ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 01/2021-dodatek č.1

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Bytová jednotka č. 305/16 v bytovém domě č.p. 305, postaveném na parc.č. 730/13, včetně podílu na společných částech domu a pozemku o velikosti id. 55/1000, vše v k.ú. Dolní Benešov, obec Dolní Benešov, okres Opava.

Znalec: Ing. Tomáš Volek

[redacted]

IČ: 70896461 DIČ: CZ7003295244

Zadavatel: Mgr. Tomáš Gartšík,
insolvenční správce dlužníka - Jarmila a Vlastimil Fajkusovi,

[redacted]

Číslo jednací: KSOS 22 INS 16934/2020

Počet stran: 7 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 5.1.2022 **Vyhotoveno:** Ve Velaticích 5.1.2022

Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Z důvodů vývoje cen nemovitých věcí na realitním trhu, je objednatelem požadována aktualizace znaleckého posudku č. 01/2021 ze dne 19.2.2021.

Původní text beze změn.

Nově je níže uveden výpočet srovnávací metody a výpočet hodnoty věcného břemene.

Výpočet porovnávací hodnoty

Byt č. 305/16

Oceňovaná jednotka

Lokalita:	sídliště Osada Míru
Dispozice:	2+1
Typ stavby:	cihlová
Podlaží:	2.NP
Užitná plocha:	55,00 m^2

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. 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, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Odůvodnění srovnávací metody:

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za ks jako celek nebo za m^2 užitné plochy, m^2 zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.
Jako podklady byly použity údaje z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti:

Srovnatelné jednotky:

Název:	**1.**
Lokalita:	Osada míru 312, Dolní Benešov
Popis:	Realizovaný prodej bytu č. 312/21 o dispozici 1+1
Dispozice:	1+1
Typ stavby:	cihlová
Užitná plocha:	42,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 08/2021	1,00
K2 Lokalita - stejné sídliště	1,00
K3 Velikost - nepatrně menší velikost	0,96
K4 Názor znalce - srovnatelný byt	1,00

Zdroj: Kupní smlouva V-9260/2021-806

Cena [Kč] k 31.8.2021	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
890 000	42,00	21 190	0,96	**20 342**

Název: **2.**
Lokalita: Osada míru 307, Dolní Benešov
Popis: Realizovaný prodej bytu č. 307/24 o dispozici 1+1. Byt po celkové rekonstrukci, kromě podlah. Zdařilá rekonstrukce se týkala kuchyně, předsíně, obývacího pokoje, nového zděného bytového jádra, včetně rozvodů vody, topení, elektroinstalace, vnitřních omítek, zateplení stropů a keramické dlažby v koupelně.
Dispozice: 1+1
Typ stavby: cihlová
Užitná plocha: 36,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 02/2021	1,00
K2 Lokalita - stejné sídliště	1,00
K3 Velikost - nepatrně menší velikost	0,95
K4 Názor znalce - srovnatelný byt v nepatrně lepším stavu	0,95

Zdroj: valuo.cz + cena z KN V-724/2021-806

Cena [Kč] k 10.02.2021	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 100 000	36,00	30 556	0,90	**27 500**

Název: **3.**
Lokalita: Petra Bezruče 493, Dolní Benešov
Popis: Realizovaný prodej bytu č. 493/9 o dispozici 3+1. K bytové jednotce náleží lodžie a sklepní koje. Byt se nachází ve 3. patře revitalizovaného domu bez výtahu.
Dispozice: 3+1
Typ stavby: cihlová
Užitná plocha: 71,80 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 08/2021	1,00
K2 Lokalita - obdobná lokalita	1,00
K3 Velikost - větší velikost	1,05
K4 Názor znalce - lepší příslušenství a technický stav	0,80

Zdroj: valuo.cz + cena z KN V-8238/2021-806

Cena [Kč] k 13.08.2021	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]

2 580 000	71,80	35 933	0,84	**30 184**

Minimální jednotková porovnávací cena	20 342 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	26 009 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	30 184 Kč/m^2

Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě porovnání jednotkových cen. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě, za předpokladu zohlednění jednotlivých ukazatelů, které ovlivňují dosažitelnou prodejní cenu (umístění v lokalitě, velikost podlahové plochy, stavebně technický stav nemovitosti, vybavenost a standard, parkování, atd.). Jedná se o byt v osobním vlastnictví v cihlovém bytovém domě na sídlišti Osada míru v Dolním Benešově. Byt je vybaven na standardní úrovni, v průměrném stavu po částečné rekonstrukci. Svou celkovou podlahovou plochou patří byt 2+1 mezi menší byty, které jsou v současné době velmi dobře obchodovatelné. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o průměrně žádanou lokalitu. Vzhledem k výše uvedenému a po korekci k oceňované nemovitosti lze uvažovat upravené jednotkové ceny obdobných bytů v hladině 20.000,- Kč/m^2 až 30.000,- Kč/m^2.

Srovnávací hodnota :

Obecná hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména velikost bytu, k poloze, stavebně technickému stavu, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu, tj. po zaokrouhlení na 1.400.000,- Kč.

Výsledná porovnávací hodnota	**1 400 000 Kč**

Výpočet věcných břemen

Věcné břemeno bytu

Vymezení obsahu a rozsahu věcného břemene:
Věcné břemeno sestává z práva výlučného, doživotního a bezplatného užívání bytové jednotky č. 305/16. Veškeré náklady spojené s užíváním bytu, dle smlouvy, hradí oprávnění z věcného břemene.
Váže se:
Na osobu - občana paní Martu Kostřicovou (r.č. [redacted]

Roční užitek:
Roční užitek je stanoven na základě obvyklého nájemného v daném místě. Obvyklé nájemné je navržené na základě informací z internetových realitních serverů, kde se nájemné za obdobné byty pohybuje 7.000,-Kč až 10.000,-Kč/měsíc. Pro daný případ navrhuji obvyklé nájemné ve středním pásmu daného intervalu, tj. na 8.500,-Kč/měsíc. Náklady na údržbu a opravy v daném případě uvažuji ve výši 500,-Kč/měsíc, tj. 6.000,-Kč/rok.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 90 let.
Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 2 roky (viz. tabulka níže).

Průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene zřízeného na dobu života v závislosti na věku oprávněného k datu ocenění

Tabulka č. 3

Věk oprávněného z věcného břemene (v letech)	**Průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene *n* (roky)**
Do 16 včetně	71
17-29	56
30-40	45
41-49	35
50-56	28
57-60	22
61-69	16
70-78	11
79-89	6
90 a více	2

Obvyklé roční nájemné

Název

výměra [m^2]	jedn.nájemné [Kč/m^2]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]		roční užitek [Kč]
Byt 2+1					
55,00 m^2	1 854,55	102 000,-	6 000,00		96 000,-
Součet ročních užitků - celkem: [Kč/rok]					96 000,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):				*	100 %
Roční užitek: [Kč]				=	96 000,-

Míra kapitalizace: 5,50 %

CB_U = roční užitek * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)

CB_U = 96 000,00 * ((1 + 5,5 %)^2 - 1) / (5,5 % * (1 + 5,5 %)^2)

Hodnota věcného břemene činí = 177 246,69 Kč

Hodnota věcného břemene po zaokrouhlení činí = 180 000,- Kč

Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	1 400 000 Kč
Věcné břemeno	180 000 Kč

Silné stránky

-bytový dům po revitalizaci, byt po částečné rekonstrukci, cihlová konstrukce

Slabé stránky

- poloha domu nedaleko rušné komunikace ul. Opavská (zvýšená hlučnost a prašnost)

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro navržení výsledné obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitých věcí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu.

ZÁVĚR

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitých věcí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit stanovuji:

obvyklou cenu nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1287 - bytové jednotky č. 305/16 v bytovém domě č.p. 305 postaveném na pozemku parc.č. 730/13 včetně podílu id. 55/1000 na společných částech domu a pozemku, včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Dolní Benešov, obec Dolní Benešov, okres Opava, k datu ocenění 18.2.2021, po zohlednění věcného břemene, po zaokrouhlení na:

1 220 000 Kč

slovy: Jedenmiliondvěstadvacettisíc Kč

hodnotu věcného břemene bytu s oprávněním pro paní Martu Kostřicovou

180 000 Kč

slovy: Stoosmdesáttisíc Kč

obvyklou cenu nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1287 - bytové jednotky č. 305/16 v bytovém domě č.p. 305 postaveném na pozemku parc.č. 730/13 včetně podílu id. 55/1000 na společných částech domu a pozemku, včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Dolní Benešov, obec Dolní Benešov, okres Opava, k datu ocenění 18.2.2021, bez zohlednění věcného břemene, po zaokrouhlení na:

1 400 000 Kč
slovy: Jedenmiliončtyřistatisíc Kč

zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.11.1

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20220002 (smluvní odměna).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.
Prohlašuji v souladu s ust. § 127a zákona č. 99/1963 Sb., ve znění zákona č. 139/2015 Sb., že tento znalecký posudek má všechny zákonem požadované náležitosti a jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 01/2021 evidence posudků.

Ve Velaticích 5.1.2022

[redacted]

Ing. Tomáš Volek
Znalec v oboru ekonomika - ceny a odhady nemovitostí - stavby obytné, stavby průmyslové

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Volek

[redacted]

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.11.11.

Seznam příloh beze změn.