

Znalecký posudek č. 36-4725/19

Ocenění nemovitostí
pro účel veřejné dražby
ve smyslu § 13 zákona č. 26/2000 Sb.

Předmět ocenění:

Pozemek parc.č. St. 1347, jehož součástí je stavba č.p. 1242 (bytový dům), pozemek parc.č. St. 3778, jehož součástí je garáž bez čp/če, pozemek parc.č. St. 3779, jehož součástí je garáž bez čp/če a pozemek parc.č. 481/7.

Ulice: Maixnerova

Město: Ostrava

Okres: Ostrava-město

Katastrální území: Zábřeh-VŽ

č.p. 1242 / č.or. 7

PSČ 703 00

Kraj: Moravskoslezský kraj



Vlastník stavby a pozemků: Mgr. Tomáš Ťavoda,

Maixnerova 1242/7, 703 00 Ostrava - Vítkovice

Objednatel:

Dražebník Ostravská aukční síň s.r.o.

Znalecký posudek je zpracován ke dni 29.03.2019.

Vypracoval:

Ing. František Vlček

30. dubna 23

702 00 Ostrava – Moravská Ostrava

Tento znalecký posudek obsahuje 15 stran textu a 4 přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě, dne 07.05.2019

Obsah

Úkol znalce	3
Prohlídka nemovitosti.....	3
Podklady pro znalecký posudek:	3
Nález a posudek.....	4
Úvod	4
A. Místopis, vstupní údaje:.....	5
B. Nákladové ohodnocení budovy	6
C. Pozemky.....	8
D. Výnosové ocenění.....	9
E. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací	9
F. Omezení vlastnických práv	10
Rekapitulace	11

Znalecká doložka

Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí
 Snímek z katastrální mapy
 Situační plánec a výřez z leteckého snímku
 Fotodokumentace

Nález a posudek

Úvod

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

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 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Podle § 13, odst. (1) zákona č. 26 ze dne 18.1.2000 o veřejných dražbách se ocenění provádí v ceně obvyklé. Zpracovatel ocenění odhadne i závady, které v důsledku přechodu nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

A. Místopis, vstupní údaje:

Všeobecné místopisné údaje

Oceňovaná nemovitost se nachází v městské části Vítkovice, katastrálním území Zábřeh-VŽ, okrese Ostrava-město, při ul. Maixnerova (č.or. 7), v zástavbě rodinných domů a budov občanské vybavenosti (rekonstruované rodinné domy na kanceláře a sídla společností).

Objekt je dobře dopravně dostupný, napojení na frekventovanou komunikaci ul. Ruská je ve vzdálenosti cca 180 m, kde se také nachází stanice MHD (tramvaj, autobus). Veškeré obchody, služby a infrastruktura jsou v dosahu MHD, ve vzdálenosti cca 2 km se nachází nákupní centrum Avion Shopping Park Ostrava. Dopravní spojení do centra města Ostravy je dobré, ve vzdálenosti cca 10 min. jízdy autem a cca 15 min. městskou hromadnou dopravou.

Souhrnné informace o nemovitosti

Souhrnná výměra **pozemků** je **839 m²**, z toho část **zastavěná budovou** činí cca **173 m²** a část **zastavěná garážemi** činí cca **34 m²**.

Souhrnná výměra **podlahových ploch domu celkem** činí cca **360 m²**. Z toho výměra **užitných ploch bytových jednotek** je cca **304 m²**, výměra **společných prostor domu, vč. sklepních prostor** je cca **56 m²** a výměra **užitných ploch garáží** je cca **30 m²**.

Údaje o oceňované budově

Předmětem ocenění je budova č.p. 1242, zapsaná v katastru nemovitostí jako bytový dům - součást pozemku parc.č. St. 1347, garáž bez čp/če - součást pozemku parc.č. St. 3778, garáž bez čp/če - součást pozemku parc.č. St. 3779 a pozemek zahrady parc.č. 481/7, vše v městské části Ostrava-Vítkovice, k.ú. Zábřeh-VŽ, ve městě Ostrava.

Oceňovaný objekt č.p. 1242, prvorepubliková vila, byl dle dostupných informací postaven v roce 1936 a nachází se v průměrném stavebně-technickém stavu, vhodném k rekonstrukci. V roce 1980 byly na domě provedeny dílčí rekonstrukce, v průběhu let užívání byla na domě prováděna pouze záchovná údržba.

Dům je napojený na všechny IS, a to elektro, vodu a plyn, kanalizace je svedena do řádu. Vytápění je zajištěno etážově třemi plynovými kotly s rozvody ÚT, které slouží rovněž pro ohřev TUV. Vytápění je provedeno samostatně pro každý byt s vlastním kotlem.

B. Nákladové ohodnocení budov

V tomto případě je výchozí cena stanovena na základě zjištěné zastavěné plochy jednotlivých podlaží, která je násobena agregovanými cenami jednotlivých vybraných položek (obvodové stěny, fasáda, vnitřní nosné zdivo, resp. nosná konstrukce, stopy, podlahy a vybavení a dále krov a střešní krytina).

K výchozí ceně je možno připočítat konkrétní vybavení, pokud se v oceňované budově nebo hale vyskytuje, např. výtah, kotelna, venkovní schodiště, rampa, balkony, světlíky a další, pokud nejsou započtena ve výchozí ceně).

Výchozí cena je stanovena ke konkrétnímu datu a index, vyjadřující tuto skutečnost je pravidelně upravován na základě údajů Českého statistického úřadu.

Od této výchozí ceny bylo odečteno přiměřené opotřebení.

Pro tento odpočet se používá nejčastěji buď lineární metoda, nebo pro stavby, které jsou starší než jedna polovina plánované životnosti bodová metoda. Její podstata spočívá v tom, že jsou odborně posuzovány vybrané konstrukce a údržba a bodový součet vyjadřuje procento opotřebení.

1. Stavby:

Výčet budov

1.1. Budova č.p. 1242

1.2. Garáže bez čp/če

1.1. Budova č.p. 1242

Předmětem ocenění je částečně podsklepený, třípodlažní, obytný dům. V 1.PP domu se nachází sklepní místnost (o výměře podlahových ploch 26,77 m²), v 1.NP domu se nachází bytová jednotka o dispoziční velikosti 3+1 (o výměře podlahových ploch 94,47 m²), ve 2.NP se nachází bytová jednotka o dispoziční velikosti 4+1 (o výměře podlahových ploch 122,01 m²) a ve 3.NP domu se nachází bytová jednotka o dispoziční velikosti 2+1 (o výměře podlahových ploch 87, 95 m²) a pochůzí venkovní terasa.

Základové konstrukce jsou betonové, svislá nosná konstrukce je zděná. Střecha je kombinovaná valbová a sedlová, krytá plechovou krytinou. Terasa v úrovni 3.NP není krytá. Klempířské konstrukce jsou z pozink. plechu. Stropní konstrukce jsou dřevěné trámové, v 1.PP je strop betonový monolitický. Krov je dřevěný, schodiště je teracové. Fasádní omítka je břizolitová (z velké části opadaná), sokl je krytý kamenným obkladem. Vnitřní úprava povrchů je tvořena vápennou omítkou, v kuchyních a soc. zázemích jsou keramické obklady. Okna jsou dřevěná špaletová. V 1.NP a 2.NP jsou podlahy obytných místností převážně původní parketové, částečně kryté koberci. Ve 3.NP jsou původní parketové podlahy pouze v obývacím pokoji, ostatní obytné místnosti, vč. kuchyně a prostor chodby, jsou kryté plovoucí laminátovou podlahou, v soc. zázemích je keramická dlažba.

Dům je napojený na všechny IS, a to elektro, vodu a plyn, kanalizace je svedena do řádu. Vytápění je zajištěno etážově třemi plynovými kotly s rozvody ÚT, které slouží rovněž pro ohřev TUV. Vytápění je provedeno samostatně pro každý byt s vlastním kotlem

1.2. Garáže bez čp/če

Jedná se o dvě nepodsklepené, na sebe navazující stavby garáží, které jsou součástí pozemků parc.č. St. 3778 a St. 3779. Každá ze staveb slouží pro parkování jednoho automobilu, je jednopodlažní, zastřešení plochou střechou. Garáže jsou umístěny v západní části pozemku.

Svislé konstrukce jsou zděné. Zastřešení je plochou střechou, krytou krytinou z asfaltových pásů, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Vnější omítky jsou břizolitové, vnitřní omítky jsou vápenné. Vrata jsou ocelová, dvoukřídlá. Garáže jsou napojeny pouze na rozvody elektro. Ke dni ocenění se stavba nachází v průměrném stavebně-technickém stavu.

Ocenění staveb nákladovou metodou

Budova	OP (m ³)	JC (Kč/m ³)	RC (Kč)	Opotřebení (%)	VH (Kč)	Zastavěná plocha (m ²)	Užitá plocha (m ²)
Budova č.p. 1242	2 093	6 500	13 604 500	67%	4 489 485	174	361
Garáž bez č.p./č.ev.	45	3 000	135 000	60%	54 000	17	15
Garáž bez č.p./č.ev.	45	3 000	135 000	60%	54 000	17	15
Celkem			13 874 500		4 597 485		

Reprodukční hodnota objektů činí (po zaokrouhlení) 13 874 500 Kč, věcná hodnota po odpočtu opotřebení činí ke dni ocenění (po zaokrouhlení) 4 597 485 Kč.

C. Pozemky

Použitá metodika

Zjištění hodnoty pozemků v souladu s tržním stavem se provádí ve smyslu Metodického návodu zpracovaného znaleckým ústavem A-Consult plus spol. s r.o. Tento metodický pokyn také obsahuje jednotný postup spolupracujících odhadců pro vypracování cenových map zastavěných pozemků.

Pro ocenění pozemků v místech, kde jsou cenové mapy pozemků schválené ministerstvem financí ČR se vychází z těchto cen, je-li jejich cena odlišná od Metodického návodu firmy stanovují se ceny variantně.

Pro ocenění pozemků běžně zastavěných se využívá Metoda srovnávací hodnoty.

Dle výpisu z katastru nemovitostí

Město: Ostrava

Katastrální území: Zábřeh-VŽ

Vlastník stavby a pozemků: Mgr. Tomáš Ťavoda,

Maixnerova 1242/7, 703 00 Ostrava - Vítkovice

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Součástí pozemku
St. 1347	353	zastavěná plocha a nádvoří	- bytový dům
St. 3778	17	zastavěná plocha a nádvoří	- garáž bez č.p./č.ev.
St. 3779	17	zastavěná plocha a nádvoří	- garáž bez č.p./č.ev.
481/7	452	zahrada	

Výměra pozemků celkem **m²** **839.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemků	m ²	839
Směrná cena pozemků	Kč/m ²	1 500
Výchozí cena pozemků	Kč	1 258 500

Pro ocenění pozemků se využívá metoda srovnávací hodnoty, v cenové mapě stavebních pozemků města Ostravy platné pro rok 2018 jsou hodnocené pozemky oceněny částkou 1 180 Kč/m², což považuji za cenu nižší, než je cena obvyklá. Na základě průzkumu trhu a cen zjištěných z uskutečněných převodů se ceny srovnatelných pozemků v hodnocené lokalitě a obdobně atraktivních lokalitách centra města pohybují v rozmezí 1 000 až 2 000 Kč/m².

S ohledem na určení pozemku územním plánem, charakter pozemků, možnost jejich využití, atraktivitu lokality a celkovou výměru pozemků, považuji za nejlépe odpovídající obvyklé ceně částku ve výši 1 500 Kč/m².

Pozemky celkem	Kč	1 258 500
-----------------------	-----------	------------------

D. Výnosové ocenění

Výnosová hodnota není v tomto případě stanovena s ohledem na stávající stav hodnocené nemovitosti a z toho vyplývající nízkou úroveň uplatnitelného nájemného, s tím, že výnosová hodnota v tomto případě neodráží úroveň obvyklé ceny nemovitostí.

E. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení uskutečněných prodejů, příp. realitních nabídek v době ocenění, a to nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. S přihlédnutím k umístění nemovitosti, stavebně-technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je ke dni ocenění obchodovatelná.

Jako podklady byly použity údaje z vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Podle těchto podkladů byly v době ocenění v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, zobchodovány nebo inzerovány tyto nemovitosti sloužící pro komerční účely (nabídkové ceny jsou po redukci):

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav objektu	Užitná plocha [m ²]	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky/prodeje
			Cena na m ² užitné plochy [Kč]	
Komerční objekt s obytnou částí domu, ul. Rudná, Ostrava – Vítkovice	Po rekonstrukci	175	4 230 000	2019
			18 000	
Vila, ul. Sadová, Moravská Ostrava	K rekonstrukci	470	9 775 000	2019
			20 800	
Vila, ul. Na Bělidle, Moravská Ostrava	K rekonstrukci	498	11 192 000	2019
			22 470	
Vila, ul. Kapitolní, Ostrava – Zábřeh	Velmi dobrý	400	5 225 000	2018
			13 070	
Vila (4 bytové jednotky o dispoziční velikosti 2+1), ul. Krokova, Ostrava – Zábřeh	Po rekonstrukci	302	6 392 000	2018
			21 170	
Vila (administrativní prostory a bytová jednotka v podkroví), ul. Gollova, Ostrava – Hulváky	Po rekonstrukci	375	6 791 500	2018
			18 100	
Činžovní dům (5 bytových jednotek), ul. Závodní, Ostrava - Zábřeh	Udržovaný	278	4 675 000	2018
			16 800	
Činžovní dům (3 bytové jednotky), ul. Pospolita, Ostrava - Zábřeh	Po rekonstrukci	472	9 000 000	2018
			19 070	

Vyhodnocení oceňovaných nemovitostí vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňované nemovitosti jsou umístěny v atraktivní lokalitě, v městském obvodu Vítkovice, v zástavbě původních obytných domů a vil z období 30. let minulého století. Z hlediska

dostupnosti se jedná o dobře dostupnou lokalitu. Výhodou je architektonické provedení stavby – prvorepubliková vila, umístění nemovitosti v atraktivní lokalitě pro bydlení i pro komerční účely, dobrá dostupnost centra města, veškerých služeb, infrastruktury a MHD a dále možnost parkování a garážování na vlastním pozemku. Nevýhodou je stav oceňované nemovitosti, vhodné k rekonstrukci.

Při stanovení srovnávací hodnoty vycházím z orientačního propočtu srovnatelných cen přepočtených na 1 m² užitné plochy.

Na trhu s nemovitostmi se obdobné nemovitosti pohybují v průměru v rozmezí 16 000,- až 22 000,- Kč za m². Při stanovení srovnávací hodnoty a vzhledem ke stavebně-technickému stavu a výměře užitných ploch uvažuji s obvyklou cenou nemovitosti ve výši 17 500 Kč za m² započítatelných ploch bytových jednotek (304 m²) a 8 500 Kč za m² započítatelných ostatních ploch domu (56 m²).

Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů, s přihlédnutím zejména k umístění budovy a jejímu stavu, odhaduji srovnávací hodnotu nemovitostí ve výši (po zaokrouhlení):

17.500 Kč/m² tj. celkem za užitné plochy bytových jednotek (304 m²) 5 327 525 Kč

8.500 Kč/m² tj. celkem za užitné plochy sklepních prostor a společných částí domu

(56 m²) 477 105 Kč

za stavby dvou garáží 200 000 Kč

tj. celkem (po zaokrouhlení) 6 000 000 Kč

F. Omezení vlastnických práv

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 623 pro katastrální území Zábřeh-VŽ, obec Ostrava ze dne 27.11.2018 se k oceňovaným nemovitostem žádné omezení neváží.

Dle předložených podkladů a zjištěných informací neváznou na oceňovaných nemovitostech žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.

Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti (pro účel dražby)

Město: Ostrava

ulice: Maixnerova

Okres: Ostrava-město

č.p. 1242

Kat. území: Zábřeh-VŽ

Rekapitulace:

Nákladové ohodnocení budov	
Obytný dům č.p. 1242	13 604 500 Kč
Garáže bez čp/če	270 000 Kč
Reprodukční cena staveb celkem	13 874 500 Kč
Budovy (stavba č.p. 1242 a garáže bez čp/če)	4 597 485 Kč
Pozemky	1 258 500 Kč
Věcná hodnota celkem	5 855 985 Kč
Srovnávací hodnota nemovitosti	6 000 000 Kč

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Při stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí je přihlédnuto k metodě srovnávací, která nejlépe odráží tržní podmínky v daném místě. Věcná hodnota je stanovena pro představu o cenách nákladů na výstavbu obdobných objektů, se zohledněním opotřebení. Výnosová hodnota není v tomto případě stanovena s ohledem na stávající stav hodnocené nemovitosti.

Předmětem ocenění je bytový dům č.p. 1242, prvorepubliková vila, včetně dvou garáží a pozemků ve funkčním celku, nacházející se ve městě Ostrava, při ul. Maixnerova, v městské části Ostrava-Vítkovice.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, umístění a stavebně-technickému stavu, odhaduji obvyklou hodnotu oceňovaných nemovitostí ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá tržní, tedy obvyklé ceně, a to na částku:

6 mil. Kč

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 2004 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy.

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999 pod č.j. Spr. 1467-99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 36-4725/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava – Moravská Ostrava

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

V Ostravě, dne 07.05.2019