

# **Znalecký posudek číslo 3041 - 261/05**

**O ceně nemovitosti:**

**Bytová jednotka č.1396/8**  
**O S T R A V A**  
katastrální území: Hrabůvka

**Objednatel znaleckého posudku:**

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

**Vlastník nemovitosti:**

S J M  
K R Á Č M A R Zdeněk a Hana  
Kašparova 1396/6  
O S T R A V A - Hrabůvka

**Účel posudku:**

zjištění ceny nemovitosti **se stavem ke dni 21.12.2005**

**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. a č. 640/2004Sb.

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

Oceňovaná nemovitost je bytová jednotka 1396/8, která je jednou z osmi bytových jednotek domu čp.1396 na Kašparově ulici v Ostravě - Hrabůvce.

Jedná se o byt 1 + 3, který je umístěný ve čtvrtém nadzemním podlaží domu a má výměru s příslušenstvím 75,10 m<sup>2</sup> obytné plochy.

Vlastní dům čp.1396 je budova panelové konstrukce s podsklepením, kde jsou společné prostory a dvě garáže, ve čtyřech nadzemních podlažích s rovnou střechou jsou vždy dva byty na podlaží.

Dům je postaven na zastavěném pozemku parcelní číslo st. 1251 o výměře 185 m<sup>2</sup> a napojen je na všechny inženýrské sítě města. Přístup je po místních asfaltových komunikacích a zpevněných chodnicích. V okolí je úplná občanská vybavenost.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení exekutorského úřadu mgr. Pavly Fučíkové v Ostravě pod čj. 024 EX 299/02-22 ze dne 26.10.2005 a bude sloužit pro vymožení povinnosti spolumajitele bytové jednotky Zdeňka Kráčmara zaplatit pohledávku.

### **Sestavení posudku:**

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

a) Bytová jednotka číslo 1396/8

*2) Stavební pozemky podle cenové mapy (§ 27)*

a) Zastavěný pozemek p.č. st.1251

## **B) Ocenění nemovitosti:**

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

### **a) Bytová jednotka číslo 1396/8**

Bytová jednotka 1396/8 je byt o velikosti 1 + 3 ve čtvrtém nadzemním podlaží domu čp.1396.

K bytu náleží: kuchyně o výměře - 8,50 m<sup>2</sup>, pokoj 1 - 21,20 m<sup>2</sup>, pokoj 2 - 13,80 m<sup>2</sup>, pokoj 3 - 10,80 m<sup>2</sup>, chodba - 11,30 m<sup>2</sup>, WC - 1,10 m<sup>2</sup>, koupelna - 3,00 m<sup>2</sup> a komora - 1,20 m<sup>2</sup>. Celková plocha bytu činí - 70,90 m<sup>2</sup>, plocha balkonu - 2,90 m<sup>2</sup> a sklepa - 4,20 m<sup>2</sup>.

Byt je v domě, který je na dobré technické úrovni a je standardně vybaven.

Umístění bytu:

Moravskoslezský kraj, řádek: nad 50000 obyvatel

Technické a morální opotřebení:

snižuje cenu středně

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

6 625,00 Kč

Koeficient cenového rozpětí:

0,52

## Stanovení kvalitativních pásem hodnocených znaků

Popis znaku	pásmo	úprava %	váha Vn	Kcpn	Kcpn x Vn
1 Trh s byty	IV	0,0	10	1,260	12,600
2 Poloha budovy v obci	III	0,0	9	1,000	9,000
3 Převládající zástavba v obci, případně v okolí bytu	IV	--	8	1,260	10,080
4 Inženýrské sítě	V	--	9	1,520	13,680
5 Doprava v obci	IV	--	8	1,260	10,080
6 Obchod a služby	IV	--	8	1,260	10,080
7 Školství v obci, případně v části obce	V	--	5	1,520	7,600
8 Zdravotnictví v obci, případně v docházkové vzdálenosti	V	--	7	1,520	10,640
9 Kultura, sport, ubytování v obci, případně v části obce	V	--	5	1,520	7,600
10 Úřady v obci případně v části obce	V	--	3	1,520	4,560
11 Pracovní možnosti	II	--	7	0,740	5,180
12 Životní prostředí v okolí bytu	IV	0,0	8	1,260	10,080
13 Přírodní lokalita v okolí bytu	I	0,0	5	0,480	2,400
14 Změna v zástavbě	III	--	2	1,000	2,000
15 Příslušenství budovy	III	--	4	1,000	4,000
16 Typ stavby	III	--	5	1,000	5,000
17 Obyvatelstvo	III	--	6	1,000	6,000
18 Vybavení bytu	IV	0,0	10	1,260	12,600
19 Orientace ke světovým stranám	III	--	8	1,000	8,000
20 Poloha bytu v domě (podlaží)	III	--	7	1,000	7,000
21 Mimořádné příslušenství bytu	IV	0,0	1	1,260	1,260
22 Posouzení širších vztahů	IV	0,0	10	1,260	12,600
Součet Kcpn x Vn:					172,040
Součet Vn:					145
Koeficient cenového porovnání Kcp: $172,040 : 145 =$					1,186
Základní cena upravená ZCU = ZC x Kcp:					7 857,25 Kč

Podlahová plocha:

Podlahová plocha bytu: $21,20+13,80+10,80+8,50+3,00+1,10+11,30+1,20 =$	70,90 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha balkónů: $2,90 =$	2,90 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha teras a sklepů: $4,20 =$	4,20 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha celkem: $70,90 + 2,90 \times 0,17 + 4,20 \times 0,10 =$	71,81 m <sup>2</sup>
Výpočet ceny: $7 857,25 \text{ Kč} \times 71,81 \text{ m}^2 = 564 229,12 \text{ Kč}$	

**Cena celkem:**

**564 229,12 Kč**

### 2) *Stavební pozemky podle cenové mapy (§ 27)*

#### **a) Zastavěný pozemek p.č. st.1251**

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo st. 1251 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 185 m<sup>2</sup>, na které je postaven obytný dům čp.1396.

K bytové jednotce 1396/8 přináležejí podíl na pozemku v poměru 751/5580.

Cena pozemku dle platné cenové mapy pro město Ostrava činí 200 Kč/m<sup>2</sup>.

Cena podle cenové mapy:

200,00 Kč/m<sup>2</sup>

Číslo parcely	výměra m <sup>2</sup>	cena za parcelu
st.1251	185	37 000,00 Kč
Celkem:	185	37 000,00 Kč
<b>Cena celkem:</b>		<b>37 000,00 Kč</b>

### **C) Rekapitulace zjištěných cen**

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

a) Bytová jednotka číslo 1396/8 564 229,12 Kč

*2) Stavební pozemky podle cenové mapy (§ 27)*

a) Zastavěný pozemek p.č. st.1251: 37 000,00 Kč - podíl 751/5580 4 979,75 Kč

**Cena nemovitosti celkem: 569 210,00 Kč**  
 (Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Pětsetšedesátdevěttisícdvěstadeset korunčeských

## **OBVYKLÁ CENA BYTOVÉ JEDNOTKY č. 1396/8**

Při stanovení obvyklé ceny bytové jednotky číslo 1396/8 s příslušenstvím, která se nachází v bytovém domě čp.1396 na Kašparově ulici v katastrálním území Hrabůvka statutárního města Ostrava a v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Ostravě je vedena ve společném jmění manželů Zdeňka a Hany Kráčmarových vyjdu jednak z ceny, vypočtené dle oceňovacího předpisu, kterým je zákon 151/1997 Sb., jednak z internetové a tiskové nabídky obdobných bytových jednotek, nabízených k prodeji realitními kancelářemi v Ostravě a také použiji vlastní databázi tržních cen obdobných bytových jednotek.

Oceňovaná bytová jednotka 1396/8 je byt 1 + 3 umístěný ve čtvrtém nadzemním podlaží panelového domu s rovnou střechou s obytnou plochou 75,10 m<sup>2</sup> a nachází se na Kašparově ulici v Ostravě – Hrabůvce.

**Dle oceňovacího předpisu (zákon 151/1997 Sb.) činí jeho cena včetně spoluvlastnického podílu 751/5580 na společných částech domu a zastavěném pozemku parcelní číslo st.1251 o výměře 185 m<sup>2</sup> – 569 210 Kč.**

**Pro porovnání vycházím z nabídek obdobných bytových jednotek v Ostravě – Hrabůvce, nabízených k prodeji v realitní inzerci, které mají podobnou podlahovou výměru, příslušenství a které jsou stejně jako v našem případě, součástí zástavby místní části Hrabůvka.**

**Jedná se o tyto bytové jednotky :**

- BJ 3 + 1 78 m <sup>2</sup> ulice Dr. Martínka v Hrabůvce	nabízená cena 546 000 Kč
- BJ 3 + 1 74 m <sup>2</sup> ulice Dr. Martínka v Hrabůvce	nabízená cena 580 000 Kč
- BJ 3 + 1 74 m <sup>2</sup> ulice Josefa Kotase v Hrabůvce	nabízená cena 445 000 Kč
- BJ 3 + 1 80 m <sup>2</sup> ulice Josefa Kotase v Hrabůvce	nabízená cena 551 250 Kč
- BJ 3 + 1 74 m <sup>2</sup> ulice Horní v Hrabůvce	nabízená cena 609 000 Kč
- BJ 3 + 1 75 m <sup>2</sup> ulice Fr. Hajdy v Hrabůvce	nabízená cena 530 000 Kč

**S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace, získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase, stanovuji obvyklou tržní cenu oceňované bytové jednotky číslo 1396/8 s příslušenstvím a spoluvlastnickým podílem 751/5580 na společných částech domu čp.1396 a na zastavěném pozemku parcelní číslo st.1251 o výměře 185 m<sup>2</sup> v katastrálním území Hrabůvka statutárního města Ostrava ve výši**

**= 510 000 Kč =**

**slovy : pětsettisíc korun českých**

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

- výpis z KN - LV číslo 1352 a 2224 pro katastrální území Hrabůvka obce Ostrava, vyhotovený KÚ v Ostravě dne 26.10. a 5.12.2005
- kopie katastrální mapy
- studium dokumentace na KÚ v Ostravě
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 21.12.2005 za účasti soudního znalce
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 21.12.2005

Tento znalecký posudek obsahuje 5 listů a předává se objednateli v pěti 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 ).