

## Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: [vingralek@posudek.com](mailto:vingralek@posudek.com)  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 21063-452/2020

O ceně nemovité věci - jednotky č. 277/7 v budově č.p. 277, příslušející k části obce Malé Hoštice, na pozemku p.č. 358/4, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 5810/38270, a dále ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/14 pozemku p.č. 358/5 - zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsané na listech vlastnictví č. 932, č. 923 a č. 921, vše v k.ú. Malé Hoštice, obec Opava, okres Opava.

**Objednavatel posudku:**

Mgr. Marcel Kubis  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Šumperk  
Masarykovo nám. 44/4  
789 01 Zábřeh na Moravě  
IČ: 72043202  
DIČ: CZ7803135681

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu  
exekučního řízení **č.j. 139 EX 15186/17-094**

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 26.3.2020 posudek vypracoval:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 18 stran a 15 stran příloh.

V Praze, dne 16.4.2020

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 21.2.2020 vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 15186/17-094**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovité věci - jednotky č. 277/7 v budově č.p. 277, příslušející k části obce Malé Hoštice, na pozemku p.č. 358/4, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 5810/38270, a dále ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/14 pozemku p.č. 358/5 - zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsané na listech vlastnictví č. 932, č. 923 a č. 921, vše v k.ú. Malé Hoštice, obec Opava, okres Opava.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitých věcí. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

Znalecký posudek je zpracován v době pandemie, kdy je proces oceňování zatížen jejími vlivy. V průběhu pandemie je ocenění nemovitých věcí provedeno ve stavu k poslednímu předkrizovému datu, t.j. ke dni 11.3.2020 (dne 12.3.2020 vyhlášen nouzový stav v ČR) a to ve stavu jaký byl zjištěn ke dni místního šetření. V případě, že v průběhu pandemie, či po jejím ukončení dojde na trhu k podstatným změnám, je nutné na tyto reagovat aktualizací analýz tohoto znaleckého posudku a to v souladu se zákonem o oceňování majetku a znaleckých standardů.

**V zákonu č.120/2001 Sb.** o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

*“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu”* – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

**V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku** je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

*“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné*

*nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřádaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.*

**Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:**

**Cena zjištěná** - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 26.3.2020 dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb.. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

**Porovnávací hodnota** - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

## **2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí**

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 26.3.2020 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Vítězslava Kožušníka a povinného, pana Petra Sliže, který pracovníkovi znaleckého ústavu neumožnil prohlídku oceňovaných nemovitých věcí.

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace týkající se bytového domu a některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebnětechnického stavu a rekonstrukcí byly sděleny povinným pouze ústně. Některé prvky týkající se zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

## **3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Výpis z katastru nemovitostí č. 932, pro k.ú. Malé Hoštice, obec Opava, okres Opava, vyhotovený objednavatelem, dne 21.2.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Malé Hoštice, obec Opava, okres Opava, vyhotovená objednavatelem, znaleckým ústavem dne 26.3.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 21.10.2008 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz), [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz), [www.realitymorava.cz](http://www.realitymorava.cz) atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

#### 4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

**Kraj:** Moravskoslezský  
**Obec:** Opava  
**Katastrální území:** Malé Hoštice (711870)

##### Jednotka č. 277/7

**List vlastnictví číslo:** 932

**Vlastník:**

*Společné jmění manželů*

Sliž Petr a Sližová Radka, U Statku 277/2, Malé Hoštice, 74705 Opava

##### Pozemek p.č. 358/5

**List vlastnictví číslo:** 921

**Vlastník:**

*Společné jmění manželů*

Podíl: 1/14

Sliž Petr a Sližová Radka

U Statku 277/2, Malé Hoštice, 74705 Opava

#### 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění nemovité věci - jednotky č. 277/7 v budově č.p. 277, příslušející k části obce Malé Hoštice, na pozemku p.č. 358/4, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 5810/38270, a dále ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/14 pozemku p.č. 358/5 - zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsané na listech vlastnictví č. 932, č. 923 a č. 921, vše v k.ú. Malé Hoštice, obec Opava, okres

Opava, která se nachází ve III. nadzemním podlaží výše uvedeného zděného, nepodsklepeného, typového, bytového domu celkem se třemi nadzemními podlažími. Objekt není vybaven žádným výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici U Statku. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 359, který je ve vlastnictví Statutárního města Opava. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem a na vlastním pozemku u objektu. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt pravděpodobně původně postaven v roce 1975. V roce 2015 byla provedena rekonstrukce stoupaček. V roce 2017 bylo provedeno zateplení objektu kontaktním zateplovacím systémem a byla provedena výměna střešní krytiny a původních oken za nová.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 3+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je situováno ve zděném bytovém jádru. Vytápění jednotky je ústřední s dálkovým zdrojem. Dle sdělení povinného byla v roce 2010 provedena modernizace sociálního zázemí a kuchyně. V roce 2018 byly položeny nové podlahové krytiny. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako průměrná.

Předmětem ocenění je dále pozemek p.č. 358/5, který tvoří s domem jednotný funkční celek. Na pozemku jsou situovány venkovní úpravy (zpevněné plochy, oplocení) a vedlejší stavby (přízemní garáž kovové konstrukce pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou, přízemní, dřevěná vedlejší stavba s pultovou střechou krytou plechovou krytinou).

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.**

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

## **6. Obsah znaleckého posudku**

### **Jednotka č. 277/7**

#### **I. Pozemek**

- 1) Pozemky
  - a) Pozemek

#### **II. Byt**

- 1) Byt
  - a) Jednotka č. 277/7

### **Pozemek p.č. 358/5**

- 1) Pozemky
  - a) Pozemek

## **Ocenění porovnávací metodou**

## B. POSUDEK

### Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

#### Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

#### Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	-0,08
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00

8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,960$$

## Ocenění

### Jednotka č. 277/7

#### I. Pozemek

##### 1) Pozemky

##### 1.a) Vyhláška 188/2019 Sb.

##### 1.a.1) Pozemek – § 4

#### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Opava 4

Základní cena pozemku:  $ZC = 1\,076,- \text{ Kč/m}^2$

Index trhu:  $I_T = 1,000$

#### Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index polohy:  $I_p = 0,960$

Index cenového porovnání dle § 4:  $I = I_T \times I_o \times I_p = 0,960$

#### § 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 1\,032,9600 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
358/4	Zastavěná plocha a nádvoří	219	226 218,24

**Pozemek – zjištěná cena:**

**226 218,24 Kč**



**II. Byt****1) Byt****1.a) Vyhláška 188/2019 Sb.****1.a.1) Jednotka č. 277/7 – § 38****Podlahové plochy jednotky (PP):**

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]		
	celková	koef.	započítaná
pokoj	16,25	1,00	16,25
pokoj	15,14	1,00	15,14
pokoj	10,00	1,00	10,00
kuchyň	9,75	1,00	9,75
předsíň	3,96	1,00	3,96
koupelna	2,10	1,00	2,10
WC	0,90	1,00	0,90
balkón	3,30	0,17	0,56
	<b>61,40</b>		<b>58,66</b>

**Určení základní ceny za m<sup>2</sup> dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:**

<b>Kraj:</b>	Moravskoslezský
<b>Obec:</b>	Opava
<b>Počet obyvatel:</b>	56 638
<b>Základní cena (ZC):</b>	23 094,- Kč/m <sup>2</sup>

**Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2**

Popis znaku	Hodnocení znaku	V <sub>i</sub>
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*

* Rok výstavby / kolaudace:	1975
Stáří stavby (y):	45
Koeficient pro úpravu (s):	0,775

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$ ): 0,853

**Základní cena upravená (ZCU = ZC × I<sub>V</sub>):** 19 699,18 Kč/m<sup>2</sup>

**Index trhu (I<sub>T</sub>):** 1,000

**Index polohy (I<sub>P</sub>):** 0,960

**Cena bytu určená porovnávacím způsobem:**

**CB<sub>P</sub> = PP × ZCU × I<sub>T</sub> × I<sub>P</sub> = 58,66 × 19 699,18 × 1,000 × 0,960 = 1 109 331,74 Kč**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:**

Cena pozemku = 226 218,24 Kč

Spoluvlastnický podíl: × 5 810 / 38 270

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 34 343,56 Kč

+ 34 343,56 Kč

**Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = 1 143 675,30 Kč**

**Jednotka č. 277/7 – zjištěná cena: 1 143 675,30 Kč**

## Pozemek p.č. 358/5

### 1) Pozemky

#### 1.a) Vyhláška 188/2019 Sb.

##### 1.a.1) Pozemek – § 4

**Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Opava 4

**Základní cena pozemku: ZC = 1 076,- Kč/m<sup>2</sup>**

**Index trhu: I<sub>T</sub> = 1,000**

**Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů:  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

**Index polohy:**  $I_p = 0,960$

**Index cenového porovnání dle § 4:**  $I = I_T \times I_O \times I_p = 0,960$

**§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 1\,032,9600 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
358/5	Zastavěná plocha a nádvoří	651	672 456,96

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	1 / 14
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>48 032,64 Kč</b>
<b>Pozemek – zjištěná cena:</b>		<b>48 032,64 Kč</b>

**Ocenění porovnávací metodou**

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

**Výběr porovnatelných vzorků:**

V našem konkrétním případě je použito realizovaných prodejů a také realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),

- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd).

### 1) Byt 3+1, ul. U Statku, Opava - Malé Hoštice

Jednotka č. 277/4 v osobním vlastnictví o výměře 58,10 m<sup>2</sup>. Prodej jednotky realizován kupní smlouvou ze dne 10.6.2019 evidované příslušným katastrálním úřadem pod V-5328/2019-806.

Kupní CENA: 1 750 000,- Kč

### 2) Byt 3+1, Opava - Kateřinky

Byt 3+1 v osobním vlastnictví o výměře 68 m<sup>2</sup>, který se nachází ve třetím nadzemním podlaží panelového domu. Byt je v původním, ale udržovaném stavu. K bytu náleží balkón. Dům je po revitalizaci.

Nabídková CENA: 1 880 000,- Kč

### 3) Byt 3+1, ul. Antonína Sovy, Opava - Kateřinky

Byt 3+1 v osobním vlastnictví o výměře 69 m<sup>2</sup>, který se nachází ve druhém nadzemním podlaží panelového domu. Byt je v původním, ale udržovaném stavu. K bytu náleží lodžie a sklepní kóje. Dům je po revitalizaci.

Nabídková CENA: 1 889 000,- Kč

### Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy.

### Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek refletoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

### Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- bytová jednotka s balkónem
- kompletní občanská vybavenost města

- možnost parkování na vlastním pozemku

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

Po nemovitých věcech uvedeného typu, tj. **bytová jednotka**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitých věcí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovité věci, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění je obchodovatelný.**

**Seznam porovnávaných objektů:**

<b>Byt 3+1, ul. U Statku, Opava - Malé Hoštice</b>	
Výchozí cena (VC):	1 750 000,- Kč
Množství (M):	58,10 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stav budovy</sub> :	1,00
K <sub>stav bytu</sub> :	1,00
K <sub>vybavení bytu</sub> :	1,00
K <sub>umístění v domě</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	30 120,48 Kč
Váha (V):	1,0
<b>Byt 3+1, Opava - Kateřinky</b>	
Výchozí cena (VC):	1 880 000,- Kč
Množství (M):	68,00 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,05
K <sub>konstrukce</sub> :	0,90
K <sub>stav budovy</sub> :	1,00
K <sub>stav bytu</sub> :	1,00
K <sub>vybavení bytu</sub> :	1,00
K <sub>umístění v domě</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,95
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	29 329,47 Kč
Váha (V):	1,0
<b>Byt 3+1, ul. Antonína Sovy, Opava - Kateřinky</b>	
Výchozí cena (VC):	1 889 000,- Kč
Množství (M):	69,00 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,05
K <sub>konstrukce</sub> :	0,90
K <sub>stav budovy</sub> :	1,00
K <sub>stav bytu</sub> :	1,00

K <sub>vybavení bytu</sub> :	1,00
K <sub>umístění v domě</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,95
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	29 042,78 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{konstrukce}} \times \text{K}_{\text{stav budovy}} \times \text{K}_{\text{stav bytu}} \times \text{K}_{\text{vybavení bytu}} \times \text{K}_{\text{umístění v domě}} \times \text{K}_{\text{pozemku}} \times \text{K}_{\text{objektivizační}})$$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	29 042,78 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$ ):	29 497,58 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	30 120,48 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	29 500,- Kč
Jednotkové množství:	× 58,10 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 1 713 950,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 1 715 000,- Kč**

## C. REKAPITULACE

**Obvyklá cena** (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu průměrná nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **průměrně obchodovatelný**.

**Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitých věcí tuto považujeme za obvyklou.**

### REKAPITULACE

Cena bytů podle cenového předpisu	1 143 680,- Kč
Cena pozemků podle cenového předpisu	48 030,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 715 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

\* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí**

**1 715 000,– Kč**

**Cena slovy: jedenmilionsedmsetpatnácttisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ing. Vítězslav Kožušník  
Ondřej Mlčoch  
Ing. Petr Zahrada

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 16.4.2020

**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**  
znalecký ústav

.....  
**Ing. Štěpán Orálek**  
jednatel



## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

---

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 21063-452/2020 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....  
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 932 a LV č. 921

Náhled katastrální mapy