

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 9-4/2024

ZNALEC:	Ing. Ondřej Vašíček Josefovická 228, Olbramice, PSČ 742 83 IČO: 02098199
OBOR/ODVĚTVÍ:	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
ZADAVATEL:	Mgr. Pavla Fučíková, soudní exekutor Exekutorský úřad Ostrava Slévárenská 410/14 709 00 Ostrava - Mariánské Hory
ČÍSLO JEDNACÍ:	024 EX 465/23
ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU:	Exekuční řízení
POŽADOVANÝ ÚKON:	Stanovit obvyklou cenu družstevního bytu
PŘEDMĚT:	Družstevní byt č. 13 v bytovém domě č.p. 1163, č.or. 10 v k.ú. Bludovice, obec Havířov, okres Karviná
POČET VYHOTOVENÍ	Znalecký posudek je vyhotoven ve třech vyhotoveních (jedno zůstává v archívu znalce)
ČÍSLO VYHOTOVENÍ:	1/3
DATUM:	19. 2. 2024
OCENĚNO KE DNI:	7. 2. 2024
POČET STRAN:	24
POČET PŘÍLOH:	6

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Znalci se u k l á d á, aby stanovil obvyklou cenu **družstevního podílu** ve Stavebním bytovém družstvě Havířov, s nímž je spojeno právo nájmu k bytu č. 13 na adrese Nad Terasou 1163/10, Havířov – Podlesí, pro exekuční řízení vedené pod č.j. 024 EX 465/23.

Družstevní byt č. 13 v sekci bytového domu č.p. 1163 představuje bytovou jednotku č. 1163/13 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 19/2000 na společných částech bytového domu č. 1162, 1663, 1164, 1165 a 1166 a pozemku parc.č. 300, zapsanou u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava na LV č. 3667 pro k.ú. Bludovice, obec Havířov, okres Karviná.

Ocenění je provedeno v souladu s § 2 a § 4 zákona č. 151/1997 Sb. (v platném znění) a v souladu s § 1a a § 1b vyhlášky č. 441/2013 Sb. (v platném znění). Ocenění ve znaleckém posudku je zpracováno na základě stavu, ve kterém se oceňovaná bytová jednotka k datu místního šetření nacházela.

1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecký posudek bude použit pro exekuční řízení vedené u Exekutorského úřadu Ostrava, Mgr. Pavla Fučíková, pod č.j. 024 EX 465/23-30.

1.3. SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

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

1.4. MÍSTNÍ ŠETŘENÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Místní šetření na předmětu ocenění bylo provedené dne 7.2.2024 od 9:00, a to za účasti paní Miroslavy Danielové (povinná), pana Libora Daniela (oprávněný) a znalce Ing. Ondřeje Vašíčka. Při místním šetření byla pořízena fotodokumentace bytu (bytové jednotky) a bytového domu, bylo provedeno zaměření bytu (bytové jednotky) a kontrola stavebně-technického stavu.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. POPIS POSTUPU 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. Rovněž byly použity informace a data z vlastní databáze sjednaných cen (realizovaných prodejů) družstevních bytů.

2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

Pro vypracování ocenění nemovitého majetku byly znalcem opatřeny nebo zadavatelem poskytnuty tyto podklady:

- a) Částečný výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Bludovice, obec Havířov, list vlastnictví č. 3667, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, ze dne 19.2.2024
- b) Katastrální mapa předmětného území, mapový list č. OSTRAVA 3-4/32, vyhotovená Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, KP Ostrava, ze dne 19.2.2024
- c) Částečné prohlášení vlastníka bytového domu č.p. 1162, 1163, 1164, 1165 a 1166
- d) Zápis o dohodě o odevzdání a převzetí družstevního bytu ze dne 18.1.1990
- e) Exekuční příkaz k provedení exekuce rozdělením společné věci č. 024 EX 465/23-19 ze dne 1.12.2023
- f) Sdělení Stavebního bytového družstva Havířov zn. č. 2023/13833 ze dne 4.12.2023
- g) Informace zjištěné při místním šetření provedené dne 7.2.2024
- h) Fotodokumentace pořízena při místním šetření
- i) Vlastní databáze realizovaných prodejů srovnatelných družstevních bytů

Dále byly použity informace z následujících veřejně dostupných zdrojů:

- a) Informace zjištěné z katastru nemovitostí
- b) Mapové podklady
- c) Realitní servery (www.sreality.cz, www.reality.idnes.cz)
- d) Standard České bankovní asociace – Standardy oceňování nemovitých věcí

Zákony a vyhlášky:

- a) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů
- b) Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů
- c) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- d) Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) a katastrální vyhláška č. 357/2013 Sb.; Státní správa zeměměřictví a katastru - www.cuzk.cz
- e) Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

Literatura:

- a) ZAZVONIL, Z., Odhad hodnoty nemovitostí, Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
- b) ORT, P., ORTOVÁ ŠEFLOVÁ, O., Oceňování nemovitostí v praxi, Praha: Nakladatelství Leges, s.r.o., 2022. ISBN 978-807502-571-5.
- c) INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL, Mezinárodní oceňovací standardy 2022, Praha: Ekopress, 2022. ISBN 978-80-87865-78-1

2.3. VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění:

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění družstevního bytu bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z objednatelem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění.
- d) Zpracovatel prohlašuje, že jeho databáze prodejních cen je věrohodná a v ní obsažená data jsou přezkoumatelná.

Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo provedeno za účelem stanovení obvyklé ceny pro účel exekučního řízení.

3. VYMEZENÍ POJMŮ OBVYKLÁ CENA, TRŽNÍ HODNOTA, ZJIŠTĚNÁ CENA

3.1. OBVYKLÁ CENA

Dle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ČÁST PRVNÍ, Hlava první, §2, Způsob oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou 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.“

Podle odst. 3:

„V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.“

3.2. TRŽNÍ HODNOTA

Dle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ČÁST PRVNÍ, Hlava první, §2, Způsob oceňování majetku a služeb, odst. 4:

„Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona 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 tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

3.3. ZJIŠTĚNÁ CENA

„Zjištěná cena nemovitých věcí je cena určená podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a podle prováděcí vyhlášky MF České republiky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění“.

4. METODY OCENĚNÍ

4.1. NÁKLADOVÝ ZPŮSOB OCENĚNÍ

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, případně jednotek je zjištění zastavěné plochy, obestavěného prostoru, užité plochy a dalších ukazatelů.

Podle provedení a vybavení stavby se zjistí odpovídající cena za měrnou jednotku (m, m², m³ popř. ks). Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru nebo délkových, plošných nebo kvadratických výměr se zjistí výchozí cena.

Od výchozí ceny staveb/jednotek se odečte opotřebení, které odpovídá stáří dané stavby/budovy, ve které se jednotka (byt) nachází, nevyžadující okamžitou rozsáhlejší opravu pro uvedení do provozuschopného stavu. Používá se nejčastěji metoda lineární. V případech, kdy je budova/jednotka 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.

Věcná hodnota - Jedná se o stanovení nákladů na vybudování nové stavby v současných cenách (reprodukční hodnota stavby), snížených o opotřebení přiměřené ke stáří a skutečnému stavu (časová hodnota).

Reprodukční hodnota (tzv. nová hodnota) - cena hlavní stavby/staveb/jednotky bez odpočtu opotřebení.

4.2. METODA URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ DLE PŘEDPISU

Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu – nebo-li cena zjištěná dle předpisu (dříve také tzv. „administrativní cena“) se určuje dle „oceňovacího předpisu“, kterým je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých předpisů v platném znění, a vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 345/2015 Sb., vyhl. č. 53/2016 Sb. vyhl. č. 443/2016 Sb., vyhl. č. 457/2017 Sb., vyhl. č. 188/2019 Sb., vyhl. č. 488/2020 Sb., vyhl. č. 424/2021 Sb., vyhl. č. 337/2022 a vyhl. č. 434/2023 Sb. (aktuální ke dni ocenění). Ocenění se zpracovává přesně podle algoritmů daných metodickými postupy, které jsou předepsány oceňovacími předpisy na bázi metody nákladové, výnosové či porovnávací. Do výpočtu vstupuje celá řada různých koeficientů, které jsou statisticky nebo administrativně dány.

4.3. POROVNÁVACÍ ZPŮSOB OCENĚNÍ

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad, a to mezi nezávislými partnery. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a uvedení odhadnuté/stanovené hodnoty. Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovité věci a jejich realizovaných cen, určí znalec porovnávací hodnotu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Porovnávací metoda je tak založena

na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen příslušnými multiplifikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se určí výsledná hodnota. Údaje o srovnávacích objektech musí být ve znaleckém posudku podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

4.3. METODY APLIKOVANÉ V OCENĚNÍ

V tomto znaleckém posudku se stanovuje výše obvyklé ceny předmětu ocenění pro účel exekučního řízení a za účelem prodeje v dražbě v rámci tohoto řízení. V tomto znaleckém posudku je použito porovnávací metody a rovněž metody pro určení ceny zjištěné (administrativní ceny) pomocí aktuálně platné oceňovací vyhlášky.

5. NÁLEZ

5.1. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele „stanovení obvyklé ceny družstevního podílu ve Stavebním bytovém družstvě Havířov, s nímž je spojeno právo nájmu k bytu č. 13 na adrese Nad Terasou 116310, Havířov – Podlesí“. Pro stanovení obvyklé ceny nemovité věci budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní ve vztahu k odborné otázce.

Data budou sebrána a tvořena z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z veřejných listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha bytové jednotky/družstevního bytu a bude provedeno místní šetření na předmětné bytové jednotce a bytovém domě č.p. 1162, 1163, 1164, 1165 a 1166. Následně budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis a vyhodnocení polohy a stavu bytové jednotky, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí pro porovnávací metodu.

5.2. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a informací zjištěných ze získaných podkladů a z místního šetření. 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 situace a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

5.3. VÝČET SEBRANÝCH NEBO VYTVOŘENÝCH DAT

5.3.1. Základní informace

Název majetku:	Družstevní byt č. 13 v sekci bytového domu č.p. 1163
Adresa:	Nad Terasou 1163, PSČ 736 01 Havířov-Podlesí
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Karviná
Obec:	Havířov
Katastrální území:	Bludovice
Počet obyvatel:	cca 70.000

5.3.2. Základní údaje o vlastnictví nemovitého majetku

Na listu vlastnictví č. 3667 pro k.ú. Bludovice, obec Havířov, okres Karviná, je zapsán u oceňované nemovité věci jako vlastník:

Stavební bytové družstvo Havířov, Hornosušská 1041/2, PSČ 735 64 Havířov-Prostřední Sucha.

Vlastníkem družstevního podílu ve Stavebním bytovém družstvu Havířov, s nímž jsou spojena práva a povinnosti k bytové jednotce č. 1163/13 jsou ke dni ocenění:

Libor Daniel a Miroslava Danielová, Nad Terasou 1163/10, PSČ 736 01, Havířov-Podlesí.

5.3.3. Popis lokality a umístění bytové jednotky

Bytový dům č.p. 1162, 1163, 1164, 1165 a 1166 s předmětnou bytovou jednotkou č. 1163/13 (družstevním bytem) se nachází při ulici Nad Terasou v sídlištní zástavbě panelových domů v městské části Havířov-Podlesí, k.ú. Bludovice, ve východní části města. Naproti bytovému domu se nachází objekt občanské vybavenosti s poštou. Nedaleko se nachází nákupní středisko Permon s kulturním domem Leoše Janáčka. V docházkové vzdálenosti se nachází kompletní občanská vybavenost. Centrální část města Havířov s veškerou infrastrukturou a sítí služeb se nachází ve vzdálenosti cca 1,8 km pěšky západním směrem. Hypermarkety Kaufland a Lidl se nacházejí ve vzdálenosti 1,5 km. Regionální metropole město Ostrava se nachází ve vzdálenosti 16,0 km západním směrem. Naproti bytovému domu se nachází autobusová zastávka havířovské MHD (zastávka „Podlesí, Nad Terasou“). Před bytovým domem je možné napojení na frekventovanou komunikaci ul. Dlouhá třída, která prochází napříč městem ve směru východ-západ. Napojení na frekventovanou komunikaci č. I/11 (ul. Těšínská), spojující města Ostrava, Havířov a Český Těšín, je možné ve vzdálenosti 1,2 km. V okolí bytového domu se nachází veřejná parkoviště s dostatečným počtem parkovacích stání.

5.3.4. Popis bytového domu č.p. 1162, 1163, 1164, 1665 a 1166

Jedná se o řadový, panelový, bytový dům o pěti vchodech a pěti číslech popisných. Sekce bytového domu s č.p. 1163 je vnitřní. Bytový dům je osmipodlažní, podsklepený v celém svém půdorysu.

Základy bytového domu jsou betonové, svislé i vodorovné konstrukce tvoří železobetonové panely. Střeška je plochá s asfaltovou krytinou. Fasádu domu tvoří kontaktní zateplovací systém se strukturovanou omítkou, sokl je z marmolitu. Vnitřní omítky ve společných prostorech jsou vápenné, hladké. Schodiště je železobetonové konstrukce s nášlapnou vrstvou z terasa. Vnější předsazené schodiště vedoucí k vedlejšímu vchodu je betonové konstrukce. Podlahy společných prostor jsou kryté dlažbami a betonovými mazaninami. K hlavnímu domu vede bezbariérová rampa. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu s nátěrem. Okna a balkonové dveře jsou plastová s izolačním dvojsklem. Vstupní dveře do domu jsou kovové, prosklené. Vytápění domu i ohřev vody je zajištěno centrálním zásobováním tepla. Bytový dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. V bytovém domě se nachází 1 osobní výtahy. V 1.PP bytového domu se nachází sklepní prostory a sklepní kóje.

Dle zjištěných informací byl bytový dům postaven na konci 60tých let 20. století. Ke dni ocenění se bytový dům č.p. 1162, 1163, 1164, 1165 a 1166 nachází v dobrém stavebně-technickém stavu po revitalizaci. Revitalizace bytového domu byla provedena v roce 2007 a zahrnovala zateplení domu, výměnu oken, zasklení lodžii, výměnu výtahu, výměnu vstupních dveří, úpravu vstupního prostoru a novou střešní krytinu. Dále bylo zjištěno, že bylo vyměněno stoupačí potrubí vnitřního vodovodu a kanalizace.

5.3.5. Popis bytové jednotky č. 1163/13

Předmětná bytová jednotka č. 1163/13 je umístěna v 5.NP (celkově 8NP) panelového bytového domu, nalevo od výtahového prostoru. Jednotka je o dispoziční velikosti 3+1, na obývací pokoj

navazuje zasklená lodžie. Příslušenství bytu dále tvoří 1 sklepní kóje umístěná v 1.PP. Podlahy místností v bytové jednotce jsou kryté koberci a PVC. Omítky jsou vápenné hladké, v kuchyni je proveden keramický obklad. Okna a balkonové dveře jsou plastová s izolačním dvojsklem, orientovaná na západ a na východ. Dveře jsou dřevěné, náplňové, osazené do ocelových zárubní. V koupelně, která je samostatná, se nachází vana a umývadlo. WC je kombi. V kuchyni se nachází kuchyňská linka s plynovým sporákem. Bytové jádro je umakartové, elektroinstalace v bytě je původní.

Bytová jednotka se nachází v průměrném, původním stavu, bez provedených zásadních stavebních úprav a modernizace. Bytová jednotka je napojena na veškeré inženýrské sítě, vytápění a ohřev vody je zajištěno z centrálního zdroje tepla.

Výčet všech místností

Kuchyně.....	9,19 m ²
Obývací pokoj.....	21,80 m ²
Ložnice.....	11,37 m ²
Pokoj.....	14,31 m ²
Chodba.....	3,91 m ²
Koupelna.....	2,21 m ²
WC.....	0,97 m ²
Celková podlahová (bytová) plochy.....	63,76 m²
Lodžie.....	2,57 m ²
Sklepní kóje.....	3,76 m ²

5.3.6. Přístup k bytovému domu č.p. 1162, 1163, 1164, 1165 a 1166

Přístup k bytovému domu č.p. 1162, 1163, 1164, 1165 a 1166 s předmětnou bytovou jednotkou č. 1163/13 (družstevním bytem č. 13) je možný z veřejné komunikace ul. Nad Terasou (pozemek parc.č. 305/1 ve vlastnictví Statutárního města Havířov), k sekci s č.p. 1163 dále přes pozemek parc.č. 304/17 (ve vlastnictví majitelů bytových jednotek v domě). Veřejné prostranství okolo bytového domu tvoří pozemek parc.č. 304/1 (ve vlastnictví Statutárního města Havířov).

5.3.7. Základní popis pozemku parc.č. 300

Pozemek parc. č. 300, zastavěná plocha a nádvoří, je o výměře 1.200 m² a v celém svém půdorysu je zastavěný bytovým domem č.p. 1162, 1163, 1164, 1165 a 1166. K bytové jednotce č. 1163/13 přísluší spoluvlastnický podíl o velikosti 19/2000 na pozemku parc.č. 300.

Pozitiva předmětných nemovitostí

- Umístění v lokalitě v dosahu kompletní občanské vybavenosti a s dobrou dopravní dostupností
- Bytový dům po provedené revitalizaci

Negativa předmětných nemovitostí

- Průměrný (původní) stavebně-technický stav bytové jednotky (družstevního bytu)

- Jedná se o bytovou jednotku ve vlastnictví bytového družstva bez možností převodu do osobního vlastnictví

5.3.8. Soulad skutečného způsobu využití s právním stavem nemovité věci

Bytová jednotka je řádně zapsána do katastru nemovitostí.

5.4. PRÁVA A ZÁVADY SPOJENÉ S PŘEDMĚTEM OCENĚNÍ

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 3667 oddíl C pro k.ú. Bludovice ze dne 19.2.2024 k bytové jednotce č. 1163/13 vázne zástavní právo smluvní ve prospěch Československé obchodní banky, a.s. Toto zástavní právo nebylo při stanovení obvyklé ceny zohledněno.

Znalci nebyly sděleny informace, zdali na oceňovaném družstevním podílu vázla jakákoliv práva a závady.

5.5. ANALÝZA A VYHODNOCENÍ TRHU

Bytové jednotky umístěné se v sídlištní, panelové zástavbě v části Podlesí, nacházející se v průměrných stavebně-technických stavech se v současnosti prodávají běžně s dobou inzerce 3 až 6 měsíců. Doba prodeje je ovlivněna správně nastavenou inzerovanou cenou. Poptávka po obdobných bytových jednotkách v původním stavebně-technickém stavu je přibližně srovnatelná s nabídkou. Do 2Q/2022 ceny bytových jednotek soustavně rostly, avšak ve 2Q/2022 se pomalu začaly projevovat dopady krize způsobené válkou na Ukrajině, na trhu s energiemi a pohonnými hmotami. Postupně docházelo k navýšení základní úrokové sazby ze strany ČNB, jehož důsledkem začaly být hypoteční úvěry nedostupnějšími. Objem transakcí s rezidenčními nemovitostmi se propadl. Počátkem července 2022 začalo přibývat inzerovaných nemovitostí a již byla patrna stagnace a následné snižování sjednaných kupních cen. Trh s rezidenčními nemovitostmi se stal trhem kupujících. Snižování kupních cen je patrné především u nemovitostí v průměrných a zhoršených stavebně-technických stavech s potřebou rozsáhlejších stavebních úprav.

Ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku je v realitní nabídce 7 družstevních bytů a 6 bytových jednotek v osobním vlastnictví, dispozic 3+1, příp. 3+kk, situovaných v panelové, sídlištní zástavbě ve východní části města Havířov.

Poptávka po bytových jednotkách v osobním vlastnictví je vyšší než v případě družstevních bytů. Této skutečnosti odpovídají výše dosahovaných prodejních cen, které jsou u družstevních bytů cca o 15-20% nižší než u bytových jednotek v osobním vlastnictví.

S ohledem na umístění v širším centru města, na zjištěný stavebně-technický stav bytové jednotky (družstevního bytu) a bytového domu, jeho stáří a provedenou revitalizaci, zjištěné příslušenství lze konstatovat, že oceňovaná bytová jednotka (družstevní byt) je na trhu dobře obchodovatelná.

Při stanovení obvyklé ceny oceňovaného družstevního bytu byly zohledněny veškeré faktory, a to i ve vztahu k porovnávaným bytům, které jsou aktuálně inzerované, případně jejichž prodeje byly realizovány v posledních 15ti měsících.

6. POSUDEK

6.1. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, §2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle 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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb. §1c bude rovněž určena cena zjištěná.

Znalecký posudek je rozčleněn do dvou odborných částí podle použité oceňovací metody, a to:

- 1) Ocenění dle cenového předpisu, stanovení ceny zjištěné
- 2) Ocenění metodou porovnávací (Porovnávací přístup)

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále byly získány informace o realizovaných transakcích obdobného/srovnatelného majetku, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků, a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

6.2. OCENĚNÍ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

6.2.1. Ocenění cenou zjištěnou

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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Název předmětu ocenění: družstevní podíl ve Stavebním bytovém družstvu Havířov, s nímž je spojeno právo nájmu k bytu č. 13 na adrese Nad Terasou 1163/10, Havířov - Podlesí

Adresa předmětu ocenění: Nad Terasou 1163/10, PSČ 736 01 Havířov

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblastí v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00

O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00
--	---	------

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,282,00 \text{ Kč/m}^2$

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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka 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: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,970}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,039}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,970}$$

1. Bytová jednotka č. 1163/13

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Havířov
Stáří stavby:	55 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2007
Základní cena ZC (příloha č. 27):	34 761,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Obývací pokoj:	21,80 *	1,00 =	21,80 m ²
Ložnice:	11,37 *	1,00 =	11,37 m ²
Pokoj:	14,31 *	1,00 =	14,31 m ²
Chodba:	3,91 *	1,00 =	3,91 m ²
Koupelna:	2,21 *	1,00 =	2,21 m ²
WC:	0,97 *	1,00 =	0,97 m ²
Kuchyně:	9,19 *	1,00 =	9,19 m ²
Lodžie:	2,57 *	0,70 =	1,80 m ²
Sklepní kóje:	3,76 *	0,10 =	0,38 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			65,94 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 17 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (17 + 15) = \mathbf{0,840}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,840 = \mathbf{0,714}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,970}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 34\,761,- \text{ Kč/m}^2 * 0,714 = 24\,819,35 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 65,94 \text{ m}^2 * 24\,819,35 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,970 = 1\,587\,490,30 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 587 490,30 Kč

2. Pozemek parc.č. 300 - pod stavbou bytového domu č.p. 1162, 1163, 1164, 1165, 1166

Ocenění

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,970}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,970 = \mathbf{0,970}$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 282,-	0,970		1 243,54	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	300	1 200	1 243,54	1 492 248,-
Stavební pozemek - celkem					1 492 248,-
Pozemek parc.č. 300 - pod stavbou bytového domu č.p. 1162, 1163, 1164, 1165, 1166 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu					= 1 492 248,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	19 / 2 000

Pozemek parc.č. 300 - pod stavbou bytového domu č.p. 1162, 1163, 1164, 1165, 1166 - zjištěná cena celkem = 14 176,36 Kč

Výsledky analýzy dat

- | | |
|---|----------------|
| 1. Bytová jednotka č. 1163/13 | 1 587 490,- Kč |
| 2. Pozemek parc.č. 300 - pod stavbou bytového domu č.p. 1162, 1163, 1164, 1165,
1166 | 14 176,- Kč |

Výsledná zjištěná cena - celkem: 1 601 666,- Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 601 670,- Kč

slovy: Jedenmilionšestsetjedentisícšestsetsedmdesát Kč

6.3. OCENĚNÍ POROVNÁVACÍ METODOU

Srovnání je provedeno pomocí indexové porovnávací metody. Jedná se o multikriteriální metodu nepřímého porovnání, ve které jsou porovnávány jednotlivé vlastnosti oceňovaného bytu se srovnávanými byty. Jako srovnatelné transakce jsou uvažovány realizované prodeje družstevních bytů, které jsou s oceňovanou jednotkou/družstevním bytem srovnatelné, převážně s ohledem na umístění, velikost, stav, vybavení a příslušenství. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované kupní ceny vztažené na 1 m² užitné plochy bytové jednotky/bytu. S ohledem na skutečnost, že prodeje družstevních bytů nepodléhají zápisu do veřejného seznamu a dostupnost informací o prodeji družstevní bytů je složitější nežli v případě bytů v osobním vlastnictví, je v případě porovnávací metody použito prodejů 2 bytů v původních stavech (srovnatelných s oceňovaným bytem) a 1 bytu po základní (nikterak nákladné) rekonstrukci. Tato skutečnost byla zohledněna při stanovení porovnávací hodnoty a výsledné obvyklé ceně.

6.3.1. Srovnávací kritéria

Při stanovení porovnávací hodnoty nemovitých věcí byly použity realizované kupní ceny porovnatelných nemovitých věcí ve srovnatelné lokalitě. Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů a rovněž z vlastní databáze. Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

K₁ - Koeficient **lokalita** v sobě odráží rozdíl v poloze a umístění nemovitých věcí v daném místě především z hlediska: umístění nemovitých věcí v obci (zda se jedná o souvisle zastavěné území, či okraj obce); občanské vybavenosti; okolní zástavby, obyvatelstva, životního prostředí; atraktivitě okolí; změny v okolí s vlivem na obvyklou cenu nemovitých věcí.

K₂ - Koeficient **velikost** v sobě odráží výměru podlahové plochy bytové jednotky/bytu.

K₃ - Koeficient **stav a vybavení bytové jednotky** v sobě odráží stavebně technický stav bytové jednotky/bytu, provedené rekonstrukce, standard vybavení.

K₄ - Koeficient **stav objektu** v sobě odráží stavebně technický stav bytového domu, stáří, provedenou revitalizaci, údržbu.


K₅ – Koeficient **příslušenství** v sobě odráží existenci balkonu nebo lodžie, sklepní kóje, aj.


K₆ – Koeficient **ostatní** v sobě odráží ostatní skutečnosti výše neuvedené, mj. celkový dojem, úvahu zpracovatele ocenění, umístění bytu v rámci bytového domu.


6.3.2. Stanovení hodnoty koeficientů

Hodnota koeficientu = 1 odpovídá shodnosti oceňovaných nemovitých věcí se zvoleným reprezentantem v daném hledisku. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku lepší než oceňovaná nemovitá věc (např. má lepší polohu, lepší stav či vybavení atp.), odpovídá koeficient < 1. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku horší než oceňovaná nemovitá věc, odpovídá koeficient > 1.

Družstevní byty použité v porovnávací metodě

Název	č. 01 – Družstevní byt Havířov				
Lokalita	Ul. Karvinská, Havířov-Město				
Popis	Družstevní byt č. 7 v bytovém domě č.p. 1233 je umístěn ve 3.NP (celkově 4NP) řadového bytového domu. Byt je dispoziční velikosti 3+1 s balkonem a sklepní kóji. Byt se nachází v původním stavu, určeného k rekonstrukci. Bytový dům je po kompletní revitalizaci, PENB – C.				
Zdroj	Prodej uskutečněn v 08/2023, archiv spolupracujícího odhadce				
	Podlahová plocha	Kupní cena	Jednotková cena		
	64 m ²	1.650.000 Kč	25.781 Kč/m ²		
Použité koeficienty					
K ₁ – Lokalita				Srovnatelná	1,00
K ₂ – Velikost				Srovnatelná	1,00
K ₃ – Stav bytu				Srovnatelná	1,00
K ₄ – Stav bytového domu				Srovnatelný	1,00
K ₅ – Příslušenství				Srovnatelné	1,00
K ₆ - Ostatní				Mírně lepší	0,98
Celkový koeficient				K_c	0,98
Upravená jednotková cena	25.266 Kč/m²				
Zdůvodnění koeficientu K_c	Uvedený byt je v případě srovnání s oceňovaným bytem umístěn ve srovnatelné lokalitě v rámci města Havířov, v sídlištní zástavbě nízkopodlažních bytových domů v širším centru města, srovnatelné dispozice a výměry, nachází se ve srovnatelném stavebně-technickém stavu, srovnatelného příslušenství. Byt je umístěn v bytovém domě po revitalizaci. Byt je umístěn v nízkopodlažním bytovém domě s menším počtem bytů ve vchodě.				

Název	č. 02 – Družstevní byt Havířov				
Lokalita	Ul. Kosmonautů, Havířov-Podlesí				
Popis	Družstevní byt č. 22 v bytovém domě č.p. 1220 je umístěn v 8.NP (celkově 8NP) řadového bytového domu. Byt je dispoziční velikosti 3+1 s balkonem a sklepní kóji. Byt se nachází v původním stavu, určeného k rekonstrukci. Bytový dům je po provedené celkové revitalizaci.				
Zdroj	Prodej uskutečněn v 12/2023, archiv spolupracujícího odhadce				
	Podlahová plocha	Kupní cena	Jednotková cena		
	65 m ²	1.650.000 Kč	25.385 Kč/m ²		
Použité koeficienty					
K ₁ – Lokalita				Srovnatelná	1,00
K ₂ – Velikost				Srovnatelná	1,00
K ₃ – Stav bytu				Srovnatelný	1,00
K ₄ – Stav bytového domu				Srovnatelný	1,00
K ₅ – Příslušenství				Srovnatelné	1,00
K ₆ - Ostatní				Srovnatelné	1,00
Celkový koeficient				K_c	1,00
Upravená jednotková cena	25.385 Kč/m²				
Zdůvodnění koeficientu K_c	Uvedený byt je v případě srovnání s oceňovaným bytem umístěn ve srovnatelné lokalitě v části Havířov-Podlesí, srovnatelné dispozice a výměry, nachází se ve srovnatelném stavebně-technickém stavu, srovnatelného příslušenství. Byt je umístěn v bytovém domě po revitalizaci. Bytový dům je srovnatelného konstrukčního provedení.				

Název	č. 03 – Družstevní byt Havířov		
Lokalita	Ul. Družstevnická, Havířov-Podlesí		
Popis	Družstevní byt č. 15 v bytovém domě č.p. 1128, 1129, 1130, 1131, 1132 a 1133 je umístěn v 5.NP (celkově 8NP) řadového bytového domu. Byt je dispoziční velikosti 3+1 s balkonem a 2 sklepními kójemí. Byt je starší rekonstrukci, provedené v roce 2017. Bytové jádro zděné, keramické obklady v koupelně, koupelna vybavena sprchovým koutem, umyvadlem, WC kombi, částečně podlahy. Nové elektro rozvody. Bytový dům je po kompletní revitalizace, provedené v letech 2001-2004 – nová střecha, zateplení, nová plastová okna, vstupy), v roce 2006 byl instalován nový výtah.		
Zdroj	Prodej uskutečněn v 11/2022, předložena kupní smlouva		
	Podlahová plocha	Kupní cena	Jednotková cena
	62,11 m ²	1.800.000 Kč	29.042 Kč/m ²
Použité koeficienty			
K ₁ – Lokalita	Srovnatelná	1,00	
K ₂ – Velikost	Srovnatelná	1,00	
K ₃ – Stav bytu	Lepší	0,87	
K ₄ – Stav bytového domu	Srovnatelný	1,00	
K ₅ – Příslušenství	Srovnatelné	1,00	
K ₆ - Ostatní	Srovnatelné	1,00	
Celkový koeficient	K_c	0,87	
Upravená jednotková cena	25.213 Kč/m²		
Zdůvodnění koeficientu K_c	Uvedený byt je v případě srovnání s oceňovaným bytem umístěn ve srovnatelné lokalitě v části Havířov-Podlesí, srovnatelné dispozice a rozměry, nachází se v lepším stavebně-technickém stavu po provedené základní rekonstrukci v roce 2017. Byt je srovnatelného příslušenství, umístěna v bytovém domě po revitalizaci.		

Statistické údaje

Aritmetický průměr upravených jednotkových cen	25.288 Kč/m ² užitné plochy
Vážený průměr upravených jednotkových cen	25.289 Kč/m ² užitné plochy

Vyhodnocení porovnávací metody

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě porovnání jednotkových cen. Při posuzování daného případu se vychází z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v nejbližším okolí, za předpokladu zohlednění jednotlivých ukazatelů, které ovlivňují dosažitelnou prodejní cenu.

Podle výše uvedeného porovnání a dle průzkumu trhu se obdobné družstevní byty, obdobné nebo srovnatelné velikosti, průměrného stavebně-technického, obdobného příslušenství a vybavení, nacházející se v panelové, sídlištní zástavbě v širším centru města Havířov a v části Havířov-Podlesí obvykle obchodují za jednotkové ceny v rozmezí 25.000 až 29.000 Kč/m² podlahové (bytové) plochy bytu.

Po zohlednění upravujících koeficientů odlišností vybraného souboru parametrů se jednotkové ceny realizovaných prodejů pohybují v částkách okolo hodnoty 25.000 Kč/m² podlahové (bytové) plochy bytu.

6.3.3. Porovnávací hodnota bytu č. 13 v bytovém domě č.p. 1162, 1663, 1164, 1165 a 1166 na adrese Nad Terasou 1163/10, Havířov-Podlesí

Porovnávací hodnota družstevního bytu stanovená porovnávací metodou byla určena s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující jeho obchodovatelnost, tj. zejména jeho umístění v konkrétní lokalitě, jeho stavebně-technický stav a stav bytového domu, dispoziční velikost a výměra podlahových ploch a příslušenství bytu, a to vše v návaznosti na aktuální poptávku na realitním trhu. Porovnávací hodnotu stanovují dle provedené statistické analýzy zjištěných hodnot jednotkových cen (Kč/m² podlahové plochy bytu), a to na částku (po zaokrouhlení):

1.600.000 Kč

(25.094 Kč/m² podlahové plochy družstevního bytu č. 13 v sekci bytového domu s č.p. 1163)

7. ODŮVODNĚNÍ

7.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

V rámci postupu vyhotovení znaleckého posudku byla provedena prohlídka nemovitých věcí. Dále byly analyzovány doložené dokumenty a při místním šetření zjištěné informace. Jako podklad pro stanovení (určení) tržní hodnoty bylo provedeno porovnání s realizovanými transakcemi a aktuálními nabídkami k prodeji obdobných družstevních bytů. Informace o realizovaných prodejních cenách byly čerpány z vlastní databáze, databáze spolupracujících znalců, odhadců a realitních makléřů. Zjištěná data byla analyzována a na jejich základě byly stanovena porovnávací hodnota oceňovaného družstevního bytu.

Pro porovnání s tržním způsobem ocenění byla také určena cena zjištěná podle aktuálního cenového předpisu. Zjištěná cena je ve stejné cenové úrovni s porovnávací hodnotou, z čehož lze odvodit, že konstrukce zjištěné ceny byla nastavena správně.

Aktuální situaci na trhu s obdobnými družstevními byty nejlépe vystihuje provedena porovnávací metoda, která je založena na porovnání oceňovaného bytu s realizovanými prodeji obdobných družstevních bytů nacházejících se v předmětné lokalitě.

Rekapitulace provedených metod ocenění

Cena zjištěná podle cenového předpisu	1 601 670 Kč
Porovnávací hodnota družstevního bytu č. 13 v sekci bytového domu s č.p. 1163	1.600.000 Kč

Obvyklá cena oceňovaného družstevního bytu je stanovena v souladu s definicí obvyklé ceny dle §2, odst. 2 Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (v platném znění), a to ve výši porovnávací hodnoty. Porovnávací hodnota, která je založená na komparaci realizovaných transakcí obdobného majetku včetně zohlednění všech ovlivňujících faktorů, v tomto případě nejlépe odpovídá obvyklé ceně daného typu nemovitého majetku, a to s přihlédnutím na aktuální situaci a předpokládaný vývoj na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklou cenu oceňovaného družstevního podílu ve Stavebním bytovém družství Havířov, s nímž je spojeno právo nájmu k bytu č. 13 na adrese Nad Terasou 1163/10, Havířov – Podlesí, v k.ú. Bludovice, obec Havířov, okres Karviná stanovuji ve výši porovnávací hodnoty, a to na částku ve výši:

1.600.000 Kč

7.2. KONTROLA POSTUPU

Zdroje dat byly dostatečné ve vztahu k řešené znalecké otázce. Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z vlastní databáze realizovaných prodejů. Vytvořená data o nemovitých věcech (družstevním bytě) jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.

Při zpracování a vyhodnocení dat nedošlo k žádné zjevné chybě, která by mohla zkreslit výsledky analýz. Vzhledem k dostatečným a dobře zpracovaným datům bylo možné provést veškeré potřebné analýzy bez omezení. Analýza dat byla provedena zvyklými způsoby. Výsledky analýz jsou dostatečně přesvědčivé a bylo možno je smysluplně interpretovat pro zodpovězení položené otázky v zadání znaleckého posudku.

8. ZÁVĚR

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny **družstevního podílu** ve Stavebním bytovém družstvě Havířov, s nímž je spojeno právo nájmu k bytu č. 13 na adrese Nad Terasou 1163/10, Havířov – Podlesí, pro exekuční řízení vedené pod č.j. 024 EX 465/23.

Družstevní byt č. 13 v sekci bytového domu č.p. 1163 představuje bytovou jednotku č. 1163/13 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 19/2000 na společných částech bytového domu č. 1162, 1663, 1164, 1165 a 1166 a pozemku parc.č. 300, zapsanou u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava na LV č. 3667 pro k.ú. Bludovice, obec Havířov, okres Karviná.

Na základě získaných informací, popsanych parametrů, provedeného místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody a dále dle aktuálního cenového předpisu stanovují výslednou obvyklou cenu družstevního podílu ve Stavebním bytovém družstvě Havířov, s nímž je spojeno právo nájmu k bytu č. 13 na adrese Nad Terasou 1163/10, Havířov – Podlesí se zohledněním všech faktorů majících vliv na stanovenou cenu; podle stavu ke dni 7.2.2024, ve výši:

1.600.000 Kč

Slovy: jedenmilionšeststtisíc korun českých

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1:** Usnesení o ustanovení znalce, č.j. 024 EX 465/23-30
- Příloha č. 2:** Částečný výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Bludovice, obec Havířov, list vlastnictví č. 36671, ze dne 19.2.2024
- Příloha č. 3:** Katastrální mapa předmětného území
- Příloha č. 4:** Situační plánek a letecký snímek
- Příloha č. 5:** Fotodokumentace pořizena při místním šetření dne 7.2.2024
- Příloha č. 6:** Částečné prohlášení vlastníka budovy č.p. 1162, 1663, 1164, 1165 a 1166

KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ

Konzultant nebyl přibrán.

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Vyúčtování je provedeno v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb., o znalečném.

PROHLÁŠENÍ O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky dne 24.10.2023 pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků znalce pod pořadovým číslem 9-4/2024.

Znalecký posudek je v elektronické evidenci znaleckých posudků zapsán pod položkou číslo 015682/2024.

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

DATUM A PODPIS

19. 2. 2024

Ing. Ondřej Vašíček