

## Znalecký posudek

číslo 025203/2024 v evidenci znaleckých posudků

číslo 1839/32/24 v interní evidenci znalce

**ve věci ocenění věcí nemovitých – RD č.p. 514 v k.ú. Třinec**



**OSTRAVSKÁ  
ZNALECKÁ**

Znalec:	Ostravská znalecká a.s.
Adresa znalce:	Na Prádle 3389/8a, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava
IČ znalce:	26838745
Zadavatel:	PhDr. Kateřina Hudečková
Adresa zadavatele:	Lesní 514, 739 61 Třinec – Staré Město
Účel zpracování:	Ocenění nemovitosti pro účel veřejné dražby ve smyslu § 13 zákona č. 26/2000 Sb.
Obor/odvětví:	Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí
Datum ocenění:	18. 03. 2024
Datum vyhotovení:	18. 03. 2024
Počet příloh:	4
Počet stránek posudku:	29 (včetně 6 stran příloh)
Počet výtisků:	4 (tři předány zadavateli)
Výtisk číslo:	1

## Obsah

Obsah .....	2
<b>1. ZADÁNÍ .....</b>	<b>3</b>
<b>2. VÝČET PODKLADŮ .....</b>	<b>4</b>
<b>3. NÁLEZ.....</b>	<b>5</b>
3.1. OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY ZNALECKÉHO POSUDKU .....	5
3.2. PROHLÁŠENÍ ZNALCE O NEZÁVISLOSTI .....	6
3.3. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU DAT .....	6
3.4. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT.....	6
3.5. VÝČET SEBRANÝCH, POUŽITÝCH A VYTVOŘENÝCH DAT .....	6
3.5.1. Všeobecné místopisné údaje .....	6
3.5.2. Základní údaje o vlastnictví nemovitého majetku.....	7
3.5.3. Datum ocenění.....	7
3.5.4. Popis předmětu ocenění .....	7
3.5.5. Údaje o vlivech na hodnotu nemovitosti .....	9
3.5.6. Zatížení a omezení vlastnických práv .....	9
3.6. METODOLOGIE OCENĚNÍ.....	10
3.6.1. Metoda nákladového ocenění (věcná hodnota) .....	11
3.6.2. Metoda výnosová (příjmová) .....	12
3.6.3. Metoda srovnávací.....	14
<b>4. POSUDEK .....</b>	<b>15</b>
4.1. OCENĚNÍ - VOLBA METODY OCENĚNÍ, JEJÍ APLIKACE, VÝPOČTY .....	15
4.2. OCENĚNÍ NÁKLADOVOU METODOU – ZJIŠTĚNÍ VĚCNÉ HODNOTY.....	15
4.3. OCENĚNÍ SROVNÁVACÍ METODOU.....	17
<b>5. ODŮVODNĚNÍ .....</b>	<b>20</b>
<b>6. ZÁVĚR .....</b>	<b>21</b>
Znalecká doložka .....	22
Seznam příloh ke znaleckému posudku .....	23

## 1. Zadání

Zadáním tohoto znaleckého posudku je stanovení hodnoty nemovitého majetku, a to **pozemku parc.č. 1473/12, jehož součástí je rodinný dům č.p. 514 a pozemku parc.č. 1473/11**, v katastrálním území Třinec, obec Třinec, okres Frýdek-Místek, pro účely veřejné dražby ve smyslu § 13 zákona č. 26/2000 Sb.

Úkolem je dále zohlednit závady, které v důsledku přechodu vlastnických práv nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## 2. Výčet podkladů

Při zpracování posudku byly využity tyto podklady a zdroje:

- výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. 70 ze dne 18.03.2024
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- částečná projektová dokumentace
- katastrální mapa z databáze [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- ortofotomapa z databáze [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- informace o uskutečněných prodejkách z databáze [www.ikarus21.cz](http://www.ikarus21.cz)
- informace o nabídkách realitních kanceláří
- fotodokumentace pořízená při místním šetření

### 3. Nález

#### 3.1. Obecné předpoklady a omezující podmínky znaleckého posudku

Zpracovatel Ostravská znalecká a.s. prohlašuje, že splnění znaleckého úkolu bylo vypracováno v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Údaje o skutečnostech obsažených v posudku jsou považovány za správné a úplné. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá nebo část posudku, jsou věrohodné a oceňovatel vyvinul přiměřené úsilí k ověření jejich správnosti, ale nebyly ověřovány ve všech případech. Nebylo dáno žádné potvrzení ze strany objednatele, pokud se týká přesnosti informací použitých v posudku.
- b) Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního předpokladu vlastnického práva. Předpokládá se v návaznosti na podklady a informace objednatele ocenění, že vlastnické právo k majetku odpovídá zápisu v katastru nemovitostí a takto je realizovatelné – zpeněžitelné, a že vlastnictví k nemovitosti je neztíženo právy, služebnostmi nebo věcnými břemeny, kromě uvedených objednatelem ocenění, nebo zapsaných na listu vlastnictví ke dni ocenění.
- c) Zpracovatel nebere žádnou zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události a podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
- d) Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se ve všech aspektech podnikání a vlastnictví majetku plný soulad s platnými zákony a předpisy České republiky.
- e) Analýzy, názory a závěry oceňovatele jsou platné jen za podmínek a předpokladů uvedených v tomto posudku a jsou jeho vlastními, profesionálními a nezaujatými názory.
- f) Závěry učiněné v tomto posudku jsou platné pouze v rozsahu dostupných podkladů a informací a pro daný účel zpracování.

- g) Stanovená hodnota je dána aktuálními podmínkami trhu k datu ocenění a reflektuje situaci na trhu nemovitostí v daných podmínkách k datu tohoto odhadu. Ocenění je zpracováno pouze k vymezenému účelu.

### **3.2. Prohlášení znalce o nezávislosti**

Zpracovatel Ostravská znalecká a.s. prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

### **3.3. Popis postupu při sběru dat**

Za účelem získání dat o hodnocených nemovitostech bylo provedeno místní šetření dne 02. 03. 2024, kdy byly zjištěny skutečnosti o stavu nemovitostí. Při prohlídce na místě samém byla provedena fotodokumentace stávajícího stavu.

### **3.4. Popis postupu při zpracování dat**

Získaná data při prohlídce a skutečnosti zjištěné při zpracování posudku budou dále použity ve výpočtu odhadu obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitosti.

### **3.5. Výčet sebraných, použitých a vytvořených dat**

#### **3.5.1. Všeobecné místopisné údaje**

Oceňované nemovitosti se nachází ve městě Třinec, v městské části Staré Město, v katastrálním území Třinec, okrese Frýdek-Místek. Nemovitosti se nachází v zástavbě rodinných domů a budov občanské vybavenosti a jsou přístupné z veřejné komunikace ul. Lesní. Centrum města s veškerou občanskou vybaveností a službami se nachází ve vzdálenosti cca 1,5 km severovýchodním směrem. Dopravní dostupnost je dobrá, autobusová zastávka MHD se nachází ve vzdálenosti cca 500 m, vlakové nádraží je vzdáleno cca 1,7 km. Napojení na frekventovanou komunikaci spojující města Český Těšín, Třinec a Jablunkov je možné ve vzdálenosti cca 1,3 km.

### 3.5.2. Základní údaje o vlastnictví nemovitého majetku

Na listu vlastnictví č. 70 pro k.ú. a obec Třinec je u oceňovaných nemovitostí zapsán jako vlastník:

**Vlastník:** PhDr. Kateřina Hudečková  
**Adresa:** Lesní 514, 739 61 Třinec – Staré Město

### 3.5.3. Datum ocenění

Datum ocenění bylo stanoveno na 18. 03. 2024.

### 3.5.4. Popis předmětu ocenění

#### **a) Stavba č.p. 514 – rodinný dům**

Oceňovaný rodinný dům č.p. 514 je ke dni ocenění zapsán na LV č. 70 a je součástí pozemku parc.č. 1473/12.

Oceňovaný dům je podsklepený, dvoupodlažní, o dvou bytových jednotkách o dispoziční velikosti 4+1 a 2+1. V 1.PP se nachází vstupní hala, šatna, skladové prostory, společenská místnost, předsíň, prádelna a garáž. V 1.NP se nachází čtyři obytné místnosti, jídelna, kuchyň spíž, koupelna a WC, v 2.NP se nachází dvě obytné místnosti, kuchyň a koupelna s WC.

Rodinný dům má betonové základy, svislé konstrukce jsou zděné, střecha je plochá krytá asfaltovými pásy. Fasáda je tvořena kontaktním zateplovacím systémem, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné, v sociálních zázemích jsou provedeny keramické obklady. Podlahy v obytných místnostech jsou parketové, částečně kryté koberci, v ostatních místnostech je převážně keramická dlažba. Okna jsou plastová, vstupní dveře jsou dřevěné, vnitřní dveře jsou náplňové. V koupelně v 1.NP se nachází sprchový kout a umyvadlo, WC je samostatné, v koupelně v 2.NP se nachází sprchový kout umyvadlo a WC, v kuchyních jsou kuchyňské linky s plynovými sporáky.

Rodinný dům je napojen na inženýrské sítě - vodu, elektro a plyn, kanalizace je svedena do žumpy. Vytápění je zajištěno plynovými kotli s rozvody ÚT, ve společenské místnosti v 1.PP se nachází krb. Ohřev vody je zajištěn ze zdroje vytápění.

Dům byl postaven na počátku 70-tých let a nachází se v dobrém stavebně-technickém stavu, po částečné rekonstrukce. V rámci rekonstrukce byla osazena nová plastová okna, byla provedena nová fasáda se zateplením, nová střešní krytina se zateplením a byly provedeny rekonstrukce koupelen a WC.

Před domem (na pozemku parc.č. 1473/11) se nachází zastřešené parkovací stání pro tři automobily, které bylo postaveno v roce 2010 a v zadní části zahrady se nachází dřevěný zahradní domek.

#### Vnitřní plochy rodinného domu:

Podlaží	Název místnosti	Výměra (m <sup>2</sup> )
<b>1.NP (4+1)</b>	Obývací pokoj	23,1
	Kuchyň	5,1
	Jídelna	8,9
	Spíž	1,9
	Pokoj	14,0
	Pokoj	10,7
	Ložnice	10,6
	Schodišťový prostor	5,8
	Koupelna	5,7
	WC	1,7
	<b>Obytné plochy 1.NP celkem</b>	
<b>2.NP (2+1)</b>	Obývací pokoj	23,1
	Ložnice	8,9
	Kuchyň	5,1
	Koupelna s WC	1,9
	Předsíň	2,5
<b>Obytné plochy 2.NP celkem</b>		<b>41,6</b>
<b>1.PP</b>	Vstupní hala	12,9
	Šatna	7,8
	Sklad	6,9
	Společenská místnost	13,9
	Předsíň	5,9
<b>Obytné plochy 1.PP celkem</b>		<b>47,3</b>
<b>Obytné plochy celkem</b>		<b>176,4</b>
<b>Užitné plochy</b>	Garáž (sklad)	16,4
	Prádelna	9,0
	Sklad	7,7
<b>Užitné plochy celkem</b>		<b>33,1</b>
<b>Započitatelná podlahová plocha</b>		<b>193,0</b>

Celková výměra **započitatelných podlahových ploch** činí celkem **193,0 m<sup>2</sup>** (užitné plochy domu jsou dle doporučených metodik zahrnuty ve výši ½ výměry).



**Příslušenství** k rodinnému domu tvoří dále přípojky inženýrských sítí, oplocení, zahradní domek, zpevněné plochy a zastřešené parkovací stání. Toto příslušenství není v posudku oceněno samostatně, existence příslušenství je zohledněna při ocenění nemovitého majetku jako celku.

#### **b) Pozemky**

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 1473/12 o výměře 113 m<sup>2</sup>, který je zastavěn rodinným domem č.p. 514, a pozemek parc.č. 1473/11 o výměře 996 m<sup>2</sup>, které slouží jako zahrada k rodinného domu. Pozemky tvoří funkční celek obdélníkového tvaru.

Předmětem ocenění jsou pozemky zapsané na listu vlastnictví č. 70 pro k.ú. Třinec, obec Třinec, a to tyto:

Parcelní číslo	Druh pozemku, způsob využití	Výměra [m <sup>2</sup> ]
1473/12	zastavěná plocha a nádvoří	113
1473/11	zahrada	996

#### 3.5.5. Údaje o vlivech na hodnotu nemovitosti

**Kladný vliv** na hodnotu nemovitosti má poloha nemovitosti v lokalitě s dobrou dopravní dostupností a dostupností občanské vybavenosti, v klidné části města Třinec, dobrý stav nemovitosti a dostatečná výměra pozemkového celku (1 109 m<sup>2</sup>).

**Mírně negativní vliv** na hodnotu nemovitosti má dispoziční uspořádání domu.

#### 3.5.6. Zatížení a omezení vlastnických práv

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí se k oceňovaným nemovitostem nevazí žádná věcná břemena ani jiná omezení, která by měla vliv na cenu obvyklou.

**Dle předložených podkladů k ocenění a zjištěných skutečností na oceňované nemovitosti nevážnou žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.**

### 3.6. Metodologie ocenění

#### Obecné předpoklady pro volbu metody ocenění:

Ocenění je provedeno za účelem stanovení obvyklé ceny oceňovaného nemovitého majetku, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Obecně platné předpisy v oblasti oceňování kladou důraz na reálnost ocenění a zároveň vyžadují určitou stabilitu zjišťované hodnoty. Odhad **obvyklé ceny** nemovitého majetku je dle definice obvyklé ceny uvedené v § 2, odst. 2 zákona o oceňování majetku možné provést pouze na základě porovnání se sjednanými cenami. Vzhledem, ke skutečnosti, že v databázi sjednaných prodejů nemáme dostatek údajů o porovnatelných, sjednaných cenách obdobných nemovitostí (údaje o velikosti, stavu, podmínkách transakce apod.), stanovujeme **tržní hodnotu majetku**, která v tomto případě také odpovídá odhadované prodejní ceně.

V ocenění tedy bude zjišťována tržní hodnota ve smyslu definice uvedené v § 2 odst. 4 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Tržní hodnotou se rozumí 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 uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Odhad tržní hodnoty je zpracován k datu ocenění uvedenému v předchozí kapitole. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na tržní hodnotu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro odhad tržní hodnoty je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

- metoda nákladového ocenění tj. zjištění věcné hodnoty
- metoda výnosová
- metoda srovnávací

### **Charakteristiky jednotlivých použitých metod:**

#### 3.6.1. Metoda nákladového ocenění (věcná hodnota)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení staveb v současných cenách a určení opotřebení, přiměřeného stáří a skutečného stavu stavby (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase ocenění). K takto stanovené věcné hodnotě staveb se připočte hodnota všech pozemků, stanovená na základě porovnávacího přístupu.

Základem pro ocenění budov je zjištění zastavěné plochy, obestavěného prostoru a dalších ukazatelů, a to dle předpisů upravujících měření staveb. Jedná se o zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění novely č. 350/2012 Sb., dále vyhlášku č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, a původní normu ČSN 73 40 55 pro výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů.

Od výchozí ceny staveb se odečte opotřebení, které odpovídá staří dané stavby, nevyžadující okamžitou rozsáhlejší opravu pro uvedení do provozuschopného stavu. Používá se nejčastěji metoda lineární. V případech kdy je budova ve stádiu před nebo po opravě, nebo je v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu, nebo je opotřebení objektivně vyšší než 85 %, se opotřebení stanoví analytickou metodou.

Výsledná věcná hodnota nemovitostí stanovená nákladovým přístupem je tedy rovna součtu věcné hodnoty staveb (reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení) a hodnoty pozemků.

### 3.6.2. Metoda výnosová (příjmová)

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou. Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitostí vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitekosti.

Výnosovou hodnotu nemovitosti je možné stanovit v zásadě dvěma způsoby, z nichž v České republice se v současné době používá zejména metoda kapitalizace stabilizovaného, trvale dosažitelného ročního výnosu příslušnou úrokovou mírou kapitalizace.

Výnosová hodnota, tj. **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle se určí dle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

#### **Obecně k metodice ohodnocení:**

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

#### **Zavedené předpoklady, úvodní informace:**

Vychází se z předpokladu, že vlastník nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvalého výnosu. Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby. Pro

vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl kumulován kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

#### **Úroková míra kapitalizace:**

Kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Vychází se při tom z možného průměrného bezrizikového (či málo rizikového) zúročení peněz na kapitálovém trhu (např. státní dluhopisy, hypoteční zástavní listy) s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi (tj. zvýšením o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti).

#### **Nájemné pro výpočet výnosů:**

Pro zjištění trvalého výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou.

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- případné další služby sjednané individuálně,
- vybavení prostor
- apod.

Uvedené náklady, hrazené mimo nájemné, se nepodílí na tvorbě výnosu.

Pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty je nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

### 3.6.3. Metoda srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou, které byly realizovány zejména v průběhu uplynulých dvanácti měsíců. To proto, že za delší dobu údaje ztratily svou vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, údajů z databází realizovaných prodejů nemovitostí a z internetové realitní nabídky. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena pro srovnatelné nemovitosti se zohledněním současné situace na trhu.

## 4. Posudek

### 4.1. Ocenění - volba metody ocenění, její aplikace, výpočty

Úkolem tohoto znaleckého posudku je stanovení **hodnoty nemovitého majetku pro účel veřejné dražby, a to pozemku parc.č. 1473/12, jehož součástí je rodinný dům č.p. 514 a pozemku parc.č. 1473/11**, v k.ú. Třinec, obec Třinec, okres Frýdek-Místek.

Předmětné nemovitosti jsou pro účely stanovení tržní hodnoty hodnoceny **nákladovou metodou a dále srovnávací metodou**, neboť dle dostupných údajů bylo ke dni ocenění na trhu v dané lokalitě s nemovitostmi s obdobným využitím a v obdobném stavu obchodováno nebo byly nabízeny prostřednictvím realitní inzerce, proto lze srovnatelnou cenu objektivně zjistit. Výnosová metoda není použita, protože rodinný dům neslouží primárně pro pronájem s tím, že v případě rodinných domů tržní hodnotě nejlépe odpovídá srovnávací hodnota.

### 4.2. Ocenění nákladovou metodou – zjištění věcné hodnoty

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení). Ke stanovení jednotkové ceny staveb bylo použito ukazatelů THU firmy RTS Brno. Opotřebení bylo stanoveno odborným odhadem.

#### Ocenění nákladovou metodou

Budova	Obestavěný prostor (m <sup>3</sup> )	Jednotková cena Kč/m <sup>3</sup>	Reprodukční cena	Opotřebení	Věcná hodnota	Zast.plocha 1.NP
Rodinný dům č.p. 514	832	8 610	7 163 520	35 %	4 656 288	120

**Reprodukční hodnota stavby celkem činí (po zaokrouhlení) 7 163 520 Kč, věcná hodnota po odpočtu opotřebení činí ke dni ocenění (po zaokrouhlení) 4 656 290 Kč.**

### Ocenění pozemků

Pro ocenění pozemků se využívá metoda srovnávací hodnoty. Na základě průzkumu trhu a zjištěných informací se ceny srovnatelných pozemků v hodnocené lokalitě pohybují v rozmezí 1 100 až 1 800 Kč/m<sup>2</sup>.

S ohledem na charakter a velikost pozemkového celku, odhadujeme srovnávací hodnotu pozemků ve funkčním celku s rodinným domem ve výši 1 500 Kč/m<sup>2</sup>.

### **Výpočet ceny pozemků**

Výměra pozemků	m <sup>2</sup>	1 109
Směrná cena pozemku	Kč/m <sup>2</sup>	1 500
<b>Obvyklá cena pozemků</b>	<b>Kč</b>	<b>1 663 500</b>

### **Rekapitulace nákladového ocenění**

<b>Věcná hodnota stanovená nákladovou metodou</b>	
Stavby	4 656 290 Kč
Pozemky	1 663 500 Kč
<b>Věcná hodnota celkem (po zaokrouhlení)</b>	<b>6 319 790 Kč</b>




### 4.3. Ocenění srovnávací metodou

Po nemovitostech uvedeného typu, tj. **rodinných domech**, uvedené velikosti, vybavení, zjištění technického stavu, ve srovnatelných lokalitách, je ke dni ocenění **poptávka srovnatelná s nabídkou**. Proto jsme názoru, že oceňovaná nemovitost je ke dni ocenění dobře **obchodovatelná**.

Jako podklady byly použity údaje z vlastního průzkumu trhu nemovitostí, údaje z databáze realizovaných prodejů nemovitostí a z internetové realitní nabídky.

Podle těchto podkladů byly v době ocenění v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, zobchodovány nebo inzerovány tyto rodinné domy (nabídkové ceny jsou po redukcí):

	Typ nemovitosti, lokalita srovnatelné nemovitosti	Foto nemovitosti	Stav nemovitosti	Užitná plocha (v m <sup>2</sup> )	Cena nemovitosti (Kč)	Datum nabídky/ prodeje
					Cena na m <sup>2</sup> užitné plochy[Kč]	
1	Rodinný dům, Nebory 271, Třinec - Nebory, okr. Frýdek-Místek		po částečné rekonstrukci, s HB a 2 garážema	175	5 652 500	Inzerce 2024
					<b>32 300</b>	
2	Rodinný dům 4+2, ul. Doliny, Třinec - Kanada, okr. Frýdek-Místek		po rekonstrukci r. 2023, s garáží	180	5 605 000	Inzerce 2024
					<b>31 139</b>	
3	Rodinný dům 2x 3+1, Třinec – Oldřichovice, okr. Frýdek-Místek		původní stav s částečnými úpravami, s HB a garáží	160	4 559 050	Inzerce 2024
					<b>28 494</b>	
4	Rodinný dům (1b.j.), Třinec – Oldřichovice, okr. Frýdek-Místek		po částečné rekonstrukci, s HB a garáží	123	4 300 000	Prodej 04/2023
					<b>34 959</b>	
5	Rodinný dům (1 b.j.), ul. Odbojářů, Třinec – Kanada, okr. Frýdek-Místek		po částečné rekonstrukci, s HB a garáží	213	6 000 000	Prodej 05/2023
					<b>28 169</b>	

6	Rodinný dům (1b.j.), ul. Svornosti, Třinec - Lyžbice, okr. Frýdek-Místek		po částečné rekonstrukci, s HB a garáží	150	4 540 000	Prodej 09/2023
					<b>30 267</b>	

### Vyhodnocení a shrnutí ocenění srovnávací metodou

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované nemovitosti, rodinné domy v obdobném stavebně-technickém stavu v průměru od 28 000 do 34 000 Kč za m<sup>2</sup> užitné plochy.

Ceny srovnatelných domů získaných z realitní inzerce jsou obvykle o 5 – 10 % nižší než ceny dosažené a takto jsou případně pro srovnání upraveny.

**Pro výsledné určení srovnávací hodnoty oceňovaných nemovitostí je dále použita indexová metoda, která je považována při oceňování nemovitostí pro bydlení za velmi vhodnou, objektivizující odvozenou srovnávací hodnotu. Jedná se o metodiku oceňování založenou na hodnocení dosažených příp.inzerovaných cen obdobných nemovitostí upravenou koeficienty, které zohledňují polohu a umístění domu, jeho výměru, stavebně-technický stav a vybavení, pozemek, a dále ostatní vlivy včetně odborné úvahy znalce, s tím, že výsledná cena se zjistí jako průměr odvozených hodnot.**

Č.	Požad. cena, resp. zaplacená	Koef. redukce	Cena po redukci	K1 Poloha a přístup	K2 Velikost	K3 Stav a vybavení	K4 Pozemek	K5 Úvaha znalce	KC	odvozená cena	cena za m2
1	5 950 000	0,95	5 652 500	0,98	1	0,97	1,05	1,02	1,018	5 552 049	31 726
2	5 900 000	0,95	5 605 000	0,98	1	1,03	0,95	1	0,959	5 845 056	32 473
3	4 799 000	0,95	4 559 050	0,98	1,02	0,97	1	1	0,970	4 701 932	29 387
4	4 300 000	1	4 300 000	0,98	1,03	1	1,01	1,02	1,040	4 135 077	33 619
5	6 000 000	1	6 000 000	0,99	0,99	0,95	1,05	1,02	0,997	6 016 831	28 248
6	4 540 000	1	4 540 000	1	1,02	0,98	0,97	1	0,970	4 682 285	31 215
<b>Celkem průměr</b>											<b>31 111</b>

Přehled a odůvodnění použitých koeficientů:

- *K1 (Koeficient polohy a přístupu) – porovnání lokality, ve které se srovnávaná nemovitost nachází, se zohledněním atraktivity místa, možnosti přístupu k nemovitosti a dopravní dostupnosti (pokud srovnatelná nemovitost je lepší, koeficient je větší než 1, pokud je srovnatelná horší, koeficient je menší než 1)*
- *K2 (Koeficient velikosti) – porovnání velikosti srovnávací nemovitosti (pro menší srovnatelnou nemovitost je koeficient větší než 1, pro větší srovnatelnou nemovitost je menší než 1)*
- *K3 (Koeficient stavu a vybavení) – porovnání stavu nemovitosti a jejího vybavení (lepší/horší)*
- *K4 (Koeficient velikosti pozemku) – porovnání velikosti pozemku srovnávací nemovitosti (lepší/horší)*
- *K5 (Úvaha znalce)-zhodnocení dalších vlivů dle odborné úvahy znalce (lepší/horší)*
- *KC (Celkový koeficient – index odlišnosti) =  $K1 * K2 * K3 * K4 * K5$*
- *Odvozená cena = KC/jednotková cena*

**Na základě výše uvedených porovnání a použitého výpočtu srovnávací hodnoty indexovou metodou odhadujeme srovnávací hodnotu nemovitostí ve výši (po zaokrouhlení):**

**31.100 Kč/m<sup>2</sup> za započitatelné podlahové plochy domu (193 m<sup>2</sup>) 6 002 300 Kč**

**tj. 6 000 000 Kč (po zaokrouhlení)**

## 5. Odůvodnění

Po řádném provedení kontroly postupu podle § 52 písm. a) až e) Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti shrnujeme:

**Úkolem znaleckého posudku bylo stanovení hodnoty nemovitého majetku pro účely veřejné dražby, a to pozemku parc.č. 1473/12, jehož součástí je rodinný dům č.p. 514 a pozemku parc.č. 1473/11, v k.ú. Třinec, obec Třinec, okres Frýdek-Místek.**

Pro stanovení tržní hodnoty hodnocených nemovitých věcí byla použita metoda nákladová a zejména srovnávací, která nejlépe odráží tržní podmínky v daném místě. Věcná hodnota je stanovena pro představu o cenách nákladů na výstavbu obdobných objektů, se zohledněním opotřebení.

### Rekapitulace ocenění

<b>Věcná hodnota stanovená nákladovou metodou (po zaokrouhlení)</b>	
Nákladová cena – věcná hodnota (po zaokrouhlení)	4 656 290 Kč
Pozemky	1 663 500 Kč
<b>Věcná hodnota celkem</b>	<b>6 319 790 Kč</b>

<b>Ocenění srovnávací metodou (po zaokrouhlení)</b>	
<b>Rodinný dům č.p. 514 s pozemky</b>	<b>6 000 000 Kč</b>

## 6. Závěr

Předmětem tohoto znaleckého posudku bylo stanovení hodnoty nemovitosti pro účely veřejné dražby ve smyslu § 13 zákona č. 26/2000 Sb., a to pozemku parc.č. 1473/12, jehož součástí je rodinný dům č.p. 514 a pozemku parc.č. 1473/11, v k.ú. Třinec, obec Třinec, okres Frýdek-Místek.

Pro stanovení tržní hodnoty hodnocených nemovitých věcí byla použita metoda nákladová a zejména srovnávací, která nejlépe odráží tržní podmínky v daném místě. Věcná hodnota je stanovena pro představu o cenách nákladů na výstavbu obdobných objektů, se zohledněním opotřebení.

Na základě zjištěných cen a výše uvedených skutečností odhadujeme **tržní hodnotu oceňovaných nemovitostí** ve výši srovnávací hodnoty, a to na částku (po zaokrouhlení):

**6 000 000,- Kč**

slovy: Šestmilionů Kč

## **Znalecká doložka**

Dne 30. března roku 2005 rozhodl ministr spravedlnosti České republiky v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů o zapsání společnosti Ostravská znalecká a.s. do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro:

- oceňování podniků,
- oceňování nemovitého majetku,
- oceňování movitého majetku,
- oceňování nehmotného majetku a majetkových práv,
- oceňování pohledávek a závazků,
- oceňování hodnoty obchodních podílů a cenných papírů,
- účetnictví,
- daně – daňová problematika.

Znalecký úkon je v evidenci znaleckých posudků zapsán pod pořadovým číslem 025203/2024, v interní evidenci znalce pod pořadovým číslem 1839/32/24.

Zpracovatelé:

**Ing. František Vlček**

znalec v oboru ekonomika a stavebnictví

Konzultant: konzultant k posuzování zvláštních dílčích otázek nebyl přibrán.

Znalecká odměna: smluvní

V Ostravě dne 18. 03. 2024

**Mgr. Pavel Procházka**

statutární zástupce znalce

## Seznam příloh ke znaleckému posudku

1. výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. 70
2. katastrální mapa z databáze [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
3. situační plánec a ortofotomapa
4. fotodokumentace

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 18.03.2024 08:55:02

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598810 Třinec

Kat.území: 770892 Třinec

List vlastnictví: 70

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hudečková Kateřina PhDr., Lesní 514, Staré Město, 73961 Třinec	645702/0339	

**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1473/11

996 zahrada

chráněná ložisková  
území, zemědělský  
půdní fond

1473/12

113 zastavěná plocha a  
nádvoří

chráněná ložisková  
území

Součástí je stavba: Staré Město, č.p. 514, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1473/12

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí 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**

**Plomby a upozornění - Bez zápisu**

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

Listina

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody D 545/2001 -54 ze dne 12.07.2001. Právní moc ke dni 15.08.2001.

Z-1496/2001-832

Pro: Hudečková Kateřina PhDr., Lesní 514, Staré Město, 73961 Třinec RČ/IČO: 645702/0339

- o Smlouva darovací ze dne 10.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2021 13:55:21. Zápis proveden dne 16.07.2021.

V-3135/2021-832

Pro: Hudečková Kateřina PhDr., Lesní 514, Staré Město, 73961 Třinec RČ/IČO: 645702/0339

**F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám**

Parcela

BPEJ

Výměra [m2]

1473/11

74811

996

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



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 18.03.2024 08:55:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598810 Třinec

Kat.území: 770892 Třinec

List vlastnictví: 70

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 Třinec, kód: 832.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 18.03.2024 09:21:04

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 185/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

V ..... dne .....

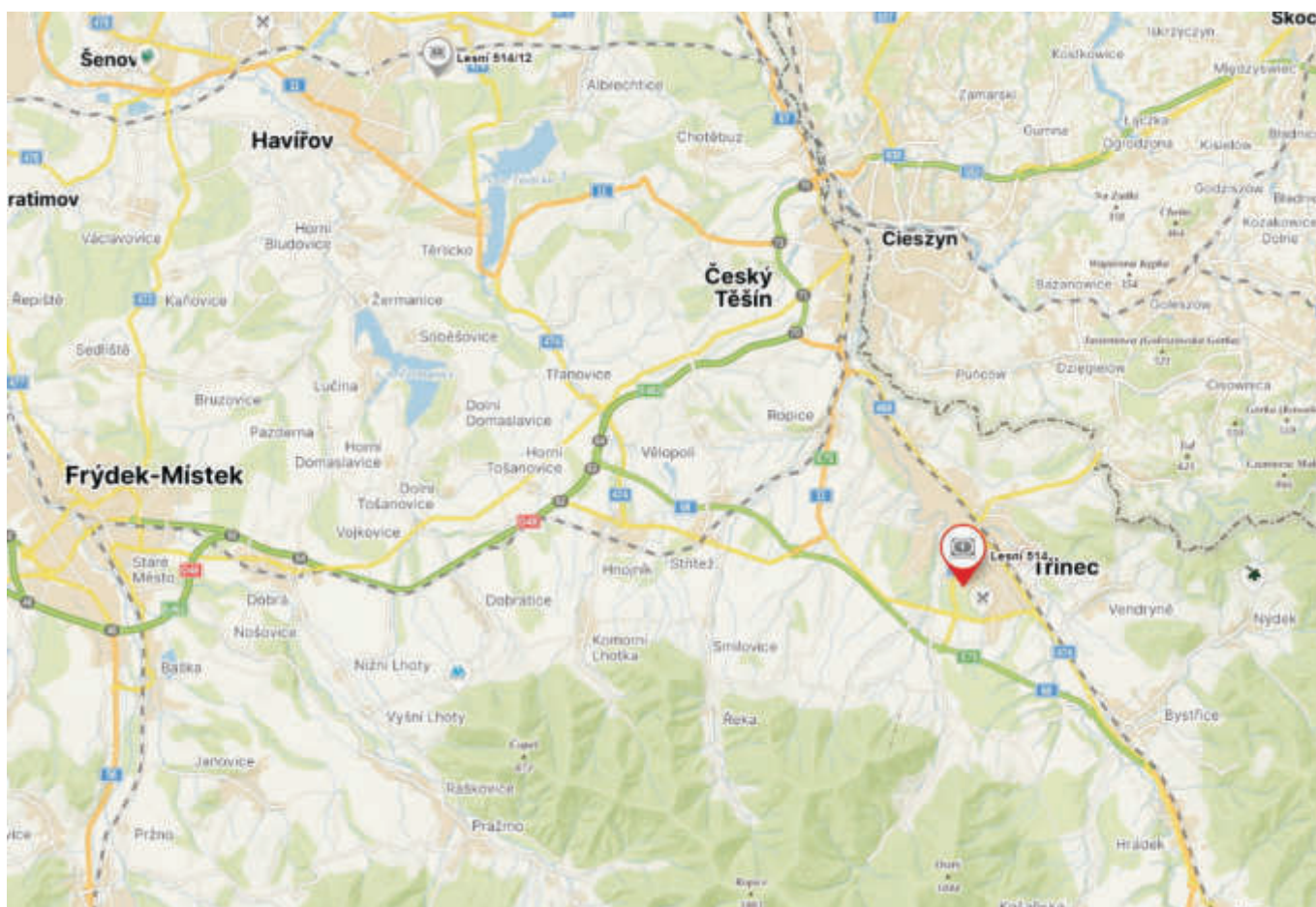
Podpis ..... Razítko .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Kopie katastrální mapy z databáze [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)



# Situační plánek



# Ortofotomapa





# Fotodokumentace



# Fotodokumentace

