

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3121-1.22/19

o obvyklé ceně užívatelských práv a povinností k bytové jednotce v družstevním vlastnictví č. 553/8 obsažené v obytné budově čp. 552- 554 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. 591 a podílu na společných částech obytného domu čp. 552-554 a pozemkové parcele zastavěné plochy p.č. 591 v k.ú., obec a okres Přerov

Objednavatel znaleckého posudku:

Administrace insolvencí CITY TOWER v.o.s. ,
insolvenční dlužník : Antonín Čeladník
Hvězdova 1716/2b
Praha 4

Účel znaleckého posudku:

stanovení možné dosažitelné obvyklé ceny užívatelských práv a povinností k bytové jednotce v družstevním vlastnictví č. 553/8 obsažené v obytném domě čp. 552-554 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. 591 a podílu na společných částech obytného domu čp. 552 - 554 a pozemkové parcele zastavěné plochy p.č. 591 v k.ú., obci a okrese Přerov za účelem insolvenčního řízení

Dle 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. a č. 225/2017 Sb. podle stavu ke dni 3.8.2019 znalecký posudek vypracoval:

Vladimír Pauer
U Nových domů III-1
140 00 Praha 4

Počet stran: 7 včetně titulního listu, 4 příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 8.8. 2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

určit obvyklou cenu užívatelských práv a povinností k bytové jednotce v družstevním vlastnictví č. 553/8 obsažené v obytné budově čp. 552-554 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. 591 a podílu na společných částech obytného domu čp. 552-554 a pozemkové parcele zastavěné plochy p.č. 591 v k.ú., obci a okrese Přerov

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	užívatelská práva a povinnosti k družstevní bytové jednotce č. 553/8 obsažená v obytném domě čp. 552- 554 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. 591 a podílu na společných částech obytného domu čp. 552- 554 a pozemkové parcele zastavěné plochy p.č. 591 v k.ú., obec a okres Přerov
Adresa předmětu ocenění:	Velké Novosady 552-554/10-14 750 02 Přerov
LV:	5802
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Přerov
Obec:	Přerov
Katastrální území:	Přerov
Počet obyvatel:	43 791

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.8.2019 za přítomnosti insolvenčního dlužníka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN KÚ Přerov ze dne 17.7.2019 pro k.ú. Přerov LV 5802 včetně uvedení nabývacího titulu a jiných právních skutečností
- kopie katastrální mapy k.ú. Přerov v lokalitě oceňované nemovité věci /obytného domu čp. 552-554/ v M 1:1000
- prohlídka obytného domu čp. 553 a bytové jednotky č. 553/8, pozemkové parcely p.č. 591 které byly zpřístupněny insolvenčním dlužníkem
- pořízená fotodokumentace obytného domu čp. 552-554 a interiéru bytové jednotky č. 553/8
- provedená analýza trhu pro daný druh nemovitosti a v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

Stavební bytové družstvo Přerov, Kratochvílova 128/41, Přerov I - Město, IČ: 00053236, nájemcem bytové jednotky č. 553/8 je Antonín Čeladník, nar. 19.6.1959

6. Dokumentace a skutečnost, místopis

K provedení ocenění bytové jednotky v družstevním vlastnictví předložil objednatel posudku jen geodetický podklad a vyjádření SBD Přerov o vlastnictví k bytové jednotce a pohledávkách insolvenčního dlužníka vůči SBD Přerov vztahující se k této bytové jednotce. Veškeré dostupné informace o družstevní bytové jednotce č. 553/8 obsažené v obytném domě čp. 552-554 na pozemkové parcele zastavěné plochy p.č. 591 byly získány prohlídkou obytného domu, bytové jednotky a pozemkové parcely. Bytová jednotka byla zpřístupněna insolvenčním dlužníkem.

Insolvenční dlužník sám v bytové jednotce bydlí. Bytová jednotka je v době ocenění užívána a obývána /viz. foto/. Stáří obytného domu bylo získáno na základě informace prvobydlících členů družstva a datuje se na období let 1968 - 1970, stáří k datu posudku 49 let. Družstevní bytová jednotka je obsažena v obytném domě jako jedné ze tří obytných sekcí obytného domu s čp.553. Obytný dům se nachází v původním stavu, rekonstrukcí prošel obvodový plášť domů včetně představených zastřešených uzavřených vstupů do domů s novými ocelovými dveřmi se zasklením neprůhledným. Bylo provedeno zateplení domu se strukturovanou omítkou, štitové stěny ponechány se zateplovacím systémem s plastovými lamelami, plastová okna. Sokl domu nezateplen se škrábaným břizolitem a nátěrem. Byla provedena rekonstrukce osobního výtahu dle nových předpisů v roce 2008. Vnitřní prostory domu bez změn. Obytný dům je plně napojen na inž. síť města včetně dálkového vytápění a ohřevu TUV. Obytný dům byl Prohlášením vlastníka rozdělen na bytové jednotky v roce 1997. Insolvenční dlužník je uživatelem bytové jednotky a sám ji užívá.

Družstevní bytová jednotka je obsažena v obytném domě jako součást sídlištní výstavby jihovýchodu centra města mimo historické jádro v blízkosti mostu Legií přes řeku Bečvu, v okolí rozličná výstavba obchodní, provozní..., v blízkosti i nádraží ČD. Okolí obytného domu je z JZ strany lemován městskou ulicí, ostatní strany chodníky a zeleň. Omezené parkování na ulicích sídliště.

Pozemková parcela zast. plochy p.č. 591 je plošně jen pod zastavěnou plochou bytového /všech tří sekcí čp. 552 - 554/. S pozemkovou parcelou zastavěné plochy tvoří obytný dům jednotný funkční vlastnický kompaktní celek ve vlastnictví bytového družstva. Zpracovatel posudku pořídil fotodokumentaci obytného domu i interiéru bytové jednotky- viz. příloha posudku.

Byt insolvenčního dlužníka nebyl rekonstruován, nachází se v původním vybavení a je zanedbán co se týká úklidu a čistoty /viz. foto/. Zásadně vyměněna jen WC mísa kombi.

Město Přerov je napojeno na okolí po silnici i železnici. Město je položeno mezi krajskými městy Olomouc a Zlín.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1. Celkový popis oceňované nemovité věci

Družstevní bytová jednotka č. 553/8

Nález:

Jde o ocenění bytové jednotky o velikosti 2+1 umístěné ve V. NP - 4. patře domu obytného domu. Bytová jednotka je běžně užívána k bydlení insolvenčním dlužníkem.

Bytová jednotka obsahuje vstupní předsíň na podlaze PVC. Vstupní dveře hladké dýhované do ocel. zárubně s bez bezp. zařízení zevnitř odhlučněné, vestavěný nábytek. Sociální zařízení bytu umístěno v bytovém jádru. Z chodby přístupný záchod s WC mísou kombi, PVC, bez obkladu umakartové stěny, vstup do instalačního jádra. Koupěna z kuchyně s plechovou vanou, umyvadlo, PVC, bez obkladu- umakartové stěny. Dveře do bytového jádra ze stejného materiálu jako bytové jádro v

hliníkovém rámu. Kuchyně s původním kuch. nábytkem se dřezem, plynový sporák s ele. troubou, digestoř, keramický obklad v prostoru kuch. nábytku, na podlaze PVC, pod linkou keramická dlažba, vestavěný nábytek. Kuchyně sousedí zadní stranou se soc. vybavením /bytové jádro/. V pokojích vlysy s kobercem, v OP plovoucí ještě plastová podlaha. Z obývacího pokoje vstup na balkon s keramickou dlažbou, ocelové profilové zábradlí s neprůhlednou deskovou výplní. Vytápění je dálkové ústřední včetně ohřevu TUV. Okna plastová vyměněná. Vnitřní dveře hladké bílé ev. prosklené do ocel. zárubní. V bytě běžné štukové omítky. Orientace oken z obytných místností na Z stranu. V době prohlídky jak již uvedeno byt užíván k bydlení a byl zpřístupněn k prohlídce.

Výměra:

Užitná plocha bytové jednotky je převzata z geodetických podkladů a odpovídá prohlášení vlastníka ve výměře 54,70 m².

2. Výpočet obvyklé ceny, metoda - zdůvodnění

Výpočet:

Obvyklá cena předmětné družstevní bytové jednotky bude určena porovnáním dle § 2 odst.1 zákona na základě provedené srovnávací statistiky - analýzy trhu v daném místě a současném čase, pro výpočet bylo zajištěno dostatečné množství porovnávacích informací.

Byly porovnávány podobně /stejně/ velké bytové jednotky v panelové výstavbě o velikosti 2+1 a 2+k.k. v rozmezí od 52 do 60 m² podlahové plochy v družstevním vlastnictví v panelové výstavbě. V dané lokalitě města Přerov byl shledán dostatečný počet tj. 9 nabídek prodeje porovnatelných bytových jednotek. Je možno tedy konstatovat, že počet porovnatelných bytových jednotek jako reprezentantů porovnání je dostatečný. Z tohoto výběru bytových jednotek v cenových nabídkách od 0,9200 mil do 1,740 mil. Kč byl stanoven průměrný byt co do velikosti a co do ceny.

místo - lokalita	výměra /m2/	cena bytu /v tis.Kč/	cena /1m2/Kč/
Přerov			
Nádražní	60	1 190	19 833
Komenského	54	1 150	21 296
Želatovská	56	1 740	31 070
Denisova	52	920	17 692
Nádražní	54	1 200	22 222
B. Němce	54	1 250	23 148
Trávník	50	1 260	25 200
Pod Hvězdárnou	54	1 250	23 148
Bří Hovůrkových	52	1 190	22 885

Ostatní známé metody zjištění obvyklé ceny tj. metody výnosové a věcné /nákladové/ nejsou pro určení obvyklé ceny vhodné pro jejich malou vypovídací hodnotu na trhu s nemovitými věcmi dovolené pokud jsou pro metodu porovnatelnou nalezeny dostatečné tržní informace/ viz. výše/.

Z těchto údajů pak vyplývá, že průměrná cena za 1 m² podlahové plochy bytu je

22.944,- Kč/m².

Tato cena se pak upraví směrem dolů o cca 15 % /bytová jednotka se nachází v užitelném stavu, její aktuální stav je vybaveností standardní pro typ výstavby obytného domu, bude vyžadovat výměnu některých povrchových materiálů a dále z důvodu jelikož jde o ceny shledané dosud v nabídce, nikoliv ceny realizovaných prodeji bytových jednotek, které lze po uskutečnění prodeji jen nesnadno zjistit, dále je nutno uvažovat s náklady na provize realitním zprostředkovatelům, administrativní poplatky, právní služby, daně a konečně i smluvní ujednání stran /celostátní sledování rozdílů v cenách v nabídkách a realizovaných cenách bytových jednotek je cca 23%/.

Potom:

$$22.944,- \text{ Kč/m}^2 * /1,0 - 0,15/ =$$

$$19.502,- \text{ Kč/m}^2.$$

Obvyklá cena oceňované bytové jednotky potom bude:

$$54,70 \text{ m}^2 * 19.502,- \text{ Kč/m}^2 =$$

$$1,066.759,- \text{ Kč}.$$

Bytová jednotka č. 553/8 se nachází v původním vybavení /až na WC mísu/ tzn., že v dohledné době bude třeba provést výměnu podlahových povrchů, výmalbu, celkový úklid což dle odborného odhadu může činit cca 80.000,- Kč. Potom obvyklá cena:

$$1,066.759,- \text{ Kč} - 80.000,- \text{ Kč} =$$

$$\mathbf{986.759,- \text{ Kč}.$$

C. CENOVÉ VYJÁDŘENÍ PODÍLU VLASTNICTVÍ

Insolvenční dlužník je členem Stavebního bytového družstva Přerov a nájemcem družstevní bytové jednotky č. 553/8. Proto nebude obvyklá cena užitelských práv a povinností k družstevní bytové jednotce č. 553/8 z tohoto důvodu optimalizována /prodej nevětšinového /menšinového/ podílu na užitelských právech a povinnostech.

D. OCENĚNÍ ZÁVAD A PRÁV S NEMOVITOSTÍ SPOJENÝCH

Po prostudování všech informací a podkladů o družstevním bytovém domě čp. 552-554 a družstevní bytové jednotce č. 553/8 je možno konstatovat, že na užitelská práva a povinnosti k družstevní bytové jednotce č. 553/8 obsažené v obytném domě čp. 552-554 na pozemkové parcele zastavěné plochy p.č. 591 v k.ú. a obci a okrese Přerov nejsou mimo toto insolvenční řízení uvaleny žádné další právní závady.

Dle sdělení SBD Přerov ze dne 15.7.2019 je potvrzeno, že výstavbová anuita je splacena, nedoplatek úvěrů na rekonstrukci obytného domu je dosud 49.044,75Kč. Tato částka bude odečtena od obvyklé ceny bytové jednotky. Potom:

$$986.859,- \text{ Kč} - 49.044,75\text{Kč} =$$

$$\mathbf{937.714,- \text{ Kč}.$$

V případném následném převodu družstevní bytové jednotky do osobního vlastnictví je třeba počítat s vynaložením finančních prostředků souvisejících s jejím převodem.

Zpracovatel ocenění proto navrhuje po provedeném výpočtu obvyklé ceny porovnáním, aby možně dosažitelná obvyklá cena užívatelských práv a povinností k družstevní bytové jednotce č. 553/8 obsažené v obytné budově čp. 552-554 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. 591 a podílu o velikosti 547/31535 na společných částech obytného domu čp. 552-554 a pozemkové parcele zastavěné plochy p.č. 591 v k.ú., obec a okres Přerov byla určena k datu podání znaleckého posudku a po zaokrouhlení na částku

938.000,- Kč.

tj. slovy: devětsetřicet osmtisíc korun českých

Seznam příloh

- výpis z KN KÚ Přerov pro k.ú. Přerov ze dne 17.7.2019 LV 5802
- informační mapa položení města Přerov s vyznačením lokality umístění bytové jednotky /obytného domu čp. 552-554/
- kopie katastrální mapy k.ú. Přerov v lokalitě obytného domu čp. 552-554 v M 1:1000
- fotodokumentace

Popis fotodokumentace

- 1/ obytný dům čp. 552-554 - pohled na uliční západní fasádu
- 2/ -,- - pohled na dvorní východní vstupní fasádu
- 3/ bytová jednotka č. 553/8 - kuchyně
- 4/ -,- - obývací pokoj
- 5/ -,- - ložnice
- 6/ -,- - koupelna v bytovém jádru
- 7/ -,- - záchod v bytovém jádru

V Praze 8.8. 2019

Vladimír Pauer, U nových domů III 1/533, 140 00 Praha 4

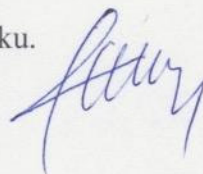


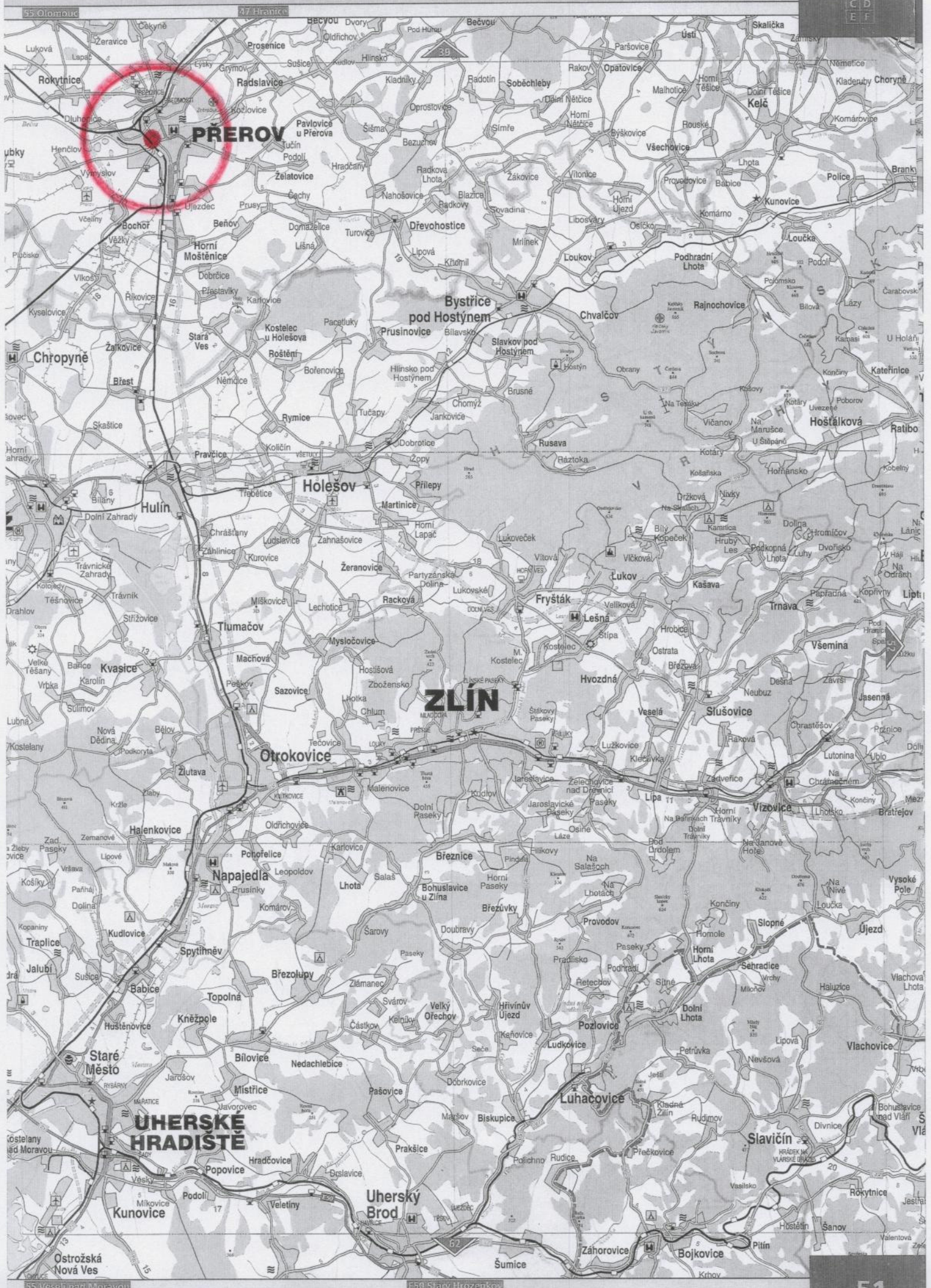
E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze, ze dne 8.6.1983, pod č.j. Spr. 968/83, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3121-1.22/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3121-1.22/19.









STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO PŘEROV
750 11 PŘEROV 2, Kratochvílova 41
Poštovní schránka 39

Administrace insolvenčí CITY TOWER v.o.s.
Hvězdova 1716/2b
Praha 4-Nusle

Váš dopis značky/ze dne

Naše značka
/2406/ČBE/MI

Vyřizuje/linka
Mikesková/624

Přerov/dne
15.7.2019

Věc: Žádost o vyjádření ve věci vlastnictví družstevního podílu.

Odpovídáme na Vaši žádost a sdělujeme Vám, že pan Antonín Čeladník, nar. 19.6.1959 je členem Stavebního bytového družstva Přerov a nájemcem 2 pok. družstevního bytu č. 8 v Přerově, Velké Novosady 553/12. Výstavbová anuita je již splacena. Nedoplatek úvěrů na rekonstrukci domu vztahující se k této bytové jednotce je k 31.5.2019 49.044,75 Kč.

S pozdravem

Stavební bytové družstvo
PŘEROV, Kratochvílova 41
směr. č. 750 11 - pošt. schr. 22b

Jaroslava L u d v o v á
ředitelka družstva

Ekonomický úsek
Org.právní úsek
Kratochvílova 41
ústředna 581/706611

Provozně-
technický úsek
Předmostí-Teličkova 40
ústředna 581/211561-3

IČO
00053236
DIČ
CZ00053236

Bankovní spojení
ČSOB a.s.
pobočka Přerov
č.úctu1057105/0300

Úřední hodiny
Po 8.00 – 16.30
Čt 8.00 – 15.30
po. př. 11.30-12.00

Zapsáno v OR, vedený Krajským soudem v Ostravě, oddíl Dr XXII, vložka 45



1



2



3



4



5



6



7