

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7123-283/2022

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: stavby rodinného domu č.p. 368 na pozemku parc.č. 3830/12 a pozemků parc.č. 3824/3, 3829/5, 3829/6, 3830/5, 3830/8, 3830/9 a 3830/12, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Pustkovec, obci Ostrava, okrese Ostrava-město (LV č. 962), pro účely exekučního řízení



**Zadavatel znaleckého posudku:**

Soudní exekutor  
JUDr. Jiří Trojanovský  
Exekutorský úřad Frýdek - Místek  
Potoční 1094  
738 01 Frýdek - Místek

**Č.j. 143 EX 00195/13**

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 27.4.2022 vypracoval:

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

Počet stran: 19 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 10.5.2022

## **A. ZADÁNÍ**

### **1. Znalecký úkol**

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovitou věc cenou obvyklou se všemi jejími součástmi i příslušenstvím
- Specifikovat jednotlivé nemovité věci a příslušenství nemovité věci
- Specifikovat a ocenit věcná břemena a nájemní práva, která jsou známa nebo budou znalci doložena
- Porovnat a uvést, zda u nájemního práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni není poskytováno nájemné v místě a čase obvyklé nebo je-li hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- stavba rodinného domu č.p. 368 na pozemku parc.č. 3830/12 a pozemky parc.č. 3824/3, 3829/5, 3829/6, 3830/5, 3830/8, 3830/9 a 3830/12, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Pustkovec, obci Ostrava, okrese Ostrava-město (LV č. 962)
- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou
- znalci nebyly předloženy zadavatelem ani dlužníkem žádné nájemní práva
- znalci byla soudním exekutorem předložena Smlouva o zřízení věcného břemene a kupní smlouva

## **B. VÝČET PODKLADŮ**

### **1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Výpis z KN LV č. 962 ze dne 8.4.2022.

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů ([www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz))

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz))

Usnesení Soudního exekutora JUDr. Jiřího Trojanovského, sp.zn. 143 EX 00195/13-422 o ustanovení znalce ze dne 8.4. 2022.

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 27.4. 2022 za účasti znalce a vlastníka (Petra Švancarová).

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (rodinné domy) které získal z webu [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz). Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. 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.

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 nálezný 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. 962 uveden:

**Švancarová Petra, Stará 368/6, Pustkovec, 70800 Ostrava**

Omezení vlastnického práva:

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo smluvní

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

*Oprávnění pro*

**Parcela: 3830/13, Parcela: 3830/14, Parcela: 3830/2**

*Povinnost k*

**Parcela: 3824/3, Parcela: 3829/5, Parcela: 3829/6, Parcela: 3830/5, Parcela: 3830/9**

*Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 09.01.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.01.2008.*

V-789/2008-807

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

*Oprávnění pro*

**Parcela: 3830/10, Parcela: 3830/3**

*Povinnost k*

**Parcela: 3824/3, Parcela: 3829/5, Parcela: 3829/6, Parcela: 3830/5, Parcela: 3830/9**

*Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 09.01.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.01.2008.*

V-789/2008-807

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

o **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

**energetického zařízení distribuční elektrizační soustavy dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 5459-95/2011**

*Oprávnění pro*

**ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-  
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035**

*Povinnost k*

**Parcela: 3824/3, Parcela: 3829/6, Parcela: 3830/5, Parcela: 3830/9**

*Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.11.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.12.2011.*

V-14485/2011-807

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

Jiné zápisy:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

*blíže viz LV ve veřejném rejstříku*

## **C. NÁLEZ**

### **1. Celkový popis nemovité věci**

Název: Rodinný dům č.p. 368 a pozemky na LV č. 962  
Adresa: ul. Stará 368, Ostrava-Pustkovec  
Okres: Ostrava-město  
Obec: Ostrava  
Katastrální území: Pustkovec

Oceňované nemovité věci se nachází ve statutárním městě Ostrava, části Pustkovec, při ul. Stará, cca 370 m od zastávky MHD bus „Pustkovecká“ a cca 350 m západně od ÚMOB Pustkovec. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního a hromadného bydlení a občanského vybavení. Přístup a příjezd k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 3811/2 (ul. Stará), který je ve vlastnictví statutárního města Ostrava. Ve statutárním městě Ostrava je k dispozici kompletní občanská vybavenost, vzdálenost do centra města je cca 12 km.

Nemovitá věc je tvořena stavbou rodinného domu č.p. 368 na pozemku parc.č. 3830/12 a pozemky parc.č. 3824/3, 3829/5, 3829/6, 3830/5, 3830/8, 3830/9 a 3830/12, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Pustkovec, obci Ostrava, okrese Ostrava-město (LV č. 962).

#### Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné, vyhledávané lokalitě k bydlení, s dobrou dostupností veškeré občanské vybavenosti

#### Negativa oceňované nemovité věci:

- nutné další investice na dokončení domu a venkovních úprav

## Popis

### A) pozemky

Výčet pozemků na LV č 962:

<i>Pozemky Parcela</i>	<i>Výměra [m<sup>2</sup>]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
3824/3	11	ostatní plocha	ostatní komunikace	
3829/5	16	ostatní plocha	ostatní komunikace	
3829/6	11	ostatní plocha	ostatní komunikace	
3830/5	33	ostatní plocha	ostatní komunikace	
3830/8	704	zahrada		zemědělský půdní fond
3830/9	10	zahrada		zemědělský půdní fond
3830/12	178	zastavěná plocha a nádvoří		

*Na pozemku stojí stavba: Pustkovec, č.p. 368, rod.dům*

Pozemky parc.č. 3830/8 a 3830/12 jsou ve funkčním celku se stavbou rodinného domu č.p. 368, součástí a příslušenstvím. Pozemky jsou v části svažité a nachází se na nich rodinný dům, trvalé porosty a venkovní úpravy. Celková výměra pozemků ve funkčním celku činí 882 m<sup>2</sup>.

Pozemky parc.č. 3824/3, 3829/5, 3829/6, 3830/5 a 3830/9 slouží jako přístupová komunikace, nachází se mimo funkční celek. Celková výměra pozemků činí 81 m<sup>2</sup>.

### B) stavby:

#### - Rodinný dům č.p. 368 na pozemku parc.č. 3830/12

Oceňovaný rodinný dům je samostatně stojící, nepodsklepený, s jedním NP pod plochou střechou. Základy objektu jsou betonové. Svislé obvodové konstrukce jsou zděné z tvárníc POROTHERM, zateplené. Stropy jsou s rovným podhledem. Střeška je plochá, se střešní krytinou z folie. Fasádní omítky jsou provedeny do lepidla na zateplení, chybí dokončit finální vrstvu. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké (v garáži chybí). Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v koupelně a na WC. Okna jsou instalována plastová, dveře jsou hladké plné a prosklené v obložkách. Vrata do garáže jsou sekční na dálkové ovládání. Podlahy v obytných místnostech tvoří keramické dlažby a textilní krytiny na betonovém povrchu. V ostatních prostorách jsou keramické dlažby, v garáži chybí. Vytápění domu je el. podlahové a radiátory. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Je proveden rozvod vody studené a teplé, zdrojem teplé vody je el. bojler. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka s vestavnými spotřebiči. Vybavení sanity tvoří vana, myvadlo a WC.

Objekt je napojen na IS: voda, elektro, a kanalizace. Plyn není v domě proveden.

Dispoziční řešení:

1.NP – kuchyňský kout s obývacím pokojem, 4 pokoje, chodba, koupelna s WC, WC, technická místnost, šatna a garáž

Zastavěná plocha domu činí 178 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha domu činí cca 120 m<sup>2</sup> (bez garáže cca 21 m<sup>2</sup>).

Stavba dokončena v roce 2010. Stavba bude vyžadovat další investice na dokončení omítek a podlah v garáži a fasády.

### **C) Příslušenství a součásti nemovité věci tvoří:**

#### **a) venkovní úpravy**

- přípojky inženýrských sítí (voda, elektro a kanalizace), oplocení, vč. vrat, zpevněné plochy, opěrné zídky

Venkovní úpravy budou vyžadovat další investice na dokončení

#### **b) trvalé porosty**

- ovocné stromy a keře, různého druhu a stáří

## **2. Obsah znaleckého posudku**

I. odhad ceny obvyklé nemovitých věcí

II) ocenění věcných břemen

## **D. POSUDEK**

### **I. Odhad ceny obvyklé**

#### **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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou 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.

Znalec pro další ocenění rozdělil nemovité věci na LV č. 962 do dvou částí: a) ocenění funkčního celku s rodinným domem č.p. 368; b) ocenění pozemků komunikace.

#### **a) ocenění funkčního celku s rodinným domem č.p. 368**

V současné době se v městské části Pustkovec a okolí běžně obchoduje s rodinnými domy. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 6 900 tis. až 13 200 tis. Kč** dle velikosti podlahové plochy, technického stavu, umístění v lokalitě, příslušenství, velikosti pozemku, příslušenství apod.

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 Stará 368, Pustkovec	Srov. 1 K. Svobody 315, Plesná	Srov. 2 Za Točnou 619, Plesná	Srov. 3 Na Valech 5593, Třebovice	Srov. 4 Větrná 470, Vřesina
<b>ZÁKLADNÍ ÚDAJE</b>					
plocha pozemku	882	1 043	1286	186	943
užitná podlahová plocha	120	155	178	160	110
prodejní cena		9 060 000	13 200 000	6 900 000	7 400 000
<b>EKONOMICKÉ ÚDAJE</b>					
Typ transakce		realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod
<i>korekce pro typ trans.</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficient pro datum prodeje		III.21	V.21	IV.21	VI.21
<i>korekce pro datum prodeje</i>		1,14	1,12	1,13	1,10
<b>CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY</b>		10 328 400 Kč	14 784 000 Kč	7 797 000 Kč	8 140 000 Kč
<b>FYZICKÉ ASPEKTY</b>					
K1		lepší	lepší	srovnatelný	lepší
<i>korekce pro tech. Stav</i>		0,95	0,95	1,00	0,95
K2		horší	horší	srovnatelná	horší
<i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		1,05	1,05	1,00	1,05
K3		lepší	lepší	srovnatelné	srovnatelné
<i>korekce pro příslušenství</i>		0,90	0,90	1,00	1,00
<i>K4 - korekce velikosti pozemku</i>		0,95	0,90	1,30	0,98
cena za m2 užitné plochy		56830,36	67107,32	63350,63	72338,70
<i>K5 - korekce pro velikost domu</i>		1,10	1,15	1,10	0,98
<b>průměrná zjištěná cena za m2 užitné plochy</b>	<b>70 066</b>	<b>62 513</b>	<b>77 173</b>	<b>69 686</b>	<b>70 892</b>
<b>Indikovaná hodnota nemovité věci</b>	<b>8 407 933</b>				

Průměrná zjištěná cena za m2 = (prodejní cena \* korekce pro typ transakce \* korekce pro datum prodeje \* K1 \* K2 \* K3 \* K4 \* K5) / užitná podlahová plocha

Korekce pro datum prodeje – znalec zohlednil růst cen v čase

K1 - Koeficient úpravy na celkový stav – domy v lepším stavu mají index menší než 1, v horším stavu větší než

K2 - Koeficient úpravy na polohu objektu – objekty v horších lokalitách mají index větší než 1, v lepších lokalitách menší než 1

K3 - Koeficient úpravy na příslušenství - objekty s horším příslušenstvím mají index větší než 1, s lepším příslušenstvím mají index menší než 1

K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku – objekty s menším pozemkem mají index větší než 1, s větším pozemkem menší než 1

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)

**Cena nemovité věci zjištěna srovnáním (orientační):**

**8 407 933,- Kč**



**b) ocenění pozemků komunikace (parc.č. 3824/3, 3829/5, 3829/6, 3830/5 a 3830/9)**

V současné době se ve statutárním městě Ostrava (části Pustkovec a okolí) omezeně obchoduje s pozemky komunikací. Nabídka i poptávka jsou omezené. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí cca 200 až 350,- Kč/m<sup>2</sup>, dle velikosti, umístění v lokalitě, možného využití, příslušenství, apod.

Příklady obdobných pozemků pro srovnání:

**1) pozemek ostatní plochy, ostatní komunikace, Ostrava-Poruba, 39 m<sup>2</sup>**

**Realizovaná cena: 8 200,- Kč za nemovitost, cena za m<sup>2</sup>: 210,- Kč za m<sup>2</sup>**

Pozemek parc.č. 497/2

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 2/2021

Řízení č.: V-2047/2021-807

**2) pozemek ostatní plochy, ostatní komunikace, Ostrava-Pustkovec, 260 m<sup>2</sup>**

**Realizovaná cena: 54 000,- Kč za nemovitost, cena za m<sup>2</sup>: 208,- Kč za m<sup>2</sup>**

Pozemek parc.č. 4625/4

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 3/2021

Řízení č.: V-4855/2021-807

**3) pozemek zeleně, ul. Na Makytůvkách, Ostrava-Pustkovec, 274 m<sup>2</sup>**

**Realizovaná cena: 94 320,- Kč za nemovitost, cena za m<sup>2</sup>: 344,- Kč za m<sup>2</sup>**

Pozemek zeleně, bez trvalých porostů, parc.č. 4026/3

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 1/2021

Řízení č.: V-1346/2021-807

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 1 srovnávací analýza

srovnávané nemovité věci	lokalita	cena realizovaná	korekce ceny na faktor času	výměra	redukováná cena za m <sup>2</sup>	objektivizační koeficient (využití)	výsledná cena za m <sup>2</sup>
pozemek 1	Ostrava-Poruba	8 200	1,05	39	220,77	1,00	220,77
pozemek 2	Ostrava-Pustkovec	54 000	1,05	260	218,08	1,00	218,08
pozemek 3	Ostrava-Pustkovec	94 320	1,05	274	361,45	1,00	361,45
průměrná indexovaná hodnota							266,76
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)							270

Výměra v m <sup>2</sup>	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku zjištěná srovnáním
81	270	21 870

Korekce pro datum prodeje – znalec zohlednil růst cen v čase (index je větší než 1)

**Cena nemovité věci zjištěná srovnáním (orientační):**

**21 870,- Kč**

**Cena obvyklá nemovitých věcí na LV č. 962**

a) Cena obvyklá **rodinného domu ve funkčním celku s pozemky** činí: 8 407 933,- Kč

b) Cena obvyklá **pozemků komunikací** činí: 21 870,- Kč

**Cena obvyklá celkem činí (orientační): 8 429 803,- Kč**

**Cena obvyklá celkem činí (zaokrouhleno): 8 430 000,- Kč**

## II) Ocenění věcných břemen

Na LV č. 962 je v části C uvedeno:

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

*Oprávnění pro*

**Parcela: 3830/13, Parcela: 3830/14, Parcela: 3830/2**

*Povinnost k*

**Parcela: 3824/3, Parcela: 3829/5, Parcela: 3829/6, Parcela: 3830/5, Parcela: 3830/9**

*Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 09.01.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.01.2008.*

V-789/2008-807

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

*Oprávnění pro*

**Parcela: 3830/10, Parcela: 3830/3**

*Povinnost k*

**Parcela: 3824/3, Parcela: 3829/5, Parcela: 3829/6, Parcela: 3830/5, Parcela: 3830/9**

*Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 09.01.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.01.2008.*

V-789/2008-807

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

o **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

**energetického zařízení distribuční elektrizační soustavy dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 5459-95/2011**

*Oprávnění pro*

**ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-  
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035**

*Povinnost k*

**Parcela: 3824/3, Parcela: 3829/6, Parcela: 3830/5, Parcela: 3830/9**

*Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.11.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.12.2011.*

V-14485/2011-807

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

Jelikož lze jen obtížně určit roční užitek z tohoto typu věcného břemene, je ocenění provedeno v souladu s §16b odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 441/2013 Sb. § 39 a, odst. 4, paušální částkou ve výši 10 000,- Kč.

**Počet věcných břemen: 3x**  
**Cena věcného břemene: - 10 000,- Kč**

**Cena věcných břemen činí: - 30 000,- Kč**

## **E. ODŮVODNĚNÍ**

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné rodinné domy se v místě obchodují v rozmezí cca 6 900 tis. až 13 200 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody rodinných domů jsou odlišné zejména co do velikosti užitných ploch, velikosti pozemku, příslušenství, umístění v lokalitě, případně technickému stavu, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti (koeficienty K1-K5).

Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí – koeficientem K1-K5. Znalec rovněž zohlednil růst cen nemovitých věcí v poslední době.

---

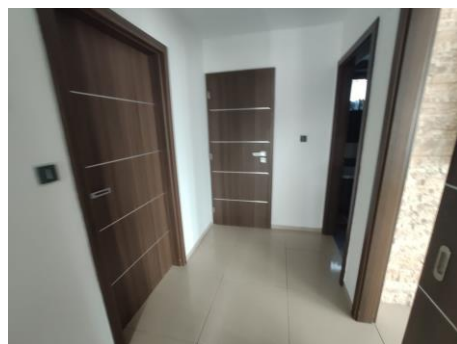
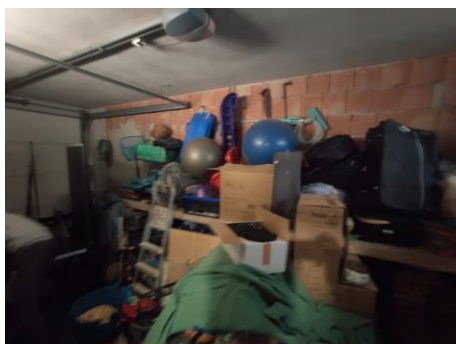
Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné pozemky (komunikace, ostatní plochy, apod.) se v místě zobchodovaly v rozmezí cca 200 až 350,- Kč/m<sup>2</sup>. Srovnávané realizované převody pozemků jsou obdobného využití, jsou umístěny ve srovnatelných lokalitách.

Cenu obvyklou znalec odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných. Znalec rovněž zohlednil růst cen nemovitých věcí v poslední době.

---

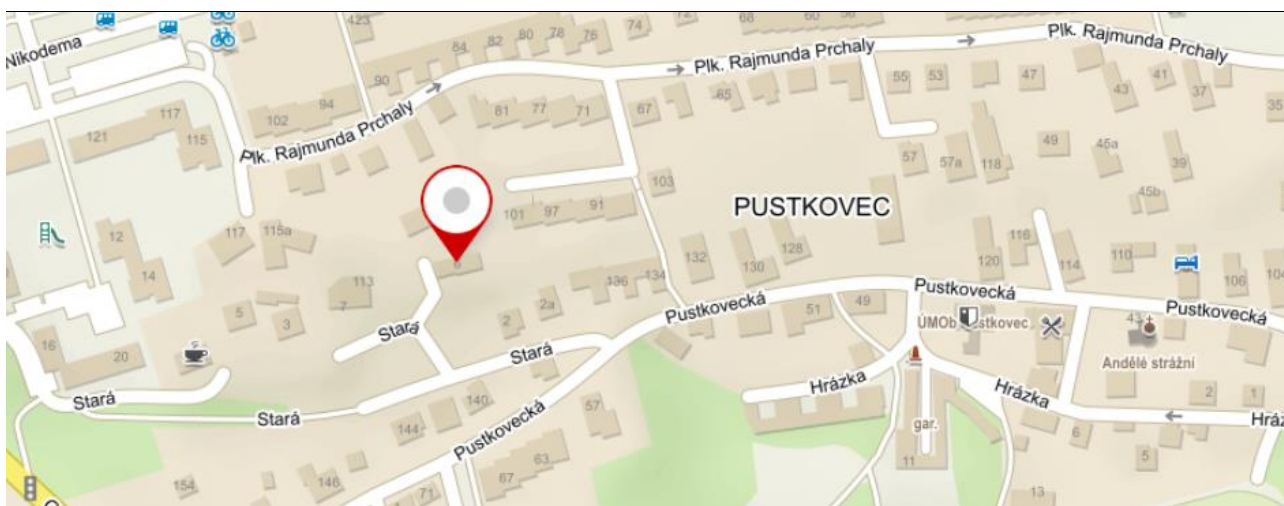
## F. PŘÍLOHY

### Příloha č. 1: Fotodokumentace





**Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí**



### Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

#### Nemovitá věc č. 1

**Rodinný dům, ul. Karla Svobody 315, Ostrava-Plesná**

**Realizovaná cena: 9 060 000,- Kč**

Užitná plocha: 155 m<sup>2</sup>

Výměra pozemků: 1 043 m<sup>2</sup>

Rodinný dům 5+KK. Dispozice: 4 samostatné, neprůchozí pokoje, 2 koupelny, obývací pokoj s krbem a kuchyňský kout se vstupem na terasu.

Zdroj: cenovamapa.cz, realizovaný převod 3/2021

Řízení č. V-5969/2021-807



#### Nemovitá věc č. 2

**Rodinný dům, ul. Za Točnou 619, Ostrava-Plesná**

**Realizovaná cena: 13 200 000,- Kč**

Užitná plocha: 178 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 1 286 m<sup>2</sup> + podíl na příjezdové cestě

Rodinný dům z roku 2012, 4+kk s dvěma terasami, krytým bazénem, dvojaráží a kůlnou. Dům má dvě nadzemní podlaží, obývací prostor s otevřeným stropem a nadstandardně vybaveným kuchyňským koutem. Navazující vstup na terasu a k bazénu. Kuchyň disponuje ostrůvkem s lávovým grilem, výsuvnou digestoří, vinotékou, vestavnými spotřebiči, v přízemí se nachází také ložnice s koupelnou z mramoru a vstupem na terasu, technická místnost, vstup do garáže, WC. V patře jsou dva pokoje, společná hala a samostatná koupelna s WC. Okna domu jsou dřevěná, bezfalcové dýchované interiérové dveře stejně jako nábytek v obývacím pokoji, podlahové vytápění, ohřev vody solárními panely.

Zdroj: cenovamapa.cz, realizovaný převod 5/2021

Řízení č.: V-10322/2021-807



#### Nemovitá věc č. 3

**Rodinný dům, ul. Na Valech 5593, Ostrava-Třebovice**

**Realizovaná cena: 6 900 000,- Kč**

Užitná plocha: 160 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 186 m<sup>2</sup> + podíl na pozemcích u domu

Rodinný dům je patrový, disponuje garáží a parkovacím stáním pro dvě auta. V 1NP se nachází obývací pokoj s kuchyňským koutem a jídelnou, z kterého se dostanete na terasu a zahradu v japonském stylu, technická místnost, předstíň a WC. V 2 NP jsou tři samostatné pokoje, šatna, koupelna s vanou a sprchovým koutem, WC a balkon. Na domě jsou nainstalovány solární panely.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 4/2021

Řízení č.: V-6638/2021-807





#### Nemovitá věc č. 4

**Rodinný dům, ul. Větrná 470, Vřesina**

**Realizovaná cena: 7 400 000,- Kč**

Užitná plocha: 110 m<sup>2</sup>

Výměra pozemků: 943 m<sup>2</sup>

Novostavba ve stylu bungalov 4+kk se zastřešeným stáním a zastřešenou terasou. Při vstupu do domu se nachází uzavřené zádveří, předsíň, velmi prostorný obývací pokoj s krbem a vestavěnou kuchyní, dále ložnice a dva dětské pokoje, prostorná koupelna se sprchovým koutem, WC je samostatné, technická místnost, kde je bojler, elektrokotel atd. Topení je vyřešeno podlahovým topením, žaluzie jsou venkovní a ovládané elektronicky, dále je zde příprava na alarm a příprava na kamerový systém. Pozemek je oplocený s příjezdovou elektronickou branou. Na pozemku jsou 3 parkovací místa z toho jedno zastřešené. Dům je zateplen, dlažba, koupelna atd.

Zdroj: cenovamapa.cz, realizovaný převod 6/2021

Řízení č. **V-7488/2021-806**



## **G. ZÁVĚR**

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovitou věc cenou obvyklou se všemi jejími součástmi i příslušenstvím
- Specifikovat jednotlivé nemovité věci a příslušenství nemovité věci
- Specifikovat a ocenit věcná břemena a nájemní práva, která jsou známa nebo budou znalci doložena
- Porovnat a uvést, zda u nájemního práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni není poskytováno nájemné v místě a čase obvyklé nebo je-li hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného

**1) Cenu obvyklou stavby rodinného domu č.p. 368 na pozemku parc.č. 3830/12 a pozemků parc.č. 3824/3, 3829/5, 3829/6, 3830/5, 3830/8, 3830/9 a 3830/12, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Pustkovec, obci Ostrava, okrese Ostrava-město (LV č. 962), určuji před odečtením věcných břemen ve výši**

**8 430 000,- Kč**

slovy: osm-milionů-čtyři-sta-třicet-tisíc-korun-českých

**2) Cena věcných břemen činí**

**- 30 000,- Kč**

slovy: třicet-tisíc-korun-českých

**Znalci nejsou známy žádné další právní vady, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby**

**3) Cenu obvyklou stavby rodinného domu č.p. 368 na pozemku parc.č. 3830/12 a pozemků parc.č. 3824/3, 3829/5, 3829/6, 3830/5, 3830/8, 3830/9 a 3830/12, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Pustkovec, obci Ostrava, okrese Ostrava-město (LV č. 962), určuji po odečtení věcných břemen ve výši**

**8 400 000,- Kč**

slovy: osm-milionů-čtyři-sta-tisíc-korun-českých

**4) Nemovitá věc (ani žádná její část) není kulturní památkou ve smyslu ust. §13 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.**

## **H. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla určena dle vyhlášky č. 504/2020 Sb. o znalečném.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec 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 7123-283/2022 evidence posudků.

V Ostravě 10.5.2022



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

Objednatel prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku stvrzuje, že znalci nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku a se zpracováním znaleckého posudku po předchozí konzultaci souhlasí.

### Upozornění:

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno, a nesmí být zveřejněn třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© René Butkov, 2022