

Znalecký posudek

1679/23/TO

o ceně obvyklé bytu č. 2262/22 v Karviné, ul. Těřeškovové čp. 2262

Objednatel ocenění:

Vlčková Eva
Závodní 2454
735 06 Karviná

Účel ocenění:

Pro potřebu dědického řízení
úmrť 25. 1. 2023

Ocenění je dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku podle stavu
ke dni 25. 1. 2023

Ocenění vypracoval:

Ing. Alois Ježík, CSc.
Soudní znalec, člen komory znalců
Janského 1680/9
735 06 Karviná



Posudek obsahuje 7 stran textu a 2 strany příloh; objednateli se předává ve dvou výtiscích.

V Karviné 7. 10. 2023

A. Úvod

Znalecký posudek objednal Vlčková Eva, Závodní 2454, 735 06 Karviná

Cílem tohoto posudku je stanovit cenu obvyklou bytu č.2262/22 v Karviné, ulice Těreškovové 2262

Informace o nemovitosti:

Předmět ocenění: Byt č. 22 v bytovém domě na ulici Těreškovové 2262 v Karviné

Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena při místním šetření dne 5. 10. 2023. za účasti znalce.

Položky započítané a uvážené při odhadu ceny obvyklé

Byt č. 2262/22 v Karviné, ul. Těreškovové 2262/27 a podíl na společných částech domu a pozemku, tento podíl činí 539/10000

Podklady pro vypracování ocenění

- skutečnosti zjištěné na místě při prohlídce
- zákon č. 151/97 Sb. o oceňování majetku
- metodika České komory odhadců majetku
- Školení znalců 2004 až 2021
- konzultace se spolupracujícími realitními kanceláři
- vlastní databáze
- údaje z internetu, S reality CZ
- Bradáč. Soudní inženýrství, skripta a přednášky
- Bradáč, Fiala: Nemovitosti, publikace

Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí je vlastníkem oceňované nemovitosti Kováč Jan, tř. Těreškovové 2262/27, 734 01 Karviná/

Dokumentace a skutečnost

K ocenění nebyla předložena projektová dokumentace. Skutečný stav byl zjištěn při prohlídce dne 7. 10. 2023.

Břemena, závazky, zatížení nemovitosti

V době ocenění nebyla zjištěna věcná břemena, která by ovlivňovala cenu oceňovaných nemovitostí.

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 hodnoty ceny obvyklé nemovitosti pro potřeby objednatele.
7. Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, souhlasu, povolení, nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty, obsažený v tomto posudku.

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 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 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 České republiky. 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. Podmínkou použití metody je srovnatelnost použití, velikosti, polohy a druhu konstrukcí a dalších v úvahu přicházejících parametrů srovnávaných nemovitostí. Protože však každá nemovitost je unikátní originál, je zpravidla nutno porovnávané nemovitosti korigovat kompenzačními koeficienty, které nemovitosti uvádějí na srovnatelnou hodnotu.

Zvolený postup pro ocenění

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

B. Nález

Popis nemovitosti

Byt 2262/22 je v bytové domě na tř. Těřeškovové 2262/27 v Karviné je v přízemí bytového domu .

Stáří bytového domu je asi 60 let. Byt je zateplený a má plastová okna. Bytové jádro je původní zastaralé a špatný je stav podlah. Celkově je byt přiměřeně udržovaný .

Byt má čtyři pokoje, kuchyň, předsíň, koupelnu a WC, celková plocha bytu činí 81,98 m² .

Podíl na společných částech domu činí 539/10000.

	Provedení	Hodnocení standardu
Konstrukce, vybavení domu		
1. Základy:	Standardní	S
2. Zdivo:	standardní panelové	S
3. Stropy:	rovné	S
4. Střecha:	Standardní á	S
5. Krytina:	Standardní	S
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S
7. Vnitřní omítky:	standardní	S
8. Fasádní omítky:	standardní	S
9. Vnější obklady:	standardní	S
10. Vnitřní obklady:	Standardní	S
11. Schody:	Standardní	S
12. Dveře:	dřevěné	S
13. Okna:	plastová	S
14. Podlahy místností:	standardní	S
15. Podlahy chodeb	standardní	S

16. Vytápění:	dálkové	S
17. Elektroinstalace:	standardní	S
18. Bleskosvod:	standardní	S
19. Rozvod vody:	standardní	S
20. Zdroj teplé vody:	dálkový	S
21. Instalace plynu:	standardní	S
22. Kanalizace:	standardní	S
23. Vybavení kuchyně:	Standardní	S
24. Vnitřní vybavení:	Standardní	S
25. Záchody	standardní	S

C. Ocenění

Cena obvyklá 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 a prodeji srovnatelných nemovitostí. Jejich charakter i velikost jsou porovnatelné alespoň v několika parametrech, takže je možné tyto nemovitosti pro porovnání použít.

Podrobnější údaje k jednotlivým nemovitostem jsou v archivu znalce. Nejbližší oceňovanému bytu se jeví položka č.1 ve výši 1.050.000,-Kč.

Porovnání nemovitostí

Č.	Poloha	Popis porovnávané nemovitosti	Cena Kč	Vyhodnocení
1	byt Orlová	Byt v panelovém domě 4+1, 81m ² (zdroj S reality CZ)	1.050.000,-	Nemovitost srovnatelná
2	byt Orlová	Byt v panelovém domě 4+1, 78m ² (zdroj S reality CZ)	1.349.000,-	Nemovitost podobná;
3	byt Havířov	Byt v panelovém domě 4+1, 76m ² (zdroj S reality.CZ)	1.690.000,-	Nemovitost podobná,

Vyhodnocení porovnávací hodnoty

Pro vyhodnocení uvedených cen lze použít řadu koeficientů odlišnosti. Jedná se o následujícím parametry, které lze vzít do úvahy při stanovení obvyklé ceny

- 1 Poloha
- 2 Velikost objektu
- 3 Příslušenství
- 4 Technický stav
- 5 Vybavení
- 6 Stáří
- 7 Přípojky, sítě
- 8 Rizika, závady
- 9 Nabídkové ceny

Nejvyšší nabídková cena činí 1.690.000,-Kč

Nejnižší nabídková cena činí 1.050.000,-Kč

Nejbližší nabídková cena oceňovanému bytu je nabídka č.1 ve výši 1.050.000,-Kč

Průměrná cena uvedených dostupných nabídek činí 1.363.000,- Kč

Tuto průměrnou cenu můžeme korigovat souhrnným koeficientem ve výši 0.85 zejména s ohledem na to, že se jedná o průměr z dostupných nabídkových cen nikoliv z realizovaných prodejů, dále v tomto redukčním koeficientu je zahrnut i technický stav bytu zejména stav bytového jádra a stav podlah

To činí celkem částku **1.158.500,-Kč**, což je cena obvyklá oceňované nemovitosti ke dni 25. 1.2023.

D. Závěr

**Cenu obvyklou oceňované nemovitosti lze odhadnout ke dni 25. 1. 2023
ve výši celkem**

1.158.500,-- Kč

Tato cena byla zjištěna dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

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. 1688/23 znaleckého deníku.

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 poskytnuté podklady nejsou pravdivé a správné.
5. jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Razítko znalce:



Podpis znalce:

Přílohy:

1. 1x Výpis z katastru nemovitostí
2. 1 x Evidenční list

08

o jednotce

Y	2262/22
It:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
	byt
ni:	č. p. 2262
	Karviná-město (663824)
	7446
tech:	539/10000

oprávnění

	Podíl
Měreškově 2262/27, Mizerov, 73401 Karviná	

any nemovitosti

ny žádné způsoby ochrany.

stnického práva

na žádná omezení.

ny žádné jiné zápisy.

nci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná](#)

mají informativní charakter. Platnost dat k 05.10.2023 15:00.

vlastníků jednotek domu čp. 2262, ul. tř.
v Karviné - Mizerové, PSČ 734 0
2262/2
-Mizerov

B. účet: 186990750/0300

Evidenční list

Druh: Byt ve vlastnictví
Tisk dne: 5.10.2023
Strana č.: 1
Patro: 0
Byt č.: 022
Obec: Karviná

Jméno vlastníka: **B Kováč Jan**
Or. tř. Těřeškovové 2262 / 27 PSČ: 73401

Symbol: 226222
Podíl: 5,3900 Peněžní částky v CZK
Typ topení: dálkové - ústřední
Stav ke dni: 1.10.2023

Předpis: Poslední den v měsíci
E-mail:
Telefon:
Denční adresa: Kováč Jan, tř. Těřeškovové 2262/27, Karviná-Mizerov, 734 01

Podlahová ¹ plocha [m2]	Koef.	Započítatelná ² plocha [m2]	Koef. otáp. místnosti	Koeficient neizol. potr.	Koeficient otáp. stěn	Vytápěná ³ plocha [m2]	Plocha pro ⁴ rozpočet TUV [m2]
2,98	0,00	0,00				0,00	0,00
4,42	1,00	4,42	1,00			4,42	4,42
2,10	1,00	2,10	1,00			2,10	2,10
9,02	1,00	9,02	1,00			9,02	9,02
19,22	1,00	19,22	1,00			19,22	19,22
16,25	1,00	16,25	1,00			16,25	16,25
14,10	1,00	14,10	1,00			14,10	14,10
11,20	1,00	11,20	1,00			11,20	11,20
1,74	1,00	1,74				0,00	0,00
0,95	1,00	0,95	1,00			0,95	0,95
Celkem	81,98	79,00				77,26	77,26

Polubydlicích osob

Jméno	Druh	Přihlášen	Odhlášen	Vztah	Rodné číslo / Dat. naroz.

Čet osob: 1,00 Počet osob pro služby: 1,00

Ekonomicky oprávněných složek a záloh na služby

	Platí od	Platí do	Bonus %	Částka	Typ složky
	1.1.2023		0,00	7,00	Fond
é zálohy-podíl	1.1.2023		0,00	2 425,50	Fond
é zálohy -byt	1.1.2023		0,00	90,00	Fond
é zálohy-podíl	1.1.2023		0,00	539,00	Fond
ta	1.1.2023		0,00	20,00	Fond
	1.1.2023		0,00	12,00	Záloha
měřiče	1.3.2023		0,00	100,00	Záloha
měřiče	1.1.2023		0,00	0,00	Záloha
měřiče	1.3.2023		0,00	100,00	Záloha
	1.3.2023		0,00	500,00	Záloha
	1.1.2023		0,00	80,00	Záloha
	1.1.2023		0,00	17,00	Jiná
	1.1.2023		0,00	14,00	Jiná
	1.1.2023		0,00	16,00	Jiná

MĚSÍČNÍ PLATBA VČETNĚ ZÁLOH NA SLUŽBY: 3 920,50