

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 243/29-2023

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovit obvyklou cenu pozemku parc.č.St. 42 jehož součástí je stavba čp. 118 bytový dům a pozemku parc.č. 41 zahrada zapsaných na LV č. 3109, vše v katastrálním území Třinec, obec Třinec, okres Frýdek-Místek.

Znalec: Ing. Kristina Řezníčková
K Padesátníku 162
164 00 Praha 6
telefon: 777 569 553
e-mail: kristina.reznickova@gmail.com
IČ: 02213478 datová schránka: grvsk5h

Zadavatel: CPI BYTY a.s., IČ: 05327776
Purkyňova 2121/3
110 00 Praha 1 - Nové Město

OBVYKLÁ CENA	19 842 000 Kč
---------------------	----------------------

Počet stran: 22

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 13.12.2023

Vyhotoveno: V Praze 22.12.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovit obvyklou cenu pozemku parc.č.St. 42 jehož součástí je stavba čp. 118 byt.dům a pozemku parc.č. 41 zahrada zapsaných na LV č. 3109, vše v katastrálním území Třinec, obec Třinec, okres Frýdek-Místek.

1.2. Účel znaleckého posudku

stanovení obvyklé ceny podle pro účely prodeje nemovitosti

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.12.2023 za přítomnosti zástupce zadavatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při získávání dat se použily standardní zdroje viz níže.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, KP Třinec LV č. 3109
- snímek katastrální mapy
- data, údaje a informace sdělené zástupcem zadavatele
- poznatky získané při místním šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Údaje o nemovitostech sdělené zadavatelem odpovídají jejich skutečnému stavu zjištěnému při prohlídce a zaměření nemovitosti a jsou zcela věrohodné.

Ostatní použitá data jsou z věrohodných zdrojů.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu (administrativní cena)

Ocenění se provede podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Obvyklá cena (tržní hodnota)

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."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací), **Metoda věcné hodnoty** a **Metoda výnosová**

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Při sběru a tvorbě dat byly použity standardní postupy pro určení ceny zjištěné a tržní u oceňovaných nemovitostí, a to:

- prohlídka a zaměření objektů za účasti zástupce zadavatele
- pořízení výpisu z KN formou dálkového přístupu
- pořízení podkladů pro získání srovnatelných nemovitostí

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data byla zpracována standardním postupem.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Frýdek-Místek, obec Třinec, k.ú. Třinec
Adresa nemovité věci: Starý Borek 118, 739 61 Třinec

Vlastnické a evidenční údaje

V části ALV č. 3109 je zapsán vlastník CPI BYTY a.s., IČ 05327776.

V části BLV je zapsán pozemek parc.č.St. 42 jehož součástí je stavba čp. 118 byt.dům a pozemek parc.č. 41 zahrada.

Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace odpovídá skutečnosti.

Místopis

Oceňované nemovitosti se nachází v zastavěném území obce Třinec, v části Staré město. Dům určený pro bydlení. Z větší části není pronajímán.

Budova je napojena na veřejný vodovod, kanalizaci a síť elektro. Je přístupná z veřejné komunikace. Občanská vybavenost do 2 km.

Celkový popis nemovité věci

Bytový dům čp. 118 je přibližně z roku 1890, v 70. letech byl rekonstruován. Jedná o podsklepený, třípodlažní dům s půdou v podkroví. Bytový dům má tři vchody, na každém patře jsou 3 bytové jednotky, celkem má dům 18 bytových jednotek.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. bytový dům čp. 118
2. vedlejší stavba k čp. 118
3. pozemky

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Tržní porovnávací metoda

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	pozemky a stavby
Adresa předmětu ocenění:	Starý Borek 118 739 61 Třinec
LV:	3109
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Frýdek-Místek
Obec:	Třinec
Katastrální území:	Třinec
Počet obyvatel:	34 222
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 097,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 793,00 \text{ Kč/m}^2$

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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 vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,114}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00

11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.

II 0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,181}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,102}$$

1. bytový dům čp. 118

Předmětem ocenění je zděný, zcela podsklepený, třípodlažní bytový dům, s nízkou sedlovou střechou a půdou, ve kterém se nachází tři vchody A, B a C. V každém vchodu je 6 bytových jednotek o velikosti 3+kk. WC se nachází mimo byt. Objekt je napojen na přípojku vodovodu, kanalizace, veřejný rozvod elektřiny, vytápění v bytech je lokální na tuhá paliva nebo elektrické. Dům byl postaven v roce 1890, jeho dispoziční řešení sloužící k bydlení je zachováno dodnes. Větší rekonstrukce proběhly v letech 1972 až 1973.

Konstrukce a vybavení jsou standardní, tak jak je specifikováno níže. Technický stav a údržba jsou na průměrné úrovni, předpokládá se rekonstrukce budovy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. PP	12,70*54,75	=	695,33
1. NP	12,70*54,75	=	695,33
2. NP	12,70*54,75	=	695,33
3. NP	12,70*54,75	=	695,33
půda	12,70*54,75	=	695,33

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. PP	695,33 m ²	2,80 m	1 946,92
1. NP	695,33 m ²	3,20 m	2 225,06
2. NP	695,33 m ²	3,20 m	2 225,06
3. NP	695,33 m ²	3,20 m	2 225,06
půda	695,33 m ²	4,00 m	2 781,32
Součet	3 476,65 m²		11 403,42

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 11 403,42 / 3 476,65 = 3,28 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 3 476,65 / 5 = 695,33 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. PP	(12,70*54,75)*(2,80)	=	1 946,91 m ³
1. NP	(12,70*54,75)*(3,20)	=	2 225,04 m ³
2. NP	(12,70*54,75)*(3,20)	=	2 225,04 m ³
3. NP	(12,70*54,75)*(3,20)	=	2 225,04 m ³
půda	(12,70*54,75)*(4,00/2)	=	1 390,65 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. PP	PP	1 946,91 m ³
1. NP	NP	2 225,04 m ³
2. NP	NP	2 225,04 m ³
3. NP	NP	2 225,04 m ³
půda	NP	1 390,65 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		10 012,68 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	P	5,30	100	0,46	2,44
5. Krytiny střech	P	2,40	100	0,46	1,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,10	100	0,46	1,43
9. Vnitřní obklady keramické	P	2,10	100	0,46	0,97
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	3,80	100	0,46	1,75
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00

25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					80,45
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8045

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9295
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9402
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8045
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7710
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 326,42
Plná cena: 10 012,68 m ³ * 4 326,42 Kč/m ³	=	43 319 059,01 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 98 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 98 / 100 = 98,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	6 497 858,85 Kč
*	1,102
=	7 160 640,45 Kč

Bytový dům čp. 118 - zjištěná cena

= **7 160 640,45 Kč**

2. vedlejší stavba k čp. 118

Předmětem ocenění je samostatně stojící, nepodsklepená, přízemní vedlejší stavba (tvořící příslušenství stavby hlavní) se sedlovou střechou.

Konstrukce a vybavení jsou standardní, tak jak je specifikováno níže. Technický stav a údržba jsou na průměrné úrovni, předpokládá se rekonstrukce budovy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

typ B

zděná tl. nad 15 cm

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	5,40*33,20 =	179,28 5,60 m
		179,28 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(5,40*33,20)*(5,60/2) =
		501,98
Obestavěný prostor - celkem:		501,98 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	P	31,80	100	0,46	14,63
3. Stropy	P	19,80	100	0,46	9,11
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	P	8,10	100	0,46	3,73
6. Klempířské práce	P	1,70	100	0,46	0,78
7. Úprava povrchů	P	6,10	100	0,46	2,81
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	P	1,10	100	0,46	0,51
11. Podlahy	P	8,20	100	0,46	3,77
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					46,02
Koeficient vybavení K ₄ :					0,4602

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,4602
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 732,54
Plná cena: 501,98 m ³ * 1 732,54 Kč/m ³	=	869 700,43 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 68 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 18 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 86 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 68 / 86 = 79,1 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 79,1 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,209
=	181 767,39 Kč
*	1,102
=	200 307,66 Kč
=	200 307,66 Kč

Vedlejší stavba k čp. 118 - zjištěná cena

3. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,040**

Index polohy pozemku I_P = **1,060**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,040 * 1,000 * 1,060 = 1,102

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	793,-	1,102		873,89	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	41	1 864	873,89	1 628 930,96
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	42	2 148	873,89	1 877 115,72
Stavební pozemky - celkem			4 012		3 506 046,68
Pozemky - zjištěná cena celkem				=	3 506 046,68 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Tržní porovnávací metoda

Oceňovaná nemovitá věc

Předmětem ocenění je zděný, zcela podsklepený, třípodlažní bytový dům, s nízkou sedlovou střechou a půdou, ve kterém se nachází tři vchody A, B a C. V každém vchodu je 6 bytových jednotek o velikosti 3+kk. WC se nachází mimo byt. Objekt je napojen na přípojku vodovodu, kanalizace, veřejný rozvod elektřiny, vytápění v bytech je lokální na tuhá paliva nebo elektrické. Dům byl postaven v roce 1890, jeho dispoziční řešení sloužící k bydlení je zachováno dodnes. Větší rekonstrukce proběhly v letech 1972 až 1973.

Konstrukce a vybavení jsou standardní, tak jak je specifikováno níže. Technický stav a údržba jsou na průměrné úrovni, předpokládá se rekonstrukce budovy.

Užitná plocha:	2 781,00 m ²
Zastavěná plocha:	695,33 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Pro zjištění obvyklé (tržní) ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především realizovanými prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, a to především z hlediska velikosti, druhu, místa a času.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři a nahlížením na realitní servery.

Porovnávané nemovitosti jsou upravené následujícími koeficienty:

- K1 Redukce pramene ceny
- K2 Velikosti objektu
- K3 Poloha
- K4 Provedení a vybavení
- K5 Celkový stav
- K6 Vliv pozemku
- K7 Úvaha zpracovatele ocenění

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K7. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej činžovního domu 450 m²			
Lokalita:	Jílová, Ostrava - Moravská Ostrava			
Popis:	Prodej řadového tří podlažního nájemního bytového domu s možností koupě dvou vchodů. Každý vchod disponuje 6 byty 3+1 o velikosti 76m ² . Dům prošel rekonstrukcí střechy, zateplením a je zde nová fasáda. V domě jsou plastová okna a je celo podsklepen. Všechny byty jsou tržně pronajaty. Dům je v dobrém stavu a je napojen na IS /veřejný vodovod, kanalizace, elektřina.			
Užitná plocha:	912,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,05	
K3 Poloha			0,90	
K4 Provedení a vybavení			0,84	
K5 Celkový stav			0,90	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,90	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
12 900 000	912,00	14 145	0,58	8 204



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej činžovního domu 476 m²			
Lokalita:	Kubínova, Ostrava - Heřmanice			
Popis:	K prodeji nájemní dům v Ostravě-Heřmanicích včetně okolního pozemku. Jedná se o dvoupodlažní podsklepený objekt s 12 bytovými jednotkami. Celá nemovitost prošla kompletní rekonstrukcí: střecha, izolace, zateplení, fasáda, plastová okna. Uvnitř nová elektroinstalace, odpady, omítky. Vytápění a ohřev TUV zajišťují plynové kotle. Výčet bytů a dispozic: 4x 3+1, 1x 3+kk, 5x 2+1, 1x 2+kk, 1x 1+1, přičemž výměry se pohybují od 40 do 90 m ² . 1. PP - restaurace s vybavením a garáž (100 m ²)			
Užitná plocha:	1 428,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,03	
K3 Poloha			0,90	
K4 Provedení a vybavení			0,84	
K5 Celkový stav			0,90	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,90	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
22 400 000	1 428,00	15 686	0,57	8 941



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej činžovního domu 1672 m²			
Lokalita:	Newtonova, Ostrava - Přívoz			
Popis:	Ke koupi bytový dům na ul. Newtonova v Ostravě Přívoze. Jde o zděnou, kompletně podsklepenou čtyřpodlažní budovu, ve které se nachází 12 bytových jednotek s dispozicí 1+1. Užitná plocha domu je 1672 m ² . Dům je napojen na veřejnou kanalizaci. Všechny byty mají ohřev vody řešen plynovými ohřivači Karma a vytápění lokálními plynovými topidly.			
Užitná plocha:	1 672,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,03	
K3 Poloha			0,90	
K4 Provedení a vybavení			0,84	
K5 Celkový stav			0,90	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,90	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
12 500 000	1 672,00	7 476	0,57	4 261



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z provedeného srovnání vyplývá, že porovnávané nemovitosti v této lokalitě a ke dni vyhotovení ocenění jsou obchodovatelné v rozmezí minimální a maximální ceny.

V porovnávacích koeficientech je zohledněna zejména lokalita, stav a vybavení nemovitosti. Koeficient K1 snižuje nabídkové ceny za cenu reálnou. Pro porovnání nebyly nalezeny obdobné realizované prodeje v daném místě a čase.

Při porovnání bylo především posuzován, stáří nemovitosti a velmi špatný technický stav a vybavení na velmi podprůměrné úrovni. Předpokládá se rekonstrukce nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	4 261 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	7 135 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	8 941 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	7 135 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	2 781,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	19 842 435 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. bytový dům čp. 118	7 160 640,50 Kč
2. vedlejší stavba k čp. 118	200 307,70 Kč
3. pozemky	3 506 046,70 Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: 10 866 994,90 Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 10 866 990,- Kč

slovy: Desetmilionůosmsetšedesátšesttisícdevětsetdevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	10 867 000 Kč
--	----------------------

slovy: Desetmilionůosmsetšedesátsetmtisíc Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Tržní porovnávací metoda	19 842 435,- Kč
-------------------------------	-----------------

Porovnávací hodnota	19 842 435 Kč
----------------------------	----------------------

Obvyklá cena	19 842 000 Kč
---------------------	----------------------

slovy: Devatenáctmilionůosmsetčtyřicetdvatisíc Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovit obvyklou cenu pozemku parc.č.St. 42 jehož součástí je stavba čp. 118 byt.dům a pozemku parc.č. 41 zahrada zapsaných na LV č. 3109, vše v katastrálním území Třinec, obec Třinec, okres Frýdek-Místek.

Obvyklá cena

19 842 000 Kč

slovy: Devatenáctmilionůosmsetčtyřicetdvatisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Podle §1c oceňovací vyhlášky byla určena cena obvyklá a cena zjištěná. Rozdíl těchto cen je způsoben především mimořádně výhodnou situací na trhu s nemovitostmi posledních několika let, která udržuje prodejní ceny nemovitostí na vysoké úrovni.

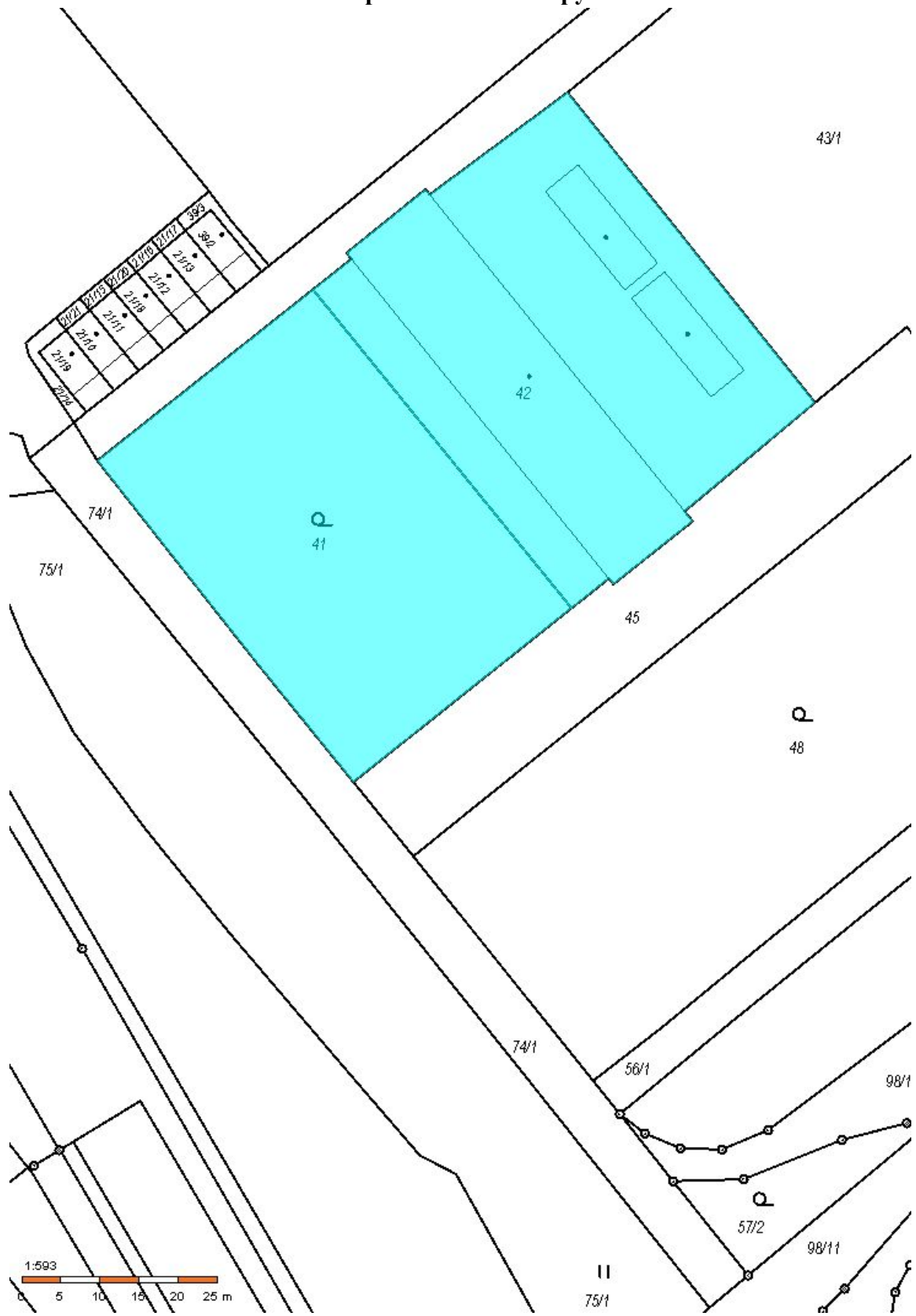
Obvyklá cena je definována Zákonem o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.,,

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

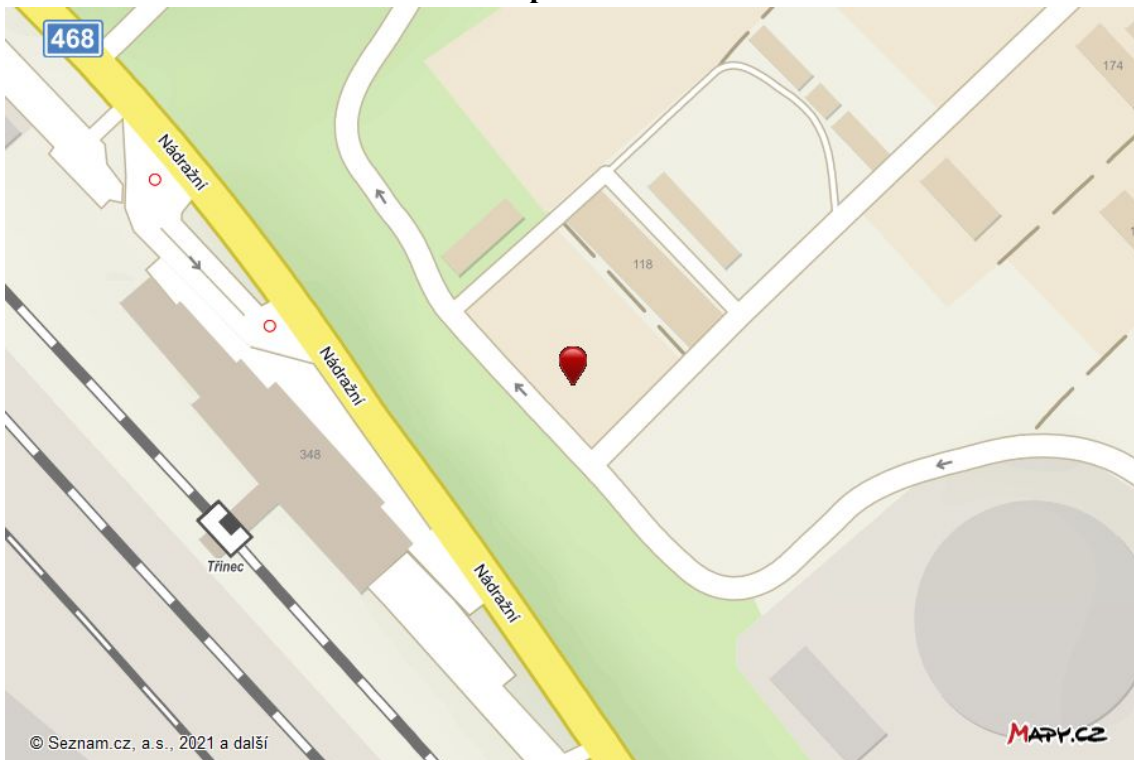
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
fotografie	2

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 41 a 42 v k.ú. č. 770892

Mapa oblasti



fotografie





Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 29/2023.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 31.5.2016 pod č.j. 2047/z pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.

V souladu s §127a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, znalkyně prohlašuje, že si je vědoma následků nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 243/29-2023.

V Praze 22.12.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Kristina Řezníčková
K Padesátníku 162
164 00 Praha 6

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.3.