

Odhad tržní hodnoty č. 855-012/2020

Objednatel posudku:

Mgr. Ing. Vladimír Doležel, Ph.D.
Advokát a insolvenční správce
Zámečnická 59/1
602 00 Brno
č. obj.: 20/012
ze dne: 14. 2. 2019

Účel posudku:

převod nemovité věci

Podle stavu ke dni 5. 3. 2020 posudek vypracoval:

Ing. Bohdan Suchanek
Frýdecká 1350/52
737 01 Český Těšín
mobil: 728 135 767
e-mail: bohdans@volny.cz

Posudek obsahuje 23 stran včetně titulního listu a 1 strana příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Českém Těšíně, 8. 3. 2020

Výtisk č. 1

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je zpracování znaleckého posudku o ceně obecné nemovité bytové jednotky č.j. 1505/10 v budově č. p. 1504, 1505 a 1506, včetně podílu o velikosti 567/19944 na pozemku parc. č. 52 a budově č. p. 1504, 1505 a 1506 na něm postavené, vše zapsané k datu ocenění na listu vlastnictví č. 3753 (pokud jde o Budovu a Pozemek) a č. 3754 (pokud jde o byt), vedených u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Karviná pro katastrální území a obec Rychvald, okres Karviná, pro potřebu insolvenčního řízení.

2. Použitá metodika

Úkolem znalce je provést ocenění nemovité věci cenou obvyklou (obecnou, tržní) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, podle níž je obvyklá cena chápána jako cena, za kterou by mohl být majetek prodán, aniž by kupující nebo prodávající byli pod jakýmkoliv nátlakem, s tím, že každý z nich má přiměřené znalosti o všech podstatných skutečnostech a současně je zachována vzájemná výhodnost obchodu. Pokud je obvyklá cena majetku stanovena za předpokladu jeho nabídky na volném trhu, předpokládá se, že majetek bude nabízen na trhu po dobu přiměřeně dlouhou pro nalezení kupce.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, který je závazný pro úřední ocenění cenou zjištěnou pro dané tímto zákonem specifikované případy, je obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„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 kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Pro stanovení **obecné** (obvyklé, tržní) **ceny** nemovité věci v daném místě a čase, nelze vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. Cena zjištěná podle cenových předpisů má při stanovení obecné ceny jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Účastníci smlouvy nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu, neboť obecně platí zásada smluvní volnosti. Stanovená cena obecná vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovité věci, a aby byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase. Při stanovení indikace obvyklé ceny majetku jsou zpravidla používány tři mezinárodně uznávané metody ocenění. Jedná se o metodu porovnávací, výnosovou a nákladovou.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika:

1. **Nákladová metoda** analyzuje náklady na pořízení majetku jakožto nového, většinou zjištěním výchozí ceny vypočtené z reprodukční hodnoty podle tzv. technickohospodářských ukazatelů (THU) jednotkovými cenami za 1 m³ obestavěného prostoru, snížené o opotřebení nebo o jiné znehodnocení. Databáze základních jednotkových cen většiny staveb podle cenového předpisu

(zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., nyní v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 188/2019 Sb.) umožňuje poměrně věrohodně a kontrolovaně zohlednit vybavení, rozsah dokončení a opotřebení staveb, a jako věcnou (časovou) cenu použít cenu stanovenou podle oceňovací vyhlášky bez koeficientů polohy a trhu.

2. **Porovnávací metoda** analyzuje tržní ceny, které byly v posledním období zaplacený nebo nabízeny za porovnatelné typy majetku. Dále jsou provedeny korekce indikované obvyklé ceny, které zohledňují případné rozdíly ve stavu a využitelnosti oceňovaného majetku v návaznosti na trhu existujících srovnatelných majetků.
3. **Výnosová metoda** analyzuje obvyklou cenu, na základě budoucích výnosů z vlastnictví. K indikaci hodnoty se dospívá diskontováním a/nebo kapitalizací výnosů odpovídající kapitalizační mírou.
4. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností.

3. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Bytový dům

Adresa nemovitosti: Rychvald, ul. Středová 1505, 735 32

Kód katastrálního území: 744441

Název katastrálního území: Rychvald

Kód obce: 599107

Název obce: Rychvald

Počet obyvatel obce: 7216

Datum stanovení počtu obyvatel: 20119

Název okresu: Karviná

Název kraje: Moravskoslezský

Poloha v obci: centrum města

4. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 5. 3. 2020 za přítomnosti p. Škorupy, který poskytl další údaje potřebné pro zpracování posudku a prohlásil, že podané informace jsou pravdivé a že nezamlčel ničeho, co by mělo vliv na zpracování posudku.

5. Podklady pro vypracování posudku

Podklady dodané objednatelem:

- Jiné informace, než zjištěné v průběhu místního šetření nebyly předloženy.

Podklady dodané znalcem:

- Informace o předmětných nemovitostech, zjištěné na portálu <http://m.nahlizenidokn.cuzk.cz/>.
- Informace o povodňovém riziku na „Elektronickém povodňovém portálu“ (<https://www.edpp.cz/>)
- Grafický výstup z digitální katastrální mapy, obce a katastrálního území Rychvald, obec Rychvald okres Karviná, dostupný na portálu <http://m.nahlizenidokn.cuzk.cz/>.
- Informace o cenách srovnávaných nemovitostí z vlastní znalecké databáze, internetové inzerce RK, dražební internetových stránek a databáze MoniT, monitoringu nabídkových cen realitních kanceláří spol. Diotima, s.r.o. a Cenová mapa spol. OctopusPro s.r.o.
- Informace zjištěné na místě a výsledky místního šetření předmětné nemovité věci.
- Fotodokumentace pořízená při prohlídce.
- Mapa okolí

6. Použité předpisy a literatura

- Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku,
- Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 188/2019 Sb.,
- Ing. Zazvonil Z., Odhad hodnoty nemovitosti, Nakladatelství EKOPRESS 2012
- Ing. Ort P., Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Nakladatelství Leges, 2013
- Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol, Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Nakladatelství CERN, 2016.
- Ort, P., Ortová Šeflová, O.: Oceňování nemovitostí v praxi. Praha: Leges, 2017, 144 s.
- Odborné články časopisu „Znalec“, vydávaný Komorou soudních znalců ČR
- Odborné články časopisu „Soudní inženýrství“, vydávaný Ústavem soudního inženýrství VUT Brno.

7. Vlastnické a evidenční údaje

**LV č. 3754, katastrální území Rychvald, obec Rychvald okres Karviná,
pro byt č.j. 1505/10:**

**1/1 Stavební bytové družstvo Bohumín,
Studentská 444, Nový Bohumín, 73581 Bohumín**

**LV č. 3753, katastrální území Rychvald, obec Rychvald okres Karviná,
pro společné části domu č.p. 1504, 1505, 1506 a pozemek parc. č. 52, podle jednotlivých podílů:**

**567/19944 Stavební bytové družstvo Bohumín,
Studentská 444, Nový Bohumín, 73581 Bohumín**

8. Dokumentace a skutečnost

Podle skutečnosti zjištěné na místě i podle podkladů poskytnutých zadavatelem posudku slouží bytová jednotka k občanskému bydlení. Nemovitost je tak užívána v souladu s právním řádem a nemá žádnou právní, technickou, ekonomickou nebo jiné překážku, která by bránila pronájmu jednotky za místně obvyklé tržní nájemné. Jednotlivé části majetku jsou podrobně popsány a specifikovány v dalších částech znaleckého posudku. Ke zpracování posudku o ocenění cenou obvyklou (obecnou, tržní) výše uvedených nemovitých věcí mi nebyla předložena jiná dokumentace než citovaná. Při zpracování posudku vycházím z výše uvedených podkladů a zjištěných skutečností při osobní prohlídce majetku, přičemž jsem vzal v úvahu následující faktory:

- Polohu nemovitosti
- Velikost, technický stav a využitelnost stávající budovy a venkovních úprav
- Nejvyšší a nejlepší využití majetku
- Převažující trendy v dané lokalitě, obecné podmínky a relativní poptávku po tomto druhu nemovitostí na trhu
- Náklady na pořízení majetku jako nového snížené o jeho opotřebení, které je způsobeno technickými, ekonomickými, morálními, právními nebo jinými vlivy.
- Prodeje, poptávkové a nabídkové ceny a výši nájemného srovnatelných majetků v okolí i v celé lokalitě
- Očekávaný čistý výnos z pronájmu majetku a jeho kapitalizaci pro stanovení hodnoty majetku.

Předmětem ocenění je pouze bytová jednotka včetně podílu na budově a pozemku. Jakýkoliv jiný majetek, jako je vnitřní zařízení, technologie nesouvisející s budovou pod., byl z ocenění vyloučen.

9. Celkový popis nemovitosti

Popis a účel:

Předmětem ocenění je byt č.j. 1505/10 ve 4. nadzemním podlaží (dále NP) v typovém řadové budově skládající se ze tří výškových schodišťových bytových domů (dilatačních celků) č.p. 1504, 1505 a 1506. Plně podsklepený dům s vymezenými 3 x dvanácti bytovými jednotkami dle zákona č. 72/1994Sb. je situován v souvislé uliční zástavbě bytových domů na ulici Středová v centru města Rychvald. Většina bytových jednotek (27 z celkem 36) jako předmětný je v e vlastnictví správce budovy Bytového stavebního družstva Bohumín, 9 bytových jednotek je v osobním vlastnictví. Bytový dům má půdorysný obdélníkový tvar s vchodem na severní straně po přístupovém chodníku z jednosměrné ulice Středová do mezipatra centrální schodišťové chodby. Ze stavebního hlediska se jedná o typovou, zcela podsklepenou čtyřpodlažní výškovou budovu z roku 1964, postavenou z plošných prefabrikovaných nezateplených blokopanelů, zastřešenou plochou střechou. Dům č.p. 1505 je vnitřní v řadové zástavbě, má stejně jako ostatní jedno podzemní podlaží (dále PP) a v 1 až 4. NP celkem 12 bytových jednotek, po 3 bytové jednotky na každém NP. Na jižní straně domu ve 2. až 4. NP má dům tři balkony, které tvoří příslušenství příslušných středových bytových jednotek 1505/5, 1291/8, 1291/11 a na severní straně jsou 3 balkony přístupné z mezipodesty schodiště na 2. NP až 4. NP, které jsou společným příslušenstvím bytů bez balkonů.

V 1. PP jsou sklepní prostory, společné komunikační prostory, samostatné sklepy a sklep se sklepními kóji, které tvoří příslušenství k jednotlivým bytům.

Stavba bytového domu byla dána do užívání v roce 1965, je založena na betonových základech, svislé konstrukce jsou z prefabrikovaných blokopanelů, stropy jsou rovněž prefabrikované ocelobetonové s rovným podhledem. Střecha nad 4.NP je plochá, krytinou jsou živичné lepené pásy na betonovém potěru s vnitřním vtokem odvodnění střechy. Vnější omítky domu mají škrábaný břizolit s barevným nátěrem, vnitřní omítky jsou vápenné štukové, vnitřní keramické obklady mají jen koupelny v bytech v osobním vlastnictví, kde bylo nahrazeno původní bytové jádro zdivem, jinak chybí. Schody jsou montované s betonovými stupni s teracovým povrchem, chodby a mezipodesty mají rovněž teracový povrch, podlahy obytných místností jsou vlýskové nebo jsou nahrazeny plovoucími laminátovými panely, v ostatních místnostech jsou podlahy betonové s PVC nebo keramické dlažby, v suterénu je betonový potěr. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem, dveře náplňové plné i prosklené, vstupní dveře jsou kovové prosklené. Hygienickým zařízením v původních bytových jádrech jsou plechové vany, ve vyzděných pak akrylátové nebo sprchové boxy, umývadla a splachovací WC. Všechny zařizovací předměty jsou odkanalizovány do městské kanalizace. Zdrojem teplé užitkové vody a tepla teplovodního centrálního vytápění je společná plynová kotelna v domě č.p. 1504.

Dům nemá výtah, k technickému zabezpečení patří rozvody zemního plynu, pitné vody vč. hydrantu, kanalizace, elektrické energie s jističi, rozvody veřejného telefonu, společné televizní antény (STA) nebo kabelové televize, domácího telefonu se zvonkem a bleskosvod.

Dům je napojena na veškeré sítě technického vybavení, tj. vodovod, splaškovou i dešťovou kanalizaci, elektrorozvody nn, rozvod zemního plynu a telefon.

Spoluvlastnický podíl **567/19944** na společných částech budovy přísluší bytové jednotce č. 1505/10 ve 4. NP. Popis vybavení a dispozice jednotky je součástí jejího vlastního ocenění.

Místopis:

Rychvald je od r. 1985 městem v rámci bývalého okresu Karviná v Moravskoslezském kraji s počtem 7216 obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR v platném znění ke dni ocenění. Podle územně správního hlediska patří pod správu obce s pověřeným úřadem a obec s rozšířenou působností město Bohumín. Po r. 1990 byla obec téměř celá plynofikována, opraveny budovy sídliště, postavena nová čistící stanice odpadních vod, postaven Dům s pečovatelskou službou. V oblasti osobní dopravy mají občané k dispozici autobusová spojení do Ostravy, Orlové, Karviné, Havířova a Bohumína. V centru obce bylo v letech 1963–68 vystavěno sídliště, jehož součástí je Základní devítiletá škola se školní jídelnou

a víceúčelovým hřištěm, školka, zdravotní středisko, lékárna, Kulturní dům s knihovnou a nákupní středisko. Rychvald je protkán několika potoky, které v minulosti daly možnost budování rybníků. Největším rybníkem je Nový stav, u něhož je povoleno sportovní rybaření. Mládež i dospělí mají široké možnosti využití volného času v sokolovně a na sportovním hřišti. Cykloturistům slouží značené stezky. Město Rychvald nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků.

Infrastruktura:

Z územního hlediska leží budova s oceňovaným bytem v urbanizovaném území souvislé zástavby bytových domů v centru města Rychvald. V místě je v docházkové vzdálenosti dostupná veškerá vybavenost města. Vzdálenost k nejbližší zastávce autobusové dopravy „Rychvald Městský úřad“ je 430 m. Z hlediska dopravy se dům s bytem nachází ve vzdálenosti 8,3 km od dálnice D1 v Bohumíně. Parkování v blízkosti budovy je možné omezeně na zřízených parkovištích podél ulice Středové.

Příslušenství:

Oceňovaná nemovitá věc sestává z bytové jednotky, jejíž příslušenstvím je sklepní kóje. Příslušenství budovy tvoří jen přípojek k inženýrským sítím.

Břemena, závazky, zatížení nemovitosti:

Na nemovité věci neváznou žádné právní povinnosti jako věcná břemena, zástavní práva, nesplacené úvěry nebo jejich zbytky či nařízené exekuce nebo jakákoliv jiná zatížení či omezení vlastnického práva.

10. Obsah posudku

I. Pozemek

- a) Pozemky
 - 1) Pozemky na LV číslo 3753

II. Byt

- a) Byt
 - 1) Byt č. j. 1505/10
- b) Ocenění výnosovou metodou
- c) Ocenění porovnávací metodou

B. Odhad

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

ANALÝZA NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ

Nejvyšší a nejlepší využití je definováno jako racionální a zákonné využití nemovitosti, které je fyzicky možné, finančně proveditelné, zajišťující odpovídající výnos a jehož výsledkem je nejvyšší možná tržní hodnota majetku.

Základní kritéria, která musí nejvyšší a nejlepší využití splňovat, jsou dodržení právních předpisů, fyzická realizovatelnost, finanční proveditelnost a maximální ziskovost.

Oceňovaný majetek je zanesen v katastru nemovitostí jako bytová jednotka v bytovém domě, jehož využití odpovídá územně plánovací dokumentaci. Na základě těchto skutečností je současné využití nemovitosti právně přípustné.

Oceňovaný majetek je ve stavu, který umožňuje jeho využívání z technického hlediska. Uvedení do provozu není podmíněno žádnou rozsáhlou investicí (do jeho rekonstrukce). Podmínka okamžité využitelnosti majetku je splněna.

Ke splnění kritéria maximální ziskovosti je nutný pronájem nemovitosti za tržní nájemné nebo její využití vlastníkem pro vlastní potřebu, čímž by došlo k úspoře jeho nákladů za pronájem porovnatelného objektu. Vzhledem k tomu, že bytovou jednotku je možné pronajmout za tržní nájemné, je splněna i tato podmínka.

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěl k názoru, že současné využití majetku je v souladu s jeho nejlepším a nejvyšším využitím.

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 stavba stejného vlastníka, 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	Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

5

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

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

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	I. Střed obce – centrum obce	0,03
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	V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	0,00
7 Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,03
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	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,100$$

Popisy objektů

I. Pozemek

a) Pozemky

1) Pozemky na LV číslo 3753

Jedná se o ocenění pozemku parc. č. 52 - zastavěná plocha a nádvoří, výměra 573 m², zastavěn bytovými domy č. p. 1504, 1505 a 1506. Pozemek je mírně svažité jižním směrem a nemá žádná omezení užívání.

II. Byt

a) Byt

1) Byt č. j. 1505/10

Jedná se o bytovou jednotku č. 1505/10 a podíl 567/19944 na společných částech domu včetně příslušenství v k. ú. a obci Rychvald.

Dispoziční uspořádání:

Oceňovaný byt se nachází ve 4. NP vlevo od výstupního ramene schodiště. Byt je velikostní kategorie 2+1, obsahuje vstupní chodbu se vstupy do koupelny a WC v bytovém jádře, do obývacího pokoje a do kuchyně. Z obývacího pokoje a z kuchyně jsou také přístupy do druhého pokoje. S vlastnictvím jednotky je spojeno právo užívat sklepní kóju umístěnou v 1. PP. Orientace místností je na jih a na sever.

Ocenění

I. Pozemek

a) Pozemky

a.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

a.1.1) Pozemky na LV číslo 3753 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Rychvald

Název okresu: Karviná

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3 Poloha obce	II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena výchozí: $ZC_v = 463,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 345,- \text{ Kč/m}^2$

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

Index polohy: $I_P = 1,100$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,100$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 379,5000 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
52	zastavěná plocha a nádvoří	573	217 453,50

Pozemky na LV číslo 3753 – zjištěná cena:

217 453,50 Kč

II. Byt

a) Byt

a.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

a.1.1) Byt č. j. 1505/10 – § 38

Podlahové plochy jednotky (PP):

Název	Výpočet plochy	Plocha [m ²]		
		celková	koef.	započítaná
Pokoj	6,47×3,23+0,22×0,97	21,11	1,00	21,11
Pokoj	3,95×3,47	13,71	1,00	13,71
Kuchyň	2,28×3,47–0,61×0,71+0,10×1,30+1,5×1,05	9,18	1,00	9,18
Chodba	1,20×3,52+1,40×0,35	4,71	1,00	4,71
Koupelna	1,42×1,65	2,34	1,00	2,34
WC	0,85×1,00	0,85	1,00	0,85
sklepní kóje	1,96×1,12	2,20	0,10	0,22
		54,10		52,12

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – základové pásy izolované	5,40 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – betonových blokopanelů	18,20 %	Standardní
3. Stropy – železobetonové duté panely	8,40 %	Standardní
4. Krov, střecha – dřevěný krov sedlový	4,90 %	Standardní
5. Krytiny střech – pozinkovaný plech “dachmany”	2,30 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – úplné z pozinkovaného ocelového plechu	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – štukové	5,70 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – škrábaný břizolit bez zateplení	2,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – částečně v koupelně a kuchyni	1,30 %	Standardní
10. Schody – teracové montované	2,90 %	Standardní
11. Dveře – náplňové hladké i prosklené	3,30 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová s vakuovým dvojsklem	5,30 %	Standardní
14. Povrchy podlah – bukové vlýsky, keramické nebo PVC	3,00 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední dálkové s litinovými radiátory	4,80 %	Standardní
16. Elektroinstalace – světelná, pojistkové automaty	5,10 %	Standardní
17. Bleskosvod – instalován	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – studené i teplé v plastovém potrubí	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – od všech zařizovacích předmětů do městské kanalizace	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod – rozvod zemního plynu	0,40 %	Standardní
21. Ohřev vody – centrální ohřev ve výměňkové stanici	2,20 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní – plynový sporák s el. troubou	1,90 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení – plechová vana, umývadlo	3,90 %	Standardní
24. Výtahy – nejsou	1,30 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní – rozvod STA, domácí telefon	5,70 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra – není	3,70 %	Standardní

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj: Moravskoslezský
Obec: Rychvald
Počet obyvatel: 7 457
Základní cena (ZC): 17 014,– Kč/m²

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, keramické obklady chybí, dveře náplňové prosklené i plné, okna plastová s vakuovým dvojsklem, podlahovou krytinou v obytných pokojích jsou bukové vlýsky, ostatní podlahy betonové s PVC nebo keramické, vytápění je centrální kotelnou ústředního vytápění v domě s přípravou TUV, radiátory jsou litinové, elektroinstalace je světelná, rozvod teplé i studené vody proveden v plastovém potrubí, instalace plynu je provedena potr. příводом k plynovému sporáku, kanalizace je ze všech zařizovacích předmětů do splaškové kanalizace, k vybavení kuchyně patří plynový sporák s el. troubou, vnitřním vybavením je dřez v kuchyňské lince, v koupelně pa plechová vana a umývadlo, WC je splachovací, k ostatnímu vybavení patří vestavná skříň v chodbě a vestavná spíž v kuchyni, rozvod STA a domácího telefonu se zvonkem.

Stáří a opotřebení:

Dům byl podle informace předané p. Škroupou předán do trvalého užívání v roce 1965, stáří ke dni ocenění je tedy 55 let. Byt je ve vlastnictví Bytového stavebního družstva Bohumín, s kterým je spojena i správa, provoz a údržba nejen společných částí budovy. Předmětný byt je v původním udržovaném stavu bez rekonstrukcí. Budova bytového domu s předmětným bytem má provedenou opravu fasády vnitřních rozvodů a střešní krytiny.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	II. Budova - panelová, nezateplená	-0,05
2 Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	III. Ostatní světové strany - s výhledem	0,03
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	II. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	-0,01
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*
* Rok výstavby / kolaudace:	1965	
Stáří stavby (y):	55	
Koeficient pro úpravu (s):	0,725	
	9	

Index konstrukce a vybavení ($I_v = (1 + \sum_{i=1} V_i) \times V_{10}$): 0,703

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_v): 11 960,84 Kč/m²

Index trhu: příloha č. 3, tabulka 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 stavba stejného vlastníka, 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 Význam obce	III. 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	1,00
8 Poloha obce	III. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

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

$$\text{Index polohy } (I_P): \quad 1,100$$

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

$$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 52,12 \times 11\,960,84 \times 1,082 \times 1,100 = 741\,969,47 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

$$\text{Cena pozemku} = 217\,453,50 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl:} \times 567 / 19\,944$$

$$\text{Hodnota spoluvlastnického podílu:} = 6\,182,12 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:} = \begin{array}{r} + \\ 6\,182,12 \text{ Kč} \\ \hline 748\,151,59 \text{ Kč} \end{array}$$

$$\text{Byt č. j. 1505/10 – zjištěná cena:} \quad 748\,151,59 \text{ Kč}$$

b) Ocenění výnosovou metodou

POPIS METODY ZJIŠTĚNÍ HODNOTY VÝNOSOVOU METODOU

Nemovitosti, které mohou generovat výnos, jsou oceňovány i výnosovou metodou. Při použití výnosové metody je ocenění provedeno na základě kapitalizace potenciálního čistého výnosu z pronájmu majetku v míře odpovídající investičním rizikům obsaženým ve vlastnictví tohoto majetku. Tato metoda je obecně považována za spolehlivou indikaci hodnoty majetků pořizovaných pro jejich schopnost produkovat výnos.

Prvním krokem při metodě kapitalizace výnosu je stanovení hrubého potenciálního výnosu, který může být generován oceňovaným majetkem. Dále je stanovena neobsazenost a provozní náklady, které jsou odečteny od potenciálního hrubého výnosu pro získání provozního výnosu. Odečtením rezervy na renovace od provozního výnosu je následně stanoven čistý provozní výnos před zdaněním. Obvyklá cena je potom stanovena pomocí dvou alternativních kapitalizačních postupů – přímé kapitalizace nebo analýzy diskontovaného cash flow. V tomto konkrétním případě byla použita metoda přímé kapitalizace. Výše potenciálního provozního výnosu byla stanovena na základě analýzy nájemného porovnatelných objektů v místě a čase. Ve výpočtech jsem v souladu s běžnou praxí vycházel z tzv. studeného nájemného, kdy služby a energie jsou nájemcům přeučtovávány na základě jejich skutečného čerpání.

Provozní náklady byly stanoveny procentní sazbou z potenciálního hrubého výnosu, obvyklou pro porovnatelné majetky.

Výpočet ceny výnosovým způsobem			
a) Výměry pronajímaných ploch:			
Obytné plochy:		m ²	52,00
b) Výnosy z pronajímaných ploch (V):			
Obytné plochy			
Podlahová plocha	1 080,00 Kč ×	52,00 m ²	Kč/rok 56 160,–
c) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	<i>i</i>		0,0700
Výnosová hodnota	<i>V / i</i>	Kč	802 290,–

Podrobný popis výpočtů provedených pro získání výše uvedené indikace je uveden v tabulce:

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěl k závěru, že obvyklá cena výše uvedeného majetku indikovaná výnosovou metodou podle aktuálního nájemného z bytu je: **802 290 Kč.**

c) Ocenění porovnávací metodou

POPIS METODY ZJIŠTĚNÍ HODNOTY POROVNÁVACÍ METODOU

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Tato 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. Při hledání obecné ceny předmětné nemovité věci porovnávací metodou se vychází z konkrétních údajů o prodaných nemovitostech, ke kterým jsou k dispozici potřebné údaje. Pro kritérium porovnání je zvoleno nejčastěji jednotkové množství (M), kterým může být např. celková užitná plocha, nebo vychází-li se z jednotlivých inzercí, je to hodnota, která se dá spolehlivě určit. Jako jednotkové množství (M) bylo zvolena obytná plocha. Tato jednotka je u tohoto druhu majetku považována za standardní. Po zadání jednotkového množství jsou zadány koeficienty (K) hodnotící nemovitost ze seznamu porovnávaných nemovitostí s předmětnou nemovitostí podle daných kritérií, u nichž se stanoví koeficienty vyjadřující lepší nebo horší vlastnosti této porovnávané s předmětnou. U nemovitostí se stejnými vlastnostmi je hodnota všech koeficientů 1,0. Hodnota přísl. koeficientu většího než 1,0 je porovnávaná nemovitost horší než předmětná, u níž hledáme její hodnotu a naopak. Váha (V) zohledňuje ty nemovitosti, které se nejbližší přibližují charakteru předmětné nemovitosti a jejichž prodejní cena nezahrnuje jiné vlivy než ty, které běžně ovlivňují trh s uvažovanými nemovitostmi.

Při stanovení obvyklé ceny tímto oceňovacím přístupem byly vzaty v úvahu takové faktory, jako jsou datum transakce, vlastnická práva, technický stav majetku, vybavenost, poloha a dostupnost v budově, dostupnost služeb, hromadné dopravy, možnost parkování, poloha v obci, příslušenství a další, podle výčtu níže uvedených koeficientů. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem (pramene) odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

Použité druhy kritérií a rozpětí koeficientů (K) pro korekci ceny porovnávaných bytů:

1. Právní: korekce ceny 1.1 dle druhu transakce tzv. k. realitní (redukce dle pramene): pro cenu ze zrealizovaného prodeje 1,0, pro nabídku až 0,80 (dle zkušenosti znalce max. 0,95), 1.2 dle formy vlastnictví: stejné jako předmětná (družstevní nebo v osobním vlastnictví) 1,0, porovnávaná v osobním vlastnictví k předmětnému družstevnímu až 0,95 a naopak až 1,05, podílové vlastnictví vůči porovnávanému ve výhradním vlastnictví, většinové až 0,90, menšinové až 0,80.

2. Umístění v obci: korekce ceny 2.1 poloha k centru: horší až 1,05, lepší až 0,95, 2.2 dopravní podmínky: horší až 1,05, lepší až 0,95, 2.3 orientace ke světovým stranám horší až 1,03, lepší až 0,97, 2.4 převládající zástavba, obyvatelstvo okolí a parkovací možnosti: horší až 1,05, lepší až 0,95.

3. Stavby a bytu: korekce ceny 3.1 typ stavby a dostupnost podlaží: horší až 1,05, lepší až 0,95, 3.2 příslušenství bytu: horší až 1,05, lepší až 0,95, 3.3 údržba a technický stav stavby: horší až 1,10, lepší až 0,90, 3.4 údržba a technický stav bytu: horší až 1,25, lepší až 0,75.

Při analýze pro stanovení obvyklé ceny majetku byly vzaty do úvahy nájemní byty v osobním vlastnictví, které byly v nedávné době prodány nebo nabízeny k prodeji. Všechny tyto nemovitosti se nacházejí v porovnatelných lokalitách.

Podrobný postup výpočtů provedených pro získání výše uvedené indikace je uveden níže v tabulce.

Popisy porovnávaných nemovitostí:

Byt č.1, Rychvald

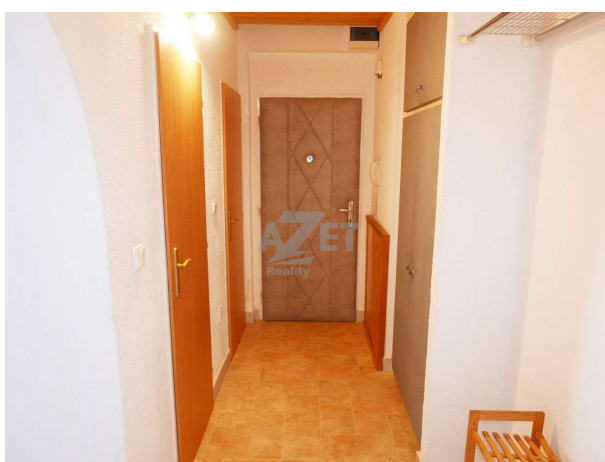
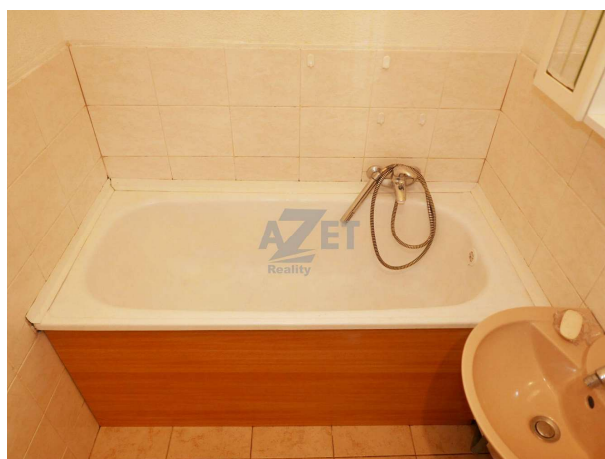
Zdroj: Cenová mapa spol. OctopusPro s.r.o., realitní server: Reality IDnes, **Kód nabídky:** IDNES-277/4500, **MoniT-ID:** 664462

Realizovaná cena 2019 cena: 999 999,– Kč vč. DPH, (V-7433/2019-803)

Adresa: byt č. 1504/12, ul. Středová, Rychvald, okres Karviná

Popis: Prodej bytu 2+1, 55 m² Rychvald, ul. Středová, v osobním vlastnictví po většinové rekonstrukci ve 4. patře nízkopodlažní budovy. Klidná a velmi žádaná oblast Rychvaldu. Balkón na chodbě. Prostorná předsíň s vestavěnou skříní a dalším využitelným prostorem. Nové el. rozvody v mědi, nové jističe, nové omítky, částečně zateplené stropy v pokojích. Plovoucí podlahy s postranními lištami ve všech pokojích, PVC linoleum v předsíni a kuchyni. Zánovní kuchyňská linka s el. spotřebiči a spíží. Společná plynová kotelná ve sklepě, napojená do ústředního topení do všech bytových jednotek. Nová plastová okna se žaluziemi a parapety, voda a odpady v plastu. Velkou výhodou nabízené nemovitosti je výhled na 2 světové strany. Koupelna se zapuštěnou vanou (částečně keramicky obložená). Samostatné WC Kombi. K bytu náleží zabezpečený sklep s kolárnou a kočárkárnou. Obytný dům si prošel revitalizací v podobě nového zateplení bočních stran, nové fasády, nové střechy, nových stoupaček, nového vstupního vchodu s poštovními schránkami. Velkým plusem je bezprostřední dostupnost městské hromadné dopravy a dostatek parkovacích míst. Maximální občanská vybavenost ve všech směrech. Průkaz energetické náročnosti v energetické třídě D.

Užitná plocha:	55 m ²
Dispozice bytu:	2+1
Druh nemovitosti:	byt
Druh konstrukce:	smíšená
Stav objektu:	dobrý
Objekt je zařízen:	částečně
Číslo podlaží:	4
Počet nadzemních podlaží:	4
Druh vlastnictví:	osobní
Třída ENB:	třída D – méně úsporná
Ukazatel ENB:	37
Rozvody:	internet
Příslušenství:	balkón, sklep



Byt č.2, Rychvald

Zdroj: Realitní server: Sreality.cz, **Kód nabídky:** 1275, **MoniT-ID:** 5AD3BA

Nabídková cena: 990 000,- Kč vč. DPH, vč. provize a právních služeb

Adresa: ulice Středová, Rychvald

Popis: Byt 2+1 po zdařilé rekonstrukci v cihlové zástavbě v centru města Rychvald. Byt 2+1 v osobním vlastnictví se nachází ve 4. patře čtyřpatrové cihlové budovy po kompletní revitalizaci. Dům má novou střechu, fasádu, plastová okna, odpady v plastu. Byt o celkové výměře 53 m² prošel zdařilou rekonstrukcí pod dohledem architekta. V bytě je nová elektroinstalace v mědi, nové omítky, malby, obklady, sanita i podlahy. V koupelně je sprchový kout, WC zvlášť, v kuchyni nová kuchyňská linka, ve všech pokojích nové obložkové interiérové dveře. K bytu náleží sklep. Bezproblémové parkování před domem. Byt se nachází v okolí plném zeleně a zároveň uprostřed obce, takže nabízí výbornou občanskou vybavenost a dopravní obslužnost. Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky - aktuální podklady ještě nejsou k dispozici. Velice nízké měsíční náklady ve výši 2.100 Kč včetně záloh pro 2 osoby.

Celková plocha: 53 m²

Dispozice bytu: 2+1

Umístění nemovitosti: centrum obce

Druh nemovitosti: byt

Druh konstrukce: cihlová

Stav objektu: po rekonstrukci

Číslo podlaží: 4

Počet nadzemních podlaží: 4

Druh vlastnictví: osobní
Parkování: parkovací stání
Príslušenství: sklep



Byt č.3, Rychvald

Zdroj: Realitní server: Reality IDnes, **Kód nabídky:** IDNES-695678, **MoniT-ID:** 63FD70

Nabídková cena: 550 000,– Kč vč. DPH

Adresa: Středová, Rychvald, okres Karviná

Popis: Byt 1+1, 38 m², Rychvald, ul. Středová, v původním stavu, který se nachází v žádané a klidné lokalitě města. Vhodný k rekonstrukci. Koupelna s toaletou je původní, avšak lehce zrenovovaná. Kuchyň je vybavena původní linkou s plynovým sporákem. V okolí je veškerá občanská vybavenost. Doporučujeme prohlídku. Rádi Vám pomůžeme s financováním.

Užitná plocha: 38 m²

Dispozice bytu: 1+1

Umístění nemovitosti: klidná část obce

Druh nemovitosti: byt

Druh konstrukce: panelová

Stav objektu: dobrý

Objekt je zařízen: částečně

Číslo podlaží: 4

Počet nadzemních podlaží:

4

Druh vlastnictví: družstevní

Třída ENB: třída G – mimořádně ne hospodárná
Elektřina: 230V
Plyn: plynovod
Rozvody: internet
Příslušenství: balkón, sklep



Byt č.4, Rychvald

Zdroj: Cenová mapa spol. OctopusPro s.r.o.,

Realizovaná cena 2019 cena: 990 000,– Kč vč. DPH, (V-552/2019-803)

Adresa: byt č. 1520/12, ul. Středová, Rychvald, okres Karviná

Popis: Prodej bytu 2+1, 58 m² Rychvald, ul. Středová, v osobním vlastnictví po rekonstrukci ve 4. patře nízkopodlažní budovy.

Užitná plocha: 58 m²

Dispozice bytu: 2+1

Druh nemovitosti: byt

Druh konstrukce: panel nezateplený

Stav objektu: dobrý

Číslo podlaží: 4

Počet nadzemních podlaží: 4

Druh vlastnictví: osobní

Příslušenství: sklepní kóje

Byt č.5, Rychvald

Zdroj: Cenová mapa spol. OctopusPro s.r.o.,

Realizovaná cena 2019 cena: 550 000,– Kč vč. DPH, (V-5510/2019-803)

Adresa: byt č. 1509/8, ul. Středová, Rychvald, okres Karviná

Popis: Prodej bytu 2+1, 51 m² Rychvald, ul. Středová, v osobním vlastnictví v původním stavu ve 3. patře nízkopodlažní budovy.

Užitná plocha: 51 m²

Dispozice bytu: 2+1

Druh nemovitosti: byt

Druh konstrukce: panel nezateplený

Stav objektu: dobrý

Číslo podlaží: 3

Počet nadzemních podlaží: 4

Druh vlastnictví: osobní

Příslušenství: sklepní kóje a balkon

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{1,1}$	$K_{1,2}$	$K_{3,1}$	$K_{3,4}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Byt č.1, Rychvald				999 999,– Kč	55,00 m ²
1,00	0,95	1,00	0,75	12 954,53 Kč	1,0
Byt č.2, Rychvald				990 000,– Kč	53,00 m ²
0,95	0,95	1,00	0,75	12 643,51 Kč	1,0
Byt č.3, Rychvald				550 000,– Kč	38,00 m ²
0,95	1,00	0,95	1,00	13 062,50 Kč	1,0
Byt č.4, Rychvald				990 000,17 Kč	58,00 m ²
1,00	0,95	1,00	0,75	12 161,64 Kč	1,0
Byt č.5, Rychvald				499 999,92 Kč	51,00 m ²
1,00	1,00	1,00	1,00	9 803,92 Kč	2,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{1,1} \times K_{1,2} \times K_{3,1} \times K_{3,4})$

Minimální jednotková cena za m²: 9 803,92 Kč

Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 11 738,34 Kč

Maximální jednotková cena za m²: 13 062,50 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 11 738,34 Kč

Jednotkové množství: $\times$ 52,00 m²

Porovnávací hodnota: $=$ 610 393,68 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 610 390,– Kč

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů jsem dospěl k názoru, že výsledná porovnávací cena bytové jednotky je: **610 390 Kč**

C. Rekapitulace

Tento znalecký posudek vyjadřuje názor znalce na obvyklou cenu předmětného majetku v absolutním vlastnictví, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Hodnocení bylo zpracováno ke skutečností platným k 5. března 2020.

Aplikacemi výše popsaných metod ocenění byly pro stanovení obvyklé ceny majetku určeny následující indikace:

TABULKA - REKONCILIACE			
	Indikace (Kč)	Váha (%)	Vážený průměr (Kč)
Porovnávací metoda	610 390	80	488 312
Výnosová metoda	802 290	20	160 458
Nákladová metoda	748 150	0	0
Výsledná cena			648 770
Zaokrouhleno			650 000

Kontribuční analýza

Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které i s nájemcem jsou na trhu běžné nabízeny a obchodovány. Z tohoto důvodu se domnívám, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu majetku. Z těchto důvodů považuji indikaci obvyklé ceny porovnávací metodou za rozhodující a přisoudil jsem jí váhu 80 %.

Vzhledem k tomu, že byt není volný, přisoudil jsem váhu tomuto druhu ocenění 20 %.

Indikace obvyklé ceny pomocí nákladové metody je chápána pouze jako jistý korektor obvyklé ceny indikované jinými metodami.

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů jsem dospěl k závěru, že obvyklá cena oceňovaného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu, je ke dni 5. března 2020 reprezentována částkou:

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
650 000,– Kč

Cena slovy: šestsetpadesáttisíc Kč

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a to ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ostravě ze dne 1. 7. 2004 č. j. 2536/2004, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem: 855-012/2020.

V Českém Těšíně, 8. 3. 2020

Ing. Bohdan Suchanek

E. Seznam příloh

1. Mapa okolí
2. Fotodokumentace

Mapa okolí



Fotodokumentace

