

# **Znalecký posudek číslo 3503 – 173/07**

**O ceně nemovitosti:**

**Bytová jednotka č.883/49**

**Frýdek-Místek**

katastrální území: Místek

bývalý okres: Frýdek-Místek

## **OBVYKLÁ TRŽNÍ CENA**

**Objednatel znaleckého posudku:**

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD - Mgr. Pavla FUČÍKOVÁ  
Poděbradova 41  
O S T R A V A

**Vlastník nemovitosti:**

S L O V Á Č E K David  
Ostravská 883  
FRÝDEK - MÍSTEK

**Účel posudku:**

**zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 6.7.2007**

**Zpracovatel znaleckého posudku:**

K Ř E N E K Ladislav  
soudní znalec  
Kunčice pod Ondřejníkem čp.497  
73913

**Cenový předpis:**

Zákon číslo 151/1997 Sb. ze dne 17. 6.1997 o oceňování majetku a vyhláška Ministerstva financí číslo 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení tohoto zákona, ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb., č. 640/2004Sb. a č. 617/2006.

## **A) Nález - celkový popis nemovitosti:**

Oceňovanou nemovitostí je nemovitý majetek, zapsaný na listu vlastnictví číslo 3302 a 4564 pro katastrální území Místek obce Frýdek - Místek v bývalém okrese Frýdek - Místek a je ve výlučném vlastnictví pana Davida SLOVÁČKA. Konkrétně se jedná o bytovou jednotku 883/49, což je byt 1 + 2 v bytovém věžovém domě čp. 889 na zastavěném pozemku parcelní číslo st.2050/12 ve vlastnictví města Frýdek - Místek.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava Mgr. Pavly Fučíkové č.j. 024 EX 539/03-34 ze dne 21.5.2007 a bude sloužit jako podklad při exekuci nemovitého majetku povinného pana SLOVÁČKA.

### **Sestavení posudku:**

- 1) *Byt ve vícebytovém domě - ocenění porovnávacím způsobem (§26)*  
a) Bytová jednotka 883/49

## **B) Ocenění nemovitosti:**

- 1) *Byt ve vícebytovém domě - ocenění porovnávacím způsobem (§26)*

### **a) Bytová jednotka 883/49**

Bytová jednotka 883/49 je byt se dvěma pokoji v 11.NP šestnácti podlažního domu čp.883 na křižovatce ulic Ostravská a J. Opletala v Místku.

Dům byl postaven v roce 1976 a jeho technický stav je dobrý. Vybavenost bytu je stále původní - standardní.

Bytová jednotka má kuchyni - 8,32 m<sup>2</sup>, pokoj 1 - 16,70 m<sup>2</sup>, pokoj 2 - 12,80 m<sup>2</sup>, koupelnu - 2,56 m<sup>2</sup>, WC - 0,93 a předsíň - 7,35 m<sup>2</sup> - celkem 48,66 m<sup>2</sup> a sklep - 1,60 m<sup>2</sup>, celková plocha bytu činí - 50,26 m<sup>2</sup> a plocha balkonu je 2,30 m<sup>2</sup>. Při redukci ploch sklepa a balkonu jde o plochu - 49,21 m<sup>2</sup>.

Umístění bytu:

Moravskoslezský kraj, řádek: nad 50000 obyvatel  
snižuje cenu středně

Technické a morální opotřebení:

Základní cena za 1 m<sup>2</sup> (ZC):

8 283,00 Kč

Koeficient cenového rozpětí (Kcr):

0,34

Koeficienty cenového porovnání Kcpn pro jednotlivá kvalitativní pásma

I.pásma:	1 - 0,34 =	0,660
II.pásma:	1 - 0,34 : 2 =	0,830
III.pásma:		1,000
IV.pásma:	1 + 0,34 : 2 =	1,170
V.pásma:	1 + 0,34 =	1,340

Stanovení kvalitativních pásem hodnocených znaků

<u>Znak</u>	<u>pásma</u>	<u>úprava %</u>	<u>váha Vn</u>	<u>Kcpn</u>	<u>Kcpn x Vn</u>
1 Trh s byty - poptávka je vyšší než nabídka	IV	0,0	10	1,170	11,700
2 Poloha budovy v obci - část obce vhodná k bydlení v okrajových částech obce	III	0,0	9	1,000	9,000
3 Převládající zástavba v obci, případně v okolí bytu - lehká výroba a služby bez negativních vlivů na okolí a bez zvláštních požadavků na dopravu a skladování					

	III	--	8	1,000	8,000
4 Inženýrské sítě - elektropřípojka, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plynovod, telefon	IV	--	9	1,170	10,530
5 Doprava v obci - místní doprava do 500 m, železnice, autobus v dosahu místní dopravy	IV	--	8	1,170	9,360
6 Obchod a služby - kompletní síť obchodů a základní služby	IV	--	8	1,170	9,360
7 Školství v obci, případně v části obce - základní škola, učňovská škola, střední škola	IV	--	5	1,170	5,850
8 Zdravotnictví v obci, případně v docházkové vzdálenosti - nemocnice s poliklinikou, zdravotní středisko, lékárna	V	--	7	1,340	9,380
9 Kultura, sport, ubytování v obci, případně v části obce - divadlo, muzeum, koncertní sál, sportovní zařízení, výstavní síň, restaurace, vinárna, kavárna, hotel, plavecký bazén atd.	V	--	5	1,340	6,700
10 Úřady v obci případně v části obce - kompletní soustava úřadů včetně finančního a katastrálního, soud, policie, pošta, banka, pojišťovna apod.	V	--	3	1,340	4,020
11 Pracovní možnosti - omezené pracovní možnosti v místě	III	--	7	1,000	7,000
12 Životní prostředí v okolí bytu - zvýšená hlučnost a prašnost od dopravy	III	0,0	8	1,000	8,000
13 Přírodní lokalita v okolí bytu - les nebo park ve vzdálenosti nad 1000 m	II	0,0	5	0,830	4,150
14 Změna v zástavbě - beze změny	III	--	2	1,000	2,000
15 Příslušenství budovy - bez dopadu na cenu bytu	III	--	4	1,000	4,000
16 Typ stavby - montovaná nad 10 nadzemních podlaží	II	--	5	0,830	4,150
17 Obyvatelstvo - vysoká hustota obyvatel (zahuštění bývalé sídlištní zástavby, centra měst)	III	--	6	1,000	6,000
18 Vybavení bytu - etážové vytápění nebo ústřední vytápění, teplá voda, elektřina, koupelna, WC, standardní provedení	IV	0,0	10	1,170	11,700
19 Orientace ke světovým stranám - orientace hlavních místností k Z, S, V nebo jen k V	II	--	8	0,830	6,640
20 Poloha bytu v domě (podlaží) - ve 2.n.p. a vyšším, výtah, částečně pohled do dvora nebo jen střešní okna	IV	--	7	1,170	8,190
21 Mimořádné příslušenství bytu - balkon, vlastní komora nebo sklep mimo byt, lodžie	IV	0,0	1	1,170	1,170
22 Posouzení širších vztahů - průměrný byt	III	0,0	10	1,000	10,000

Součet Kcpn x Vn: 156,900  
Součet Vn: 145  
Koeficient cenového porovnání Kcp: 156,900 : 145 = 1,082  
Základní cena upravená ZCU = ZC x Kcp: 8 962,21 Kč

Podlahová plocha:  
Podlahová plocha bytu: 8,32+16,70+12,80+7,35+2,56+0,93 = 48,66 m<sup>2</sup>  
Podlahová plocha balkonů: 2,30 = 2,30 m<sup>2</sup>  
Podlahová plocha teras a sklepů: 1,60 = 1,60 m<sup>2</sup>  
Podlahová plocha celkem: 48,66 + 2,30 x 0,17 + 1,60 x 0,10 = 49,21 m<sup>2</sup>  
Výpočet ceny: 49,21 m<sup>3</sup> x 8 962,21 Kč = 441 030,35 Kč

**Cena celkem: 441 030,35 Kč**

## **C) Rekapitulace zjištěných cen**

1) Byt ve vícebytovém domě - ocenění porovnávacím způsobem (§26)

a) Bytová jednotka 883/49

441 030,35 Kč

**Cena nemovitosti celkem: 441 030,00 Kč**

## **OBVYKLÁ CENA BJ č. 883/49**

Při stanovení obvyklé ceny bytové jednotky číslo 883/49, která se nachází v bytovém věžovém domě čp.883 na rohu ulic Ostravská a J.Opletala v Místku bývalého okresního města Frýdek - Místek a která je dle katastru nemovitostí vedena ve vylučném vlastnictví pana Davida SLOVÁČKA vyjdu jednak z ceny, vypočtené dle oceňovacího předpisu, kterým je zákon č.151/1997 Sb., jednak z internetové a tiskové nabídky podobně velkých bytů, nabízených k prodeji realitními kanceláři v dané lokalitě, průzkumem trhu v místě nemovitosti a také z vlastní databáze tržních cen.

Jedná se o bytovou jednotku číslo 883/49, která je umístěna v jedenáctém nadzemním podlaží obytného věžového domu čp. 883 a dům je postaven na zastavěném pozemku parcelní číslo st.2050/12 ve vlastnictví města. K bytové jednotce přináležejí spoluvlastnický podíl na společných částech domu o velikosti 50/3623.

Bytová jednotka 883/49 je byt 1 + 2 a má plochu 48,66 m<sup>2</sup>, sklep o ploše 1,60 m<sup>2</sup> a balkon o ploše 2,30 m<sup>2</sup>. Stáří bytového věžového domu čp.883 je dle informací vlastníka 30 let, je původně standardně vybaven a za dobu trvání nebyl rekonstruován ani modernizován. V současné době je připravena výměna oken a zateplení fasády.

**K oceňovanému nemovitému majetku z listu vlastnictví číslo 3302 a 4564 se dle katastru nemovitostí a dle zjištění nevážou žádná práva ani věcná břemena, která by měla vliv na jeho výslednou cenu. Podíl na společných částech budovy je přiměřeně zahrnut v ceně bytové jednotky.**

**Cena bytové jednotky číslo 883/49 s podílem 50/3623 na bytovém domě čp.883 provedeném dle platného cenového předpisu porovnávacím způsobem činí – 441 030 Kč.**

Realitní tisková a internetová inzerce v současné době nabízí přiměřené množství nabídek k prodeji bytů , nacházejících se ve Frýdku – Místku a ty se pohybují v cenových relacích 500 000 – 840 000 Kč s průměrem 670 000 Kč.

Dle Usnesení č.j. 024 EX 539/03-34 ze dne 21.5.2007 je úkolem znalce ocenit bytovou jednotku číslo 883/49 pana Davida SLOVÁČKA z Frýdku – Místku s podílem 50/3623 na bytovém domě čp.883.

**S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace, získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase, stanovuji obvyklou cenu bytové jednotky číslo 1883/49 se spoluvlastnickým podílem o velikosti 50/3623 na společných částech domu čp.883 v k.ú. Místek bývalého okresního města Frýdek - Místek ve výši :**

**= 560 000 Kč =**

slovy : pětsetšedesáttisícikorunčeských

### **Podklady pro vypracování posudku:**

- výpis z KN - LV číslo 3302 a 4564 pro katastrální území Místek obce Frýdek - Místek, vyhotovený KÚ ve Frýdku - Místku 26.3.2007
- studium dochovalé stavební projektové a jiné dokumentace k nemovitosti z archivu města
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 6.7.2007 za účasti soudního znalce pana Davida SLOVÁČKA
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 6.7.2007

Tento znalecký posudek obsahuje 5 listů a předává se objednateli ve třech vyhotoveních.

### **Znalecká doložka**

Znaleckou doložku jsem obdržel od Krajského soudu v Ostravě dne 4.10.1977 pod čj. Spr.3510/77 pro základní obor ekonomika - ceny a odhady ( nemovitostí ).