

Znalecký posudek č. 1441-31/15

o obvyklé ceně bytu č. 473/23, v bytovém domě č. p. 473 na pozemku parc. č. 411, včetně spoluvlastnického podílu 6648/659724 na společných částech domu a pozemku, v katastrálním území Poruba, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Objednatel:	GAVLAS, spol. s r.o. Havlíčkovo nábřeží 2728/38 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava IČ: 60472049
Účel posudku:	Zjištění obvyklé ceny pro prodej majetku prostřednictvím veřejné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb.
Posudek vypracoval:	Ing. Jana Machová, znalec, bytem Alšova 522, 708 00 Ostrava – Poruba tel: 599 097 027, fax: 599 097 037 mobil: 604 163 806 e-mail: jana.machova@volny.cz www.janamachova.cz
Datum místního šetření:	12.05.2015
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	12.05.2015
Zvláštní požadavky objednatele:	nejsou

Tento znalecký posudek obsahuje 26 stran včetně příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.

Ostrava, 22.05.2015

0. Úvod

Úkolem tohoto znaleckého posudku je stanovení odhadu obvyklé ceny bytu č. 473/23, umístěného v bytovém domě č. p. 473 na pozemku parc. č. 411, včetně spoluvlastnického podílu 6648/659724 na společných částech domu a pozemcích.

Znalecký posudek se provádí pro prodej majetku prostřednictvím veřejné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

- 1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí č. 4396, pro katastrální území Poruba, k datu 12.05.2015, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, řízení PÚ: 5851/2015-807 (viz příloha č. 1/1).
- 1.1.2 Výpis z katastru nemovitostí č. 1267, pro katastrální území Poruba, k datu 12.05.2015, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, řízení PÚ: 5851/2015-807 (viz příloha č. 1/2).
- 1.1.3 Kopie katastrální mapy, vyhotovená Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním, dálkovým přístupem, dne 12.05.2015 (viz příloha č. 2).
- 1.1.4 Částečné údaje o jednotce z prohlášení vlastníka.
- 1.1.5 Místní šetření ze dne 12.05.2015, kdy byla provedena obhlídka bytu a pořízena fotodokumentace.
- 1.1.6 Informace z realitních serverů, realitní inzerce a databáze znalce.
- 1.1.7 Literatura:
 - Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb. a zákona č. 303/2013 Sb.
 - Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc.: Teorie oceňování nemovitostí (CERM, s.r.o. Brno, 1998),
 - Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc., VUT v Brně-ÚSI: Metodiky oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení včetně úvěrů hypotečních, díl I – Metodika oceňování (CERM, s.r.o. Brno, 2002),

Omezení vlastnického práva

Věcná břemena – podle předložených výpisů z katastru nemovitostí č. 4396 a 1267, nejsou k předmětu ocenění zřízena věcná břemena.

Zástavní práva – podle předložených výpisů z katastru nemovitostí č. 4396 a 1267, není k předmětu ocenění zřízeno zástavní právo.

Exekuční příkazy – podle předložených výpisů z katastru nemovitostí č. 4396 a 1267, nejsou k předmětu ocenění zřízeny exekuční příkazy.

Předkupní práva – podle předložených výpisů z katastru nemovitostí č. 4396 a 1267, není k předmětu ocenění zřízeno předkupní právo.

Popis oceňovaného areálu

Oceňovaný byt se nachází v městě Ostrava, části Poruba, v domě č. p. 473, na ulici Čs. exilu. Dům je umístěn v západní části města. Okolní zástavbu tvoří další cihlové domy a objekty občanské vybavenosti. Hlavní příjezdové komunikace tvoří ulice 17. listopadu a Hlavní třída, na kterých jsou umístěny zastávky MHD. V této lokalitě se nacházejí převážně cihlové bytové domy a objekty občanské vybavenosti. Dům, ve kterém je umístěn oceňovaný byt má dvě podzemní a osm nadzemních podlaží. Skládá se ze čtyř sekcí, se samostatnými vstupy. Je umístěn na pozemku parc. č. 411. V 1. a 2. PP jsou umístěny sklepní a společné prostory. V nadzemních podlažích jsou byty. Dům je napojen na veřejný vodovod, elektrickou síť, veřejnou kanalizaci a zemní plyn. Přístup k domu je ze zpevněné obecní komunikace.

Obsah posudku (předmět ocenění)

Byt č. 473/23

Podíl 6648/659724 na společných částech domu č. p. 473 a pozemku parc. č. 411

1.4.1 Popis předmětu ocenění

Byt č. 473/23

Popis bytového domu

Byt se nachází v bytovém domě č. p. 473, v katastrálním území Poruba, na ulici Čs. Exilu. Jde o dům, tvořený čtyřmi sekcemi, se samostatnými vchody a venkovním průjezdem, na pozemku parc. č. 411. Dům má dvě podzemní a osm nadzemních podlaží a sklonitou střechu.

Základy jsou betonové s vodorovnou a svislou izolací proti zemní vlhkosti. Vlastní stavba je cihelná. Stropy jsou s rovným podhledem. Střecha je sklonitá s plechovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, úplné. Vnitřní omítky vápenné dvouvrstvé, venkovní tvoří břizolit. Schodiště v každé sekci je přímé, dvouramenné, teracové, opatřené zábradlím. Elektroinstalace je světelná, v bytech jsou pojistkové automaty. Sekce mají bleskosvod. Je zde rozvod teplé a studené vody a vnitřní kanalizace ze všech hygienických zařízení. Do domu je zaveden zemní plyn. Každá sekce má výtah. Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě. Vybavení je standardní.

Popis bytu č. 473/23 o velikosti 2+1 v 1. NP

Oceňovaný byt se nachází v 1. nadzemním podlaží. Jedná se o dvoupokojový byt s kuchyní. V bytě se nachází předsíň, WC, koupelna, komora, dva pokoje a kuchyň.

Vnitřní povrchy jsou z vápenné dvouvrstvé omítky. Vnitřní obklady jsou v koupelně a v kuchyni. Dveře v bytě jsou hladké plné. Okna jsou plastová s neprůstřelnými skly. Povrchy podlah tvoří PVC, vlasy a keramická dlažba. Vytápění je ústřední dálkové. Ohřev vody centrální. Vybavení kuchyně tvoří plynový sporák. Hygienické vybavení tvoří splachovací WC, vana a umyvadlo. Ostatní vybavení tvoří domácí telefon, ventilátory a vestavěné skříně. Bytové jádro je zděné.

Podíl na společných částech domu a pozemcích činí 6648/659724.

Stáří a opotřebení

Dům byl postaven a užíván cca od roku 1955. Během doby užívání byly provedeny opravy a výměny některých stavebních prvků v domě. Byla provedena výměna oken a v brzké době je plánována oprava svislých rozvodů vody. Dům je v dobrém technickém stavu. Byt je před kompletní rekonstrukcí.

Výměry bytu

Kuchyň	11,29 m ²
Pokoj	17,15 m ²
Pokoj	20,53 m ²
Komora	1,80 m ²
Předsín	12,58 m ²
Koupelna	2,20 m ²
WC	0,93 m ²
Celková plocha bytu	66,48 m²

Pozemek parc. č. 411

Pozemek je zastavěn stavbou bytového domu č. p. 473. V místě je možnost napojení na veřejný vodovod, zemní plyn, veřejnou kanalizaci a elektrickou síť.

1.4.2 Hodnocení předmětu ocenění**Silné stránky**

Byt je umístěn v cihlovém domě, okna jsou provedena z neprůstřelného skla.
Dům je umístěn v klidné a žádané lokalitě.

Slabé stránky

Byt je umístěn v 1.NP.
Byt je před kompletní rekonstrukcí.

Použitá metodika ocenění

Úkolem znaleckého posudku je stanovit odhad obvyklé ceny výše uvedených nemovitých věcí. Obvyklá cena nemovité věci je definována jako cena, za kterou by se daná (popřípadě obdobná) nemovitá věc dala v tuzemsku ke dni ocenění prodat. Nemovitá věc je svým způsobem jedinečná a nedá se přemístit. Z toho vyplývá, že stejná nemovitá věc může mít v odlišném prostředí odlišnou hodnotu.

Z výše uvedeného je zřejmé, že vlastní obvyklou cenu nemovité věci, která by odpovídala skutečné ceně, za kterou bude nemovitá věc prodána, není možné přesně stanovit. Tvoří se až při konkrétním prodeji a může se od zjištěné hodnoty značně odlišovat. Její zjištění vyžaduje poměrně složité a pracné zkoumání cen na trhu s nemovitými věcmi a porovnání těchto cen mezi sebou.

Obvyklou cenu definuje také § 2 odstavec 1 zákona o oceňování majetku. Ten uvádí, že obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém 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, přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Cílem je určit odhad obvyklé ceny předmětu ocenění, který by se alespoň co nejvíce přibližoval ceně, za kterou by mohl být předmět ocenění skutečně prodán.

Výše popsaná obvyklá cena je tedy cena za jakou by mohla být označená nemovitá věc zobchodována.

Pro stanovení odhadu obvyklé ceny byla použita metoda porovnávací. Porovnání je provedeno pro předmět ocenění jako celek (byt včetně podílu na společných částech domu a pozemku), tak, jak se běžně podobné objekty k prodeji nabízejí.

2. Posudek – Porovnávací metoda

2.1 Popis použité metody

Srovnatelnou cenou nemovité věci je cena stanovená cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodejnými nemovitými věcmi.

Porovnání je provedeno pro nemovité věci jako celek (tedy byt včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku).

Výše cen všech srovnávacích objektů je cena, za kterou se tyto nemovité věci nabízejí k prodeji prostřednictvím realitních kanceláří, a proto se jedná o **cenu požadovanou**, nikoliv o **cenu dosaženou při prodeji**. Je proto třeba, aby odhadce ve svém regionu sledoval **poměr** mezi těmito cenami, který je místně a časově proměnný. V tomto případě byl použit **index 0,95**, kterým se ceny z inzerce násobí. Výsledkem je tzv. cena po redukci na pramen zjištění ceny.

Porovnání je provedeno pomocí indexu odlišnosti **I**, který zohledňuje rozdílné parametry porovnávaných objektů vzhledem k objektu oceňovanému. Tyto odlišnosti jsou vyjádřeny různými koeficienty (K_1 až K_6). Např. je zde zohledněna poloha srovnávacích objektů (bytů), jejich velikost, vybavení, technický stav, jestli mají sklep nebo balkón, popř. lodžii, jiné vlastnosti (např. umístění bytu na podlaží v domě) a také materiál svislých konstrukcí. Koeficienty K_1 až K_6 se mezi sebou násobí a výsledkem je index odlišnosti, kterým dělíme ceny jednotlivých srovnávacích objektů po redukci.

Výsledná cena oceňovaného objektu je potom stanovena jako aritmetický průměr cen oceňovaných objektů, odvozených ze srovnávacích objektů.

Popis srovnávacích objektů:

Pro porovnání byly vybrány byty v osobním vlastnictví, o velikosti 2+1, výměry 54-62 m² podlahové plochy, umístěné v městě Ostravě, v části Poruba, v panelových nebo cihlových domech. Oceňovaný objekt i srovnávací objekty nejsou již při porovnávací metodě podrobně popisovány. Popis oceňovaného objektu je uveden v Posudku – části 1.4 a popis srovnávacích objektů je součástí příloh č. 4/1 – 4/5 tohoto znaleckého posudku.

2.2 Porovnání jednotlivých objektů

Parametry oceňovaného a porovnávaných objektů

Č.	Lokalita Ostrava-Poruba	PP [m ²] členění	Sklep	Balkón (Lodžie)	Patro	Jiné osobní vlastnictví
Oceň.	ul. Čs. exilu	66/2+1	ano	ne	1./8	dům i byt v původním stavu, výtah, okna-neprůstředná skla, cihla
1.	ul. Oty Synka	62/2+1	ano	ano	4./7	byt po částečné rekonstrukci, dům po částečné revitalizaci, výtah, panel
2.	ul. 1. čs. arm. sboru	58/3+1	ano	ano-2x	3./4	dům po revitalizaci, byt po částečné rekonstrukci, bez výtahu, cihla
3.	ul. Stavební	54/2+1	ano	ne	4./4	byt po rekonstrukci, dům po revitalizaci, cihla
4.	ul. Ukrajinská	56/2+1	ano-2x	ano	5./7	dům po revitalizaci, byt po částečné rekonstrukci, výtah, panel
5.	ul. Skautská	54/2+1	ano	ano	1./3	byt po částečné rekonstrukci, bez výtahu, cihla

2.3 Porovnání a výpočet ceny oceňovaného objektu

Č.	Cena požadovaná [Kč]	Koef. redukce	Cena po redukci na pramen ceny [Kč]	K ₁ poloha	K ₂ velikost bytu	K ₃ sklep balkón	K ₄ stav vybavení bytu	K ₅ jiné	K ₆ mat.	I K ₁ x .. x K ₆	Cena oceň. obj. odvozená ze srovnávacího [Kč]
1.	950 000	0,95	902 500	0,93	0,98	1,02	1,02	1,03	0,95	0,93	972 696
2.	1 450 000	0,95	1 377 500	0,96	0,94	1,04	1,02	1,00	1,00	0,96	1 438 994
3.	1 199 000	0,95	1 139 050	1,00	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	0,95	1 205 344
4.	875 000	0,95	831 250	0,96	0,92	1,02	1,03	1,03	0,95	0,91	915 534
5.	1 050 000	0,95	997 500	1,00	0,90	1,02	1,02	1,00	1,00	0,94	1 065 295
Celkem průměr										Kč	1 119 573
Zaokrouhleno										Kč	1 120 000
Minimum										Kč	915 534
Maximum										Kč	1 438 994
Koeficient redukce na pramen ceny - skutečná kupní cena = 1,00 (u inzerce přiměřeně nižší) U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00. K₁ Koeficient úpravy na polohu domu v rámci města K₂ Koeficient úpravy na velikost objektu (bytu) K₃ Koeficient úpravy na sklep nebo balkón k bytu K₄ Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení bytu a domu (lepší - horší) K₅ Koeficient úpravy na event. další vlastnosti - umístění podlaží v domě (lepší - horší) K₆ Koeficient úpravy dle materiálu (panel-cihla) I Index odlišnosti $I = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6$											

Zdůvodnění použití vybraných koeficientů

Koeficient K₄:

U porovnávacích objektů byla zohledněna především provedená rekonstrukce bytu, provedená revitalizace domu, ve kterém je porovnáván byt umístěn a případné vyzdění bytového jádra.

Koeficient K₅:

Byly zde zohledněny skutečnosti, že některé porovnávané objekty jsou umístěny v 1.NP nebo ve vyšším podlaží bez výtahu, což snižuje jejich prodejnost.

3. Celková rekapitulace a závěr

Byt č. 473/23 včetně podílu 6648/659724 na společných částech domu a pozemku v k. ú. Poruba	Cena [Kč]
Odhad obvyklé ceny – metoda porovnávací	1 120 000,00
Odhad obvyklé ceny	1 120 000,00

Odhad obvyklé ceny bytu č. 473/23 v bytovém domě č. p. 473 na pozemku parc. č. 411, včetně spoluvlastnického podílu 6648/659724 na společných částech domu a pozemcích, v katastrálním území Poruba, obec Ostrava, okres Ostrava-město, stanovený porovnávací metodou, ke dni ocenění činí

1 120 000,00 Kč

Slovy: jedenmilionjednostodvacettisickorunčeských.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 7. 3. 2000, č. j. Spr 1296/2000 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem **1441-31/15** znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č. **302015**.

V Ostravě dne 25.05.2015

Ing. Jana Machová

PŘÍLOHY

- č. 1/1 Výpis z katastru nemovitostí č. 4396
- č. 1/2 Výpis z katastru nemovitostí č. 1267
- č. 2 Kopie katastrální mapy
- č. 3 Fotodokumentace
- č. 4/1 – 4/5 Porovnávací objekty