

# **Znalecký posudek číslo 3700 – 40/08**

**O ceně nemovitosti:**

**Bytová jednotka 2250/2**

**PŘEROV**

katastrální území: Přerov

bývalý okres: Přerov

## **OBVYKLÁ TRŽNÍ CENA**

**Objednatel znaleckého posudku:**

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

**Vlastník nemovitosti:**

V O T Á P K O V Á Zdeňka  
Husova 2250/12  
P Ř E R O V

**Účel posudku:**

**zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 12.3.2008**

**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:**

Oceňovaná nemovitost je nemovitý majetek z listu vlastnictví číslo 14811 pro katastrální území Přerov, který je dle katastru nemovitostí veden ve vlastnictví paní Zdeňky VOTÁPKOVÉ, trvale bytem Husova 2250/12 v Přerově. Konkrétně se z uvedeného listu vlastnictví jedná o bytovou jednotku číslo 2250/2, nacházející se v centru Přerova u hlavního nádraží ČD, s přístupem a příjezdem po místních obslužných komunikacích města. Na listu vlastnictví číslo 4781 jsou vedeny společné části domu čp.2250 včetně pozemku parcelní číslo st. 903, na kterém je tento dům postaven.

Dům je zděné konstrukce s rovnou střechou, v přízemí jsou nebytové obchodní prostory a ve třech dalších nadzemních podlažích je 21 bytových jednotek, z nichž jednotky paní VOTÁPKOVÉ je ve 2.NP a jedná se o byt 1 + kk o obytné ploše 34,32 m<sup>2</sup>.

Dle katastru nemovitostí a dle zjištění, se k oceňovanému nemovitému majetku z listu vlastnictví č.1157 nevážou žádná práva ani věcná břemena, která by měla vliv na výslednou cenu.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava Mgr. Pavly Fučíkové č.j. 024-EX 993/07-14 ze dne 30.10.2007 a bude sloužit jako podklad při exekuci nemovitého majetku z LV číslo 14811 a 4781 pro k.ú. Přerov, který je ve vlastnictví povinné Zdeňky VOTÁPKOVÉ.

### **Sestavení posudku:**

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

a) Bytová jednotka 2250/2

2) *Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§28)*

a) Zastavěný pozemek p.č. st. 903

## **B) Ocenění nemovitosti:**

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

### **a) Bytová jednotka 2250/2**

Jedná se o bytovou jednotku 1 + kk ve 2.NP domu.

Bytová jednotka má kuchyni s jídelnou - 8,35 m<sup>2</sup>, pokoj - 13,00 m<sup>2</sup>, předsíň - 4,34 m<sup>2</sup>, koupelnu s WC - 4,22 m<sup>2</sup> a sklep - 4,41 m<sup>2</sup> - celková obytná plocha činí = 34,32 m<sup>2</sup>.

Vybavenost jednotky je velmi dobrá, technická kvalita domu je zachovalá.

Umístění bytu:

Olomoucký kraj, řádek: 10001-50000 obyvatel

Technické a morální opotřebení:

snižuje cenu částečně

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

11 761,00 Kč

Koeficient cenového rozpětí (Kcr):

0,25

Koeficienty cenového porovnání Kcpn pro jednotlivá kvalitativní pásma

I.pásma: 1 - 0,25 = 0,750

II.pásma: 1 - 0,25 : 2 = 0,875

III.pásma: 1,000

IV.pásma: 1 + 0,25 : 2 = 1,125

V.pásma: 1 + 0,25 = 1,250

Stanovení kvalitativních pásem hodnocených znaků					
Znak	pásmo	úprava %	váha Vn	Kcpn	Kcpn x Vn
1 Trh s byty - poptávka je vyšší než nabídka	IV	0,0	10	1,125	11,250
2 Poloha budovy v obci - preferované sídelní útvary, centra obcí	V	0,0	9	1,250	11,250
3 Převládající zástavba v obci, případně v okolí bytu - střední výroba a sklady bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, sousedství silnic s kamionovou a nákladní dopravou, atd.	II	--	8	0,875	7,000
4 Inženýrské sítě - elektropřípojka, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plynovod, telefon	IV	--	9	1,125	10,125
5 Doprava v obci - místní doprava do 500 m, železnice, autobus v dosahu místní dopravy	IV	--	8	1,125	9,000
6 Obchod a služby - kompletní síť obchodů a služeb	V	--	8	1,250	10,000
7 Školství v obci, případně v části obce - základní škola, učňovská škola, střední škola	IV	--	5	1,125	5,625
8 Zdravotnictví v obci, případně v docházkové vzdálenosti - nemocnice s poliklinikou, zdravotní středisko, lékárna	V	--	7	1,250	8,750
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	1,250	6,250
10 Úřady v obci případně v části obce - kompletní soustava úřadů včetně finančního a katastrálního, soud, policie, pošta, banka, pojišťovna apod.	V	--	3	1,250	3,750
11 Pracovní možnosti - omezené pracovní možnosti v místě	III	--	7	1,000	7,000
12 Životní prostředí v okolí bytu - zvýšená hluchost 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	0,875	4,375
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 - zděná	IV	--	5	1,125	5,625
17 Obyvatelstvo - průměrná hustota obyvatel (běžná zástavba)	IV	--	6	1,125	6,750
18 Vybavení bytu - etážové vytápění nebo ústřední vytápění, teplá voda, elektřina, koupelna, WC, standardní provedení	IV	0,0	10	1,125	11,250
19 Orientace ke světovým stranám - orientace hlavních místností k JV, J, JZ	V	--	8	1,250	10,000
20 Poloha bytu v domě (podlaží) - ve 2. až 4.n.p. podlaží bez výtahu, částečný pohled do dvora, částečně střešní okna	III	--	7	1,000	7,000
21 Mimořádné příslušenství bytu - vlastní komora nebo sklep mimo byt	III	0,0	1	1,000	1,000
22 Posouzení širších vztahů - dobrý byt	IV	0,0	10	1,125	11,250
Součet Kcpn x Vn:					161,250
Součet Vn:					145
Koeficient cenového porovnání Kcp: 161,250 : 145 =					1,112
Základní cena upravená ZCU = ZC x Kcp:					13 078,23 Kč
Podlahová plocha:					
Podlahová plocha bytu: 8,35+13,00+4,34+4,22 =					29,91 m <sup>2</sup>

Podlahová plocha teras a sklepů: 4,41 =	4,41 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha celkem: 29,91 + 4,41 x 0,10 =	30,35 m <sup>2</sup>
Výpočet ceny: 30,35 m <sup>3</sup> x 13 078,23 Kč =	396 924,28 Kč

**Cena celkem:** **396 924,28 Kč**

2) *Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§28)*

**a) Zastavěný pozemek p.č. st. 903**

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo st. 903 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2 075 m<sup>2</sup>, na kterém je bytový dům čp.2250 postaven. K bytové jednotce 2250/2 přináležejí pozemek v poměru 3432/275293.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce g)	500,00 Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient změn ceny staveb K <sub>i</sub> :	2,0290
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :	0,9050

Úpravy základní ceny podle přílohy číslo 21: nejsou

Parcela číslo:	6036/2
Plocha:	47 m <sup>2</sup>
Ocenění podle odstavce: 2) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný	
Základní cena upravená:	
500,00 x (100 + 0)% x (100 + 0)% x 0,9050 x 2,0290 =	685,84 Kč/m <sup>2</sup>
Cena za parcelu: 685,84 Kč/m <sup>2</sup> x 47 m <sup>2</sup> =	32 234,48 Kč

Parcela číslo:	st. 903
Plocha:	2075 m <sup>2</sup>
Ocenění podle odstavce: 2) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný	
Základní cena upravená:	
500,00 x (100 + 0)% x (100 + 0)% x 0,9050 x 2,0290 =	685,84 Kč/m <sup>2</sup>
Cena za parcelu: 685,84 Kč/m <sup>2</sup> x 2075 m <sup>2</sup> =	1 423 118,00 Kč

**Cena celkem:** **1 455 352,48 Kč**

**C) Rekapitulace zjištěných cen**

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

a) Bytová jednotka 2250/2 396 924,28 Kč

2) *Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§28)*

a) Zastavěný pozemek p.č. st. 903: 1 455 352,48 Kč - podíl 3432/275293 18 143,47 Kč

**Cena nemovitosti celkem:** **415 070,00 Kč**  
(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Čtyřistapatnácttisícšedesát korun českých

## **OBVYKLÁ CENA BJ č. 2250/2**

Při stanovení obvyklé ceny bytové jednotky číslo 2250/2, která se nachází v domě čp. 2250 na Husově ulici u nádraží ČD v bývalém okresním městě Přerov a která je dle katastru nemovitostí vedena ve výlučném vlastnictví paní Zdeňky VOTÁPKOVÉ 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 kancelářemi v dané lokalitě, průzkumem trhu v místě nemovitosti a také z vlastní databáze tržních cen.

Jedná se o bytovou jednotku číslo 2250/2, která je umístěna ve druhém nadzemním podlaží obytného domu čp. 2250 a dům je postaven na zastavěném pozemku parcelní číslo st. 903. K bytové jednotce přináležejí spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 3432/275293. Bytová jednotka 2250/2 je byt 1 + kk a má plochu 29,91 m<sup>2</sup> a sklep o ploše 4,41 m<sup>2</sup>. Technický stav bytového domu je po jeho celkové generální opravě velmi dobrý.

**K oceňovanému nemovitému majetku z listu vlastnictví číslo 14811 a 4781 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 2250/2 s podílem 3432/275293 na domě čp. 2250 a pozemku st. 903 dle platného cenového předpisu porovnávacím způsobem činí – 415 070 Kč.**

Realitní tisková a internetová inzerce v současné době v Přerově a blízkém okolí nenabízí žádné prodeje podobných bytů. Jedinou solidní informaci jsem získal v realitní kanceláři REAS v Přerově u paní OLEJNÍČKOVÉ, která se domnívá ze znalostí vlastní bytové jednotky 2250/2, o kterou se stará a dle znalosti na trhu s nemovitostmi, že obvyklá tržní cena takové bytové jednotky 1 + kk o obytné ploše 34,32 m<sup>2</sup> se pohybuje v cenových relacích 500 000 – 800 000 Kč s průměrem 650 000 Kč.

Dle Usnesení č.j. 024 EX 993/07-14 ze dne 30.10.2007 je úkolem znalce ocenit bytovou jednotku číslo 2250/2 paní Zdeňky VOTÁPKOVÉ z Přerova s podílem 3432/275293 na bytovém domě čp. 2250 a zastavěném pozemku parcelní číslo st. 903.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace, získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase, stanovuji obvyklou cenu bytové jednotky číslo 2250/2 se spoluvlastnickým podílem o velikosti 3432/275293 na společných částech domu čp. 2250 a pozemku st. 903 v k.ú. Přerov ve výši :

**= 560 000 Kč =**

slovy : pětsetšedesátisíc korun českých

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

- výpis z KN - LV číslo 4781 a 14811 pro katastrální území obce Přerov, vyhotovené KÚ v Přerově dne 9.7.2007
- kopie katastrální mapy oceňované nemovitosti
- usnesení Exekutorského úřadu Mgr. Pavly Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 993/07-14 ze dne 30.10.2007
- studium dostupné dokumentace k nemovitosti na RK REAS v Přerově
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 5.3.2008 za účasti soudního znalce
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 12.3.2008

Tento znalecký posudek obsahuje 6 listů a předává se objednateli v jednom vyhotovení.

### **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 ).