

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2800-2/14/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

**O ceně bytové jednotky č. 658/5 v domě č.p. 658 v části obce Zábřeh, na pozemku p.č. 1983/3, zapsaného u Kat. úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, na LV č. 7592 pro kat. území Zábřeh na Moravě, obec Zábřeh, včetně spoluhl. podílu 631/3621 k pozemku p.č. 1983/3 a k domu čp.658 (LV č. 3989).**

**Znalec:** Ing. Miroslav Kopáček  
Jabloňová 814  
537 01 Chrudim IV  
telefon: 608 048 653  
e-mail: kopacekmir@gmail.com

**Zadavatel:** ODOAKER a.s. Pardubice  
IČ: 26147645  
Pernerova 441  
530 02 Pardubice

**Počet stran:** 13 stran textu a 7 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 2.2.2024

**Vyhotoveno:** V Chrudimi 2.2.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně celé bytové jednotky č. 658/5 v bytovém domě č.p. 658, v ulici Postřelmovská, v Zábřehu, včetně podílů na pozemku parc. č. 1983/3 a na domě č.p. 658 – viz LV č. 3989 a LV č. 7592. Vlastnictví R.E.I.T. Group družstvo a Štěrbákova Andrea – každý 1/2, pro účely dobrovolné dražby.

Stanovení tržní ceny.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovit. dle vyhlášky a stanovení tržní ceny.

## 1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 2.1.2024 za přítomnosti objednatele posudku.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

1. Ocenění **podle oceňovacího předpisu** (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 337/2022 Sb.

2. Ocenění **věcnou hodnotou (časovou cenou)** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 434/2023 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu prodejnosti.

3. 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. *(V tomto případě neprováděno.)*

4. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.

5. **Odhad tržní ceny metodou váženého průměru** - vážený aritmetický průměr z hodnoty výnosové a ceny časové. Při převažující ceně časové se klade větší váha na hodnotu výnosovou.

*(V tomto případě neprováděno.)*

6. **Závěrečný odborný odhad tržní ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Na závěr uvádím, že úroveň obvyklých (dle současné terminologie tržních) cen nemovitostí je průměrem z dosažených cen za věci srovnatelného druhu, stáří, svých vlastností aj. Nejlepším způsobem je stanovení obvyklé ceny na základě porovnání s už uskutečněnými prodejmi obdobných nemovitostí a to v daném čase a daném místě tj. porovnávací metodou.

*Vlastní tržní cena se tvoří na trhu až s uskutečněným prodejem. Před tímto prodejem, resp. koupí není známa její přesná výše. Z těchto důvodů a z povahy obvyklé/tržní ceny plyne, že obvyklou cenu nelze dopředu úplně přesně a jednoznačně vypočítat ani stanovit, nýbrž vždy pouze více nebo méně přesněji odhadnout. V případě stanovení tržní ceny se tedy vždy jedná jen o odborný odhad, nikoliv o přesnou částku.*

Znalci nebyl umožněn vstup do bytu, znalecký posudek je vypracován na základě vnější obhlídky a všech dostupných dokumentů (starší znalecké posudky).

Je zohledněna nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

## **2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**

- výpis z katastru nemovitostí - Kat. úřad Šumperk, LV č. 7592, k.ú. Zábřeh na Moravě, vyhotovený dne 14.4.2023
- snímek katastrální mapy (výpis údajů z KN - nahlížení do KN), ze dne 2.2.2024
- znalecký posudek č.3551-45/16 ze dne 5.10.2016 (Ing. Klečka, Kozinova 338, Šumperk)
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace a údaje sdělené objednatelem posudku

## **2.3. Základní pojmy a metody ocenění**

**V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku** je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou  
(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona 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 jednájí vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

### Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

**Porovnávací hodnota** - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: byt č.658/5  
Adresa předmětu ocenění: Postřelmovská 658  
789 01 Zábřeh  
LV: 7592  
Kraj: Olomoucký  
Okres: Šumperk  
Obec: Zábřeh  
Katastrální území: Zábřeh na Moravě  
Počet obyvatel: 13 434  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 121,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel - Zábřeh - 13 434 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D - viz výše	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Větší město, cca 10,5 km od Šumperku	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - vše	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava - MHD, autobusové i vlakové nádraží	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - vše	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 532,00\ Kč/m^2}$

#### Vlastnické a evidenční údaje

Dle LV č. 7592 (byt)

Štěrbáková Andrea (736010/5753), Masarykovo n. 23/22, Zábřeh - 1/2

R.E.I.T. Group družstvo, Pernerova 441, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice - 1/2

Dle LV č. 3989 (budova, pozemek p.č.1983/3) - 631/3621

## **Dokumentace a skutečnost**

Bytová jednotka č. 658/5 se nachází v bytovém domě č.p. 658 ve městě Zábřeh, v ulici Postřelmovská, na pozemku p.č. 1983/3, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku p.č. st. 1983/3 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 159 m<sup>2</sup>, vše v rozsahu 631/3621 spoluvlastnického podílu.

Nemovitosti jsou zapsané na listu vlastnictví č. 7592 a 3989 v k.ú. Zábřeh na Moravě, obec Zábřeh, okres Šumperk.

Oceňovaná nemovitost není dle sdělení a zjištění v Katastru nemovitostí žádným nositelem zástavního práva a jiných věcných práv.

Dle zápisu v KN se jedná o objekt rodinného domu, ale protože obsahuje 5 bytových jednotek, nesplňuje definici o rodinném domě: dle §3 zákona 151/1997 Sb. se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena, nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad. Proto je oceněna jako bytový dům s bytovými jednotkami.

Zábřeh je město v okrese Šumperk v Olomouckém kraji, 12 km jihozápadně od Šumperku na řece Moravská Sázava. Žije zde přibližně 13 tisíc obyvatel.

Dům je situován poblíž centra města, v ulici Postřelmovská, v zástavbě převážně rodinných či bytových domů. V dostupné krátké vzdálenosti je atletický stadion s fotbalovým hřištěm a restaurací a poblíž parkovištěm, obchodní domy, městský úřad, policie, základní škola, mateřské školky, obchody a obchodní centra a poliklinika v centru města.

## **Celkový popis nemovité věci**

Budova č.p.658 tvoří polovinu dvojdomu z r.1941. Budova je podsklepená, má 2 nadzemní podlaží, ve 3.NP je část podkroví a půda. Dům je zastřešen sedlovým krovem a krytinou z hliníkového plechu, omítky vápenné hladké bez zateplení, sokl kamenný z žulových haklíků. Všemi podlažími probíhá chodba se schodišti a 2 byty (v podkroví 1 byt), v podzemním podlaží jsou chodby, společné prostory a laťovými konstrukcemi vymezené sklepy k bytům.

Oceňovaný byt č.5 se nachází se ve III. nadzemním podlaží výše uvedeného zděného, podsklepeného, netypového, bytového domu celkem se dvěma nadzemními podlažími a částečně obytným podkrovím. Dům obsahuje celkem 5 bytových jednotek, je bez výtahu. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejného pozemku zastavěné plochy p.č. 1983/1 (zatravněná plocha), který je ve vlastnictví Města Zábřeh. Parkování je možné i na pozemku u objektu. Objekt byl pravděpodobně postaven v roce 1941. V průběhu životnosti byla provedena v r.1985 výměna střešní krytiny, žlabů a svodů. Bytová jednotka v podkroví je v jihozápadní polovině domu, vstup do bytu šikmo vpravo od schodiště. Je dispozičně řešena jako 2+1 s kompletním sociálním zázemím (koupelna, WC). Vytápění jednotky je uvažováno jako standardní (vlastní plynový kotel, deskové radiátory), dveře převážně hladké plné, okna plastová s dvojskly a střešní okna. v kuchyni je kuch.linka se dřezem a digestoří, kombinovaný sporák. V koupelně je vana a umyvadlo, WC je závěsné.

Byt byl dle poskytnutých informací kompletně rekonstruován v r. 2004.

## **3.2. Obsah**

1. Byt č. 658/5
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemky LV č.3989

## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění cenou zjištěnou

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - podílové spoluvlastnictví 2 cizích subjektů	I	-0,04
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,008}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,960}$$

#### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
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 dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,080}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,089}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,037}$$

## 1. Byt č. 658/5

### 1.1. byt

Popis viz výše.

Oceňovaný byt o velikosti 2+1 je po celkové rekonstrukci v r.2004.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Olomoucký kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	83 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	41 543,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
Bytová jednotka:	$(7,72*7,62 - 4,89*1,05 + * 1,00 = 54,39 \text{ m}^2$ $(1,26+0,36)*0,65/2 + 0,14*1,26 )$
Započítaná podlahová plocha bytu:	<hr/> 54,39 m <sup>2</sup>

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
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 - částečný výhled	II	0,00
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: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
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 83 let:

$$s = 1 - 0,005 * 83 = \mathbf{0,585}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,600 = \mathbf{0,654}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,008}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,080}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 41\,543,- \text{ Kč/m}^2 * 0,654 = 27\,169,12 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 54,39 \text{ m}^2 * 27\,169,12 \text{ Kč/m}^2 * 1,008 * 1,080 = 1\,608\,714,29 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 608 714,29 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemky LV č.3989

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,008}$  Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,080}$

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

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

**Celkový index I =  $I_T * I_O * I_P = 1,008 * 1,000 * 1,080 = \mathbf{1,089}$**

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 532,-	1,089		1 668,35

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1983/3	159	1 668,35	265 267,65
Stavební pozemek - celkem			159		<b>265 267,65</b>

**Pozemky LV č.3989 - zjištěná cena celkem = 265 267,65 Kč**



## Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky LV č.3989	=	265 267,65 Kč
<b>Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:</b>	=	<b>265 267,65 Kč</b>
<b>Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu</b>	=	<b>1 608 714,29 Kč</b>

## Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 265 267,65 Kč

Spoluvlastnický podíl: 631 / 3 621

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$265\,267,65\text{ Kč} \cdot 631 / 3\,621 = 46\,225,87\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 46 225,87 Kč

**Byt č. 658/5 - zjištěná cena = 1 654 940,16 Kč**

## 4.2. Výsledky analýzy dat

1. Byt č. 658/5	1 654 940,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 608 714,29 Kč
1.2. Pozemky LV č.3989	46 225,93 Kč
	= 1 654 940,- Kč
<b>Výsledná zjištěná cena - celkem:</b>	<b>1 654 940,- Kč</b>

slovy: Jedenmilionšestsetpadesátčtyřitisícdevětsetčtyřicet Kč

## 5. Stanovení tržní ceny

Oceňovaná nemovitost není dle zjištění v Katastru nemovitostí nositelem žádného zástavního práva a dalších věcných práv zatěžujících danou nemovitost.

Cena tržní je vztažena ke srovnávací hodnotě, k věcné a k výnosové hodnotě, v případě stanovení výnosové hodnoty z pronájmu ploch bytu není zjištěná cena objektivní. Z těchto důvodů se uvažuje jako cena obvyklá/tržní/ kombinace metod výnosové a věcné (ta je stanovena z ceny zjištěné dle vyhl. bez koef. prodejnosti), v tomto případě je ale preferována srovnávací hodnota pro stanovení tržní ceny.

Srovnávací hodnota byla určena dle údajů realitních kanceláří, vlastní zkušenosti při realizace prodejů nemovitostí, realitní inzerce, za obvyklých podmínek, v daném místě a čase. Uvažují se náklady na nutné opravy a údržbu.

Ceny porovnávacích nemovitostí z realitní inzerce jsou sníženy o 10-20 %, vzhledem k tomu, že skutečné prodejní jsou v praxi obvykle nižší než ceny inzerované (snižování cen, prodej včetně vybavení a zařízení, provize RK).

Po nemovitostech uvedeného typu, tj. **byt, dokončený**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí **poptávka je srovnatelná s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, předpokládám, že oceňovaná nemovitost je **dobře obchodovatelná**.

- nemovitosti uvedeného typu v obcích s počtem obyvatel do 15 000 obyvatel jsou obchodovány za cenu podobnou či vyšší než zjištěnou podle cenového předpisu (cenový předpis platný od 1.1.2024).

#### Negativní účinky:

- obvyklá cena je ovlivněna starší výstavbou domu – původní dispozice, sklepy, konstrukce domu, bez zateplení
- omezené parkovací možnosti před domem (dostatečná možnost v přilehlých ulicích)
- byt ve 3.NP v domě (bez výtahu), spoluvlastnické podíly bytu

#### Pozitivní účinky:

- + blízkost centra města, město s kompletní občanskou vybaveností a službami
- + byt ve vyhledávané lokalitě
- + byt ve zděném domě, dobrý technický stav bytu po rekonstrukci v r.2004

#### Výpočet porovnávací hodnoty

Pro výpočet uvažovány koeficienty vztažené k oceňované nemovitosti a srovnatelným nemovitostem (jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší než srovnávaná nemovitost, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1, u pozemků s podstatně větší výměrou se zpravidla postupuje opačně):

SC – současná (nabídková cena srovnávané nemovitosti – základní jednotková cena Kč/m<sup>2</sup>)

TC – tržní cena oceňované nemovitosti (Kč/m<sup>2</sup>)

$$TC = SC * (K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6 * K7)$$

Zde odhadovaný byt s provedenou celkovou rekonstrukcí /modernizace/, ve velmi výhodné a vyhledávané lokalitě přímo ve městě, klidné lokalitě.

Srovnatelné byty se v blízkém okolí obchodovaly za 1,5 – 2,2 mil. Kč (viz hodnocení u jednotlivých srovnávaných bytů). Obvyklá cena současného stavu bytu odpovídá dle nabídek cca 25-30 tis. Kč/m<sup>2</sup>.

#### Výpočet porovnávací hodnoty

Typ stavby	Popis / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>				Lokalita / Fotografie		
	Započítatelná plocha m <sup>2</sup>	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient celkový K <sub>c</sub>	Upravená cena Kč/m <sup>2</sup>
<b>Oceňovaná jednotka</b>							
Zděný nezateplený bytový dům poblíž centra							Ulice Postřelmovská
Bytový dům	54,40	2.NP	2+1				
<b>Srovnávané jednotky</b>							

Byt 2+kk, 49 m<sup>2</sup>

Bytová jednotka v lokalitě Ulice 28. října Č. p. 885/Číslo orientační 29, Část obce Zábřeh, Obec Zábřeh, okres Šumperk. Tento byt se skládá z obývacího pokoje spojeného s kuchyňským koutem (2 + kk), ložnice, koupelny a samostatným WC. Jedná se o družstevní byt, který se nachází v přízemí bezbariérového cihlového domu. Plastová okna bytu jsou orientována na jihozápad. Vytápění domu i dodávku teplé vody zajišťuje vlastní plynová kotelna. K bytu náleží menší sklepní kóje na chodbě u bytové jednotky. K bytu se váží nízké provozní náklady. Byt je možno převést do osobního vlastnictví až k datu 30.6.2025, což v tuto chvíli znemožňuje financování hypotečním úvěrem.

28. října, Zábřeh



Pozn.: podobná lokalita, technické vybavení a příslušenství

Hodnocení: Redukce pramene ceny - snížení - koeficient 0,90; Lokalita - podobná - koeficient 1,00; Velikost objektu - mírně větší - koeficient 0,98; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,95; Celkový stav - shodné - lepší - koeficient 0,97; Vliv pozemku - podobný - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší (1.NP) - koeficient 0,95; Energetická náročnost budovy - neuvedeno - koeficient 1,00;

zděná	49,00	1.NP/5N	2+kk	1 911 000	39 000	0,77	30 030
		P					

Byt 2+1, 53 m2

Boženy Němcové, Zábřeh

Nabízíme k prodeji byt o dispozici 2+1 s výměrou 50,88 m2, který se nachází jen pár kroků od centra města Zábřehu. Byt se skládá z obývacího pokoje, kuchyně, prostorné chodby, ložnice, koupelny se sprchovým koutem a toaletou. V bytě proběhla před pár lety rekonstrukce. Je zde nová koupelna, kde byly měněny rozvody vody a elektroinstalace. V kuchyni je novější kuchyňská linka. Okna jsou ve všech místnostech plastová. V kuchyni a na chodbě najdeme novou podlahu. V obývacím pokoji a ložnici pak parkety. Pokoje bytu jsou orientovány na jih. Byt je velmi teplý světlý a působí útulně. O vytápění a ohřev teplé vody se stará kondenzační plynový kotel. Měsíční náklady na bydlení se pohybují okolo 5.000 Kč. Z bytu je pěkný výhled do blízkého parku a okolní zeleně.



Byt se nachází v 1.NP cihlového domu bez výtahu. K bytu patří dva sklepy. Jeden samostatný a druhý sdílený. Dále v domě najdeme kolárnu a sušárnu. Parkování je možné hned před domem. V domě je fungující SVJ a pravidelně se spoří do fondu oprav – 1000 Kč/měsíčně. V zadní části domu se nachází pozemek, na kterém má každý byt podíl a je zde možnost například věsit prádlo.

Pozn.: podobná lokalita, lepší technické vybavení a příslušenství

Hodnocení: Redukce pramene ceny - snížení - koeficient 0,85; Lokalita - podobná - koeficient 1,00; Velikost objektu - shodný - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,90; Celkový stav - shodné - lepší - koeficient 0,95; Vliv pozemku - větší - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší (1.NP) - koeficient 0,95; Energetická náročnost budovy - neuvedeno - koeficient 1,00;

zděná	53,00	1.NP/2N	2+1	2 590 000	48 868	0,62	30 298
		P					

Byt 3+1, 72 m2

Žerotínov, Zábřeh

Nabízíme převod práv a povinností k družstevnímu bytu s pěkným výhledem v klidné části města o dispozici 3+1 na ulici Žerotínov v Zábřehu. Byt je v původním udržovaném stavu, výměra je 72m2, nachází se ve 4NP revitalizovaného panelového domu. K dispozici ložnice, sklepní kóje a společné prostory v domě. Výhodou bydlení v tomto bytě jsou nízké náklady na vytápění díky vlastní kotelně v domě a blízké vzdálenosti do centra města (tři minuty chůze), kde se nachází veškerá občanská vybavenost. Parkování u domu. Převod do osobního vlastnictví možný.



Pozn.: původní stav bytu v panel.domě, větší velikosti, podobná lokalita

Hodnocení: Redukce pramene ceny - snížení - koeficient 0,90; Lokalita - podobná - koeficient 1,00; Velikost objektu - větší - koeficient 1,05; Provedení a vybavení - bez rek. - koeficient 1,00; Celkový stav - lepší -

koeficient 0,95; Vliv pozemku - shodný - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný - koeficient 1,00; Energetická náročnost budovy - zatepleno - koeficient 0,95;							
panel zatepleno	72,00	4. z 4NP	3+1	2 590 000	35 972	0,85	30 576
Variační koeficient před úpravami:			13,34 %	Variační koeficient po úpravách:			0,74 %
Započitatelná plocha:			54,40 m <sup>2</sup>				
Minimální jednotková cena:			30 030 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:		1 633 632 Kč	
Průměrná jednotková cena:			30 301 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:		1 648 374 Kč	
Maximální jednotková cena:			30 576 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:		1 663 334 Kč	
<b>Stanovená jednotková cena:</b>			<b>30 300 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>		<b>1 648 320 Kč</b>	

### Celkové vyhodnocení:

S přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu a negativním a pozitivním účinkům předpokládám, že oceňovaná nemovitost je obchodovatelná v cenové relaci 1,4-1,6 mil. Kč.

Zjištěné srovnávací nemovitosti obchodovatelné v daném čase a lokalitě se pohybovaly v rozmezí 1 900- 2 800 tis. Kč (u větších bytů, aplikací na oceňovanou nemovitost cenovým porovnáním – komparací cca 1,5 mil. Kč). Z nabídkových cen realitních kanceláří nutno odečíst 5-15 % (snižování cen, provize RK + smlouvy, daně, zařízení a vybavení bytů aj.).

Ke stanovení tržní ceny byla použita pouze srovnávací metoda (výnosová hodnota zde neprůkazná).

Tržní cena bytu dle srovnávací metody (**bez závad, podle stavu k r.2024**) je ..... 1 648 320,- Kč

atypické, negativní či pozitivní faktory posuzované nemovitosti (viz výše) – jsou zohledněny  
- lokalizace ve městě, umístění bytu v domě, stav konstrukcí a vybavení, spoluvlastnické podíly (- 10 až 20 %)

Je stanovena jednotková cena **27 000 Kč/m<sup>2</sup>**

$$27\,000 * 54,4\,m^2 = 1\,468\,800\,Kč, \text{ po zaokrouhlení } 1\,450\,000,-\,Kč$$

**Tržní cena bytu č. 658/5 k.ú. Zábřeh na Moravě (k 2.2.2024) ..... 1 450 000,- Kč**

Odhadovaná obvyklá (tržní) cena je realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně celé bytové jednotky č. 658/5 v bytovém domě č.p. 658, v ulici Postřelmovská, v Zábřehu, včetně podílů na pozemku parc. č. 1983/3 a na domě č.p. 658 – viz LV č. 3989 a LV č. 7592. Vlastnictví R.E.I.T. Group družstvo a Štěrbákova Andrea – každý 1/2, pro účely dobrovolné dražby.

Stanovení tržní ceny.

### 6.2. Cena tržní

**Tržní cena bytu č. 658/5 k.ú. Zábřeh na Moravě (k 2.2.2024)**

..... **1 450 000,- Kč**

slovy: Jedenmiliončtyřistapadesáttisíc Kč.

**Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou a jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.**

### ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21.6.1988 č.j. Spr. 207/88 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 2800-2/14/2024.

### Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 2800-2/14/2024.

V Chrudimi 2.2.2024

Ing. Miroslav Kopáček  
Jabloňová 814  
537 01 Chrudim IV

### SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
LV č. 7592 (byt) Zábřeh čp.658	2
Nahlížení do KN - LV č. 3989 (dům s pozemkem)	2
Kopie katastrální mapy	2
Situační mapy	1