

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 2601-23/20

o ceně nemovité věci - bytové jednotky č.2566/6 umístěné v domě č.p.2565, 2566 na ul.Lískovecká, katastrální území Frýdek, obec a okres Frýdek - Místek, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 79/1288 na společných částech domu a parc.č.5189/211. (LV č.6610)

Objednavatel posudku:

IMEX REALITY s.r.o.
Havlíčkovo nábř. 1167/12
702 00 Ostrava

Vlastník nemovité věci:

Šebesta Václav
Lískovecká 2566
738 01 Frýdek-Místek

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhl. č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb. a č.188/2019 Sb. s účinností od 1.8.2019.

Oceněno ke dni:

8.února 2020

Posudek vypracoval:

Ing.Jiří Ignačík
Edisonova 111/76
700 30 Ostrava – Hrabůvka
tel. 603 510 720
arko.ign@seznam.cz



Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archivu znalce. Celkem posudek obsahuje 18 stran textu včetně obálky a příloh.

V Ostravě, dne 8.února 2020

A. NÁLEZ

Bližší údaje o nemovité věci

Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí vypracovaný katastrálním úřadem ve Frýdku-Místku, dne 27.ledna 2020, zakázka LV č.6610.

Kopie katastrální mapy.

Fotodokumentace.

Doplňující údaje sdělené objednatelem znaleckého posudku.

Přílohy posudku

Nabídky realitních kanceláří.

Výpis z katastru nemovitostí.

Kopie katastrální mapy.

Předmětem ocenění jsou

1) Bytová jednotka č.2566/6 dle § 38

B. POSUDEK A OCENĚNÍ

1) Bytová jednotka č.2566/6 dle § 38

Oceněno podle § 38 vyhlášky.

1.1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

Popis

Výčet pozemků:

parc.č.5189/211 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 384 m²

Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	765,-
Index cenového porovnání		x 1.1460
I = I _o x I _t x I _p = 1.000 x 1.061 x 1.080		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	876,69
Cena za celou výměru 384.00 m ²	= Kč	336.648,96
Započtení spoluhl.podílu 79/1288	= Kč	20.648,50
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Cena celkem Kč	20.649,-

1.2) Bytová jednotka č.2566/6

Oceněno podle § 38 vyhlášky.

Popis

Předmětem ocenění v tomto znaleckém posudku je bytová jednotka č.2566/6 s dispozicí 3+1 s balkonem, umístěná ve 3.nadzemním podlaží domu č.p.2566. Bytový dům je zděný a nachází se v dobrém, udržovaném technickém stavu, včetně osazení plastových oken.

Fasádní omítky břizolitové bez venkovních obkladů, vnitřní omítky vápenné hladké.

Proběhla modernizace bytu, spočívající v osazení nových zařizovacích předmětů zdravotnické, které tvoří rohová vana, umývadlo a splachovací WC, včetně nových odpadů. V kuchyni je instalována kuchyňská linka s plynovým sporákem a el.troubou. Dveře hladké plné, okna plastová. Podlahy obytných místností plovoucí, v ostatních místnostech převážně keramická dlažba. Vytápění a ohřev teplé vody je zajištěn z centrálního zdroje.

Vybavení náležející k jednotce:

- listovní schránka
- zvonek

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, el.instalace, odpady), kromě stoupacích vedení vč.uzavíracích ventilů.

Bytová jednotka je ohraničena vstupními dveřmi do bytu vč.zárubně a do příslušenství umístěného mimo byt (sklep), hlavními uzavíracími ventily přívodu studené vody, plynu a hlavním bytovým jističem (pojistky) v přívodu el.energie.

Součástí jednotky je rovněž spoluvlastnický podíl o velikosti 79/1288 na společných částech domu a pozemku.

Společnými částmi domu jsou :

- základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí - střecha - hlavní svíslé a vodorovné konstrukce - vchody - okna a dveře přímo přístupné ze společných částí - chodby a schodiště - víceúčelové místnosti - rozvody studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společná televizní anténa (STA), domovní rozvody, rozvody telekomunikací

Charakteristika stavby

CZCC: 1122
SKP: 46.21.12.2..1
Typ podle účelu užití: K - budovy vícebytové (netypové)
Druh konstrukce: Zděné

Výměry

Místnost	Rozměry	Podlahová plocha
byt č.6	79.00	79.00 m ²
Podlahová plocha bytu celkem		79.00 m ²

Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
13.	Okna nadstandard	0.05400	100%	0.054
14.	Povrchy podlah nadstandard	0.03100	100%	0.031
22.	Vybavení kuchyní nadstandard	0.01800	100%	0.018
23.	Vnitřní hyg.zařízení vč.WC nadstandard	0.03800	100%	0.038
24.	Výtahy chybí	0.01300	100%	-0.013*1.852
26.	Instalační prefabrik.jádra	0.03597	100%	$0.03597*1.852/K_i$ 0.14693

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K_4 .

$$K_4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.14693) = 1.0793$$

Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka je vyšší než nabídka	3	0.01
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Význam obce Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu Da) nebo oblíbené turistické lokality	3	1.00
8. Poloha obce Znak není posuzován	-	1.00
9. Občanská vybavenost obce Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.05
Celkem 1. až 5. znak		0.01

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0,01) \times 1,05 = 1,061$$

Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P _i
1. Druh a účel užití stavby	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.04
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	2	0.02
Navazující na střed (centrum) obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	5	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava	3	0.02
Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		0.08

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0,08) \times 1 = 1,080$$

Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 27, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
1. Typ stavby Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	4	0.10
2. Společné části domu Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	2	0.00
3. Příslušenství domu Bez dopadu na cenu bytu	2	0.00
4. Umístění bytu v domě Ostatní podlaží nevyjmenované	2	0.00
5. Orientace obyt.místností ke světovým stranám Ostatní světové strany - s výhledem	3	0.03
6. Základní příslušenství bytu a) Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardní provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem	4	0.05
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	3	0.00
8. Vytápění bytu Dálkové, ústřední, etážové	3	0.00
9. Kriterium jinde neuvedené Bez vlivu na cenu	3	0.00
10. Stavebně- technický stav b) Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou (hodnota 1.00 vynásobena koef. s=0.775+0.1)	2	0.8750

Celkem * 0.18

* hodnota 10. znaku se do sumy nezapočítává

$$Iv = (1 + \text{SUMA}(Vi)) \times V10 = (1 + 0.18) \times 0.875 = 1.033$$

Výpočet ceny objektu (§ 38 vyhlášky)

Základní cena za m ² podlahové plochy	= Kč	21.352,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 1.033
It: index trhu		x 1.061
Ip: index polohy		x 1.080
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	25.274,15
Cena za celou podlahovou plochu 79.00 m ²	= Kč	1.996.657,76
Bytová jednotka č.2566/6	Cena celkem Kč	1.996.658,-
Bytová jednotka č.2566/6 dle § 38	Cena celkem Kč	2.017.307,-

C. REKAPITULACE

1) Bytová jednotka č.2566/6 dle § 38	Kč	2.017.307,-
Zjištěná výsledná cena dle cenových předpisů	Kč	2.017.307,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	2.017.310,-

Slovy: Dvamilionysedmnácttisíctřistadeset Kč

Stanovení ceny obvyklé srovnávací metodou :

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitostí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a konzultací s realitními kancelářemi. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitostí v dané lokalitě za určité období, které by nemělo přesáhnout délku 1 roku.

Dle části „C“ výpisu z katastru nemovitostí – LV č.6610 pro katastrální území Frýdek, obec Frýdek - Místek vázne na oceňované nemovitosti omezení dispozičních práv a to Zástavní právo smluvní pro TOMDAN ID LABEL SERVICE s.r.o., Poděbradova 1442/109, Moravská Ostrava a další omezení uvedená na listu vlastnictví.
Povinnost k jednotce č.2566/6.

Uvedená omezení zaniknou prodejem nemovitosti a při stanovení obvyklé ceny nemovitosti není k těmto omezením přihlíženo.

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve Frýdku - Místku, ve zděném bytovém domě na ulici Lískovecká. Dům čp.2566 s jednotkou č.2566/6 je napojen na inženýrské sítě: veřejný vodovodní řad, kanalizaci, zemní plyn a elektrorozvod.
Dům má 4 nadzemní podlaží a je zcela podsklepen.

Podle databáze znalce a internetové nabídky z února 2020 byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v okolí oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto bytové jednotky : (viz přílohy)

1. **Byt o velikosti 3+1 (57 m2) Frýdek - Místek, ul. Bezručova, 6.nadzemní podlaží, panel, okna plastová, byt je ve velmi dobrém technickém stavu po provedené rekonstrukci, dům prošel celkovou revitalizací, včetně zateplení fasády, nové výtahy a plastová okna, (32 800,- Kč/m2) cena 1 870 000,- Kč**
2. **Byt o velikosti 3+1 (78 m2) Frýdek – Místek, ul. Slezská, 1.nadz.podlaží, zděný, byt je po provedené rekonstrukci, okna plastová, zasklená lodžie, vytápění vlastním plynovým kotlem umístěným ve sklepě, parkování před domem, (33 300,- Kč/m2) cena 2 599 000,- Kč**
3. **Byt o velikosti 3+1 (66 m2) Frýdek – Místek, ul. K.H.Máchy, 1.nadzemní podlaží, zděný, dům nízkopodlažní, byt je v původním, udržovaném technickém stavu, nové vnitřní rozvody, součástí bytu je sklep, (34 850,- Kč/m2) cena 2 300 000,- Kč**
4. **Byt o velikosti 3+1 (66 m2) Frýdek – Místek, ul.Kpt.Nálepky, 1.nadz.podlaží, zděný, byt po celkové rekonstrukci, nová kuchyňská linka, krbová kamna, vlastní plynové vytápění, vlastní pergola před domem, (39 240,- Kč/m2) cena 2 590 000,- Kč**

Po provedené celkové analýze nemovitosti a na základě dlouhodobého sledování realitního trhu, s přihlédnutím k současným podmínkám, aktuálním cenám na trhu nemovitostí a se zřetelem na výše uvedené zjištění, s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, charakteru nemovitosti a skutečnosti, že bytový dům doposud není zateplen (kromě štítové zdi), avšak bytová jednotka je udržovaná s novými zařizovacími předměty zdravotnické a odpady, kdy ceny obdobných nemovitostí v lokalitě jsou v rozpětí od 32 800 do 39 240,- Kč/m², odhaduji **cenou obvyklou** oceňované nemovitosti při dolní hranici tohoto cenového rozpětí ve výši 33.000,- Kč/m², tj. celkem **79,00 m² x 33.000,- Kč/m² = 2 607 000,- Kč**

Obvyklá cena oceňované nemovitosti činí
po zaokrouhlení 2 600 000,- Kč

V Ostravě, dne 8. února 2020

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.10.1987, č.j. Spr. 4689/87, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 2601-23/20.

Ing. Jiří Ignáčik
Edisonova 111/76
700 30 Ostrava – Hrabůvka
tel. 603 510 720
arko.ign@seznam.cz

