

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 064887/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Obvyklá cena / tržní hodnota

- podílu 1/2 na bytu č. 3851/12 umístěného v bytovém domě čp. 3851, postaveného na pozemku p.č. 4730, zapsaného na LV 30053, k.ú. Zlín, obec Zlín, okres Zlín,
- bytu č. 3851/7 umístěného v bytovém domě čp. 3851, postaveného na pozemku p.č. 4730, zapsaného na LV 20881, k.ú. Zlín, obec Zlín, okres Zlín

Znalec: Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872/9
198 00 Praha 9
IČO: 71454144

Zadavatel: Administrace insolvenční Císař, Česka, Smutný a spol.
Hvězdova 1716/2b
14000 Praha 4

Číslo jednací: KSBR 45 INS 12040/2024

Počet stran:

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 8. 9. 2024

Vyhotoveno: V Praze 15. 9. 2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o obvyklé ceně / tržní hodnotě podílu 1/2 na bytu č. 3851/12 umístěného v bytovém domě čp. 3851, postaveného na pozemku p.č. 4730, zapsaného na LV 30053, k.ú. Zlín, obec Zlín, okres Zlín, a bytu č. 3851/7 umístěného v bytovém domě čp. 3851, postaveného na pozemku p.č. 4730, zapsaného na LV 20881, k.ú. Zlín, obec Zlín, okres Zlín

1.2. Účel znaleckého posudku

Řízení sp. Zn. KSBR 45 INS 12040/2024

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Podstatné skutečnosti byly zjištěny při prohlídce nemovitosti. Vlastník nemovitosti nesdělil žádné další skutečnosti, které by mohly mít, dle mého názoru, vliv na přesnost závěrů tohoto znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 7. 9. 2024 za přítomnosti vlastníka nemovitostí.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při místním šetření 7. 9. 2024 jsem ohledala stav předmětných bytových jednotek. Dále jsem využila ke sběru podkladů dokumenty k nemovitosti, Prohlášení vlastníka, snímek pozemkové mapy, cenovou mapu stavebních pozemků města Zlín, mapu záplavových území, informace o prodejích obdobných nemovitostí v evidenci Valuo.cz, statistických údajů skutečných realizovaných cen, informace z KN.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín ze dne 1.7.2024, pro k.ú. Zlín, LV - 30053, 20881 a 8193
- kopie katastrální mapy k.ú. Zlín, oblast oceňované nemovitosti
- cenová mapa stavebních pozemků města Zlín
- prohlídka nemovitosti a fotodokumentace pořízená na místě dne 7. 9. 2024
- skutečnosti zjištěné na místě
- informace o prodejích nemovitostí, databáze Valuo.cz
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. Podklady, které uvádím v části B.2, Znaleckého posudku a zohledňuji je při vypracování Znaleckého posudku považuji za věrohodné a nejsou mi známy skutečnosti, které by tuto snižovaly. Případné nedokonalosti a neúplnosti podkladů nahrazuji a doplňuji odborným odhadem znalce.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Stanovení obvyklé ceny, definice, postup

Def.: Zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 oblíby. 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíby.

Jiným způsobem oceňování je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Oceňování **sjednanou cenou**, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i **cena zjištěná**.

Určení obvyklé ceny

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů

ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Pro porovnání s předmětem ocenění se použijí nejméně 3 obdobné předměty, a to na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění, přičemž se určí základní jednotka pro porovnání.

Určení tržní hodnoty

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Určení zjištěné ceny

Jde o cenu zjištěnou podle platného oceňovacího předpisu MF v době ocenění.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalkyně pro ocenění vycházela z předaných podkladů, Prohlášení vlastníka, z údajů Katastru nemovitostí, snímku pozemkové mapy, cenové mapy stavebních pozemků Zlín, vlastní prohlídky, prodejů obdobných nemovitostí, statistických údajů o skutečných realizovaných cenách.

Popis postupu znalce (mj. při sběru nebo tvorbě dat) je patrný v částech 2.1. a 3.2. tohoto znaleckého posudku. Významným zdrojem dat (skutečností důležitých pro podání znaleckého posudku) mi bylo místní šetření provedené dne 7. 9. 2024. Uvedené podklady považuji za důvěryhodné a při podání tohoto znaleckého posudku z nich vycházím.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zpracovatel určil uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností znalce se zpracováním obdobných ocenění.

V konkrétním případě se jedná o nemovitosti - bytové jednotky, která se běžně na trhu vyskytují a obchodují. Byly zjištěny již realizované prodeje obdobných nemovitostí. Hodnota majetku bude zjištěna porovnávací metodou.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Zlín, obec Zlín, k.ú. Zlín
Adresa nemovité věci: Kamenná 3851, 760 01 Zlín

Vlastnické a evidenční údaje

LV 30053, byt č. 12

Iosif Smitec, Kamenná 3851, 760 01 Zlín, LV: 30053, podíl: 1 / 2

Kateřina Smitec, Kamenná 3851, 760 01 Zlín, LV: 30053, podíl: 1 / 2

LV 20881, bat č. 7

Kateřina Smitec, Kamenná 3851, 760 01 Zlín, LV: 20881, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Při ocenění se vychází z podkladové dokumentace - Prohlášení vlastníka, cenové mapy stavebních pozemků Zlín a prohlídky nemovitosti. Projektovou dokumentaci na předmětných pozemcích postavených staveb a jejich příslušenství nemám k dispozici. V této fázi znaleckého zkoumání považuji podklady za dostatečné, znalecký posudek je vypracován především podle skutečností zjištěných na místě samém.

Místopis

Zlín (v letech 1949–1989 Gottwaldov) je se 75 tisíci obyvateli průmyslově-podnikatelským centrem regionu střední Moravy. Leží v údolí řeky Dřevnice na rozhraní Hostýnských a Vizovických vrchů. Je centrem Zlínského kraje.

Enormní meziválečná stavitelská činnost T. Bati a jeho týmu renomovaných architektů (J. Kotěra, F. L. Gahura, M. Lorenc, V. Karfík) proměnila pětitisícové městečko v aglomeraci unikátní funkcionalistické architektury s 43500 obyvateli. Baťova podnikatelská tradice a vhodná geografická poloha jsou dva z více faktorů, které ovlivnily skutečnost, že po roce 1989 nastal ve Zlíně prudký růst podnikatelsko-obchodních aktivit, které dnes daleko převyšují republikový průměr.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☐ železnice	☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☐ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:			
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovitosti – bytové jednotky, se nachází v zastavěné části obce Zlín. Jedná se o dvě bytové jednotky č. 7 a 12 umístěné v bytovém domě čp. 3851, ul. Kamenná. Dům je půdorysně do tvaru písmene „L”, je podsklepený, se čtyřmi nadzemními podlažími, přičemž

poslední nadzemní podlaží je vestavěno do podkrovní. Nemovitost pochází cca z 50 let minulého století. Půdní vestavba s výměnou střešní krytiny proběhla před cca 25 lety, následovala výměna oken za dřevěná eurookna, před cca 8 lety pak zateplení domu. Nemovitost je napojena na veškeré veřejné inženýrské sítě. Bytové jednotky mají každá individuální plynový kotel na vytápění a teplou vodu. Obě bytové jednotky mají stejnou plochu, pouze se liší velikostí sklepních prostor. Dům je zděný, sedlové zastřešení s taškovou krytinou, zateplená fasáda, dřevěná euro okna, dvouramenné schodiště, dům bez výtahu.

Bytová jednotka č. 7 dle prohlášení vlastníka o velikosti 2+1 umístěná v 1. NP domu, byla rekonstruována před cca 20 roky. Kuchyně byla přesunuta do předsíně a vznikla dispozice 3+kk. Koupelna byla spojena s místností WC, byla obložena keramickým obkladem, je zde sprchový kout, umývadlo, mísa WC, otopný žebřík. V kuchyňském koutu je na podlaze keramická dlažba, za linkou keramický obklad, kombinovaný sporák. Dveřní křídla byla vyměněna, ponechány ocelové zárubně. Ústřední vytápění plynovým kombinovaným kotlem, který je umístěn ve sklepech.

Dle prohlášení vlastníka budovy se byt skládá z následujících místností a příslušenství:

- kuchyně 17,64 m² (dnes pokoj)
- pokoj 14,91 m²
- pokoj 13,65 m²
- předsíň (sem přesunuta kuchyňská linka) 9,70 m²
- koupelna 3,65 m²
- WC (dnes sloučeno s koupelnou) 1,38 m²
- sklep (v 1. PP) 4,11 m²
- sklep (v 1. PP) 2,17 m²

Celková plocha bytu s příslušenstvím činí dle „Prohlášení“ 67,21 m², podíl na společných částech domu a pozemku zastavěné plochy má podíl 6721/118138. V prohlášení vlastníka je plocha sklepů (6,28 m²) započítána do celkové plochy a podílu na společných částech domu a pozemku.

Bytová jednotka č. 12, která je ve spoluvlastnictví (podíl 1/2 + 1/2), dle prohlášení vlastníka o velikosti 2+1 umístěná ve 3. NP domu, byla rekonstruována před cca 13 roky co do přesunu kuchyňského koutu do předsíně, spojení koupelny se záchodem, podlahy v pokojích a na chodbě pak byly vyměněny před cca 8 roky. Přesunem kuchyňské linky do předsíně a vznikla dispozice 3+kk (jako v bytu č. 7). Koupelna byla spojena s místností WC, byla obložena keramickým obkladem a položena dlažba, je zde vana, umývadlo, mísa WC, otopný žebřík a kombinovaný plynový kotel na ohřev teplé vody a vytápění. V kuchyňském koutu za linkou keramický obklad, kombinovaný sporák. Podlahy obytných místností jsou parkety a PVC, případně koberec. Dveřní křídla byla vyměněna včetně zárubní za obložkové.

Dle prohlášení vlastníka budovy se byt skládá z následujících místností a příslušenství:

- kuchyně 17,64 m² (dnes pokoj)
- pokoj 14,91 m²
- pokoj 13,65 m²
- předsíň (sem přesunuta kuchyňská linka) 9,70 m²
- koupelna 3,65 m²
- WC (dnes sloučeno s koupelnou) 1,38 m²
- sklep (v 1. PP) 2,55 m²
- sklep (v 1. PP) 2,21 m²

Celková plocha bytu s příslušenstvím činí 65,69 m², podíl na společných částech domu a pozemku zastavěné plochy má podíl 6569/118138. V prohlášení vlastníka je plocha sklepů (4,76 m²) započítána do celkové plochy a podílu na společných částech domu a pozemku.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: zástavní právo smluvní, zahájení exekuce, insolvenční řízení KSBR 45 INS
12040/2024 - viz LV30053 a 20881

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: zástavní právo smluvní, zahájení exekuce, insolvenční řízení KSBR 45 INS
12040/2024 - viz LV30053 a 20881

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

LV 30053

- 1. Byt č. 3851/12
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek p.č.4730

LV 20881

- 1. Byt č. 3851/7
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek p.č. 4730

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Byty č. 3851/7 a 3851/12

4. POSUDEK

4.1. Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytové jednotky
Adresa předmětu ocenění:	Kamenná 3851
	760 01 Zlín
LV:	8193
Kraj:	Zlínský
Okres:	Zlín

Obec: Zlín
 Katastrální území: Zlín
 Počet obyvatel: 74 191
 Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 5\,715,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - insolvenční řízení	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,120}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

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

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

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,050$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,176$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,019$$

1. LV 30053

Byt č. 3851/12

1.1. Byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Zlín
Stáří stavby:	50 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	60 600,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
byt č. 12:	60,93 *	1,00 =	60,93 m ²
Sklep (3,65+1,38):	4,76 *	0,10 =	0,48 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			61,41 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01

3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = \mathbf{0,750}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,750 = \mathbf{0,818}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,970}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 60\,600,- \text{ Kč/m}^2 * 0,818 = 49\,570,80 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 61,41 \text{ m}^2 * 49\,570,80 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 1,050 = 3\,100\,459,47 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 100 459,47 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek p.č. 4730

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	4730	336	2 400,00	806 400,-
Cenová mapa - celkem		336		806 400,-

Pozemek p.č.4730 - cena zjištěná celkem = 806 400,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek p.č.4730 = 806 400,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 806 400,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 3 100 459,47 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 806 400,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 6 569 / 118 138

Hodnota spoluvlastnického podílu:

806 400,- Kč * 6 569 / 118 138 = 44 839,44 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

Byt č. 3851/12 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

+	44 839,44 Kč
=	3 145 298,91 Kč

Zjištěná cena bytové jednotky č. 12

3 145 300 Kč

LV 20881

1. Byt č. 3851/7

1.1. Byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Zlín

Stáří stavby:

50 let

Základní cena ZC (příloha č. 27):

60 600,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

byt č. 7:	60,93 *	1,00 =	60,93 m ²
Sklep (4,11+2,17):	6,28 *	0,10 =	0,63 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>61,56 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient stáří upraven o + **0,02** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími

stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = \mathbf{0,750}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,770 = \mathbf{0,839}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,970}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 60\,600,- \text{ Kč/m}^2 * 0,839 = 50\,843,40 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 61,56 \text{ m}^2 * 50\,843,40 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 1,050 = 3\,187\,823,22 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **3 187 823,22 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek p.č. 4730

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	4730	336	2 400,00	806 400,-
Cenová mapa - celkem		336		806 400,-

Pozemek p.č. 4730 - cena zjištěná celkem = **806 400 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek p.č. 4730 = 806 400,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **806 400,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **3 187 823,22 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 806 400,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 6 721 / 118 138

Hodnota spoluvlastnického podílu:

806 400,- Kč * 6 721 / 118 138 = 45 876,98 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

Byt č. 3851/7 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

$$\begin{array}{r} + \quad 45\,876,98 \text{ Kč} \\ = \quad 3\,233\,700,20 \text{ Kč} \end{array}$$

Zjištěná cena bytové jednotky č. 7 **3 233 700 Kč**

4.2 Tržní ocenění majetku

Pro tržní ocenění bytových jednotek je výpočet plochy bytu součtem jeho plochy a plocha sklepů, balkonů / lodžií či teras počítána jednou polovinou.

1. Porovnávací hodnota - Byt

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	60,93 m ² (plocha bez sklepních prostor)

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	třída Tomáše Bati 3702, Zlín, 76001			
Popis:	Nabízíme do prodeje pěkný zděný byt 2+1, 4 NP v domě po revitalizaci na třídě Tomáše Bati ve Zlíně. Byt je po částečné rekonstrukci viz fotodokumentace. Součástí bytu jsou dva sklepy, jeden klasická kóje, druhý větší prostorný možný i jako dílna.			
Užitná plocha:	52,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - RK		0,95	Zdroj: Valuo.cz	
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		1,00		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 3.5.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 300 000	52,00	63 462	0,95	60 289

Název:	Kamenná 3847, Lazy, Zlín, 76001			
Popis:	Nabízím zděný byt na ulici Kamenná ve Zlíně. Dům prošel revitalizací, zateplením, opravou fasády a má nová plastová okna s žaluziemi. Vytápění bytu zajišťuje ústřední topení s regulací teploty. Byt je v pěkném stavu, po částečné rekonstrukci (elektřina, stoupačky). WC a koupelna jsou samostatné. Ve dvou pokojích jsou krásné dřevěné parkety, v kuchyni je linoleum, neprůchozí pokoje (samostatné vstupy z chodby) a flexibilní dispozice s možností změny z 2 + 1 na 3 + kk. Byt se nachází v 1. NP, dva velké zděné sklepy o velikosti 8,5 m ² a 5,5 m ² situované přímo pod bytem. Dům je dvoupodlažní, s celkem čtyřmi byty ve vchodu.			
Užitná plocha:	66,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - RK		0,95	Zdroj: Valuo.cz	
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		1,00		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 16.4.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 780 000	66,00	57 273	0,95	54 409

Název:	Sokolská 3912, Vršava, Zlín, 76001			
Popis:	Byt 2+1 v posledním patře bytového domu (v domě není výtah), zahrnuje dva samostatné pokoje, velkou kuchyň, koupelnu, samostatné WC a komoru. Byt je po částečné rekonstrukci a nabízí novou koupelnu a kuchyňskou linku, na chodbě se nacházejí vestavné skříně, součástí prodeje je kompletní vybavení bytu vč. stůl, židle, postele, sedačky.			
Užitná plocha:	56,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	0,95		Zdroj: Valuo.cz	
K2 Velikosti objektu	1,00			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení- součástí vybavení	0,95			
K5 Celkový stav	1,00			
K6 Vliv pozemku	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 29.6.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 390 000	56,00	60 536	0,90	54 482

Název:	Lazy III 3830/1, Zlín, 76001			
Popis:	Cihlový byt v osobním vlastnictví s podlahovou plochou 57 m2..V domě jsou 4 bytové jednotky, nabízený byt se nachází ve vyvýšeném přízemí bez výtahu. K bytu dále náleží dvě velké sklepní kóje v suterénu a jiné společné místnosti. Byt prošel rekonstrukcí před cca 14 lety, vlastní plynový kotel v přízemí domu /voda, topení/, nově zateplen, nízké náklady na bydlení, fond oprav 500 Kč.			
Užitná plocha:	62,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	0,95		Zdroj: Valuo.cz	
K2 Velikosti objektu	1,00			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	1,00			
K5 Celkový stav	1,00			
K6 Vliv pozemku	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 30.7.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 250 000	62,00	68 548	0,95	65 121

Název:	Štefánikova 2905/38, Zlín			
Popis:	Nabízíme prodej bytu 3+1 ve čtyřpodlažním cihlovém domě ve Zlíně, ul. Štefánikova. Dům je zateplený s plastovými okny a rekonstruovanými vstupními prostorami. Byt o výměře 62,12m2 + 4,38m2 (dva sklepy) se nachází ve 2.NP. Byt je vkusně rekonstruovaný cca před 9-lety, v pokojích jsou plovoucí podlahy, v koupelně a předsíni dlažba. Koupelna propojena s WC, čímž vznikl větší prostor pro sprchový kout i WC. Prostorná kuchyň s linkou ve tvaru L je propojena s obývacím pokojem přes dvoukřídlé dveře. Z obývacího pokoje přístupná ložnice a dále dětský pokoj. V bytě jsou vstupní dveře s bezpečnostním kováním. Plastová okna s protihlukovými dvojskly a venkovní rolety v pokojích, zateplení domu.			
Užitná plocha:	64,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95	Zdroj: Valuo.cz
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 8.5.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 699 000	64,00	73 422	0,95	69 751

Název: Prlovská 3861/27, Lazy, Zlín, 76001

Popis: Nabízíme vám ke koupi byt 3+1. Bytová jednotka prošla rekonstrukcí. Je zde měněna elektroinstalace, vodovodní trubky, odpady, rozvody vytápění, nový plynový kondenzační kotel a nedávno rekonstruovaná koupelna, dva sousedící sklepy náležící k bytové jednotce o výměře 15 m², nízké provozní náklady, cihlový bytový dům, 1. nadzemní podlaží,

Užitná plocha: 72,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95	Zdroj: Valuo.cz
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.6.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 290 000	72,00	59 583	0,95	56 604

Minimální jednotková porovnávací cena	54 409 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	60 109 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	69 751 Kč/m ²

Byt č. 7 (plocha 60,93 + ½ x 6,28) = 64,07 m²Byt č. 12 (plocha 60,93 + ½ x 4,76) = 63,31 m²**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**Průměrná jednotková cena **60 109 Kč/m²**Celková užitná plocha bytové jednotky č. 7 **64,07 m²****Výsledná porovnávací hodnota bytu č. 7 3 851 184 Kč****Porovnávací hodnota bytu č. 7****3 851 000 Kč**

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena

60 109 Kč/m²

Celková užitná plocha bytové jednotky č. 12

63,31 m²**Výsledná porovnávací hodnota bytu č. 12****3 805 501 Kč****Porovnávací hodnota bytu č. 12****3 806 000 Kč****4.3. Cenové vyjádření k vlastnictví**

Hodnota majetku dle LV 30053, kde je bytová jednotka ve spoluvlastnictví s podílem $\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$, pokud nemovitost nebude nabízena jako celek, bude hodnota

upravena spoluvlastnickým koeficientem $K=0,85$.

Hodnota majetku dle LV 20881, kde je vlastnictví pouze jediného vlastníka, není upraveno.

4.4. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:****LV 20881**

1. Byt č. 3851/7

3 233 700,- Kč

1.1. Oceňovaný byt

3 187 823,22 Kč

1.2. Podíl na pozemku p.č. 4730

45 876,98 Kč

= 3 233 700,- Kč

Byt č. 7 - celkem:

3 233 700,- Kč**LV 30053**

1. Byt č. 3851/12

3 145 299,- Kč

1.1. Oceňovaný byt

3 100 459,47 Kč

1.2. Podíl na pozemku p.č.4730

44 839,44 Kč

= 3 145 299,- Kč

Byt č. 12 - celkem:

3 145 299,- Kč**Úprava ceny vlastnickým podílem***** 1 / 2**

Byt č. 12 - celkem:

1 572 650,- Kč**Cena zjištěná dle cenového předpisu****4 806 350 Kč**

slovy: Čtyři miliony osm set šest tisíc tři sta padesát Kč

Pro stanovení tržní hodnoty byly použity databáze realizovaných prodejů Valuo.cz, která eviduje na trhu nabízené nemovitosti s jejich popisem a fotodokumentací (viz příloha), vývojem požadovaných cen až po prodej. Takto podrobné údaje o nemovitostech nejsou v kupních smlouvách (evidované v KN) zaznamenávány. Dle výše uvedených porovnávacích parametrů byla pro stanovení porovnávací ceny jednotková cena upravena příslušnými koeficienty, ze kterých vzešly minimální a maximální jednotkové porovnávací ceny. Průměrem zjištěných cen je pak eliminována rozdílnost posuzovaných nemovitostí (případně nejednotná interpretace ploch jednotlivých porovnávaných bytů). Tato průměrná jednotková cena je použita pro výpočet tržní ceny posuzované nemovitosti. Na trhu byly nabídky k prodeji naposled inzerovány v dubnu až červenci roku 2024.

Rekapitulace ocenění na tržních principech

Byt č. 7

1. Porovnávací hodnota

1.1. Byt

Porovnávací hodnota - celkem:

Úprava ceny vlastnickým podílem

Porovnávací hodnota - celkem:

	3 851 000,- Kč
	3 851 000,- Kč
*	1 / 1
	3 851 000,- Kč

Porovnávací hodnota

3 851 000 Kč

Byt č. 12

1. Porovnávací hodnota podílu 1/2

1.1. Byt

Porovnávací hodnota - celkem:

Úprava ceny vlastnickým podílem

Porovnávací hodnota - celkem:

	3 806 000,- Kč
	3 806 000,- Kč
*	1 / 2
	1 903 000,- Kč

Koeficient podílového spoluvlastnictví K=0,85

Porovnávací hodnota podílu

1 617 550 Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitostí v posledním období nejsou stabilní, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými tržním porovnáním. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou

využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit. Výsledná cena zjištěná podle oceňovacího předpisu ne zcela odpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné stanovení obvyklé ceny.

Pro stanovení obvyklé ceny / tržní hodnoty byly zjištěny poslední inzerované nabídky bytů před realizací prodeje, a to obdobných nemovitostí v posledním období (04-07/2024), a ty byly použity pro porovnání.

5.2. Kontrola postupu

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o obvyklé ceně / tržní hodnotě:

- bytu č. 3851/7 umístěného v bytovém domě čp. 3851, postaveného na pozemku p.č. 4730, zapsaného na LV 20881, k.ú. Zlín, obec Zlín, okres Zlín

Tržní hodnota bytu č. 7

3 851 000 Kč

slovy: Třimiliónyosmsetpadesátjedentisíc Kč

- podílu 1/2 na bytu č. 3851/12 umístěného v bytovém domě čp. 3851, postaveného na pozemku p.č. 4730, zapsaného na LV 30053, k.ú. Zlín, obec Zlín, okres Zlín,

Tržní hodnota podílu ½ bytu č. 12

1 618 000 Kč

slovy: Jedenmiliónšestsetosmnácttisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalkyně při ocenění vychází především z poskytnutých podkladů, prohlídky oceňované nemovitosti, informace vlastníka a realizovaných prodejů na trhu.

Znalecký posudek obsahuje 25 stran příloh.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhrady nákladů účtovány dle vyhl. 504/2020, Sb.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod položkou č. 064887/2024.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

V Praze 15. 9. 2024