

# **ZNALCKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ**

**číslo 6098-29/2019**

**NEMOVITÁ VĚC:** Pozemek p.č. 104/1, jehož součástí je stavba č.p. 196 a pozemky p.č. 104/4 a 105 v k.ú. Stará Bělá

Katastrální údaje : Kraj Moravskoslezský, okres Ostrava-město, obec Ostrava, k.ú. Stará Bělá  
Adresa nemovité věci: Mitrovická 196/139, 702 00 Stará Bělá

**Vlastnické údaje:** Tomáš Kobes, Mitrovická 196/139, 724 00 Ostrava, podíl 1 / 1

**OBJEDNAVATEL:** Insolvenční správce, Ing. Lukáš Nožička

Adresa objednatele: Šilingrovo nám. 3, 60200 Brno

**ZHOTOVITEL :** Ing. Vladimír Konvalina

Adresa zhotovitele: B.Němcové 1110, 67551 Jaroměřice nad Rokytnou

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Stanovení obvyklé ceny pro insolvenční řízení (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**1 530 000 Kč**

Stav ke dni : 23.2.2019

Datum místního šetření: 23.2.2019

Za přítomnosti: Tomáše Kobese

Počet stran: 16 stran

Počet příloh: 5

Počet vyhotovení: 2

**Jaroměřicích nad Rokytnou, dne 6.3.2019**

**Ing. Vladimír Konvalina**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Ocenění pozemku p.č. 104/1, jehož součástí je stavba č.p. 196 a pozemků p.č. 104/4 a 105, ulice Mitrovická, k.ú. Stará Bělá, obec Ostrava, okres Ostrava - město

### Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, 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. Mimořádnými okolnostmi 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 věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

#### Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

### Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí č. LV 387 pro k.ú. Stará Bělá, vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 15.1.2019
- snímek katastrální mapy
- mapa oblasti
- výpočetní program NEM – EXPRES firmy PLUTO – OLT
- Teorie oceňování nemovitostí, autor Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.
- Oceňování nemovitostí a cenové mapy autora Ing. Petra Orta, Ph.D. a kol.
- údaje z realitní inzerce Sreality.cz

### Místopis

Stará Bělá je městským obvodem statutárního města Ostravy. Obvod leží asi 10 km jihozápadně od centra Ostravy. Protéká jím potok Starec.



Z komunikací má prvořadý význam silnice 1.třídy ve směru na Nový Jičín a Olomouc. V obci žije asi 3300 obyvatel. V obvodu je veškerá občanská vybavenost – mateřská školka, základní škola, lékaři, lékárna, knihovna, koupaliště, úřad včetně stavebního odboru aj.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází na ulici Mitrovická ve střední části městského obvodu. V okolí jsou samostatně stojící rodinné domy. Vzdálenost zastávky autobusu je asi 50m. Jedná se o rohovou parcelu svažitou jižním směrem.

Přístup je ze zpevněné místní komunikace. V místě je možnost napojení na rozvod vody, kanalizace, nn i plynu.

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	
103/1	Statutární město Ostrava

### Celkový popis

Vstup je ze severní strany dřevěnými vrátky. Celý pozemek je oplocen plotem z drátěného pletiva, v části severní strany rozpadající se, zděný. Podél komunikace je pod plotem opěrná betonová zeď. Součástí pozemku p.č. 104/1 je rodinný dům. Je samostatně stojící s částečným podsklepením.

Pozemek p.č. 104/4 je mimo oplocení, je přes něj vjezd do garáží umístěných na p.č. 104/2 a 104/3 - vlastníkem garáží i pozemků je ČR.

V jižní části pozemků jsou okrasné keře o pokryvné ploše 12m<sup>2</sup>.

Nemovitá věc je napojena na rozvod nn, vody, kanalizace a plynu.

### Silné stránky

Dobrá poloha, objekt po částečné rekonstrukci.

### Slabé stránky

Rohová parcela, část obvodového zdiva z nepálených cihel.

## 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
----	--

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
Komentář:	Zástavní právo smluvní se souvisejícími zápisy

### Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

## **OBSAH**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Pozemky p.č. 104/1, 104/4 a 105

1.1. Oceňované pozemky

1.2. Rodinný dům

1.3. Porosty

### **Obsah tržního ocenění majetku**

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky p.č. 104/1, 104/4 a 105



## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Adresa předmětu ocenění: Mitrovická 196/139  
702 00 Stará Bělá  
LV: 387  
Kraj: Moravskoslezský  
Okres: Ostrava-město  
Obec: Ostrava  
Katastrální území: Stará Bělá  
Počet obyvatel: 290 450  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce  $ZC_v = 1\,020,00 \text{ Kč/m}^2$

### 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. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	$P_i$
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,04
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,125$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,040$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji - 5,4%	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Nevýhodná rohová parcela.	I	-0,05

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,950$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,069$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,988$$

## 1. Pozemky p.č. 104/1, 104/4 a 105

### 1.1. pozemky

Dva zastavěné pozemky s přilehlou zahradou, tvořící jednotný funkční celek. Přístup je ze zpevněné komunikace, v místě je možnost napojení na rozvod vody, kanalizace, nn i plynu. Pozemky jsou



svažité jihozápadním směrem.

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,040$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,950$

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,040 * 1,000 * 0,950 = 0,988$**

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	1 020,-	0,988		1 007,76

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	104/1	241	1 007,76	242 870,16
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	104/4	10	1 007,76	10 077,60
§ 4 odst. 1	zahrada	105	239	1 007,76	240 854,64
Stavební pozemky celkem			490		<b>493 802,40</b>

### 1.2. Rodinný dům

Přízemní objekt s částečným podsklepením. Obsahuje jednu bytovou jednotku sestávající z kuchyně, dvou pokojů, chodby, koupelny a záchodu. U dalšího pokoje v západní části byla vyměněna část zdiva a rekonstrukce není dokončena. Nebytové prostory se v objektu nevyskytují, ve

smyslu vyhlášky se jedná o rodinný dům.

Základy jsou mělké bez izolace, obvodová konstrukce je z nepálených cihel a v malé části z porobetonových tvárnic, stropy jsou dřevěné s podbitím záklopem. Střecha sedlová s tvarovanou plechovou krytinou. Žlaby a svody se nevyskytují. Okna jsou plastová - 2\* a původní dřevěná, špaletová. Dveře hladké, podlahy z keramické dlažby a plovoucí. Vnitřní omítky jsou štukové, vápenné, venkovní v části chybí, v části hladké vápenné. Keramické obklady jsou v kuchyni, koupelně a na WC. Schody do sklepa cihelné, na půdu dřevěné. V koupelně vana a umývadlo. Záchod splachovací. Vytápění objektu je krbovými kamny. Zdrojem teplé vody je el. bojler. Sporák v kuchyni plynový.

Jedná se o velmi starý objekt. Rekonstrukce byla započata v roce 2004. Byly vyměněny omítky, podlahy, rozvody nn, vody a kanalizace, zřízena koupelna a WC. V minulém roce byl vyměněn krov a krytina, nad obvodovým zdívem byl proveden železobetonový věnec. Ve zdivu je místy vlhkost, venkovní omítky jsou v části opadané, není dokončen jeden pokoj.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ostrava 7
Stáří stavby:	150 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 496,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
I.PP:	5,25*2,76	=	14,49 m <sup>2</sup>
I.NP:	15,42*6,51-2,50*1,96+6,42*2,62	=	112,30 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I.PP:	14,49 m <sup>2</sup>	2,00 m
I.NP:	112,30 m <sup>2</sup>	2,89 m

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
I.PP:	(5,25*2,76)*(2,10)	=	30,43 m <sup>3</sup>
I.NP:	(15,42*6,51-2,50*1,96)*(3,47+0,50+0,5*2,75)+ 6,42*2,62*(3,64)	=	571,59 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:			602,02 m <sup>3</sup>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	112,30 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	126,79 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,13	

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
-------------	----	----------------



0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné - z nepálených cihel	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem - 490m <sup>2</sup>	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené: mírně snižující cenu - nedokončená část stavby	II	-0,01
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient stáří upraven o + **0,07** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 150 let:

$$s = 1 - 0,005 * 150 = \mathbf{0,250}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,670 = \mathbf{0,637}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,040}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,950}$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,496,- \text{ Kč/m}^3 * 0,637 = 1\,589,95 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 602,02 \text{ m}^3 * 1\,589,95 \text{ Kč/m}^3 * 1,040 * 0,950 = 945\,695,52 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem**

$$= \mathbf{945\,695,52 \text{ Kč}}$$

### 1.3. Porosty

Na pozemcích se nachází okrasné porosty o pokryvné ploše 12m<sup>2</sup>.

**Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47**

Celková cena pozemku:	Kč	493 802,40
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	490,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	12,00

Cena krycí plochy porostů	Kč	12 093,12
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny krycí plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	1 027,92

**Porosty - zjištěná cena celkem** = **1 027,92 Kč**

**Pozemky p.č. 104/1, 104/4 a 105 - rekapitulace**

**1.1. Pozemky:** **493 802,40 Kč**

**Stavby a porosty na pozemku:**

1.2. Rodinný dům 945 695,52 Kč

1.3. Porosty 1 027,92 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem + **946 723,44 Kč**

**Pozemky p.č. 104/1, 104/4 a 105 - zjištěná cena celkem** = **1 440 525,84 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Pozemky p.č. 104/1, 104/4 a 105

Oceňovaná nemovitá věc	
<b>Obestavěný prostor:</b>	602,00 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	112,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	490,00 m <sup>2</sup>

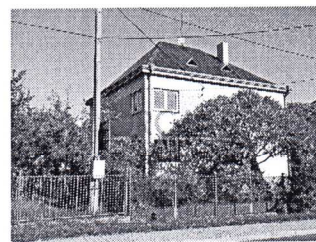
#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej rodinného domu 170 m2, pozemek 510 m2</b>
<b>Lokalita:</b>	ulice Krmelínská, Ostrava - část obce Nová Bělá
<b>Popis:</b>	Nabízíme k prodeji dvougenerační samostatně stojící rodinný dům, z větší části podsklepený. V domě se nachází dvě bytové jednotky 3+1 v původním stavu, přičemž v horním patře byl vyměněn rozvod vody, elektřiny + výměna plastových oken. Dům je v původním stavu vhodný k rekonstrukci. V půdních prostorech lze vybudovat bytovou jednotku, odpady, voda a plyn jsou přivedeny. K domu náleží menší zahrada 510m2. Vytápění aktuálně tuhými palivy, možnost vytápět plynovým nebo elektrickým kotlem. Dům stojí na lukrativním místě v Nové Bělé ze které je výborná dostupnost všemi směry. Do centra Ostravy 10 minut. U domu je zastávka MHD, 150m od domu je obchod, restaurace a dům s pečovatelskou službou.
<b>Pozemek:</b>	510,00 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	170,00 m <sup>2</sup>



**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - údaj z inzerce	0,95
K2 Velikosti objektu - výrazně větší objekt	0,80
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší, částečná rekonstrukce	0,90
K5 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00

Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>C</sub>:** Redukce pramene ceny - údaj z inzerce; Velikosti objektu - výrazně větší objekt; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - lepší; Vliv pozemku - srovnatelný;

<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Váha: 1</b>
2 390 000 Kč	0,68	<b>Upravená cena</b>
		1 625 200 Kč

**Název:** Prodej rodinného domu 100 m<sup>2</sup>, pozemek 1 250 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** ulice Antošovická, Ostrava - část obce Koblov

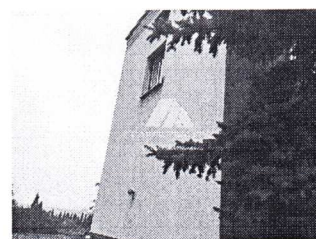
**Popis:** Nabízíme exkluzivně k prodeji rodinný dům 3+1, 100 m<sup>2</sup> v Ostravě - Koblově. Dům se nachází v klidné části obce s výbornou dostupností do centra Ostravy (cca 10 minut autem). V bezprostřední blízkosti se nachází autobusová zastávka MHD. Dům je vhodný k rekonstrukci a náleží k němu i pozemek 1250 m<sup>2</sup>, na kterém je do budoucna možnost stavět další dům. V domě je instalován jak plynový kotel, tak i kotel na tuhá paliva.

**Pozemek:** 1 250,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 100,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - údaj z inzerce	0,95
K2 Velikosti objektu - mírně větší	0,95
K3 Poloha - mírně horší, ale větší soukromí	1,00
K4 Provedení a vybavení - před rekonstrukcí, ale výrazně novější	1,00
K5 Vliv pozemku - větší pozemek	0,85

Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>C</sub>:** Redukce pramene ceny - údaj z inzerce; Velikosti objektu - mírně větší; Poloha - mírně horší, ale větší soukromí; Provedení a vybavení - před rekonstrukcí, ale výrazně novější; Vliv pozemku - větší pozemek;

<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Váha: 1</b>
1 900 000 Kč	0,77	<b>Upravená cena</b>
		1 463 000 Kč

**Název:** Prodej rodinného domu 150 m<sup>2</sup>, pozemek 1 000 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** ulice V Korunce, Ostrava - část obce Heřmanice

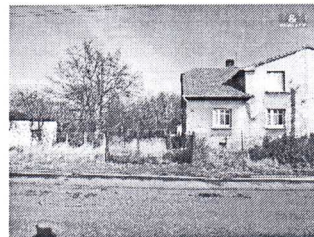
**Popis:** Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Ostrava - Heřmanice. Dům je vhodný k rekonstrukci, vše v původním stavu. Dům je celopodsklepený. Na pozemku samostatná garáž a hospodářská budova. Pozemek je o výměře cca 1 000 m<sup>2</sup>. V domě jsou v 1. NP 2 pokoje, kuchyň, WC, spíž, koupelna v 2. NP je jeden velký pokoj a prostorná půda vhodná k vybudování dalších pokojů.

**Pozemek:** 1 000,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 150,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - údaj z inzerce	0,95
K2 Velikosti objektu - větší	0,95
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - před rekonstrukcí	1,10
K5 Vliv pozemku - větší pozemek	0,85



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - údaj z inzerce; Velikosti objektu - větší; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - před rekonstrukcí; Vliv pozemku - větší pozemek;

**Váha: 1**

<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
1 800 000 Kč	0,84	1 512 000 Kč

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Pro porovnání byly vybrány tři starší obdobné domy z okolí. Jedná se o nabízené, ne realizované případy. Liší se především velikostí a stavem konstrukcí a velikostí pozemku.

Minimální jednotková porovnávací cena	1 463 000 Kč/ks
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	1 533 400 Kč/ks
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	1 533 400 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 625 200 Kč/ks

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání**

Vážená jednotková cena	1 533 400 Kč/ks
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 533 400 Kč</b>



## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky p.č. 104/1, 104/4 a 105	1 440 525,80 Kč
1.1. Oceňované pozemky	493 802,40 Kč
1.2. Rodinný dům	945 695,50 Kč
1.3. Porosty	1 027,90 Kč
	1 440 525,80 Kč

**Výsledná cena - celkem:** 1 440 525,80 Kč

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** 1 440 530,- Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistačtyřicetisícpěťsetřicet Kč

### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**1 440 530 Kč**

slovy: Jedenmiliončtyřistačtyřicetisícpěťsetřicet Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky p.č. 104/1, 104/4 a 105 1 533 400,- Kč

**Porovnávací hodnota**

**1 533 400 Kč**

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu pozemku p.č. 104/1, jehož součástí je stavba č.p. 196 a pozemků p.č. 104/4 a 105, ulice Mitrovická, k.ú. Stará Bělá, obec Ostrava, okres Ostrava - město

#### Volba oceňovacích metod :

##### 1. Zjištění administrativní ceny nemovitosti

Administrativní cena je zjištěna 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Zdůvodnění: Výhodou této metody je vysoká objektivita, objekty jsou zde podrobně popsány, není však záruka, že cena bude vyjadřovat situaci na trhu.

**2. Porovnávací metoda** - je provedeno jednoduché porovnání. Je použita metoda přímého porovnání, multikriteriální. Jednotlivá kritéria jsou stanovena znalcem a jsou zaměřena na znaky, kterými se jednotlivé nemovitosti liší. Srovnávací nemovitosti jsou převzaty z realitní inzerce. Zdůvodnění: Porovnávací metoda nejlépe vyjadřuje stav na trhu, zásadní je však databáze realizovaných převodů, případně cen z realitní inzerce.

### **Závěrečná analýza:**

Dvěma metodami byly vypočteny různé ceny. Výrazně se neliší.

Situace trhu s obdobnými nemovitostmi - v lokalitě se v posledních letech zvyšuje zájem o obdobné nemovitosti. Vzhledem k částečné rekonstrukci lze konstatovat, že nemovitá věc je průměrně obchodovatelná.

Oceňovaný majetek patří k nemovitým věcem, které jsou na trhu běžně nabízeny a obchodovány. Proto se domnívám, že porovnávací metoda nejlépe vyjadřuje konkrétní nabídku a poptávku. Z těchto důvodů považuji indikaci obvyklé ceny porovnávací metodou za rozhodující a přisuzuji ji váhu 100%.

## **Obvyklá cena**

**1 530 000 Kč**

slovy: Jedenmilionpětsetřicet tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.17

### **Závěr**

Tento znalecký posudek vyjadřuje názor znalce na obvyklou cenu předmětného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Hodnocení je provedeno podle stavu k 23.2.2019.  
Jaroměřicích nad Rokytnou 6.3.2019

Ing. Vladimír Konvalina  
B.Němcové 1110  
67551 Jaroměřice nad Rokytnou  
e-mail: konvalina.v@seznam.cz



### **Znalecká doložka:**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 25.6.1986 pod č.j.Spr. 2407/86 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6098-29/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6098292019.



## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 387	2
Snímek katastrální mapy	1





Pohled západní



Pohled na zdivo ze severní strany



Zahrada

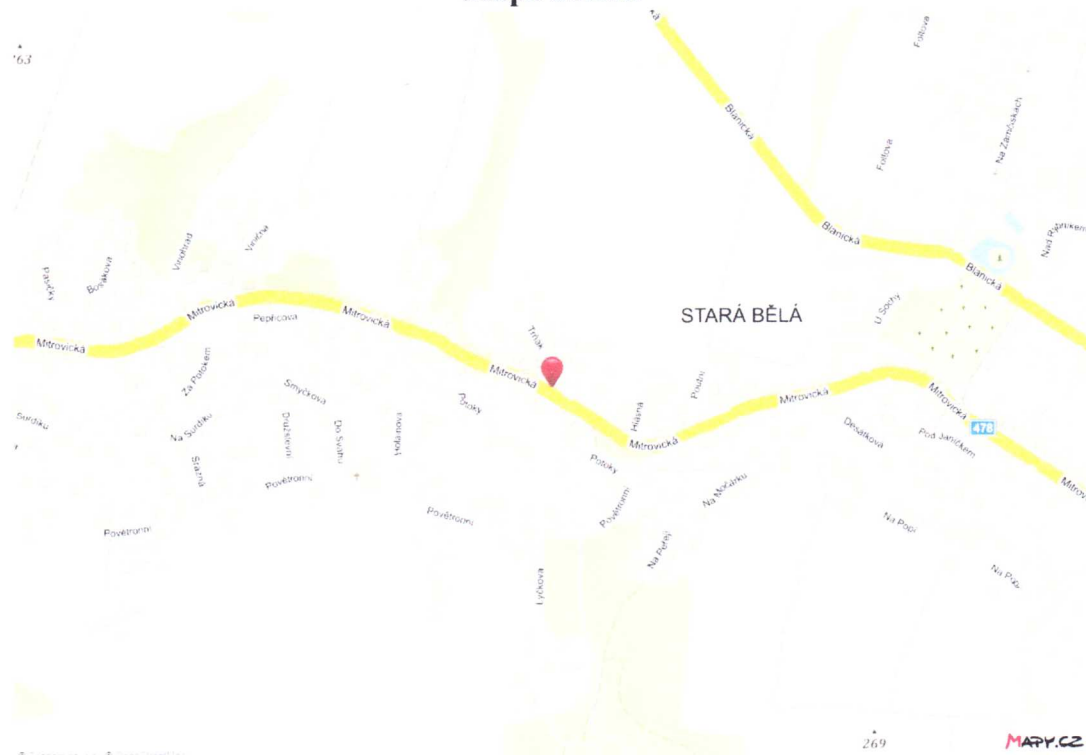


Koupelna

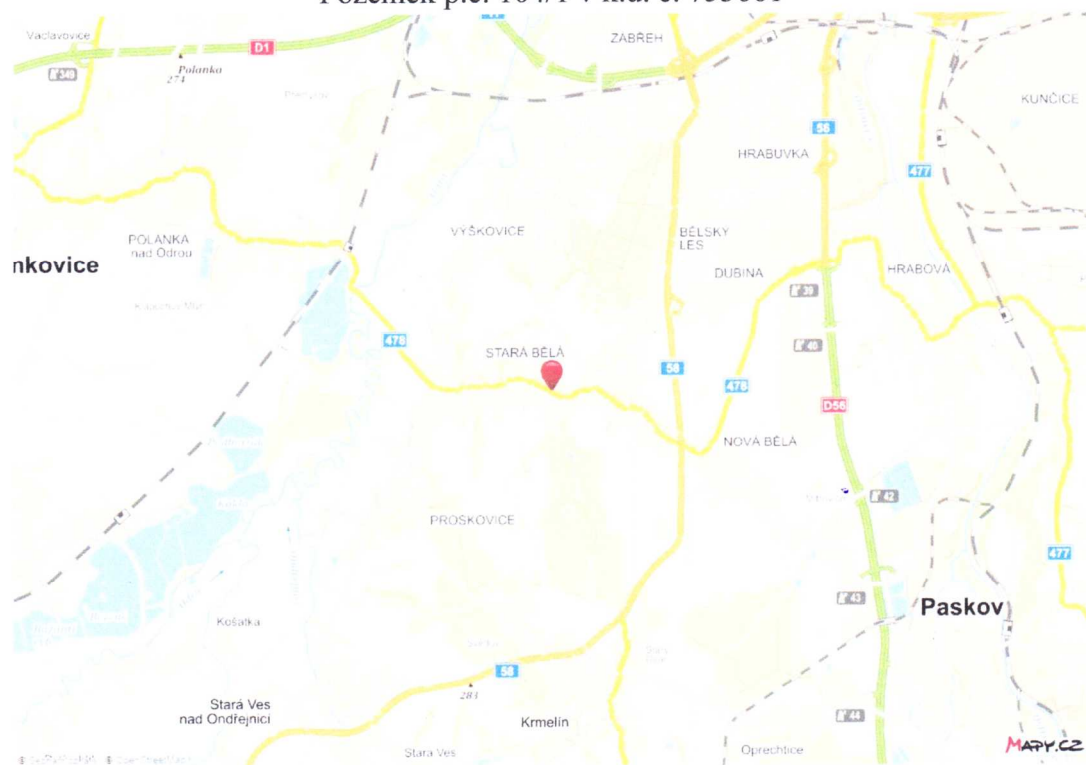


Kuchyň

## Mapa oblasti



## Pozemek p.č. 104/1 v k.ú. č. 753661



## Pozemek p.č. 104/1 v k.ú. č. 753661



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2019 08:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 34 INS 105/2019 pro Lukáš Nožička, Ing.

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 753661 Stará Bělá

List vlastnictví: 387

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kobes Tomáš, Mitrovická 196/139, Stará Bělá, 72400 Ostrava	841031/0447	

**B Nemovitosti**

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
104/1	241	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Stará Bělá, č.p. 196, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 104/1				
104/4	10	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
105	239	zahrada		zemědělský půdní fond

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu****C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

## Typ vztahu

## o Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů ve výši 1 190 000,-Kč s příslušenstvím vzniklých do 25.10.2078 a dluhů uvedených v čl. II. písm. (B) Zástavní smlouvy vzniklých do 25.10.2078 do celkové výše 1 428 000,-Kč

## Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000  
Praha 5, RČ/IČO: 13584324

## Povinnost k

Parcela: 104/1, Parcela: 104/4, Parcela: 105

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 3600/576327-01/16/01-002/00/R ze dne 21.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 03.11.2016. Zápis proveden dne 05.12.2016; uloženo na prac. Ostrava

V-18446/2016-807

Pořadí k 03.11.2016 11:17

## Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 3600/576327-01/16/01-002/00/R ze dne 21.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 03.11.2016. Zápis proveden dne 05.12.2016; uloženo na prac. Ostrava

V-18446/2016-807

## Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 3600/576327-01/16/01-002/00/R ze dne 21.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 03.11.2016. Zápis proveden dne 05.12.2016; uloženo na prac. Ostrava

V-18446/2016-807

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2019 08:55:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 753661 Stará Bělá

List vlastnictví: 387

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 31.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 01.12.2016. Zápis proveden dne 23.12.2016.

V-20251/2016-807

Pro: Kobes Tomáš, Mitrovická 196/139, Stará Bělá, 72400 Ostrava

RČ/IČO: 841031/0447

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
105	64300	239

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

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

Vyhotoveno: 15.01.2019 09:13:00

