

# **Znalecký posudek**

**1345/16/TO**

**o ceně obvyklé bytu č. 1225/32 v Ostravě, ulice Tlapákova č.p. 1225/5**

**Objednatel ocenění:**

**Levý Ondřej  
Tlapákova 1225/5  
700 30 Ostrava**

**Účel ocenění:**

Pro účely insolvenčního řízení

Ocenění je dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ke dni **11. 8. 2016**

ocenění vypracoval:

Ing. Alois Ježík, CSc,  
Soudní znalec  
Janského 1680/9  
735 06 Karviná  
tel. 602 583 975

Posudek obsahuje 6 stran textu a předává se objednateli ve 2 výtiscích

**V Karviné 11. 8. 2016**

## **A. Nález**

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky p. Levý Ondřej, bytem Ostrava, Tlapákova 1225/5.

Cílem tohoto posudku je stanovit cenu obvyklou bytu č.1225/32 v bytovém domě č.p. 1225/5 ulice Tlapákova v Ostravě pro potřebu insolvenčního řízení.

**Vlastnictví oceňované nemovitosti** je určeno výpisem z Katastru nemovitostí v Ostravě, list vlastnictví LV 1293; vlastníkem oceňovaného bytu je Levý Ondřej, bytem Ostrava, Tlapákova 1225/5.

### **Informace o nemovitosti:**

/

**Předmět ocenění:** Byt 1225/32 v Ostravě, ulice Tlapákova 1225/5

### **Prohlídka a zaměření nemovitosti**

Prohlídka posuzovaného bytu se současným zjištěním technického stavu byla provedena dne 11. 8. 2016

### **Položky započítané a uvážené při odhadu ocenění**

Byt 1225/32 v Ostravě a podíl na společných prostorách domu a pozemku 5539/749 622.

### **Podklady pro vypracování ocenění**

- skutečnosti zjištěné na místě při prohlídce
- zákon čis. 151/97 Sb. o oceňování majetku
- metodika České komory odhadců majetku
- Školení znalců 2004 až 20012- Sborníky
- konzultace se spolupracujícími realitními kanceláři
- vlastní databáze
- údaje z internetu, Sreality CZ
- Bradáč,A. Soudní inženýrství,skripta a přednášky
- Bradáč, Fiala: Nemovitosti, publikace
- Petr Ort: Problematika ocenění místně obvyklého nájemného (2012)

### **Vlastnické a evidenční údaje**

Levý Ondřej, bytem v Ostravě, Tlapákova 1225/5 /je vlastníkem oceňovaného bytu 1225/32, podle LV 1293 kat. úřadu v Ostravě.

### **Dokumentace a skutečnost**

K ocenění nebyla předložena projektová dokumentace. Z toho důvodu nebyl soulad mezi dokumentací a skutečným provedením posuzován. Skutečný stav byl zjištěn při prohlídce.

## **OBECNÉ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ**

Tento znalecký posudek byl zpracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se v návaznosti na podklady a informace objednatele ocenění, že vlastnické právo k majetku je správné.

2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo části tohoto posudku jsou věrohodné, ale nebyly ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

3. Zpracovatel nebere žádnou zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.

4. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.

6. Toto ocenění bylo vypracováno pouze za účelem zjištění tržní ceny bytu pro potřeby objednatele a pro potřebu insolvenčního řízení.

## **Použité pojmy a metody ocenění**

**1. Cena obvyklá ( obecná, tržní ) je cena, za kterou je možno věc v daném čase a místě prodat nebo koupit.**

V zákonu o oceňování majetku č. 151/1997 a v jeho novelách je uvedeno: Majetek a služba se oceňují cenou obvyklou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

**2. Cena zjištěná ( administrativní, úřední )**

Cena zjištěná podle cenového předpisu, v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí. Tato cena je důležitá zejména pro daňové účely.

**3. Cena pořizovací**

Cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení ( u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení.

#### 4. Metoda výnosové hodnoty

Ocenění výnosovou hodnotou, které je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení nemovitosti. Na základě čistého reálně dosažitelného nájemného z nemovitosti v daném místě a čase, se zvážením jeho vývoje do budoucnosti, se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů z nemovitosti, odúročených (diskontovaných) na současnou hodnotu. Výsledek reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z nemovitosti.

#### 5. Metoda porovnávací

Metoda vychází ze známých cen realizovaných prodejů nebo nabídek prodejů a ze známých parametrů realizovaných nemovitostí či nájmů. Podmínkou použití metody je srovnatelnost použití, velikosti, polohy, stáří a druhu konstrukcí a dalších v úvahu přicházejících parametrů srovnávaných nemovitostí..

#### Zvolený postup pro ocenění

Z uvedených metod ocenění byla použita metoda porovnávací. Tato metoda je v daném případě ocenění bytu nejvhodnější.

### **B. Nález - ocenění**

#### **Popis nemovitosti, výměry, hodnocení a ocenění**

Oceňovaný byt 1225/32 dvoupokojový byt v panelovém domě. Stáří domu je přibližně 60 let.. K bytu náleží podíl na společných částech domu a pozemku 5539/749622.

Byt má plastová okna , vybavení bytu je standardní. Byt je zateplený, upravený uživatelem, původní je WC.

| Konstrukce, vybavení domu        | Provedení                 | Hodnocení standardu |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------|
| 1. Základy:                      | betonové                  | S                   |
| 2. Zdivo:                        | Zděné                     | S                   |
| 3. Stropy:                       | Standardní                | S                   |
| 4. Střecha:                      | Standardní                | S                   |
| 5. Krytina:                      | standardní                | S                   |
| 6. Klempířské konstrukce:        | pozinkovaný plech         | S                   |
| 7. Vnitřní omítky:               | dvouvrstvé vápenné omítky | S                   |
| 8. Fasádní omítky:               | Standardní                | S                   |
| 9. Vnější obklady:               | standardní                | C                   |
| 10. Vnitřní obklady:             | standardní                | S                   |
| 11. Schody:                      | standardní                | S                   |
| 12. Dveře:                       | dřevěné                   | S                   |
| 13. Okna:                        | Zdvojená, plastová        | S                   |
| 14. Podlahy obytných místností:  | standardní                | S                   |
| 15. Podlahy ostatních místností: | Standardní                | S                   |
| 16. Vytápění:                    | Standardní                | S                   |
| 17. Elektroinstalace:            | jednofázová               | S                   |
| 18. Bleskosvod:                  | standardní                | S                   |
| 19. Rozvod vody:                 | Standardní, původní       | S                   |
| 20. Zdroj teplé vody:            | standardní                | S                   |
| 21. Instalace plynu:             | standardní                | S                   |
| 22. Kanalizace:                  | Veřejná kanalizace        | S                   |

|                       |                                     |   |
|-----------------------|-------------------------------------|---|
| 23. Vybavení kuchyně: | Standardní, kuchyňská linka původní | S |
| 24. Vnitřní vybavení: | standardní                          | S |
| 25. Záchod            | standardní                          | S |

### Technický stav

1. Dispozice bytu je standardní, , jedná se o dvoupokojový byt v panelovém domě; vybavení bytu je převážně standardní,
2. stáří bytu: přibližně 60let
4. Nosné konstrukce standardní, panelové
5. Podlahy: standardní,
6. Okna: zdvojená, plastová
7. Topení: dálkové
8. Vybavení bytu: standardní
9. Vybavení kuchyně: standardní původní, bytové jádro je původní
10. Viditelné další závady: nebyly zjištěny
11. Opotřebení bytu odpovídá stáří budovy

## OCENĚNÍ

### Cena obvyklá nájmu stanovená porovnávací metodou

Porovnávací metoda je nejpoužívanější a také nejvěrohodnější postup pro stanovení ceny obvyklé. Její podstata spočívá v porovnání cen realizovaných prodejů nebo nabídek prodejů s nemovitostí oceňovanou při splnění podmínek srovnatelnosti.

Aby byla splněna podmínka srovnatelnosti, musí být respektována srovnatelnost v čase, poloze, účelu a substanci. Důležitá je také četnost porovnávaných nemovitostí. Obecně jsou považovány jako minimum tři nemovitosti.

To znamená, že porovnávané nemovitosti musely být obchodovány v čase ne příliš vzdáleném od termínu, ke kterému cenu obvyklou odhadujeme a musí být splněna podmínka, že v mezidobí nedošlo k výrazným změnám cen na trhu nemovitostí.

Pokud jde o polohu je žádoucí, aby lokality porovnávaných nemovitostí byly srovnatelné co do zástavby, přístupu na nemovitost, vztahu k městu a centru města, dostupnosti služeb, obyvatelstvu, prestiži polohy apod.

V našem případě jsou k dispozici informace o nabídce prodeje bytů srovnatelných nemovitostí. Jejich charakter i velikost jsou porovnatelné alespoň v několika parametrech, takže je možné tyto nemovitosti pro porovnání použít.

Podrobnější údaje k jednotlivým nabídkám jsou v archivu znalce.

### Porovnání cen bytů

| Č. | Poloha                           | Porovnávaný byt                    | Cena Kč   | Vyhodnocení                                 |
|----|----------------------------------|------------------------------------|-----------|---------------------------------------------|
| 1  | Ostrava, ulice Bogorodského      | Byt v Ostravě (zdroj S Reality.CZ) | 795.000,- | Byt porovnatelný                            |
| 2  | Ostrava, Zábřeh, ulice Rottrova  | Byt v Ostravě (zdroj Sreality CZ)  | 790.000,- | Byt porovnatelný se srovnatelnými parametry |
| 3  | Ostrava, Poruba, ulice Pokorného | Byt v Ostravě (zdroj Sreality.CZ)  | 790.000,- | Byt podobný s                               |
| 4  | Ostrava, ul. Dr. Martíňka        | Byt v Ostravě (zdroj Sreality.CZ)  | 675.000,- | Byt podobný                                 |

## **Vyhodnocení porovnávací hodnoty**

Pro zjištění cenové úrovně jsou porovnány nemovitosti, které jsou alespoň v některých výše uvedených porovnávacích parametrech podobné. V každém případě jde o srovnatelnou užitnou hodnotu. Nejvhodnější je položka č. 2 ve výši 790.000,-Kč

**Tato cena 790.000,-Kč je cenou obvyklou oceňovaného bytu  
k 11. 7. 2016**

## **D. Závěr**

**Cenu obvyklou oceňovaného bytu 1225/32 v Ostravě, ulice Tlapákova 1225/5 k datu 11. 8. 2016 lze odhadnout ve výši**

**790.000,-Kč**

Tato cena byla zjištěna dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb

## **E. Znalecká doložka a osvědčení**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12. 4. 1978, č. j. 1916/78 pro základní obor stavebnictví a ekonomika, pro odvětví stavby inženýrské, stavby dopravní, stavby průmyslové a obytné a dále pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1345/16

***Já, níže podepsaný, tímto osvědčuji, že***

1. v současné době, ani v budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného ocenění; moje pracovní zařazení, ani moje odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách
2. zpracované ocenění zohledňuje všechny mně známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty
3. při zpracování ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení ocenění.
4. při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že mé podklady nejsou pravdivé a správné.

V Karvině 11. 8. 2016

**Razítko znalce:**

**Podpis znalce:**