

Znalecký posudek číslo 3754 – 94/08

O ceně nemovitosti:

Bytová jednotka 2785/25

O S T R A V A

katastrální území: Moravská Ostrava
statutární město OSTRAVA

O B V Y K L Á T R Ž N Í C E N A

Objednatel znaleckého posudku:

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

Vlastník nemovitosti:

S I K O R O V Á Hana Bc.
Jurečkova 2785/14
O S T R A V A

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 14.5.2008

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 3/2008 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

A) Nález - celkový popis nemovitosti:

Oceňovanou nemovitostí je všechn nemovitý majetek, zapsaný na listech vlastnictví číslo 4325 a 3002 pro katastrální území Moravská Ostrava statutárního města Ostrava, který je ve vlastnictví paní Bc. Hany SIKOROVÉ, bytem Jurečková ulice 2785/14 v Moravské Ostravě.

Konkrétně jde o zcela netypickou bytovou jednotku číslo 2785/25 s příslušenstvím, nacházející se v budově čp. 2785 na zastavěném pozemku parcelní číslo 367/3 a spoluvlastnickým podílem na uvedeném domě v podílu 221/13049 na Jurečkové ulici v katastrálním území Moravská Ostrava. Bytová jednotka číslo 2785/25 má velikost 3+1 s příslušenstvím a skládá se z kuchyně, 3 pokojů, předstíň, koupelny, WC, předstíň se schodišťovým prostorem, dvou lodžii a sklepního boxu. Situována je ve třetím a čtvrtém nadzemním podlaží bytového domu čp. 2785.

Bytový dům čp.2785 je situován v Jurečkové ulici v samém centru Ostravy, a to v místě, zastavěném převážně bytovými domy a objekty občanské vybavenosti.

Bytová jednotka číslo 2785/25 je vedena samostatně na listu vlastnictví číslo 4325, společně části domu jsou vedeny na listu vlastnictví číslo 3002. Dům je postaven na zastavěném pozemku parcelní číslo 367/3 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 164 m² a je ve vlastnictví České republiky.

Dle katastru nemovitostí se k oceňovanému nemovitému majetku z listu vlastnictví číslo 4325 nevážou žádná věcná břemena, která by měla vliv na jeho výslednou cenu.

Prohlídku nemovitosti jsem provedl dne 14.5.2008 pouze vizuálně zvenčí a ze společných přístupových prostor a z podkladů, které jsem opatřil na místě příslušným stavebním úřadě, na katastru nemovitostí v Ostravě, na Bytovém družstvu v Ostravě - Porubě a v archivu města Ostrava. Vlastníci oceňované nemovitosti se mi nepodařilo kontaktovat na adrese oceňované nemovitosti, kde má psáno trvalé bydliště, na telefonické výzvy reagovala tak, že žádná schůzka se neuskutečnila. Jelikož jsem si opatřil dostatek dokumentace a písemných podkladů, nutných k ocenění, nemovitost ocením i bez její přítomnosti, přičemž při ocenění budu uvažovat vybavenost bytové jednotky za standardní a současný technický stav za přiměřeně odpovídající stáří.

Dle dostupných informací nic nenavádí tomu, že by byla oceňovaná bytová jednotka číslo 2785/25 vlastníci pronajata jiné osobě.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava Mgr. Pavly Fučíkové, č.j. 024 EX 1062/07-32 ze dne 27.2.2008 a bude sloužit jako podklad při exekuci výše uvedeného nemovitého majetku, který je ve vlastnictví povinné.

Sestavení posudku:

- 1) *Byt ve vícebytovém domě - ocenění porovnávacím způsobem (§25)*
 - a) Bytová jednotka 2785/25

B) Ocenění nemovitosti:

- 1) *Byt ve vícebytovém domě - ocenění porovnávacím způsobem (§25)*

a) Bytová jednotka 2785/25

Bytová jednotka číslo 2785/25 je byt zvláštního uspořádání o velikosti 3+1 a je situovaný ve 3. a 4.NP bytového domu čp.2785, jenž je postaven v Jurečkové ulici, v samém centru katastrálního území Moravská Ostrava obce Ostrava, zastavěného převážně bytovými domy a objekty občanské vybavenosti, s přístupem po místních komunikacích.

Jednotka je rozmístěna ve dvou podlažích a to tak, že ve 3.NP je vstup do zádveří, ve kterém je WC, následuje chodba se schodišťovým prostorem se vstupem do pokoje s lodžii a do kuchyně. Po výstupu

schodištěm do 4.NP následuje větší spojovací chodba s možností vstupu do dvou pokojů, šatny a koupelny s WC. V suterénu je sklepní box. Obytná plocha bytu s příslušenstvím je 88,40 m². Součástí bytové jednotky je veškerá jeho vnitřní instalace, potrubní rozvody vody, plynu, ústředního vytápění, elektroinstalace, rozvod televize, podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře, okna uvnitř bytu.

Současný technický stav bytového domu čp. 2785 se jeví jako přiměřeně dobrý, s dobrou a pravidelně prováděnou údržbou.

Samotná bytová jednotka bude oceněna dle platného cenového předpisu porovnávacím způsobem.

Umístění bytu: Moravskoslezský kraj, řádek: nad 50000 obyvatel
 Technické a morální opotřebení: snižuje cenu částečně
 Základní cena za 1 m² (ZC): 12 739,00 Kč
 Koeficient cenového rozpětí (Kcr): 0,36

Koeficienty cenového porovnání Kcpn pro jednotlivá kvalitativní pásma

I.pásma:	1 - 0,36 =	0,640
II.pásma:	1 - 0,36 : 2 =	0,820
III.pásma:		1,000
IV.pásma:	1 + 0,36 : 2 =	1,180
V.pásma:	1 + 0,36 =	1,360

Stanovení kvalitativních pásem hodnocených znaků

Znak	pásma	úprava %	váha Vn	Kcpn	Kcpn x Vn
1 Trh s byty - poptávka je s nabídkou v rovnováze	III	0,0	10	1,000	10,000
2 Poloha budovy v obci - části obce mimo obchodní centra a preferované sídelní útvary	IV	0,0	9	1,180	10,620
3 Převládající zástavba v obci, případně v okolí bytu - střední výroba a sklady bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, sousedství silnic s kamion. a nákladní dopravou, atd.	II	--	8	0,820	6,560
4 Inženýrské sítě - elektropřípojka, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plynovod, telefon, dálkové topení, kabelová televize	V	--	9	1,360	12,240
5 Doprava v obci - místní doprava do 500 m, železnice, autobus v dosahu místní dopravy	IV	--	8	1,180	9,440
6 Obchod a služby - kompletní síť obchodů a služeb	V	--	8	1,360	10,880
7 Školství v obci, případně v části obce - základní škola, učňovská škola, střední škola, vysoká škola atd.	V	--	5	1,360	6,800
8 Zdravotnictví v obci, případně v docházkové vzdálenosti - nemocnice s poliklinikou, zdravotní středisko, lékárna	V	--	7	1,360	9,520
9 Kultura, sport, ubytování v obci, případně v části obce - divadlo, museum, koncertní sál, sportovní zařízení, výstavní síň, restaurace, vinárna, kavárna, hotel, plavecký bazén atd.	V	--	5	1,360	6,800
10 Úřady v obci případně v části obce - kompletní soustava úřadů vč. finančního a katastrálního, soud, policie, pošta, banka, pojišťovna apod.	V	--	3	1,360	4,080
11 Pracovní možnosti - omezené pracovní možnosti v místě	III	--	7	1,000	7,000
12 Životní prostředí v okolí bytu - běžný hluk a prach od dopravy	IV	0,0	8	1,180	9,440
13 Přírodní lokalita v okolí bytu - les nebo park ve vzdálenosti nad 1000 m	II	0,0	5	0,820	4,100
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 do 10 NP	III	--	5	1,000	5,000
17 Obyvatelstvo - vysoká hustota obyvatel (zahuštění bývalé sídlištní zástavby, centra měst)	III	--	6	1,000	6,000
18 Vybavení bytu - etážové vytápění nebo ÚT, teplá voda, elektřina, koupelna, WC, standardní provedení	IV	0,0	10	1,180	11,800
19 Orientace ke světovým stranám - orientace hlavních místností částečně výhodná, částečně nevýhodná	III	--	8	1,000	8,000
20 Poloha bytu v domě (podlaží) - ve 2.n.p. a vyšším, výtah, část. pohled do dvora nebo jen střešní okna	IV	--	7	1,180	8,260
21 Mimořádné příslušenství bytu - balkon, vlastní komora nebo sklep mimo byt, lodžie	IV	0,0	1	1,180	1,180
22 Posouzení širších vztahů - dobrý byt	IV	0,0	10	1,180	11,800
Součet Kcpn x Vn:					165,520
Součet Vn:					145
Koeficient cenového porovnání Kcp: 165,520 : 145 =					1,142
Základní cena upravená ZCU = ZC x Kcp:					14 547,94 Kč

Podlahová plocha:

Podlahová plocha bytu: $6,60+23,30+13,50+12,60+11,00+1,80+3,50+3,70+1,20+8,30+2,50 = 88,00 \text{ m}^2$

Podlahová plocha teras a sklepů: $2,90 = 2,90 \text{ m}^2$

Podlahová plocha celkem: $88,00 + 2,90 \times 0,10 = 88,29 \text{ m}^2$

Výpočet ceny: $88,29 \text{ m}^3 \times 14 547,94 \text{ Kč} = 1 284 437,62 \text{ Kč}$

Cena celkem: 1 284 437,62 Kč

C) Rekapitulace zjištěných cen

1) Byt ve vícebytovém domě - ocenění porovnávacím způsobem (§25)

a) Bytová jednotka 2785/25 1 284 437,62 Kč

Cena nemovitosti celkem: 1 284 440,00 Kč

(Zaokrouhлено na desítky Kč)

Slovy: Jedenmilióndvěstaosmdesátčtyřtisícčtyřistačtyřicet korun českých

OBVYKLÁ CENA BJ č. 2785/25

Při stanovení obvyklé ceny bytové jednotky číslo 2785/25, která se nachází v bytovém domě čp. 2785 na Jurečkově ulici v centru katastrálního území Moravská Ostrava a která je dle katastru nemovitostí vedena ve vlastnictví Bc. Hany SIKOROVÉ, vyjdu jednak z ceny, vypočtené dle oceňovacího předpisu, kterým je zákon č.151/1997 Sb., jednak z tiskové a internetové nabídky obdobných nemovitostí, nabízených k prodeji realitními kancelářemi v dané lokalitě a také vyjdu z vlastní databáze tržních cen.

Bytová jednotka číslo 2785/25 je atypický byt 3 + 1 s příslušenstvím, protože je umístěn ve dvou podlažích domu. Ve třetím podlaží má zádveř s VC, chodbu se schodišťovým prostorem a pokoj s lodžii a kuchyň, ve čtvrtém podlaží má větší spojovací chodbu pro vstup do dvou pokojů, šatny a koupelny s WC. V suterénu je sklepní box. K bytové jednotce přináleží spoluvlastnický podíl o velikosti 221/13049 na společných částech domu, zastavěný pozemek parcelní číslo 367/3 o ploše 1 164 m² je ve vlastnictví státu.

Dle katastru nemovitostí se k oceňovanému nemovitému majetku nevážou žádná věcná břemena nebo jiné právní nedostatky, které by měla vliv na jeho výslednou cenu.

Prohlídku nemovitosti jsem provedl dne 14.5.2008 pouze vizuálně zvenčí a ze společných přístupových prostor a z podkladů, které jsem opatřil na místě příslušným stavebním úřadě, na Bytovém družstvu v Ostravě - Porubě a na Katastrálním úřadě v Ostravě. Vlastníci oceňované nemovitosti Bc. Hanu SIKOROVOU se mi nepodařilo kontaktovat na adrese oceňované nemovitosti, kde má psáno trvalé bydliště, telefonicky jsme nebyli schopni pro zaneprázdnění majitelky se dohodnout. Jelikož jsem si opatřil dostatek dokumentace a písemných podkladů, nutných k ocenění, nemovitost ocením i bez jeho přítomnosti, přičemž při ocenění budu uvažovat vybavenost bytové jednotky za standardní a současný technický stav za přiměřeně odpovídající stáří.

Dle dostupných informací nic nenasvědčuje tomu, že by byla oceňovaná bytová jednotka číslo 2785/25 vlastníci pronajata jiné osobě.

Cena nemovitého majetku z LV číslo 4325, což je bytová jednotka 2785/25 společně se spoluvlastnickým podílem na bytovém domě čp. 2785 o velikosti 221/13049 z LV číslo 3002, vypočtená dle oceňovacího předpisu zák číslo 151/1997 Sb činí
- 1 284 440 Kč.

Pro stanovení obvyklé tržní ceny je nejpodstatnější porovnání prodejů obdobných nemovitostí v blízkém okolí a v přiměřeném časovém období.

Při pátrání na internetových stránkách jsem zjistil, že přímo v místě bytového domu čp. 2785 k podobnému převodu nedošlo. V jeho okolí jsem však zjistil nabídky na prodej bytů, které by mohly sloužit pro porovnání ceny bytové jednotky číslo 2785/25 na trhu s nemovitostmi.

Jedná se o následující byty:

-	okolská ulice	BJ 3 + 1 - 80 m ²	- 2 200 000 Kč	S
-	eltičkova ulice	BJ 3 + 1 - 90 m ²	- 3 600 000 Kč	K
-	epinova ulice	BJ 3 + 1 - 83 m ²	- 2 200 000 Kč	R
-	lavíčková ulice	BJ 2,5+1 - 82 m ²	- 2 400 000 Kč	S
-	alcarova ulice	BJ 3 + 1 - 87 m ²	- 2 950 000 Kč	B
-	erdunská ulice	BJ 3 + 1 - 80 m ²	- 2 550 000 Kč	V
-	lice 28. října	BJ 3 + 1 - 89 m ²	- 3 000 000 Kč	u

Průměrná cena uvedených bytových jednotek činí – 2 700 000 Kč, po snížení této ceny o 10 %, což představuje obvyklé navýšení nabídek, vychází průměrná ceny nabízených bytových jednotek částku – 2 430 000 Kč.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase, stanovuji obvyklou cenu nemovitého majetku z LV číslo 4325 a spoluvlastnického podílu o velikosti 221/13049 na nemovitém majetku z LV číslo 3002, tedy bytové jednotce číslo 2785/25 v

centru katastrálního území Moravská Ostrava ve vlastnictví povinné Bc. Hany SIKOROVÉ ve výši :

= 2 400 000 Kč =

slovy : dvamiliónyčtyřistatisíc korun českých

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 4325 a 3002 pro katastrální území Moravská Ostrava obce Ostrava, vyhotovený KÚ v Ostravě dne 29.6.2007
- kopie katastrální mapy
- studium dokumentace potřebné k ocenění a zjišťování informací na místě příslušném stavebním úřadu, u Bytového družstva v Porubě a v archivu města Ostrava
- usnesení Exekutorského úřadu Ostrava o ocenění nemovitosti čj.024 EX 1062/07-32 ze dne 27.2.2008
- Prohlášení vlastníka o vymezení bytových a společných prostor v bytovém domě čp.2785
- vizuální prohlídka pouze domu čp. 2785 dne 14.5.2008
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 14.5.2008

Tento znalecký posudek obsahuje 6 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).