Znalecký posudek č. 1442/07/22

Ve věci ocenění věcí nemovitých – bytové jednotky č. 1330/6 v Havířově-Podlesí

zpracovala

OSTRAVSKÁ ZNALECKÁ

Znalec:	Ostravská znalecká a.s.
Adresa znalce:	Na Prádle 3389/8a, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava
Zadavatel:	Ostravská aukční síň s r.o.
Adresa zadavatele:	Průběžná 6178/2, 708 00 Ostrava-Poruba
Účel zpracování:	Ocenění nemovitosti pro účel veřejné dražby ve smyslu § 13 zákona č. 26/2000 Sb.
Obor / odvětví	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
Datum ocenění:	14. 01. 2022
Datum vyhotovení:	14. 01. 2022
Počet příloh:	4
Počet stránek posudku:	32 (včetně 12 stran příloh)
Počet výtisků:	3 (dva předány zadavateli)
Výtisk číslo:	1

Obsah

Obsah 2

1. ZADÁNÍ 3

2. VÝČET PODKLADŮ 4

3. NÁLEZ 5

3.1. OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY ZNALECKÉHO POSUDKU 5

3.2. PROHLÁŠENÍ ZNALCE O NEZÁVISLOSTI 6

3.3. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU 6

3.4. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT 6

3.5. VÝČET SEBRANÝCH, POUŽITÝCH A VYTVOŘENÝCH DAT 6

3.5.1. Všeobecné místopisné údaje 6

3.5.2. Základní údaje o vlastnictví nemovitého majetku 7

3.5.3. Datum ocenění 7

3.5.4. Popis předmětu ocenění 7

3.5.5. Údaje o vlivech na hodnotu nemovitosti 8

3.5.6. Práva a závady s nemovitostí spojená 9

3.6. METODOLOGIE OCENĚNÍ 9

3.6.1. Metoda nákladového ocenění (věcná hodnota) 10

3.6.2. Metoda výnosová (příjmová) 11

3.6.3. Metoda srovnávací 13

4. POSUDEK 14

4.1. OCENĚNÍ - VOLBA METODY OCENĚNÍ, JEJÍ APLIKACE, VÝPOČTY 14

4.2. OCENĚNÍ SROVNÁVACÍ METODOU 14

5. ODŮVODNĚNÍ 17

6. ZÁVĚR 18

Znalecká doložka 19

Seznam příloh ke znaleckému posudku č. 1442/07/22 20

1. Zadání

Zadáním tohoto znaleckého posudku je stanovení hodnoty nemovitého majetku, a to **družstevního podílu, s nímž je spojeno členství ve Stavebním bytovém družstvu Havířov a právo nájmu k bytové jednotce č. 1330/6 včetně spoluvlastnického podílu na bytovém domě č.p. 1330 a pozemku pod stavbou parc.č. 164 o velikosti 77/5000**, v katastrálním území Bludovice, obec Havířov, okres Karviná, pro účely veřejné dražby ve smyslu § 13 zákona č. 26/2000 Sb.

Úkolem je dále zohlednit závady, které v důsledku přechodu vlastnických práv nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

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

2. Výčet podkladů

Při zpracování posudku byly využity tyto podklady a zdroje:

- podklady poskytnuté zadavatelem:
  - výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. 3700 ze dne 02. 12. 2021
  - zápis o dohodě o odevzdání a převzetí družstevního bytu
  - stanovy Stavebního bytového družstva Havířov
- podklady z veřejných zdrojů:
  - informace o nemovitostech z databáze www.cuzk.cz
  - katastrální mapa a ortofotomapa z databáze www.cuzk.cz
  - informace o nabídkách realitních kanceláří
- podklady získané vlastní činností:
  - skutečnosti a výměry zjištěné na místě
  - fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 07. 01. 2022
  - informace o realizovaných prodejích nemovitostí z databáze www.ikarus21.cz

3. Nález

3.1. Obecné předpoklady a omezující podmínky znaleckého posudku

Zpracovatel Ostravská znalecká a.s. prohlašuje, že splnění znaleckého úkolu bylo vypracováno v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Údaje o skutečnostech obsažených v posudku jsou považovány za správné a úplné. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá nebo část posudku, jsou věrohodné a oceňovatel vyvinul přiměřené úsilí k ověření jejich správnosti, ale nebyly ověřovány ve všech případech. Nebylo dáno žádné potvrzení ze strany objednatele, pokud se týká přesnosti informací použitých v posudku.

2. Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního předpokladu vlastnického práva. Předpokládá se v návaznosti na podklady a informace objednatele ocenění, že vlastnické právo k majetku odpovídá zápisu v katastru nemovitostí a takto je realizovatelné – zpeněžitelné, a že vlastnictví k nemovitosti je neztíženo právy, služebnostmi nebo věcnými břemeny, kromě uvedených objednatelem ocenění, nebo zapsaných na listu vlastnictví ke dni ocenění.

3. Zpracovatel nebere žádnou zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události a podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.

4. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se ve všech aspektech podnikání a vlastnictví majetku plný soulad s platnými zákony a předpisy České republiky.

5. Analýzy, názory a závěry oceňovatele jsou platné jen za podmínek a předpokladů uvedených v tomto posudku a jsou jeho vlastními, profesionálními a nezaujatými názory.

6. Závěry učiněné v tomto posudku jsou platné pouze v rozsahu dostupných podkladů a informací a pro daný účel zpracování.

7. Stanovená hodnota je dána aktuálními podmínkami trhu k datu ocenění a reflektuje situaci na trhu nemovitostí v daných podmínkách k datu tohoto odhadu. Ocenění je zpracováno pouze k vymezenému účelu.

3.2. Prohlášení znalce o nezávislosti

Zpracovatel Ostravská znalecká a.s. prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

3.3. Popis postupu při sběru

Za účelem získání dat o hodnocené nemovitosti bylo provedeno místní šetření dne 07. 01. 2022, kdy byly zjištěny skutečnosti o stavu bytové jednotky. Při prohlídce na místě samém byla provedena fotodokumentace stávajícího stavu.

3.4. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data při prohlídce a skutečnosti zjištěné při zpracování posudku budou dále použity ve výpočtu odhadu hodnoty nemovitosti.

3.5. Výčet sebraných, použitých a vytvořených dat

3.5.1. Všeobecné místopisné údaje

Bytová jednotka se nachází v obytném domě č.p. 1330, při ul. Přímá (č.or. 1), ve městě Havířov, městské části Podlesí, katastrální území Bludovice, okres Karviná. Nemovitost se nachází v zástavbě bytových domů a budov občanské vybavenosti.
Bytový dům je umístěn v lokalitě s dobrou dopravní dostupností. Napojení na hlavní komunikaci ul. Těšínská procházející městem Havířov je ve vzdálenosti cca 200 m, autobusová zastávka MHD se nachází ve vzdálenosti cca 250 m na ul. Těšínská, kde se rovněž nachází autobusové nádraží. Vlakové nádraží je vzdáleno cca 4 km, napojení na strategickou

komunikaci ul. Ostravská, spojující město Havířov s Ostravou, je ve vzdálenosti cca 3,5 km. Bývalé okresní město Karviná, do jehož správního území město Havířov spadá, je ve vzdálenosti cca 15 km, dopravní vzdálenost do centra Ostravy činí cca 17 km.

3.5.2. Základní údaje o vlastnictví nemovitého majetku

Na listu vlastnictví č. 3700 pro k.ú. Bludovice, obec Havířov, okres Karviná, je zapsán u oceňované nemovitosti jako vlastník:

Vlastník: **Stavební bytové družstvo Havířov**

Adresa: Hornosušská 1041/2, 735 64 Havířov-Prostřední Suchá

Vlastníkem družstevního podílu ve Stavebním bytovém družstvu Havířov, s nímž jsou spojena práva a povinnosti k bytové jednotce č. 1330/6 je ke dni ocenění:

Vlastník: **Ing. Ivo Pilát**

Adresa: Přímá 1330/1, 736 01 Havířov-Podlesí

3.5.3. Datum ocenění

Datum ocenění bylo stanoveno na 14. 01. 2022.

3.5.4. Popis předmětu ocenění

Oceňovaná bytová jednotka je o dispoziční velikosti 3+kk a nachází se v 2.NP osmipodlažního obytného domu č.p. 1330.

Dům, kde se oceňovaná bytová jednotka nachází, byl dle dostupných informací postaven v 70. letech, ke dni ocenění se nachází v dobrém stavebně-technickém stavu, po revitalizaci. V roce 2004 byla osazena nová plastová okna a byla provedena nová fasáda se zateplením. Dům je napojen na inženýrské sítě: vodovod, plyn a elektro z řádu, kanalizace je do řádu.

Oceňovaný byt má 3 obytné místnosti, kuchyňský kout, předsíň, koupelnu, WC a balkon. Příslušenství bytu tvoří sklep umístěný v 1.PP domu. Byt se nachází v dobrém stavebně-technickém stavu, po rekonstrukci provedené v roce 2004. V rámci rekonstrukce byla

částečně změněna dispozice bytu, byly provedeny nové podlahové krytiny v části bytu, rozvody IS, rekonstrukce kuchyně, koupelny a WC včetně bytového jádra a osazení nových zařizovacích předmětů. V koupelně se nachází vana a umyvadlo, WC je samostatné, v kuchyni se nachází kuchyňská linka s plynovým sporákem. Vnitřní omítky jsou vápenné, v kuchyni a sociálním zázemí jsou provedeny keramické obklady. Podlahy v obytných místnostech jsou parketové kryté koberci, v ostatních místnostech je keramická dlažba.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č.p. 1330 a pozemku pod stavbou parc.č. 164 o velikosti 77/5000.

Výčet jednotlivých místností a jejich výměry:

pokoj	m^2	18,30
pokoj	m^2	11,93
pokoj	m^2	15,25
kuchyňský kout	m^2	7,54
předsíň	m^2	4,94
koupelna	m^2	3,60
WC	m^2	0,95
Výměra bytu celkem	**m^2**	**62,51**
balkón	m^2	2,93
sklep	m^2	3,59

Celková výměra **započitatelných podlahových ploch** činí celkem **65,77 m^2** (plochy balkónu a sklepa jsou dle doporučených metodik zahrnuty ve výši ½ výměry).

3.5.5. Údaje o vlivech na hodnotu nemovitosti

Kladný vliv na hodnotu nemovitosti má poloha nemovitosti v atraktivní lokalitě pro bydlení v rámci města Havířov, s dobrou dopravní dostupností, dosahem infrastruktury a služeb a také dobrý stav bytu po rekonstrukci.

Negativní vliv na hodnotu nemovitosti má omezená možnost parkování v okolí domu.

3.5.6. Práva a závady s nemovitostí spojená

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 3700 pro obec Havířov, k.ú. Bludovice se k oceňované nemovitosti věcná břemena ani jiná omezení, která by měla negativní vliv na obvyklou cenu (tržní hodnotu), neváží.

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

3.6. Metodologie ocenění

Obecné předpoklady pro volbu metody ocenění:

Ocenění je provedeno za účelem stanovení obvyklé ceny (nebo tržní hodnoty) oceňovaného nemovitého majetku, 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).

Obecně platné předpisy v oblasti oceňování kladou důraz na reálnost ocenění a zároveň vyžadují určitou stabilitu zjišťované hodnoty. Odhad **obvyklé ceny** nemovitého majetku je dle definice obvyklé ceny uvedené v § 2, odst. 2 zákona o oceňování majetku možné provést pouze na základě porovnání se sjednanými cenami. Vzhledem ke skutečnosti, že v databázi sjednaných prodejů nemáme dostatek údajů o srovnatelných sjednaných cenách obdobných nemovitostí (údaje o velkosti, stavu, podmínkách transakce apod.), stanovujeme **tržní hodnotu majetku**, která v tomto případě také odpovídá odhadované prodejní ceně.

V ocenění tedy bude zjišťována tržní hodnota ve smyslu definice uvedené v § 2 odst. 4 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Tržní hodnotou se 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 uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se

rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Odhad tržní hodnoty je zpracován k datu ocenění uvedenému v předchozí kapitole. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na tržní hodnotu.

Při odhadu tržní hodnoty nemovitých věcí budou dále zohledněny závady, které v důsledku přechodu vlastnických práv nezaniknou a případně se upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro odhad tržní hodnoty 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

Charakteristiky jednotlivých použitých metod:

3.6.1. Metoda nákladového ocenění (věcná hodnota)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení staveb v současných cenách a určení opotřebení, přiměřeného stáří a skutečného stavu stavby (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase ocenění). K takto stanovené věcné hodnotě staveb se připočte hodnota všech pozemků, stanovená na základě porovnávacího přístupu.

Základem pro ocenění budov je zjištění zastavěné plochy, obestavěného prostoru a dalších ukazatelů, a to dle předpisů upravujících měření staveb. Jedná se o zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění novely č. 350/2012 Sb., dále vyhlášku č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, a původní normu ČSN 73 40 55 pro výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů.

Od výchozí ceny staveb se odečte opotřebení, které odpovídá stáří 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.

Výsledná věcná hodnota nemovitostí stanovená nákladovým přístupem je tedy rovna součtu věcné hodnoty staveb (reprodukční cena nemovitosti snížená o opotřebení) a hodnoty pozemků.

3.6.2. Metoda výnosová (příjmová)

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou. Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitostí vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitkovosti.

Výnosovou hodnotu nemovitosti je možné stanovit v zásadě dvěma způsoby, z nichž v České republice se v současné době používá zejména metoda kapitalizace stabilizovaného, trvale dosažitelného ročního výnosu příslušnou úrokovou mírou kapitalizace.

Výnosová hodnota, tj. **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle se určí dle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos x 100 (\%)}}{\text{úrok. míra kapitalizace (\%)}}$$

Obecně k metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny

podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že vlastník nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvalého výnosu. Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby. Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl kumulován kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:

Kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Vychází se při tom z možného průměrného bezrizikového (či málo rizikového) zúročení peněz na kapitálovém trhu (např. státní dluhopisy, hypotéční zástavní listy) s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi (tj. zvýšením o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti).

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění trvalého výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou.

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,

- případné další služby sjednané individuálně,
- vybavení prostor
- apod.

Uvedené náklady, hrazené mimo nájemné, se nepodílí na tvorbě výnosu.

Pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty je nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

3.6.3. Metoda srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou, které byly realizovány zejména 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.

4. Posudek

4.1. Ocenění - volba metody ocenění, její aplikace, výpočty

Úkolem tohoto znaleckého posudku je stanovení **hodnoty nemovitého majetku pro účel veřejné dražby, a to družstevního podílu, s nímž je spojeno členství ve Stavebním bytovém družstvu Havířov a právo nájmu k bytové jednotce č. 1330/6 včetně spoluvlastnického podílu na bytovém domě č.p. 1330 a pozemku pod stavbou parc.č. 164 o velikosti 77/5000**, v katastrálním území Bludovice, obec Havířov, okres Karviná.

Odhad tržní hodnoty bytové jednotky je v tomto případě proveden na základě **metody srovnávací.** Bytová jednotka se hodnotí srovnávací metodou, protože dle dostupných údajů v poslední době na trhu nemovitostí s obdobným typem nemovitostí v dané lokalitě bylo obchodováno a proto srovnatelnou cenu lze objektivně zjistit, a v tomto případě nejlépe odpovídá odhadované **tržní hodnotě**.

4.2. Ocenění srovnávací metodou

Po nemovitostech uvedeného typu, **tj. bytových jednotkách** uvedené velikosti, vybavení, zjištěného technického stavu a v dané lokalitě byla ke dni ocenění **poptávka srovnatelná s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsme názoru, že oceňovaná nemovitost byla 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 bytové jednotky (nabídkové ceny jsou po redukci):

	Typ nemovitosti, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav nemovitosti	Velikosti bytů (užitná plocha v $m^{2)}$	Cena nemovitosti [Kč] / Cena na m^2 podl.plochy [Kč]	Datum nabídky/ prodeje
1	Byt, ul. Nad Terasou, Havířov - Podlesí	po rekonstrukci r. 2014	Družstevní 3+1 (64)	2 185 000 **34 141**	2022
2	Byt, ul. Okrajová, Havířov - Podlesí	po částečné rekonstrukci	Osobní 3+1 (66)	2 261 000 **34 258**	2022
3	Byt, ul. Čelakovského, Havířov – Podlesí	po částečné rekonstrukci	Družstevní 2+1 (58)	2 128 000 **36 690**	2022
4	Byt, ul. Šrámkova, Havířov – Podlesí	po částečné rekonstrukci	Družstevní 2+1 (56)	2 080 500 **37 152**	2022
5	Byt, ul. Karvinská, Havířov – Město	po rekonstrukci	Družstevní 3+kk (66)	2 370 250 **35 913**	2022
6	Byt, ul. Vardasova, Havířov – Město	po rekonstrukci	Osobní 3+kk (59)	2 080 500 **35 263**	2022
7	Byt, ul. Junácká, Havířov - Podlesí	udržovaný stav, nízkopodlažní dům	Družstevní 2+1 (59)	1 990 000 **33 729**	Prodej 03/2021

Vyhodnocení a shrnutí ocenění srovnávací metodou

Srovnatelné byty jsou umístěny ve srovnatelné lokalitě, ve městě Havířov, části Podlesí a okolí a jsou převážně srovnatelného stavebně-technického stavu a vybavení a většinou jsou rovněž v družstevním vlastnictví.

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v době ocenění zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, byty v průměru od 33 000 do 37 000 Kč na 1 m^2 užitné plochy.

Ceny srovnatelných bytů získaných z realitní inzerce jsou obvykle o 5 – 10 % nižší než ceny dosažené a takto jsou případně pro srovnání upraveny.

Pro výsledné určení srovnávací hodnoty oceňovaného bytu je dále použita indexová metoda, která je považována při oceňování bytů za velmi vhodnou, objektivizující odvozenou srovnávací hodnotu. Jedná se o metodiku oceňování založenou na hodnocení dosažených příp. inzerovaných cen obdobných nemovitostí upravenou koeficienty, které

zohledňují polohu a umístění bytu, jeho výměru, vybavení a celkový stavebně-technický stav s tím, že výsledná cena se zjistí jako průměr odvozených hodnot.

Č.	Požadovaná cena, resp. zaplacená	Koeficient redukce	Cena po redukci	Poloha	Stav a vybavení	Velikost	Úvaha znalce	KC	odvozená cena	cena za m2
1	2 300 000	0,95	2 185 000	0,99	1,03	1	1,02	1,040	2 100 772	32 825
2	2 380 000	0,95	2 261 000	1	0,99	1	0,98	0,970	2 330 447	35 310
3	2 240 000	0,95	2 128 000	1	1,02	1,02	1	1,040	2 045 367	35 265
4	2 190 000	0,95	2 080 500	1	1	1,02	1,03	1,051	1 980 297	35 362
5	2 495 000	0,95	2 370 250	0,98	1,02	1	1	1,000	2 371 198	35 927
6	2 190 000	0,95	2 080 500	1,01	1,02	1,01	1	1,041	1 999 516	33 890
7	1 990 000	1,1	2 189 000	1	1	1,01	1	1,010	2 167 327	36 734
Celkem průměr									**2 499 154**	**35 045**
Minimum									1 980 297	32 825
Maximum									2 371 198	36 734

Na základě výše uvedených porovnání a vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, zejména ke stavu a umístění bytové jednotky, odhadujeme srovnatelnou cenu bytové jednotky na částku (po zaokrouhlení):

35 000 Kč/m^2 tj. celkem za užitnou plochu (65,77 m^2) **2 300 000 Kč**

5. Odůvodnění

Po řádném provedení kontroly postupu podle § 52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti shrnujeme:

Úkolem znaleckého posudku bylo stanovení hodnoty nemovitého majetku pro účely veřejné dražby, a to družstevního podílu, s nímž je spojeno členství ve Stavebním bytovém družstvu Havířov a právo nájmu k bytové jednotce č. 1330/6 včetně spoluvlastnického podílu na bytovém domě č.p. 1330 a pozemku pod stavbou parc.č. 164 o velikosti 77/5000, v katastrálním území Bludovice, obec Havířov, okres Karviná.

Pro stanovení tržní hodnoty hodnocené bytové jednotky byla použita srovnávací metoda, která nejlépe odráží tržní podmínky v daném místě.

6. Závěr

Předmětem tohoto znaleckého posudku bylo stanovení hodnoty nemovitého majetku pro účely veřejné dražby ve smyslu § 13 zákona č. 26/2000 Sb., a to družstevního podílu, s nímž je spojeno členství ve Stavebním bytovém družstvu Havířov a právo nájmu k bytové jednotce č. 1330/6 včetně spoluvlastnického podílu na bytovém domě č.p. 1330 a pozemku pod stavbou parc.č. 164 o velikosti 77/5000, v katastrálním území Bludovice, obec Havířov, okres Karviná.

Pro stanovení tržní hodnoty hodnocené bytové jednotky (resp. družstevního podílu) byla použita srovnávací metoda, která nejlépe odráží tržní podmínky v daném místě.

Na základě cen zjištěných srovnávací metodou a na základě výše uvedených skutečností odhadujeme tržní hodnotu družstevního podílu ve Stavebním bytovém družstvu Havířov, s nímž jsou spojena práva a povinnosti k bytové jednotce č. 1330/6 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 77/5000 na společných částech domu č.p. 1330 a pozemku pod stavbou parc.č. 164, ve výši (po zaokrouhlení):

2 300 000,- Kč

slovy: Dvamilionytřistatisíc Kč

Znalecká doložka

Dne 30. března roku 2005 rozhodl ministr spravedlnosti České republiky v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů o zapsání společnosti Ostravská znalecká a.s. do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro:

- oceňování podniků,
- oceňování nemovitého majetku,
- oceňování movitého majetku,
- oceňování nehmotného majetku a majetkových práv,
- oceňování pohledávek a závazků,
- oceňování hodnoty obchodních podílů a cenných papírů,
- účetnictví,
- daně – daňová problematika.

Znalecký úkon je v evidenci znaleckých posudků zapsán pod pořadovým číslem 1442/07/22.

Zpracovatelé:

Ing. František Vlček
znalec v oboru ekonomika a stavebnictví

Znalecká odměna: smluvní
Konzultant: konzultant nebyl přizván

V Ostravě dne 14. 01. 2022

Mgr. Pavel Procházka
statutární zástupce znalce

Seznam příloh ke znaleckému posudku č. 1442/07/22

1. výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. 3700 ze dne 02. 12. 2021
2. kopie katastrální mapy z databáze www.cuzk.cz
3. situační plánek a výřez z leteckého snímku
4. fotodokumentace