

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6200-551/2020

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: bytové jednotky č. 70/1, umístěné v bytovém domě č.p. 69,70 na pozemku parc.č. st. 137 a spoluvlastnického podílu ve výši 239/1000 na společných částech domu č.p. 69,70 na pozemku parc.č. st. 137 a na pozemcích parc.č. st. 137 a 200/46, katastrální území Ohrazenice, obec Pardubice, okres Pardubice (LV č. 1013)



Objednatel posudku:

Mgr. Tomáš Petřů
insolvenční správce
Poděbradova 909/41
702 00 Ostrava

Účel posudku:

Odhad ceny obvyklé jako podklad pro přípravu prodeje
v insolvenčním řízení č.j. **KSPA 53 INS 21595/2020**

Podle stavu ke dni 28. 12. 2020 posudek vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
703 00 Ostrava

Posudek obsahuje včetně titulního listu a příloh 13 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě 31. 12. 2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

odhadnout cenu obvyklou bytové jednotky jako podklad pro přípravu prodeje v insolvenčním řízení

2. Informace o nemovité věci

Název: Bytová jednotka č. 70/1, vč. spoluvlastnického podílu na pozemcích
Adresa: Arbesova 70, Pardubice-Ohrazenice
Okres: Pardubice
Obec: Pardubice
Katastrální území: Ohrazenice

3. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka nemovité věci byla provedena dne 28. 12. 2020 za účasti znalce a vlastníka (pana Josefa Novotného).

4. Podklady pro vypracování posudku

Výpisy z katastru nemovitostí LV č. 1013 pro k.ú. Ohrazenice ze dne 27. 10. 2020.

Kopie katastrální mapy.

Doplňující údaje poskytnuté vlastníkem.

Informace získané z realitních serverů a databáze znalce

5. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník bytové jednotky je v KN na LV č. 1013 zapsán:

SJM Novotný Josef a Novotná Michaela, Arbesova 70, Ohrazenice, 53353 Pardubice

Omezení vlastnického práva na LV č. 1013:

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Novotná Michaela

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Novotný Josef

Zahájení exekuce - Novotná Michaela

Zahájení exekuce - Novotný Josef

Blíže viz LV ve veřejném rejstříku

6. Celkový popis

Oceňovaná nemovitá věc se nachází ve statutárním městě Pardubice, části Ohrazenice, v severozápadní okrajové části města, při ul. Arbesova, cca 200 m od zastávky MHD trolejbus „Ohrazenice, točna“. Okolní zástavbu tvoří objekty hromadného a individuálního bydlení. Parkovací možnosti jsou možné na komunikaci před domem. Přístup a příjezd k nemovité věci je z pozemku parc.č. 200/1, který je ve

vlastnictví Statutárního města Pardubice. Ve statutárním městě Pardubice je k dispozici kompletní občanská vybavenost, vzdálenost do centra města je cca 5 km.

Nemovitá věc je tvořena bytovou jednotkou č. 70/1, umístěné v bytovém domě č.p. 69,70 na pozemku parc.č. st. 137 a spoluvlastnického podílu ve výši 239/1000 na společných částech domu č.p. 69,70 na pozemku parc.č. st. 137 a na pozemcích parc.č. st. 137 a 200/46, katastrální území Ohrazenice, obec Pardubice, okres Pardubice (LV č. 1013).

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k bydlení
- k bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl na zahradě u domu

Negativa oceňované nemovité věci:

- předpoklad dalších investic na rekonstrukci bytové jednotky a domu

7. Obsah posudku

I) Odhad ceny obvyklé

Přílohy:

- Fotodokumentace
- Mapa širších souvislostí
- Srovnávané nemovité věci

B. Posudek

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Odhad ceny obvyklé srovnávací metodou

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 1 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., a zákona č. 303/2013 Sb. Ten uvádí, že obvyklou cenou se 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 vliv na cenu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota, přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány. Tuto metodu lze v tomto případě použít rovněž v podobě vyhodnocení nabídek k prodeji družstevních podílů v družstvech, spojených s obdobnými byty.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a konzultací s realitními kanceláři. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných bytů v dané lokalitě za určité období.

Popis

Oceňovaná bytová jednotka o velikosti 3+1 se nachází v tzv. „finském domku“ č.p. 70 (dům má dva vchody) v 1. NP ze 2.NP bez výtahu. Stavba je podsklepená, dřevěné montované konstrukce, se dvěma NP a půdou pod sedlovou střechou. V 1.PP se nachází sklepy k jednotlivým bytovým jednotkám a společné prostory. V každém NP jsou vždy dvě bytové jednotky.

Stavba je v užívání cca 60 let, v průběhu její životnosti byla prováděna pouze základní údržba.

Dispoziční řešení: kuchyně, 3 pokoje, koupelna, WC, chodba, předsíň a komora

Celková plocha bytu je 55,10 m² (k bytu patří balkon cca 4,10 m² a sklep cca 10,50 m²).

Vybavení jednotky:

Podlahy v obytných místnostech jsou dřevěné s textilními krytinami a plovoucí podlaha, v ostatních místnostech jsou keramické dlažby. Vybavení kuchyně tvoří původní kuchyňská linka. Vybavení sanity tvoří vana, umyvadlo a WC. Okna jsou dřevěná zdvojená. Vytápění bytů je lokální na zemní plyn (WAF). Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v koupelně. Zdrojem teplé vody je plynová karma.

Napojení na IS: voda, elektro, kanalizace a plyn.

Byt se nachází v původním stavu, s předpokladem dalších investic na jeho modernizaci.

K vlastnictví bytové jednotky 70/1 dále patří spoluvlastnický podíl ve výši 23/1000 na společných částech domu č.p. 69,70 na pozemku parc.č. st. 137 a na pozemcích parc.č. st. 137 a 200/46, katastrální území Ohrazenice, obec Pardubice, okres Pardubice.

Na pozemku zahrady parc.č. 200/46 se nachází venkovní úpravy a trvalé porosty.

Stanovení hodnoty srovnávací metodou

Při použití srovnávací metody je nutno provést srovnání předmětných věcí s obdobnými objekty, jejichž ceny byly v nedávné době na trhu realizovány. Tržní hodnota věcí srovnávací metodou je zjišťována na základě srovnávací analýzy základních parametrů oceňované věci a ověřených informací ze stávajícího trhu nemovitých věcí.

Ocenění bytové jednotky

V současné době se ve městě Pardubice běžně obchoduje s bytovými jednotkami v obdobných bytových (finských) domech. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 1 600 tis. až 2 200 tis. Kč** dle technického stavu, velikosti bytové jednotky, příslušenství, umístění v lokalitě, apod. Skutečnost, že na trhu dochází k růstu cen v čase, znalec zohlednil v koeficientu „*korekce ceny na pramen*“. Příklady obdobných bytů pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

srovnávané byty	lokalita	cena nabídková/ realizovaná	korekce ceny na pramen, korekce nabídky a poptávky, faktor času	výměra užité plochy bytu v m ²	redukováná cena na pramen za m ²	K1	K2	K3	K4	výsledná cena za m ²
byt č.1	Doubřavice 63, Pardubice	1 780 000	1,00	56	31 786	1,00	1,00	1,00	1,00	31 786
byt č.2	Arbesova 70, Pardubice	2 080 000	1,00	60	34 667	1,00	1,00	1,00	1,00	34 667
byt č.3	Pištorova 218, Pardubice	1 690 000	1,10	55,3	33 617	0,90	0,95	1,00	1,10	31 616
byt č.4	Pištorova 220, Pardubice	2 206 600	1,10	65	37 342	0,90	0,90	1,00	1,00	30 247
					průměrná indexovaná hodnota					32 079

Výměra bytu v m ²	průměrná indexovaná hodnota	cena bytu zjištěná srovnáním
55,1	32 079	1 767 556

K1 - Koeficient úpravy na celkový stav bytu (byty č.3 a 4 jsou v lepším stavu)

K2 - Koeficient úpravy na celkový stav domu (domy u bytů č. 3 a 6 jsou v lepším technickém stavu)

K3 - Koeficient úpravy na lokalitu (byty se nachází v obdobných lokalitách)

K4 - objektivizační koeficient (balkon, lodžie, zahrada, apod.) - byt č. 3 nemá zahradu

Cena nemovité věci zjištěná srovnáním (orientační):

1 767 556,- Kč

Cena nemovité věci zjištěná srovnáním (zaokrouhleno):

1 770 000,- Kč

C. Rekapitulace

1) Cenu obvyklou: bytové jednotky č. 70/1, umístěné v bytovém domě č.p. 69,70 na pozemku parc.č. st. 137 a spoluvlastnického podílu ve výši 239/1000 na společných částech domu č.p. 69,70 na pozemku parc.č. st. 137 a na pozemcích parc.č. st. 137 a 200/46, katastrální území Ohrazenice, obec Pardubice, okres Pardubice (LV č. 1013), odhaduji ve výši

1 770 000,- Kč

Slovy: jeden-milion-sedm-set-sedmdesát-tisíc-korun-českých

V Ostravě, 31. 12. 2020

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
703 00 Ostrava

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6200-551/2020 znaleckého deníku.

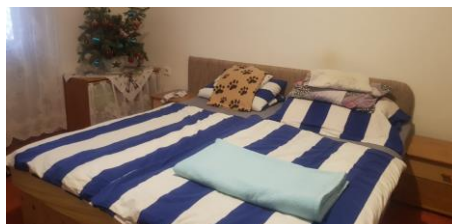
Přílohy:

Příloha č. 1: Fotodokumentace

Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí

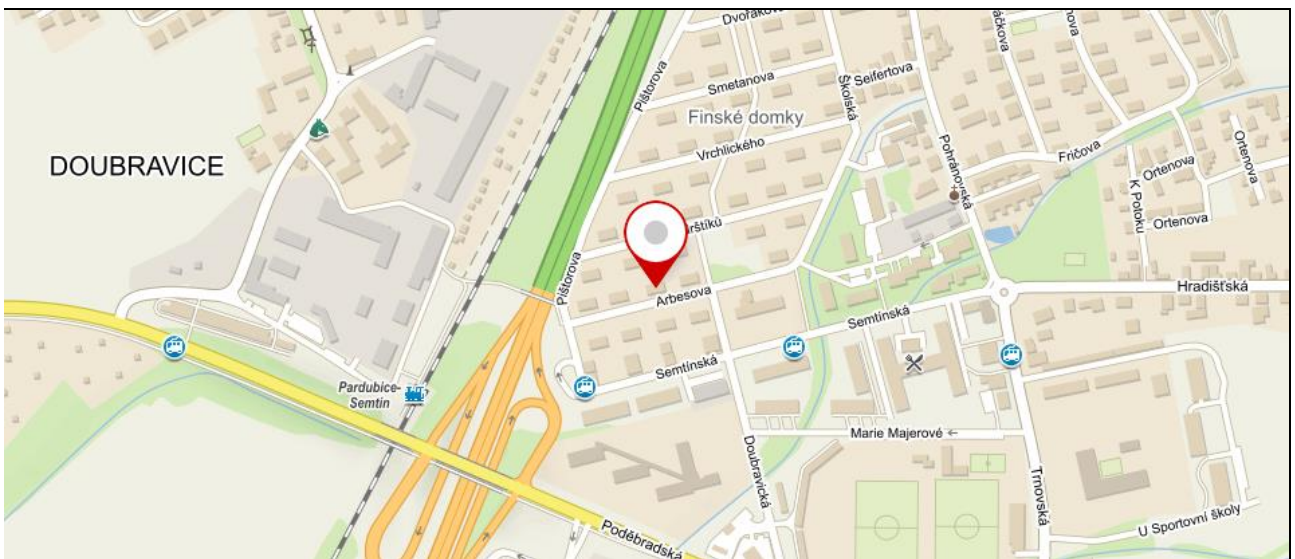
Příloha č. 3: Srovnávané byty

Příloha č. 1: Fotodokumentace





Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané byty

Nemovitá věc č. 1

Byt 2+1, Doubravice č.p. 63, Pardubice

Realizovaná cena: 1 780 000,- Kč

Užitná plocha: 56 m²

Byt 2+1 v osobním vlastnictví po rekonstrukci se nachází ve dřevo-zděném domě. Dispozice vstup, schodiště, chodba, kuchyň s kuchyňskou linkou na míru se spotřebiči, prostorný pokoj, jeden menší pokoj, koupelna s denním světlem s rohovou vanou a WC. Vytápění ÚT – plyn (samostatný kotel) ohřev teplé vody – el. boiler. Byt se nachází ve 2. NP. K bytu náleží sklep, 2 komory. Klidná lokalita na kraji lesa. Parkování u domu

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 3/2020



Nemovitá věc č. 2

Byt 2+1, Arbesova 70, Pardubice

Realizovaná cena: 2 080 000,- Kč

Užitná plocha: 60 m²

Byt 2+1 ve finském domě. Byt je v původním stavu se nachází v prvním nadzemním podlaží se zasklenou lodží. Vytápění je zajištěno novými wafkami. K bytu náleží zahrada. Dispozice bytu: vstup do bytové jednotky po schodišti, vstupní chodba, kuchyň, obývací pokoj, ložnice se zasklenou lodží. Klidné místo v dosahu MHD. Kolárna, sklep, domek na nářadí, vlastní studna.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 4/2020



Nemovitá věc č. 3

Byt 2+1, ul. Pištorova 218, Pardubice

Realizovaná cena: 1 690 000,- Kč

Užitná plocha: 55,30 m²

Byt s dispozicí 2+1. K bytu patří dva sklepy. Byt je umístěn v 2.NP. Předsín s možností vstupu do obývacího pokoje nebo kuchyně, zabudovaná šatní skříň, spíž, přístup do koupelny z ložnice nebo z kuchyně. Lodžie je zasklená. Byt je vytápěn komfortně ústředním plynovým kotlem v kombinaci s ohřevem teplé vody. Na domě byla provedena výměna střešní krytiny, fasádní obklad a rozvody vody jsou již částečně v plastu.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 12/2019



Nemovitá věc č. 4

Byt 3+kk, ul. Pištorova 220, Pardubice

Realizovaná cena: 2 206 600,- Kč

Užitná plocha: 65 m²

Byt 3+kk, ve čtyřdomku + 30 m² sklep. Obytný prostor spojený s kuchyní, ložnicí a dva menší pokoje vhodné pro pracovní nebo dětský pokoj. Byt má samostatný vchod a součástí domu je i kolna na kola, vlastní parkování a zahrádka o velikosti 120 m². Dům je po rekonstrukci, je zateplen, má novou střechu, nové okapy i komíny. Byt byl rovněž před 10 lety kompletně zrekonstruován. Má kuchyňskou linku ORESI s indukční deskou a ostatními spotřebiči od firmy Brandt, elektřinu v mědi, rozvody v plastu, plastová okna, nové podlahy i omítky a ústřední topení. V bytě je také velmi kvalitní litinový krb, který vytopí celý prostor.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 4/2019

