

Znalecký posudek číslo
3032 - 252/05

O ceně nemovitosti: **Bytová jednotka č. 1384/1 s příslušenstvím**
Uherský Brod

katastrální území: Uherský Brod
okres: Uherské Hradiště

Objednatel znaleckého posudku:

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

Vlastník nemovitosti:

M A Z Á Ć Stanislav a Petra S J M
Jana Švermy 1384 , U H E R S K Ý B R O D

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 7.9.2005

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 číslo 1384/1 v domě čp.1384 na ulici Jana Švermy v Uherském Brodě, který je postavený na zastavěném pozemku parcelní číslo st.1752 v katastrálním území Uherský Brod. Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3 + 1 I. kategorie o podlahové ploše 67 m², která je umístěna ve 2.NP budovy čp.1384 na ulici Jana Švermy a je ve společném jmění manželů Stanislava a Petry Mazáčových. Vlastní dům čp.1384 je postavený na zastavěném pozemku parcelní číslo st.1752 o výměře 163 m², je zděné konstrukce, má jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží s valbovou střechou. Postaven byl kolem roku 1955 a jeho technický stav je dobrý.

Sestavení posudku:

- 1) *Byt ve vícebytovém domě - ocenění porovnávacím způsobem (§26)*
 - a) Bytová jednotka 1384/1
- 2) *Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§ 28)*
 - a) Zastavěný pozemek p.č. st.1752

B) Ocenění nemovitosti:

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

a) Bytová jednotka 1384/1

Bytová jednotka 1384/1 je byt 3 + 1 I. kategorie ve 2.NP uvedeného domu.

Jednotka obsahuje: obývací pokoj o výměře 17,31 m², ložnici - 14,46 m², dětský pokoj - 10,26 m², kuchyni - 8,34 m², předsíň - 3,99 m², koupelnu s WC - 2,01 m², sklep 1 - 4,80 m² a sklep 2 - 5,73 m² s celkovou plochou 67 m².

Umístění bytu:

Zlínský Kraj, řádek: 10001-50000 obyvatel

Technické a morální opotřebení:

snižuje cenu částečně

Základní cena za 1 m² (ZC):

8 350,00 Kč

Koeficient cenového rozpětí:

0,36

Stanovení kvalitativních pásem hodnocených znaků

Popis znaku	pásma	úprava %	váha Vn	Kcpn	Kcpn x Vn
1 Trh s byty	IV	0,0	10	1,180	11,800
2 Poloha budovy v obci	III	0,0	9	1,000	9,000
3 Převládající zástavba v obci, případně v okolí bytu	III	--	8	1,000	8,000
4 Inženýrské sítě	IV	--	9	1,180	10,620
5 Doprava v obci	III	--	8	1,000	8,000
6 Obchod a služby	IV	--	8	1,180	9,440

7 Školství v obci, případně v části obce	IV	--	5	1,180	5,900
8 Zdravotnictví v obci, případně v docházkové vzdálenosti	IV	--	7	1,180	8,260
9 Kultura, sport, ubytování v obci, případně v části obce	IV	--	5	1,180	5,900
10 Úřady v obci případně v části obce	IV	--	3	1,180	3,540
11 Pracovní možnosti	III	--	7	1,000	7,000
12 Životní prostředí v okolí bytu	IV	0,0	8	1,180	9,440
13 Přírodní lokalita v okolí bytu	II	0,0	5	0,820	4,100
14 Změna v zástavbě	III	--	2	1,000	2,000
15 Příslušenství budovy	III	--	4	1,000	4,000
16 Typ stavby	IV	--	5	1,180	5,900
17 Obyvatelstvo	IV	--	6	1,180	7,080
18 Vybavení bytu	II	0,0	10	0,820	8,200
19 Orientace ke světovým stranám	IV	--	8	1,180	9,440
20 Poloha bytu v domě (podlaží)	III	--	7	1,000	7,000
21 Mimořádné příslušenství bytu	III	0,0	1	1,000	1,000
22 Posouzení širších vztahů	III	0,0	10	1,000	10,000

Součet Kcpn x Vn: 155,620
Součet Vn: 145
Koeficient cenového porovnání Kcp: $155,620 : 145 = 1,073$
Základní cena upravená ZCU = ZC x Kcp: 8 959,55 Kč

Podlahová plocha:

Podlahová plocha bytu: $17,31+14,46+10,26+8,34+3,99+2,01 = 56,37 \text{ m}^2$
Podlahová plocha teras a sklepů: $4,80+5,73 = 10,53 \text{ m}^2$
Podlahová plocha celkem: $56,37 + 10,53 \times 0,10 = 57,42 \text{ m}^2$

Výpočet ceny: $8\,959,55 \text{ Kč} \times 57,42 \text{ m}^2 = 514\,457,36 \text{ Kč}$

Cena celkem: 514 457,36 Kč

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

a) Zastavěný pozemek p.č. st.1752

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo st.1752 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 163 m^2 , na které je postaven obytný dům čp.1384.

K bytové jednotce 1384/1 přísluší podíl na ceně pozemku v poměru 67/269.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě: 17508

Cena pozemku: $ZC = 35 + (17508 - 1000) \times 0,007414 \times 1,00 = 157,39 \text{ Kč/m}^2$

Stavba umístěná na pozemku:

stavba	koeficient K_p	koeficient K_i
Bytová jednotka 1384/1	0,8810	1,8090

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

<u>Důvod úpravy ceny pozemku</u>	<u>úprava %</u>
15 Možnost napojení na plynovod	přirážka 10
Úpravy podle položek 1, 2, 12 a 13:	nejsou
Úpravy podle položek 3 až 11, 14, 16:	přirážka 10%
Parcela číslo:	st.1752
Plocha:	163 m ²
Ocenění podle odstavce: 1) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný	
Základní cena upravená:	
$157,39 \times (100 + 0)\% \times (100 + 10)\% \times 0,8810 \times 1,8090 =$	275,92 Kč/m ²
Cena za parcelu: $275,92 \text{ Kč/m}^2 \times 163 \text{ m}^2 =$	44 974,96 Kč
Cena celkem:	44 974,96 Kč

C) Rekapitulace zjištěných cen

<i>1) Byt ve vícebytovém domě - ocenění porovnávacím způsobem (§26)</i>	
a) Bytová jednotka 1384/1	514 457,36 Kč
<i>2) Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§ 28)</i>	
a) Zastavěný pozemek p.č. st.1752: 44 974,96 Kč - podíl 67/269	11 201,94 Kč

Cena nemovitosti celkem: **525 660,00 Kč**
(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Pětsetdvacetpěttisícšestsetšedesát korunčeských

OBVYKLÁ CENA BYTOVÉ JEDNOTKY č. 1384/1

Při stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č.1384/1 s příslušenstvím, která se nachází v bytovém domě čp.1384 v ulici Jana Švermy v Uherském Brodu a která je dle katastru nemovitostí vedena ve společném jmění manželů Stanislava Mazáče a Petry Mazáčové, vyjdu jednak z ceny, vypočtené dle oceňovacího předpisu, kterým je zákon č. 151/1997 Sb., jednak z tiskové a internetové nabídky bytů v blízkosti Uherského Brodu a také z vlastní databáze tržních cen.

Oceňovaná bytová jednotka je byt o velikosti 3+1 I. kategorie, který se nachází ve 2.NP, přičemž celková podlahová plocha bytu má výměru 67 m². Při výpočtu ceny bytové jednotky, provedeném porovnávacím způsobem, činí její cena společně se spoluvlastnickým podílem o velikosti 67/269 na společných částech budovy a zastavěném pozemku parcelní číslo St.1752 ceny 525 660 Kč.

Pro porovnání jsem využil převážně nabídkové ceny obdobných bytů v osobním vlastnictví, nabízených v současné době realitními kancelářemi v blízkém okolí oceňované nemovitosti.

- BJ 3+1, 65 m² v osob.vlastnictví v Chropyni (panel. dům).....nabízená cena 550 000 Kč
- BJ 3+1, 74 m² v osob.vlastnictví v Kroměříži (panel.dům).....nabízená cena 645 000 Kč
- BJ 3+1, 74 m² v cihlovém bytovém domě v obci Morkovice.....nabízená cena 710 000 Kč
- BJ 3+1, 85 m² v cihlovém bytovém domě v Koryčanech.....nabízená cena 750 000 Kč
- BJ 2+1, 69 m² v cihlovém bytovém domě v Uherském Hradišti.....nabízená cena 825 000 Kč
- BJ 3+1, 85 m² v osob.vlastnictví ve Vsetíně (panel.dům).....nabízená cena 690 000 Kč

Uvedené ceny jsou cenami nabídkovými, z čehož plyne, že při případném uskutečnění prodeje, lze dosáhnout buď uvedené nabídkové ceny nebo ceny o něco nižší než je tato nabídková cena. Z tohoto důvodu výslednou cenu, zjištěnou porovnáním s jinými byty přiměřeně ponížím.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase, stanovuji obvyklou cenu bytové jednotky číslo 1384/1 v Uherském Brodu spolu se spoluvlastnickým podílem o velikosti 67/269 na společných částech budovy č.1384 a zastavěném pozemku parcelní číslo St.1752 cenou ve výši :

=620 000 Kč=

slovy : šestsetdvacetitisícikorunčeských

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 5898 a 5291 pro katastrální území a obec Uherský Brod, vyhotovený KÚ v Uherském Brodu dne 4.1.2005
- kopie katastrální mapy
- kupní smlouva bytové jednotky s prohlášením vlastníka ze dne 23.2.1998
- prohlídka a zaměření bytové jednotky dne 7.9.2005 za účasti soudního znalce a paní Petry Mazáčové
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 7.9.2005
- usnesení Exekutorského úřadu Ostrava o ocenění nemovitosti čj. EX 1986/04 ze dne 11.7.2005

Tento znalecký posudek obsahuje 5 listů textu + přílohu 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).

