

## 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: 22114-1503/2020

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 4746/2** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Slezská Ostrava, č.p. 890, rod.dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 4746/2), a pozemku **p.č. 4746/1** - zahrada, vše v k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

**Objednatel 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 nemovité věci pro potřebu  
exekučního řízení **č.j. 139 EX 25173/11-089**

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 16.10.2020 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 20 stran a 9 stran příloh.

V Praze, dne 30.12.2020

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 1.10.2020 vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 25173/11-089**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 4746/2** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Slezská Ostrava, č.p. 890, rod.dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 4746/2), a pozemku **p.č. 4746/1** - zahrada, vše v k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitostí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitostmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitosti. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitosti, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitostí nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitosti, a o právech a závadách s nemovitostí 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.

**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 přikládáná 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 určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 16.10.2020, 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.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

**Porovnávací hodnota** - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

## 2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 16.10.2020 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Vítězslava Kožušníka.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny sousedem z rodinného domu č.p. 13.

Některé prvky 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 posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 1680, pro k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, vyhotovený objednavatelem dne 1.10.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, vyhotovená znaleckým ústavem dne 16.10.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

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

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

Údaje sdělené objednavatelem.

Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 31.12.2004.

Smlouva o zřízení věcného břemene bytu ze dne 4.8.2008.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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:** Ostrava  
**Katastrální území:** Slezská Ostrava (714828)

**List vlastnictví číslo:** 1680

**Vlastník:**

Spravedlivé právo  
o.s., Šachetní 890/16, Slezská Ostrava, 71000 Ostrava

## 5. Celkový popis nemovitých věcí

Jedná se o zděný rodinný dům se dvěma nadzemními podlažními pod plochou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru čtverce, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Ostrava v místní části Slezská Ostrava v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese Šachetní 890/16, Slezská Ostrava, 710 00 Ostrava 10. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 4741 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, trativod. Dle informací ČSÚ v obci Ostrava je dále možné napojení na tyto inženýrské sítě: hloubková kanalizace, plynové vedení,

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů z roku 1983. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav).

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

**Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:**

### a) vedlejší stavby:

Na levou, zadní část rodinného domu navazuje přístřešek ocelové konstrukce krytý krytinou Onduline. Za rodinným domem vpravo je situována zděná kůlna pod pultovou střechou krytou standardní krytinou IPA.

### b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - dřevěné latě v ocelových rámech na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- 2x kovová vrata
- 2x kovová vrátka s dřevěnými latěmi
- přístupový chodník betonový
- přípojky IS

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů na dražených nemovitostech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou, kromě níže uvedených věcných břemen.**

**Dle předložených podkladových materiálů je předmět ocenění zatížen věcným břemenem doživotního užívání ve prospěch paní Wandy Banasinské. Dle sdělení objednavatele tato již nežije a proto není dle požadavku objednavatele toto věcné břemeno oceněno.**

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

## **6. Obsah posudku**

- 1) Objekty
  - a) Rodinný dům č.p. 890
- 2) Pozemky
  - a) Pozemky
- 3) Věcná práva
  - a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění ze dne 31.12.2004
- 4) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

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

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

U znaku 4. uvažováno s maximálním negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je omezen věcným břemenem užívání.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
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)	I. Negativní	-0,04
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

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,930$$

#### 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	III. Okrajové části obce	-0,05
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	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00

6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01
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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,990$$



**Ocenění****1) Objekty****1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.****1.1.a) Rodinný dům č.p. 890 – § 35****Podlaží:**

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	10,50×11,00	=	115,50 m <sup>2</sup>
II.NP	10,50×11,00	=	115,50 m <sup>2</sup>
Součet:		=	231,00 m <sup>2</sup>

**Podlažnost:** 231,00 / 115,50 = 2,00

**Obestavěný prostor (OP):**

Vrchnís stavba 10,50×11,00×6,00 = 693,00 m<sup>3</sup>

**Rodinný dům:** typ B

**Konstrukce:** zděná

**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

**Podlaží:** se dvěma nadzemními podlažími

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – betonové s izolací	7,10 %	Podstandardní
2. Zdivo – zděné	22,30 %	Standardní
3. Stropy – systém Hurdis	8,40 %	Standardní
4. Střecha – plochá	5,20 %	Standardní
5. Krytina – standardní povlaková krytina IPA	3,20 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (parapety)	0,80 %	Podstandardní
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké	6,20 %	Standardní
8. Fasádní omítky – břizolitové	3,10 %	Standardní
9. Vnější obklady – z kabřince	0,40 %	Standardní
10. Vnitřní obklady – keramické (kuchyně, koupelna, WC)	2,30 %	Standardní
11. Schody – dřevěné	2,40 %	Standardní
12. Dveře – dřevěné náplňové do ocelových zárubní	3,30 %	Standardní
13. Okna – dřevěná zdvojená, dřevěná kastlová	5,20 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností	1,10 %	Standardní
16. Vytápění – ústřední plynovým kotlem	4,40 %	Standardní
17. Elektroinstalace – 230/400V	4,10 %	Standardní
18. Bleskosvod	0,60 %	Standardní
19. Rozvod vody – teplá i studená	3,00 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody – plynový kotel (současně pro vytápění)	1,80 %	Standardní
21. Instalace plynu – ano, zemní plyn	0,50 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
22. Kanalizace – kompletní odkanalizování	2,80 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení – sprchový kout, umyvadlo	5,10 %	Standardní
25. Záchod – 2x splachovací WC	0,40 %	Standardní
26. Ostatní	3,60 %	Standardní

**Určení základní ceny za m<sup>3</sup> dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:**

<b>Kraj:</b>	Moravskoslezský
<b>Obec:</b>	Ostrava
<b>Počet obyvatel:</b>	289 128
<b>Základní cena (ZC):</b>	1 869,- Kč/m <sup>3</sup>

**Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2**

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu  $I_V$  (index konstrukce a vybavení) uvažováno s rokem kolaudace, který byl odhadnut zpracovatelem na základě místního šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	$V_i$
0 Typ stavby	II. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - s plochou střechou	B
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	II. Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	V. Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední, etážové, dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III. Nad 800 m <sup>2</sup> celkem	0,01
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace:	1983
Stáří stavby (y):	37
Koeficient pro úpravu (s):	0,815

$$\text{Index konstrukce a vybavení } (I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}): \quad 0,762$$

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I <sub>V</sub> ):	1 424,18 Kč/m <sup>3</sup>	
Index trhu (I <sub>T</sub> ):	0,930	
Index polohy (I <sub>P</sub> ):	0,990	
Cena stavby určená porovnávacím způsobem:		
CS <sub>p</sub> = OP × ZCU × I <sub>T</sub> × I <sub>P</sub> = 693,00 × 1 424,18 × 0,930 × 0,990	=	908 691,07 Kč
Rodinný dům č.p. 890 – zjištěná cena:		908 691,07 Kč

## 2) Pozemky

### 2.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

#### 2.1.a) Pozemky – § 2

##### § 2 – Pozemky oceněné dle cenové mapy stavebních pozemků

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Základní cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
4746/1	Zahrada	992	960,-	952 320,-
4746/2	Zastavěná plocha a nádvoří	114	960,-	109 440,-
	Součet:	1 106		1 061 760,-

##### Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím

Součet výměr pozemků ve funkčním celku:  $vp = 1\,106\text{ m}^2$

Redukční koeficient:  $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,981$

Pozemky – zjištěná cena: **1 061 760,- Kč**

### 3) Věcná práva

#### 3.1) Cenový předpis

##### 3.1.a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění ze dne 31.12.2004 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene užívání, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 31.12.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 2.2.2005. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch pana Petra Kovaříka a paní Jany Kovaříkové.

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny, která je nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. se právo odpovídající věcnému břemenu oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklého nájemného.

Pro stanovení užítku z věcného břemene, v daném místě a čase, zpracovatel vychází z obvyklého nájemného získaného z vlastní databáze, databáze spolupracujících realitních kanceláří, znalců, odhadců a internetových realitních serverů (Sreality.cz, reality.cz., nemovitosti.cz, realitycechy.cz, realitymorava.cz).

V dané lokalitě se běžně pronajímají srovnatelné nemovitosti, případně jejich části v rozmezí od 12 000,- Kč do 14 000,- Kč/měsíc. Na základě odborného odhadu zpracovatele odhadujeme měsíční užitek při nižší hranici uvedeného rozpětí ve výši 12 000,- Kč/měsíc.

##### **Roční užitek vyplývající z věcného břemene:**

$$U = 12\,000 \times 12 = 144\,000,- \text{ Kč}$$

Doba trvání břemene na doživotí

*(ocení se desetinásobkem ročního užítku)*

$$\text{Hodnota věcného břemene: } U \times 10 = 1\,440\,000,- \text{ Kč}$$

$$\text{Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného} \times -1$$

$$\text{Hodnota věcného břemene:} = -1\,440\,000,- \text{ Kč}$$

#### 4) 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 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) Objekt, k.ú. Slezská Ostrava, okres Ostrava - město

Objekt obchodován kupní smlouvou (V-4750/2019-807), právní účinky vkladu ke dni 28.3.2019.

Kupní CENA: 3 150 000,- Kč

#### 2) Objekt, k.ú. Slezská Ostrava, okres Ostrava - město

Objekt obchodován kupní smlouvou (V-15370/2018-807), právní účinky vkladu ke dni 21.9.2018.

Kupní CENA: 3 200 000,- Kč

### 3) RD Ostrava - Hošťálkovice, okres Ostrava

Samotný, celopodsklepený a dvougenerační rodinný dům je stavbou ze 30.let minulého století, který prošel celkovou rekonstrukcí v 70.letech. V současné době je nemovitost určena ke kompletní rekonstrukci. Dům byl až do loňského roku užíván, nyní je pravidelně větrán a vytápěn k teplotě. K domu je přistavěna garáž a hospodářská budova. Městský obvod Hošťálkovice je jedním z 23. ostravských obvodů, s velmi dobrou dostupností do centra Ostravy, které je dosažitelné pravidelnou linkou MHD a autem za cca. 10 minut. V místě se nachází veškerá občanská vybavenost.

Nabídková CENA: 3 450 000,- Kč

### 4) RD Ostrava - Martinov, okres Ostrava

Dvougenerační dům v Ostravě - Martinově, vhodný k rekonstrukci podle Vašich představ. V 1.NP se nachází dvě kuchyně, dva pokoje, dvě koupelny a samostatné WC. Schodištěm vprostřed domu vystoupáte do 2.NP, kde se nachází další čtyři pokoje, balkon a vstup na půdu, která skýtá možnost rozšíření domu o půdní vestavbu. K domu náleží pozemek o ideální velikosti 444 m<sup>2</sup> na němž se nachází kopaná studna. Vytápění domu je řešeno plynovým kotlem, dům je napojen na všechny veřejné sítě.

Nabídková CENA: 3 400 000,- Kč

### Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílům, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

### 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 přírůstků s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval 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 **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou, vlakovou dopravou i MHD
- dobrá docházková vzdálenost k objektům občanské vybavenosti
- lokalita vhodná k bydlení
- kompletní občanská vybavenost města

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- zanedbaná údržba objektu
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění (jako celek) je obchodovatelný.**

**Seznam porovnávaných objektů:**

<b>Objekt, k.ú. Slezská Ostrava, okres Ostrava - město</b>	
Výchozí cena (VC):	3 150 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	0,95
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	1,10
Jednotková cena (JC):	3 014 354,07 Kč
Váha (V):	1,0
<b>Objekt, k.ú. Slezská Ostrava, okres Ostrava - město</b>	
Výchozí cena (VC):	3 200 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	0,90
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	3 386 243,39 Kč
Váha (V):	1,0

<b>RD Ostrava - Hošťálkovice, okres Ostrava</b>	
Výchozí cena (VC):	3 450 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	3 129 251,70 Kč
Váha (V):	1,0
<b>RD Ostrava - Martinov, okres Ostrava</b>	
Výchozí cena (VC):	3 400 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	3 238 095,24 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{vybavení}} \times \text{K}_{\text{objektivizační}} \times \text{K}_{\text{konstrukce}} \times \text{K}_{\text{pozemku}} \times \text{K}_{\text{technického stavu}})$$

Minimální jednotková cena:	3 014 354,07 Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	3 191 986,10 Kč
Maximální jednotková cena:	3 386 243,39 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena:	3 190 000,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	3 190 000,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota (bez zohlednění váznoucích práv a závad):**

**3 190 000,- 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 nemovité věci, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi 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 menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na minimální úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu minimální 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 **obtížně 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

<b>Ceny podle cenového předpisu</b>	
Cena objektů	908 691,- Kč
Cena pozemků	1 061 760,- Kč
Cena věcných práv	-1 440 000,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>530 451,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucích práv a závad)</b>	<b>3 190 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*</b>	<b>- 1 440 000,- Kč</b>

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

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

**3 190 000,- Kč** (Obvyklá hodnota **bez** zohlednění váznoucích práv a závad)

**Cena slovy: třimilionyjednostodevadesáttisíc Kč**

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

**1 750 000,-Kč** (Obvyklá hodnota **se** zohledněním váznoucích práv a závad)

**Cena slovy: jedenmilionsedmsetpadesáttisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

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

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 30.12.2020

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

.....  
**Ing. Tomáš Vingrálek**  
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. 22114-1503/2020 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

Náhled katastrální mapy

Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 31.12.2004