

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1261-97/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Bytová jednotka č. 1089/1 – způsob využití byt, zapsaná na listu vlastnictví č. 5277, vymezená v budově Ostrava, k.ú. Hrabůvka, č.p. 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, bytový dům, zapsaný na LV č. 1297, postavený na pozemku p. č. st. 1408, LV č. 1364, se spoluvlastnickým podílem o velikosti 7835/559308 na společných částech bytového domu č.p. 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, zapsaného na LV č. 1297, k.ú. Hrabůvka, obec Ostrava, okres Ostrava, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice

Zadavatel: JUDr. Petr Bohatý, insolvenční správce a likvidátor
Hlavní 15
66701 Vojkovice

TRŽNÍ HODNOTA s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	3 000 000 Kč
--	---------------------

Počet stran: 24 včetně příloh

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 21.8.2022

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 16.8.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: **bytové jednotky č. 1089/1** – způsob využití byt, zapsané na listu vlastnictví č. 5277, vymezené v budově Ostrava, k.ú. Hrabůvka, č.p. 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, bytový dům, zapsaný na LV č. 1297, postavený na pozemku p. č. st. 1408, LV č. 1364, se spoluvlastnickým podílem o velikosti 7835/559308 na společných částech bytového domu č.p. 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, zapsaného na LV č. 1297, k.ú. Hrabůvka, obec Ostrava, okres Ostrava, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé pro potřeby objednavatele.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

informace z CUZK.cz

<https://INEM.cz/> - portál pro znalce

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

prohlášení vlastníků BJ

<https://mapy.cz/> - mapový portál

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 424/2021 tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1m² plochy nebo jako celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto: Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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 ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., a č. 424/2021 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy apod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Ostrava-město, obec Ostrava, k.ú. Hrabůvka
Adresa nemovité věci: Krakovská 1089, 700 30 Ostrava - Hrabůvka

Vlastnické a evidenční údaje

Patrik Przyhoda, Újezd 429/36, 118 00 Praha 1, LV: 5277, podíl 1 / 1

Číslo jednotky 1089/1

Typ jednotky: jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů

Způsob využití: byt

Budova: č. p. 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093

Katastrální území: Hrabůvka [714585]

Číslo LV: 5277

Podíl na společných částech: 7835/559308

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 25.7.2022. Část informací a část fotodokumentace poskytl zástupce objednavatele. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady (nájemní smlouvy) nebyly doloženy.

Místopis

Ostrava je statutární, krajské a univerzitní město v Moravskoslezském kraji, nedaleko hranic s Polskem. Nachází se na soutoku řek Odry, Opavy, Ostravice a Lučiny a je počtem obyvatel i rozlohou třetí největší město v Česku, v celé ostravské aglomeraci žije téměř 1 milion obyvatel, která je tak po pražské druhou největší aglomerací v ČR. Ostrava se dále skládá z 23 místních částí. Je zde veškerá občanská vybavenost. V místě možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

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

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: širší centrum - sídlištní zástavba

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

348/1 Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava,
70200 Ostrava

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná bytová jednotka č. 1089/1 o velikosti 4+1 se sestává z předsíně, WC, koupelny, kuchyně, 4 x pokoje, komory, spíže, k dispozici lodžie přístupná z bytové jednotky a sklepu (číslo sklepu je shodné s číslem bytu). Konstruktivní řešení a vybavení (domu a bytu): Svislé nosné konstrukce bytového domu jsou pravděpodobně montované ze železobetonových obvodových a stěnových panelů, vodorovné nosné konstrukce tvoří železobetonové stropní panely, založení stavby je na základových pasech z betonu, střecha je plochá s mírným spádem ke střešním vpustím, krytina je z asfaltových svařovaných pásů, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, střecha je opatřena bleskosvody, schodiště jsou železobetonová prefabrikovaná, okna jsou plastová, vnitřní omítky jsou vápenné, vnější povrchy panelů jsou opatřeny tepelnou izolací s omítkou. V bytovém domě není výtah. Bytový dům má vnitřní rozvod el. proudu, plynu, vody včetně teplé, kanalizace, topení včetně přípravy teplé vody je zajišťováno dálkově. Vybavení oceňovaného bytu tvoří vnitřní dveře, sprchový kout, umyvadlo, záchod, kuchyňská linka, komb. sporák, vodovodní míchací baterie, topná tělesa, dále vnitřní instalace elektrického proudu, plynu, vody, kanalizace, tepla a teplé užitkové vody apod. Podlahy bytu opatřeny dlažbou, event. kobercem. Stáří a stavební stav: Bytový dům je cca ze 70.let 20. stol. je tedy cca 45 - 50 let starý, bytový dům prošel revitalizací. Stavební stav domu odpovídá stáří, provedeným stavebním úpravám (střecha, okna, zateplená fasáda) a běžné údržbě. Na domě nejsou patrné statické nebo jiné stavební závady. BJ po částečné rekonstrukci, k datu ocenění běžně udržována a využívaná nájemcem k bydlení.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- 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
ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka
Komentář: Bytový dům postavený na pozemku města - věcné břemeno spoluzívání zastavěného pozemku.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Nemovitá věc v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: V místě zhoršené rozptylové podmínky, zejména v zimním období.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Zástavní právo smluvní, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce - Mgr. Ing. Przychoda Patrik, Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Ostatní rizika:

- ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
Komentář: Dle poskytnutých informací BJ pronajímána na základě NS do roku 2024. NS nepředložena.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1089/1

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1089/1
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1089/1

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 1089/1
Adresa předmětu ocenění:	Krakovská 1089 700 30 Ostrava - Hrabůvka
LV:	5277
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Ostrava-město
Obec:	Ostrava
Katastrální území:	Hrabůvka
Počet obyvatel:	284 982

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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: 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 spoluvl. 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 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č.

3 oceňovací vyhlášky:

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

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

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

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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 do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,071}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,050}$$

1. Bytová jednotka č. 1089/1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:

J. domy vícebytové (typové)

Svislá nosná konstrukce: monolitická betonová plošná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy bytu orientačně

koeficient dle typu podlahové plochy

Bytová jednotka:	75,48 *	1,00 =	75,48 m ²
sklep:	2,87 *	0,10 =	0,29 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>75,77 m²</u>

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
 A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	100	1,00	1,30
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,70	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	S	3,70	100	1,00	3,70
Součet upravených objemových podílů					93,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9300

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	8 020,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,1320
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9300

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4930
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	25 258,48
Plná cena: 75,77 m ² * 25 258,48 Kč/m ²	=	1 913 835,03 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 110 = 45,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 45,5 % / 100)

Nákladová cena C_{JN}

Koeficient pp

Cena CJ

*	0,545
=	1 043 040,09 Kč
*	1,071
=	1 117 095,94 Kč

Bytová jednotka č. 1089/1 - zjištěná cena

= **1 117 095,94 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 1089/1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:

J. domy vícebytové (typové)

Svislá nosná konstrukce:

monolitická betonová plošná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy bytu orientačně

koeficient dle typu podlahové plochy

Bytová jednotka:	75,48 *	1,00 =	75,48 m ²
sklep:	2,87 *	0,10 =	0,29 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			75,77 m²

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70

8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	100	1,00	1,30
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,70	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	S	3,70	100	1,00	3,70

Součet upravených objemových podílů 93,00

Koeficient vybavení K₄: **0,9300**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	8 020,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,1320
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9300
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4930

Základní cena upravená [Kč/m²] = **25 258,48**

Plná cena: 75,77 m² * 25 258,48 Kč/m² = **1 913 835,03 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 110 = 45,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 45,5 % / 100) * **0,545**

Bytová jednotka č. 1089/1 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 1 043 040,09 Kč

Oceňované jednotce náleží spoluvlastnický podíl na příslušenství stavby a pozemku.

Spoluvlastnický podíl je: 7 835 / 559 308

Bytová jednotka č. 1089/1 - zjištěná cena = 1 043 040,09 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1089/1

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	75,77 m ²
Zastavěná plocha:	75,77 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Bytová jednotka	
Lokalita:	Jana Maluchy, Ostrava, okres Ostrava-město	
Popis:	Velký slunný byt 3+1v osobním vlastnictví se zasklenou lodžii. Dům prošel kompletní revitalizací včetně chodeb, vstupu a výtahu s kamerovým systémem. Byt s prostornými pokoji byl rekonstruován před deseti lety. Vybavení v bytě může zůstat nebo dle přání může být vystěhováno.	
Dispozice:	3+1	
Typ stavby:	panelový	
Užitná plocha:	80,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Srovnatelný stav a výměry.	
Cena k 27.6.2022	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 110 000 Kč	1,00	3 110 000 Kč



Zdroj: INEM.cz

Název:	Bytová jednotka	
Lokalita:	Jaromíra Matuška, Ostrava, okres Ostrava-město	
Popis:	3+1 s lodžii, v osobním vlastnictví, na ul. Jaromíra Matuška, Ostrava - Dubina. Byt je vzdušný, prostorný s výhledem na dvě strany. V kuchyni je zánovní rohová kuchyňská linka s jídelním posezením a pl. sporákem s el. troubou. Koupelna - vana, umyvadlo se skříňkou, WC je samostatně. Z ložnice je vstup lodžii s výhledem na Beskydy. Dům po revitalizaci, plastová okna, zateplení, střecha, schránky, kamerový systém, zvonky, bezbariérový vstup, výtah stojí přímo na poschodí. Velmi nízké měsíční náklady na bydlení. Lokalita s veškerou dostupností v dosahu.	
Dispozice:	3+1	
Typ stavby:	panelový	
Užitná plocha:	68,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,05	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: O něco menší výměra, o místnost méně.		
Cena k 12.6.2022	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 390 000 Kč	1,05	2 509 500 Kč

Název:	Bytová jednotka	
Lokalita:	Norberta Frýda, Ostrava, okres Ostrava-město	
Popis:	4+1 se zasklenou lodžií, o velikosti 79,32 m ² . V Ostravě Dubině. Byt je v osobním vlastnictví. Stoupačky jsou v plastu, kočárkárna v domě, i bezbariérový přístup. Fond oprav 1428 Kč. Dostupnost všech služeb v dosahu. Pěkné, klidné místo.	
Dispozice:	4+1	
Typ stavby:	panelový	
Užitná plocha:	79,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	0,95	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Obdobné výměry. Po rekonstrukci.	
Cena k 21.4.2022	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 599 000 Kč	0,95	3 419 050 Kč



Zdroj: INEM.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	2 509 500 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 012 850 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 419 050 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	3 012 850 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	3 012 850 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1089/1	1 117 095,90 Kč
------------------------------	-----------------

Výsledná cena - celkem: **1 117 095,90 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 117 100,- Kč**

slovy: Jedenmilionjednostosedmnácttisícjedensto Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 117 100 Kč

slovy: Jedenmilionjednostosedmnácttisícjednosto Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 1089/1 1 043 040,10 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1089/1 3 012 850,- Kč

Porovnávací hodnota	3 012 850 Kč
Věcná hodnota	1 043 040 Kč

Silné stránky

- + udržovaný bytový dům
- + dobrá občanská vybavenost
- + dispozice 4+1

Slabé stránky

- umístění v 1. NP
- zhoršené možnosti parkování
- jiný vlastník zastavěné plochy a nádvoří (Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava)

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé :

3 000 000 Kč

slovy: Třimiliony Kč

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných bytových jednotek v lokalitě Ostrava - Hrabůvka a okolí. O obdobné BJ je v místě zájem. Lokalita je vhodná k bydlení, v obci je dobrá občanská vybavenost. Stávající obvyklá cena, zde tržní hodnota, byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v

některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znaleckého posudku bylo určení obvyklé ceny nemovitých věcí: **bytové jednotky č. 1089/1** – způsob využití byt, zapsané na listu vlastnictví č. 5277, vymezené v budově Ostrava, k.ú. Hrabůvka, č.p. 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, bytový dům, zapsaný na LV č. 1297, postavený na pozemku p. č. st. 1408, LV č. 1364, se spoluvlastnickým podílem o velikosti 7835/559308 na společných částech bytového domu č.p. 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, zapsaného na LV č. 1297, k.ú. Hrabůvka, obec Ostrava, okres Ostrava, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava.

TRŽNÍ HODNOTA
s použitím atributů pro
určení ceny obvyklé

3 000 000 Kč slovy: Třimiliony Kč

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí 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 oblíbenosti. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice-České Budějovice 3

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík, Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice-České Budějovice 3, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1261-97/2022 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 24.8.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

počet stran A4 v příloze:

KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBCE, MAPA OBLASTI	1
FOTODOKUMENTACE	2

Kopie katastrální mapy ze dne 16.8.2022



Pozemek p.č. 1408 v k.ú. č. 714585 (pozemek jiného vlastníka, není předmětem ocenění)

Mapa oblasti









