

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1678/76/24

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika., odvětví Ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně bytové jednotky č. 4481/14 o velikosti 3 + 1, která se nachází v bytovém domě č.p. 4481 na ulici B. Nikodéma v katastrálním území Poruba - sever v obci Ostrava v okrese Ostrava - město.

Znalec: Ing. Miroslav Balnar



IČ: [redacted] datová schránka: [redacted]

Zadavatel: GAVLAS spol. s r.o.
Politických vězňů 21
110 00 Praha 1

OBVYKLÁ CENA

3 500 000 Kč

Počet stran: 27 a 4 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 16.9.2024

Vyhotoveno: Ve Vratimově 12.11.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Na základě objednávky společnosti GAVLAS spol. s r.o. ze dne 21.8.2024 je úkolem znalce vypracování znaleckého posudku o ceně bytové jednotky č. 4481/14 o velikosti 3 + 1, která se nachází v bytovém domě č.p. 4481 na ulici B. Nikodéma v katastrálním území Poruba - sever v obci Ostrava v okrese Ostrava - město.

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění se provádí pro účely nedobrovolné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb.

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 16.9.2024 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při vypracování znaleckého posudku vycházel z dostupných výběru zdrojů dat, dále z listin získaných z Katastru nemovitostí a z informací od objednatele znaleckého posudku. Rovněž získal informace od správce nemovitosti - SBD Poruba.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Požadavek na vypracování znaleckého posudku od společnosti GAVLAS spol. s r.o. ze dne 21.8.2024
- Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 17893 pro k.ú. Poruba - sever, který vyhotovil Katastrální úřad Opava ke dni 19.3.2024
- Kopie katastrální mapy, která byla vyhotovena internetovým přístupem do katastru nemovitostí
- Výpis z Prohlášení vlastníka budovy na bytovou jednotku č. 4481/14, které vypracovalo SBD Poruba ke dni 16.12.1998
- Cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy, kterou vydal Magistrát města Ostravy s platností od 1.1.2024
- Skutečnosti zjištěné znalcem z dostupných a ověřených zdrojů a z informací, které poskytlo SBD Poruba

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Informace o cenách pozemků byly znalcem zjišťovány jednak z databáze uskutečněných prodejů (www.cenová mapa) a z vlastního archivu nemovitostí.

Dále byla provedena podrobná analýza trhu a kontrola dat z databází realitních kanceláří působících v regionu.

Znalec provedl kontrolu všech získaných informací a údajů a ověřil jejich relevantnost při místním šetření.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění se provádí dle platných cenových předpisů dle Zákona č. 151/1997 Sb. ve znění aktuálních cenových předpisů vyhlášky č. 434/2023 Sb.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 porovnáním ze sjednaných cen.

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 nikoliv 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.

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.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjí v období rozvoje tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížena o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Výnosová metoda je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Výnosovou hodnotou si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Porovnávací metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec nejprve provedl důkladnou analýzu realitního trhu. Byla zkoumána současná situace na trhu vývojové trendy pro poptávku jednotlivých druhů nemovitostí. V rámci tohoto zkoumání byla provedena kontrola dat z databází realitních agentur. Dále byly zkoumány uskutečněné prodeje v databázi Octopus, která shromažďuje data o uskutečněných prodejích. Jednotlivé údaje bylo nutno verifikovat s ohledem na typ a charakteristické vlastnosti oceňované nemovitosti.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Znalec vyhodnotil všechny dostupné údaje a listinné podklady, které obdržel od zadavatele znaleckého posudku. Znalec zkoumal jejich úplnost a kompletnost a pravdivost.

Pro tvorbu tržní hodnoty nemovitosti byly vybrány nemovitosti, které mají stejné nebo podobné charakteristické znaky jako má oceňovaná nemovitost.

Získané údaje byly zpracovány především pomocí porovnávací metody.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Ostrava-město, obec Ostrava, k.ú.
Poruba-sever

Adresa nemovité věci: B. Nikodéma 4481, 708 00 Ostrava - Poruba

Vlastnické a evidenční údaje

Petra Choiková, Francouzská 900/30, 708 00 Ostrava - Poruba, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Znalec měl k dispozici prohlášení vlastníka k bytové jednotce č. 4481/14.

Místopis

Statutární město Ostrava se nachází v Moravskoslezském kraji. Město je známé především svoji hornickou tradicí a těžkým průmyslem. Ve městě se nachází kompletní infrastruktura obchodu a služeb. Napříč městem prochází dálnice ve směru na Olomouc a Bohumín. Městem protékají řeky Odra a Ostravice. K dispozici je městská hromadná doprava (autobusy, tramvaje, trolejbusy). Ve městě jsou nákupní centra, divadla, kina, restaurace, všechny služby, všechny typy škol, nemocnice s poliklinikou, banky a úřady.

Objekt bytového domu ve kterém se nachází bytová jednotka se nachází v katastrálním území Poruba - sever na ulici Bedřicha Nikodéma. V nejbližším okolí se nachází především sídlištní zástavba bytových domů typové panelové konstrukce.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný

Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
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: okrajová část - sídlištní zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

3942/1 Statutární město Ostrava

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

Komentář: Na listu vlastnictví č. 17893 pro k.ú. Poruba - sever je v oddíle C - Věcná práva zatěžující nemovitosti uvedeno :

°Zástavní právo smluvní

k zajištění existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných dluhů podle čl. 2 odst. 2.1.

Zástavní smlouvy :

- na zaplacení jistiny úvěru a příslušenství do výše 1 400 000,- Kč

- a dalších dluhů, které vzniknou do 15.6.2051, do celkové výše 1 400 000,- Kč

Oprávnění pro : Česká spořitelna a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4 - Krč

Povinnost k : Jednotka 4481/14

Listina : Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč. z. o zákazu zcizení ZN/0655662179 ze dne 27.3.2019.

Zástavní právo na nemovitosti nebylo v obvyklé ceně (tržní hodnotě) nemovitosti zohledněno.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 4481/14
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek č. 3940/8

Obsah ocenění na tržních principech

- 1. Porovnávací hodnota**
 - 1.1. Bytová jednotka č. 4481/14

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci (bytové jednotky). Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka
Adresa předmětu ocenění:	B. Nikodéma 4481 708 00 Ostrava - Poruba
LV:	17893
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Ostrava-město
Obec:	Ostrava
Katastrální území:	Poruba-sever
Počet obyvatel:	283 504

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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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 - Na nemovitosti vážne Zástavní právo smluvní , které je uvedeno v LV č. 17893 pro k.ú. Poruba - sever	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: 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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,178}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

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: Okrajové části obce	III	-0,05
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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	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: Vlivy snižující cenu - Znalci nebyl umožněn přístup do nemovitosti a proto nebylo možno zjistit technický stav bytové jednotky.	I	-0,20

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,810}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,954}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,826}$$

1. Bytová jednotka č. 4481/14

1.1. byt

Bytový dům ve kterém se nachází bytová jednotka je typové montované panelové konstrukce typu

OP 1.31. Bytový dům byl postavený v roce 1990. Bytový dům je podsklepený a má celkem osm nadzemních podlaží. V domě se nachází celkem 39 bytových jednotek. V roce 2007 proběhla revitalizace bytového domu - bylo provedeno zateplení obálky budovy, výměna nových plastových oken a rekonstrukce balkónů.

Bytová jednotka o velikosti 3 + 1 se nachází ve třetím nadzemním podlaží napravo od výtahu. Znalci nebyl umožněn vstup do bytové jednotky, proto nebylo možno objektivně zjistit technický stav bytové jednotky.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ostrava – oblast 9
Stáří stavby:	34 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	51 797,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyně:	9,6 * 1,00 =	9,60 m ²
pokoj:	19,1 * 1,00 =	19,10 m ²
pokoj:	18,2 * 1,00 =	18,20 m ²
pokoj:	12,5 * 1,00 =	12,50 m ²
předsíň:	10,7 * 1,00 =	10,70 m ²
koupelna:	2,9 * 1,00 =	2,90 m ²
WC:	1,0 * 1,00 =	1,00 m ²
sklep:	3,3 * 0,10 =	0,33 m ²
balkón:	4,2 * 0,17 =	0,71 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		75,04 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
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 - 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, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
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 se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 34 let:

$$s = 1 - 0,005 * 34 = \mathbf{0,830}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{10} * 0,830 = \mathbf{0,698}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,020}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,810}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 51\,797,- \text{ Kč/m}^2 * 0,698 = 36\,154,31 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 75,04 \text{ m}^2 * 36\,154,31 \text{ Kč/m}^2 * 1,020 * 0,810 = 2\,241\,496,65 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 241 496,65 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek č. 3940/8

Jedná se o pozemek, který je vedený v druhu jako zastavěná plocha. Na pozemku se nachází stavba bytového domu č.p. 4481. Pozemek je oceněn v Cenové mapě stavebních pozemků města Ostravy. V této mapě je pozemku přiřazena jednotková cena ve výši 1 100,- Kč/m².

Ocenění

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	3940/8	400	1 100,00	440 000,-
Cenová mapa - celkem		400		440 000,-

Pozemek č. 3940/8 - cena zjištěná celkem = 440 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek č. 3940/8 = 440 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 440 000,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 2 241 496,65 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 440 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 740 / 24 462

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$440\,000,- \text{ Kč} * 740 / 24\,462 = 13\,310,44 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 13 310,44 Kč

Bytová jednotka č. 4481/14 - cena zjištěná = 2 254 807,09 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 4481/14

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	75,04 m ²
Výměra pozemku:	400,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt č. 1			
Lokalita:	Ostrava - Poruba			
Popis:	Jedná se o prodej slunného bytu 3+1 se zasklenou lodžii v Ostravě – Porubě na ulici Bulharská v osobním vlastnictví. Jedná se o velmi klidnou a žádanou lokalitu, s velmi dobrou občanskou vybaveností, v blízkosti domu – dětské hřiště, školka, škola, MHD, pošta, lékárna, parkování u domu. Bytová jednotka je ve velmi dobrém udržovaném stavu, výhodou jsou tři neprůchozí pokoje, podlahová krytina - plovoucí podlaha, chodba, koupelna a kuchyně - dlažba. Kuchyně s kuchyňskou linkou je zánovní, plynový sporák s plynovou troubou, zánovní koupelna s vanou, umyvadlem a skříní, vana, samostatná toaleta. Při vstupu do bytu se nachází prostorná chodba s vestavěnými skříněmi vyrobenými na míru. Byt se nachází v domě po revitalizaci – plastová okna, fasáda, vchodové dveře, schránky, zvonky a střecha. K bytu náleží sklepní kóje.			
Podlaží:	7.N.P.			
Dispozice:	71			
Typ stavby:	montovaná panelová			
Užitná plocha:	71,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - Informace z RK			0,95	
K2 Velikosti objektu - 3 + 1			1,00	
K3 Poloha - Poruba			1,00	
K4 Provedení a vybavení - standardní			1,00	
K5 Celkový stav - po rekonstrukci			0,80	
K6 Vliv pozemku - bez vlivu			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost			1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - Informace z RK; Velikosti objektu - 3 + 1; Poloha - Poruba; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - po rekonstrukci; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
4 190 000	71,00	59 014	0,76	44 851



Zdroj: Nabídka RK

Název:	Byt č. 2			
Lokalita:	Ostrava - Poruba			
Popis:	Jedná se o prodej bytové jednotky 3+1 v osobním vlastnictví o užitné ploše 74 m ² nacházející se ve 7. NP panelového domu v klidné části Poruba. Hned za domem se rozprostírá park s odpočinkovou zónou a dětským hřištěm. Byt disponuje čtyřmi neprůchozími místnostmi. Z jednoho pokoje je vstup na lodžii. Byt je v původním stavu. K bytu náleží sklep. Lokalita nabízí výbornou dostupnost – blízkost mateřské školky, základní školy, pošty, autobusů. Bytová jednotka je v průměrném technickém stavu.			
Podlaží:	7.N.P.			
Dispozice:	3 + 1			

Typ stavby: montovaná panelová

Užitná plocha: 74,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Informace z RK	0,95
K2 Velikosti objektu - 3 + 1	1,00
K3 Poloha - Poruba	1,00
K4 Provedení a vybavení - standardní	1,00
K5 Celkový stav - dobrý	0,90
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost	1,00



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - Informace z RK; Velikosti objektu - 3 + 1; Poloha - Poruba; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - dobrý; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 290 000	74,00	57 973	0,86	49 857

Název: Byt č. 3

Lokalita: Ostrava - Poruba

Popis: Jedná se o prodej bytové jednotky o velikosti 3 + 1, která se nachází na ulici Zdeňka Štěpánka. Bytový dům je z roku 1970. Podlahová plocha bytu činí cca 70 m².

Cena : 4 228 000,- Kč

Číslo řízení : V-8526/2024-807 z období 06/2024

Užitná plocha: 70,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Kupní cena	1,00
K2 Velikosti objektu - 3 + 1	1,00
K3 Poloha - Ostrava - Poruba	1,00
K4 Provedení a vybavení - standardní	1,00
K5 Celkový stav - velmi dobrý	0,80
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný byt	1,00

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - Kupní cena; Velikosti objektu - 3 + 1; Poloha - Ostrava - Poruba; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - velmi dobrý; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný byt;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 228 000	70,00	60 400	0,80	48 320

Název: Byt č. 4

Lokalita: Ostrava - Poruba

Popis: Jedná se o prodej bytové jednotky o velikosti 3 + 1, která se nachází na ulici Rajmunda Prchalý. Bytový dům je z roku 1970. Podlahová plocha bytu činí cca 60 m².

Cena : 2 850 000,- Kč

Číslo řízení : V-8553/2024-807 z období 06/2024

Užitná plocha: 60,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Kupní cena	1,00
--------------------------------------	------

K2 Velikosti objektu - 3 + 1				1,05
K3 Poloha - Ostrava - Poruba				1,00
K4 Provedení a vybavení - standardní				1,00
K5 Celkový stav - pravděpodobně lepší technický stav				0,90
K6 Vliv pozemku - bez vlivu				1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost				1,00
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Kupní cena; Velikosti objektu - 3 + 1; Poloha - Ostrava - Poruba; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - pravděpodobně lepší technický stav; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
2 850 000	60,00	47 500	0,95	45 125

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Pro stanovení tržní hodnoty byly použity objekty, které mají stejné nebo podobné charakteristické znaky jako oceňovaný objekt. V tomto konkrétním případě byly porovnávány zejména následující ukazatele : typ objektu, velikost objektu, technický stav, umístění v lokalitě, dopravní dostupnost a napojení na inženýrské sítě.

Informace o porovnávaných nemovitostech byly získány jednak z vlastní databáze nemovitostí, z cenové mapy Octopus a rovněž bylo využito informací z databází realitních agentur působících v regionu.

Pro porovnání byly vybrány nemovitosti, které se staly předmětem obchodování v období posledních cca deseti měsíců.

Minimální jednotková porovnávací cena	44 851 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	47 038 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	49 857 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	47 038 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	75,04 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 529 732 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 4481/14	2 254 807,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 241 496,65 Kč
1.2. Pozemek č. 3940/8	13 310,44 Kč
	<hr/>
	= 2 254 807,- Kč

Zjištěná cena - celkem:

2 254 807,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

2 254 810,- Kč

slovy: Dva miliony dvě stě padesát čtyři tisíc osm set deset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 254 810 Kč

slovy: Dva miliony dvě stě padesát čtyři tisíc osm set deset Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 4481/14

3 529 732,- Kč

Porovnávací hodnota

3 529 732 Kč

Obvyklá cena

3 500 000 Kč

slovy: Tři miliony pět set tisíc Kč

Silné stránky

- + bytový dům po zateplení
- + poměrně atraktivní a vyhledávaná lokalita k bydlení
- + dobrá dopravní dostupnost
- + velmi dobrá dostupnost okolní infrastruktury

Slabé stránky

- v okolí sídlištní zástavba
- omezené parkovací možnosti před domem
- nezjištěný technický stav bytové jednotky

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při stanovení konečné ceny bylo znalcem zjištěno, že trh s podobnými nemovitostmi v dané lokalitě dostatečně široký a znalci se podařilo zjistit dostatečně odpovídající počet uskutečněných převodů obdobných nemovitostí.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny podařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota nemovitosti určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s nemovitou zástavou byla standardně vyhodnocena. Z dostupných informací u porovnávaných nemovitostí je zřejmé, že se jedná vesměs o nemovitosti po rekonstrukci a ve velmi dobrém technickém stavu. Znalcem bylo proto při porovnání přihlédnuto k technickému stavu oceňované nemovitosti s ohledem na skutečnost, že znalci nebyl umožněn přístup do nemovitosti.

Pro porovnání byly proto vybrány nemovitosti z nabídky realitní agentury působící v regionu a jedna nabídka z vlastní databáze znalce.

Tržní hodnota nemovitosti uvedené na LV č. 17893 pro k.ú. Poruba - sever a to bytové jednotky č. 4481/14 vč. spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku ve výši 740/24462 je stanovena následovně :

Tržní hodnota bytové jednotky č. 4481/14 - 3 500 000,- Kč

Tržní hodnota byla stanovena pomocí porovnávací metody. Konečná tržní hodnota nemovitosti byla stanovena s ohledem na všechny zjištěné skutečnosti a výsledky místního šetření nemovitosti a s přihlédnutím k předpokládanému technickému stavu bytové jednotky.

Rovněž bylo přihlédnuto ke všem kladným a záporným stránkám nemovitosti a byla provedena analýza realitního trhu s vyhodnocením současné situace a předpokladu dalšího vývoje v oblasti trhu nemovitostí.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Znalec při stanovení tržní hodnoty nemovitosti použil několik oceňovacích metod (metoda nákladová a porovnávací metoda). Každá z použitých metod má své přednosti a nevýhody. Z tohoto důvodu znalec provedl podrobnou analýzu nemovitosti. Pro hodnocení byla zvolena strategická SWOT analýza.

- Silné stránky

- výhodná lokalita s ohledem na charakter objektu
- bytový dům po revitalizaci
- velmi dobrá dopravní dostupnost i prostředky MHD
- velmi dobrá dostupnost okolní infrastruktury

- Slabé stránky

- omezené parkovací možnosti před domem
- sídlištní zástavba
- nezjištěný technický stav bytu

- Příležitosti

- možnost kvalitní rekonstrukce bytové jednotky

- Hrozby

- 9- zvýšený dopravní ruch od okolní dopravy v nejbližším okolí (hlučnost a prašnost)

Znalec provedl důkladnou kontrolu realitního trhu, ale bylo zjištěno, že nemovitosti tohoto typu jsou v daném místě a ve hledaném čase předmětem obchodování.

Z tohoto důvodu znalec volil použít kombinaci porovnávací metody, výnosové metody a nákladové metody. Pro tento účel znalec provedl důkladnou analýzu současného stavu realitního trhu vč. podrobného průzkumu trhu v dané lokalitě. Ve znaleckém posudku jsou uvedeny získané údaje z nájmu podobných prostor. Pro porovnání byly vybrány nemovitosti, které mají stejné nebo podobné charakteristické znaky jako má oceňovaná nemovitost. V tomto konkrétním případě byly porovnávány zejména následující ukazatele : typ nemovitosti, konstrukce domu, umístění v lokalitě, dopravní dostupnost, technický stav a pod.

Informace o porovnávaných nemovitostech byly získány jednak z vlastní databáze znalce a rovněž bylo využito informací z dostupných databází realitních agentur působících v regionu. Pro porovnání byly vybírány nemovitosti, které se staly předmětem obchodování v období posledních šesti měsíců.

Výsledkem a závěrem těchto použitých metod (Metoda administrativní ceny a porovnávací metody) je stanovená konečná tržní hodnota nemovitosti (obvyklá cena), která je uvedena v tomto znaleckém posudku. Znalec poté provedl závěrečnou analýzu všech získaných údajů a po zvážení celkové situace na realitním trhu stanovil celkovou tržní hodnotu nemovitosti.

Při stanovení konečné ceny nemovitosti bylo rovněž zřetelné přihlédnuto k aktuální situaci na realitním trhu, kdy nemovitosti tohoto typu se na trhu velmi dobře prodávají. V tomto případě se jedná o atraktivní bytovou jednotku, která po provedené rekonstrukci může mít vysokou a garantovanou mírou výnosnosti..

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Na základě objednávky společnosti GAVLAS spol. s r.o. ze dne 21.8.2024 je úkolem znalce vypracování znaleckého posudku o ceně bytové jednotky č. 4481/14 o velikosti 3 + 1, která se nachází v bytovém domě č.p. 4481 na ulici B. Nikodéma v katastrálním území Poruba - sever v obci Ostrava v okrese Ostrava - město.

Obvyklá cena

3 500 000 Kč

slovy: Tři miliony pět set tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

S ohledem na skutečnost, že znalci nebyl umožněn přístup do bytové jednotky za účelem zjištění technického stavu bytové jednotky, nemusí být stanovená tržní hodnoty bytové jednotky absolutně přesná. V provedené porovnání se zobrazuje úvaha znalce s přihlédnutím k získaným podkladům.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
List vlastnictví č. 17893 pro k.ú. Poruba - sever	1
List vlastnictví č. 17893 - str. 2	1
List vlastnictví č. 17893 - str. 3	1
Kopie katastrální mapy	1

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 18. 4. 1996, č.j. Spr. 1879/96 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 1678/76/24.

Ve Vratimově 12.11.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Miroslav Balnar



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.11.1.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 1678/76/24

počet stran A4 v příloze:

List vlastnictví č. 17893 pro k.ú. Poruba - sever	1
List vlastnictví č. 17893 - str. 2	1
List vlastnictví č. 17893 - str. 3	1
Kopie katastrální mapy	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.03.2024 08:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 715221 Poruba-sever

List vlastnictví: 17893

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Choiková Petra, [REDACTED]	795814/5591	

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
	4481/14	byt		byt.z.	740/24462
Vymezeno v:					
	Budova	Poruba, č.p. 4481, byt.dům, LV 13028	na parcele	3940/8, LV 13028	
	Parcela	3940/8	zastavěná plocha a nádvoří		400m2

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 existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných dluhů podle čl. 2., odst. 2.1 Zástavní smlouvy:

- na zaplacení jistiny úvěru a příslušenství do výše 1 400 000,-Kč
- a dalších dluhů, které vzniknou do 15.6.2051, do celkové výše 1 400 000,-Kč

Oprávnění proČeská spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782**Povinnost k**

Jednotka: 4481/14

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ZN/0655662179 ze dne 27.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.04.2019 14:29:24. Zápis proveden dne 26.04.2019.

V-5284/2019-807

Pořadí k 04.04.2019 14:29

o Zákaz zcizení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění proČeská spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782**Povinnost k**

Jednotka: 4481/14

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ZN/0655662179 ze dne 27.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.04.2019 14:29:24. Zápis proveden dne 26.04.2019.

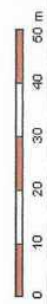
V-5284/2019-807

Pořadí k 04.04.2019 14:29

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

12.11.24 22:10

Nahližení do katastru nemovitostí (standard)



Navigation controls including zoom in (+), zoom out (-), and a dropdown menu showing '893 (level 13)'.

Y: 478703.76 | X: 10999935.2 | Načítání dokončeno 140 ms

Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy a aktualizaci jejího obsahu najdete [zde](#). Velikost zjištěných hodnot souřadnic a dílek NELZE využívat pro vytýčování hranic pozemků v terénu.

<https://sgj-nahlizendokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&MarWindowName=Marushka&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=646471807&MarQParamCount=1>