

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 2152-18-2021

Odhad ceny obvyklé (tržní hodnoty) nemovité věci

NEMOVITÁ VĚC:

Pozemek parc. č. 2750/1 (součástí je stavba s č.p. 21 - rod. dům), parc. č. 2752/2 (součástí je stavba garáže) a parc. č. 2743/1, včetně všech součástí, příslušenství a venkovních úprav, vše na LV č. 120 pro k.ú. Hošťálkovice a obec Ostrava

VLASTNÍK:

Bohuslava Janečková,
Oderská 21, Košatka, 73923 Stará ves nad Ondřejnicí

OBJEDNATEL:

Bohuslava Janečková,
Oderská 21, Košatka, 73923 Stará ves nad Ondřejnicí

**DODAVATEL
SLUŽBY:**

Oceňovací kancelář ELEFANT Group s.r.o.
Jednatel: Ing. Jiří Zabysrzan

Adresa:

Lidická 544, 739 61 Třinec - Lyžbice kontakt: Tel.: 777 007 727,
e-mail.: info@elefant.cz, www.elefant.cz

ZHOTOVITEL:

Soudní znalec: Jan Žydel

KONZULTANT č.1:

Certifikovaný odhadce: Ing. Jiří Zabysrzan

KONZULTANT č.2:

Mgr. Petr Bohumír Ulrich

ÚČEL OCENĚNÍ:

Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro účely dobrovolné dražby



OBVYKLÁ CENA

2 550 000 Kč

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí

Stav ke dni: 26.10.2021

Datum místního šetření: 26.10.2021

Za přítomnosti: Bohuslavy Janečkové

Počet stran: 24

včetně příloh: 5

Počet vyhotovení: 2, vyhotovení číslo: 1

V Třinci, dne 20.12.2021

Znalecký úkol

Pro účely dobrovolné dražby bylo úkolem cenu obvyklou (tržní hodnotu) **rodinného domu** nacházejícího se na adrese Stará Ves nad Ondřejnicí, Košatka, Oderská 21, PSČ 739 23. Dům je součástí **pozemku p.č. 2750/1**, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 271 m². Součástí ocenění jsou rovněž pozemky, tvořící s výše zmíněným pozemkem funkční celek, a to **pozemek p.č. 2743/1**, zahrada, výměra 158 m², a **pozemek p.č. 2752/2**, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 54 m², jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž, vše zapsáno na LV č. 421 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, obec Stará Ves nad Ondřejnicí, **katastrální území Košatka nad Odrou**.

2. Základní pojmy a metody ocenění

Oceňování nemovitých věcí je odborná činnost, která vede ke zjištění hodnoty nemovitých věcí podle jejich skutečných užitných, technických a právních vlastností. Oceňování nemovitých věcí se provádí pomocí různých oceňovacích metod a pravidel a to v závislosti na účelu ocenění. Rozlišujeme dva základní přístupy, které se vzájemně odlišují svými pravidly a metodami.

Prvním z nich je **administrativní oceňování nemovitých věcí**, jehož výsledkem je tzv. administrativní cena (zjištěná, úřední, podle cenového předpisu). Administrativní cena se zjišťuje vždy podle platného oceňovacího předpisu a to povinně jen v případech, kdy stanovení takové ceny výslovně nařizují právní předpisy. Oceňování administrativní cenou se používá pro účely a potřeby státní správy, zejména pro daňové účely.

Druhým přístupem je **tržní oceňování nemovitých věcí**, jehož výsledkem je odhad tržní hodnoty – tzv. **cena obvyklá (obecná, tržní)**. Tato cena představuje cenu, za kterou je možné věc v daném místě a čase prodat nebo koupit.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, definuje **cenu obvyklou** jako cenu „která by byla dosažena při prodejích 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“.

Tržní hodnota – za tržní hodnotu se považuje částka, za kterou by bylo možno věc v daném místě a čase prodat nebo koupit.

Definice EU – tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji. Definice IVSC/TEGoVA (Evropská skupina odhadců majetku) – tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směnena v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Tržní cena – tržní cena se vždy tvoří až při konkrétním uzavření obchodu (prodeji/koupi) a může se tedy od odhadnuté tržní hodnoty i výrazně odlišovat. **Tržní cenu nelze stanovit**. Jak vyplývá z výše uvedených definic **tržní hodnota** resp. **obvyklá cena** se stanovuje na základě analýzy volného trhu s daným majetkem popřípadě službou, vždy se jedná pouze o odhad a stanoví tržní hodnotou resp.

METODY POUŽÍVANÉ PŘI OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Ocenění provedené dle cenového předpisu (oceňovací vyhláška)

Ocenění cenou obvyklou

Mezi základní metody ocenění cenou obvyklou (stanovení tržní hodnoty) patří:

Metoda nákladová – věcná hodnota

Metoda výnosová – výnosová hodnota

Metoda porovnávací (komparativní) – porovnávací hodnota

METODA NÁKLADOVÁ

Tato metoda je výsledkem technického přístupu k nemovitým věcem a jejím výsledkem je určení tzv. věcné hodnoty. Nákladová metoda oceňování nemovitých věcí je založena na výši celkových stavebních nákladů, které by bylo nutné vynaložit na opětovnou výstavbu dané nemovité věci v určitém místě k danému datu ocenění (reprodukční hodnota). Takto definované náklady jsou dále sníženy o technicko-ekonomické opotřebení a výsledkem je tzv. **věcná hodnota** (též časová hodnota). Pro zjištění časové ceny můžeme též použít cenu stanovenou podle cenového předpisu nákladovým způsobem.

METODA VÝNOSOVÁ

Výnosová metoda kapitalizuje celkový výnos dosažený pronajmutím určité nemovité věci. Předpokladem této metody je tedy fakt, že nemovitá věc je pořízována se záměrem, aby v budoucnu svému majiteli přinášela maximální výnosy. O nemovité věci se tedy uvažuje tak, že byla pořízována za účelem pronájmu, tedy nikoliv pro uspokojení bytových potřeb jejího vlastníka. Z výše popsaného předpokladu vyplývá, že tato metoda je vhodná pro ocenění komerčních nemovitých věcí určených k pronájmu, ale také např. bytů a bytových domů. Lze ji také použít v případě, kdy se vlastník nebo potenciální kupec nemovité věci rozhoduje o způsobu jejího využití.

Předpokladem pro úspěšné zhodnocení vloženého kapitálu je správný počáteční odhad budoucích hrubých výnosů z pronájmu nemovité věci s následným diskontováním.

METODA POROVNÁVACÍ (KOMPARATIVNÍ)

Při hledání tržní hodnoty pomocí porovnávací metody se různé parametry oceňované nemovité věci posuzují na základě známých parametrů subjektů obdobných, podobných nebo shodných. Vzhledem k jedinečnosti a neopakovatelnosti nemovité věci, která vyplývá z její nepřemístitelné polohy, nemůže jít nikdy o naprostou shodu. Celá metoda tak spočívá v zohlednění kvantitativních a kvalitativních rozdílů, kterými se nemovité věci od sebe odlišují. Jako měřítko jsou uvažovány úrovně prodejních cen srovnatelných nemovitých věcí, které byly v nedávné minulosti realizovány na trhu daného segmentu.

Přesnost výsledku ocenění u této metody je však velmi závislá na splnění několika nutných podmínek a to: porovnávané nemovité věci musí být skutečně srovnatelné, porovnávané ceny musí být poměrně aktuální.

METODY PRO OCENĚNÍ POZEMKŮ

Při oceňování pozemků se v praxi používá nejčastěji porovnávací metoda. Při použití porovnávací

metody je třeba zohlednit řadu relevantních faktorů, mezi které patří zejména takový výběr porovnatelných pozemků, jejichž parametry jsou shodné, nebo velmi blízké. Vedle použití již realizovaných prodejů, bývají také používány vydané cenové mapy.

Cenové mapy vycházejí ze souhrnu údajů o realizovaných převodech vlastnictví pozemků v určité oblasti. V cenové mapě je obec obvykle rozdělena na základě převažujícího charakteru zástavby a jsou zde zaznamenávány jednotkové ceny. V kupních smlouvách, ze kterých jsou čerpány podklady pro cenové mapy, však často dochází k uvedení jen jedné ceny za celek (stavba + pozemek). Toto tedy může vést k určitému zkreslení obvyklé jednotkové ceny pozemku. Nadto jsou v cenových mapách uváděny údaje z transakcí dosažených i před několika lety, což snižuje vypovídací schopnost cenových map z hlediska aktuálních cenových podmínek v místě a čase obvyklých.

APLIKACE METOD OCENĚNÍ

Pro stanovení obvyklé ceny nemovité věci v současné době neexistuje závazný předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy. Pro stanovení obvyklé ceny budou použity následující postupy:

ocenění nákladovým způsobem – věcná hodnota
ocenění porovnávacím (komparativním) způsobem - porovnávací hodnota
analýza výsledných hodnot a odborný odhad obvyklé ceny

OCENĚNÍ CENOU OBVYKLOU

Obvyklá cena, někdy v literatuře také označována jako cena obecná či tržní. Je „Cena, za kterou je možno stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase na volném trhu prodat nebo koupit.“ Legální charakteristika ceny obvyklé je obsažena v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v § 2 odst. 2. Podle zákona o oceňování majetku, se při zjišťování obvyklé ceny zvažují všechny okolnosti mající na cenu vliv kromě mimořádných okolností trhu jako např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Dále se do výpočtu obvyklé ceny nepromítají osobní poměry kupujícího či prodávajícího, zejména majetkové, rodinné nebo jiné osobnostní vztahy, ani tzv. zvláštní obliba, kterou zákon definuje jako zvláštní hodnotu přikládanou majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Rozhodujícím faktorem pro zjištění tržní ceny je nabídka a poptávka v daném čase a daném území.

Přehled podkladů

- výpis z KN, informace o stavbě a pozemcích LV 421 – dálkový náhled
- katastrální mapa pořízená dálkovým přístupem do KN
- skutečnosti zjištěné na místě při místním šetření dne 26.10.2021
- projektová dokumentace k RD
- informace a skutečnosti zjištěné z územního plánu města, příslušném katastrálním pracovišti
- informace a skutečnosti sdělené panem Juráněm
- fotodokumentace provedena při místním šetření
- zaměření nemovitých věcí provedené laserovým dálkoměrem a ocelovým pětimetrem
- literatura:

1. ZÁKON Č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č.

340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., 254/2019 Sb., a č. 237/2020 Sb.

2. BRADÁČ, A a kol., Teorie oceňování nemovitostí, VIII. vydání: CERM Brno, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.

3. ZAZVONIL Z., Oceňování nemovitostí na tržních principech, Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-02109-0-2.

4. ZAZVONIL Z., Výnosová hodnota nemovitostí, Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7.

5. ZAZVONIL Z., Porovnávací hodnota nemovitostí, Praha: EKOPRESS, 2006. ISBN 80-86929-14-0.

6. ZAZVONIL Z., Odhad hodnoty nemovitostí, Praha: EKOPRESS, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.

7. BRADÁČ, KLEDUS, KREJČÍŘ a kol., Soudní znalectví, vydání CERM Brno, 2010, ISBN 978-80-7204-704-8

8. PETR ORT, Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Praha: Leges, 2013, 176 s., ISBN 978-80-87212-77-9

Vlastník stavby: Bohuslava Janečková, Oderská 21, 739 23 Stará Ves nad Ondřejnicí, podíl 1 / 1

Vlastník pozemku: Bohuslava Janečková, Oderská 21, 739 23 Stará Ves nad Ondřejnicí, podíl 1 / 1

Vlastnické a evidenční údaje jsou dokladovány výše uváděnými podklady. Odhadce nepřebírá zodpovědnost za právní validitu těchto dokladů.

3. NÁLEZ

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Místopis

Stará Ves nad Ondřejnicí je obec ležící v okrese Ostrava-město v Moravskoslezském kraji, podél říčky Ondřejnice, nedaleko jejího ústí do Odry. Žije zde přibližně 2 800 obyvatel. Části obce jsou Stará Ves a Košatka. Celková rozloha obce je 18,79 km². Obcí prochází silnice I. třídy I/58 a nachází se přibližně v polovině mezi Ostravou a Přiborem. V obci je zámek, kde sídlí obecní úřad dále škola, školka, zdravotní středisko, knihovna, obchody, restaurace, sportovní hala. Doprava je zajištěna autobusy. Obec má síť elektro, veřejnou kanalizaci, vodovod, rozvod plynu. Obec nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna

ostatní

Přípojky: / voda / kanalizace / plyn

veř. / vl. / elektro telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II., III. tř.

Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2807

Správa silnic Moravskoslezského kraje, příspěvková organizace

Celkový popis nemovité věci

Garáž na pozemku p.č. 2752/2 je přízemní, bez podsklepení, s plochou pultovou střešou. Do užívání byla uvedena v roce 1956. Základy jsou betonové, obvodové zdivo cihlové tl. 50 cm. Střešou tvoří cihelné klenby v ocelových nosnících. Krytina střešy živičná, žlab a svod z pozinkovaného plechu. Podlaha je betonová. Vnitřní omítky jsou vápenné, venkovní břizolitové. Okna jsou sklobetonová, vrata kovová, elektroinstalace světelná. Technický stav je dobrý.

Rodinný dům č.p. 21 tvoří dvojdům s rodinným domem č.p. 107. Má dvě nadzemní podlaží a je částečně podsklepen. Střešou domu je šikmá sedlová, částečně polovalbová. V 1.NP se nachází veranda, předstíh, kuchyň, 3 pokoje a příslušenství. V přístavbě se nachází kotelná, sklad paliva a dílna. Ve 2.NP je jeden pokoj a další prostor. 2.NP není pro bydlení využito. Dům je v užívání od roku 1880. V roce 1981 byly provedeny stavební úpravy – zřízení sociální zařízení, nová elektroinstalace, zdravotnická, obklady a dlažby v kuchyni a koupelně a nové podlahy v obytných místnostech. V roce 2005 byla provedena nová střešní krytina včetně klempířských konstrukcí. V roce 2012 byla vyměněna původní dřevěná okna za plastová. Základy domu jsou z betonu, proloženého kamenem. Zdivo obou podlaží je cihelné o tl. 45 cm. Střešou je dřevěná, krytina šablony z AL plechu, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné, vnější omítky chybí. Podlahy v obytných místnostech jsou betonové, v předstíh, koupelně, WC jsou keramické dlažby. V kotelně a dílně jsou podlahy betonové. Ve 2.NP jsou podlahy prkenné. Okna jsou plastová, dveře dřevěné, dřevěné prosklené s dřevěnými nebo ocelovými zárubněmi. Elektroinstalace je světelná i motorová. Rozvod studené i teplé vody, k ohřevu teplé vody slouží boiler. Plyn není zapojen. Odpadní vody jsou svedeny do kanalizace. Topení je prostřednictvím kotle na tuhá paliva. Technický stav domu není dobrý, vyžaduje rekonstrukci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Obsah

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Rodinný dům

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Garáž

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemky

4. Porovnávací hodnota

- 4.1. Rodinný dům

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění Nákladovou metodou

4.1.1. Věcná hodnota staveb

4.1.1.1. Rodinný dům

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
Spodní stavba	23,71 m ²
1. NP	128,42 m ²
2. NP	90,09 m ²
	242,22 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
Spodní stavba	26,62	2,14 m
1. NP	176,74	2,50 m
2. NP	138,06	2,99 m
	341,42 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	Spodní stavba	(26,62)·(2,24) =	59,63
NP	1. NP	(176,74)·(2,95) =	521,38
NP	2. NP	(138,06)·(3,29) =	454,22
Z	Zastřešení	(86,48)·(1,75) =	151,34
Z		(37,88)·(0,16) =	6,06

Obestavěný prostor - celkem:

1 192,63 m³

Jednotková cena	6 595 Kč/m ³
Množství	1 192,63 m ³
Reprodukční cena	7 865 395 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	5,40	424 731	424 731	5,86
2. Zdivo	23,40	1 840 502	1 840 502	25,38
3. Stropy	9,10	715 751	715 751	9,87
4. Střecha	5,40	424 731	424 731	5,86
5. Krytina	3,30	259 558	259 558	3,58
6. Klempířské konstrukce	0,80	62 923	62 923	0,87
7. Vnitřní omítky	6,10	479 789	479 789	6,62
8. Fasádní omítky	2,80	220 231	0	0,00
9. Vnější obklady	0,50	39 327	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,20	173 039	173 039	2,39
11. Schody	2,30	180 904	180 904	2,49
12. Dveře	3,20	251 693	251 693	3,47
13. Okna	5,10	401 135	401 135	5,53
14. Podlahy obytných místností	2,10	165 173	165 173	2,28
15. Podlahy ostatních místností	1,30	102 250	102 250	1,41
16. Vytápění	5,30	416 866	416 866	5,75
17. Elektroinstalace	4,20	330 347	330 347	4,56
18. Bleskosvod	0,60	47 192	47 192	0,65
19. Rozvod vody	2,90	228 096	228 096	3,15
20. Zdroj teplé vody	1,70	133 712	133 712	1,84
21. Instalace plynu	0,50	39 327	0	0,00
22. Kanalizace	2,70	212 366	212 366	2,93
23. Vybavení kuchyně	0,50	39 327	39 327	0,54
24. Vnitřní vybavení	4,30	338 212	338 212	4,66
25. Záchod	0,30	23 596	23 596	0,33
26. Ostatní	4,00	314 616	0	0,00
Upravená reprodukční cena			7 251 894 Kč	
Množství			1 192,63 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			6 081 Kč/m ³	

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP	Část	UP	PP	Stáří	Živ.	Opotř.	Opotř. z
	[%]	[%]	[%]	[%]			části	celku
1. Základy	S 5,86	100,00	5,86	5,85	141	180	78,33	4,5823
2. Zdivo	S 25,38	100,00	25,38	25,36	141	180	78,33	19,8645
3. Stropy	S 9,87	100,00	9,87	9,86	141	180	78,33	7,7233
4. Střecha	S 5,86	100,00	5,86	5,85	141	150	94,00	5,4990
5. Krytina	S 3,58	100,00	3,58	3,57	16	60	26,67	0,9521
6. Klempířské konstrukce	S 0,87	100,00	0,87	0,86	16	60	26,67	0,2294
7. Vnitřní omítky	S 6,62	25,00	1,66	1,66	141	141	100,00	1,6600
7. Vnitřní omítky	S 6,62	75,00	4,97	4,97	40	60	66,67	3,3135
10. Vnitřní obklady	S 2,39	100,00	2,39	2,39	40	50	80,00	1,9120
11. Schody	S 2,49	50,00	1,25	1,25	141	180	78,33	0,9791
11. Schody	S 2,49	50,00	1,25	1,25	40	150	26,67	0,3334
12. Dveře	S 3,47	100,00	3,47	3,47	40	60	66,67	2,3134
13. Okna	S 5,53	100,00	5,53	5,53	40	80	50,00	2,7650
14. Podlahy obytných místností	S 2,28	50,00	1,14	1,14			0,00	0,0000
14. Podlahy obytných místností	S 2,28	50,00	1,14	1,14	40	60	66,67	0,7600
15. Podlahy ostatních místností	S 1,41	50,00	0,71	0,71			0,00	0,0000
15. Podlahy ostatních místností	S 1,41	50,00	0,71	0,71	40	60	66,67	0,4734
16. Vytápění	S 5,75	50,00	2,88	2,88			0,00	0,0000
16. Vytápění	S 5,75	50,00	2,88	2,88	40	50	80,00	2,3040
17. Elektroinstalace	S 4,56	50,00	2,28	2,28			0,00	0,0000
17. Elektroinstalace	S 4,56	50,00	2,28	2,28	40	50	80,00	1,8240
18. Bleskosvod	S 0,65	100,00	0,65	0,65	40	50	80,00	0,5200
19. Rozvod vody	S 3,15	50,00	1,58	1,58			0,00	0,0000
19. Rozvod vody	S 3,15	50,00	1,58	1,58	40	50	80,00	1,2640
20. Zdroj teplé vody	S 1,84	100,00	1,84	1,84	40	40	100,00	1,8400
22. Kanalizace	S 2,93	100,00	2,93	2,93	40	60	66,67	1,9534
23. Vybavení kuchyně	S 0,54	100,00	0,54	0,54	40	40	100,00	0,5400
24. Vnitřní vybavení	S 4,66	100,00	4,66	4,66	40	60	66,67	3,1068
25. Záchod	S 0,33	100,00	0,33	0,33	40	60	66,67	0,2200
Součet upravených objemových podílů:			100,07	Opotřebení:			66,9000	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	177
Užitná plocha (UP)	[m ²]	242
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 192,63
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 081
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 081
Reprodukční hodnota (RC · OP)	[Kč]	7 252 383
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	18
Opotřebení	%	66,90
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 400 539

4.1.1.2. Garáž

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
Vrchní stavba	37,45 m ²
	37,45 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
Vrchní stavba	44,51	2,50 m
	44,51 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Vrchní stavba (44,51) · (3,15) =	140,21
	Obestavěný prostor - celkem:	140,21 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	45
Užitná plocha (UP)	[m ²]	37
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	140,21
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	6 595
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 595
Reprodukční hodnota (RC · OP)	[Kč]	924 662
Stáří	roků	65
Další životnost	roků	15
Opotřebení	%	81,30
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	172 912

4.1.1.3. Pozemky

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek Stará Ves nad Ondřejnicí

Lokalita: Na Drahách 154, Stará Ves, Stará Ves nad Ondřejnicí, Ostrava-město, Moravskoslezský kraj

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
velikost pozemku - méně horší	0,95
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
1 660 000	830	2 000,00	0,90	1 800,00

Název: Pozemek Jistebník

Lokalita: Jistebník 553, Nový Jičín, Moravskoslezský kraj

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
velikost pozemku - méně horší	0,95
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 299 000	921	1 410,42	0,90	1 269,38

Název: Pozemek Jistebník

Lokalita: Jistebník 565, Nový Jičín, Moravskoslezský kraj

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
velikost pozemku - méně horší	0,95
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 944 150	997	1 950,00	0,90	1 755,00

Minimální jednotková porovnávací cena	1 269 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 608 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 800 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Ceny srovnatelných pozemků se v dané lokalitě pohybují v rozmezí 1400 - 2000 Kč/m². Na základě analýzy trhu a jeho průzkumu, s přihlédnutím ke všem okolnostem, majícím na cenu vliv, zejména umístění, dopravní dostupnosti, napojení na inženýrské sítě, určení územním plánem a především současnou situací na reálním trhu, jsem stanovil jednotkovou cenu předmětných pozemků na 1650 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	2743/1	158	1 650,00		260 700
zastavěná plocha a nádvoří	2750/1	271	1 650,00		447 150
zastavěná plocha a nádvoří	2752/2	54	1 650,00		89 100
Celková výměra pozemků		483	Hodnota pozemků celkem		796 950

4.2 Ocenění Porovnávací metodou

4.2.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	242,22 m ²
Obestavěný prostor:	1 192,63 m ³
Zastavěná plocha:	176,74 m ²
Plocha pozemku:	483,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD Košatka nad Odrou
Lokalita:	Lubinská 123, Košatka nad Odrou, Stará Ves nad Ondřejnicí, Ostrava-město, Moravskoslezský kraj
Popis:	Nabízím k prodeji rodinný dům o velikosti 4+1 s garáží. Rodinný dům není podsklepen, má dvě nadzemní podlaží. Vstup do domu je ze severovýchodní strany přes zádveří. V 1.NP - zádveří, chodba, hala, pokoj, schodiště, kotelná, garáž. Ve 2.NP - chodba, koupelna s WC, kuchyň, obývací pokoj, pokoj, šatna, ložnice a lodžie. Vytápění a ohřev teplé vody zajišťuje kotel na zemní plyn. Dům je napojen na veřejný vodovodní řád, splašky vedeny do domácí ČOV. Celková výměra pozemků 1 001m ² z toho zastavěná plocha a nádvoří 137m ² . Příjezd k domu je zajištěn po zpevněné obecní komunikaci.
Pozemek:	1 001,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - méně horší	0,95
K5 Celkový stav - méně horší	0,95
K6 Vliv pozemku - srovnatelná	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná	1,00



Zdroj: Valuo.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídková cena; Velikosti objektu - srovnatelná; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - méně horší; Celkový stav - méně horší; Vliv pozemku - srovnatelná; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná;

Cena k 18.6.2021	Celkový koeficient K _c	Upravená cena
3 950 000 Kč	0,81	3 199 500 Kč

Název: RD Bravantice**Lokalita:** Bravantice 226, Nový Jičín, Moravskoslezský kraj

Popis: Nabízíme exklusivně k prodeji podsklepený dvoupodlažní rodinný dům v obci Bravantice. Jedná se o cihlový, samostatně stojící dům v původním stavu určený k rekonstrukci. Dispozice: I.PP kotelna na tuhá paliva, koupelna, dílna, I.NP: předsíň, 2xpokoj, kuchyň, spížírna, WC, II.NP 2xpokoj, spížírna, vstup na půdu. Dům napojen na elektřinu, studna, septik, plyn a obecní vodovod na hranici pozemku.

Pozemek: 592,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - méně horší	0,95
K4 Provedení a vybavení - srovnatelná	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelná	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelná	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná	1,00



Zdroj: Valuo.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídková cena; Velikosti objektu - srovnatelná; Poloha - méně horší; Provedení a vybavení - srovnatelná; Celkový stav - srovnatelná; Vliv pozemku - srovnatelná; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná;

Cena k 29.6.2021	Celkový koeficient K _c	Upravená cena
2 990 000 Kč	0,86	2 571 400 Kč

Název: RD Studénka nad Odrou**Lokalita:** 2. května 281, Studénka nad Odrou, Studénka, Nový Jičín, Moravskoslezský kraj, Moravskoslezsko, 74213, Česká republika

Popis: Zděný prostorný dům určený ke komplexní rekonstrukci, s velkým pozemkem, ve vyhledávané vilové čtvrti Studénky.

Pozemek: 1 670,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - méně lepší	1,05
K5 Celkový stav - srovnatelná	1,00
K6 Vliv pozemku - horší	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná	1,00



Zdroj: Valuo.cz

Cena k 26.5.2021

Celkový koeficient K_c

Upravená cena

2 490 000 Kč

0,85

2 116 500 Kč

Název: RD Krmelín**Lokalita:** Polní 10, Krmelín, Frýdek-Místek, Moravskoslezský kraj

Popis: Naše společnost Vám zprostředkuje prodej rodinného domu z roku 1906, určeného ke kompletní rekonstrukci a to v žádané obci Krmelín. V domě je momentálně cca 7 prostorných pokojů, + půda a je podsklepen. U domu menší zahrada o velikosti 521 m². Sítě: plyn, obecní vodovod, nová el. přípojka, možnost připojení na obecní kanalizaci k odbočce na hranici pozemku, telefon (internet kabel). Nutno provést kompletní rekonstrukci celého domu, respektive zachovat pouze obvodové zdivo. Dům je situován v klidné části obce, téměř na konci obecní ulice. Parkování na pozemku.

Pozemek: 680,00 m²**Užitná plocha:** 160,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	1,10
K5 Celkový stav - lepší	1,10
K6 Vliv pozemku - srovnatelná	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná	1,00



Zdroj: Valuo.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - nabídková cena; Velikosti objektu - srovnatelná; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - srovnatelná; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná;

Cena k 19.4.2021

Celkový koeficient K_c

Upravená cena

2 080 000 Kč

1,15

2 392 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena

2 116 500 Kč/ks

Průměrná jednotková porovnávací cena

2 569 850 Kč/ks

Maximální jednotková porovnávací cena

3 199 500 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena

2 569 850 Kč/ks

Výsledná porovnávací hodnota

2 569 850 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	2 569 850 Kč
Věcná hodnota	3 370 401 Kč
z toho hodnota pozemku	796 950 Kč

Silné stránky

- dobrá dostupnost

Slabé stránky

- blízkost veřejné komunikace
- technický stav - nutná rekonstrukce

Tržní hodnota

2 550 000 Kč

slovy: Dvamiliónypětsetpadesáttisíc Kč

4. ZÁVĚR

Rekonciliace

Cena obvyklá (tržní hodnota)

Obvyklá cena (tržní hodnota) byla odhadnuta za použití metody nákladové a porovnávací. Pro výpočet věcné hodnoty (nákladové hodnoty) bylo zjištěno obestavěného prostoru objektu a ceny za příslušnou měrnou jednotku. Dalším krokem bylo zjištění opotřeбенí objektu podle jeho skutečného stavu. Lineární a analytická metoda jsou nejčastěji používané metody opotřeбенí. Od výchozí hodnoty stavby se odečte opotřeбенí, které odpovídá stavbě daného stáří a popř. nákladům na opravu potřebné pro uvedení objektu do provozuschopného stavu. **Věcná hodnota** nemovitě věci včetně pozemků a příslušenství činí **3 370 401,-Kč**. Pro stanovení tržní hodnoty nemovitě věci, byla použita metoda porovnávací, která nejvíce odráží tržní uplatnění daného majetku na trhu. Cena stanovená porovnávacím způsobem vychází z porovnání oceňované nemovitě věci se srovnatelnými nemovitými věcmi na trhu v dané lokalitě. **Porovnávací hodnota** včetně pozemků a příslušenství byla stanovena na částku **2 569 850,-Kč**. Cena obvyklá (tržní hodnota) byla odhadnuta na základě použitých metod ocenění, analýzy trhu a pozitiv a negativ oceňované nemovitě věci.

Cena obvyklá (tržní hodnota) = 2 550 000,- Kč.



Ing. Jiří Zabýstrzan



Mgr. Petr Bohumír Ulrich



Jan Žydel

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z KN LV č. 421 Košatka nad Odrou	2
Katastrální mapa	1
Fotodokumentace	2

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2152-18-2021 znaleckého deníku.
a náhradu nákladů účtují dokladem č. 18/2021.

Znalečné



Jan Žydel

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.11.2021 15:15:02

Okres: C10806 Ostrava-město

Obec: 598739 Stará Ves nad
Ondřejnicí

Kat.území: 470723 Košatka nad Odrou

List vlastnictví: 421

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Janečková Bohuslava, Oderská 21, Košatka, 73923 Stará Ves nad Ondřejnicí	515117/084	

B Nemovitosti	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
Pozemky Parcela 2743/1	158	zahradá		zemědělský půdní fond
2750/1	271	zastavěná plocha a nádvouí		
Součástí je stavba: Košatka, č.p. 21, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: 2750/1				
2752/2	54	zastavěná plocha a nádvouí		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: 2752/2				

B1 Věcná práva aliudíci ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Fotky a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 27.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2017 12:36:01. Zápis proveden dne 15.06.2017.

Pro: Janečková Bohuslava, Oderská 21, Košatka, 73923 Stará Ves nad Ondřejnicí
V-8654/2017-807
AČ/IČO: 515117/084

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m ²]
2743/1	64300	158

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.11.2021 15:15:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 598739 Stará Ves nad
Ondřejnicí

Kat.území: 670723 Košatka nad Odrou

List vlastnictví: 421

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

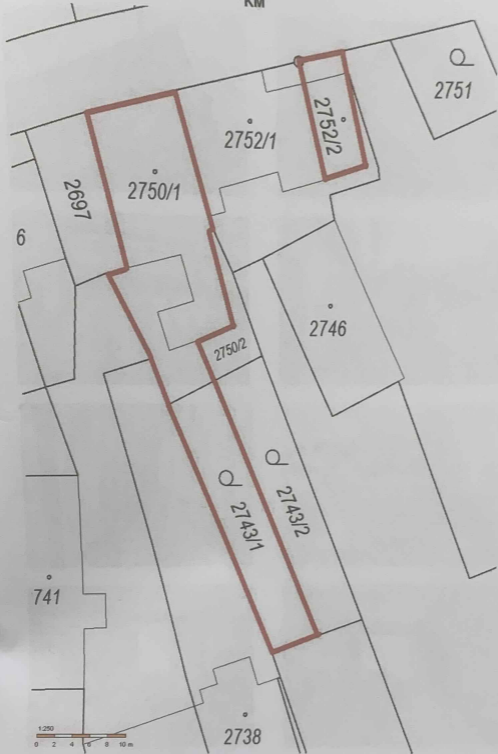
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhотовeno dálkovým přístupem

Vyhотовeno: 02.11.2021 15:25:22

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

KM



1



2

