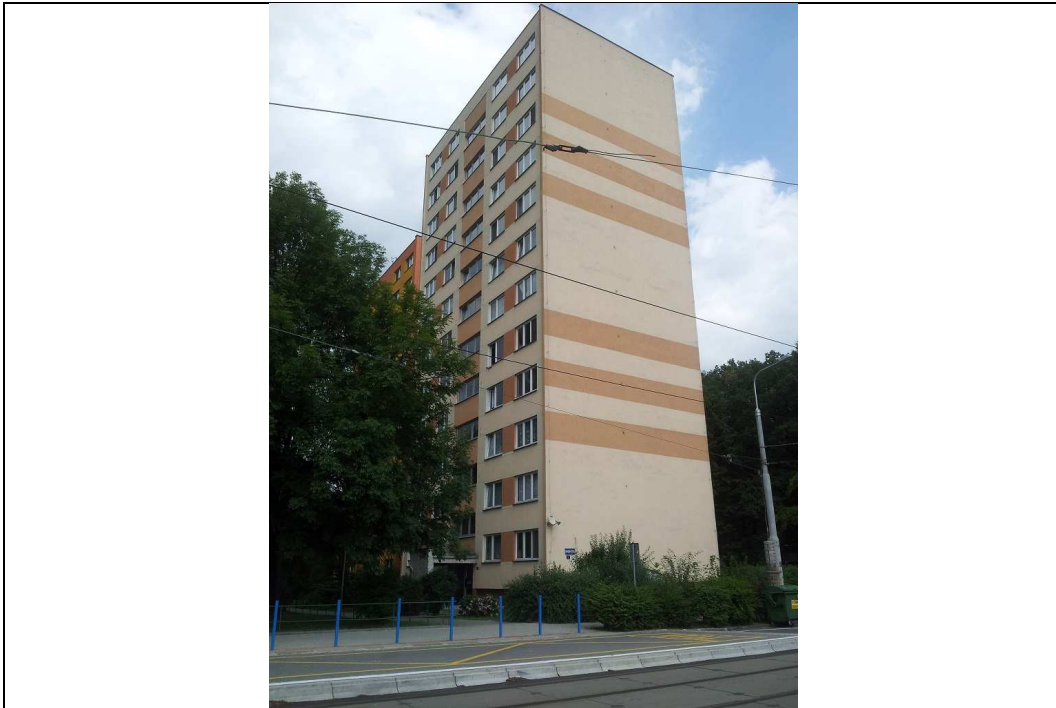


Znalecký posudek č. 160-33/13



Objednatel posudku:

Veritus SE
Opletalova 1535/4
110 00 Praha
IČ: 016 09 637
DIČ: CZ01609637

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny jako podklad pro provedení veřejné dobrovolné dražby dle zákona č.26/2000Sb., ve znění pozdějších předpisů

Podle stavu ke dni 14. 8. 2013 posudek vypracovala:

Ing. Marta Bílková
Metylovice 287
739 49 Metylovice

Posudek obsahuje 21 stran vč.příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Metylovicích, 20. 8. 2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je provést ocenění práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu, a to u Stavebního bytového družstva Vítkovice, Daliborova 54, Mariánské Hory, 70971 Ostrava, a s tím spojený nájem bytové jednotky č.56/10 včetně jiné majetkové účasti na družstevním bytě č.56/10, na ulici Svornosti, v bytovém domě č.p.56, č.orientační 55, na parcele č.st. 3203, kat.území Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava.

Z Rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp.zn.22 Ddo 799/2005, ze dne 26.dubna 2006 vyplývá, že při stanovení hodnoty členského podílu v řízení o vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů nelze při stanovení této hodnoty vycházet ze zůstatkové hodnoty členského podílu ani z hodnoty vypořadacího podílu. Jde o hodnotu, jejíž cena se pro účely uvedeného řízení stanoví cenou obvyklou, tj. cenou, kterou by bylo možno za převod členského podílu v rozhodné době a místě dosáhnout). Obdobně je tedy postupováno pro řízení ve věci veřejné dobrovolné dražby dle zákona č.26/2000Sb., ve znění pozdějších předpisů, pro které je tento znalecký posudek zpracováván.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je v § 2 odst. 1 definována cena obvyklá následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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. 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.“

Mezinárodní oceňovací standardy IVS definují pojem **tržní hodnota** jako *odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku. Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu. Pro ocenění nemovitostí je v tomto mezinárodním standardu uvedeno:*

„V mnoha státech se v procesu ohodnocování používají tři principy ohodnocování: princip nákladového určení hodnoty, princip porovnání cen a výnosový princip. I když se v podmínkách trhu s nedostatkem podkladů a údajů vyznačuje princip nákladového určení hodnoty nižším stupněm relevantnosti, může nedostatek porovnatelných údajů vést k jeho přednostnímu použití. V některých státech legislativa zakazuje nebo omezuje použití jednoho nebo více z uvedených principů. Pokud to není v rozporu s uvedenými omezeními nebo jinými závažnými důvody, měl by znalec zvažovat použití všech těchto principů.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obecné (= obvyklé, tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Nejprve je provedeno **ocenění podle oceňovacího předpisu** (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb.).
2. **Ocenění 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. 3/2008 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.
4. **Ocenění porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
5. **Odhad obvyklé ceny metodou střední hodnoty** - prostý aritmetický průměr mezi hodnotou výnosovou a cenou časovou.
6. **Odhad obvyklé ceny metodou váženého průměru** - vážený aritmetický průměr z hodnoty výnosové a ceny časové. Při převažující ceně časové se klade větší váha na hodnotu výnosovou.
7. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

2. Informace o nemovitosti

Jedná se o bytovou jednotku v bytovém domě situovaném na ulici Svornosti, v kat.území Zábřeh nad Odrou v obci Ostrava, v části obce Ostrava-Jih, a sice na okraji této části, v bezprostřední blízkosti Bělského Lesa. Bělský les je lesní porost na ploše 160 ha rozkládající se na katastru Staré Bělé a Výškovic. Katastrální území města Ostravy Zábřeh nad Odrou tvoří nejsevernější část městského obvodu Ostrava-Jih.

Obec Ostrava je statutárním městem, dle platného Malého Lexikonu obcí s 299 622 obyvateli.

Předmětný bytový dům, stejně jako oceňovaná bytová jednotka, jsou blíže popsány dále v posudku. Příjezd k domu je po zpevněné obecní komunikaci, ul. Svornosti. U domu se nachází tramvajová smyčka. Ostatní zástavba v okolí je tvořena bytovými domy.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 14. 8. 2013 za přítomnosti p. Rostislava Vojtěcha.

4. Podklady pro vypracování posudku

- 4.1. Výpis z katastru nemovitostí -LV 8764, kat.území Zábřeh nad Odrou, vyhotoven dne 14.8.2012

4.2. Snímek z katastrální mapy, vyhotoven dálkovým přístupem pro znalecké účely, dne 13.8. 2013.

4.3. Místní šetření provedeno dne 14.8.2013 za účasti p.Rostislava Vojtěcha.

4.4. Použité předpisy, literatura a další podklady:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění k datu odhadu.
- Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění k datu odhadu.
- Program pro oceňování nemovitostí DELTA-NEM
- Použitá literatura:
 - [1] BRADÁČ A., KREJČÍŘ P. a kol.: *Soudní inženýrství*. Akademické nakladatelství CERM Brno, 1997
 - [2] BRADÁČ A., FIALA J. a kol.: *Rádce majitele nemovitosti*. LINDE Praha, s.r.o., 2006. ISBN: 80-7201-582-6.
 - [3] BRADÁČ A., KREJČÍŘ P.: *Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku*. VUT v Brně-ÚSI, 1998
 - [4] BRADÁČ A.: *Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí*. VUT v Brně-ÚSI, 1998.
 - [5] BRADÁČ A., FIALA J.: *Nemovitosti (oceňování a právní vztahy)*. LINDE Praha a.s., 2007. ISBN: 978-80-7201-679- 2.
 - [6] BRADÁČ A., *Metodiky oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení, vč. úvěrů hypotečních v České spořitelně, a.s.*. Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., 2007
 - [7] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. vydání. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2009. ISBN: 978-80-7204-630- 0.
 - [8] BRADÁČ A., FIALA J., HALLEROVÁ A., HÁBA J., SKÁLA M., VITULOVÁ N.: *Věcná břemena od A do Z*. Linde Praha, a.s., 2009. ISBN: 978-80-7201-761- 4.
 - [9] BRADÁČ A., SCHOLZOVÁ V., KREJČÍŘ P.: *Úřední oceňování majetku 2011.*. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2011. ISBN 978-80-7204-719-2.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Moravskoslezský
Obec: Ostrava
Katastrální území: Zábřeh nad Odrou (714305)

List vlastnictví číslo: 8764

Vlastník:

Stavební bytové družstvo Vítkovice
Daliborova /54, Mariánské Hory, 70971 Ostrava

List vlastnictví číslo: 8763

Vlastníci:

1. Brabcová Zdeňka

Podíl: 881/32 138

- Svornosti 56/55, Zábřeh, 70030 Ostrava
2. Fojtů Jan Podíl: 1 817/96 414
Svornosti 56/55, Zábřeh, 70030 Ostrava
 3. Karásková Anna Podíl: 1 817/96 414
Svornosti 56/55, Zábřeh, 70030 Ostrava
 4. Stavební bytové družstvo Vítkovice Podíl: 90 137/96 414
Daliborova /54, Mariánské Hory, 70971 Ostrava

List vlastnictví číslo: 9461

Vlastníci:

1. Brabcová Zdeňka Podíl: 5 286/192 828
Svornosti 56/55, Zábřeh, 70030 Ostrava
2. Česká republika Podíl: 1 817/96 414
Právo hospodařit s majetkem státu:
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2
3. Karásková Anna Podíl: 3 634/192 828
Svornosti 56/55, Zábřeh, 70030 Ostrava
4. Stavební bytové družstvo Vítkovice Podíl: 90 137/96 414
Daliborova /54, Mariánské Hory, 70971 Ostrava

6. Obsah posudku

Pozemek

- a) Pozemky
 - 1) Pozemky na LV číslo 9461

Byt

- b) Byt
 - 1) Bytová jednotka č. 56/10
- c) Ocenění výnosovou metodou
- d) Ocenění porovnávací metodou

B. Posudek

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Oblast: Ostrava 6

Popisy objektů

Pozemek

a) Pozemky

1) Pozemky na LV číslo 9461

Jedná se o pozemek parc.č. 3203, druhu zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 230 m², zastavěný bytovým domem č.p. 56, kat.území Zábřeh nad Odrou.

Pro tento pozemek existuje platná cenová mapa obce Ostrava a je tedy postupováno dle § 27 Vyhlášky č.3/2008, ve znění pozdějších předpisů.

Byt

b) Byt

1) Bytová jednotka č. 56/10

Jedná se o bytovou jednotku č. 56/10 ve 3.NP bytového domu o 12 nadzemních a 1 podzemním podlaží. Byt je kategorie 3+1, obsahuje tedy 3 obytné pokoje, kuchyň a bytové jádro s koupelnou a samostatným WC. Z obývacího pokoje je vstup na předsazenou lodžii. Orientace bytu je východ-západ. Z obývacího pokoje s lodžii a sousedního pokoje, orientovaného na východ, je výhled do zeleně, na Bělský les.

V bytě jsou plovoucí podlahy v chodbě, kuchyni, obývacím pokoji, ve dvou dalších pokojích jsou koberce, v koupelně a na WC keramická dlažba. V koupelně i WC jsou také keramické obklady. Jiné zásadní úpravy bytu neproběhly. Byt je v celkově v poněkud zanedbaném stavu.

K bytu náleží sklepní kóje v 1.PP domu.

Dům je po částečné revitalizaci v roce 2010, kdy byla vyměněna okna za plastová, provedeny nové fasádní omítky, opravena střecha, osazen nový výtah.

Byt se ocení porovnávacím způsobem podle § 25 vyhlášky, výsledkem je cena bytu včetně jeho příslušenství, které je stavebně součástí budovy, a příslušného podílu na společných částech domu a na společném příslušenství mimo dům.

Budova stojí na pozemku parc.č. 3203, ve vlastnictví stejného subjektu jako předmětná bytová jednotka, a k bytu přináležejí také vlastnický podíl ve výši 7149/192828 na tomto pozemku. Tento podíl je k ceně bytu připočten.

Ocenění

Pozemek

a) Pozemky

a.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

a.1.1) Pozemky na LV číslo 9461 – § 27

§27 – Stavební pozemky oceněné dle cenové mapy

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 3203	230	640,-	147 200,-

Pozemky na LV číslo 9461 – zjištěná cena: 147 200,- Kč

a.2) Věcná hodnota podle vyhlášky 450/2012 Sb.

a.2.1) Pozemky na LV číslo 9461 – § 27

§27 – Stavební pozemky oceněné dle cenové mapy

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 3203	230	640,-	147 200,-

Pozemky na LV číslo 9461 – zjištěná cena: 147 200,- Kč

Byt

b) Byt

b.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

b.1.1) Bytová jednotka č. 56/10 – § 25

Podlahové plochy bytu (PP):

Název	Výpočet plochy	Plocha [m ²]		
		celková	koef.	započítaná
Obývací pokoj	5,5×3,42	18,81	1,00	18,81
Pokoj	5,5×3,35	18,43	1,00	18,43
Pokoj	3,85×3,36	12,94	1,00	12,94
Chodba	7×1,4	9,80	1,00	9,80
Chodbička ke kuchyni	1,73×0,83	1,44	1,00	1,44
Kuchyň	3,4×2,12	7,21	1,00	7,21

Koupelna	1,6×1,56	2,50	1,00	2,50
WC	1,1×0,8	0,88	1,00	0,88
Předsazená lodžie	3,4×1	3,40	1,00	3,40
Sklepní kóje	1,75×1	1,75	0,10	0,18
		77,16		75,58

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 19, tabulky č. 1:

Kraj: Moravskoslezský
Obec: Ostrava
Počet obyvatel: 299 622
Indexovaná prům. cena (IPC): 21 346,- Kč/m²

Trh s nemovitostmi: příloha č. 18a, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	T _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	II. Poptávka nižší než nabídka	-0,05
2 Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	I. Negativní	-0,01
Index trhu ($I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$):	0,940	

Poloha nemovitosti: příloha č. 18a, tabulka č. 6

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Poloha nemovitosti	III. Souvisle zastavěné území obce	0,00
2 Význam lokality v obci, oblasti, okresu	II. Bez vlivu	0,00
3 Okolní zástavba a životní prostředí	III. Převažující objekty pro bydlení	0,00
4 Dopravní spojení	II. Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	0,00
5 Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	II. Omezené	0,00
6 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
7 Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
8 Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy ($I_P = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i$):	1,000	

Konstrukce a vybavení nemovitosti: příloha č. 19, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	II. Budova - panelová, nezateplená	-0,05
2 Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00

4 Umístění bytu v domě	III. 2.- 4. NP s výtahem	0,05
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	III. Ostatní světové strany - s výhledem	0,03
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	IV. Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65*

* Kategorie stavby: C - stáří od 30 do 50 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V_{10} : 0,8

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,536

Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_P \times I_V$): $0,940 \times 1,000 \times 0,536 = 0,504$

Cena upravená ($CU = IPC \times I$): $21\,346,- \times 0,504 = 10\,758,38 \text{ Kč/m}^2$

Určení porovnávací hodnoty (PP \times CU): $75,58 \times 10\,758,38 = 813\,118,36 \text{ Kč}$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemku = 147 200,- Kč

Spoluvlastnický podíl: $\times 7\,149 / 192\,828$

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 5 457,37 Kč

+ 5 457,37 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = 818 575,73 Kč

Bytová jednotka č. 56/10 – zjištěná cena: 818 575,73 Kč

b.2) Věcná hodnota podle vyhlášky 450/2012 Sb.

b.2.1) Bytová jednotka č. 56/10 – § 25

Podlahové plochy bytu (PP):

Název	Výpočet plochy	Plocha [m ²]		
		celková	koef.	započítaná
Obývací pokoj	5,5×3,42	18,81	1,00	18,81
Pokoj	5,5×3,35	18,43	1,00	18,43
Pokoj	3,85×3,36	12,94	1,00	12,94
Chodba	7×1,4	9,80	1,00	9,80
Chodbička ke kuchyni	1,73×0,83	1,44	1,00	1,44
Kuchyň	3,4×2,12	7,21	1,00	7,21
Koupelna	1,6×1,56	2,50	1,00	2,50
WC	1,1×0,8	0,88	1,00	0,88
Předsazená lodžie	3,4×1	3,40	1,00	3,40
Sklepní kóje	1,75×1	1,75	0,10	0,18
		<u>77,16</u>		<u>75,58</u>

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 19, tabulky č. 1:

Kraj: Moravskoslezský
Obec: Ostrava
Počet obyvatel: 299 622
Indexovaná prům. cena (IPC): 21 346,- Kč/m²

Trh s nemovitostmi: příloha č. 18a, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	T_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	II. Poptávka nižší než nabídka	-0,05
2 Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	I. Negativní	-0,01
Index trhu ($I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$):	0,940	

Poloha nemovitosti: příloha č. 18a, tabulka č. 6

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Poloha nemovitosti	III. Souvisle zastavěné území obce	0,00
2 Význam lokality v obci, oblasti, okresu	II. Bez vlivu	0,00
3 Okolní zástavba a životní prostředí	III. Převažující objekty pro bydlení	0,00
4 Dopravní spojení	II. Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	0,00
5 Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	II. Omezené	0,00
6 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
7 Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
8 Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy ($I_P = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i$):	1,000	

Konstrukce a vybavení nemovitosti: příloha č. 19, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
1 Typ stavby	II. Budova - panelová, nezateplená	-0,05
2 Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	III. 2.- 4. NP s výtahem	0,05
5 Orientace obytných místností ke světovým stranám	III. Ostatní světové strany - s výhledem	0,03
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00

8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	IV. Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65*

* Kategorie stavby: C - stáří od 30 do 50 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V_{10} : 0,8

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,536

Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_P \times I_V$): $0,940 \times 1,000 \times 0,536 = 0,504$

Cena upravená ($CU = IPC \times I$): $21\,346,- \times 0,504 = 10\,758,38 \text{ Kč/m}^2$

Určení porovnávací hodnoty ($PP \times CU$): $75,58 \times 10\,758,38 =$ **813 118,36 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemku = 147 200,- Kč

Spoluvlastnický podíl: $\times 7\,149 / 192\,828$

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 5 457,37 Kč

+ 5 457,37 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = **818 575,73 Kč**

Bytová jednotka č. 56/10 – zjištěná cena: **818 575,73 Kč**

c) Ocenění výnosovou metodou

Výnosová hodnota je součtem diskontovaných (odúročných) příjmů, které je možno v budoucnu v daném místě očekávat při přiměřeném pronajmutí nemovitosti, po odečtení výdajů nutných k dosažení těchto příjmů.

Výpočet ceny výnosovým způsobem			
a) Výměry pronajímaných ploch:			
Obytné plochy:		m ²	77,00
b) Výnosy z pronajímaných ploch (VC):			
Obytné plochy			
bytová jednotka 3+1	1 150,00 Kč ×	77,00 m ²	Kč/rok 88 550,-
c) Jednorázové náklady na dosažení příjmů:			
Provize za pronájem		Kč	5 000,-
Uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	10 000,-
Jednorázové náklady celkem	N_J	Kč	15 000,-
d) Roční náklady na dosažení příjmů:			
Časová cena	C	Kč	0,-
Náklady na provoz		Kč/rok	36 000,-
Náklady na údržbu		Kč/rok	5 000,-
Pojištění		Kč/rok	500,-
Výpočet amortizace:			
Úroková míra pro amortizaci	i_A		0,0300

Další předpokládaná životnost		roků	40
Omezit životnost na maximum 30 let	T	roků	30
Amortizace kapitalizovaná na zbytkovou životnost	$\frac{C \times i_A}{(1 + i_A)^T - 1}$	Kč/rok	0,-
Daň z nemovitosti		Kč/rok	300,-
Roční náklady celkem	N_R	Kč/rok	41 800,-
Čisté výnosy	$V = VC - N_R$	Kč/rok	46 750,-
e) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	i		0,0700
Výnosová hodnota	$V / i - N_J$	Kč	652 860,-

d) Ocenění porovnávací metodou

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální a maximální.

Srovnávací nemovitosti:

1) Ostrava Výškovice: družstevní byt 3+1 s lodžii. Byt je v dobrém stavu, prostorné neprůchozí pokoje. Velká síň s komorou, kterou je možno využít jako vestavěnou šatní skříň nebo pracovnu. Čtvercová kuchyně se zánovní rohovou kuchyňskou linkou. Koupelna a WC v původním udržovaném stavu. Dům je po celkové revitalizaci, zateplen, plastová okna se žaluziemi, nová střecha, voda v plastu, nový výtah.

2) Ostrava Zábřeh: byt 3+1 dr. s balkonem z kuchyně, na ulici Tylova, Ostrava - Zábřeh. Rozloha 70m², 3NP/13NP, čtvercová kuchyň a čtvercová předsíň výhodou. Byt je prostorný, ve velmi zachovalém stavu, nová kuchyňská linka, nové měřiče na topení, podlahy nové PVC. Bytové jádro obloženo, v koupelně sprchový kout, wc zvlášť. Dům je po celkové revitalizaci - zateplení, plastová okna, nové výtahy, kamerový systém.



3) Ostrava, Bělský Les: byt 3+2 s lodžii po částečné rekonstrukci. Byt má neprůchozí kuchyni, šatnu, vestavěné skříně na míru, bezpečnostní dveře NEXT, plastová okna, voda a odpady v plastu. V síni a kuchyni je keramická dlažba. V pokojích PVC. Dům je po revitalizaci.



4) Ostrava, Bělský Les: družstevní byt se nachází v blízkosti Hlavní pošty a Bělského lesa v domě po celkové revitalizaci - fasáda, zateplení, plastová okna, nový vchod, byt po částečné rekonstrukci, možno prodat s celkovým zařízením bytu, nová kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, nové omítky, vestavěná skřín v ložnici, čtvercový obývací pokoj, lodžie z ložnice.



5) Ostrava, Bělský Les: družstevní byt 3+1 o velikosti 75m² s lodžii na ulici J.Herolda v Ostravě. Byt v 1.patře se samostatnou uzamykatelnou předchodbou a komorou na patře. Prostorná čtvercová předsíň s možností umístění vestavěné skříně. Rovněž kuchyně je ve tvaru čtverce a umožňuje dostatek prostoru pro jídelní stůl i větší kuchyňskou linku. Zděná koupelna s vanou je také větších rozměrů. V bytě jsou nová plastová okna. Obývací pokoj, do kterého je vstup z předsíně nebo z kuchyně je s lodžii a na jeho podlaze je plovoucí podlaha v designu tmavšího dřeva. Ve zbytku bytu je PVC. V celém bytě jsou omítky a nové rozvody elektřiny, plynu, vody i stoupačky.

6) Ostrava-Jih: byt se nachází na konci Výškovic v domě po celkové revitalizaci - fasáda, zateplení, plastová okna, nový vchod, byt je situován na 2 strany s neprůchozími pokoji a prostornou lodžii z obývacího pokoje s pěkným výhledem do zeleně, komora v předsíni, byt je v původním udržovaném stavu, dlažba v předsíni a kuchyni.



Seznam porovnávaných objektů:

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{stavu bytu}$	$K_{vybavení bytu}$	$K_{stavu domu}$	$K_{redukce na zdroj ceny}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Ostrava Výškovice, ul.Břustkova					860 000,- Kč	83,00 m ²
1,00	0,90	1,00	1,00	0,95	8 859,04 Kč	1,0
Ostrava Zábřeh, ul.Tylova					650 000,- Kč	70,00 m ²
1,10	0,90	0,90	1,00	0,95	7 859,89 Kč	1,0
Ostrava, Bělský Les, ul.Ladislava Hosáka					730 000,- Kč	74,00 m ²
1,10	0,90	0,90	1,00	0,95	8 350,11 Kč	1,0
Ostrava, Bělský Les, ul. Vlasty Vlasákové					899 000,- Kč	72,00 m ²
1,00	0,90	0,90	1,00	0,95	9 608,06 Kč	1,0
Ostrava, Bělský Les, ul.Jiřího Herolda					890 000,- Kč	75,00 m ²
1,00	0,90	0,80	1,00	0,95	8 116,80 Kč	1,0
Ostrava-Jih, ul.Výškovická					910 000,- Kč	72,00 m ²
1,00	0,90	0,95	1,00	0,90	9 725,63 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{polohy} \times K_{stavu bytu} \times K_{vybavení bytu} \times K_{stavu domu} \times K_{redukce na zdroj ceny})$

Minimální jednotková cena za m ² :	7 859,89 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	8 753,25 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	9 725,63 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	8 753,25 Kč
Množství:	× 77,16 m ²
Porovnávací hodnota:	= 675 400,- Kč

C. Rekapitulace

Příslušenství bytů a nebytových prostorů

Hodnota pozemků	
Cena podle cenového předpisu (vyhl. 450/2012 Sb.)	147 200,- Kč
Věcná hodnota podle vyhlášky 450/2012 Sb.	147 200,- Kč

Byty a nebytové prostory

Cena bytů podle cenového předpisu	818 580,- Kč
Věcná hodnota bytů podle vyhlášky	818 580,- Kč
Výnosová hodnota	652 860,- Kč
Odhad obvyklé ceny: metoda střední hodnoty	735 720,- Kč
 vážený průměr dle Naegeliho	689 380,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	675 400,- Kč

**Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
680 000,- Kč**

Cena slovy: šestsetosmdesáttisíc Kč

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu čj. Spr 2795/2000 ze dne 26.10.2000 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné a průmyslové).

Znalecký posudek byl zapsán pod poř.číslem 160-33/13 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2013-40 .

V Metylovicích 20. 8. 2013

Ing. Marta Bílková

E. Seznam příloh

Fotodokumentace
Výpis z katastru nemovitostí - LV 8764
Katastrální mapa

Fotodokumentace



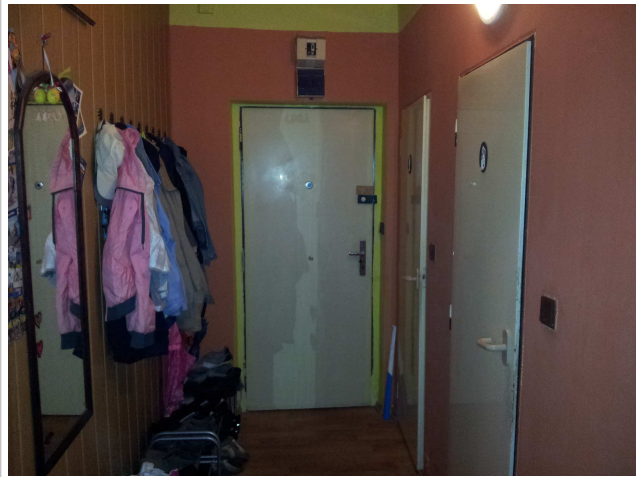
Pohled na bytový dům



Bytový dům od Bělského lesa



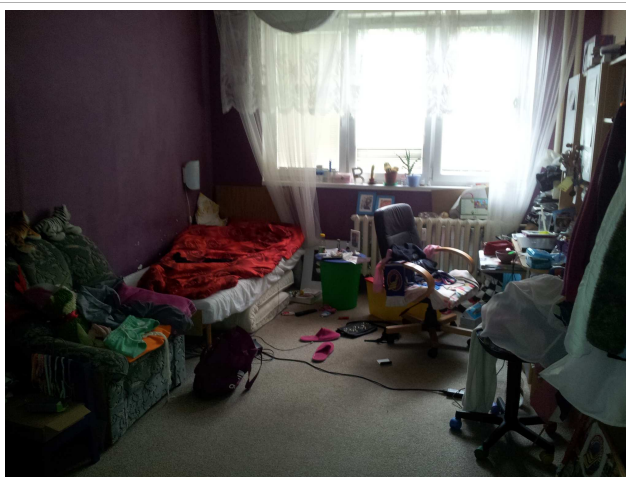
Vchod do bytového domu



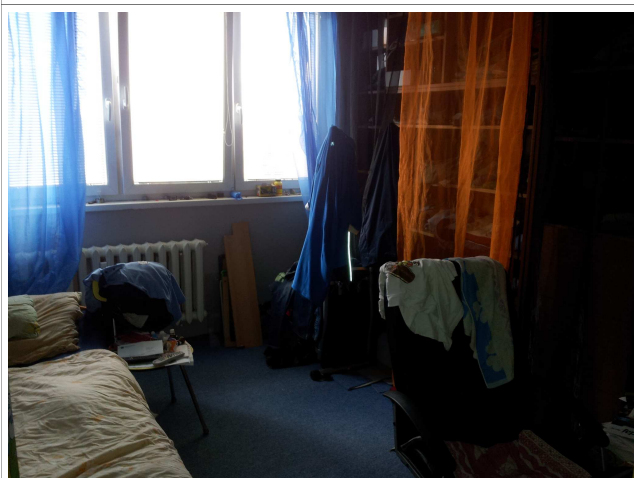
Chodba bytu



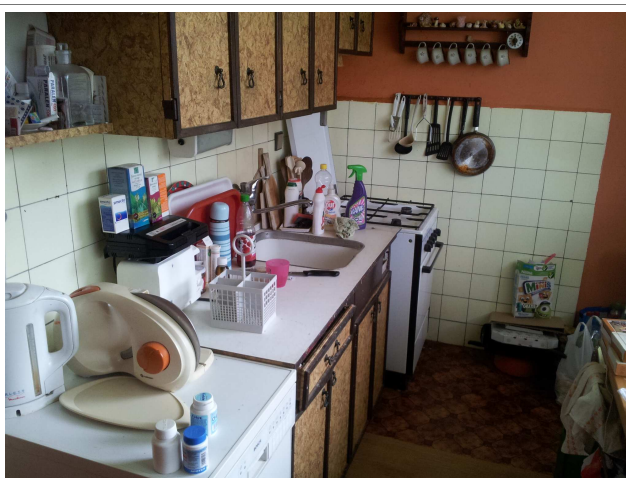
Obývací pokoj



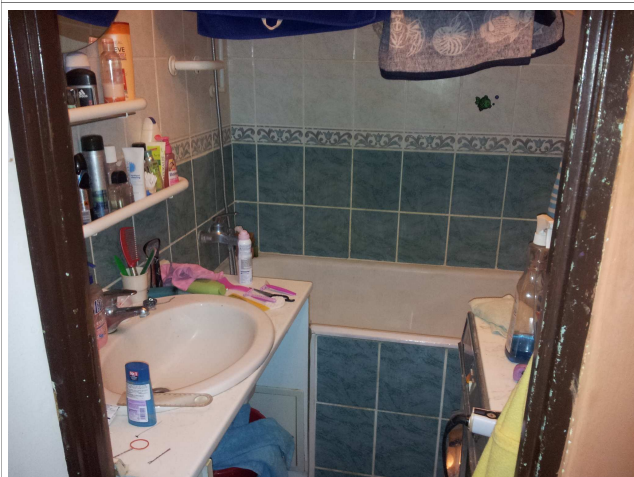
Pokoj



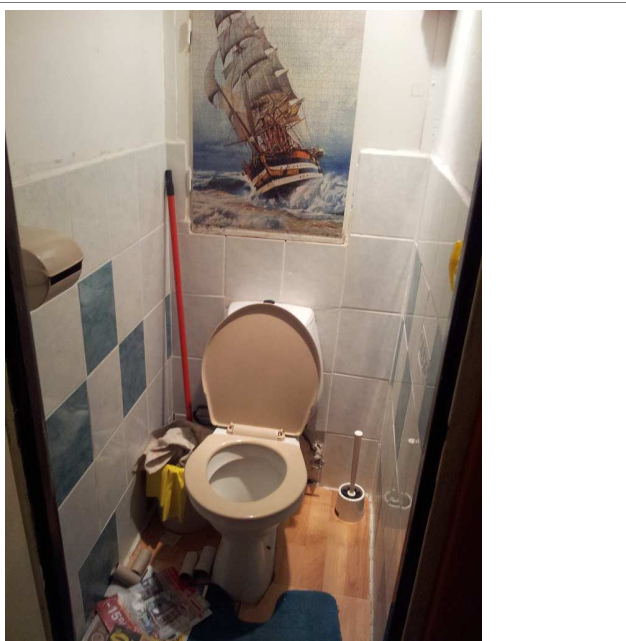
Pokoj



Kuchyň



Koupelna



WC

Výpis z katastru nemovitostí - LV 8764

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.08.2013 09:55:02

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava
Kat.území: 714305 Zábřeh nad Odrou List vlastnictví: 8764

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Stavební bytové družstvo Vítkovice, Daliborova /54, Mariánské Hory, 70971 Ostrava	00050806	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na společných částech domu
56/10	byt		7149/192828
	Budova Zábřeh, č.p. 56, LV 8763, byt.dům na parcele St. 3203 LV 9461		
	Parcely		

B1 Jiná práva

Typ vztahu
Oprávnění pro Povinnost k

- o Funkční celek s
vlastnictvím jednotky

Jednotka: 56/10 Parcela: St. 3203 V-1793/2013-807

Listina Smlouva o bezúplatném převodu podle § 60a zák. č. 219/2000 Sb. ze dne 25.02.2013.
Právní účinky vkladu práva ke dni 04.03.2013.

V-1793/2013-807

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu
Oprávnění pro Povinnost k

- o Věcné břemeno (podle listiny)
ze dne 8.11.1999.Právní účinky vkladu ke dni 26.11.1999
dle odst.II smlouvy

Dalkia Česká republika, a.s., 28. Jednotka: 56/10 V-10182/2010-807
října 3337/7, Moravská Ostrava,
70200 Ostrava, RČ/IČO: 45193410

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 6295/1999

POLVZ:213/2000 Z-3400213/2000-807

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující sloučení obchodních společností Krajský
soud v Ostravě -č. 57/2008 ze dne 02.01.2008.

Z-1504/2008-807

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 03.09.2010.
Právní účinky vkladu práva ke dni 03.09.2010.

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 14.08.2013 09:55:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava
Kat.území: 714305 Zábřeh nad Odrou List vlastnictví: 8764
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

V-10182/2010-807

Pro: Stavební bytové družstvo Vítkovice, Daliborova /54, Mariánské RČ/IČO: 00050806
Hory, 70971 Ostrava

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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:

Vyhotoveno: 14.08.2013 10:00:26

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PŮ:

Podpis, razítko:

Katastrální mapa

Publikace dat ISKN Tisk - Os :890ms, 365 prvků.

Stránka č. 1 z 1

