

Ing. Martina Schulmeisterová

znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského
soudu v Ostravě dne 25.06.1999,č.j.: Spr 1946/99
pro základní obor ekonomika, stavebnictví, odvětví ceny
a odhady nemovitostí, stavby obytné a průmyslové

Znalecký posudek č. 2287/17

ve věci ocenění nemovitých věcí - pozemku parc.č. st. 1236/1 včetně
stavby bydlení č.p. 1155 stojící na pozemku, pozemku parc.č. st. 4860
včetně stavby garáže bez čp/če stojící na pozemku, pozemku parc.č.
117/2 a pozemku parc.č. 4475 a zapsaných na listu vlastnictví číslo 2755
v katastrálním území Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava, okres Ostrava -
město.

Objednatel posudku: VÍTKOVICE ARÉNA, a.s.
Ruská 3077/135
700 30 Ostrava - Zábřeh
IČ: 259 11 368

Účel vypracování: Ocenění nepeněžitého vkladu do společnosti
VÍTKOVICE ARÉNA, a.s., se sídlem
Ruská 3077/135, 700 30 Ostrava – Zábřeh,
IČ: 259 11 368

Podle stavu ke dni 29.05.2017 posudek vypracovala:

Ing. Martina Schulmeisterová



**Tento znalecký posudek obsahuje 20 listů textu a 5 listů příloh.
Znalecký posudek byl proveden ve třech vyhotoveních, z nichž dvě
vyhotovení obdrží objednatel.**

V Ostravě, 31.05.2017

0.0. Úvod

Úkolem tohoto znaleckého posudku je:

- **Zjištění ceny podle cenového předpisu platného ke dni ocenění, tj. Vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb.**
- **Stanovení obvyklé ceny, tj. ceny která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění**

Předmětem ocenění je:

<i>Parcela</i>	<i>Výměra (m²)</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
St. 1236/1	217	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba:</i>		Zábřeh, č.p. 1155, bydlení		
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.:</i>		St. 1236/1		
St. 4860	25	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba:</i>		bez čp/če, garáž		
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.:</i>		St. 4860		
117/2	986	zahrada		zemědělský půdní fond
4475	21	ostatní plocha	jiná plocha	

1.0. Nález

1.1. Podklady pro vypracování posudku

1.1.1. Místní šetření

- Místní šetření bylo provedeno dne 15.11.2016 za přítomnosti zástupce vlastníka nemovitých věcí a znalce, kdy byla provedena prohlídka a zaměření staveb a fotodokumentace. Ověření stavu k datu ocenění bylo provedeno dne 29.05.2017.

1.1.2. Podklady poskytnuté objednatelem posudku

- Znalecký posudek č. 13804-244/13 ze dne 15.08.2013, vypracoval Jaromír Klein.
- Smlouva kupní ze dne 24.10.2013.

1.1.3. Podklady opatřené znalcem

- Výpis z katastru nemovitostí vyhotovený dne 31.05.2017 Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním – LV 2755, k.ú. Zábřeh nad Odrou (viz příloha č. 1).
- Situace katastrální mapy vyhotovená dne 16.11.2016 Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním, dálkovým přístupem (viz příloha č. 2).
- Informace o platné územně plánovací dokumentaci zjištěné na www.kr-moravskoslezsky.cz.
- Realitní inzerce zveřejněná na www.sreality.cz, www.avizo.reality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.reality.idnes.cz, www.realitymix.centrum.cz.
- Cenové údaje poskytnuté Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním, dálkovým přístupem.
- Databáze nabídkových cen realitních kanceláří Moni T.

1.1.4. Literatura:

- BRADÁČ A., KREJČÍŘ P. a kol.: *Soudní inženýrství*. Akademické nakladatelství CERM Brno, 1997
- BRADÁČ A., KREJČÍŘ P.: *Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku*. VUT v Brně-ÚSI, 1998
- BRADÁČ A.: *Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí*. VUT v Brně-ÚSI, 1998.
- BRADÁČ A., FIALA J.: *Nemovitosti (oceňování a právní vztahy)*. LINDE Praha a.s., 1999
- BRADÁČ A., *Metodiky oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení, vč. úvěrů hypotečních v České spořitelně, a.s.* Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., 2002
- BRADÁČ A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí*. V. vydání. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2001
- BRADÁČ A.: *Znalecký standard Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně ke zjištění obvyklé ceny nemovitostí*. In: *Soudní inženýrství 7 – 8/1997*.
- ZAZVONIL Z.: *Porovnávací hodnota nemovitostí*. EKOPRESS 2006
- Znalecké standardy POSN, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. – profesního oboru stavebnictví a nemovitostí Morava, 11/2013
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění.

- Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb.
- Softwarové vybavení Delta NEM

1.2. Omezení vlastnického práva

Podle předloženého výpisu z katastru nemovitostí (viz příloha č. 1) není vlastnické právo omezeno.

1.3. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Moravskoslezský
Obec: Ostrava
Katastrální území: Zábřeh nad Odrou (714305)

List vlastnictví číslo: 2755

Vlastník:

Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8,
Moravská Ostrava, 702 00

00845451

1.4. Popis nemovitých věcí

1.4.1. Popis umístění

Předmětem ocenění je soubor nemovitých věcí, který zahrnuje pozemek parc.č. st. 1236/1 včetně stavby bydlení č.p. 1155, pozemek parc.č. st. 4860 včetně stavby garáže bez čp/če stojící na pozemku, pozemek parc.č. 117/2, pozemek parc.č. 4475, včetně všech součástí a příslušenství, které zahrnuje studnu umístěnou na pozemku parc.č. 117/2 a venkovní úpravy, vše v katastrálním území Zábřeh nad Odrou, v obci Ostrava, okrese Ostrava - město.

Způsob využití: nemovité věci byly k datu ocenění bez využití. Naposledy sloužily pro bydlení, kromě přechodné doby, kdy byly využívány jako administrativní zázemí stavební společnosti, která prováděla stavbu v sousedství. Změna účelu užívání nebyla provedena.

Poloha: nemovité věci jsou situovány v zastavěném území městské části Ostrava – Jih, místní části Zábřeh na ulici Starobělské č. or. 101. Lokalita je umístěna mezi areálem sportovních hal a ulicí Plzeňskou, která je významnou vnitřní komunikací města.

Převládající zástavba: zástavbu v přímém sousedství tvoří ubytovna, areál krytých sportovních hal a dále podél ulice Starobělské zástavba smíšená, tvořená rodinnými a bytovými domy i budovami administrativního charakteru.

Inženýrské sítě: v místě jsou vedeny rozvodné sítě elektřiny, vody, kanalizace a plynu.

Přístup k nemovitým věcem: přímý přístup je z místní zpevněné komunikace – ulice Starobělské.

Dostupnost občanské vybavenosti: dostupnost místní občanské vybavenosti je dobrá. V dosahu do 800 m od domu je nákupní centrum se službami, základní i mateřská škola, zdravotní středisko s lékárnou apod. Úplná občanská vybavenost je v dosahu MHD.

Dopravní obslužnost: lokalita je dostupná z ulic Ruské, Rudné a Plzeňské, které patří významným městským komunikacím. Zastávky městské hromadné dopravy jsou vzdáleny 300 - 500 m od domu (zastávky Tylova, Sport Aréna).

Omezení užívání pozemku a ochranná pásma: nebyly zjištěny.

Záplavové území: lokalita nezasahuje do záplavového území aktivního ani vyhlášeného.

Stav územně plánovací dokumentace: podle územního plánu platného k datu o cenění je lokalita zahrnuta do zóny „**Plochy smíšené - bydlení a služby**“, která slouží službám a drobné výrobě integrované převážně s bydlením v rodinných domech. Plochy tohoto funkčního využití jsou charakteristické extenzivní nízkopodlažní zástavbou o výškové hladině do 3. nadzemních podlaží. V opodstatněných případech, zvláště pak v těch částech města, kde lze stávající nízkopodlažní zástavbu (do 3. NP) postupně nahrazovat novou městskou zástavbou a bude se jednat o zástavbu, která bude urbanistickým přínosem pro území, lze tuto výšku u bytových domů překročit, avšak na max. do 8 nadzemních podlažích a podkroví. Taková stavba se však musí posoudit jako stavba „podmínečně přípustná“ (podmínečně přípustné využití). Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým a architektonickým řešením odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a musí ji vhodně doplňovat, nikoliv ji narušovat nebo negativně ovlivňovat svým provozem území (hluk, doprava, emise apod.).

Hlavní využití:

- rodinné domy,
- budovy, zařízení a plochy nezávadné průmyslové výroby a služeb, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují nadměrně dopravní zátěž území a nesnižují kvalitu prostředí v této ploše, spojené s bydlením v rodinných a bytových domech.

Porovnání stavu uvedeného v katastru nemovitostí se skutečností: při porovnání stavu uvedeného v katastru nemovitostí se skutečností byl zjištěn soulad.

Nezaměstnanost: nezaměstnanost ve městě k 04/2017 byla 8,20%, v kraji 6,70% (zdroj: www.portal.mpsv.cz).

1.4.2. Popis staveb

a) Rodinný dům č.p. 1155 stojící na pozemku parc.č. st. 1236/1

Stavba bydlení, dále v textu značena jako rodinný dům je samostatně stojící se sedlovou střechou. Dům má jedno podzemní podlaží, jedno nadzemní podlaží (dále jen NP) a podkroví nad částí zastavěné plochy 1.NP.

Dispozice domu:

- 1.PP - chodba se schodištěm, kotelna, sklepní místnosti
 1.NP - vstupní chodba, komora, chodba se schodištěm, koupelna s WC, pokoj s kuchyňským koutem, pokoj
 2.NP (podkroví) – chodba se schodištěm, pokoj, dvě komory, půdní prostor

Popis konstrukcí a vybavení:

<i>Základy:</i>	základové pásy z betonu
<i>Svislé nosné konstrukce:</i>	zděné
<i>Střešní konstrukce:</i>	dřevěná sedlová
<i>Krytina střechy:</i>	vláknocementové šablony
<i>Klempířské konstr.:</i>	úplné
<i>Stropy:</i>	nad 1.PP betonové trámové, nad 1.NP s rovným podhledem
<i>Schodiště:</i>	železobetonové
<i>Okna:</i>	dřevěná dvojitá a plastová
<i>Dveře:</i>	dřevěné plné i částečně prosklené
<i>Vnitřní povrchy:</i>	vápenné štukové omítky, v koupelně a kuchyni keramický obklad, v jednom pokoji v 1.NP tapeta
<i>Vnější povrchy:</i>	vápenocementové omítky s nástřikem, sokl obložen keramickým obkladem
<i>Povrchy podlah:</i>	keramické dlažby, dřevěné palubky, textilní krytiny
<i>Hyg. vybavení:</i>	umývadlo, rohová vana, bidet, WC
<i>Vybavení kuchyně:</i>	není
<i>Vodovod:</i>	rozvod studené a teplé vody
<i>Kanalizace:</i>	svedena do svodné sítě
<i>Plyn:</i>	ano
<i>Vytápění:</i>	ústřední a plynovým zdrojem, rozvod proveden v Cu
<i>Zdroj TUV:</i>	kombinovaný se zdrojem vytápění
<i>Elektroinstalace:</i>	230/400 V
<i>Ostatní:</i>	sdělovací rozvody pod omítkou, EZS podle poskytnutých informací je jiného vlastníka

Stáří: podle předložených podkladů a informací byl dům původně postaven v roce 1935. V posledních letech byl dům průběžně zrekonstruován. Při úpravách byly dotčeny téměř všechny konstrukce a vybavení kromě svislého zdiva, základů, střešní konstrukce, schodiště a stropů. Stáří úprav je 6 – 17 let. Od roku 2013 byl dům využíván pouze občasně, po přechodnou dobu i jako zázemí stavební společnosti. Došlo k vyššímu opotřebení povrchu plovoucí podlahy v jenom pokoji v 1. NP. Dále bylo na místě zjištěna zvýšená vlhkost zdiva v části podzemního podlaží.

Technický stav: dobrý

Základní parametry budovy:**Zastavěná plocha**

1.PP	=	84,28 m ²
1.NP	=	96,02 m ²

Podkroví	=	$\frac{75,95 \text{ m}^2}{256,25 \text{ m}^2}$
Součet:		

Obestavěný prostor OP

Spodní stavba	=	$183,74 \text{ m}^3$
Vrchní stavba	=	$375,93 \text{ m}^3$
Zastřešení	=	$184,12 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor – celkem:		$743,79 \text{ m}^3$

Příslušenství rodinného domu:**Garáž bez čp/če stojící na pozemku parc.č. st. 4860**

Budova je samostatně stojící s jedním nadzemním podlažím a plochou střechou.

Základy jsou provedeny z betonu. Svislé nosné konstrukce jsou zděné. Vnější i vnitřní povrchy jsou opatřeny omítkami. Okno je plastové. Vrata jsou sekční s elektrickým pohonem. Stáří je 25 let. Technický stav je velmi dobrý, podle předložených podkladů byla garáž celkově zrekonstruována. Stáří úprav je 6 let. Dotčeny byly všechny konstrukce kromě základů, zdiva a střešní konstrukce.

Studna umístěná na pozemku parc.č. 117/2 – provedena jako kopaná, kruhového průřezu, hloubka je 6,90 m. Stávající využití nebylo zjištěno.

Venkovní úpravy:

- **Vodovodní přípojka** – vedena z ulice Starobělské do domu
- **Kanalizační přípojka** – vedena z domu do jímky
- **Přípojka plynu včetně HUP** – vedena do domu z ulice, HUP osazen v oplocení
- **Zpevněná plocha včetně opěrných zídek** – provedena z betonové dlažby zámkové
- **Oplocení včetně plotových vrat a vrátek** – provedeno kolem uliční, bočních a zadní strany včetně plotových vrat s dálkovým pohonem a plotových vrátek

1.4.3. Pozemky

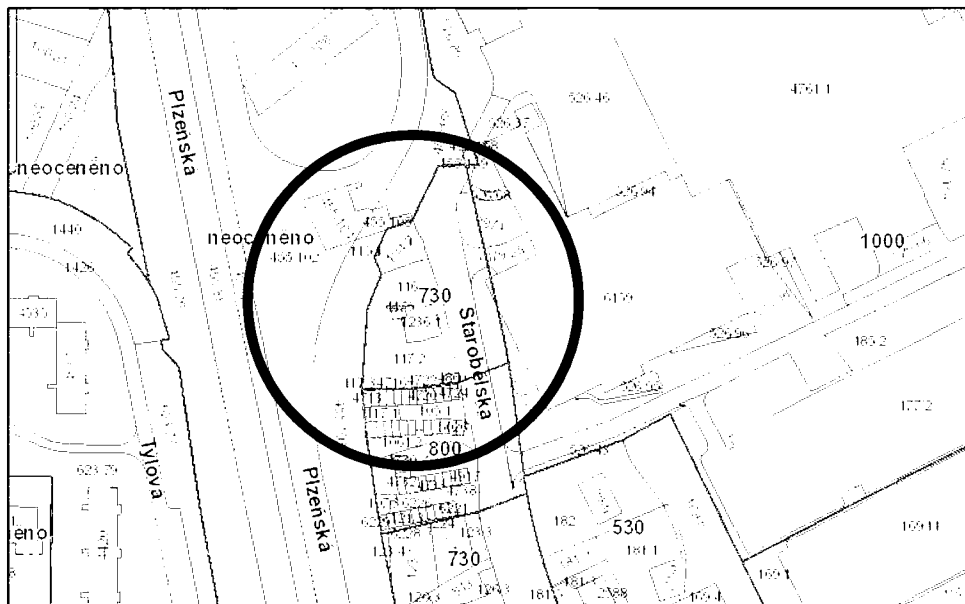
Předmětem ocenění jsou pozemky:

- **parc.č. st. 1236/1** který je v katastru nemovitostí zapsán jako zastavěná plocha a nádvoří. K datu ocenění je pozemek zastavěn rodinným domem č.p. 1155.
- **parc.č. st. 4860** který je v katastru nemovitostí zapsán jako zastavěná plocha a nádvoří. K datu ocenění je pozemek zastavěn garáží tvořící příslušenství rodinného domu č.p. 1155.
- **parc.č. 117/2**, který je v katastru nemovitostí zapsán jako zahrada. K datu ocenění je pozemek využíván jako zahrada ve funkčním spojení se stavbou rodinného domu č.p. 1155.
- **parc.č. 4475**, který je v katastru nemovitostí zapsán jako ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha. K datu ocenění je pozemek využíván jako zahrada ve funkčním spojení se stavbou rodinného domu č.p. 1155.

Pozemky mají rovinný charakter. V místě je možnost napojení na rozvodnou síť elektřiny, vody, kanalizace a plynu. Celková výměra pozemků je $1\,249 \text{ m}^2$.

Podle cenové mapy platné k datu ocenění je k pozemkům přiřazena cena **730 Kč/m²**.

Situace cenové mapy:



2.0 Posudek – Cena zjištěná podle cenového předpisu

2.1. Popis použité metodiky

Ocenění je provedeno podle Vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb.

2.2. Výpočet ceny

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Hospodářsko-správní význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Ke znaku 11 – zohledněna je možnost omezeného využití nemovitosti ke komerčním účelům, která bude v souladu s územním plánem.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00

5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	I. Vyšší než je průměr v kraji	-0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	III. Vlivy zvyšující cenu	0,05

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,130$$

1) Rodinný dům č.p. 1155 stojící na pozemku parc.č. st. 1236/1 – § 35

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1.PP	2,28 m	9,47×8,90	=	84,28 m ²
1.NP	2,99 m	9,37×8,80+6,92×1,96	=	96,02 m ²
Podkroví	2,60 m	9,37×8,80-2,17×3,00	=	75,95 m ²
Součet:	7,87 m			<u>256,25 m²</u>

Zastavěná plocha všech podlaží: 256,25 m²

Zastavěná plocha 1. NP: 96,02 m²

Podlažnost: 256,25 / 96,02 = 2,67

Obestavěný prostor (OP):

Spodní stavba	9,47×8,90×2,18	=	183,74 m ³
Vrchní stavba	9,37×8,80×3,99+6,92×1,96×3,46	=	375,93 m ³
Zastřešení	9,37×8,80×4,40/2+6,92×1,96×0,20	=	184,12 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	<u>743,79 m³</u>

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj: Moravskoslezský

Obec: Ostrava

Počet obyvatel: 292 681

Základní cena (ZC): 2 366,- Kč/m³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2

Ke znaku 12 – zohledněn je celkový stav budovy a provedené úpravy, které v součtu objemových podílů nepřesahují 60%. Podle provedeného propočtu je součet objemových podílů dotřených úpravami 56,13%. Úpravy jsou zohledněny zvýšením koeficientu s.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	III. Podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	C
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00

4 Podlažnost	III. Hodnota větší než 2	0,02
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	V. Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední , etážové , dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	IV. Úplné nadstandard. nebo více zákl.přísl. standard. proved.,prádelna	0,05
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	IV. Většího rozsahu nebo nadstand. provedení	0,04
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III. Nad 800 m ² celkem	0,01
12 Kriterium jinde neuvedené	IV. Mírně zvyšující cenu	0,05
13 Stavebně-technický stav	II. Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*

* Rok výstavby / kolaudace:	1935
Stáří stavby (y):	82
Zvýšení koeficientu s:	0,10
Koeficient pro úpravu (s):	0,700

Index konstrukce a vybavení $(I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13})$: 0,875

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 2 070,25 Kč/m³

Index trhu (I_T): 1,000

Index polohy (I_P): 1,130

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_P = OP × ZCU × I_T × I_P = 743,79 × 2 070,25 × 1,000 × 1,130 = 1 740 009,31 Kč

Rodinný dům č.p. 1155 stojící na pozemku parc.č. st. 1236/1 – zjištěná cena:

1 740 009,31 Kč

2) Garáž bez čp/če stojící na pozemku parc.č. st. 4860 – § 37

Podlaží:

1.NP

Výška: 2,50 m
Zastavěná plocha: 6,69×3,68 = 24,62 m²

Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba 6,69×3,68×2,60 = 64,01 m³
Zastřešení 6,69×3,68×0,20 = 4,92 m³
Obestavěný prostor – celkem: = 68,93 m³

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 26, tabulky č. 1:

Kraj: Moravskoslezský

Obec: Ostrava

Počet obyvatel: 292 681

Základní cena (ZC): 1 368,- Kč/m³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 26, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	II. Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkrovní	B
1 Druh stavby	II. Samostatně stojící	0,00
2 Konstrukce	II. Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3 Technické vybavení	IV. El. proud 230V/400 V, voda, nebo vytápění, vrata s elektr. pohonem	0,03
4 Příslušenství - venk. úpravy	III. Bez výrazného vlivu na cenu	0,00
5 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
6 Stavebně-technický stav	I. Stavba ve výborném stavu	1,05*
* Rok výstavby / kolaudace:	1992	
Stáří stavby (y):	25	
Koeficient pro úpravu (s):	0,875	
Index konstrukce a vybavení $(I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) \times V_6)$: 0,946		
Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V):		1 294,13 Kč/m ³
Index trhu (I_T):		1,000
Index polohy (I_P):		1,130
Cena stavby určená porovnávacím způsobem:		
CS_P = OP × ZCU × I_T × I_P = 68,93 × 1 294,13 × 1,000 × 1,130		= 100 800,95 Kč
Garáž bez čp/če stojící na pozemku parc.č. st. 4860 – zjištěná cena:		100 800,95 Kč

3) Studna umístěná na pozemku parc.č. 117/2 – § 19

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ: Kopaná studna

Hloubka studny: 6,90 m

Polohový koeficient: 1,220

Kód klasifikace CZ-CC: 2222 Vedení vody místní trubicí

Kód standardní klasifikace produkce: 46.25.22.2 studny jinde neuvedené a jímání vody

Koeficient změny ceny stavby: 2,349

Ocenění:

5,00 m á 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
1,90 m á 3 810,- Kč/m	+	7 239,- Kč
Základní cena:	=	16 989,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K ₅ :	×	1,2200
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,3490
Cena studny:	=	48 686,74 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 82 roků

Předpokládaná další životnost: 18 roků

Opotřebení: $100 \times 82 / (82 + 18) = 82,000 \%$

Odpočet opotřebení: 48 686,74 Kč × 82,000 %	–	39 923,13 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	8 763,61 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index polohy: $I_P = 1,130$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 8 763,61 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 1,130

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = **9 902,88 Kč**

Studna umístěná na pozemku parc.č. 117/2 – zjištěná cena: **9 902,88 Kč**

4) Trvalé porosty – § 40 - § 47

Okrasné rostliny zjednodušeným způsobem – § 47

Plocha	Název	Parc. č.	Koef.	Jedn. cena poz.	Celková cena
275 m ²	zahrada	117/2	0,085	730,0000 Kč	17 063,75 Kč
20 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1236/1	0,085	730,0000 Kč	1 241,- Kč

Trvalé porosty zjednodušeným způsobem § 47 – celkem: = 18 304,75 Kč

Trvalé porosty – zjištěná cena: **18 304,75 Kč**

5) Pozemky – § 2

§ 2 – Pozemky oceněné dle cenové mapy stavebních pozemků

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Základní cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
st. 1236/1	zastavěná plocha a nádvoří	217	730,-	158 410,-
st. 4860	zastavěná plocha a nádvoří	25	730,-	18 250,-
117/2	zahrada	986	730,-	719 780,-
4475	ostatní plocha - jiná plocha	21	730,-	15 330,-
	Součet:	1 249		911 770,-

Pozemky – zjištěná cena: **911 770,- Kč**

2.3. Rekapitulace ceny zjištěné

Ceny objektů včetně opotřebení:

1) Rodinný dům č.p. 1155 stojící na pozemku parc.č. st. 1236/1	1 740 009,31 Kč
2) Garáž bez čp/če stojící na pozemku parc.č. st. 4860	100 800,95 Kč
3) Studna umístěná na pozemku parc.č. 117/2	9 902,88 Kč
4) Trvalé porosty	18 304,75 Kč
5) Pozemky	911 770,- Kč

Cena objektů včetně opotřebení činí celkem: **2 780 787,89 Kč**

Cena po zaokrouhlení: **2 780 790,- Kč**

3.0 Posudek – Stanovení obvyklé ceny

3.1. Popis použité metodiky

Obvyklá cena je dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definována jako cena , která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají vliv na cenu, 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 kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Pro stanovení obvyklé ceny je použita metoda cenového porovnání. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění objektu rodinného domu včetně příslušenství a pozemků zastavěných a souvisejících je použita metoda porovnání na základě jednotkové JC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných případně inzerovaných prodejích podobných nemovitých věcí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena jednotková cena (za m² zastavěné plochy všech podlaží). Indexy u jednotlivých objektů respektují jejich zvláštnosti pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění objektu v obci ve vztahu k centru, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, velikosti pozemků zastavěných a souvisejících aj.. Z této jednotkové ceny, získané následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom vynásobením velikostí oceňovaného objektu získána jeho porovnávací hodnota.

3.2. Výpočet ceny

Zdrojem získaných informací o objektech je vlastní databáze znalce, která byla sestavena z prodejů skutečně zrealizovaných.

Hlavním parametrem pro cenové porovnání je velikost objektu, která je vyjádřena zastavěnou plochou všech podlaží. Jako další parametry pro porovnání byly použity tyto:

- **Lokalita** – zohledňuje dostupnost dopravní a vybavenost
- **Vybavení nemovitých věcí** – zohledňuje standard vybavení
- **Technický stav** – zohledňuje technický stav objektu, např. původní stav, částečná rekonstrukce, rekonstrukce většího rozsahu, novostavba apod. Zohledněna je i doba „používání“ nemovitosti.
- **Příslušenství nemovité věci** – například kůlny, garáže, venkovní úpravy, bazény apod.

- **Velikost pozemku** – zohledňuje velikost pozemků zastavěných a souvisejících, měřena zastavěností pozemku
- **Jiné** – zohledněny jsou jinde neuvedené skutečnosti, např. intenzita využití nemovitostí

Jednotlivá kritéria jsou hodnocena vůči porovnatelným objektům z pohledu oceňované nemovité věci.

Parametry objektů pro cenové porovnání:

1. RD Ostrava - Zábřeh



Lokalita :	ul. Koperníkova
Dispozice:	6+1
Vybavení:	standard
Příslušenství:	přípojky inženýrských sítí, venkovní úpravy, garáž
Technický stav:	stáří 60 – 80 let, po částečné rekonstrukci vnitřních částí, zateplení fasády a výměna oken
Zast. pl./zast. pl. všech podlaží:	81 m ² /291 m ²
Celková výměra Pozemků/	
zastavěnost:	695 m ² / 12%
Realizovaná cena:	2 230 000,- Kč
Zdroj/období:	cenový údaj, databáze inzerovaných nemovitostí MoniT-ID: 1E93C-08/2016

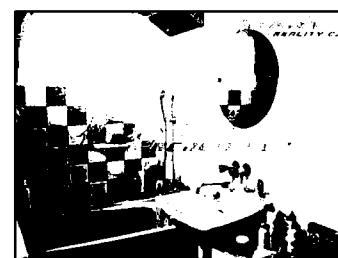
2. RD Ostrava - Zábřeh



Lokalita :	ul. Dukelská
Dispozice:	4+1
Vybavení:	novodobý standard

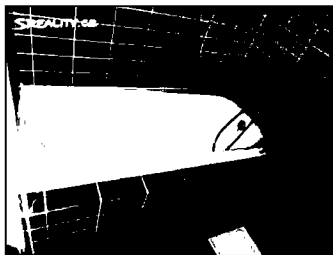
Příslušenství:	přípojky inženýrských sítí, venkovní úpravy standardního rozsahu, přístřešek pro auto, parkový úprava zahrady
Technický stav:	původní stáří 60 – 80 let, v posledních letech provedena celková rekonstrukce
Zast. pl./zast. pl. všech podlaží:	72 m ² /216 m ²
Celková výměra pozemků	
/zastavěnost:	590 m ² / 12%
Realizovaná cena:	3 210 000,- Kč
Zdroj/období:	Cenový údaj, databáze inzerovaných nemovitostí MoniT-ID: FFD55-02/2014

3. RD Ostrava - Zábřeh



Lokalita :	ul. Chalupníkova
Dispozice:	3+1
Vybavení:	standard
Příslušenství:	přípojky inženýrských sítí, venkovní úpravy, garáž
Technický stav:	stáří asi 80 let, provedeny částečné úpravy
Zast. pl./zast. pl. všech podlaží:	76 m ² /228 m ²
Celková výměra pozemků/	
zastavěnost:	663 m ² / 11%
Realizovaná cena:	2 490 000,- Kč
Zdroj/období:	Cenový údaj, databáze inzerovaných nemovitostí MoniT-ID 411D0E /7/2014

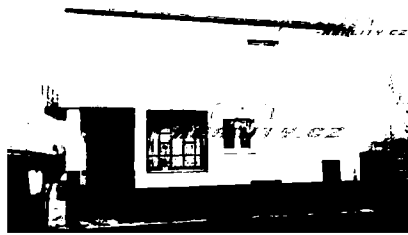
4. RD Ostrava - Zábřeh



Lokalita :	ul. U Mostu
Dispozice:	neuvedeno
Vybavení:	standard

Příslušenství: přípojky inženýrských sítí, venkovní úpravy, garáž
Technický stav: stáří 60 - 80 let, částečné úpravy
Zast. pl./zast. pl. všech podlaží: 143 m²/429 m²
Celková výměra pozemků/ zastavěnost: 386 m² /37%
Realizovaná cena: 2 490 000,- Kč
Zdroj/období: Cenový údaj, databáze inzerovaných nemovitostí MoniT – ID: 1EABA - 06/2015

5. RD Ostrava - Zábřeh



Lokalita : ul. Nová
Dispozice: 6+2
Vybavení: standard
Příslušenství: přípojky inženýrských sítí, garáž
Technický stav: stáří asi 60 let, po částečné rekonstrukci
Zast. pl./zast. pl. všech podlaží: 105 m²/316 m²
Celková výměra pozemků/ zastavěnost: 582 m² /18%
Realizovaná cena: 2 800 000,- Kč
Zdroj/období: Cenový údaj, databáze inzerovaných nemovitostí MoniT – ID: 1E95C -01/2015

Parametry oceňovaného objektu:

Lokalita : ul. Starobělská
Dispozice: 3+1
Vybavení: novodobý standard, bez zařízení kuchyně
Příslušenství: přípojky inženýrských sítí, venkovní úpravy, garáž
Technický stav: původní stáří domu 82 let. V posledních letech byl dům průběžně zrekonstruován. Při úpravách byly dotčeny všechny konstrukce a vybavení kromě svíslého zdiva, základů, střešní konstrukce, schodiště a stropů. Stáří úprav je 6 – 17 let.
Zast. pl./zast. pl. všech podlaží: 96,02 m²/256,25 m²
Celková výměra pozemků/ zastavěnost: 1 249 m² /8%

Výpočet ceny

Seznam porovnávaných objektů:

	ul. Koperníkova	ul. Dukelská	ul. Chalupníková	ul. U Mostu	ul. Nová
Výchozí cena (VC):	2 230 000,- Kč	3 210 000,- Kč	2 490 000,- Kč	2 490 000,- Kč	2 800 000,- Kč
Množství (M):	291,00 m ²	216,00 m ²	228,00 m ²	429,00 m ²	315,00 m ²
K _{lokalita} :	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
K _{tech. stav} :	1,20	1,00	1,30	1,30	1,10
K _{vybavení} :	1,10	0,95	1,20	1,30	0,95
K _{příslušenství} :	1,00	1,10	1,00	1,10	1,20
K _{vel. pozemků} :	1,10	1,10	1,10	1,30	1,20
K _{jiné} :	0,95	0,95	0,95	1,00	0,95
Jednotková cena (JC):	10 570,66 Kč	16 228,70 Kč	17 803,50 Kč	14 027,- Kč	12 707,20 Kč
Váha (V):	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) \times (\text{K}_{\text{lokalita}} \times \text{K}_{\text{tech. stav}} \times \text{K}_{\text{vybavení}} \times \text{K}_{\text{příslušenství}} \times \text{K}_{\text{vel. pozemků}} \times \text{K}_{\text{jiné}})$$

Minimální jednotková cena za m ² :	10 570,66 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):	14 267,41 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	17 803,50 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	14 267,41 Kč	
Jednotkové množství:	×	256,25 m ²
Porovnávací hodnota:	=	3 656 023,81 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 3 656 020,- Kč

V rámci provedené analýzy bylo přihlédnuto rovněž ke kladným i záporným vlastnostem nemovitých věcí.

Mezi silné stránky patří:

- nemovitosti jsou umístěny v lokalitě s velmi dobrou dopravní dostupností
- rodinný dům prošel od roku 2000 postupně úpravami při kterých bylo dotčeno nebo vyměněno 50 – 60% prvků stavby
- přiměřená velikost nezastavěného pozemku ve funkčním spojení se stavbou, která umožňuje rozšíření rodinného domu i příslušenství

Mezi slabé stránky patří:

- od roku 2013 je dům využíván pouze občasně, demontováno vybavení kuchyně. Ve větší míře došlo k opotřebení nášlapných vrstev v pokojích v 1. NP
- nemovité věci jsou situovány v těsné blízkosti frekventované komunikace – ulice Plzeňské

S přihlédnutím k uvedenému a zejména k výsledku cenového porovnání, které bylo provedeno se skutečně realizovanými prodeji nemovitostí obdobného typu je obvyklá cena nemovitých věcí stanovena ve výši 3 650 000,- Kč.

4.0. Rozdělení obvyklé ceny

Stanovená obvyklá cena zahrnuje cenu staveb a pozemků. Rozdělení obvyklé ceny na jednotlivé stavby a pozemky je provedeno podle poměru kterým se jednotlivé stavby a pozemky podílejí na ceně zjištěné uvedené v bodě 2.0. znaleckého posudku.

Číslo	Stavba	Zjištěná cena	Podíl na ceně v %	Obvyklá cena
1.	Rodinný dům č.p. 1155 stojící na pozemku parc.č. st. 1236/1	1 740 009,31 Kč	62,57%	2 283 897 Kč
2.	Garáž bez čp/če stojící na pozemku parc.č. st. 4860	100 800,95 Kč	3,62%	132 309 Kč
3.	Studna umístěná na pozemku parc.č. 117/2	9 902,88 Kč	0,36%	12 998 Kč
4.	Trvalé porosty			
	trvalé porosty pozemek parc.č. 117/2	17 063,75 Kč	0,61%	22 397 Kč
	trvalé porosty pozemek parc.č. st. 1236/1	1 241,00 Kč	0,04%	1 629 Kč
5.	Pozemky			
	parc.č. st. 1236/1	158 410,00 Kč	5,70%	207 925 Kč
	parc.č. st. 4860	18 250,00 Kč	0,66%	23 955 Kč
	parc.č. 117/2	719 780,00 Kč	25,88%	944 767 Kč
	parc.č. 4475	15 330,00 Kč	0,55%	20 122 Kč
	Celkem	2 780 787,89 Kč	100,00%	3 650 000 Kč

5.0. Závěr

Úkolem znaleckého posudku bylo stanovení hodnoty nepeněžitýho vkladu do společnosti VÍTKOVICE ARÉNA, a.s., se sídlem Ruská 3077/135, 700 30 Ostrava – Zábřeh, IČ: 259 11 368.

Nepeněžitý vklad se sestává z nemovitých věcí zapsaných na listu vlastnictví číslo 2755 pro katastrální území Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava – město a to:

- pozemku parc.č. st. 1236/1 včetně stavby č.p. 1155, bydlení stojící na pozemku
- pozemku parc.č. st. 4860 včetně stavby bez čp/če, garáže stojící na pozemku
- pozemku parc.č. 117/2
- pozemku parc.č. 4475

vše včetně všech součástí a příslušenství.

Nepeněžitý vklad byl oceněn cenou obvyklou, tj. cenou která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Obvyklá cena byla stanovena metodou cenového porovnání se skutečně realizovanými prodeji obdobných nemovitých věcí v místě.

Nepeněžitý vklad se oceňuje částkou

3 650 000,- Kč

Slovy: TřimilionyšestsetpadesátKč

Ing. Martina Schulmeisterová

V Ostravě 31.05.2017

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě dne 25.06.1999,č.j.: Spr 1946/99 pro základní obor ekonomika, stavebnictví, odvětví ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2287/17.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu číslo 2287/17.

Soupis příloh

Příloha č. 1 - Výpisy z katastru nemovitostí

Příloha č. 2 - Situace katastrální mapy

Příloha č. 3 - Fotodokumentace

Příloha č. 4 - Plánek s vyznačením polohy nemovitých věcí