

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6649/30/2019

o ceně nemovitosti - bytu číslo 1613/21 v domě čp. 1613 se spoluvlastnickým podílem ve výši 598/26756 na společných částech domu a spoluvlastnickém podílu ve výši 299/26756 na pozemku číslo 3565 v katastrálním území Poruba-sever, obec Ostrava, okres Ostrava-město



Objednavatel znaleckého posudku: Mgr. David Švrček
insolvenční správce
IČO: 02409500
Ak. Heyrovského 1178/6
500 02 Hradec Králové

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 14.03.2019 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Pavel Žilinský
Ježnická 1737/88
794 01 Krnov
telefon: 724 747 437
e-mail: pzilinsky@quick.cz

Počet stran: 11 včetně titulního listu a stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Krnově 14.04.2019

A. NÁLEZ

1. Základní informace

LV: 14860 a 4145
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Ostrava-město
Obec: Ostrava
Katastrální území: Poruba-sever
Počet obyvatel: 290 450

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.03.2019.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- kopie výpisu z KN z LV č. 14860 pro kú Poruba-sever
- kopie výpisu z KN z LV č. 4145 pro kú Poruba-sever
- kopie katastrální mapy

4. Vlastnické a evidenční údaje

Lukáš Chrobok, Jiřinkova 11613/3, 708 00 Ostrava-Poruba, podíl: 1 / 2
Pavla Vraníková, Heleny Malířové 1153/4, 736 01 Havířov - Šubark, podíl: 1 / 2

5. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je bytová jednotka o velikosti 2+1 s pracovním umístěním v panelovém domě na ulici Jiřinkova 3 v Ostravě-Porubě. Přístup a příjezd je po asfaltové komunikaci. Dům je napojen na rozvod NN, vodovod, plynovod a kanalizaci.

Popis domu

Základy jsou betonové, obvodové konstrukce, stropy a plochá střecha je provedena z betonových panelů. Střešní krytina je živičná. Fasáda domu je zateplená. Schodiště domu je provedeno betonové prefabrikované.

Popis bytu

Okna bytu jsou plastové, dveře jsou dřevěné. Podlahy bytu jsou z plovoucí a z dlažeb. V kuchyni je plynová varná deska a elektrická trouba, v koupelně je vana a umývadlo, záchod je splachovací. Elektroinstalace je provedena světelná, rozvod vody je teplé a studené. Vytápění je ústřední, teplo a teplá voda je do bytu dodávána.

Stav domu a bytu

Dle sdělených skutečností byl dům postaven kolem roku 1967. Před 24 lety byla provedena zateplená fasáda, před 15 lety byly instalovány nové osobní výtahy, před 10 lety byly vyměněny okna za plastové. Koupelna, WC a kuchyň byly v bytě opraveny zhruba před 9 lety. Technický stav domu i bytu je dobrý.

6. Obsah znaleckého posudku

1. Byt číslo 1613/21 v domě čp. 1613 v kú Poruba-sever
2. Podíl 598/26756 na pozemku číslo 3565 v kú Poruba-sever

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se 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: Bez vlivu	II	0,00
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 vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,071}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,060}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,990}$$

1. Byt číslo 1613/21 v domě čp. 1613 v kú Poruba-sever

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ostrava 9
Stáří stavby:	52 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	17 696,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

předsíň:	(6,20) * 1,00 =	6,20 m ²
WC:	(0,90) * 1,00 =	0,90 m ²
koupelna:	(2,46) * 1,00 =	2,46 m ²
kuchyň:	(1,81+6,54) * 1,00 =	8,35 m ²
pokoj:	(15,54) * 1,00 =	15,54 m ²

pokoj:	(17,45) *	1,00 =	17,45 m ²
pracovna:	(6,05) *	1,00 =	6,05 m ²
lodžie:	(2,97) *	0,17 =	0,50 m ²
sklep:	(2,04) *	0,10 =	0,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>57,65 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
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. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 52 let:

$$s = 1 - 0,005 * 52 = \mathbf{0,740}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,740 = \mathbf{0,762}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 17\,696,- \text{ Kč/m}^2 * 0,762 = 13\,484,35 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 57,65 \text{ m}^2 * 13\,484,35 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,990 = 769\,599,05 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 769 599,05 Kč

2. Podíl 598/26756 na pozemku číslo 3565 v kú Poruba-sever

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	3565	294	700,00	205 800,-
Cenová mapa - celkem		294		205 800,-

Podíl 598/26756 na pozemku číslo 3565 v kú Poruba-sever - výchozí	=	205 800,- Kč
cena pro výpočet vlastnického podílu		
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	598 / 26 756
Podíl 598/26756 na pozemku číslo 3565 v kú Poruba-sever - zjištěná cena celkem	=	4 599,66 Kč

C. REKAPITULACE

1. Byt číslo 1613/21 v domě čp. 1613 v kú Poruba-sever	769 599,10 Kč
2. Podíl 598/26756 na pozemku číslo 3565 v kú Poruba-sever	4 599,70 Kč

Výsledná cena - celkem: **774 198,80 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **774 200,- Kč**

slovy: Sedmsetsedmdesátčtyřtisícdvěstě Kč

D/ Zjištění hodnoty porovnávací metodou a stanovení ceny obvyklé

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit

-Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím

-Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

Ocenění je zpracováno k datu provedení posudku a jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Obecným oceňovacím principem pro stanovení obvyklé (tržní) ceny nemovitostí je:

- Porovnání oceňované nemovitosti s uskutečněnými prodeji obdobných nemovitostí, případně s realitní nabídkou a snížením ceny
- Ocenění dle platného cenového předpisu (pouze pomocný ukazatel)

K porovnání se používají údaje známé z uskutečněných prodejů, popřípadě z realitní inzerce. V současné době je znalci k dispozici dostatek údajů o uskutečněných prodeji obdobných nemovitostí v regionu městské části Ostrava - Poruba, čerpáno z vlastní databáze a z realitní inzerce.

Silné stránky nemovitosti

- umístění v klidné lokalitě obce
- dům v dobrém technickém stavu
- byt v celkovém dobrém stavu

Slabé stránky nemovitosti

- málo parkovacích míst pro osobní automobily

Po zvážení všech skutečností, které ovlivňují obvyklou cenu s přihlédnutím k ceně zjištěné dle cenového předpisu a ceně zjištěné porovnávací metodou a silným a slabým stránkám, předpokládám obvyklou cenu výše uvedeného bytu ve výši:

Podlahová plocha bytu

57,65 m² x cca 19 200,-- Kč

1 107 264,00 Kč

Stanovená obvyklá cena

1 100 000,-- Kč

V Krnově 14.04.2019


D. SEZNAM PŘÍLOH


	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	1
Porovnávací metoda ocenění	2



Výpočet porovnávací hodnoty

K cenovému porovnání byly vybrány tři byty o velikosti 2+1 umístěné v panelových domech. Všechny byty jsou ze současné realitní inzerce z Ostravy - místní část Poruba. Při provedeném porovnání byly hodnoceny tyto znaky lokalita umístění, velikost bytu, technický stav a vybavení.

Typ stavby	Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c					Lokalita / Fotografie	
	Započitatelná plocha m ²	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
Byt ostrava						Poruba - Oty Synka	
<p>Naše společnost Vám nabízí byt v osobním vlastnictví o velikosti 2+1 v žádané a klidné lokalitě v Ostravě-Porubě. Byt se nachází v 8. NP z osmi a skládá ze ze dvou pokojů, kuchyně, WC, koupelny, předsíně a zasklené lodžie. V bytě je nová elektroinstalace, podlahy, bytové jádro je obložené obklady. Obývací pokoj se zasklenou lodžii je situován na jih, krásně světlý a slunný. Ložnice a kuchyň jsou situovány na sever. Dům je po celkové revitalizaci - nový výtah, nová elektroinstalace, zateplení, nová střecha, zasklené lodžie, revitalizované sklepní a společné prostory.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní inzerce - koeficient 0,90; Lokalita - shodná - koeficient 1,00; Velikost objektu - shodná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - oceňovaný byt je horší - koeficient 0,95; Celkový stav - shodný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - shodné byty - koeficient 1,00;</p>							
panel	58,00	8NP	2+1	1 370 000	23 621	0,86	20 314

Byt Ostrava						Poruba - nám. Družby	
<p>Nabízíme k prodeji družstevní byt ve velmi vyhledávané lokalitě Ostravy - Poruby s bezbarierovým přístupem. Byt je ve velmi dobrém stavu a je částečně vybavený. Kuchyňská linka je zánovní, koupelna zděná, rekonstruovaná. Dům je po kompletní revitalizaci, plastová okna, stoupačky v plastu, nový výtah, zvonky atd. Nízké náklady na bydlení. Parkování u domu.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní inzerce - koeficient 0,90; Lokalita - shodná - koeficient 1,00; Velikost objektu - shodná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - shodné - koeficient 1,00; Celkový stav - shodný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - družstevní byt - koeficient 1,05;</p>							
panel	52,00	5NP	2+1	1 050 000	20 192	0,95	19 182

Byt Ostrava

Nabízíme k prodeji byt 2+1 v osobním vlastnictví o velikosti 57 m². Byt se nachází v 8. podlaží z osmi. Byt je v původním, ale velmi zchovalém stavu. V bytě zánovní kuchyňská linka, polozděné jádro, v pokojích parkety, lodžie, plastová okna. Dům po kompletní revitalizaci (zateplení, nový výtah, nový vchod). V blízkosti veškerá občanská vybavenost (obchody, MHD, pošta, škola, školka a další). Parkování před domem.

Ponuba - Maďarská ulice

Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní inzerce - koeficient 0,90; Lokalita - shodná - koeficient 1,00; Velikost objektu - shodná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - shodné - koeficient 1,00; Celkový stav - shodný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - shodné byty - koeficient 1,00;

panel	57,00	9NP	2+1	1 150 000	20 175	0,90	18 158
-------	-------	-----	-----	-----------	--------	------	--------

Variační koeficient před úpravami:	7,60 %	Variační koeficient po úpravách:	4,58 %
Započítatelná plocha:	57,65 m ²		
Minimální jednotková cena:	18 158 Kč/m ²	Minimální cena:	1 046 809 Kč
Průměrná jednotková cena:	19 218 Kč/m ²	Průměrná cena:	1 107 918 Kč
Maximální jednotková cena:	20 314 Kč/m ²	Maximální cena:	1 171 102 Kč
Stanovená jednotková cena:	19 200 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	1 106 880 Kč