

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 279 / 19 / 2020**

*o obvyklé ceně nemovitých věcí*

**- podílu id. 1/2 na pozemcích parc. č. 1098/10 a 1099 vč. příslušenství a stavby  
rodinného domu č. p. 597, která je součástí pozemku parc. č. 1099;  
vše v k. ú. Kopřivnice, obec Kopřivnice, okres Nový Jičín.**



**Objednatel:**

**Z/C/H Legal v.o.s., advokátní kancelář**  
Národní 973/41  
PSČ 110 00, Praha 1  
IČ: 27222861  
DIČ: CZ27222861

**Účel znaleckého posudku:**

Znalecký posudek je vypracován na základě požadavku zástupce objednatele o určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby insolvenčního řízení.

**Zhotovitel:**

**Znalecký ústav ESTIMMO s. r. o.**  
Trojská 163/28, 182 00 Praha 8  
IČ: 49966375, DIČ: CZ49966375  
mob: +420 604 555 649  
e-mail: znaleckyustav@estimmo.cz

**Znalecký posudek byl vypracován podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 4. 5. 2020.**

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 41 stran vč. příloh, a je vyhotoven ve 3 vyhotoveních. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 vyhotovení je uloženo v archivu zhotovitele.

V Praze dne 1.6. 2020

# OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU

|      |                                                                            |    |
|------|----------------------------------------------------------------------------|----|
| A.   | Úvod .....                                                                 | 3  |
| 1.   | Znalecký úkol .....                                                        | 3  |
| 2.   | Identifikace nemovitých věcí a informace o vlastníkovi dle KN .....        | 3  |
| 3.   | Vymezení pojmů obvyklá cena a zjištěná cena .....                          | 3  |
| 3.1. | Obvyklá cena .....                                                         | 3  |
| 3.2. | Zjištěná cena .....                                                        | 3  |
| 4.   | Hlavní používané zkratky .....                                             | 4  |
| B.   | Nález .....                                                                | 4  |
| 5.   | PŘEDMĚT OCENĚNÍ .....                                                      | 4  |
| 5.1. | Prohlídka a zaměření nemovitých věcí .....                                 | 4  |
| 5.2. | Podklady pro vypracování znaleckého posudku .....                          | 4  |
| 5.3. | Základní předpoklady a omezující podmínky znaleckého posudku .....         | 6  |
| 5.4. | Práva a závady spojené s předmětem ocenění .....                           | 6  |
| 5.5. | Dokumentace a skutečnosti .....                                            | 7  |
| 6.   | METODY OCENĚNÍ .....                                                       | 8  |
| 6.1. | Nákladový způsob ocenění .....                                             | 8  |
| 6.2. | Výnosový způsob ocenění .....                                              | 8  |
| 6.3. | Srovnávací způsob ocenění .....                                            | 8  |
| 6.4. | Metody aplikované v ocenění .....                                          | 8  |
| 7.   | CELKOVÝ POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ .....                                        | 9  |
| 7.1. | Poloha a vnější vlivy .....                                                | 9  |
| 7.2. | Rodinný dům č. p. 597, který je součástí p. č. 1099, a příslušenství ..... | 10 |
| 7.3. | Pozemky .....                                                              | 12 |
| 7.4. | Využití ploch – územní plán .....                                          | 13 |
| 7.5. | Povodňový plán ČR .....                                                    | 15 |
| 7.6. | Shrnutí .....                                                              | 15 |
| C.   | Posudek .....                                                              | 16 |
| 8.   | URČENÍ OBVYKLÉ CENY .....                                                  | 16 |
| 8.1. | Určení obvyklé ceny srovnávacím způsobem .....                             | 16 |
| 8.2. | Vliv závad na obvyklou cenu nemovitých věcí .....                          | 21 |
| 8.3. | Stanovení zjištěné ceny .....                                              | 22 |
| D.   | Závěrečný výrok .....                                                      | 29 |
| E.   | Znalecká doložka .....                                                     | 29 |
| F.   | Seznam příloh .....                                                        | 30 |

## A. Úvod

### 1. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého ústavu je na základě požadavku zástupce objednatele určit obvyklou cenu nemovitých věcí:

- podílu id. 1/2 na pozemcích parc. č. 1098/10 a 1099 vč. příslušenství a stavby rodinného domu č. p. 597, která je součástí pozemku parc. č. 1099; vše v k. ú. Kopřivnice, obec Kopřivnice, okres Nový Jičín; pro potřeby insolvenčního řízení.

### 2. Identifikace nemovitých věcí a informace o vlastníkovi dle KN

Z výpisu z evidence katastru nemovitostí vyplývá, že se jedná o **nemovité věci**:

**\* LV č. 3269 pro k. ú. Kopřivnice, obec Kopřivnice, okres Nový Jičín; ke dni 21. 2. 2020**

ALV: **Vlastník**

Machačík Erik, Havlíčkova 1030/13, 74221 Kopřivnice; identifikátor: 790725/4971; podíl: 1/2  
Nikolaienko levgen, Česká 599/24, 74221 Kopřivnice; identifikátor: 880805; podíl 1/2

BLV: **Nemovitosti**

| Parcela:         | Výměry:            | Druh pozemku:              | Způsob využití: |
|------------------|--------------------|----------------------------|-----------------|
| parc. č. 1098/10 | 768 m <sup>2</sup> | ostatní plocha             | jiná plocha     |
| parc. č. 1099    | 362 m <sup>2</sup> | zastavěná plocha a nádvoří |                 |

Součástí je stavba: Kopřivnice, č. p. 597, rodinný dům  
Stavba stojí na pozemku p. č.: 1099

### 3. Vymezení pojmů obvyklá cena a zjištěná cena

#### 3.1. Obvyklá cena

**Dle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ČÁST PRVNÍ, Hlava první, §2, Způsob oceňování majetku a služeb, odst. 1:**

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. 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.“

#### 3.2. Zjištěná cena

„Zjištěná cena nemovitých věcí je cena určená podle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a podle prováděcí vyhlášky MF České republiky č. 188/2019 Sb.“

## 4. Hlavní používané zkratky

KN – katastr nemovitostí; LV – list vlastnictví; ALV – vlastnické právo; BLV – nemovitosti; FLV – nabývací tituly a jiné podklady v zápisu; BPEJ - bonitované půdně ekologické jednotky; k. ú. – katastrální území; KP – katastrální pracoviště; č. j. – číslo jednací; č. – číslo; parc. č. – parcelní číslo; č. p. – číslo popisné; RD – rodinný dům; NP – nadzemní podlaží, PP – podzemní podlaží; IS – inženýrské sítě; KM – katastrální mapa; zap.pl. – započitatelná plocha; oc.nem. – oceňovaná nemovitá věc

## B. Nález

---

### 5. PŘEDMĚT OCENĚNÍ

#### 5.1. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena při místním šetření konaném dne 4. 5. 2020 za přítomnosti zástupce objednatele, spoluvlastníka pana Machačíka a zástupce druhého spoluvlastníka. Místní šetření tak mohlo být provedeno v plném rozsahu.

Tento znalecký posudek je proveden pouze na základě informací zjištěných při místním šetření, ze získaných dokumentů a z veřejně dostupných zdrojů.

Ocenění je provedeno podle stavu nemovitých věcí ke dni místního šetření.

#### 5.2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

**Pro vypracování ocenění nemovitého majetku byly znaleckým ústavem opatřeny nebo objednatelem poskytnuty tyto podklady:**

- ✚ Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3269 ze dne 21. 2. 2020, k. ú. **Kopřivnice**, obec **Kopřivnice**, okres **Nový Jičín** – vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem – viz. příloha
- ✚ Nájemní smlouva ze dne 1. 9. 2018
- ✚ Kupní smlouva ze dne 25. 6. 1993 vč. zřízení věcného břemene plynovodní přípojky
- ✚ Smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene a dohodu o umístění stavby ze dne 13. 3. 2020
- ✚ Znalecký posudek č. 3977-235/2012 ze dne 28. 7. 2012, vypracoval: Ing. Jiří Lacina

**Dále byly použity informace z následujících veřejně dostupných zdrojů:**

- ✚ Informace zjištěné z katastru nemovitostí - [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- ✚ Kopie katastrální mapy, k. ú. **Kopřivnice** – dálkový náhled - viz. příloha
- ✚ Územní plán obce Kopřivnice
- ✚ Mapa oblasti – viz. příloha
- ✚ Barevná fotodokumentace pořízená při místním šetření – viz. příloha
- ✚ Záznam z prohlídky, zaměření nemovitých věcí a informace zjištěné při prohlídce
- ✚ Databáze realizovaných obchodů s nemovitými věcmi
- ✚ Povodňový plán ČR ([www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz))
- ✚ [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.ceskereality.cz](http://www.ceskereality.cz) a další webové stránky realitních kanceláří, realitní noviny, informace z realitních kanceláří, konzultace s realitními makléři

**Zákony a vyhlášky:**

- ✚ Zákon 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb.
- ✚ Vyhláška MF ČR č. 188/2019 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku
- ✚ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) a katastrální vyhláška č. 357/2013 Sb.; Státní správa zeměměřictví a katastru - [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- ✚ Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění zákonů č. 322/2006 Sb., č. 227/2009 Sb. a č. 444/2011 Sb., platný od 1. ledna 2012 a Vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů

**Použitá literatura:**

- ✚ Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. – soudní inženýrství, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 1997
- ✚ Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. A kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. Vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009; ISBN 978-80-7204-630-0
- ✚ Ing. David Dušek Ph.D - Základy oceňování nemovitostí. Praha: Oeconomica, 2011, ISBN 978-80-245-1818-3
- ✚ Ing. Petr Ort, Ph.D – Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Bankovní institut vysoká škola, a.s. 1.vyd 2006. 76 s. ISBN 80-7265085-8
- ✚ Ing. Petr Ort, Ph.D – Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Bankovní institut vysoká škola, a.s. 1.vyd. 2007. 100 s. ISBN 978-80-7265-101
- ✚ Ing. Zbyněk Zazvonil – Odhad hodnoty pozemků. Praha: IOM 2007. 256 s. ISBN 978-80-245-1211-2.
- ✚ Ing. Zbyněk Zazvonil – Porovnávací hodnota nemovitostí, Ekopress, s.r.o., 2006, ISBN 80-86929-14-0
- ✚ Ing. Zbyněk Zazvonil – Odhad hodnoty nemovitosti, Ekopress, s.r.o., 2012, ISBN 978-80-86929-88-0
- ✚ Kolektiv autorů – Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009
- ✚ Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D. – Oceňování nemovitostí, České vysoké učení technické v Praze 2011, Česká technika – nakladatelství ČVUT. ISBN 978-80-01-04032-4
- ✚ Luboš Dörfl, Jindřich Kratěna, Petr Ort, Vladimír Vácha - Soudní znaleství, České vysoké učení technické v Praze, 2009, Česká technika – nakladatelství ČVUT. ISBN 978-80-01-04307-3
- ✚ Ivan Brož, Luboš Dörfl, Vladimír Vácha – Soudní znaleství, Chronologický přehled předpisů pro oceňování nemovitostí, České vysoké učení technické v Praze, 2011, Česká technika – nakladatelství ČVUT. ISBN 978-80-01-04854-2
- ✚ Časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno, ročníky 1996 až 2019
- ✚ Odborný čtvrtletník „Odhadce a oceňování majetku“ vydaný Českou komorou odhadů majetku, Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1, ročníky 2003 až 2019
- ✚ Časopis „Znalec“ vydávaný Komorou soudních znalců ČR, o. s., ročníky 2010 až 2019

### 5.3. Základní předpoklady a omezující podmínky znaleckého posudku

#### *Prohlášení:*

Znalecký ústav prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s předmětem ocenění ani není majetkově propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znaleckého posudku.

#### *Předpoklady:*

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od objednatele. Znalecký ústav neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti poskytnutých podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalecký ústav při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

Při zpracování tohoto posudku nebyly prováděny žádné sondy do stavebních konstrukcí, a proto nemůže být hodnocen stavebně technický stav zakrytých konstrukcí. Je předpokládáno, že zakryté a nedostupné konstrukce a prvky jsou v dobrém stavu.

Při zpracování tohoto posudku nebyl proveden statický průzkum, a proto není hodnoceno statické zajištění objektů.

#### *Věcná omezení:*

S výslednou obvyklou cenou uvedenou v tomto ocenění je kalkulováno pro účely uvedené v zadání znaleckého úkolu. V případě použití výsledné obvyklé ceny pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalecký ústav za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se předmětu ocenění se může lišit od výsledné obvyklé ceny zjištěné tímto oceněním díky takovým faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce (např. způsob financování, přechod kontroly, atd.) nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

#### *Časové omezení:*

Za skutečnosti nebo podmínky, které se vyskytnou po datu zpracování tohoto znaleckého posudku, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

### 5.4. Práva a závady spojené s předmětem ocenění

#### ***Věcná břemena - oprávnění***

Ve prospěch oceňovaných nemovitých věcí je dle výpisu z katastru nemovitostí (sekce B1 – LV) zřízeno následující věcné břemeno:

- Věcné břemeno vedení  
ze dne 25.6.1993, právní účinky vkladu ke dni 21.7.1993, plynovodní přípojky pro vlastníky domu č. p. 597
  - *Oprávnění pro:* parcela 1099
  - *Povinnost k:* parcela 1098/10
  - *Listina:* Smlouva o věcném břemeni V3 1844/1993

Povinný i oprávněný pozemek mají stejného vlastníka, jsou předmětem ocenění, tvoří funkční celek, věcné břemeno proto lze zrušit.

#### ***Věcná břemena - povinnosti***

K tíži oceňovaných nemovitých věcí je dle výpisu z katastru nemovitostí (sekce C – LV) zřízeno následující věcné břemeno:

➤ **Věcné břemeno vedení**

ze dne 25.6.1993, právní účinky vkladu ke dni 21.7.1993, plynovodní přípojky pro vlastníky domu č. p. 597

- *Oprávnění pro:* parcela 1099

- *Povinnost k:* parcela 1098/10

- *Listina:* Smlouva o věcném břemeni V3 1844/1993

Povinný i oprávněný pozemek mají stejného vlastníka, jsou předmětem ocenění, tvoří funkční celek. Pozemky mají 1 vlastníka, věcné břemeno lze zrušit, má pouze minimální negativní vliv na obvyklou cenu a je v ocenění zohledněno.

Dne 13. 3. 2020 byla také uzavřena smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene – umístění přípojky elektřiny „IV-12-8016510/2a, Kopřivnice, p.č. 1098/10/NNk“ na východním okraji pozemku parc. č. 1098/10. Tato skutečnost nemá negativní vliv na obvyklou cenu pozemku.

### **Zástavní práva**

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 3269 ze dne 21. 2. 2020 vážne na oceňovaných nemovitých věcech zástavní právo – **viz. příložené LV část „C Omezení vlastnických práv“**.

Toto zástavní právo není ve znaleckém posudku zohledněno.

### **Předkupní práva**

K oceňovaným nemovitým věcem nejsou dle výpisu z katastru nemovitostí zřízena žádná předkupní práva.

### **Nájemní vztahy**

K oceňovanému pozemku parc. č. 1098/10 byla doložena nájemní smlouva uzavřená dne 1. 9. 2018. Smlouva je sjednána na dobu určitou a to do 1. 9. 2023. Pozemek je pronajímán za účelem užívání jako zahrada – k pěstování plodin. Sjednané nájemné je ve výši 8.000 Kč/rok, tj. 10,42 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Existence této nájemní smlouvy je v ocenění zohledněna.

### **Uživací nebo jiná obdobná práva**

Z poskytnutých dokumentů pro vypracování tohoto znaleckého posudku ani při místním šetření nebyla zjištěna nebo doložena žádná práva.

### **Jiná omezení vlastnického práva**

Z výpisu z katastru nemovitostí LV č. 3269 ze dne 21. 2. 2020 dále vyplývá, že byly na majetek **vlastníka oceňovaných nemovitých věcí** nařízeny a zahájeny exekuce, byly vydány exekuční příkazy k prodeji nemovitých věcí, dále omezeny dispoziční práva a rozhodnutí o úpadku - **viz. příložené LV část „C - Omezení vlastnických práv“**.

To však vzhledem k účelu znaleckého posudku (pro insolvenční řízení) nepovažujeme za závady a není s nimi v tomto znaleckém posudku uvažováno.

## **5.5. Dokumentace a skutečnosti**

Pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku jsme měli k dispozici podklady, které uvádíme v bodě č. 1.4. tohoto znaleckého posudku, popř. při nesouladu skutečného stavu s doloženými dokumenty se vychází ze



skutečného užití nemovitých věcí a z fyzicky zaměřených výměr dle zák. 183/2006 Sb. ve smyslu zák. § 3 odst. 2 zák. č. 151/97 Sb.

## 6. METODY OCENĚNÍ

### 6.1. Nákladový způsob ocenění

Nákladový způsob ocenění zjišťuje tzv. věcnou hodnotu nemovitých věcí. Věcnou hodnotou se rozumí reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížené o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. V zákoně je tato cena označována jako cena zjištěná nákladovým způsobem. Reprodukční cena: cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení.

Domníváme se však, že tato metoda nemá v případě tohoto znaleckého posudku dostatečnou vypovídací schopnost. Jejím výsledkem ve většině případů není obvyklá cena nemovitých věcí, používá se spíše pro účely zjištění výše škody, např. v rámci pojišťovacích řízení.

### 6.2. Výnosový způsob ocenění

Výnosový způsob ocenění zjišťuje tzv. výnosovou hodnotu nemovitých věcí. Principem této metody je předpoklad, že chování budoucího vlastníka bude podobné chování racionálního investora, jehož cílem je maximalizace užitku ze svého majetku a bude proto prostory pronajímat. Účelem ocenění je určit obvyklou cenu nemovitých věcí, která by se měla primárně určovat v souladu se zákonem, tj. porovnáním s realizovanými transakcemi, a proto není výnosová metoda ve znaleckém posudku provedena.

### 6.3. Srovnávací způsob ocenění

Srovnávací metoda, též komparativní metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určitých nemovitých věcí a to určení její obvyklé ceny. Srovnatelné hodnoty nemovitých věcí jsou obvykle stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele znaleckého posudku či o realitní inzerci.

Obvyklá cena nemovitých věcí se podle této metody získá vynásobením stanovené střední hodnoty srovnávaných nemovitých věcí po úpravě hodnototvornými faktory a měrné jednotky, na základě které jsou oceňované nemovité věci srovnávány.

U rezidenčních nemovitých věcí je při dostatku informací za měrnou jednotku obvykle zvolena tzv. „započitatelná plocha“. Tato měrná jednotka se běžně užívá v praxi u většiny bank působících na českém trhu hypotečních úvěrů, její výpočet se provádí podle zásad schválených Pracovní skupinou oceňování majetku při České bankovní asociaci.

### 6.4. Metody aplikované v ocenění

V tomto znaleckém posudku se určuje obvyklá cena předmětu ocenění. Z výše popsané definice vyplývá, že obecně nejsprávnějším způsobem, jak určit výši obvyklé ceny nemovitých věcí, je použití tzv. srovnávacího způsobu ocenění - srovnávací metody, která spočívá v porovnání ceny oceňovaných nemovitých věcí s cenou porovnatelných nemovitých věcí, které byly v nedávné době prodány.



Při volbě způsobu určení obvyklé ceny jsme nejprve analyzovali teoretickou použitelnost všech známých a v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění jsou **pozemky se stavbou rodinného domu a příslušenstvím**, u kterých je většinou možné nalézt statisticky významný soubor obdobných nemovitých věcí na místním (regionálním) trhu nabízených k prodeji (popř. již uskutečněných prodejů), domníváme se, že je vhodné pro ocenění použít **metodu srovnávací**.

Ve znaleckém posudku je pro srovnání taktéž vypočtena zjištěná cena porovnávacím způsobem pomocí aktuální oceňovací vyhlášky.

Uvedený postup je v souladu s tržními přístupy k oceňování.

## 7. CELKOVÝ POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ

### 7.1. Poloha a vnější vlivy

#### *Popis polohy:*

Oceňované nemovité věci se nachází v severovýchodní části České republiky v okrese Nový Jičín na území města a katastrálního území Kopřivnice, při hlavní ulici Štramberská. Konkrétně se jedná o jižní část města – křižovatku s ulicí Janáčkova, přes ulici se nachází sběrný dvůr kovových odpadů.

Absolutní centrum města (městský úřad) je vzdáleno cca 1,5 km pěší chůzí severovýchodním směrem.

Okresní město Nový Jičín je vzdáleno cca 11 km jízdy autem západním směrem.

Město je přirozeným centrem regionu, má přibližně 22.000 obyvatel, leží v podhůří Beskyd, je známé především automobilce Tatra, která zde sídlí.

#### *Okolní zástavba:*

Objekt stojí na okraji staré zástavby zděných rodinných domů. Přes ulici je také nízkopodlažní bytový dům a sběrna kovového odpadu (kovošrot). Nejbližší les je vzdálen cca 400 m pěší chůzí do kopce, ke koupališti je to cca 1,5 km východním směrem.

#### *Občanská vybavenost:*

Ve městě je k dispozici veškerá potřebná občanská vybavenost (MŠ, ZŠ, SŠ, obchody, restaurace, kultura, poliklinika, sportoviště, pracovní příležitosti, muzeum, pošta, banka, aj.) kromě okresních institucí a VŠ.

#### *Dopravní dostupnost:*

Město je dobře dostupné osobní i veřejnou dopravou, leží při silnici I. třídy č. I/58 spojující Ostravu s Kopřivnicí a Rožnovem pod Radhoštěm. K budoucí dálnici D48 je to od oceňovaného RD cca 8 km jízdy autem.

Z veřejné dopravy jsou ve městě zastávky autobusů vč. dálkových a také železniční stanice. Z města jezdí přímé vlaky do Veřovic, Studénky, Příboru či Ostravy. Nejbližší zastávka autobusů je vzdálena cca 350 m, k železniční stanici je to cca 550 m (Štramberk).

#### *Přístup a příjezd k nemovité věci:*

Pozemky jsou přístupné po zpevněné veřejné komunikaci, z ulice Janáčkova, z pozemku parc. č. 1097 (druh pozemku: ostatní plocha; způsob využití: silnice; vlastník: LB Cemix, s.r.o.), nebo z ulice Štramberská, z pozemku parc. č. 1085/1 (druh pozemku: ostatní plocha; způsob využití: ostatní komunikace; vlastník: město Kopřivnice). Přístup a příjezd lze hodnotit jako bezproblémový.

#### *Parkovací možnosti:*

Parkování je možné na vlastním pozemku i v ulici na okolním veřejném prostranství v dostatečné kapacitě.

#### *Inženýrské sítě:*

Z inženýrských sítí jsou v místě k dispozici elektřina, vodovod, kanalizace i plyn. Rodinný dům je na všechny uvedené inženýrské sítě napojen.

## 7.2. Rodinný dům č. p. 597, který je součástí p. č. 1099, a příslušenství

Jedná se o zděnou jednu polovinu dvojdomu obdélníkového tvaru, která je částečně podsklepena, má 1 nadzemní podlaží a stavebně upravené podkroví. Objekt byl postaven odhadem před cca 90-ti lety. Rekonstrukce objektu do současné podoby byly dle sdělení provedeny v letech 1992 a 2015. Objekt sloužil v 90-tých letech až cca do roku 2010 jako noční klub. V roce 2015 proběhl pokus o obnovení provozu nočního klubu, následně byl již objekt pronajímán stavebním firmám jako ubytovna. Dispozičně je objekt uzpůsoben k využití jako noční klub či penzion se společnými prostory (barem) v 1.PP vč. sociálního zázemí. Na pozemku je na stropu baru umístěna terasa. Nezastavěná část pozemku má travnatý povrch s okrasnými a ovocnými porosty. Pozemek parc. č. 1098/10 je v současnosti pronajímán jako zahrada, je oddělen oplocením.

### **Dispoziční řešení**

Hlavní vstup do objektu je v mezipatře 1.PP a 1.NP, na který navazuje chodba se schodištěm do 1.NP a 1.PP. V 1.PP se nachází chodba spojující sociální zařízení (2x předsiň WC, 2x WC, 1x pisoáry, 1x výlevka) s barem, který má vlastní kuchyňku a je z něho možný východ na zahradu / terasu na stropu baru.

V 1.NP na schodiště navazuje chodba, ze které je vstup dveřmi do 3 pokojů. Každý pokoj má vlastní koupelnu se sprchovým koutem, umyvadlem a WC s nádržíkou.

V podkroví na schodiště navazuje chodby, ze které vedou dveře do 2 velkých pokojů. Každý pokoj má vlastní velkou koupelnu s rohovou vanou, umyvadlem a WC s nádržíkou. Strop podkroví není dle sdělení zateplen. Nad podkrovím je dále dle sdělení malá půda, která nebyla zpřístupněna.

V objektu je tedy celkem 5 pokojů s vlastním sociálním zařízením a bar se sociálním zařízením a zázemím. Objekt nelze v současném stavu jednoduchou stavební úpravou rozdělit na dvě samostatné části.

### **Způsob využití / skutečné užívání objektu / nejlepší možné využití / legálnost staveb**

Dle výpisu z katastru nemovitosti je způsob využití objektu „rodinný dům“, což není v souladu se skutečným využitím a také s nejlepším možným využitím. Za nejlepší možné využití v současnosti považujeme využití jako penzion či podniková ubytovna. Kolaudace objektu nebyla doložena.

### **Konstrukční řešení a technické vybavení**

#### **POPIS EXTERIÉRU**

Počet podlaží: 1 podzemní podlaží + 1 nadzemní podlaží + stavebně upravené podkroví + půda

Základy: betonové s vadnou izolací proti zemní vlhkosti

Nosné konstrukce: zděné z pálených plných cihel, sokl částečně řešen z kamene, vnitřní příčky zděné

Stropy: dřevěné trámové s rovným omítnutým podhledem

Střecha: tvar sedlový s vikýřem, krov dřevěný

Krytina střechy: asfaltové šindele

Klempířské konstrukce: podokapní žlaby, dešťové svody, oplechování okenních parapetů a střešních prostupů z pozinkovaného plechu (částečně zkorodovaný)

Vnější povrchy: omítka vápenná částečně poškozená (spodní část opadává), sokl objektu částečně kamenný

Vstupní dveře do objektu: dřevěné do dřevěných zárubní

Vrata: nejsou

Okna: dřevěná s dvojitým zasklením, v podkroví dřevěná střešní

Bleskosvod: je proveden

Komíny: 1x zděný komín

Zabezpečovací systém: není proveden

#### **POPIS INTERIÉRU**

Vnitřní povrchy: dvouvrstvé vápenocementové omítky (v 1.PP poškozené vlhkostí stěn), v 1.PP částečně s obkladem (imitace kamene), v 1.PP částečně SDK podhled

Obklady: keramické v koupelnách, na sociálním zařízení v 1.PP a v kuchyni v 1.PP

Schody: železobetonové s keramickým obkladem či s kobercem

Dveře: dřevěné hladké plné osazené do kovových zárubní

Povrch podlah: keramické dlažby, koberce, laminátové plovoucí

Vytápění: ústřední plynovým kotlem + žebrové litinové radiátory

Ohřev teplé vody: centrální 1x plynovým boilerem a 1x elektrickým boilerem

Vnitřní vodovod: je proveden rozvod studené a teplé vody v plastu

Hygienické vybavení: standardní – 3x koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a WC s nádržkou; 2x koupelna s rohovou vanou, umyvadlem a WC s nádržkou; sociální zařízení v 1.PP: 2x předsín WC s umyvadly, 2x samostatné WC, 2x pisoár, 1x výlevka

Vnitřní kanalizace: odkanalizování z kuchyně, koupelen a WC do veřejného řádu

Vnitřní plynovod: je provede přívod k plynovému kotli, boileru a do kuchyně v 1.PP

Elektroinstalace: rozvody v hliníku – staré pojistky

Výtahy: nejsou

Vybavení kuchyní: pouze plynová varná deska, digestoř a dřez

### Výpočet obestavěného prostoru rodinného domu č. p. 597

| Podlaží                                                 | Výpočet                    | Konstrukční výška | Zastavěná plocha            | Obestavěný prostor          |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1.PP                                                    | 8,85*5,5                   | 2,33 m            | 48,68 m <sup>2</sup>        | 113,41 m <sup>3</sup>       |
|                                                         | 4*(10,35-5,5)+68           | 2,74 m            | 87,40 m <sup>2</sup>        | 239,48 m <sup>3</sup>       |
| 1.NP                                                    | 8,85*10,35                 | 3,04 m            | 91,60 m <sup>2</sup>        | 278,46 m <sup>3</sup>       |
| podkroví                                                | 8,85*10,35                 | 1,3 m             | 91,60 m <sup>2</sup>        | 119,08 m <sup>3</sup>       |
|                                                         | 8,85*10,35*4/2+5,8*1,8*2/2 |                   |                             | 193,64 m <sup>3</sup>       |
| <b>Obestavěný prostor</b>                               |                            |                   |                             | <b>944,06 m<sup>3</sup></b> |
| <b>Zastavěná plocha 1.NP</b>                            |                            |                   | <b>91,60 m<sup>2</sup></b>  |                             |
| <b>Zastavěná plocha všech podlaží vč. podkroví</b>      |                            |                   | <b>319,27 m<sup>2</sup></b> |                             |
| <b>Zastavěná plocha nadzemních podlaží vč. podkroví</b> |                            |                   | <b>183,20 m<sup>2</sup></b> |                             |

### Výměry místností rodinného domu č. p. 597 - dle měření

| Podlaží            | Místnost                        | Podlahová plocha | Zohledněno | Započitatelná plocha       |
|--------------------|---------------------------------|------------------|------------|----------------------------|
| 1.PP               | bar                             | 46,26            | 50%        | 23,13 m <sup>2</sup>       |
|                    | kuchyně                         | 10,55            | 50%        | 5,28 m <sup>2</sup>        |
|                    | spíž                            | 1,71             | 50%        | 0,86 m <sup>2</sup>        |
|                    | schodiště                       | 2,62             | 0%         | 0,00 m <sup>2</sup>        |
|                    | chodba                          | 7,09             | 50%        | 3,54 m <sup>2</sup>        |
|                    | předsín WC                      | 1,81             | 50%        | 0,90 m <sup>2</sup>        |
|                    | WC                              | 1,15             | 50%        | 0,58 m <sup>2</sup>        |
|                    | předsín WC                      | 3,60             | 50%        | 1,80 m <sup>2</sup>        |
|                    | WC                              | 1,44             | 50%        | 0,72 m <sup>2</sup>        |
|                    | pisoáry                         | 1,66             | 50%        | 0,83 m <sup>2</sup>        |
|                    | výlevka                         | 2,10             | 50%        | 1,05 m <sup>2</sup>        |
|                    | kotelna částečně pod schodištěm | 6,80             | 50%        | 3,40 m <sup>2</sup>        |
| <b>Výměra 1.PP</b> |                                 | <b>86,79</b>     | <b>x</b>   | <b>42,08 m<sup>2</sup></b> |
| 1.NP               | vstup                           | 3,52             | 100%       | 3,52 m <sup>2</sup>        |
|                    | schodiště                       | 1,81             | 0%         | 0,00 m <sup>2</sup>        |
|                    | pokoj                           | 13,81            | 100%       | 13,81 m <sup>2</sup>       |

|                        |                          |               |          |                             |
|------------------------|--------------------------|---------------|----------|-----------------------------|
|                        | koupelna s WC            | 3,39          | 100%     | 3,39 m <sup>2</sup>         |
|                        | pokoj                    | 13,56         | 100%     | 13,56 m <sup>2</sup>        |
|                        | koupelna s WC            | 3,22          | 100%     | 3,22 m <sup>2</sup>         |
|                        | pokoj                    | 14,55         | 100%     | 14,55 m <sup>2</sup>        |
|                        | koupelna s WC            | 3,20          | 100%     | 3,20 m <sup>2</sup>         |
|                        | chodba                   | 8,12          | 100%     | 8,12 m <sup>2</sup>         |
| <b>Výměra 1.NP</b>     |                          | <b>65,19</b>  | <b>x</b> | <b>63,38 m<sup>2</sup></b>  |
| podkroví               | pokoj                    | 22,80         | 100%     | 22,80 m <sup>2</sup>        |
|                        | koupelna s WC            | 11,09         | 100%     | 11,09 m <sup>2</sup>        |
|                        | pokoj                    | 18,50         | 100%     | 18,50 m <sup>2</sup>        |
|                        | koupelna s WC            | 6,53          | 100%     | 6,53 m <sup>2</sup>         |
|                        | chodba                   | 5,40          | 100%     | 5,40 m <sup>2</sup>         |
|                        | schodiště (1x započteno) | 7,07          | 100%     | 7,07 m <sup>2</sup>         |
| <b>Výměra podkroví</b> |                          | <b>71,40</b>  | <b>x</b> | <b>71,40 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Celková výměra</b>  |                          | <b>223,38</b> | <b>x</b> | <b>176,86 m<sup>2</sup></b> |

### Stáří a stavebně technický stav

Objekt byl postaven dle odborného odhadu před cca 90-ti lety, přesné stáří ale nebylo zjištěno. Dle doloženého znaleckého posudku je z r. 1932. V roce 1992 byl objekt dle sdělení kompletně zrekonstruován, současně byla provedena mj. přístavba 1.PP s barem a terasou. V roce 2015 byly zrekonstruovány koupelny s WC v rámci celého objektu, obkopány byly také základy a svislé stěny 1.PP, příčina vlhkosti stěn v 1.PP ale nebyla odstraněna.

Objekt je celkově ve středním stavu s několika závadami. V 1.PP jsou místy na omítkách obvodových stěn mapy od vlhkosti (zatékání / prosakování), z exteriéru také místy opadává omítka soklu. Dle sdělení zástupce spoluvlastníka vyžadují drobné úpravy také zkorodované klempířské konstrukce. Opoťebované jsou laminátové plovoucí podlahy v pokojích, některá okna jsou taktéž ve zhoršeném stavu. Strop podkroví není dle sdělení zateplen, náklady na vytápění jsou proto poměrně vysoké. Údržba objektu je zanedbaná.

### Příslušenství a přípojky inženýrských sítí

- **Venkovní úpravy**
  - a) Přípojky inženýrských sítí – elektřina, kanalizace, vodovod, plyn (jsou součástí pozemku)
  - b) Oplocení – z pletiva na kovových sloupcích, směrem do ulice částečně zděné s omítkou
  - c) Vstupní branka a 2x vjezdová brána – kovové konstrukce s dřevěnou výplní, 1 brána s pletivem
  - d) Zpevněné plochy – zámková dlažba / betonová dlažba
  - e) Venkovní schodiště – betonové s keramickým obkladem

## 7.3. Pozemky

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. 1098/10 a 1099, které jsou zapsané na LV č. 3269 ze dne 21. 2. 2020 pro k. ú. Kopřivnice, okres Nový Jičín. Obvyklá cena trvalých porostů je podle názoru zpracovatele ocenění zanedbatelná, je zahrnuta v určení obvyklé ceny. Výměry pozemků byly převzaty z podkladů z evidence katastru nemovitostí a nebyly podrobně ověřovány. Předpokládáme nezávadnost (ekologická – kontaminace, radon, hladina spodní vody, základové poměry).

Sousední parcely (info z [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)):

parc. č. 1098/10: 1097, 1098/1, 1098/9, 1099, 1100

parc. č. 1099: 1085/1, 1097, 1098/10, 1100

**Pozemek parc. č. 1098/10**

|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">1098/10</a>             |
| Obec:                     | <a href="#">Kopřivnice [599565]</a> |
| Katastrální území:        | <a href="#">Kopřivnice [669393]</a> |
| Číslo LV:                 | <a href="#">3269</a>                |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 768                                 |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí        |
| Mapový list:              | DKM                                 |
| Určení výměry:            | Ze souřadnic v S-JTSK               |
| Způsob využití:           | jiná plocha                         |
| Druh pozemku:             | ostatní plocha                      |



Pozemek je mírně svažité směrem k severu, má pravidelný lichoběžníkový tvar, travnatý povrch s listnatými stromy vč. ovocných, slouží jako zahrada v sousedství rodinného domu. Po obvodu pozemku je provedeno oplocení. Vjezd na pozemek je možný bránou v severozápadní části pozemku. Pozemek sousedí s ulicí jihozápadní a jihovýchodní stranou. V ulici podél okraje pozemku jsou vedeny veškeré inženýrské sítě. V současnosti je pozemek pronajímán – je užíván jako zahrada. Dle sdělení zástupce spoluvlastníka je středem pozemku veden plynovod, a proto nelze pozemek samostatně zastavět rodinným domem. Jedná se o přípojku plynovodu do rodinného domu č. p. 597 na pozemku parc. č. 597. Podle situačního plánu (datum: 01/2019) ke zřízení přípojky NN k pozemku parc. č. 1098/10 vede přípojka plynu přibližně středem pozemku směrem od jihovýchodu od ulice k severozápadu k RD.

U pozemku je druh pozemku a zakreslení uvedené v katastru nemovitostí částečně v souladu se skutečným stavem. Druhem pozemku se jedná spíše o zahradu.

**Pozemek parc. č. 1099**

|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">1099</a>                |
| Obec:                     | <a href="#">Kopřivnice [599565]</a> |
| Katastrální území:        | <a href="#">Kopřivnice [669393]</a> |
| Číslo LV:                 | <a href="#">3269</a>                |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 362                                 |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí        |
| Mapový list:              | DKM                                 |
| Určení výměry:            | Ze souřadnic v S-JTSK               |
| Druh pozemku:             | zastavěná plocha a nádvoří          |



Pozemek je mírně svažité, má pravidelný pětiúhelníkový tvar, ve své severní části je zastavěn 1/2 dvojdomu č. p. 597, která je součástí pozemku. Převažující část pozemku má travnatý povrch, okolo rodinného domu je povrch zpevněný (terasa na stropu baru), provedeno je zděné oplocení s brankou na severozápadní straně a vjezdovou bránou pro auta na jihozápadní straně. Pozemek je napojen na veškeré inženýrské sítě, s ulicí sousedí svojí severozápadní a jihozápadní stranou. U pozemku je druh pozemku a zakreslení uvedené v katastru nemovitostí v souladu se skutečným stavem.

**7.4. Využití ploch – územní plán**

Podle územního plánu obce Kopřivnice se oceňované pozemky nachází v území vymezeném jako „BI“ – plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské.

**Plochy bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské (BI)**

*Hlavní využití:*

- bydlení v RD,

- bydlení ve stavebách přípustného a podmíněně přípustného využití.

*Přípustné využití:*

- občanské vybavení (vzdělávání a výchova, sociální služby, péče o rodinu, zdravotní služby, kultura, veřejná správa, ochrana obyvatelstva, obchodní prodej, tělovýchova a sport, ubytování pro rekreaci a cestovní ruch, stravování, služby, věda a výzkum) kromě obchodního prodeje o výměře nad 400 m<sup>2</sup> a hřbitova,
- veřejná prostranství,
- sídelní zeleň,
- dopravní infrastruktura (silniční a specifická silniční kromě ČS PHM, myček, odstavování vozidel nad 3,5 t a garážování všech vozidel) a technická infrastruktura (kromě odpadového hospodářství),
- nemotorová doprava,
- drobné chovatelství a pěstitelství,
- vodohospodářské využití (vodní plochy, vodní toky).

*Nepřípustné využití:*

- způsob využití nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

*Podmíněně přípustné využití:*

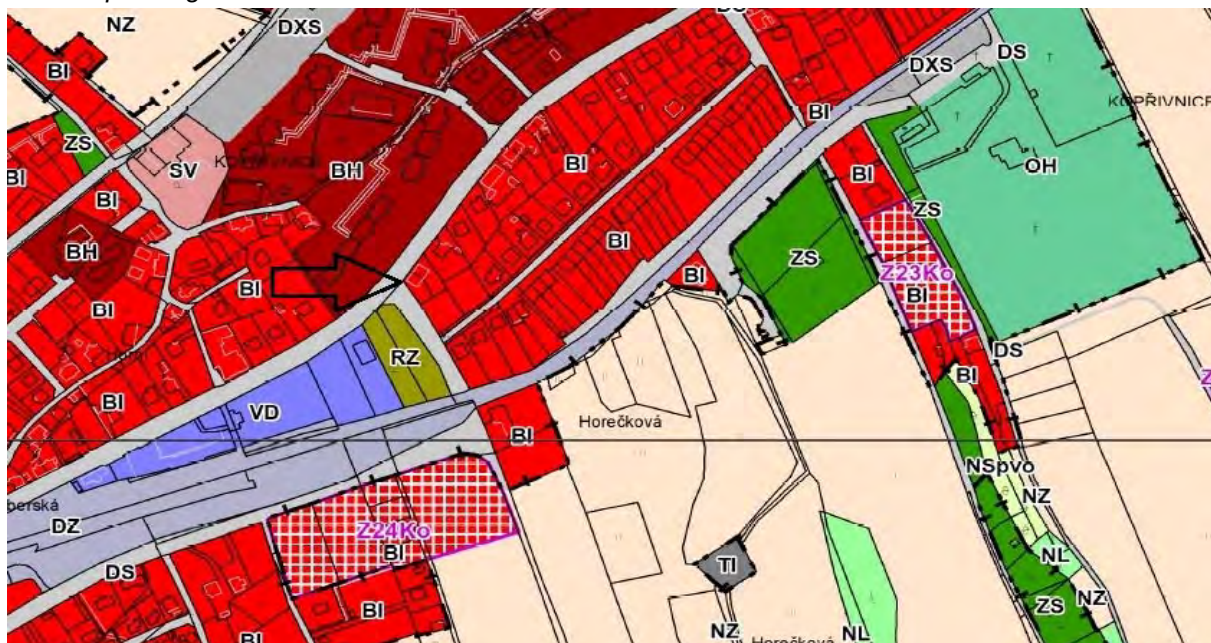
- výroba a skladování do 100 m<sup>2</sup> plochy provozovny včetně skladu za podmínky, že jejich provozování a technické zařízení nenaruší užívání staveb a zařízení v jejich okolí, nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, které svým charakterem a kapacitou nezvýší nad míru přípustnou dopravní zátěž v území a které slouží zejména obyvatelům v této ploše,
- hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití v plochách Z15Ko, Z16Ko, Z18Ko, Z21Ko, Z22Ko po prokázání eliminace vlivu sesuvného území na tato využití,
- v plochách sousedících s plochami VT, VZ, VZ1, DS a DZ chráněné venkovní prostory či chráněné venkovní nebo vnitřní prostory staveb za podmínky, že v nich bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku z provozu na jmenovaných sousedících plochách.

*Podmínky prostorového uspořádání:*

- výšková regulace zástavby – ve stabilizovaných plochách respektovat hladinu současné zástavby, v plochách změn respektovat nejvyšší hladinu současné okolní zástavby, nejvýše však 11 m; v plochách Z16Ko, Z18Ko a Z21Ko nejvýše 8 m,
- rozmezí výměry pozemku pro umístění jednoho rodinného domu 700 až 2.000 m<sup>2</sup>, u řadových domů min. 500 m<sup>2</sup>,
- intenzita využití – max. 40 %,
- intenzita zeleně – min. 50 %.



## Územní plán – grafická část



## 7.5. Povodňový plán ČR

Dle povodňového plánu České republiky [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz) se nejedná o záplavové území.

## 7.6. Shrnutí

| <b>Adresa: okres Nový Jičín, obec Kopřivnice, ulice Štramberská 597/69</b> |                                                                                                                   |                                                     |                       |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------|
| <i>Nemovité věci:</i>                                                      | 1/2 dvojdomu s pozemkem a příslušenstvím užívána v minulosti jako noční klub - předmětem ocenění je podíl id. 1/2 |                                                     |                       |
| <i>Stavební stav:</i>                                                      | střední s vadami                                                                                                  | <i>Vybavení:</i>                                    | standardní            |
| <i>Dispozice:</i>                                                          | 5x pokoj vč. sociálního zařízení; v 1.PP bar se sociálním zařízením a zázemím                                     | <i>Příslušenství:</i>                               | pouze venkovní úpravy |
| <i>Podlažnost:</i>                                                         | 1.PP + 1.NP + podkroví + půda                                                                                     | <i>Výměra pozemků:</i>                              | 1 130 m <sup>2</sup>  |
| <i>Obestavěný prostor:</i>                                                 | 944,06 m <sup>3</sup>                                                                                             | <i>Zast. plocha 1.NP:</i>                           | 91,60 m <sup>2</sup>  |
| <i>Započitatelná plocha:</i>                                               | 176,86 m <sup>2</sup>                                                                                             | <i>Zastavěná plocha všech podlaží vč. podkroví:</i> | 319,27 m <sup>2</sup> |
| <i>Podlahová plocha:</i>                                                   | 223,38 m <sup>2</sup>                                                                                             | <i>IPP:</i>                                         | 0,283                 |
| <i>Realizovatelnost:</i>                                                   | normální až obtížná                                                                                               | <i>OP / zap.pl.:</i>                                | 5,338                 |

Pozn.:

IPP – index podlažních ploch - podíl plochy všech podlaží vč. podkroví a celkové výměry pozemku

OP / zap.pl.: - podíl obestavěného prostoru a započitatelné plochy; informuje o míře prostorové efektivnosti výstavby



## C.Posudek

---

### 8. URČENÍ OBVYKLÉ CENY

#### 8.1. Určení obvyklé ceny srovnávacím způsobem

Srovnání je provedeno pomocí indexové porovnávací metody. Jedná se o multikriteriální metodu nepřímého porovnání, ve které jsou porovnávány jednotlivé vlastnosti oceňovaných nemovitých věcí se srovnávanými nemovitými věcmi. Jako srovnatelné transakce jsou uvažovány realizované prodeje nemovitých věcí a jedna nabídka k prodeji (s malou váhou pro výsledek ocenění), které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality, předpokládané využití, velikost, stav a vybavení. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované kupní či nabídkové ceny vztažené na 1 m<sup>2</sup> započitatelné plochy objektu.

##### **Srovnávací kritéria**

V porovnávací hodnotě nemovitých věcí byly použity realizované kupní ceny a jedna nabídková cena porovnatelných nemovitých věcí v obdobných lokalitách. Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů. Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

**K<sub>1</sub>** - Koeficient **lokality** v sobě odráží rozdíl polohy a umístění nemovitých věcí v daném místě především z hlediska: umístění v obci (zda se jedná o souvisle zastavěné území, či okraj obce); občanské vybavenosti; možnosti dalšího rozvoje; okolní zástavby, obyvatelstva, životního prostředí; parkovacích možností v okolí; atraktivitě okolí; změn v okolí.

**K<sub>2</sub>** – Koeficient **obslužnost veřejnou dopravou** v sobě odráží rozdíl četnosti dopravního spojení, zda je v obci autobusová zastávka, železniční zastávka, MHD, atd., a jaké je spojení do lokalit s občanskou vybaveností a pracovními příležitostmi.

**K<sub>3</sub>** – Koeficient **dostupnost osobní dopravou** v sobě odráží dopravní dostupnost centra obce, případně okresních a krajských měst s občanskou vybaveností, napojení na dálniční síť apod.

**K<sub>4</sub>** - Koeficient **pozemek** zohledňuje rozdíl ve velikosti výměry, orientaci, tvaru, stavu a využitelnosti porovnávaných a oceňovaných pozemků a možnost dalšího rozšíření a výstavby na pozemcích.

**K<sub>5</sub>** - Koeficient **stavebně technický stav** v sobě odráží stavebně technický stav, stáří, provedené rekonstrukce, materiálové provedení nosných konstrukcí; morální opotřebení.

**K<sub>6</sub>** - Koeficient **vybavení** v sobě odráží standard vybavení mj. vytápění, sociální zařízení, aj.

**K<sub>7</sub>** – Koeficient **příslušenství** v sobě odráží existenci příslušenství staveb, venkovních úprav, aj.

**K<sub>8</sub>** - Koeficient **velikost nemovitých věcí** v sobě odráží velikost nemovitých věcí zejména z hlediska jejich započitatelné plochy, podlažnost.

**K<sub>9</sub>** - Koeficient **napojení na síť (přípojky)** v sobě odráží napojení na veřejné a vlastní síť.

**K<sub>10</sub>** - Koeficient **funkční využitelnost** v sobě odráží možnosti využití nemovitých věcí s ohledem na dispozici, prostorové uspořádání, umístění stavby na pozemku, možnosti stavebních úprav objektu, aj.

**K<sub>11</sub>** - Koeficient **zdroj informací** vyjadřuje vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitých věcech daného typu, úpravu dle kvality informace o reprezentantech. U nabídkových cen se cena obvykle redukuje koeficientem 0,8 až 0,95, kterým by měla být vyjádřena skutečnost, že realizované ceny bývají zpravidla

nižší než ceny nabídkové. Koeficient zdroj informací dále v sobě odráží datum uskutečněního prodeje s ohledem na vývoj cen v čase dle indexu České spořitelny.

**K<sub>12</sub>** – Koeficient **právní vztahy** v sobě odráží vliv právních vztahů na prodejnost nemovitých věcí.

**K<sub>13</sub>** – Koeficient **věcná břemena a ochranná pásma** v sobě odráží existenci věcných břemen, ochranných pásem a závad vážnoucích na nemovitých věcech a také ochranná pásma.

**K<sub>14</sub>** – Koeficient **ostatní** v sobě odráží ostatní skutečnosti výše neuvedené, mj. celkový dojem.

#### *Stanovení hodnoty koeficientů*

Hodnota koeficientu = 1 odpovídá shodnosti oceňovaných nemovitých věcí se zvoleným reprezentantem v daném hledisku. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku lepší než oceňované nemovité věci (např. má lepší polohu, lepší tvar pozemku, menší výměru, lepší stav či vybavení atp.), odpovídá koeficient < 1. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku horší než oceňované nemovité věci, odpovídá koeficient > 1.

#### **Oceňování spoluvlastnického podílu na nemovitých věcech**

Prodejnost spoluvlastnického podílu je dle zkušeností výrazně nižší, než pouhé procentuální vyčíslení podílu z celkové ceny nemovitých věcí. Reálnou prodejnost takového podílu id. 1/2 odhadujeme na 80% obvyklé ceny, vzhledem k tomu, že spoluvlastnický podíl je pro kupujícího výrazně méně atraktivní z důvodu možných komplikací při užívání s dalšími spoluvlastníky. Nemovité věci mají v současnosti 2 spoluvlastníky a nelze je rozdělit rovným dílem na 2 stejné části.

Snižování ceny při oceňování spoluvlastnického podílu na nemovitých věcech z důvodu spoluvlastnictví nemá výslovný základ v právních předpisech.

Městský soud v Praze v usnesení ze dne 18. 2. 2009 č. j. 16 Co 53/2009-75 rozhodl o změně usnesení o ceně č. j. 067 EX 2340/08-100 tak, že snížil cenu spoluvlastnického podílu z důvodu, že se jedná o menšinový podíl: *"Cena tohoto menšinového podílu nemůže být stanovena pouhým vynásobením ceny nemovitosti a menšinového podílu. Odvolacímu soudu je z jeho činnosti známo, že v takovém případě znalci cenu spoluvlastnického podílu obvykle snižují o 10 % až 20 %."*

#### **Analýza trhu - pozemky s rodinnými domy**

Ve městě a blízkém okolí je poptávka po obdobných starších rodinných domech přibližně v rovnováze s nabídkou. Poptávka je spíše po novostavbách či po objektech ve velmi dobrém stavu po celkové rekonstrukci, kterých je v místě nedostatek. Obchodovatelnost celku je proto posouzena jako normální. Předmětem ocenění je ale podíl id. 1/2, a proto je obchodovatelnost posouzena jako průměrná až obtížná s dopadem na vyšší obvyklé ceny – viz. srážka na obchodovatelnost spoluvlastnického podílu.

**Srovnávací metoda**

|                                                    | <b>Oceňované nemovité věci</b>                                                    | <b>Reprezentant č. 1</b>                                                                                                                                           | <b>Reprezentant č. 2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Reprezentant č. 3</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Reprezentant č. 4</b>                                                                                                                                                                                              | <b>Reprezentant č. 5</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nemovité věci:</b>                              | 1/2 dvojdomu                                                                      | samostatný RD                                                                                                                                                      | samostatný RD                                                                                                                                                                                                                                                                                                | samostatný RD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | samostatný RD                                                                                                                                                                                                         | samostatný RD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Adresa:</b>                                     | Štramberská 597/69, Kopřivnice                                                    | Bezručova 793/8, Kopřivnice                                                                                                                                        | Dělnická 455/75, Kopřivnice                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Tyršova 1015/2, Kopřivnice                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Komenského 486/13, Kopřivnice                                                                                                                                                                                         | Štramberská 794/15, Kopřivnice                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>GPS:</b>                                        | 49°35'8.993"N,<br>18°8'17.299"E                                                   | 49°35'28.559"N,<br>18°8'37.118"E                                                                                                                                   | 49°36'25.579"N,<br>18°9'20.806"E                                                                                                                                                                                                                                                                             | 49°35'29.034"N,<br>18°8'59.523"E                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 49°35'27.115"N,<br>18°8'52.747"E                                                                                                                                                                                      | 49°35'25.920"N,<br>18°8'33.727"E                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Fotografie:</b>                                 |  |                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Doplňující popis:</b>                           | x                                                                                 | RD po rekonstrukci interiéru v udržovaném stavu s původní břizolitovou fasádou. Na pozemku jsou dále 2 kůlny, zahrada je udržovaná s ovocnými a okrasnými porosty. | RD v původním stavu k rekonstrukci. Objekt je podsklepený, v 1.NP jsou 3 pokoje, kuchyně, WC, koupelna s vanou a sprchou. V podkroví jsou 2 pokoje a kuchyně, lze zde zřídit další pokoj. Na pozemku jsou vzrostlé ovocné stromy (jabloně, hrušně, třešně i ořech) a samostatně stojící dílna se 2 garážemi. | Částečně podsklepený RD se 2.NP a upraveným podkrovím. Stavba je z r. 1969, v r. 1197 byl objekt upraven na azylový dům pro matky s dětmi v tísní. V letech 2001-02 byla provedena nástavba podkroví. V 1.NP je byt 2+1 s garáží, ve 2.NP byt 4+1 a v podkroví byt 4+1. Provedeno je napojení na veškeré IS. Na zahradě jsou 2 kůlny. | Zděný podsklepený RD se 2 NP v udržovaném stavu po částečné rekonstrukci (částečně plastová okna, nová vrata do garáže), který byl postaven před cca 45-ti lety. Pozemek je udržovaný s okrasnými a ovocnými porosty. | RD po rekonstrukci z let 2010 - 2011 (okna, veškeré dveře, rozvody E, V a topení v mědi vč. těles a kotle, omítky, koupelny, WC, kuchyně vč. spotřebičů). RD má 2 vstupy / byty spojené dveřmi. V 1.PP je garáž a sklepní prostory. Na pozemku je 2. garáž a venkovní posezení. Pozemek je udržovaný s porosty, pergolou, osvětlením. |
| <b>Konstrukční provedení:</b>                      | zděné                                                                             | zděné                                                                                                                                                              | zděné                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | zděné                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | zděné                                                                                                                                                                                                                 | zděné                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Dispozice:</b>                                  | 5 pokojů se soc. zař. + bar se zázemím                                            | 5+1                                                                                                                                                                | 5+2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2x 4+1, 1x 2+1/G                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 2+1 a 3+1/G/L                                                                                                                                                                                                         | 2x 3+1/G                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Podlažnost:</b>                                 | 1.PP + 1.NP + podkroví                                                            | 1.PP + 1.NP + podkroví                                                                                                                                             | 1.PP + 1.NP + podkroví / půda                                                                                                                                                                                                                                                                                | sklep + 1.NP + 2.NP + podkroví                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1.PP + 1.NP + 2.NP                                                                                                                                                                                                    | 1.PP + 1.NP + 2.NP + půda                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Pozemky parc. č. s výměrami:</b>                | pč. 1098/10 - 768 m <sup>2</sup><br>pč. 1099 - 362 m <sup>2</sup>                 | parc. č. 2009 - 663 m <sup>2</sup><br>parc. č. 2010 - 844 m <sup>2</sup>                                                                                           | pč. 1740 - 388 m <sup>2</sup><br>pč. 1741/1 - 1145 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                            | parc. č. 2298 - 101 m <sup>2</sup><br>parc. č. 2299 - 648 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                              | parc. č. 2287/2 - 713 m <sup>2</sup><br>parc. č. 2287/3 - 167 m <sup>2</sup>                                                                                                                                          | parc. č. 2055 - 525 m <sup>2</sup><br>parc. č. 2056/1 - 625 m <sup>2</sup><br>parc. č. 2056/2 - 21 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Výměra pozemků [m<sup>2</sup>]:</b>             | 1 130                                                                             | 1 507                                                                                                                                                              | 1 533                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 749                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 880                                                                                                                                                                                                                   | 1 171                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Zastavěná plocha 1.NP [m<sup>2</sup>]:</b>      | 91,60                                                                             | 95                                                                                                                                                                 | 150                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 101                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 144                                                                                                                                                                                                                   | 142                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Započitatelná plocha [m<sup>2</sup>]:</b>       | <b>176,86</b>                                                                     | <b>171</b>                                                                                                                                                         | <b>181</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>222</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>205</b>                                                                                                                                                                                                            | <b>229</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Nabídková / prodejní cena [Kč]:</b>             | x                                                                                 | <b>4 000 000</b>                                                                                                                                                   | <b>2 300 000</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>3 700 000</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>3 360 000</b>                                                                                                                                                                                                      | <b>5 800 000</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Jednotková cena [Kč/m<sup>2</sup> zap.pl.]:</b> | x                                                                                 | 23 392                                                                                                                                                             | 12 707                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 16 667                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 16 396                                                                                                                                                                                                                | 25 335                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Variační koeficient [%]:</b>                    | 24,95%                                                                            |                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

| Srovnání pomocí indexové metody                      |                                                                |                                               |                                      |                                     |                                           |                                               |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>K<sub>1</sub> - Lokalita:</b>                     | Štramberská 597/69,<br>Kopřivnice                              | lepší - blíž centra při<br>vedlejší ulici     | obdobná                              | lepší - blíž centra,<br>klidnější   | lepší - blíž centra,<br>klidnější         | lepší - blíž centra                           |
| Koeficient úpravy                                    |                                                                | 0,92                                          | 1,00                                 | 0,96                                | 0,95                                      | 0,98                                          |
| tj. číselná úprava v hodnotě                         |                                                                | -320 000 Kč                                   | 0 Kč                                 | -148 000 Kč                         | -168 000 Kč                               | -116 000 Kč                                   |
| <b>K<sub>2</sub> - Obslužnost veřejnou dopravou:</b> | autobusy, vlak                                                 | obdobná                                       | obdobná                              | obdobná                             | obdobná                                   | obdobná                                       |
| Koeficient úpravy                                    |                                                                | 1,00                                          | 1,00                                 | 1,00                                | 1,00                                      | 1,00                                          |
| tj. číselná úprava v hodnotě                         |                                                                | 0 Kč                                          | 0 Kč                                 | 0 Kč                                | 0 Kč                                      | 0 Kč                                          |
| <b>K<sub>3</sub> - Dostupnost osobní dopravou:</b>   | dobrá                                                          | obdobná                                       | obdobná                              | obdobná                             | obdobná                                   | obdobná                                       |
| Koeficient úpravy                                    |                                                                | 1,00                                          | 1,00                                 | 1,00                                | 1,00                                      | 1,00                                          |
| tj. číselná úprava v hodnotě                         |                                                                | 0 Kč                                          | 0 Kč                                 | 0 Kč                                | 0 Kč                                      | 0 Kč                                          |
| <b>K<sub>4</sub> - Pozemek:</b>                      | 1130 m <sup>2</sup>                                            | větší výměry                                  | větší výměry                         | menší výměry                        | menší výměry                              | větší výměry, udržovaný<br>s úpravou          |
| Koeficient úpravy                                    |                                                                | 0,96                                          | 0,96                                 | 1,04                                | 1,03                                      | 0,99                                          |
| tj. číselná úprava v hodnotě                         |                                                                | -147 200 Kč                                   | -92 000 Kč                           | 142 080 Kč                          | 95 760 Kč                                 | -56 840 Kč                                    |
| <b>K<sub>5</sub> - Stavebně technický stav:</b>      | střední s vadami                                               | obdobný - střední po<br>částečné rekonstrukci | horší - k rekonstrukci               | horší - po rekonstrukci s<br>vadami | horší - pouze po<br>částečné rekonstrukci | obdobný - střední po<br>částečné rekonstrukci |
| Koeficient úpravy                                    |                                                                | 1,00                                          | 1,20                                 | 1,03                                | 1,07                                      | 1,00                                          |
| tj. číselná úprava v hodnotě                         |                                                                | 0 Kč                                          | 441 600 Kč                           | 110 822 Kč                          | 230 143 Kč                                | 0 Kč                                          |
| <b>K<sub>6</sub> - Vybavení:</b>                     | standardní                                                     | obdobné - standardní                          | horší - podstandardní                | obdobné - standardní                | horší - nižší standard                    | obdobné - standardní                          |
| Koeficient úpravy                                    |                                                                | 1,00                                          | 1,20                                 | 1,00                                | 1,05                                      | 1,00                                          |
| tj. číselná úprava v hodnotě                         |                                                                | 0 Kč                                          | 529 920 Kč                           | 0 Kč                                | 175 895 Kč                                | 0 Kč                                          |
| <b>K<sub>7</sub> - Příslušenství:</b>                | venkovní úpravy                                                | lepší - 2x kůlna                              | lepší - dílna se 2<br>garážemi       | lepší - 2x kůlna                    | obdobné                                   | lepší - garáž, pergola                        |
| Koeficient úpravy                                    |                                                                | 0,99                                          | 0,97                                 | 0,99                                | 1,00                                      | 0,98                                          |
| tj. číselná úprava v hodnotě                         |                                                                | -35 328 Kč                                    | -95 386 Kč                           | -38 049 Kč                          | 0 Kč                                      | -112 543 Kč                                   |
| <b>K<sub>8</sub> - Velikost nemovitých věcí:</b>     | 1.PP + 1.NP + podkroví;<br>zap.pl. = 176,86 m <sup>2</sup>     | obdobná                                       | obdobná                              | větší RD                            | větší RD, plnohodnotné<br>2.NP, garáž     | větší RD, méně zkosení,<br>volná půda, garáž  |
| Koeficient úpravy                                    |                                                                | 1,00                                          | 1,00                                 | 1,04                                | 0,95                                      | 0,98                                          |
| tj. číselná úprava v hodnotě                         |                                                                | 0 Kč                                          | 0 Kč                                 | 150 674 Kč                          | -184 690 Kč                               | -110 292 Kč                                   |
| <b>K<sub>9</sub> - Napojení na sítě (přípojky):</b>  | E, K, P, V                                                     | obdobné                                       | obdobné                              | obdobné                             | obdobné                                   | obdobné                                       |
| Koeficient úpravy                                    |                                                                | 1,00                                          | 1,00                                 | 1,00                                | 1,00                                      | 1,00                                          |
| tj. číselná úprava v hodnotě                         |                                                                | 0 Kč                                          | 0 Kč                                 | 0 Kč                                | 0 Kč                                      | 0 Kč                                          |
| <b>K<sub>10</sub> - Funkční využitelnost:</b>        | penzion, noční klub,<br>ubytovna, po<br>rekonstrukci k bydlení | lepší - bydlení                               | obdobné - bydlení po<br>rekonstrukci | obdobná                             | lepší - bydlení                           | lepší - bydlení                               |
| Koeficient úpravy                                    |                                                                | 0,95                                          | 1,00                                 | 1,00                                | 0,95                                      | 0,95                                          |
| tj. číselná úprava v hodnotě                         |                                                                | -174 874 Kč                                   | 0 Kč                                 | 0 Kč                                | -175 455 Kč                               | -270 216 Kč                                   |

| <b>K<sub>11</sub> - Zdroj informací:</b> | podklady a místní šetření                                                 | KS ze dne 17. 3. 2020, V-2214/2020 | KS ze dne 29. 8. 2019, V-7274/2019; nárůst cen v čase o cca 5% | KS ze dne 20. 12. 2018, V-11381/2018; nárůst cen v čase o cca 11% | KS ze dne 7. 3. 2019, V-3769/2019; nárůst cen v čase o cca 10% | inzerce - www.sreality.cz, ID: 447/3121 |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Koeficient úpravy                        |                                                                           | 1,00                               | 1,05                                                           | 1,11                                                              | 1,10                                                           | 0,85                                    |
| tj. číselná úprava v hodnotě             |                                                                           | 0 Kč                               | 154 207 Kč                                                     | 430 928 Kč                                                        | 333 365 Kč                                                     | -770 116 Kč                             |
| <b>K<sub>12</sub> - Právní vztahy:</b>   |                                                                           | bez závad - předpoklad             | bez závad - předpoklad                                         | bez závad - předpoklad                                            | bez závad - předpoklad                                         | bez závad - předpoklad                  |
| Koeficient úpravy                        | bez závad                                                                 | 1,00                               | 1,00                                                           | 1,00                                                              | 1,00                                                           | 1,00                                    |
| tj. číselná úprava v hodnotě             |                                                                           | 0 Kč                               | 0 Kč                                                           | 0 Kč                                                              | 0 Kč                                                           | 0 Kč                                    |
| <b>K<sub>13</sub> - Věcná břemena:</b>   |                                                                           | obdobná - nejsou                   | obdobná - nejsou                                               | obdobná - VB bez negativního vlivu                                | obdobná - nejsou                                               | obdobná - nejsou                        |
| Koeficient úpravy                        | VB plynu - je již zohledněno v ocenění (pozemek není oceněn jako rezerva) | 1,00                               | 1,00                                                           | 1,00                                                              | 1,00                                                           | 1,00                                    |
| tj. číselná úprava v hodnotě             |                                                                           | 0 Kč                               | 0 Kč                                                           | 0 Kč                                                              | 0 Kč                                                           | 0 Kč                                    |
| <b>K<sub>14</sub> - Ostatní:</b>         |                                                                           | lepší - samostatný RD              | lepší - samostatný RD                                          | lepší - samostatný RD                                             | lepší - samostatný RD                                          | lepší - samostatný RD                   |
| Koeficient úpravy                        | 1/2 dvojdomu                                                              | 0,97                               | 0,97                                                           | 0,97                                                              | 0,97                                                           | 0,97                                    |
| tj. číselná úprava v hodnotě             |                                                                           | -99 678 Kč                         | -97 150 Kč                                                     | -130 454 Kč                                                       | -110 011 Kč                                                    | -130 920 Kč                             |
| <b>Váhy:</b>                             |                                                                           | 0,25                               | 0,25                                                           | 0,25                                                              | 0,20                                                           | 0,05                                    |
| <b>Vážený průměr [Kč/m² zap.pl.]:</b>    | <b>18 197 Kč</b>                                                          | 18 847 Kč                          | 17 355 Kč                                                      | 19 000 Kč                                                         | 17 357 Kč                                                      | 18 491 Kč                               |
| <b>Vážený průměr upr. cen [Kč]:</b>      | <b>3 218 234 Kč</b>                                                       | 3 333 367 Kč                       | 3 069 343 Kč                                                   | 3 360 341 Kč                                                      | 3 069 792 Kč                                                   | 3 270 262 Kč                            |
| Variační koeficient [%]:                 | <b>3,94%</b>                                                              |                                    |                                                                |                                                                   |                                                                |                                         |

**Statistické údaje a určení obvyklé ceny**

|                                                                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Směrodatná odchylka [Kč]:                                                                                        | 126 754 Kč          |
| Minimální upravená cena [Kč]:                                                                                    | 3 069 343 Kč        |
| Průměr - směrodatná odchylka [Kč]:                                                                               | 3 091 481 Kč        |
| Aritmetický průměr [Kč]:                                                                                         | 3 220 621 Kč        |
| Průměr + směrodatná odchylka [Kč]:                                                                               | 3 347 375 Kč        |
| Maximální upravená cena [Kč]:                                                                                    | 3 360 341 Kč        |
| Srovnávací hodnota celku (Vážený průměr) [Kč]:                                                                   | 3 218 234 Kč        |
| Úprava srovnávací hodnoty - podíl id. 1/2                                                                        | 1 609 117 Kč        |
| Úprava srovnávací hodnoty - podíl id. 1/2                                                                        |                     |
| Srážka za horší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů (odhad 80% z vypočtené srovnávací hodnoty) | 1 287 294 Kč        |
| <b>Obvyklá cena (srovnávací hodnota po zaokrouhlení) - podíl id. 1/2</b>                                         | <b>1 290 000 Kč</b> |

**Ovlivňující kritéria pro určení obvyklé ceny****Povyšující faktory:**

- o veliký pozemek využitelný jako zahrada
- o dobrá dopravní dostupnost
- o využitelnost k pronájmu – např. jako penzion
- o napojení na kompletní IS
- o potřebná občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti

**Ponižující faktory:**

- o střední stav s vadami – vadná hydroizolace (vlhkost některých stěn v 1.PP)
- o pověst objektu – v minulosti sloužil jako noční klub
- o hluk z ulice od dopravy
- o pozemek parc. č. 1098/10 – potenciální rezerva pozemku je díky vedení plynu středem využitelný jen jako zahrada
- o absence vedlejších staveb (bez kůlny), případně garáže
- o nemovité věci v podílovém spoluvlastnictví – horší obchodovatelnost spoluvlastnického podílu

**Vyhodnocení srovnávací metody a určení obvyklé ceny**

Podle výše uvedeného porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v dané lokalitě pozemky s rodinným domem po rekonstrukci za ceny obvykle v rozmezí od 20.000 Kč/m<sup>2</sup> zap. pl. do 30.000 Kč/m<sup>2</sup> zap. pl. U rodinných domů k rekonstrukci s obdobnou výměrou ceny klesají až skoro k 10.000 Kč/m<sup>2</sup> zap. pl. V absolutních cenách se kupní ceny obdobných rodinných domů pohybují obvykle v rozmezí od 2,5 mil. Kč do 4 mil. Kč.

Rozpětí redukovaných (upravených) cen: 17.355,- až 19.000,- Kč/m<sup>2</sup>

Určená cena za 1 m<sup>2</sup> u oceňované nemovité věci: **18.197,- Kč/m<sup>2</sup>**

Po zohlednění hodnototvorných faktorů byla vypočtena srovnávací hodnota celku váženým průměrem ve výši 3.218.234 Kč.

Vzhledem k tomu, že se jedná o ocenění pouze id. podílu 1/2, byla uvažována mj. srážka za horší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů ve výši 80% z vypočtené srovnávací hodnoty. Po úpravě spoluvlastnickým podílem a srážkou za horší obchodovatelnost dostáváme srovnávací hodnotu oceňovaného podílu ve výši 1.287.294 Kč.

Na základě porovnání s realizovanými transakcemi a 1 nabídkovou cenou, s přihlédnutím k výše uvedenému určujeme po zaokrouhlení obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí, v současném stavu ve výši 1.290.000,- Kč.

**8.2. Vliv závad na obvyklou cenu nemovitých věcí**

Znaleckým ústavem nebyly zjištěny žádné závady, které by mohly mít výrazný vliv na výslednou obvyklou cenu nemovitých věcí.

Existence věcného břemene vedení plynovodu a nájemní smlouvy na pozemek zahrady je v určené obvyklé ceně zohledněna.

**Vyhodnocení rizik**

|     |                                                                                                                           |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ANO | Nemovité věci jsou zapsané na LV, byl předložen aktuální originál LV (údaje na něm uvedené souhlasí se skutečným stavem). |
| ANO | Stavba je umístěna na vlastním pozemku.                                                                                   |



|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ANO | K nemovitým věcem je zajištěn po právní stránce bezproblémový přístup.                                                                                                                                                                                                                        |
| ANO | Není ztížený přístup k nemovité věci.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ANO | Nemovité věci jsou prosty věcných břemen a jiných omezení, např. - břemeno doživotního užívání, nájemní smlouvy na dobu určitou a předkupní práva.                                                                                                                                            |
| NE  | Nemovité věci jsou prosty věcných břemen a jiných omezení např. – břemeno vedení IS, ochranná pásma. – NENÍ PRAVDA!<br>Popis rizika: věcné břemeno plynovodu; smlouva o smlouvě budoucí na připojku elektřiny                                                                                 |
| NE  | Nemovité věci jsou prosty jakýchkoliv dalších omezení, např. - zástavní právo, exekuce, apod. – NENÍ PRAVDA!<br>Popis rizika: Na nemovitých věcech vážnou zástavní práva, zahájení exekuce a exekuční příkazy k prodeji, omezení dispozičních práv, což není ve znaleckém posudku zohledněno. |
| ANO | Stavba nevykazuje zjevné technické závady, ovlivňující výrazně její celkovou životnost.                                                                                                                                                                                                       |
| ANO | Nemovité věci jsou užívány v souladu s právním stavem.                                                                                                                                                                                                                                        |
| ANO | Nenastal právní zánik stavby.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ANO | Nejedná se o dočasnou stavbu.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ANO | Nejedná se o přestavek tj. situace, kdy trvalá stavba zřízená z podstatné části na vlastním pozemku stavebníka zasahuje na cizí pozemek malou částí.                                                                                                                                          |
| ANO | Stavba je zkolaudována a bylo jí přiděleno č. p.                                                                                                                                                                                                                                              |
| ANO | Stavba na pozemku je dokončena.                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ANO | Nemovité věci se nenachází v povodňovém území dle platného povodňového plánu.                                                                                                                                                                                                                 |
| ANO | Nemovité věci nebyly v minulosti zatopeny.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ANO | Nemovité věci se nenachází v území s ekologickou zátěží.                                                                                                                                                                                                                                      |
| ANO | Nemovité věci se nenachází v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace / - doprava , výroba, jiné zdroje).                                                                                                                                                                       |
| ANO | Nemovité věci se nenachází v území s přírodními riziky.                                                                                                                                                                                                                                       |
| ANO | Umístění nemovité věci není v chráněném území.                                                                                                                                                                                                                                                |
| ANO | Umístění nemovité věci není v památkové zóně.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ANO | Umístění nemovité věci není v ochranné zóně.                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ANO | Stavba není v demoličním pásmu.                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ANO | Umístění nemovité věci není v demograficky negativně zatížené lokalitě.                                                                                                                                                                                                                       |
| ANO | Údaje na LV nejsou dotčeny změnou (plombou).                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ANO | Na pozemku není evidováno Právo stavby.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ANO | V KN není evidována poznámka spornosti.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ANO | V KN není evidováno duální vlastnictví.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ANO | Není sjednána výhrada zpětné koupě, zpětného prodeje nebo koupě na zkoušku.                                                                                                                                                                                                                   |
| ANO | Není sjednána výhrada lepšího kupce.                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ANO | Není sjednána výhrada přednostního pořadí pro jiné právo.                                                                                                                                                                                                                                     |
| ANO | Na LV není evidován (budoucí) výměnek.                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ANO | Není přídatné spoluvlastnictví.                                                                                                                                                                                                                                                               |

### 8.3. Stanovení zjištěné ceny

Stanovení zjištěné ceny je pouze orientační. Účelem znaleckého posudku je určit obvyklou cenu, ocenění podle oceňovací vyhlášky je provedeno pouze informativně.

## A. Nález

### 1. Základní informace

Kraj: Moravskoslezský  
 Okres: Nový Jičín  
 Obec: Kopřivnice  
 Katastrální území: Kopřivnice  
 Počet obyvatel: 21 949  
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **728,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

| Název koeficientu                                                                                                                                                              | č.  | P <sub>i</sub> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně | IV  | 1,01           |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn                                                                                           | I   | 1,00           |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka                                                                                              | II  | 0,95           |
| 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  $ZC = ZCv \cdot O_1 \cdot O_2 \cdot O_3 \cdot O_4 \cdot O_5 \cdot O_6 = \mathbf{505,00 \text{ Kč/m}^2}$

### 2. Prohlídka nemovitých věcí – viz. výše

### 3. Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům č. p. 597
  2. Pozemky
    - 2.1. Oceňované pozemky
    - 2.2. Trvalé porosty
  3. Věcné břemeno plynovodu
- Věcná břemena váznoucí na majetku
1. Věcné břemeno plynovodu

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku                                                                                                  | č.  | P <sub>i</sub> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka                                  | III | 0,03           |
| 2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví | IV  | -0,02          |
| 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 (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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,082}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,010}$$

Index polohy

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

| Název znaku                                                                                                                  | č.  | P <sub>i</sub> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                                                   | I   | 1,00           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba                                             | I   | 0,04           |
| 3. Poloha pozemku v obci: 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: Výhodná – možnost komerčního využití                                    | III | 0,04           |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí                                                                                         | II  | 0,00           |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost                                                                                  | II  | 0,00           |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - žádné ostatní vlivy nebyly zjištěny                                         | II  | 0,00           |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,100}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,190}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,111}$$

### 1. Rodinný dům č. p. 597

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                        |                                                     |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Typ objektu:                           | Rodinný dům § 35 porovnávací metoda                 |
| Poloha objektu:                        | Moravskoslezský kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel |
| Stáří stavby:                          | 88 let                                              |
| Celková rekonstrukce provedena v roce: | 1992                                                |

Základní cena ZC (příloha č. 24):

1 750,- Kč/m<sup>3</sup>**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

|           |                  |   |                      |
|-----------|------------------|---|----------------------|
| 1.PP:     | 8,85*5,5         | = | 48,68 m <sup>2</sup> |
|           | 4*(10,35-5,5)+68 | = | 87,40 m <sup>2</sup> |
| 1.NP:     | 8,85*10,35       | = | 91,60 m <sup>2</sup> |
| podkroví: | 8,85*10,35       | = | 91,60 m <sup>2</sup> |

| Název podlaží | Zastavěná plocha     | Konstrukční výška |
|---------------|----------------------|-------------------|
| 1.PP:         | 48,68 m <sup>2</sup> | 2,33 m            |
|               | 87,40 m <sup>2</sup> | 2,74 m            |
| 1.NP:         | 91,60 m <sup>2</sup> | 3,04 m            |
| podkroví:     | 91,60 m <sup>2</sup> | 1,30 m            |

**Obestavěný prostor**

|                              |                                                  |   |                             |
|------------------------------|--------------------------------------------------|---|-----------------------------|
| 1.PP:                        | (8,85*5,5)*(2,33)                                | = | 113,41 m <sup>3</sup>       |
|                              | (4*(10,35-5,5)+68)*(2,74)                        | = | 239,48 m <sup>3</sup>       |
| 1.NP:                        | (8,85*10,35)*(3,04)                              | = | 278,46 m <sup>3</sup>       |
| podkroví:                    | (8,85*10,35)*(1,30)+(8,85*10,35*4/2+5,8*1,8*2/2) | = | 312,71 m <sup>3</sup>       |
| Obestavěný prostor - celkem: |                                                  | = | <b>944,06 m<sup>3</sup></b> |

**Podlažnost:**

|                                              |                 |   |                       |
|----------------------------------------------|-----------------|---|-----------------------|
| Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: | ZP1             | = | 91,60 m <sup>2</sup>  |
| Zastavěná plocha všech podlaží:              | ZP              | = | 319,28 m <sup>2</sup> |
| Podlažnost:                                  | ZP / ZP1 = 3,49 |   |                       |

**Výpočet indexu cenového porovnání**

Index vybavení

| Název znaku                                                                                                                                                                 | č.  | V <sub>i</sub> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou                                                                                                                | III | typ C          |
| 1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový                                                                                                                                       | II  | -0,01          |
| 2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo                                                                                                                | III | 0,00           |
| 3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm                                                                                                                                              | II  | 0,00           |
| 4. Podlažnost: hodnota větší než 2                                                                                                                                          | III | 0,02           |
| 5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan                                                                                 | V   | 0,08           |
| 6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové                                                                                                                       | III | 0,00           |
| 7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna                                                                | IV  | 0,05           |
| 8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení                                                                                                                              | I   | 0,00           |
| 9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení                                                                                                                        | III | 0,00           |
| 10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>                                             | II  | 0,00           |
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m <sup>2</sup> celkem                                                                                                     | III | 0,01           |
| 12. Kritérium jinde neuvedené: významně snižující cenu - vlhkost stěn v 1.PP - nutnost rekonstrukce + potřebná oprava klempířských konstrukcí + zateplení stropu v podkroví | I   | -0,10          |
| 13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou                                                                                                  | II  | 1,00           |

Koeficient pro stavby 28 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (28 + 15) = \mathbf{0,785}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,785 = \mathbf{0,824}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,010}$ Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,100}$

**Ocenění**

Základní cena upravená ZCU =  $ZC \cdot I_V = 1\,750,- \text{ Kč/m}^3 \cdot 0,824 = 1\,442,- \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 944,06 \text{ m}^3 \cdot 1\,442,- \text{ Kč/m}^3 \cdot 1,010 \cdot 1,100 = 1\,512\,442,65 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem**

**= 1 512 442,65 Kč**

**Rodinný dům č. p. 597 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

**= 1 512 442,65 Kč**

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

**\* 1 / 2**

**Rodinný dům č. p. 597 - zjištěná cena**

**= 756 221,33 Kč**

**2. Pozemky****2.1. Pozemky****Ocenění**

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku  $v_p = 1\,130,00 \text{ m}^2$

$R = (200 + 0,8 \cdot \sum v_p) / \sum v_p$

$R = (200 + 0,8 \cdot 1\,130,00) / 1\,130,00 = 0,977$

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,010$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,100$

**Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

**Celkový index  $I = I_T \cdot I_O \cdot I_P = 1,010 \cdot 1,000 \cdot 1,100 = 1,111$**

**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<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index             | Koef.                       | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ]  |                   |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek |                                    |                   |                             |                                    |                   |
| § 4 odst. 1                                                                | 505,-                              | 1,111             |                             | 561,05                             |                   |
| Typ                                                                        | Název                              | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]      |
| § 4 odst. 1                                                                | zastavěná plocha a<br>nádvoří      | 1099              | 362                         | 561,05                             |                   |
|                                                                            | Redukční koeficient R = 0,977      |                   |                             | 548,15                             | 198 430,30        |
| § 4 odst. 1                                                                | ostatní plocha - jiná<br>plocha    | 1098/10           | 768                         | 561,05                             |                   |
|                                                                            | Redukční koeficient R = 0,977      |                   |                             | 548,15                             | 420 979,20        |
| Stavební pozemky - celkem                                                  |                                    |                   | 1 130                       |                                    | <b>619 409,50</b> |

**2.2. Trvalé porosty**

**Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47**

|                                                               |                |            |
|---------------------------------------------------------------|----------------|------------|
| Celková cena pozemku:                                         | Kč             | 619 409,50 |
| Celková výměra pozemku                                        | m <sup>2</sup> | 1 130,00   |
| Celková pokryvná plocha trvalých porostů:                     | m <sup>2</sup> | 450,00     |
| Cena pokryvné plochy porostů                                  | Kč             | 246 667,50 |
| Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů: | *              | 0,065      |
| Cena smíšeného porostu:                                       | =              | 16 033,39  |

**Trvalé porosty - zjištěná cena celkem** = **16 033,39 Kč**

**Pozemky - rekapitulace****2.1. Pozemky:**

619 409,50 Kč

**Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

= 635 442,89 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

\* 1 / 2

**Pozemky - zjištěná cena celkem**

= 317 721,45 Kč

**3. Věcné břemeno plynovodu****Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb. jednotnou částkou 10 000,- Kč.

**Věcné břemeno plynovodu - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

= 10 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

\* 1 / 2

**Hodnota věcného břemene činí**

= 5 000,- Kč

**Věcná břemena váznoucí na majetku****1. Věcné břemeno plynovodu****Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb. jednotnou částkou 10 000,- Kč.

**Věcné břemeno plynovodu - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

= 10 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

\* 1 / 2

**Hodnota věcného břemene činí**

= 5 000,- Kč

**C. REKAPITULACE**

1. Rodinný dům č. p. 597

756 221,30 Kč

2. Pozemky

317 721,50 Kč

2.1. Oceňované pozemky

309 704,75 Kč

2.2. Trvalé porosty

8 016,70 Kč

= 317 721,50 Kč

3. Věcné břemeno plynovodu

5 000,- Kč

**Ocenění - celkem:**

**1 078 942,80 Kč**

**Věcná břemena váznoucí na majetku**

1. Věcné břemeno plynovodu

**Věcná břemena váznoucí na majetku - celkem:**

-5 000,- Kč

**-5 000,- Kč**

**Výsledná cena po odečtení břemen - celkem:**

**1 073 942,80 Kč**

**Výsledná cena - celkem:**

**1 073 942,80 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**1 073 940,- Kč**

slovy: Jedenmilionsedmdesáttřítisícdevětsetčtyřicet Kč



## D. Závěrečný výrok

Předmětem ocenění je podíl id 1/2 na nemovitých věcech a příslušenství, které jsou zapsané na LV č. 3269 pro k. ú. Kopřivnice, obec Kopřivnice, okres Nový Jičín, tj.:

- podílu id. 1/2 na pozemcích parc. č. 1098/10 a 1099 vč. příslušenství a stavby rodinného domu č. p. 597, která je součástí pozemku parc. č. 1099.

Výslednou obvyklou cenu nemovitých věcí, příslušenství nemovitých věcí, práv a závad uvedených určujeme na základě získaných informací, popsanych parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím srovnávací metody a aktuální oceňovací vyhlášky, se zohledněním rizikových faktorů; podle stavu ke dni 16. 3. 2020, ve výši:

**1 290 000,- Kč**

*slovy: Jedenmiliondvěstědevadesát tisíc korun českých*

Nakládání s obsahem znaleckého posudku a znaleckým posudkem jako celkem se řídí zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů; jako obsah ani jeho jednotlivé části nesmí být redukovány, ukládány do vyhledávacího systému či převáděny do jakékoli formy pro použití v zobrazovacích zařízeních a přístrojích za účelem kopírování, zaznamenání nebo k jiným účelům bez předchozího písemného souhlasu podepsaného zhotovitele.

V Praze dne 1.6.2020

Znalecký ústav ESTIMMO, s. r. o.  
se sídlem: Trojská 163/28, 182 00 Praha 8



Na vypracování tohoto znaleckého posudku se podíleli Ing. Dagmar Musilová (roz. Vyhnalíková) a Ing. Jan Rejmon a mohou osobně stvrdit správnost tohoto posudku a mohou podat žádaná vysvětlení před orgánem veřejné moci.

.....  
Ing. Dagmar Musilová (roz. Vyhnalíková)

.....  
Ing. Jan Rejmon

## E. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav, který byl rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 17. 3. 2015 pod čj. MSP-21/2015-OSD-SZN/9 zapsán do I. oddílu seznamu znaleckých ústavů pro obor ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitých věcí (včetně budov, bytů a nebytových prostor, pozemků, určení obvyklého nájemného) a práv k nemovitým věcem (zástav, břemen), oceňování podniků, nehmotného majetku, oceňování jmění obchodních společností při fúzi, rozdělení nebo změně právní formy.

Znalecký úkon je zapsán do znaleckého deníku pod pořadovým číslem 279 / 19 / 2020  
Znalečné a náhradu nákladů účtujeme dokladem č. 19 - 2020.

Znalecký ústav ESTIMMO s.r.o.  
kancelář: Trojská 163/28, 182 00 Praha 8  
email: znaleckyustav@estimmo.cz

.....  
Znalecký ústav  
ESTIMMO s.r.o.  
sídlo: Trojská 163/28, 182 00 Praha 8  
IČ: 49966375, DIČ: CZ49966375  
DS: gsg4pej

## F. Seznam příloh

---

-  Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3269 ze dne 21. 2. 2020
-  Příloha č. 2: Katastrální mapa – dálkový náhled
-  Příloha č. 3: Mapy oblasti
-  Příloha č. 4: Fotodokumentace nemovitých věcí ze dne 4. 5. 2020

**Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3269**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 21.02.2020 11:55:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 12 INS 13940/2019 pro Z/C/H Legal v.o.s., advokátní kancelář

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599565 Kopřivnice

Kat.území: 669393 Kopřivnice

List vlastnictví: 3269

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                          | Identifikátor | Podíl |
|-----------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                                    |               |       |
| Machačík Erik, Havlíčkova 1030/13, 74221 Kopřivnice | 790725/4971   | 1/2   |
| Nikolaienko Ievgen, Česká 599/24, 74221 Kopřivnice  | 880805        | 1/2   |

**B Nemovitosti**

Pozemky

| Parcela                                           | Výměra[m2] | Druh pozemku               | Způsob využití | Způsob ochrany |
|---------------------------------------------------|------------|----------------------------|----------------|----------------|
| 1098/10                                           | 768        | ostatní plocha             | jiná plocha    |                |
| 1099                                              | 362        | zastavěná plocha a nádvoří |                |                |
| Součástí je stavba: Kopřivnice, č.p. 597, rod.dům |            |                            |                |                |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 1099                |            |                            |                |                |

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B**

Typ vztahu

**o Věcné břemeno vedení**

ze dne 25.6.1993, práni účinky vkladu ke dni 21.7.1993

Plynovodní přípojky pro vlastníka domu č.p.597

Oprávnění pro

Parcela: 1099

Povinnost k

Parcela: 1098/10

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1844/1993.

POLVZ:309/1993

Z-6100309/1993-804

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

Typ vztahu

**o Věcné břemeno vedení**

ze dne 25.6.1993, práni účinky vkladu ke dni 21.7.1993

Plynovodní přípojky pro vlastníka domu č.p.597

Oprávnění pro

Parcela: 1099

Povinnost k

Parcela: 1098/10

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1844/1993.

POLVZ:309/1993

Z-6100309/1993-804

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

**o Zástavní právo soudcovské**

ve výši 4.300.000,-Kč s příslušenstvím, návrh ze dne 06.01.2005, k id. 1/2

Oprávnění pro

KOSMOPOL, spol. s r. o., Havlíčkova 494/8, 74221

Kopřivnice, RČ/IČO: 19014651

Povinnost k

Machačík Erik, Havlíčkova 1030/13, 74221 Kopřivnice,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 21.02.2020 11:55:03

Obec: 599565 Kopřivnice

List vlastnictví: 3269

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

## Typ vzťahu

Parcela: 1098/10, Parcela: 1099

Z-10991/2005-804

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## D Poznámky a další obdobné údaje

## Typ vztahu

- ze dne 9.4.1998 , k id. 1/2

Parcela: 1098/10, Parcela: 1099

Z-6100335/1998-804

- k id. 1/2

Parcela: 1098/10, Parcela: 1099

Z-15874/2008-804

- $k \text{ id. } 1/2$

Parcela: 1098/10, Parcela: 1099

Z-1895/2012-804

Z-8165/2013-804

- soudního exekutora Mgr. Pavla Endera, k id. 1/2

Parcela: 1098/10, Parcela: 1099

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.



prokazující stav evidovaný k datu 21.02.2020 11:55:03

Obec: 599565 Kopřivnice

List vlastnictví: 3269

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

## Typ vzťahu

Z-1897/2012-804

- o Exekuce na část majetku

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 38, 750 00 Přerov  
k id. 1/2

k id. 1/2

Povinnost k

Machačík Erik, Havlíčkova 1030/13, 74221 Kopřivnice,

RČ/IČO: 790725/4971

Parcela: 1098/10, Parcela: 1099

*Listina* Usnesení soudního exekutora o tom, že zákaz nakládat se vztahuje na část majetku 103 Ex 28296/13-42 ze dne 05.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2014 12:37:34. Zápis proveden dne 27.03.2014.

Z-2393/2014-804

## Související zápisy

## Exekuční příkaz ke správě nemovitosti

*Listina* Exekuční příkaz ke správě nemovitosti 103 Ex 28296/2013-41 ze dne 05.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2014 16:13:56. Zápis proveden dne 28.03.2014; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-1872/2014-804

*Listina* Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu 103 Ex 28296/2013-199 ze dne 12.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2015 07:43:08. Zápis proveden dne 21.08.2015; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-5452/2015-804

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Svoboda, Dvořákova 222/32, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Machačík Erik, Havlíčkova 1030/13, 74221 Kopřivnice,

RČ/IČO: 790725/4971

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc -  
Mgr. Jan Svoboda 164 EX-2907/2018 -9 ze dne 17.08.2018. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 30.08.2018 14:20:50. Zápis proveden dne 04.09.2018; uloženo na prac.  
Olomouc

Z-6454 / 2018-805

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Machačík Erik, Havlíčkova 1030/13, 74221 Kopřivnice,

RČ/IČO: 790725/4971

*Listina* Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku KSOS 12 INS 13940/2019-A-26 v Ostravě ze dne 13.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.11.2019 14:40:50. Zápis proveden dne 15.11.2019; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-6009/2019-804

## Související zápisy

## Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Machačík Erik, Havličkova 1030/13, 74221 Kopřivnice,

RČ/IČO: 790725/4971

prokazující stav evidovaný k datu 21.02.2020 11:55:03

Obec: 599565 Kopřivnice

List vlastnictví: 3269

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

## Typ vzťahu

Z-6009/2019-804

## Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-104/2017-804

Parcela: 1098/10

|   |                                        |
|---|----------------------------------------|
| E | Nabývací tituly a jiné podklady zápisu |
|---|----------------------------------------|

## Listina

- |                                                                                          |                |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------|
| o Darovací smlouva V12 945/1998 ze dne 20.3.1998, právní účinky vkladu ke dni 23.3.1998. | POLVZ:232/1998 | Z-6100232/1998-804  |
| Pro: Machačík Erik, Havličkova 1030/13, 74221 Kopřivnice                                 |                | RČ/IČO: 790725/4971 |
| o Darovací smlouva V12 946/1998 ze dne 20.3.1998, právní účinky vkladu ke dni 23.3.1998. | POLVZ:233/1998 | Z-6100233/1998-804  |
| Pro: Machačík Erik, Havličkova 1030/13, 74221 Kopřivnice                                 |                | RČ/IČO: 790725/4971 |
| o Smlouva darovací ze dne 27.05.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.05.2013.      |                | V-3038/2013-804     |
| Pro: Nikolaienko Ievgen, Česká 599/24, 74221 Kopřivnice                                  |                | RČ/IČO: 880805      |

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 21.02.2020 12:02:47

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

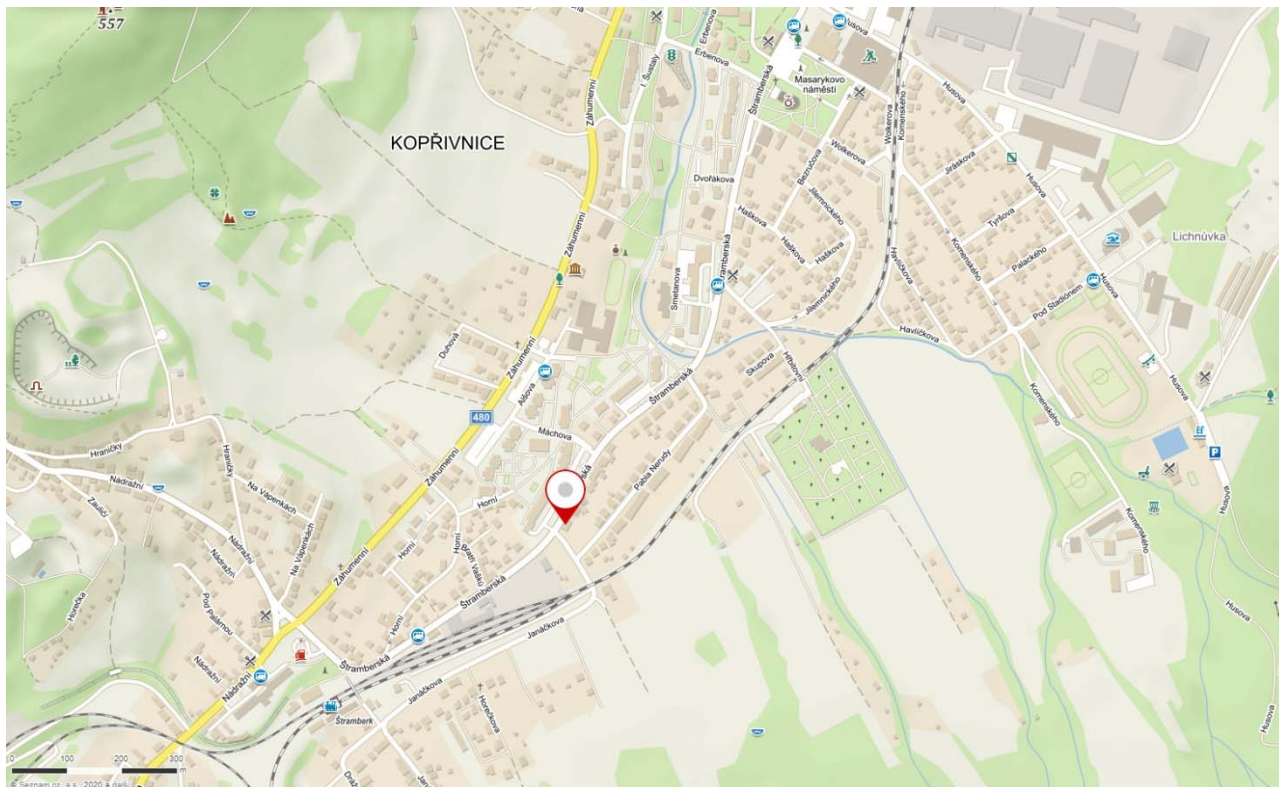


Příloha č. 2: **Katastrální mapa – dálkový náhled**

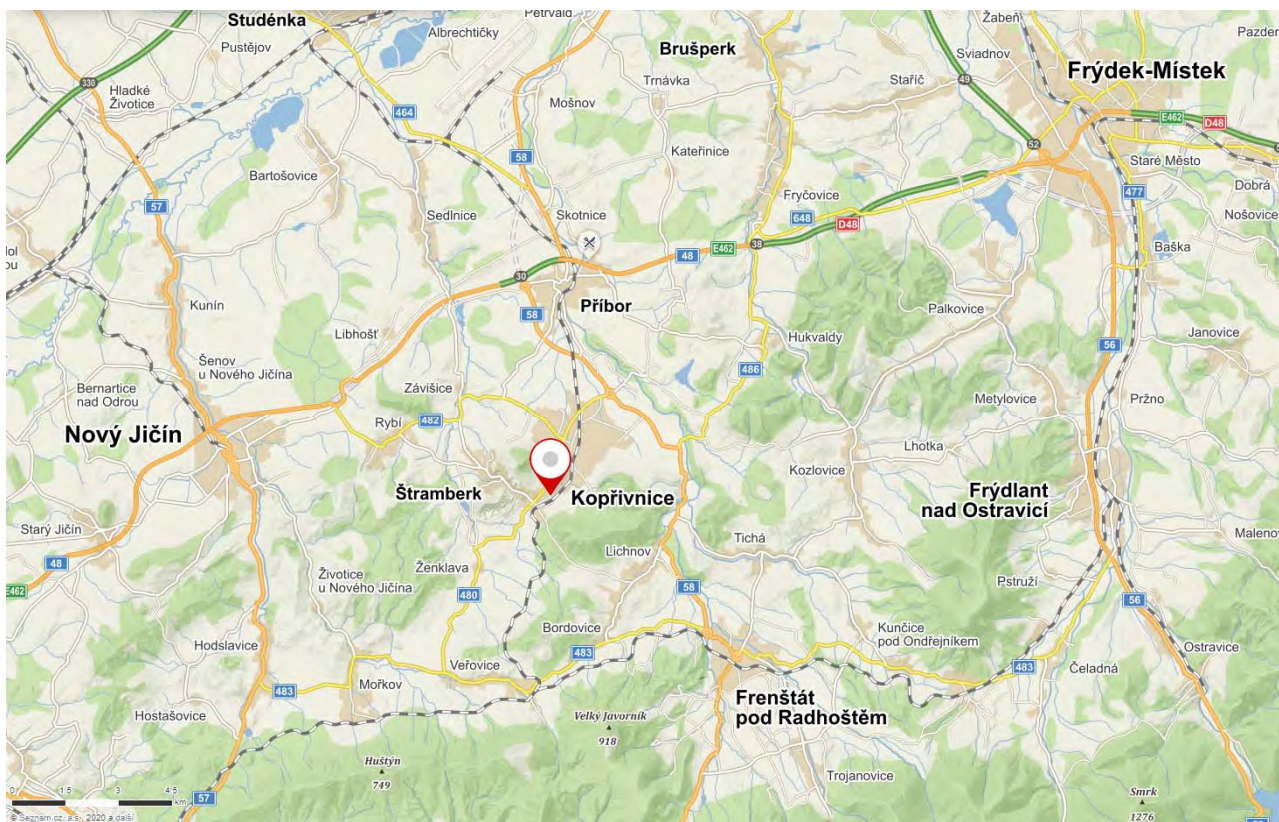




Příloha č. 3: **Mapy oblasti**



Umístění nemovitých věcí v rámci města Kopřivnice

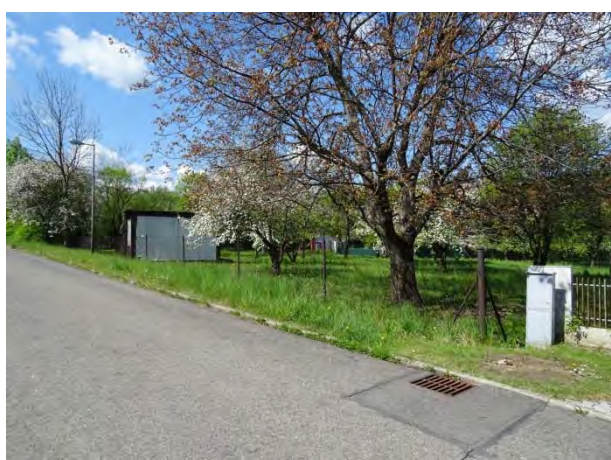


Umístění nemovitých věcí v rámci regionu



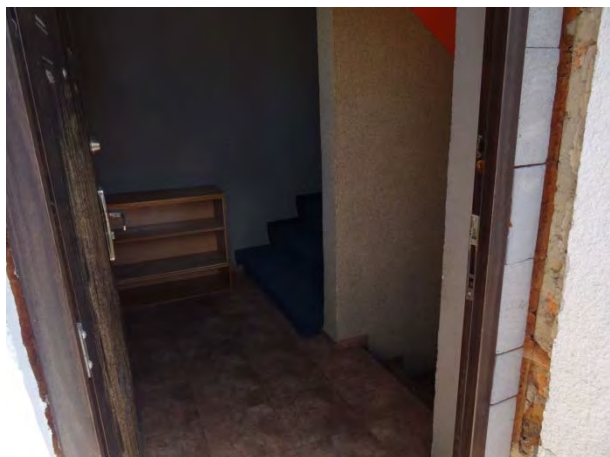
Příloha č. 4: **Fotodokumentace nemovitých věcí**

Exteriér rodinného domu a zahrada





## Interiér rodinného domu



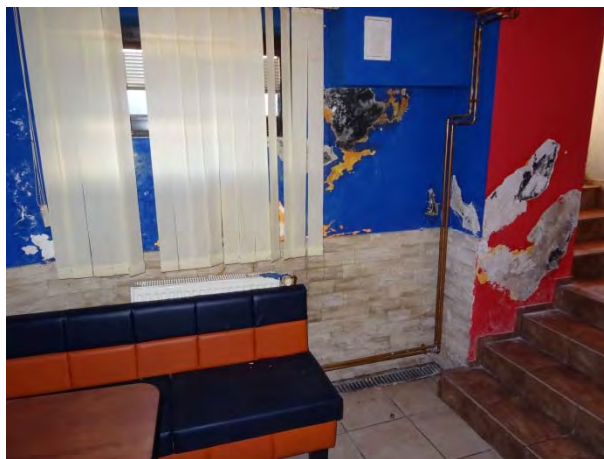
Vstup do RD



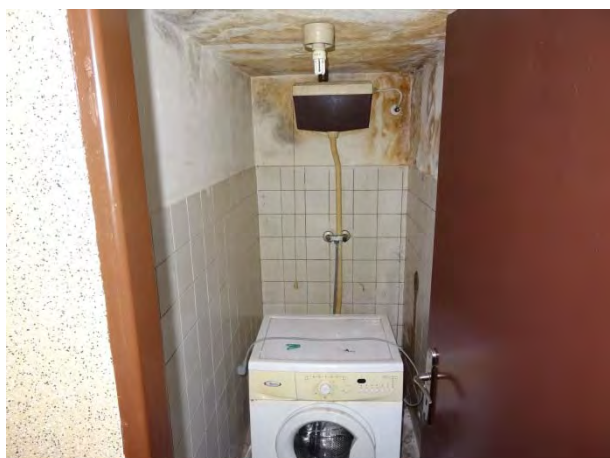
Bar v 1.PP



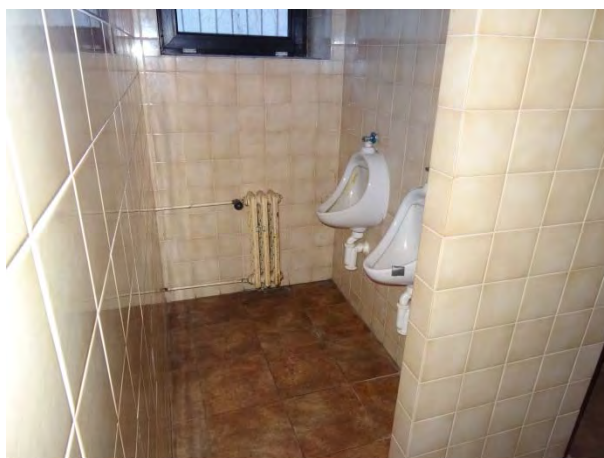
Kuchyně



Vlhkost stěn v 1.PP – plísně



Místnost s výlevkou v 1.PP



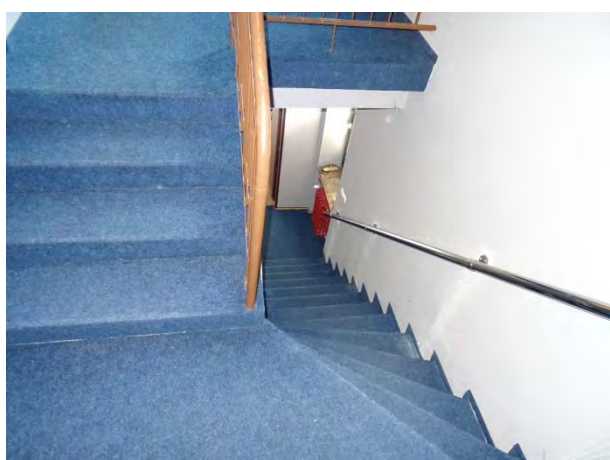
Pisoáry v 1.PP



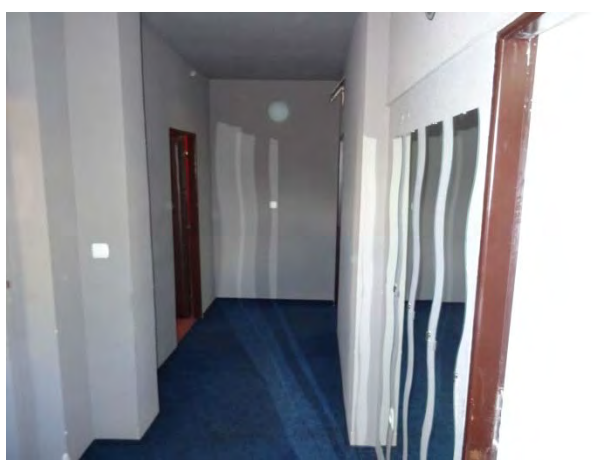
WC v 1.PP



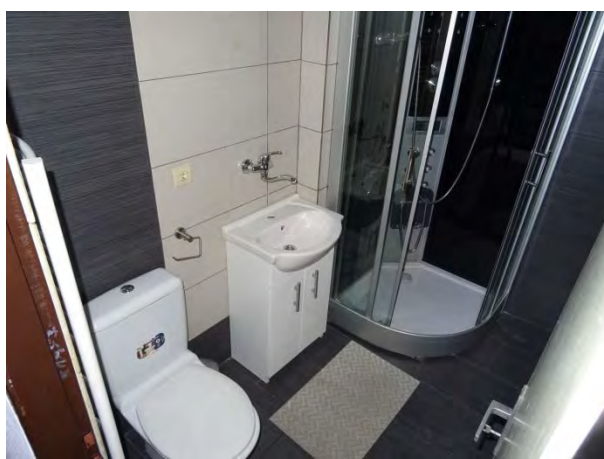
Kotel a boiler v 1.PP



Schodiště

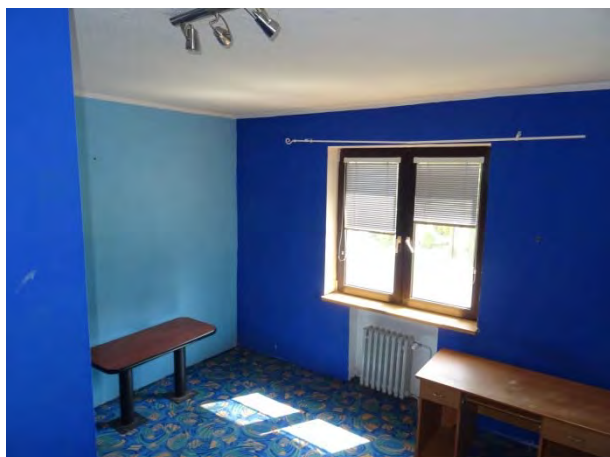


Chodba v 1.NP



1. Pokoj a koupelna s WC v 1.NP

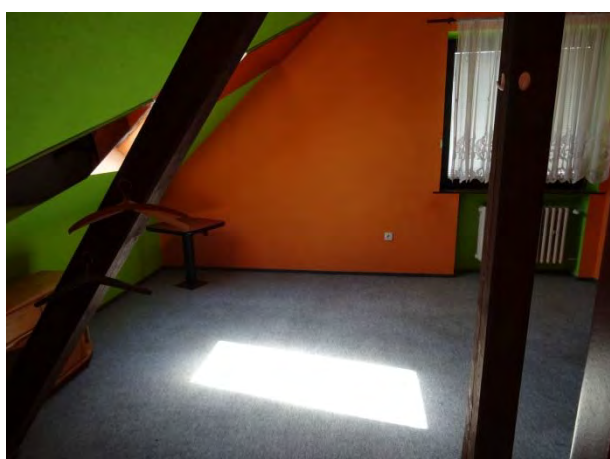




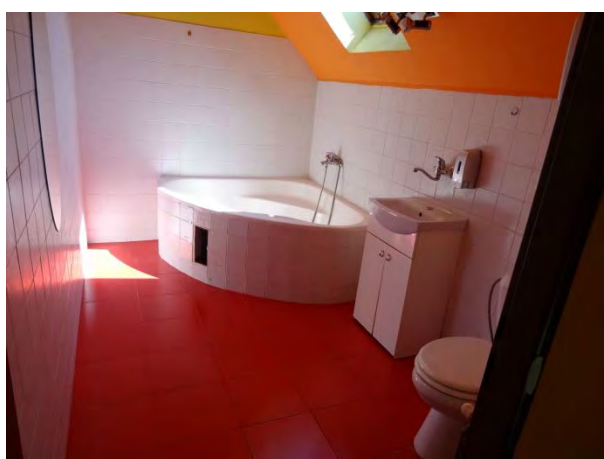
2. pokoj a koupelna s WC v 1.NP



3. pokoj a koupelna s WC v 1.NP

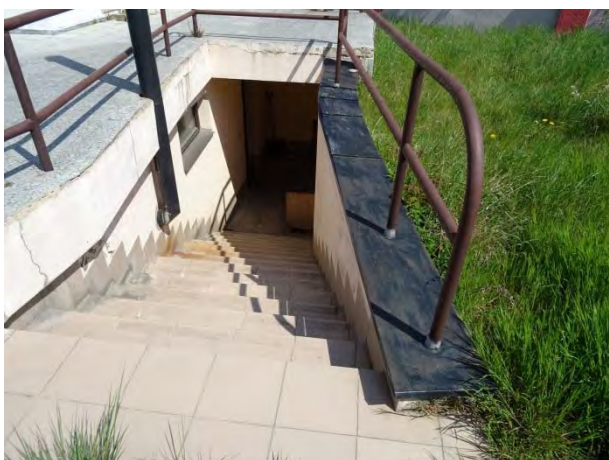


4. pokoj a koupelna s WC v podkroví





5. pokoj a koupelna s WC v podkroví



Schodiště ze zahrady do baru v 1.PP



Opadávající omítka

