

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 951-32/22

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně rodinného domu č.p. 1328 spolu s pozemky a příslušenstvím v obci Ostrava a katastrálním území Zábřeh-VŽ

Znalkyně: Ing. Pavla Brady
náměstí Osvoboditelů 78/2
746 01 Opava

telefon: 605 305 290
e-mail: pavla.brady@gmail.com

Zadavatelka: JUDr. Jarmila Valigurová - notářka
28. října 1610/95
702 00 Ostrava - Moravská Ostrava

Posudek obsahuje 23 stran včetně příloh a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalkyně a ostatní se předávají zadavateli.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3

Podle stavu ke dni: 1.6.2022

Vyhotoveno dne: 16.6.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenění nemovitých věcí zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 5 pro obec Ostrava a katastrální území Zábřeh-VŽ a to:

- pozemek parc. č. St. 993 o výměře 169 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba Vítkovice, č.p. 1328, rodinný dům,
- pozemek parc. č. St. 4277 o výměře 18 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, garáž,
- pozemek parc. č. St. 5153 o výměře 50 m², zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba bez čp/če, jiná stavba,
- pozemek parc. č. 500/38 o výměře 457 m², zahrada

Znalkyně má určit cenu obvyklou k aktuálnímu datu, tj. k datu vyhotovení posudku včetně ocenění jednotlivých práv a závad s ním spojenými.

1.2. Účel znaleckého posudku

Provedení ocenění nemovitého majetku.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nejsou.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.6.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro zpracování posudku byla znalkyní použita data předaná zadavatelem, data z veřejných zdrojů a přímo získaná znalkyní.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Usnesení Okresního soudu v Ostravě ze dne 17.5.2022, č.j. 99 D 3480/2018
- informace a mapy z internetových stránek katastru nemovitostí www.cuzk.cz
- mapový portál www.mapy.cz
- informace z platného územního plánu statutárního města Ostrava
- informace z Cenové mapy č. 22 platné od 1.1.2022
- mapy záplavových území dppcr.cz
- databáze realizovaných prodejů OctopusPro

- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění a prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění včetně novely č. 424/2021 Sb.
- oceňovací program NEMExpress AC

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nálezy znalkyň a písemně doložené podklady (především výpisy z katastru, smlouvy, projektová dokumentace, apod.). S informacemi předanými ústně zástupci objednatele či dalšími osobami je zacházeno jako s podklady subjektivními, o které se nelze bezvýhradně opírat, avšak nesmí být opomíjeny. Nezbytná je analýza dat, jejich posouzení a zohlednění pravidel daných cenovými předpisy či jinými souvisejícími předpisy a uvedených v odborné literatuře.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle § 2, odstavec 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění:

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodeji 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, přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se určuje porovnávacím způsobem, tj. porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou.

Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Tržní hodnota se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován. Při určení tržní hodnoty se přihlíží k možnosti nejvyššího a nejlepšího využití nemovitosti, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Cena zjištěná je určena podle zákona č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota.

Věcná hodnota rovněž časová cena, též „substanční hodnota“, dle právního názvosloví „Časová cena“ věci – reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Cena reprodukční též „reprodukční pořizovací cena“ – je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení.

Cena pořizovací též „cena historická“ – je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení. V zákoně o účetnictví je definována jako „cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související“.

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Výnosový způsob vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro zpracování posudku byla použita objektivní data, vlastní nález znalkyně a písemně doložené podklady (především výpisy z katastru, smlouvy, projektová dokumentace, apod.) Použity byly také odpovídající předpisy a odborná literatura.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Dostupná data byla prostudována, byla vyhodnocena jejich relevance, provedeno porovnání a konfrontace s legislativou a následně byla zpracována.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Ostrava-město, obec Ostrava, k.ú. Zábřeh-VŽ

Adresa nemovité věci: Thomayerova 1328/7, Ostrava - Vítkovice

Vlastnické a evidenční údaje

Mgr. Dagmar Urbancová, Thomayerova 1328/7, 703 00 Ostrava, LV: 5, podíl 1 / 1

Místopis

Ostrava – statutární město s cirká 290.000 obyvatel, krajské město, správní centrum. V místě síť škol včetně vysokých, nemocnice, polikliniky, lékárny, kina, divadla, hotely, hustá síť restaurací, zábavních podniků, úplná obchodní síť a síť služeb, výstavní síně, muzea, venkovní i krytá sportoviště včetně zimního stadionu a plaveckého bazénu kompletní nabídka zaměstnání včetně těžkého průmyslu.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna 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

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. St. 993, jehož součástí je rodinný dům č.p. 1328, pozemek parc. č. St. 4277, jehož součástí je stavba garáže, pozemek parc. č. St. 5153, jehož součástí je jiná stavba a pozemek parc. č. 500/38 zahrada vše v katastrálním území Zábřeh-VŽ, obec Ostrava. Nemovitosti jsou umístěny na rohu ulic Thomayerova a Holubova v oblasti s převažující zástavbou rodinných domů, které jsou obklopeny průmyslovými areály. Podle platného územního plánu města jsou pozemky zahrnuty do „plochy smíšené - bydlení a služby“.

Rodinný dům je samostatně stojící, má jedno podzemní podlaží, dvě nadzemní podlaží a sklonitou střechu v části s vestavěným podkrovím.

Dům byl postaven v roce 1929. V roce 1997 byla provedena přístavba ze západní strany domu, kterou bylo rozšířeno 1. NP o koupelnu a komoru. V průběhu let byla provedena přístavba vstupní části, stavební úpravy bytu v 1. NP.

Dispozice domu:

1. PP - sklepní prostory

1. NP - vstup, chodba se schodištěm, kuchyň, 3 pokoje, komora, koupelna, WC

2. NP - předsíň, kuchyň, 2 pokoje, koupelna, WC

V době místního šetření je **dům v havarijním stavu** v důsledku požáru, jehož ohnisko bylo v 2. NP. Došlo k prohoření dřevěných stropů nad 2. NP, části střešní konstrukce, poškozen je také strop nad 1. NP. Prostor 2. NP je také značně znečištěn spalinami, v důsledku požáru došlo k opadání velké části omítek, jsou zničeny výplně otvorů - dveře, okna. Již před vznikem požáru došlo k odstranění kovových prvků - např. na schodišti zcela chybí zábradlí.

Stav domu je velmi špatný, většina konstrukcí je poškozeno požárem a vandalismem. Pro další užívání bude nutné provést novou střechu, výměnu velké části stropu nad 2. NP a části stropu nad 1. NP. Celkové náklady na vyklizení a vyčištění domu a jeho následnou rekonstrukci budou značné. Vzhledem k rozsahu poškození a celkovému havarijnímu stavu domu, nelze provést ocenění porovnáním s obdobnými domy. Srovnání a zjištění obvyklé ceny je možné pouze pro pozemek, stavby jsou oceněny věcnou hodnotou.

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:

- ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
- Komentář: Rodinný dům je minimálně z 1/2 zničen požárem.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

- 1. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Rodinný dům
- 1.2. Garáž

2. Hodnota pozemků

- 2.1. Pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění pozemků je provedeno jak podle cenové mapy, tak i obvyklou cenou porovnáním podle skutečně realizovaných prodejů. Stavbu domu nelze ocenit obvyklou cenou porovnáním vzhledem k jejímu rozsáhlému poškození požárem a vandalismem. Rodinné domy v tak havarijním stavu se běžně neobchodují, nelze najít dostatečné množství srovnatelných vzorků. Z toho důvodu není možné určit obvyklou cenu a je určována tržní hodnota. Stavby jsou oceněny věcnou cenou podle vyhlášky.

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Rodinný dům s pozemky
Adresa předmětu ocenění: Thomayerova 1328/7
Ostrava - Vítkovice
LV: 5
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Ostrava-město
Obec: Ostrava
Katastrální území: Zábřeh-VŽ
Počet obyvatel: 284 982

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 993	169	1 270,00	214 630,-
zastavěná plocha a nádvoří	St. 4277	18	1 270,00	22 860,-
zastavěná plocha a nádvoří	St. 5153	50	1 270,00	63 500,-
zahradka	500/38	457	1 270,00	580 390,-
Cenová mapa - celkem		694		881 380,-

Pozemky - zjištěná cena celkem = 881 380,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. PP	10,5*10 =	105,00	4,50 m
1. NP	14,5*10+1,4*7,4 =	155,36	3,00 m
2. NP	10,5*10 =	105,00	3,00 m
zastřešení	10,5*10 =	105,00	2,50 m
		470,36 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1. PP	(10,5*10)*(4,50) =	472,50
NP	1. NP	(14,5*10+1,4*7,4)*(3,00) =	466,08
NP	2. NP	(10,5*10)*(3,00) =	315,00
Z	zastřešení	(10,5*10)*(2,50) =	262,50
Obestavěný prostor - celkem:			1 516,08 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy		S	100
2. Zdivo	zděné z cihel	S	70
2. Zdivo	zděné z cihel - zničeno požárem	C	30
3. Stropy	dřevěné s podhledy	S	30
3. Stropy	dřevěné s podhledy - zničeny požárem	C	70
4. Střecha	dřevěný krov	S	70
4. Střecha	dřevěný krov - zničeno požárem	C	30
5. Krytina	osinkocementové šablony	S	50
5. Krytina	osinkocem.šablony - zničeny požárem	C	50
6. Klempířské konstrukce		S	50
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	50

7. Vnitřní omítky		S	50
7. Vnitřní omítky	zničeno požárem	C	50
8. Fasádní omítky		S	100
9. Vnější obklady		C	100
10. Vnitřní obklady		S	30
10. Vnitřní obklady	zničeny požárem a vandalismem	C	70
11. Schody		S	100
12. Dveře		S	40
12. Dveře	zničeno požárem a vandalismem	C	60
13. Okna		S	50
13. Okna	zničeno požárem	C	50
14. Podlahy obytných místností		S	30
14. Podlahy obytných místností	zničeno požárem a vandalismem	C	70
15. Podlahy ostatních místností		S	100
16. Vytápění	zničeno požárem	C	100
17. Elektroinstalace	zničeno požárem	C	100
18. Bleskosvod		S	100
19. Rozvod vody	zničeno požárem	C	100
20. Zdroj teplé vody	zničeno požárem	C	100
21. Instalace plynu	zničeno požárem	C	100
22. Kanalizace	zničeno požárem	C	100
23. Vybavení kuchyně	zničeno požárem	C	100
24. Vnitřní vybavení	zničeno požárem a vandalismem	C	100
25. Záchod		S	50
25. Záchod		C	50
26. Ostatní		C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	70	1,00	14,84
2. Zdivo	C	21,20	30	0,00	0,00
3. Stropy	S	7,90	30	1,00	2,37
3. Stropy	C	7,90	70	0,00	0,00
4. Střecha	S	7,30	70	1,00	5,11
4. Střecha	C	7,30	30	0,00	0,00
5. Krytina	S	3,40	50	1,00	1,70
5. Krytina	C	3,40	50	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	50	1,00	0,45
6. Klempířské konstrukce	C	0,90	50	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky	S	5,80	50	1,00	2,90
7. Vnitřní omítky	C	5,80	50	0,00	0,00
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	30	1,00	0,69
10. Vnitřní obklady	C	2,30	70	0,00	0,00
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	40	1,00	1,28
12. Dveře	C	3,20	60	0,00	0,00

13. Okna	S	5,20	50	1,00	2,60
13. Okna	C	5,20	50	0,00	0,00
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	30	1,00	0,66
14. Podlahy obytných místností	C	2,20	70	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	C	5,20	100	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	C	4,30	100	0,00	0,00
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	C	4,10	100	0,00	0,00
25. Záchod	S	0,30	50	1,00	0,15
25. Záchod	C	0,30	50	0,00	0,00
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 46,35
 Koeficient vybavení K₄: 0,4635

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	17,70	93	150	62,00	10,9740
2. Zdivo	S	21,20	70,00	1,00	14,84	32,02	93	100	93,00	29,7786
3. Stropy	S	7,90	30,00	1,00	2,37	5,11	93	100	93,00	4,7523
4. Střecha	S	7,30	70,00	1,00	5,11	11,02	93	100	93,00	10,2486
5. Krytina	S	3,40	50,00	1,00	1,70	3,67	60	60	100,00	3,6700
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	50,00	1,00	0,45	0,97	60	60	100,00	0,9700
7. Vnitřní omítky	S	5,80	50,00	1,00	2,90	6,26	60	80	75,00	4,6950
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	6,04	60	70	85,71	5,1769
10. Vnitřní obklady	S	2,30	30,00	1,00	0,69	1,49	20	65	30,77	0,4585
11. Schody	S	1,00	100,00	1,00	1,00	2,16	93	100	93,00	2,0088
12. Dveře	S	3,20	40,00	1,00	1,28	2,76	60	80	75,00	2,0700
13. Okna	S	5,20	50,00	1,00	2,60	5,61	20	80	25,00	1,4025
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	30,00	1,00	0,66	1,42	60	80	75,00	1,0650
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	2,16	10	60	16,67	0,3601
18. Bleskosvod	S	0,60	100,00	1,00	0,60	1,29	60	70	85,71	1,1057
25. Záchod	S	0,30	50,00	1,00	0,15	0,32	20	60	33,33	0,1067

Opotřebení: 78,8 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,4635
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5300
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 222,46

Plná cena: $1\,516,08\text{ m}^3 * 3\,222,46\text{ Kč/m}^3$ = **4 885 507,16 Kč**
 Koeficient opotřebení: (1 - 78,8 % / 100) * 0,212

Rodinný dům - zjištěná cena = **1 035 727,52 Kč**

1.2. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	18,00	2,30 m
	18,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(18)*(2,30) = 41,40
	Obestavěný prostor - celkem:	41,40 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					95,90
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9590

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m³):
Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):
Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
Základní cena upravená [Kč/m³)

Plná cena: 41,40 m³ * 3 891,- Kč/m³

$$\begin{array}{r} = 1\,375,- \\ * 0,9590 \\ * 1,2000 \\ * 2,4590 \\ \hline = 3\,891,- \\ = 161\,087,40 \text{ Kč} \end{array}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 80 = 75,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 75,0 \% / 100)$

$$\begin{array}{r} * 0,250 \\ \hline = 40\,271,85 \text{ Kč} \end{array}$$

Garáž - zjištěná cena

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Pro zjištění obvyklé ceny pozemků je použit porovnávací způsob. Pro srovnání byly použity informace z internetové databáze Octopus Pro a internetových stránek katastru nemovitostí o prodeji stavebních pozemků za posledních 6 měsíců. Pro srovnání byly vybrány stavební pozemky v nejbližších katastrálních územích města Ostravy, které jsou dle územního plánu určeny k zastavění stavbami pro bydlení a služby.

Koeficient = 1 - oceňované nemovitosti jsou stejné se srovnávanými

Koeficient > 1 - oceňované nemovitosti jsou lepší, než srovnávané

Koeficient < 1 - oceňované nemovitosti jsou horší, než srovnávané

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Ostrava - Vítkovice			
Popis:	Stavební pozemky v obci Ostrava a kú Zábřeh-VŽ - parc. č. 500/89 (23 m ² , Zahrada) a parc. č. st. 5247 (299 m ² , Zastavěná plocha a nádvoří). Pozemky přímo přístupné z ulice Holubova, dle platného územního plánu v ploše smíšené - bydlení a služby, lze připojit na inženýrské sítě. Součástí prodeje nebyla stavba na pozemku parc. č. st. 5247. Prodej byl realizován a vklad do katastru nemovitostí byl podán dne 24.1.2022 pod č. V-1424/2022-807.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
800 000	322	2 484,47	1,00	2 484,47

Název:	Ostrava - Vítkovice			
Popis:	Stavební pozemek v obci Ostrava a kú Vítkovice - parc. č. 738 (622 m ² , Zahrada). Pozemek není přímo přístupný z ulice, pouze přes jiné pozemky na ulici Prokopa Holého - umístění ve vnitrobloku. Dle platného územního plánu je v ploše smíšené - bydlení a služby, lze připojit na inženýrské sítě. Prodej byl realizován a vklad do katastru nemovitostí byl podán dne 16.2.2022 pod č. V-3159/2022-807.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku - horší			1,20	

dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. -	1,00			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00			
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
684 200	622	1 100,00	1,20	1 320,00

Název: Ostrava - Hulváky
Popis: Stavební pozemky v obci Ostrava a kú Zábřeh-Hulváky - parc. č. 417/5 (298 m², Orná půda) a parc. č. 417/32 (341 m², Orná půda). Pozemky jsou přímo přístupné z ulice Blodkova. Dle platného územního plánu je v ploše smíšené - bydlení a služby, lze připojit na inženýrské sítě.
Prodej byl realizován a vklad do katastru nemovitostí byl podán dne 3.3.2022 pod č. V-4147/2022-807.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00			
velikost pozemku -	1,00			
poloha pozemku -	1,00			
dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. -	1,00			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00			
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 000 070	639	3 130,00	1,00	3 130,00

Název: Ostrava - Hrabová
Popis: Stavební pozemky v obci Ostrava a kú Hrabová - parc. č. 1364/3 (301 m², Travní porost), parc. č. 1363/1 (824 m², Orná půda), parc. č. 1364/4 (617 m², Travní porost), parc. č. 1364/5 (17 m², Travní porost) a parc. č. 1364/6 (76 m², Travní porost). Pozemky jsou přímo přístupné z ulice Na Rozvodí. Dle platného územního plánu jsou v ploše bydlení v rodinných domech, lze je připojit na inženýrské sítě.
Prodej byl realizován a vklad do katastru nemovitostí byl podán dne 17.3.2022 pod č. V-5205/2022-807.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00			
velikost pozemku -	1,00			
poloha pozemku -	1,00			
dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. -	1,00			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00			
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
5 000 000	1 835	2 724,80	1,00	2 724,80

Název: Ostrava - Stará Bělá
Popis: Stavební pozemek v obci Ostrava a kú Stará Bělá - parc. č. 3728 (4749 m², Orná půda). Pozemek není přímo přístupný ze zpevněné komunikace, pouze přes jiné pozemky z ulice Foltrova. Dle platného územního plánu je v ploše bydlení v rodinných domech, lze připojit na inženýrské sítě.
 Prodej byl realizován a vklad do katastru nemovitostí byl podán dne 28.3.2022 pod č. V-5735/2022-807.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku - lepší - velká výměra	0,90
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost - horší - bez přístupu z ulice	1,15
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
13 500 000	4 749	2 842,70	1,04	2 956,41

Minimální jednotková porovnávací cena	1 320 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 523 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 130 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 993	169	2 520,00	425 880
zastavěná plocha a nádvoří	St. 4277	18	2 520,00	45 360
zastavěná plocha a nádvoří	St. 5153	50	2 520,00	126 000
zahrada	500/38	457	2 520,00	1 151 640
Celková výměra pozemků		694	Hodnota pozemků celkem	1 748 880

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky 881 380,- Kč

Výsledná cena - celkem: 881 380,- Kč

slovy: Osmsetosmdesátjednatisíctřistaosmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

881 380 Kč

slovy: Osmsetosmdesátjednatisíctřistaosmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům 1 035 728,- Kč

1.2. Garáž 40 272,- Kč

Věcná hodnota staveb - celkem: **1 076 000,- Kč**

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky 1 748 880,- Kč

Věcná hodnota	2 824 879 Kč
z toho hodnota pozemku	1 748 880 Kč

Silné stránky

- zajímavá lokalita
- umístění poblíž centra

Slabé stránky

- havarijní stav domu zničeného požárem a vandalismem
- náklady na vyčištění a rekonstrukci domu převyšují hodnotu stavby

Obvyklá cena

1 800 000 Kč

slovy: Jedenmilionosmsettisíc Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Určená obvyklá cena respektive tržní hodnota vyjadřuje odhad částky, za kterou by bylo možné v daném čase a místě předmětné nemovité věci prodat. Za účelem určení této částky byla provedena analýza všech zjištěných skutečností, byla zjištěna cena pozemků a staveb. Vzhledem k havarijnímu stavu rodinného domu způsobeného vandalismem a požárem, nebylo možno určit jeho obvyklou cenu porovnáním, když se obdobné nemovité věci běžně na trhu neobchodují. Substanční majetková metoda ocenění je založena na určení věcné hodnoty posuzované nemovité věci bez přímé nutné vazby na možnost jejího ekonomického využití. Tato hodnota vyjadřuje reprodukční cenu nemovité věci, kterou pak znalkyně podle jejího opotřebením snížila na uvedenou úroveň.

Stav rodinného domu je havarijní a předpokládá se vynaložení značných nákladů nutných, buď na uvedení do standardního stavu anebo na demolici budovy. **Tyto náklady se předpokládají v obdobné výši, jako je zjištěná věcná hodnota staveb.**

Z výše uvedených důvodů byla výsledná tržní hodnota stanovena odbornou rozvahou a nakonec odvozena pouze z obvyklé ceny pozemků zjištěné porovnáním podle realizovaných prodejů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Ocenění nemovitých věcí zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 5 pro obec Ostrava a katastrální území Zábřeh-VŽ a to:

- pozemek parc. č. St. 993 o výměře 169 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba Vítkovice, č.p. 1328, rodinný dům,
- pozemek parc. č. St. 4277 o výměře 18 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, garáž,
- pozemek parc. č. St. 5153 o výměře 50 m², zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba bez čp/če, jiná stavba,
- pozemek parc. č. 500/38 o výměře 457 m², zahrada

Znalkyně má určit cenu obvyklou k aktuálnímu datu, tj. k datu vyhotovení posudku včetně ocenění jednotlivých práv a závad s ním spojenými.

OBVYKLÁ CENA

1 800 000 Kč

slovy: Jedenmilionosmsettisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalkyně si vyhrazuje právo na změnu hodnocení a závěrů znaleckého posudku, pokud budou zjištěny další podstatné skutečnosti, které při zpracování posudku nebyly známy nebo nebyly znalkyni k dispozici.

SEZNAM PŘÍLOH

mapa okolí
katastrální ortofotomapa
informace z katastru nemovitostí
fotodokumentace

Mapa okolí s vyznačením umístění nemovitosti



Katastrální ortofotomapa



Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 5

Katastrální území: Zábřeh-VZ (714089)

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Urbancová Dagmar Mgr., Thomayerová 1326/7, Vítkovice, 70300 Ostrava

Pozemky

Parcelní číslo

st. 993: součástí pozemku je stavba

st. 4277: součástí pozemku je stavba

st. 5153

500/28

Stavby

Číslo

bet. ob. / č. ev. jiná stavba na pozemku p. č. st. 5153

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

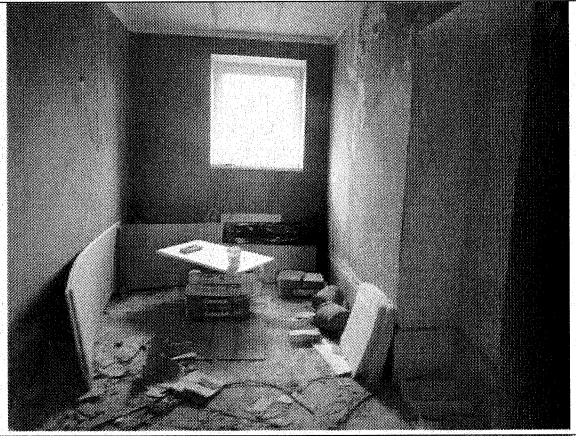
Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

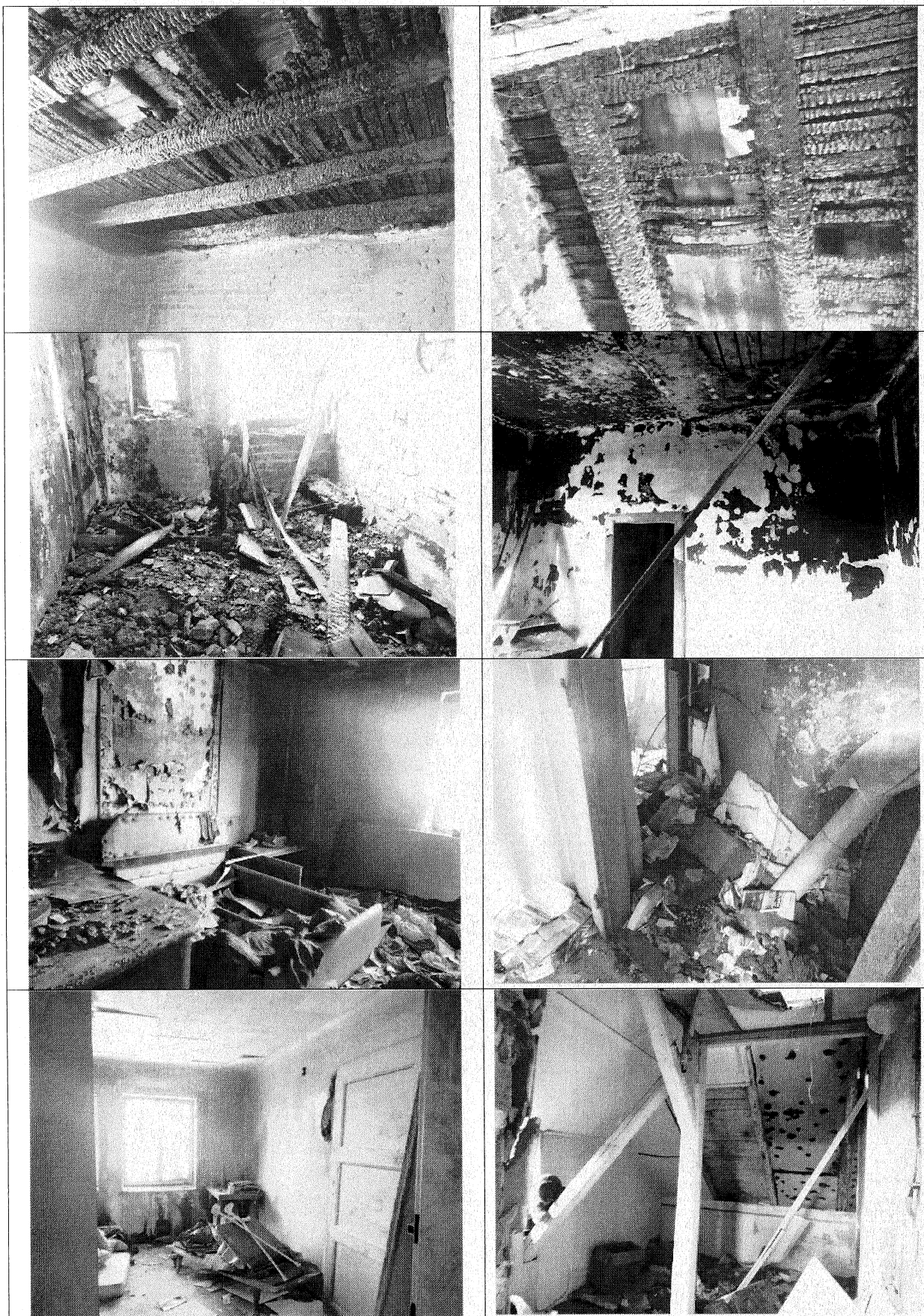
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 22.06.2022 21:00.

Fotodokumentace pořízena znalkyní při místním šetření







Konzultant a důvod jeho přibrání

Tento posudek byl zcela a výhradně zpracován znalkyní. Pro vypracování posudku, ani žádné jeho části, nebyl přibrán konzultant a na jeho zpracování se nepodílely žádné další osoby.

Odměna nebo náhrada nákladů

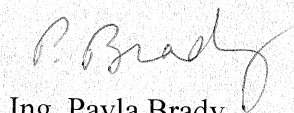
Odměna byla určena podle § 31 a 32 zákona č. 254/2019 Sb. a vyhlášky č. 504/2020 Sb.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná předsedou Krajského soudu v Ostravě dne 26. 5. 1999, č.j. Spr 1945/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 951-32/22 evidence posudků.

V Opavě 16.6.2022



Ing. Pavla Brady
náměstí Osvoboditelů 78/2
746 01 Opava

