

Znalecký posudek - obvyklá cena, tržní

č. 34288-0768/2020



Předmět dražby – jednotka č. 1383/1 vymezená podle zákona o vlastnictví bytů (byt), jednotka je umístěna v budově Poruba, č.p. 1383, 1384, 1385, stojící na pozemku parc.č. 2041, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 1383, 1384, 1385 a na pozemku parc.č. 2041 o velikosti 2550/209788, vše v katastrálním území Poruba-sever, obec Ostrava, včetně všech součástí a příslušenství.

Objednatel posudku:

GAVLAS spol. s r.o.
Politických vězňů 1272/21
110 00 Praha 1
IČ: 60472049
DIČ: CZ60472049

Účel posudku:

Ocenění nemovitosti za účelem zjištění její obvyklé, tržní ceny pro dobrovolnou dražbu dle zákona o veřejných dražbách č.26/2000 Sb

Posudek vypracoval:

Ing. René Bystroň
Tyršova 1438/38
702 00 Ostrava
tel.: 775920842
email: rby@seznam.cz

Posudek obsahuje 17 stran a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě, 12. 08. 2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenění nemovitosti za účelem zjištění její obvyklé, tržní ceny pro dobrovolnou dražbu dle zákona o veřejných dražbách č.26/2000 Sb.

Předmět dražby – jednotka č. 1383/1 vymezená podle zákona o vlastnictví bytů (byt), jednotka je umístěna v budově Poruba, č.p. 1383, 1384, 1385, stojící na pozemku parc.č. 2041, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 1383, 1384, 1385 a na pozemku parc.č. 2041 o velikosti 2550/209788, vše v katastrálním území Poruba-sever, obec Ostrava, včetně všech součástí a příslušenství.

2. Podklady pro vypracování posudku

- Vyhláška Ministerstva financí ČR číslo 457/2017 Sb. ze dne 14. 12. 2017 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání ...* Praha: Linde, 2001. Praktická právní příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.
- ORT, Petr a Olga ŠEFLOVÁ ORTOVÁ. *Oceňování nemovitostí v praxi*. Praha: Leges, 2017. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-234-9
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87576-77-9.
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2006.
- Kopie katastrální mapy
- Databáze znalce, inzertní realitní portály
- Cenová mapa stavebních pozemků v Ostravě
- List vlastnictví
- Prohlášení vlastníka
- Energetický štítek a průkaz objektu

3. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Moravskoslezský
Obec: Ostrava
Katastrální území: Poruba-sever (715221)

List vlastnictví číslo: 12844 - vlatnictví bytové jednotky

Vlastník:

Hájek Zbyněk - v insolvenční
Moyzesova 1383/2, Poruba, 70800 Ostrava

List vlastnictví číslo: 4090 - spoluvlastnický podíl ke společným prostorám a pozemku

Vlastník:

Hájek Zbyněk - v insolvenční Podíl: 1 275/104 894
Moyzesova 1383/2, Poruba, 70800 Ostrava

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace souhlasí se skutečností.

5. Celkový popis nemovitých věcí

Oceňovaná bytová jednotka č. 1383/1 vymezená podle zákona o vlastnictví bytů (byt), jednotka je umístěna v budově Poruba, č.p. 1383, 1384, 1385, stojící na pozemku parc.č. 2041, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 1383, 1384, 1385 a na pozemku parc.č. 2041 o velikosti 2550/209788, vše v katastrálním území Poruba-sever, obec Ostrava, včetně všech součástí a příslušenství. Okolní zástavbu tvoří především objekty hromadného bydlení a občanské vybavenosti. Ve vzdálenosti do 300 se nachází prodejna Hruška a v dalším okolí je komplexní občanská vybavenost, MHD do 200 m - autobus a tramvaj, z místa je dobrá dostupnost do centra, vlaková doprava - nádraží Ostrava - Svinov. Přístup k domu je po zpevněné komunikaci - ulice Moyzesova a přilehlému chodníku, tyto přístupy jsou na p.č.2044/1 a 2044/2, tyto pozemky jsou ve vlastnictví statutárního města Ostravy. Nedaleko domu v docházkové vzdálenosti do 200 m se nachází základní škola a mateřská školka. Dům napojen na kompletní inženýrské sítě, které jsou vedeny přes pozemky ve vlastnictví statutárního města Ostravy. Odpady bytového domu jsou svedeny do veřejné kanalizace obce. Vytápění a ohřev TUV je řešeno dálkově. Dům se nachází v těsném sousedství lesoparku, parkování je možné na veřejném parkovišti v těsné blízkosti případně v okolních ulicích. Revitalizace domu byla provedena v roce 2006 - zateplení pláště budovy a výměna oken. V roce 2007 - rekonstrukce vnitřní plynofikace. V roce 2010 - oprava hydroizolace. V roce 2018 - montáž regulačního systému tepla Ekoreg. Dům je zařazen dle průkazu energetické náročnosti do třídy „C“.

Oceňovaná bytová jednotka č. 1383/1 o velikosti 1+kk je situovaná v prvním nadzemním podlaží a nalézá se ve zděném, zatepleném bytovém domě o čtyřech nadzemních podlažích bez výtahu. Bytová jednotka je v osobním vlastnictví. K bytu náleží sklep. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a WC. Jednotka se nachází v 1.NP - zvýšeném přízemí. Náklady na poplatky spojené se správou domu a s užíváním bytu činí 1791,- Kč dle přiloženého rozpisu. Součástí ocenění a bytové jednotky je vybavení uvedené v prohlášení vlastníka a kuchyňská linka se sporákem. Technický stav jednotky je hodnocen jako velmi dobrý s pravidelnou údržbou.

Bytový dům se nachází na pozemku parc. č. 2041, který je zastavěný bytovým domem č. p. 1383, 1384, 1385, v katastru nemovitostí evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří. Podíl na pozemku činí 2550/209788. Byt se nachází ve východní části domu.

Dispozice a podlahové plochy jednotky (PP):

Název	Plocha [m ²] celková
Pokoj+kk	20,00
Předsíň	2,00
Koupelna+WC	2,00
Sklep	<u>1,50</u>
Celkem	25,50

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 1 zák. 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. 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 obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Metoda srovnávací

Za metodu srovnávací se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány. Tuto metodu lze v tomto případě použít rovněž v podobě vyhodnocení nabídek k prodeji obdobně situovaných nemovitostí

Pro stanovení obvyklé ceny zvolena metoda porovnávací.

Ocenění porovnávací metodou

Nemovitost 1

Realitní server: Reality IDnes
<https://reality.idnes.cz>

Kód nabídky: IDNES-674179
MoniT-ID: 5EFAFD

Nabídková cena: 849 000,— Kč vč. DPH

Adresa: Kubánská, Ostrava - Poruba
Obec: Ostrava
Počet obyvatel: 290 164
Okres: Ostrava-město

Číslo obce: 554821
Kraj: Moravskoslezský

Popis:

Prodej bytu 1+kk, 25 m² Prodej, byt 1+kk, Ostrava, ul. Kubánská Nabízíme k prodeji byt v osobním vlastnictví v 1. patře panelového domu na ulici Kubánská v Ostravě Porubě o dispozici 1+kk. Byt se nachází ve velmi žádané lokalitě s výbornou dostupností v okolí parků a zeleně. Veškerá občanská vybavenost je v blízkém dosahu. Byt prošel rekonstrukcí v roce 2015. Velmi nízké měsíční náklady.

Užitná plocha: 25 m²
Dispozice bytu: 1+kk
Poloha v obci: klidná část obce
Druh nemovitosti: byt
Druh konstrukce: panelová
Stav objektu: po rekonstrukci

Objekt je zařízen: částečně
Číslo podlaží: 1
Počet nadzemních podlaží: 7
Druh vlastnictví: osobní



Nemovitost 2

Prodej bytu 1+kk 24 m²

Sokolovská, Ostrava - Poruba

820 000 Kč

Naše společnost Vám nabízí družstevní byt 1+kk po celkové rekonstrukci (2019) ve vyvýšeném přízemí. Velmi žádaná lokalita Ostravy - Poruby. Kuchyň je otevřená do prostoru obývacího pokoje. Rekonstrukce zahrnovala zděné jádro, el. rozvody v mědi, nové jističe, kvalitní PVC podlahy s postranními lištami. Ve zbývajících místnostech keramická dlažba. Moderní sprchový kout v prostorné koupelně s WC Kombi. Plastová okna se žaluziemi a parapety, voda a odpady v plastu, bezpečnostní alarm. Výhled na jihozápadní stranu. Nízký měsíční nájem (2 050,-Kč). K bytové jednotce náleží také zabezpečený sklep s kolárnou. Obytný dům si prošel revitalizací v podobě nové fasády se zateplením, nové střechy, nového vstupního vchodu s poštovními schránkami. Struktura domu je skeletová s cihlovou vyzdívkou. Výhled z bytu je jihozápadním směrem. Bezprostřední dostupnost městské hromadné dopravy do všech míst obce a dostatek parkovacích míst. Maximální občanská vybavenost ve všech směrech.



Nemovitost 3



Prodej bytu 1+kk 24 m²

Spartakovců, Ostrava - Poruba

890 000 Kč

Byt 1+kk v osobním vlastnictví s užitnou plochou 24m², jehož velkou předností je prostorná kuchyně a velká vana v koupelně. Byt se nachází ve 4 NP z 10 NP. Součástí bytu je také sklepní kóje. V revitalizovaném bytovém domě jsou 2 výtahy a bezbariérový přístup.

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{velikost}$	K_{poloha}	K_{stav}	$K_{zdroj - internet}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Nemovitost 1				849 000,- Kč	25,00
1,02	1,01	0,98	0,95	32 571,59 Kč	1,0
Nemovitost 2				820 000,- Kč	24,00
1,01	1,02	0,98	0,95	32 769,80 Kč	1,0
Nemovitost 3				890 000,- Kč	24,00
1,00	1,00	0,98	0,95	34 524,58 Kč	1,0

$$\text{kde } JC = (VC / M) \times (K_{velikost} \times K_{poloha} \times K_{stav} \times K_{zdroj - internet})$$

Minimální jednotková cena:	32 571,59 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	33 288,66 Kč
Maximální jednotková cena:	34 524,58 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	33 288,66 Kč	
Jednotkové množství:	×	25,50
Porovnávací hodnota:	=	848 860,83 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 848 860,- Kč

C. Rekapitulace

Obvyklá cena byla stanovena s přihlédnutím na porovnávací metodu. Ocenění nemovitostí, tj. bytové jednotky č. 1383/1 s příslušenstvím, je provedeno pomocí porovnávací metody za použití inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí. Porovnávací metoda byla stanovena porovnáním a vyhodnocením cen v posledním období uskutečněných prodejů nabídek obdobných nemovitostí, které jsou srovnatelné svým charakterem a lokalitou s danou nemovitostí.

Vlivy ovlivňující obvyklou cenu bytové jednotky:

Kladně působící vlivy na obvyklou cenu oceňované nemovitosti:

- dobrá dostupnost do centra obce
- občanská vybavenost
- školka a škola v docházkové vzdálenosti
- parkování u domu
- klidná lokalita, krajní dům
- nedaleký lesopark
- zateplený bytový dům
- byt v dobrém stavu

Záporné působící vlivy na obvyklou cenu oceňované nemovitosti:

- byt se nachází ve zvýšeném přízemí bytového domu
- byt je bez balkónu/lodžie

Zástavní práva a související zápisy týkající se předmětu dražby, zapsaná na listu vlastnictví neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože dle insolvenčního zákona zpeněžením předmětu dražby zanikají.

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	848 860,- Kč
--------------------------------------------	---------------------

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce

850 000,- Kč

Cena slovy: osmsetpadesáttisíc Kč



V Ostravě, 12. 08. 2020

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 6. 12. 1995, Spr.3783/95, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 34288-0768/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladu účtuji podle připojené likvidace.

V Ostravě, dne 12. 08. 2020



Zpracoval:

Ing. René Bystron
Tyršova 1438/38
702 00 Ostrava

List vlastnictví

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 22.07.2020 12:35:03				
Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 25 INS 27266/2019 pro AK-KT insolvence v.o.s.				
Okres: CZ0806 Ostrava-město	Obec: 554821 Ostrava			
Kat.území: 715221 Poruba-sever	List vlastnictví: 12844			
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Hájek Zbyněk, Moyzesova 1383/2, Poruba, 70800 Ostrava				
B Nemovitosti				
Jednotky				
Č.p./ Č.jednotky	Epůsob využití	Epůsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
1383/1	byt		byt.z.	2550/209788
Vymezeno v:				
Budova	Poruba, č.p. 1383, 1384, 1385, byt.dům, LV 4090			
	na parcele	2041, LV 4090		
Parcela	2041	zastavěná plocha a nádvoří		687m2
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů				
Typ vztahu				
o Zástavní právo smluvní				
k zajištění pohledávek ve výši 545 997,-Kč s příslušenstvím				
a budoucích pohledávek do celkové výše 545 997,-Kč, které vzniknou do 30.6.2046				
Oprávnění pro				
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000				
Praha 4, RČ/IČO: 45244782				
Povinnost k				
Jednotka: 1383/1				
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.03.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.03.2011.				
V-3293/2011-807				
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva				
D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu				
Plomby a upozornění - Bez zápisu				
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu				
Listina				
o Smlouva kupní ze dne 23.03.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.04.2011.				
V-4567/2011-807				
Pro: Hájek Zbyněk, Moyzesova 1383/2, Poruba, 70800 Ostrava				
RČ/IČO: [REDACTED]				
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR				
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.				
strana 1				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.07.2020 12:35:03

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 715221 Poruba-sever

List vlastnictví: 12844

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 22.07.2020 12:39:12

Prohlášení vlastníka

DOŠLO DNE 15-07-2005 /K. P.

K. P.

PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA

podle § 4 zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění.

I.

Označení budov

(§ 4, odstavec (2), písmeno a)

Budovy č.p. 1383, 1384 a 1385 na ulici **Moyzesova** v obci Ostrava, část obce Poruba situované na pozemku parcelní číslo 2041 o výměře 687 m², **zastavěná plocha, objekt bydlení**, v katastrálním území **Poruba-sever** (kód 715433) zapsaná na Listu vlastnictví č. 4090, obec Ostrava (554821), část obce Poruba, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj se sídlem v Opavě, Katastrální pracoviště Ostrava.

II.

Označení pozemku

(§ 4, odstavec (2), písmeno e)

Pozemek **parcelní číslo 2041** o výměře 687 m², **zastavěná plocha**, v katastrálním území **Poruba-sever** (kód 715433) zapsaný na Listu vlastnictví č. 4090, obec Ostrava (554821), část obce Poruba, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj se sídlem v Opavě, Katastrální pracoviště Ostrava.

III.

Název a sídlo vlastníka budov a pozemků

Bytové družstvo MOYZESOVA 1385

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě oddíl Dr, vložka 742.

IČ – 25 37 57 84

se sídlem Ostrava-Poruba, Moyzesova 1385

zastoupené **Sylvou Chovancovou**, předsedou představenstva a

Kateřinou Kobělařovou, první místopředsedou představenstva

IV.

Popis jednotek, jejich příslušenství, podlahová plocha a popis jejich vybavení.

(§ 4, odstavec (2), písmeno b)

Jednotka č. 1383/001 je byt situovaný v **1. nadzemním podlaží** budovy skládající se z :

Koupelna	02,00 m ²	Pokoj 1	20,00 m ²
Předsíň	02,00 m ²		
Sklep	01,50 m ²		
Celková plocha jednotky			25,50 m²

<i>Popis vybavení jednotky</i>	
Kuchyň- ský kout	kuchyňská linka včetně dřezu a dřezové desky elektrický vařič míchací baterie teplé a studené vody vodorovné napojovací potrubí vody a odpadu od rozbočení ze svislých rozvodů včetně uzavíracích armatur na přívodu
Koupelna	sprchový kout a umyvadlo míchací baterie teplé a studené vody míchací baterie teplé a studené vody se sprchovou hadicí vodorovné napojovací potrubí vody a odpadu od rozbočení ze svislých rozvodů včetně uzavíracích armatur na přívodu WC mísa v kompletu s nádržkou splachovače vodorovné napojovací potrubí vody a odpadu od rozbočení ze svislých rozvodů včetně uzavíracích armatur na přívodu a uzavírací armatury u nádržky splachovače
Obecně jednotka	podlahová krytina (parkety, dlažba, linoleum) nenosné příčky uvnitř jednotky zárubně dveří a dveře uvnitř jednotky okna, která ústí do jednotky, vnitřní části elektroinstalace v jednotce, včetně armatur, ovládacích a jisticích prvků, včetně přívodu od rozvodné skříně ve společných prostorách domu a jističe umístěného v elektroměrovém rozvaděči vodorovné rozvody ústředního vytápění včetně uzavíracích armatur a topných těles (radiátorů) poměrová měřidla spotřeby teplé a studené užitkové vody poměrová měřidla spotřeby tepla (rozdělovače topných nákladů) listovní schránka umístěná na vstupních dveřích do domu

Spoluvlastnický podíl na společných částech budovy, které jsou společné všem vlastníkům jednotek	2550/209788 tj. 1,22 %
------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------

Jednotka č. 1383/002 je byt situovaný v 1. nadzemním podlaží budovy skládající se z :

Kuchyně	09,30 m ²	Pokoj 1	08,06 m ²
Koupelna	02,00 m ²	Pokoj 2	11,44 m ²
WC	01,00 m ²	Pokoj 3	16,38 m ²
Předsíň	04,50 m ²	Pokoj 4	14,54 m ²
Sklep	01,50 m ²		
Balkón	01,70 m ²		

Celková plocha jednotky	68,72 m²
--------------------------------	----------------------------

Plocha balkonu se nezapočítává do podlahové plochy bytu.

Energetický štítek

výpočetní nástroj NKN II verze 3.052 (12/2014) (c)

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 408/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo: **Moyzesova 1383-1385; Ostrava Poruba 70800**
 PSČ, místo:
 Typ budovy: **Bytový dům**
 Plocha obálky budovy: **4164** m²
 Objemový faktor tvaru A/V: **0,46** m²/m³
 Celková energeticky vztažná plocha: **4483** m²

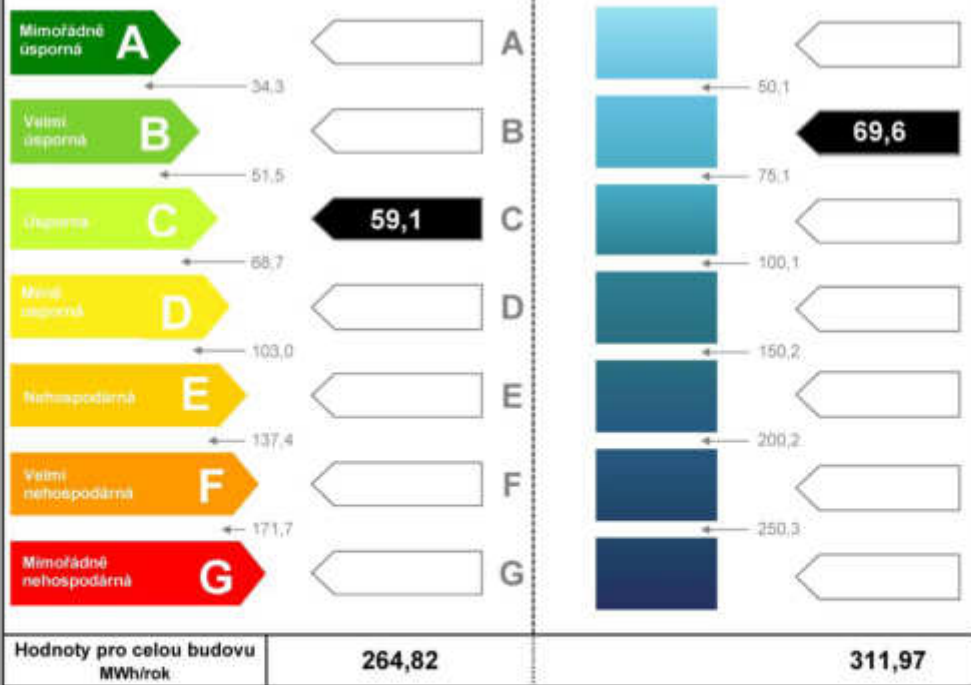


ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

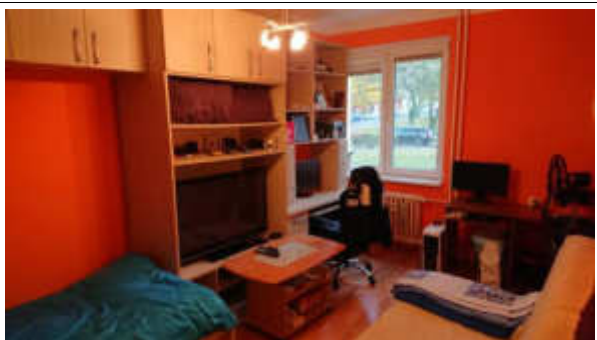
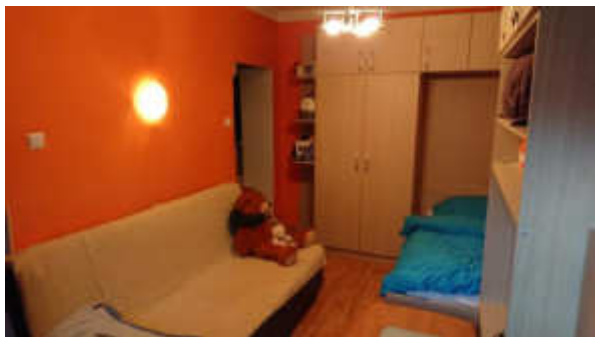
Celková dodaná energie
(Energie na vstupu do budovy)

Neobnovitelná primární energie
(Vliv provozu budovy na životní prostředí)

Měrné hodnoty kWh/(m².rok)



Fotodokumentace



Katastrální mapa parcely 2041

