

Znalecký posudek číslo 4678-68/16

O ceně nemovitých věcí:

Rodinný dům č.p. 1309

včetně pozemků parc.č. St. 825 a 489/39

Ostrava

Katastrální území: Zábřeh-VŽ

Okres: Ostrava-město

OBVYKLÁ CENA

Objednatel znaleckého posudku:

VÍTKOVICE, a.s.

Ruská 2887/101

703 00 OSTRAVA – VÍTKOVICE

Vlastník nemovitých věcí:

VÍTKOVICE, a.s.

Ruská 2887/101

703 00 OSTRAVA – VÍTKOVICE

Účel posudku:

zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí se stavem ke dni 19.10.2016

Zpracovatel znaleckého posudku:

K Ř E N E K Ladislav

soudní znalec

Kunčice pod Ondřejníkem č.p. 497

739 13

V Kunčicích pod Ondřejníkem, dne 19.10.2016

Úkol znalce

Na základě Smlouvy o dílo č. 58916V0300 je úkolem znalce stanovit obvyklou cenu vymezených nemovitých věcí zapsaných na listu vlastnictví č. 12 pro k.ú. Zábřeh-VŽ, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 12, a to:

- Rodinný dům č.p. 1309, která je součástí pozemku parc.č. St. 825
- Pozemek parc.č. St. 825, o výměře 394 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- Pozemek parc.č. 489/39, o výměře 1 356 m² – ostatní plocha – manipulační plocha

Nemovité věci jsou oceněny včetně jejich součástí a příslušenství vymezeným v ust. § 505 a násl. a § 510 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Místopisné údaje (širší vztahy)

Prvorepubliková vila č.p. 1309 se nachází v městském obvodě Vítkovice, v centrální části města Ostrava (294 200 obyvatel), při ulici Kořenského. Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné domy pocházející ze stejného období. Celé toto území se v posledních letech mění na živnostenské území, mnoho z okolních domů bylo přestavěno na sídla firem, ordinací apod. Toto území je ohraničeno průmyslovými areály strojírenského holdingu VÍTKOVICE MACHINERY GROUP, VÍTKOVICE STEEL, a.s. a komplexem budov Lékařské fakulty Ostravské univerzity. Historické centrum města Ostrava se všemi institucemi je vzdáleno cca 4,5 km severovýchodním směrem. Město Ostrava je regionálním a kulturním centrem celé Ostravsko-karvinské aglomerace s veškerou občanskou vybaveností a službami. Centrum městského obvodu, Mírové náměstí s radnicí je vzdáleno 1,4 km. Dopravní dostupnost předmětné lokality je dobrá, napojení na komunikaci ul. Ruská, která prochází napříč městským obvodem, je možné ve vzdálenosti 450 m. Napojení na frekventovanou komunikaci ul. Míšeckou, která spojuje centrum města s jeho jižní částí a dále pak Frýdek-Místek a rovněž tvoří přivaděč dálnice D1, je možné ve vzdálenosti 2,2 km. V docházkové vzdálenosti se nacházejí autobusové a tramvajové zastávky ostravské MHD. Z hlediska využití objektu pro bydlení a zejména pro umístění sídla menší společnosti se v rámci města Ostrava jedná o poměrně atraktivní lokalitu, ve které v poslední době probíhala přeměna na živnostenské území. Výhodou oceňované vily je rovněž velikost přilehlého pozemku zahrady, na kterých je v případě potřeby možné vybudovat dostatečný počet parkovacích stání.

Souhrnné informace

Předmětem ocenění je prvorepubliková vila č.p. 1309, která je součástí pozemku parc.č. St. 825, pozemek St. 825 a 489/39.

Jedná se o podsklepenou, dvoupodlažní vilu s nevyužívaným půdním prostorem. V každém z nadzemních podlaží se nachází jedna bytová jednotka se samostatným vstupem ze společného komunikačního prostoru. Původně se jednalo o identické bytové jednotky, v minulosti byla provedena částečná dispoziční úprava jednotky ve 2.NP. V 1.PP se nacházejí sklepní prostory a garáž. Rodinný dům je napojen na veřejnou elektrickou, vodovodní a plynovodní síť. Odpadní vody jsou svedeny do veřejné kanalizace, na pozemku se rovněž nachází žumpa, která je již nevyužívaná. Vytápění a ohřev vody zajišťují plynové kotle (v každé jednotce jeden).

V rámci životnosti rodinného domu nebyla provedena žádná generální rekonstrukce, byly pouze provedeny dílčí úpravy a výměna stavebních prvků kratší životnosti. Stavebně-technický stav domu je průměrný, avšak s předpokladem provedení stavebních úprav a modernizace domu. Dle zjištěných informací byl dům postaven v roce 1926.

Souhrnná velikost **pozemků** je **1 750 m²**.

Zastavěná plocha rodinným domem činí **198 m²**.

Obytné plochy v nadzemních podlažích objektu jsou o výměře **264 m²**.

Užitné plochy v 1.NP jsou o výměře **141 m²**.

Ke dni ocenění je 1.NP rodinného domu pronajato firmě utopia design s.r.o. na základě nájemní smlouvy ze dne 23.10.2015. Nájemní vztah je sjednaný na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou.

Stavebně-technické informace

Objekt je založen na původních betonových základových pásech, pravděpodobně bez izolace proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel, obvodové zdivo je tloušťky až 600 mm. Sokl je z keramického obkladu. Vodorovné konstrukce stropů tvoří betonové desky (dle inventární karty budovy). Střecha je valbová, krytá pozinkovaným plechem. Klempířské konstrukce jsou rovněž z pozinkovaného plechu. Schodiště je betonové s nášlapnou vrstvou z teraca. Podlahy jsou vlýskové, v některých místnostech s keramickou dlažbou. V 1.PP je podlaha betonová. Fasádu tvoří vápenné, štukované omítky, které jsou z části poškozené. Vnitřní omítky jsou vápenné, hladké. V kuchyních a v hygienickém zařízení je proveden keramický obklad. Okna jsou dřevěná, špaletová, v 1.PP s jednoduchým zasklením. Vnitřní dveře jsou dřevěné, některé z nich prosklené, osazené do dřevěných zárubní. Vstupní dveře i vrata jsou dřevěná. WC jsou splachovací, kombi, v koupelnách se nacházejí vany.

Použité metody ocenění

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.

Obvyklá cena

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. Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Ocenění nemovitostí je prováděno pro účel zjištění obvyklé ceny. Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

- metoda nákladového ocenění tj. zjištění věcné hodnoty
- metoda výnosová
- metoda srovnávací

S ohledem na charakter, stav a využití budovy, není při ocenění použita výnosová metoda, je použita metoda nákladového ocenění a metoda srovnávací.

Charakteristiky jednotlivých použitých metod:

Metoda nákladového ocenění (věcná hodnota)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení stavby v současných cenách a určení opotřebení, přiměřeného stáří a skutečného stavu stavby (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase ocenění).

Základem pro ocenění budov je zjištění zastavěné plochy, obestavěného prostoru a dalších ukazatelů, nebo obestavěného prostoru u atypických staveb a to předpisem pro měření staveb tj. § 1 vyhlášky č. 85/1976 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Podle provedení a vybavení stavby se zjistí odpovídající cena za měrnou jednotku (m, m², m³ popř. ks), chybějící prvky konstrukcí nebo vybavení se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítá. U liniových objektů (zejména potrubní aj. přípojky) se vychází z jejich délky, kvality a způsobu provedení, u vybraných objektů jsou jejich ceny uvedeny pro jeden kus.

Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru nebo délkových, plošných nebo kvadratických výměr se zjistí výchozí cena v cenové úrovni roku 2008. U stavebně propojených objektů se oceňuje samostatně každá účelově a konstrukčně odlišná část, takže některé budovy je třeba ocenit po částech.

K ceně stavby se připočtou některé prvky strojní, které jsou součástí stavby, a části, které se připočítávají samostatně, což jsou zejména venkovní schody, rampy, zastřešení, inženýrské stavby apod. Takto zjištěná cena čistých stavebních konstrukcí a prací se vynásobí koeficientem polohy, tj. koeficientem odrážejícím skutečnost rozdílných nákladů na výstavbu podle místa výstavby. Náklady na projekt, technický dozor, rizika, pojištění apod., jsou zahrnuty ve výchozí ceně staveb.

Od výchozí ceny staveb se odečte opotřebení, které odpovídá staří dané stavby, nevyžadující okamžitou rozsáhlejší opravu pro uvedení do provozuschopného stavu. Používá se nejčastěji metoda lineární. V případech kdy je budova ve stádiu před nebo po opravě, nebo je v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu, nebo je opotřebení objektivně vyšší než 85 %, se opotřebení stanoví analytickou metodou.

Metoda srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou, které byly realizovány v průběhu uplynulých dvanácti měsíců. To proto, že za delší dobu údaje ztratily svou vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě 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. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena pro srovnatelné nemovitosti se zohledněním současné situace na trhu.

Ocenění nemovitých věcí

1. Metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebením přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení). Ke stanovení jednotkové ceny staveb bylo použito ukazatelů THU společnosti RTS Brno. Opotřebením bylo stanoveno lineární metodou.

Ocenění stavby nákladovou metodou

Budova	Obestavěný prostor (m ³)	Kč/m ³	Reprodukční cena (Kč)	Opotřebením	Věcná hodnota (Kč)
Rodinný dům č.p. 1309	1 287	5 170	6 653 790	60%	2 661 516
Celkem			6 653 790		2 661 516

Reprodukční hodnota budovy činí 6 654 000 Kč, věcná hodnota budovy ke dni ocenění činí 2 662 000 Kč (po zaokrouhlení).

Pozemky

Podkladem pro stanovení ceny pozemků je zejména Cenová mapa stavebních pozemků pro město Ostravu, ve které se předmětné pozemky nacházejí v zóně s cenovou hladinou **960 Kč/m²**. Dále bylo přihlédnuto k průzkumu trhu nemovitostí a analýzou realizovaných prodejů stavebních pozemků, kdy byly obdobné pozemky v dané lokalitě prodávány za částky 800 až 1 200 Kč/m².

Výměra pozemků	m ²	1 750
Směrná cena pozemků	Kč/m ²	960
Výchozí cena pozemků	Kč	1 680 000

Tržní hodnota pozemků činí při celkové ploše 1 750 m² celkem (po zaokrouhlení) 1 680 000 Kč.

2. Ocenění srovnávací metodou

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1-2 roky. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními

kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná do 18 měsíců, se zohledněním současné situace na trhu nemovitostí.

Jako podklady byly použity údaje z vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů denního i odborného tisku, nabídek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi realitními kanceláři.

Umístění (lokalita)	Stavebně-technický stav	Výměra podlahových ploch [m ²]	Cena [Kč]	Cena na m ² podl. plochy [Kč]
Rodinný dům ul. Kukučínova, Ostrava-Hulváky	Průměrný	483 m ²	4 950 000	10 248
Rodinný dům, ul. Rudná, Ostrava-Vítkovice	Průměrný	250 m ²	3 600 000	14 400
Rodinný dům, ul. Závoří, Ostrava-Zábřeh	Průměrný	240 m ²	2 925 000	12 188
Rodinný dům, ul. Šamanova, Ostrava-Zábřeh	Průměrný	220 m ²	3 000 000	13 636
Rodinný dům ul. Kapitolní, Ostrava-Zábřeh	Průměrný	400 m ²	4 750 000	11 875

Vyhodnocení oceňovaných nemovitostí vzhledem k srovnatelným nemovitým věcem

Při stanovení srovnávací hodnoty vycházím z orientačního propočtu srovnatelných cen přepočtených na m² užitné plochy objektů. Při přepočtu na 1 m² podlahové plochy se obvyklá cena obdobných domů pohybuje v rozmezí od 10 000 do 14 500 Kč/m².

Shrnutí ocenění oceňovaných nemovitých věcí srovnávací metodou

Na základě provedené analýzy s prodávanými a nabízenými rodinnými domy, s ohledem na umístění, velikost přilehlé zahrady a zejména na stavebně-technický stav a vybavení rodinného domu odhaduji srovnávací hodnotu předmětných nemovitých věcí zapsaných na LV č. 12 na částku ve výši:

12 500 Kč za m² za výměru hlavních užitných ploch v objektu (264 m²)

6 000 Kč za m² za výměru ploch zázemí objektu v 1.PP (141 m²)

tj. celkem 4 140 000 Kč

Rekapitulace zjištěných cen

Na základě Smlouvy o dílo č. 58916V0300 je úkolem znalce stanovit obvyklou cenu při prodeji vymezených nemovitých věcí zapsaných na listu vlastnictví č. 12 pro k.ú. Zábřeh-VŽ, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 12, a to:

Rodinný dům č.p. 1309, která je součástí pozemku parc.č. St. 825

- Pozemek parc.č. St. 825, o výměře 394 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- Pozemek parc.č. 489/39, o výměře 1 356 m² – ostatní plocha – manipulační plocha

Výsledné ceny nemovitých věcí

1. Reprodukční hodnota stanovená nákladovou metodou	
Rodinný dům č.p. 1309	6 654 000 Kč
Reprodukční hodnota - celkem	6 654 000 Kč
2. Věcná hodnota stanovená nákladovou metodou	
Rodinný dům č.p. 1309	2 662 000 Kč
Pozemky	1 680 000 Kč
Věcná hodnota - celkem	4 342 000 Kč
4. Ocenění srovnávací metodou	
Srovnávací hodnota nemovitostí	4 140 000 Kč

Na základě provedeného průzkumu trhu s nemovitými věcmi a následného ocenění nákladovou a srovnávací metodou odhaduji obvyklou cenu předmětných nemovitých věcí zapsaných na LV č. 12 včetně jejich příslušenství, vše pro k.ú. Zábřeh-VŽ, obec Ostrava, okres Ostrava-město ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá současnému trhu s nemovitostmi a ceně obvyklé, a to na částku ve výši (po zaokrouhlení):

= 4 140 000 Kč =

Podklady pro vypracování posudku:

- Částečný výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Zábřeh-VŽ, obec Ostrava, list vlastnictví č. 12, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, KP Ostrava, dne 6.5.2016
- Katastrální mapa předmětného území platná pro k.ú. Zábřeh-VŽ, získaná prostřednictvím serveru www.cuzk.cz
- Pasport rodinného domu z 08/2014
- Průkaz energetické náročnosti budovy ze dne 2.9.2016
- Inventární karta domu
- Územní plán města Ostravy
- Cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy
- Nájemní smlouva č. 3874/A ze dne 23.10.2015
- Situační plán
- Fotodokumentace
- Informace zjištěné na prohlídce nemovitých věcí

Tento znalecký posudek obsahuje 9 listů, 5 příloh a předává se objednateli ve dvou vyhotoveních.

Znalecká doložka

Znaleckou doložku jsem obdržel od Krajského soudu v Ostravě dne 4.10.1977 pod čj. Spr.3510/77 pro základní obor ekonomika - ceny a odhady (nemovitostí).