

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 32633/2024

(označení 8040-129/2024)

o odhadu ceny obvyklé nemovitých věcí: pozemku parc.č. 453, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 1, pozemku parc.č. 455/5, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 2, pozemku parc.č. 452/13, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.e., pozemku parc.č. 454, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.e., pozemku parc.č. 457/6, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.e., pozemku parc.č. 432/6, na němž stojí jiná stavba bez č.p./č.e., která je součástí pozemku parc.č. 454 a pozemků parc.č. 432/4, 452/7, 455/1, 455/2, 455/3, 455/6, 457/1 a 458/3, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Radvanice, obci Ostrava, okrese Ostrava-město (LV č. 1374), pro účely insolvenčního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Mgr. Jan Urban
Purkyňova 101
563 01 Lanškroun
IČO: 71467092
Sp. zn. **KSOS 12 INS 14952 / 2023**

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 8.4.2024 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava
IČ: 73296686

Počet stran: 25 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 3 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 28.5.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Určit cenu obvyklou nemovité věci: pozemek parc.č. 453, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 1, pozemek parc.č. 455/5, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 2, pozemek parc.č. 452/13, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.e., pozemek parc.č. 454, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.e., pozemek parc.č. 457/6, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.e., pozemek parc.č. 432/6, na němž stojí jiná stavba bez č.p./č.e., která je součástí pozemku parc.č. 454 a pozemky parc.č. 432/4, 452/7, 455/1, 455/2, 455/3, 455/6, 457/1 a 458/3, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Radvanice, obci Ostrava, okrese Ostrava-město (LV č. 1374)

Účel ocenění: znalecký posudek je vypracován jako podklad pro prodej v insolvenčním řízení.

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku – zdroje dat a jejich analýza

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1374 pro k.ú. Radvanice ze dne 30.8.2023

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Prohlídka znalcem dne 8.4.2024 za účasti dlužníka a insolvenčního správce

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání nejprve realizované převody obdobného majetku (rodinné domy), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Aplikace [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv. Rovněž tak znalec předpokládá, že údaje o nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí jsou úplné a správné.

Znalec zjistil, že v databázi realizovaných převodů nejsou k dispozici minimálně tři realizované převody obdobných rodinných domů, které by se přibližovaly svým obsahem oceňovaným nemovitým věcem. Znalec použil proto pro účely srovnání dále i nabídky rodinných domů z realitní inzerce. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v realitní inzerci jsou správné, znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat.

Získaná a sebraná data znalec zpracoval do tabulky a provedl srovnávací analýzu.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nálezní znalec a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře).

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN na LV č. 1374 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
Sukup Petr Ing., Batorova 2/5, Radvanice, 71600 Ostrava	

Omezení vlastnického práva:

- Zákaz zcizení a zatížení
- Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
- Zástavní právo smluvní
- o Věcné břemeno (podle listiny)
 - umístění, provozování, udržování, provádění oprav a odstraňování nadzemního vedení NN včetně 2 sloupů s právem vstupu a vjezdu za účelem jeho oprav, údržby nebo likvidace dle čl. 1. smlouvy
 - v rozsahu GP č. 2102-164/2015
 - Oprávnění pro
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035
 - Povinnost k
Parcela: 452/7
 - Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná LA/S MSP/VB/135/15/Žid ze dne 14.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2016 08:40:00. Zápis proveden dne 07.06.2016.
V-7972/2016-807
 - Pořadí k 13.05.2016 08:40
- o Věcné břemeno vedení
 - inženýrských sítí (zejména vodovodní přípojky) dle čl. VIII. smlouvy
 - Oprávnění pro
Parcela: 427/7
 - Povinnost k
Parcela: 432/4, Parcela: 432/6
 - Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2021 15:41:00. Zápis proveden dne 18.06.2021.
V-10519/2021-807
 - Pořadí k 26.05.2021 15:41

Výše uvedená omezení vlastnického práva nemají výrazný negativní dopad do ceny obvyklé.

Jiné zápisy

- Nařízení předběžného opatření
- Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
- Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Ing. Sukup Petr
- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Ing. Sukup Petr
- Změna výměr obnovou operátu k pozemku parc.č. 453, 455/1 a 455/3

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název nemovité věci: Rodinné domy č.p. 1 a č.p. 2, vč. pozemků
Adresa nemovitosti č. 1: Hutní 1, Radvanice
Adresa nemovitosti č. 2: Batorova 2, Radvanice
Okres: Ostrava-město
Obec: Ostrava
Katastrální území: Radvanice

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Ostrava-město, ve Statutárním městě Ostrava, při ul. Hutní a Batorova. Vzdálenost k zastávce MHD autobusu „Trnkovec“ je cca 200 m. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení. Přístup k nemovitým věcem je z ul. Hutní, pozemku parc.č. 436 (pozemek je ve vlastnictví Statutárního města Ostrava). Ve městě Ostrava je k dispozici kompletní občanská vybavenost, nemovité věci jsou ve vzdálenosti cca 5 km od centra města.

Nemovitá věc je tvořena: pozemkem parc.č. 453, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 1, pozemkem parc.č. 455/5, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 2, pozemkem parc.č. 452/13, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.e., pozemkem parc.č. 454, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.e., pozemkem parc.č. 457/6, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.e., pozemkem parc.č. 432/6, na němž stojí jiná stavba bez č.p./č.e., která je součástí pozemku parc.č. 454, a pozemky parc.č. 432/4, 452/7, 455/1, 455/2, 455/3, 455/6, 457/1 a 458/3, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Radvanice, obci Ostrava, okrese Ostrava-město (LV č. 1374).

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- nadstandardní výměra pozemků ve funkčním celku
- nadstandardní součásti a příslušenství

Negativa oceňované nemovité věci:

- umístění v nevyhledávané části v rámci města Ostravy, v lokalitě vybydlených bytových domů
- prasklé rozvody vody, voda je k datu ocenění zastavena
- stavba rodinného domu byla vytopena (vlivem prasklých rozvodů vody), bude nutná oprava či rekonstrukce některých konstrukčních prvků (zejména rozvody vody, omítky, podlahy)

Popis

A) pozemky

Parc.č. 432/4	druhu zahrada	o výměře	95 m ²
Parc.č. 432/6	druhu zastavěná plocha a nádvoří	o výměře	20 m ²
Parc.č. 452/7	druhu ostatní plocha, jiná plocha	o výměře	587 m ²
Parc.č. 452/13	druhu zastavěná plocha a nádvoří	o výměře	149 m ²
Parc.č. 453	druhu zastavěná plocha a nádvoří	o výměře	294 m ²
Parc.č. 454	druhu zastavěná plocha a nádvoří	o výměře	136 m ²
Parc.č. 455/1	druhu trvalý travní porost	o výměře	2 141 m ²
Parc.č. 455/2	druhu zahrada	o výměře	278 m ²
Parc.č. 455/3	druhu ostatní plocha, jiná plocha	o výměře	177 m ²
Parc.č. 455/5	druhu zastavěná plocha a nádvoří	o výměře	341 m ²
Parc.č. 455/6	druhu ostatní plocha, jiná plocha	o výměře	155 m ²
Parc.č. 457/1	druhu orná půda	o výměře	199 m ²
Parc.č. 457/6	druhu zastavěná plocha a nádvoří	o výměře	71 m ²
Parc.č. 458/3	druhu trvalý travní porost	o výměře	859 m ²

Celková výměra pozemků ve funkčním celku činí 5 502 m².

Pozemky jsou v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu č.p. 1, rodinného domu č.p. 2, součástmi a příslušenstvím. Pozemky jsou rovinaté a nachází se na nich rodinný dům (sestavující ze dvou č.p.), vedlejší stavby, trvalé porosty a venkovní úpravy. Celková výměra pozemků činí 5 502 m².

Přes pozemky vedou tyto sítě:

Jednotná kanalizace – přes pozemek parc.č. 458/3 a parc.č. 457/1

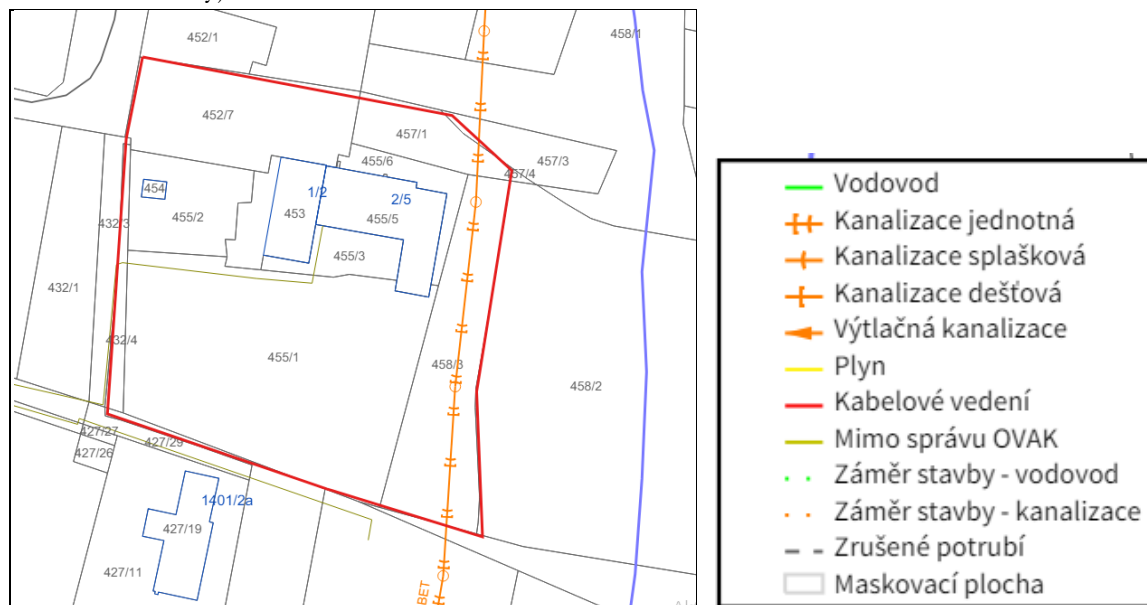
Vodovod – vodovod mimo správu OVAK – přes pozemek parc.č. 432/4, 455/1 a 455/3

Elektřina – přes pozemek parc.č. 452/7, 454, 455/2, 453

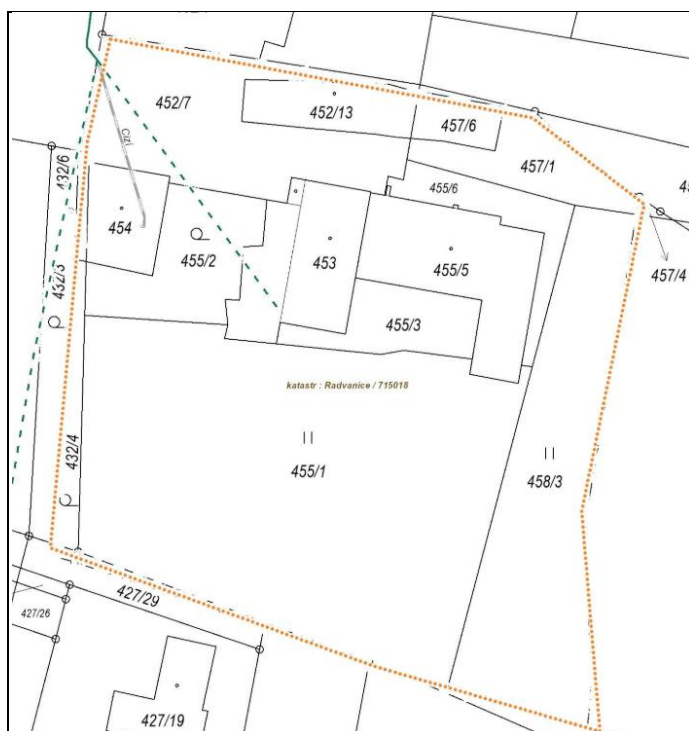
Plynovod – informace o přípojce plynu se znalci nepodařilo zjistit. Dle sdělení správce sítí, společnosti GasNet se v zájmovém území nenachází žádné plynové zařízení.

Stanoviska správců sítí jsou zde:

Obrázek č. 1: Vyjádření k existenci sítí – vodovod a kanalizace



Obrázek č. 2: Vyjádření k existenci sítí – nadzemní vedení NN do 1 kV

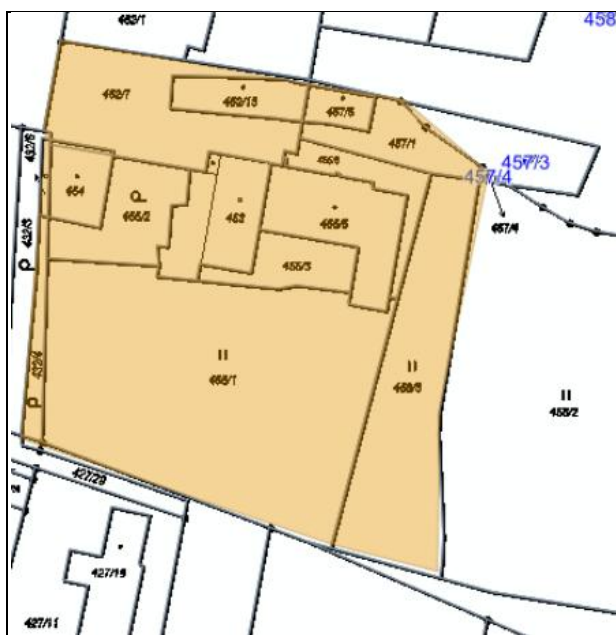


LEGENDA			
Podzemní vedení NN do 1 kV	Stanice do 52 kV - stožárová	Nadzemní síť pro elektronickou komunikaci	
Nadzemní vedení NN do 1 kV	Stanice do 52 kV - zděná	Podzemní síť pro elektronickou komunikaci	
Podzemní vedení VN do 35 kV	Transformovna (nad 52 kV)	HDPE trubka	
Nadzemní vedení VN do 35 kV	Prohlášení investice ČEZ Distribuce	Souběhy sítí pro elektronickou komunikaci s energetickými sítěmi:	
Podzemní vedení VVN 110 kV	Stanice ČEZ Distribuce ve výstavbě	Souběh s podzemním vedením NN do 1 kV	
Nadzemní vedení VVN 110 kV	Zařízení ČEZ Distribuce ve výstavbě	Souběh s nadzemním vedením NN do 1 kV	
NN přívod odběratele	Hranice katastrálního území	Souběh s podzemním vedením VN do 35 kV	
Zařízení technické infrastruktury		Souběh s nadzemním vedením VN do 35 kV	
Cizí energetické vedení		Souběh s podzemním vedením VVN 110 kV	
Zájmové území		Souběh s nadzemním vedením VVN 110 kV	

V majetku ČEZ Distribuce, a. s., se na Vámi uvedeném zájmovém území nachází nebo ochranným pásmem zasahuje energetické zařízení typu:

	síť NN	síť VN	síť VVN
Podzemní síť	střet		
Nadzemní síť	střet		

Obrázek č. 3: Vyjádření k existenci sítí spol. GasNet– plynovod



V zájmovém území vyznačeném v příloze tohoto stanoviska, nejsou umístěna žádná provozovaná plynárenská zařízení a plynovodní přípojky ve vlastnictví nebo správě GasNet, s.r.o.. Mohou se zde nacházet plynárenská zařízení jiných vlastníků či správců, případně i dlouhodobě nefunkční/neprovozovaná plynárenská zařízení bez dostupných informací o jejich poloze a vlastnictví.

B) stavby:

- Rodinný dům č.p. 1, součást pozemku parc.č. 453 a č.p. 2, součást pozemku parc.č. 455/5

Rodinný dům č.p. 1 a č.p. 2 je dům vzniklý v roce 2004 (kolaudační rozhodnutí čj. Výst. 8814/2004 ze dne 6.12.2004, Úřad městského obvodu Radvanice a Bartovice) přistavěním č.p. 2 k původnímu č.p. 1, když tento původní dům (č.p.1) byl vesměs zbourán (zůstala pouze část základů pod některými nosnými zdmi a část obvodových zdí – tj. prvků dlouhodobé životnosti), přičemž oba objekty č.p. 1 a č.p. 2 jsou vzájemně stavebně i funkčně propojeny a tvoří jeden nedělitelný celek sloužící jako rodinný dům.

Rodinný dům je částečně podsklepený, se dvěma nadzemními podlažními pod sedlovou střechou. Základy objektu jsou betonové. Svislé obvodové konstrukce jsou zděné z tvárnic POROTHERM (část tvoří původní zdivo). Stropy jsou s rovnými podhledy. Střecha je sedlová, se střešní krytinou ze šindele. Klempířské konstrukce jsou provedeny. Fasádní omítky jsou novodobé, vnitřní omítky jsou vápenné. Vnější obklad soklu je proveden z kamene. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v koupelnách a WC. Schody jsou dřevěné. Okna jsou instalována dřevěná, dveře jsou dřevěné. Podlahy v obytných místnostech tvoří keramické dlažby v přízemí a plovoucí podlahy v patře, v ostatních prostorách jsou keramické dlažby. Vytápění domu je ústřední prostřednictvím kotle na zemní plyn a topný olej, částečně podlahové, částečně prostřednictvím radiátorů. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Je proveden rozvod vody studené a teplé. Vybavení kuchyní tvoří kuchyňské linky. Vybavení sanity tvoří vany, umyvadla, sprchové kouty a WC. Ostatní vybavení tvoří krb v obývacím pokoji, vnitřní bazén, výtah do patra. Odkanalizování objektu je svedeno do žumpy.

Stavba je napojena na IS: voda, elektro a plyn.

Dispoziční řešení:

1.PP – kotelna

1.NP – kuchyně s obývacím pokojem a jídelnou, chodba, komory, WC s koupelnou, technická místnost, bazén. V původním č.p. 1 je jedna místnost, WC, koupelna, chodba, prádelna, dvojgaráž

2. NP – pracovna, 4 pokoje, chodba, dvě koupelny s WC, půdní prostory. V původním č.p. 1 se nachází jedna místnost

Zastavěná plocha domu činí celkem 516 m². Celková užitná plocha činí cca 630 m².

Stavba je v užívání od roku 2004. Stavba k datu ocenění není užívána, odpojena od vody kvůli prasklým rozvodům vody, kdy unikající voda zničila omítky a plovoucí podlahy. Stavba bude vyžadovat další náklady na opravy a údržbu. Funkčnost vybavení nemovité věci nebylo možno ověřit.

- jiná stavba, součást pozemku parc.č. 454, stojící na parc.č. 454 a na parc.č. 432/6

Jedná se o zděnou stavbu se dvěma nadzemními podlažími pod sedlovou střechou. Základy objektu jsou betonové. Svislé obvodové konstrukce jsou zděné. Stropy jsou s rovným podhledem. Střecha je sedlová, se střešní krytinou ze šindele. Fasádní omítky jsou vápenné, vnitřní omítky jsou vápenné. Okna jsou osazena dřevěná zdvojená. Vytápění bytů zajišťuje kotel na zemní plyn. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Je proveden rozvod vody studené a teplé, zdrojem teplé vody je kotel na ÚT a el. bojler.

Stavba je napojena na IS: voda, elektro, plyn.

Dispoziční řešení:

1.NP – skladové prostory, dílna

2. NP: dva byty; jeden sestává z kuchyně, pokoje, koupelny s WC, předsíně; druhý byt sestává z kuchyně, pokoje, koupelny s WC, pracovny.

Zastavěná plocha objektu včetně navazujících přístaveb činí cca 200 m².

Stavba se nachází v průměrném stavu s předpokladem dalších investic na opravy, rekonstrukci či modernizaci.

Stavba slouží jako doplňkový objekt k rodinnému domu a jeho údržbě (ke skladování, manipulaci a drobným opravám, včetně přechodného ubytování personálu).

- jiná stavba, součást pozemku parc.č. 452/13

Jedná se o zděnou stavbu navazující na jinou stavbu na pozemku parc.č. 457/6, je nepodsklepená, s 1.NP pod pultovou střechou. Základy objektu jsou betonové. Svislé obvodové konstrukce jsou zděné. Stropy jsou dřevěné trámové. Střecha je pultová, se střešní krytinou ze šindele. Objekt slouží jako garáž.

Zastavěná plocha stavby činí 149 m².

Stavba je v užívání od roku 2002 a nachází se v průměrném stavu.

- jiná stavba, součást pozemku parc.č. 457/6

Jedná se o zděnou stavbu navazující na jinou stavbu na pozemku parc.č. 452/13, je nepodsklepená, s 1.NP pod pultovou střechou. Základy objektu jsou betonové. Svislé obvodové konstrukce jsou zděné. Stropy jsou dřevěné. Střecha je pultová, se střešní krytinou ze šindele. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou vápenné, vnitřní omítky jsou vápenné. Vrata jsou dřevěná. Objekt slouží jako garáž a kryté stání.

Zastavěná plocha objektu činí 71 m².

Stavba je v užívání od roku 2002 a nachází se v průměrném stavu.

C) Příslušenství a součásti nemovité věci tvoří:

- venkovní úpravy

přípojky IS (voda, elektro, plyn), zpevněné plochy, oplocení vč. vrat a vrátek, žumpa, přístřešek situovaný na pozemku parc.č. 455/2 (navazují na objekt bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. 454), kůlna kovové konstrukce situovaná na pozemku parc.č. 455/2, kotce pro psy situované na pozemku parc.č. 455/6 (navazující na severní stranu rodinného domu)

- trvalé porosty

Na pozemcích se nachází trvalé porosty (okrasné stromy a keře), v minimálním rozsahu vzhledem k velikosti pozemku

2. Obsah znaleckého posudku

I. Odhad ceny obvyklé (tržní hodnoty)

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé (tržní hodnoty)

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony 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. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí 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 rozumí 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 ze sjednaných cen porovnáním.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V současné době se v Radvanicích a okolí omezeně obchoduje s obdobnými nemovitými věcmi. Obchoduje se běžně s rodinnými domy, nikoli však s rodinnými domy obdobného rozsahu (výměry) či velikosti pozemků ve funkčním celku. Oceňované nemovité věci mají nadstandardní výměru jak užitných ploch, tak i pozemků.

Znalec nenalezl v databázích realizovaných převodů, ani dálkových náhledem do katastru nemovitostí za poslední rok minimálně tři převody obdobných nemovitostí.

Jelikož nelze v návaznosti na skutečnosti uvedené v předcházejícím odstavci určit obvyklou cenu porovnáním ze sjednaných cen, znalec pro ocenění použil tržní hodnotu.

Určení tržní hodnoty upravuje vyhl.č. 441/2013 Sb., ve znění dalších vyhlášek, zejména vyhl.č. 488/2020 Sb. v části druhé.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Pro určení tržní hodnoty znalec použil porovnávací způsob ocenění, kdy porovnání provedl na základě realizovaných převodů, které doplnil o nabídky z realitní inzerce. Znalec primárně vyhledával nemovité věci (rodinné domy), které mají minimálně 300 m² užitných ploch.

V Radvanicích a blízkém okolí se zobchodovaly anebo nabízí k prodeji rodinné domy s užitnou plochou nad 300 m² v rozmezí cca **12 000 tis. až 18 000 tis. Kč**, dle velikosti užitných ploch, pozemků, technickému stavu staveb, v závislosti na umístění v lokalitě, součastem a příslušenství.

Nutno podotknout, že ceny nabídkové bývají od realizovaných cen často vyšší, navíc zahrnují i provize realitních kanceláří. Některé domy jsou v nabídce i rok a dosud nebyly zobchodovány. Tyto skutečnosti znalec zohlednil koeficientem 0,85 v koeficientu korekce pro typ transakce u nabídkových cen.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 1: Srovnávací analýza:

	oceňovaná	Srov. 1	Srov. 2	Srov. 3	Srov. 4
	Hutní 1, Batorova 2, Ostrava-Radvanice	Podolí 839, Ostrava-Muglinov	Bronzová 1291, Slezská Ostrava	Na Okraji 576, Ostrava-Bartovice	Na Okraji 644, Ostrava-Bartovice
ZÁKLADNÍ ÚDAJE					
plocha pozemku	5 502	1 374	938	2560	2000
užitná plocha v m ² (UP)	630	313	380	400	330
Realizovaná cena		13 600 000	15 900 000	12 700 000	17 900 000
EKONOMICKÉ ÚDAJE					
Typ transakce		realizovaný převod	realizovaný převod	nabídková cena	nabídková cena
<i>korekce pro typ trans.</i>		1,00	1,00	0,85	0,85
Koeficient pro datum prodeje		lis.23	dub.23	bře.24	dub.24
<i>korekce pro datum prodeje</i>		0,95	0,90	1,00	1,00
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY		12 920 000 Kč	14 310 000 Kč	10 795 000 Kč	15 215 000 Kč
FYZICKÉ ASPEKTY					
K1		lepší	lepší	lepší	lepší
<i>korekce pro tech. stav a vybavení</i>		0,65	0,90	0,70	0,65
K2		lepší	lepší	lepší	lepší
<i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		0,70	0,70	0,85	0,85
K3		horší	horší	horší	horší
<i>korekce pro příslušenství</i>		1,10	1,10	1,10	1,10
K4 - <i>korekce velikosti pozemku</i>		1,20	1,25	1,10	1,10
cena za m ² užitné plochy		24 792	32 621	19 430	30 823
K5 - <i>korekce pro velikost UP</i>		0,60	0,65	0,65	0,60
průměrná upravená cena za m² užitné plochy	16 800	14 875	21 204	12 629	18 494
Indikovaná hodnota nemovité věci	10 584 280				

upravená cena za m² UP = realizovaná (nabídková) cena * korekce pro typ transakce * korekce pro datum prodeje * K1 * K2 * K3 * K4 * K5 / užitná podlahová plocha

Korekce pro typ transakce – u nabídek z realitní inzerce znalec zohlednil fakt, že se jedná o nabídkové ceny, nikoli realizované (viz zdůvodnění výše)

Korekce pro datum prodeje – znalec zohlednil rozdílná data prodejů. V posledních letech ceny nemovitostí dramaticky rostly. Růst cen se zastavil v druhém čtvrtletí roku 2022 a od třetího čtvrtletí 2022 již dochází k poklesu cen. V letošním roce se očekává další pokles cen. Z důvodu poklesu cen v současné době znalec uplatnil srážku k realizovaným cenám u srovnávaných nemovitých věcí č. 1 a 2, které byly prodány v době, kdy byly ceny na vyšší cenové hladině, než v současnosti.

K1 - Koeficient úpravy na technický stav a vybavení – domy v lepším stavu nebo s lepším vybavením mají index menší než 1, v horším stavu větší než 1. Znalec zohlednil i skutečnost, že oceňovaný dům bude vyžadovat další investice do oprav a údržby. Dům je vytopený, po havárii na rozvodech vody. Bude nutno odstranit příčinu i následky této havárie.

K2 - Koeficient úpravy na polohu objektu (lokalitu/umístění v lokalitě) – objekty v horších lokalitách mají index větší než 1, v lepších lokalitách menší než 1. Oceňovaná nemovitá věc se nachází v horší lokalitě než porovnávané.

K3 - Koeficient úpravy na příslušenství - objekty s horším příslušenstvím mají index větší než 1, s lepším příslušenstvím mají index menší než 1. Oceňovaná nemovitá věc má lepší příslušenství než porovnávané.

K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku – objekty s menším pozemkem mají index větší než 1, s větším pozemkem menší než 1. Oceňovaná nemovitá věc má největší výměru pozemků ve funkčním celku.

K5 - Koeficient úpravy na velikosti UP (užitná plocha) – objekty s větší UP mají index větší než 1 a naopak (s rostoucí výměrou UP klesá jednotková cena za m²). Oceňovaná nemovitá věc má největší výměru užitných ploch ze srovnávaných nemovitých věcí.

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (orientační):	10 584 280,- Kč
Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno):	10 600 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné nemovité věci (rodinné domy o tak velké výměře, či velké výměře pozemků) se v místě a okolí buď neobchodují, nebo obchodují pouze omezeně. Znalec nenalezl v databázi realizovaných převodů minimálně 3 realizované převody obdobných nemovitých věcí. Proto použil pro ocenění porovnávacím způsobem realizované převody a nabídky z realitní inzerce. Jelikož nelze v návaznosti na skutečnosti uvedené v předcházejícím odstavci určit obvyklou cenu porovnáním ze sjednaných cen, znalec pro ocenění použil tržní hodnotu.

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné nemovité věci (s výměrou užitných ploch alespoň 300 m²) se prodaly anebo nabízí k prodeji v rozmezí cca **12 000 tis. až 18 000 tis. Kč**, dle velikosti užitných ploch, pozemků, technickému stavu staveb, v závislosti na umístění v lokalitě, součastem a příslušenství.

Pro srovnávací analýzu použil znalec korekci odlišnosti (koeficienty technického stavu, lokality, součástí a příslušenství, velikosti pozemků, velikosti užitných ploch).

Tržní hodnotu odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů a nabídek z realitní inzerce se zohledněním úpravy cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí.

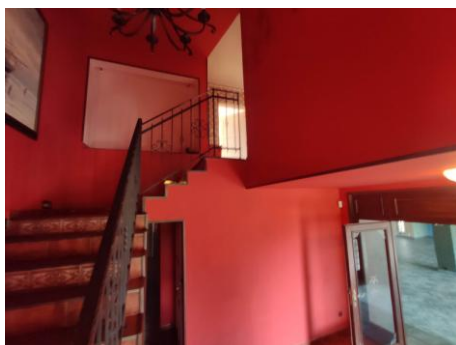
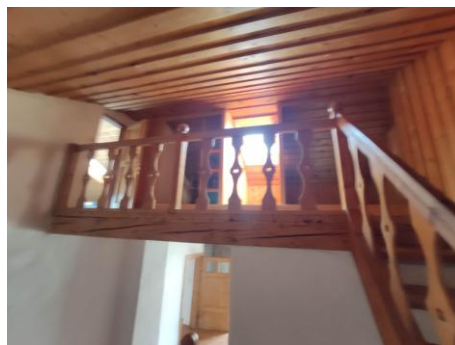
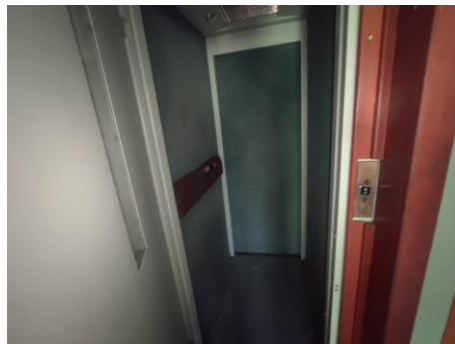
Znalec rovněž zohlednil rozdílná data prodejů v návaznosti na aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi a u nabídkových cen skutečnost, že se jedná o nabídkové ceny, které jsou zpravidla vyšší než ceny realizované.

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace

Rodinný dům č.p. 1 a č.p. 2









Stavba bez čp/če, součást pozemku p.č. 454







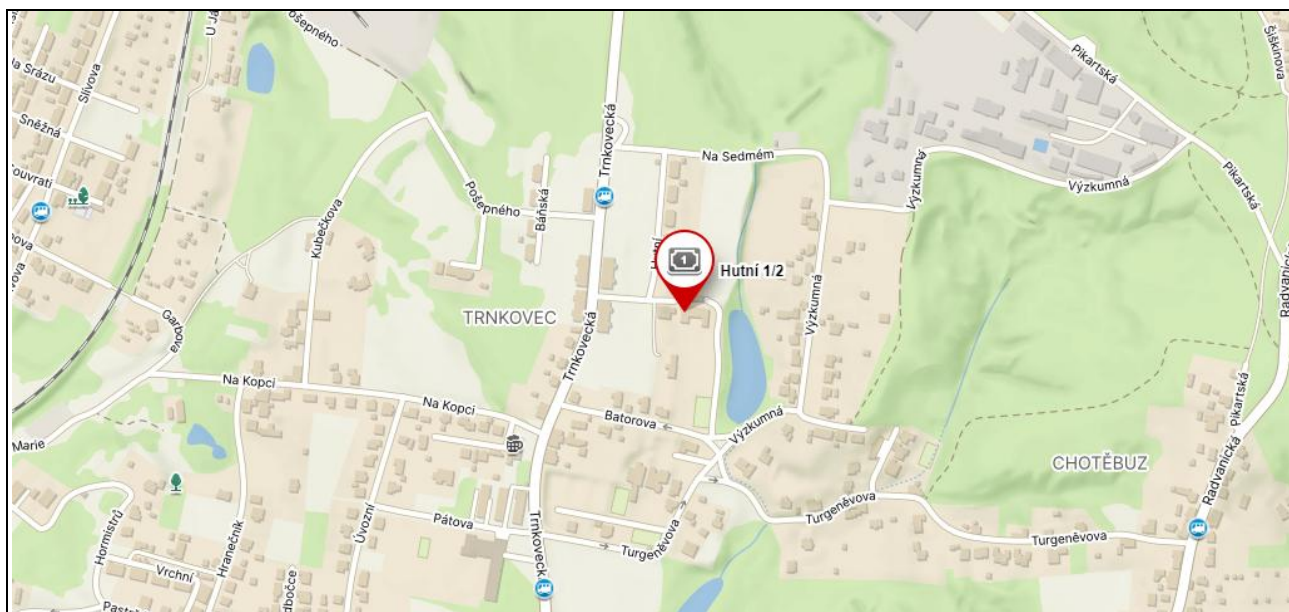
Objekt bez čp/če na pozemku p.č. 457/6



Ostatní venkovní úpravy a příslušenství



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Rodinný dům, Podolí 839, Ostrava-Muglinov

Realizovaná cena: 13 600 000,- Kč

Užitná plocha: 313 m²

Plocha pozemku: 1 374 m²

Rodinný dům o dispozici 8+1. K dispozici jsou 4 parkovací stání (z toho 2 pod střechou). V přízemí je obývací pokoj s jídelnou a kuchyní a krbem. Z obývacího pokoje je vstup přímo na terasu a do zahrady. V přízemí se dále nachází předsíň, pokoj, koupelna se sprchovým koutem, samostatné WC a technická místnost. V patře je 5 pokojů, koupelna s vanou a sprchovým koutem a samostatné WC. Vytápění a ohřev vody je zajištěn plynovým kotlem. V přízemí je vodní podlahové topení, v patře radiátory. Dům je napojen na veřejný vodovod a kanalizaci.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 11/2023

Řízení č.: **V-15682/2023-807**



Nemovitá věc č. 2

Rodinný dům, Bronzová 1291, Slezská Ostrava

Realizovaná cena: 15 900 000,- Kč

Užitná plocha: 380 m²

Plocha pozemku: 938 m²

Prvorepubliková vila z roku 1929 se zahradou a zahradním altánkem. Vila byla zrekonstruována v roce 1997, v roce 2012 proběhla výměna dřevěných oken, zateplení a obnova fasády. V suterénu domu se nachází 2 místnosti, z nichž byly vybudovány kancelářské prostory se samostatným vstupem, kuchyňkou, toaletou. Je zde také technická místnost s plynovým kotlem. V prvním patře je vstupní hala s posezením, obývací pokoj, jídelna, kuchyně, komora a koupelna se sprchovým koutem. V druhém patře jsou 4 ložnice, koupelna s vanou, balkón a vstup na půdu. V mezipatře je další samostatná toaleta. Na pozemku jsou parkovací stání pro 3 vozy. Vytápění je ústřední plynové, v obývacím pokoji stojí původní kachlová kamna.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 4/2023

Řízení č.: **V-5177/2023-807**



Nemovitá věc č. 3

Rodinný dům, Na Okraji 576, Ostrava-Bartovice

Nabídková cena: 12 700 000,- Kč

Užitná plocha: 400 m²

Výměra pozemků: 2 560 m²

Nabízíme ke koupi rodinný dům o velikosti 5 + kk + 1 + 2 šatny a dvojgaráž. Rodinný dům 5+1 + příslušenství o zastavěné ploše 237 m² byl zkolaudován v říjnu 2000. Není podsklepen, má přízemí a obytné podkroví. Dům je vyzděn z porothermových cihel, je zateplen, strop je železobetonový monolit. Konstrukce valbové střechy je dřevěná, krytina Bramac, betonové základy jsou izolované. Podlahy v celém domě jsou keramické, v podkroví jsou na dlažbě v obytných pokojích a hale položeny koberce. Okna v domě jsou plastová s izolačním dvojsklem, dveře exteriérové jsou rovněž plastové, vnitřní jsou dýhované. V přízemí se nachází obývací pokoj s krbem a přímým vstupem na venkovní zastřešenou terasu. Obývací pokoj přechází v kuchyň s jídelnou. Dále je zde přípravná kuchyň, pánský pokoj (herna) s barem, prádelna se sprchovým koutem, samostatné WC, dvojgaráž s vraty na dálkové ovládání, zádveří a hala se schodištěm do podkroví. Užitná plocha v tomto podlaží je přibližně 200 m². V podkroví jsou tři pokoje, dvě koupelny (rohová masážní vana, sprchový kout, 2x umyvadlo a 2x WC), dvě šatny, v obou ložnicích jsou zasklené lodžie. Užitná plocha v podkroví je rovněž 200 m². Ve funkčním celku s domem je zahrada o výměře 2323 m². Celý pozemek je oplocen, zámková dlažba a keramika na terasách, udržovaná okrasná zahrada. Na pozemku jsou v zadní části umístěné dvě dřevěné chatky, sloužící na uskladnění zahradní techniky. Výstavba a dokončovací práce na domu probíhala v letech 1998 až 2000. Nemovitost je ve velmi dobrém stavu bez nutnosti jakýchkoli oprav, rozvody elektřiny jsou v mědi. V podkroví jsou klimatizační jednotky, v přízemí rozvod vzduchotechniky. V přízemí je podlahové topení, v podkroví ústřední, v obývacím pokoji je krb.

Zdroj: www.inem.cz, nabídka 3/2024



Nemovitá věc č. 4

Rodinný dům, Na Okraji 644, Ostrava-Bartovice

Nabídková cena: 17 900 000,- Kč

Užitná plocha: 330 m²

Plocha pozemku: 2 000 m²

Nabízíme k prodeji luxusní, designový dům, dispozičně řešený jako 6+kk, se zahradou, garážemi a prostorem pro parkování více aut před domem v uzavřeném prostoru s elektrickou branou. Vstup do zahrady je samostatný ze všech hlavních pokojů. Celková koncepce interiéru je navržena tak, aby veškeré prvky byly propojeny v jednotném provedení kombinace dřeva a běžového lesku dvířek, a to ve všech pokojích včetně předsíně a kuchyně značky Sýkora. Kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou včetně vestavných spotřebičů. Prostor mezi kuchyní a obývacím prostorem je opticky rozdělen kuchyňským stolem a designovými židlemi. Obývací pokoj je vybaven krbem. Z obývacího pokoje se vchází křídlovými, na míru zhotovenými dveřmi do relaxačního centra wellness, kde se nachází luxusní bazén s přímým vstupem na rozlehlou zahradu. Celým domem se prochází dlouhou chodbou, která je vybavena na míru dělanými praktickými skříněmi. V pravém křídle domu se nachází ložnice včetně velké soukromé šatny, dva dětské pokoje. Dále zde najdete hlavní koupelnu s vířivou vanou, sprchou, dvěma umyvadly, záchodem a bidetem. Celý dům je vybaven plynovým podlahovým topením a na podlahách je kombinace velkoformátové dlažby a dřevěné podlahy. Levé křídlo domu můžeme využívat jako pokoj pro hosty s vlastním sociálním zázemím, kanceláře nebo další pokoj pro děti. V levém křídle domu je umístěno WC v samostatné místnosti a taktéž technická místnost. Dům je vybavený klimatizací, elektrickými roletami se sítí proti hmyzu. Velkou výhodou domu je mnoho prostorných míst s vestavnými skříněmi a botníkem. Domu dominuje privátní velká zahrada. Možnost parkování je přímo před domem, nebo ve vlastní dvougaráži, druhou samostatnou garáží s elektrickými vraty s přímým vstupem do domu.

Zdroj: www.inem.cz, nabídka 4/2024



G. ZÁVĚR

G.1. Otázka

Úkolem znalce bylo určit cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. 453, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 1, pozemku parc.č. 455/5, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 2, pozemku parc.č. 452/13, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.e., pozemku parc.č. 454, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.e., pozemku parc.č. 457/6, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.e., pozemku parc.č. 432/6, na němž stojí jiná stavba bez č.p./č.e., která je součástí pozemku parc.č. 454 a pozemků parc.č. 432/4, 452/7, 455/1, 455/2, 455/3, 455/6, 457/1 a 458/3, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Radvanice, obci Ostrava, okrese Ostrava-město (LV č. 1374), pro účely insolvenčního řízení

G.2. Odpověď

Jelikož nelze určit cenu obvyklou nemovitých věcí, byla určena tržní hodnota.

1) Tržní hodnotu nemovitých věcí: pozemku parc.č. 453, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 1, pozemku parc.č. 455/5, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 2, pozemku parc.č. 452/13, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.e., pozemku parc.č. 454, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.e., pozemku parc.č. 457/6, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.e., pozemku parc.č. 432/6, na němž stojí jiná stavba bez č.p./č.e., která je součástí pozemku parc.č. 454 a pozemků parc.č. 432/4, 452/7, 455/1, 455/2, 455/3, 455/6, 457/1 a 458/3, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Radvanice, obci Ostrava, okrese Ostrava-město (LV č. 1374), určuji ve výši

10 600 000,- Kč

Slovy: deset-milionů-šest-set-tisíc-korun-českých

Vyhrazuji si právo na změnu hodnocení a závěrů ve znaleckém posudku, pokud budou zjištěny další podstatné skutečnosti, které při zpracování uvedeného posudku nebyly známy nebo jsem je neměl k dispozici.

Záležitosti právního charakteru nejsou předmětem tohoto znaleckého posudku, neboť mně jako znalci nepřísluší podávat vyjádření právního charakteru a rovněž mě nepřísluší předběžně řešit právní otázky jednoznačně a neupozornit na jiné alternativy. Citace některých právních pojmů předpisů je provedeno ve znaleckém posudku z pohledu znalce.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Odměna za znalecký posudek byla sjednána smluvně.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr. 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 32633/2024 do evidence posudků.

V Ostravě 28.5.2024



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava