

Znalecký posudek číslo 3168 - 58/06

O ceně nemovitosti:

Nebytový prostor č.351/6

OPAVA

katastrální území: Opava-Předměstí
bývalý okres: Opava

Objednatel znaleckého posudku:

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

Vlastník nemovitosti:

T O Š K A Jiří a Věra
K R U Ž B E R K čp.12

470306/439

S J M

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 7.3.2006

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 nebytový prostor číslo 351/6, což je jedna místnost v přízemí domu čp.351 na rohu ulic Krnovská a Mařádkova v bývalém okresním městě Opava. Tento nebytový prostor o ploše 11 m² slouží jako šatna zaměstnanců provozovny restaurace v sousedním domě čp.44.

Vlastníkem nemovitosti - nebytového prostoru číslo 351/6 jsou manželé Jiří a Věra TOŠKOVI, prvý bytem v Kružberku, druhá bytem na Krnovské ulici v Opavě, kteří jej mají ve společném jmění manželů a v podílu 142/10000 mají i společné části budovy čp.351 a zastavěného pozemku parcelní číslo 59 v k.ú. Opava - Předměstí.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení exekutorského úřadu v Ostravě Mgr. Pavly Fučíkové pod čj. 024 EX 1024/05-15 ze dne 28.12.2005 a bude sloužit k vymožení povinnosti zaplatit pohledávku od povinného, kterým je pan Jiří TOŠKA bytem Kružberk čp.12.

Sestavení posudku:

1) Byty a nebytové prostory (§ 13)

a) Nebytový prostor č.351/6

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

a) Pozemek p.č.59

3) Věcná břemena (§18 zákona 151/1997 Sb.)

a) Věcné břemeno chůze a jízdy

b) Věcné břemeno oprávnění

B) Ocenění nemovitosti:

1) Byty a nebytové prostory (§ 13)

a) Nebytový prostor č.351/6

Nebytový prostor je jedna místnost v přízemí domu o ploše 11 m², která slouží jako šatna pro provozovnu v sousedním domě.

Typ:	K
Účel užití:	domy vícebyt. netypové
Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.12.2..1
Konstrukce:	zděné
Základní cena za 1 m ² podlahové plochy nebytového prostoru:	7 310,00 Kč
Koeficient konstrukce K ₁ :	0,9390

Výpočet koeficientu vybavenosti K₄:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K ₄
1 Základy	podstandard	6,0000	-1,000	-0,0600
2 Svislé konstrukce	standard	18,8000	0,000	0,0000
3 Stropy	standard	8,2000	0,000	0,0000
4 Krov, střecha	standard	5,3000	0,000	0,0000

5 Krytiny střech	standard	2,4000	0,000	0,0000
6 Klempířské konstrukce	standard	0,7000	0,000	0,0000
7 Úprava vnitřních povrchů	standard	6,9000	0,000	0,0000
8 Úprava vnějších povrchů	standard	3,1000	0,000	0,0000
9 Vnitřní obklady keramické	standard	2,1000	0,000	0,0000
10 Schody	standard	3,0000	0,000	0,0000
11 Dveře	standard	3,2000	0,000	0,0000
12 Vrata	chybí	0,0000	-1,852	0,0000
13 Okna	standard	5,4000	0,000	0,0000
14 Povrchy podlah	standard	3,1000	0,000	0,0000
15 Vytápění	standard	4,7000	0,000	0,0000
16 Elektroinstalace	standard	5,2000	0,000	0,0000
17 Bleskosvod	standard	0,4000	0,000	0,0000
18 Vnitřní vodovod	standard	3,3000	0,000	0,0000
19 Vnitřní kanalizace	standard	3,2000	0,000	0,0000
20 Vnitřní plynovod	standard	0,4000	0,000	0,0000
21 Ohřev vody	standard	2,1000	0,000	0,0000
22 Vybavení kuchyní	standard	1,8000	0,000	0,0000
23 Vnitřní hygienická vybavení	standard	3,8000	0,000	0,0000
24 Výtahy	chybí	1,3000	-1,852	-0,0241
25 Ostatní	standard	5,6000	0,000	0,0000
26 Instalační prefabrikovaná jádra	standard	0,0000	0,000	0,0000

Součet podílů: -0,0841
 Koeficient vybavení stavby K_4 : $1 - 0,0841 \times 0,54 = 0,9546$

Koeficient polohový K_5 : 1,1000
 Koeficient změn ceny staveb K_i : 1,8090
 Koeficient prodejnosti K_p : 1,3280
 Základní cena upravená:
 $7\,310,00 \text{ Kč} \times 0,9390 \times 0,9546 \times 1,1000 \times 1,8090 \times 1,3280 = 17\,315,45 \text{ Kč}$

Podlahová plocha oceňovaného prostoru:
 Plocha (ne)byt. prostoru: 11 = 11,00 m²

Stáří: 85 roků
 Životnost: 120 roků
 Lineární opotřebení: 70,83%

Reprodukční cena s vlivem K_p : $17\,315,45 \text{ Kč} \times 11,00 \text{ m}^2 = 190\,469,95 \text{ Kč}$
 Opotřebení: $190\,469,95 \text{ Kč} \times 70,83\% = 134\,916,21 \text{ Kč}$

Cena prostoru: 55 553,74 Kč

K prostoru nenáleží žádné příslušenství ve smyslu §13, odstavec 3 vyhlášky.

Cena celkem: 55 553,74 Kč

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

a) Pozemek p.č.59

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 59 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 552 m², na které je postaven bytový dům čp.351 s nádvořím a manželé Toškovi mají v SJM podíl na jeho ceně v poměru 142/10000.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce e) 800,00 Kč/m²

Stavba umístěná na pozemku:

stavba	koeficient K_p	koeficient K_i
Nebytový prostor č.351/6	1,3280	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:	59
Plocha:	552 m ²
Ocenění podle odstavce: 1) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný	
Základní cena upravená:	
800,00 x (100 + 0)% x (100 + 10)% x 1,3280 x 1,8090 =	2 114,07 Kč/m ²
Cena za parcelu: 2 114,07 Kč/m ² x 552 m ² =	1 166 966,64 Kč
Cena celkem:	1 166 966,64 Kč

3) *Věcná břemena (§18 zákona 151/1997 Sb.)*

a) Věcné břemeno chůze a jízdy

V části C listu vlastnictví číslo 10012 je zapsáno věcné břemeno chůze a jízdy pro vlastníka sousedního domu čp.44.

Jelikož se věcné břemeno týká stavebního pozemku parcelní číslo 59, hodnotu věcného břemene činí 5 % z ceny tohoto pozemku. Pro plochu věcného břemene je stanoven pruh o ploše 4 x 41 m = 164 m², cena za 1 m² činí 2 114 Kč, cena pozemku pro výpočet břemene - 164 m² x 2 114 Kč = 346 696 Kč z toho podíl vlastnictví - 142/10000 = 4 923 Kč.

Roční užitek: 0,05 =	0,05 Kč
Množství:	4 923,00 Kč
Roční užitek celkem:	246,15 Kč
Doba trvání věcného břemene:	5 roků

Cena věcného břemene: 1 230,75 Kč

b) Věcné břemeno oprávnění

V části C listu vlastnictví číslo 10012 je zapsáno i věcné břemeno oprávnění pro Městský dopravní podnik v Opavě umístit tři závěsy trolejového vedení na budovu čp.351 včetně možnosti provádět jejich opravy, rekonstrukce a údržbu.

Jelikož nelze stanovit výnos z tohoto oprávnění, stanovuji hodnotu tohoto věcného břemene dle odstavce 5 ve výši 10 000 Kč. Při podílu vlastnictví manželů TOŠKOVÝCH - 142/10000 je hodnota tohoto podílu ve výši = 142 Kč.

Cena věcného břemene: 142,00 Kč

C) Rekapitulace nákladových cen

Nebytový prostor č.351/6	143 426,17 Kč
Pozemek p.č.59	878 739,94 Kč
Věcné břemeno chůze a jízdy	-1 230,75 Kč
Věcné břemeno oprávnění	-142,00 Kč
Rekapitulace nákladových cen	1 020 793,36 Kč

D) Rekapitulace zjištěných cen

1) Byty a nebytové prostory (§ 13)

a) Nebytový prostor č.351/6 55 553,74 Kč

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

a) Pozemek p.č.59: 1 166 966,64 Kč - podíl 142/10000 16 570,93 Kč

3) Věcná břemena (§18 zákona 151/1997 Sb.)

a) Věcné břemeno chůze a jízdy -1 230,75 Kč
b) Věcné břemeno oprávnění -142,00 Kč

Cena nemovitosti celkem: 70 750,00 Kč

(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Šedesát tisíc osm set devadesát korun českých

OBVYKLÁ CENA NEBYTOVÉ JEDNOTKY č. 351/6

Při stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č.351/6, která se nachází v bytovém domě čp.351 na rohu Krnovské a Mařádkovy ulice v katastrálním území Opava – Předměstí a která je dle katastru nemovitostí vedena ve vlastnictví manželů Jiřího a Věry TOŠKOVÝCH vyjdu jednak z ceny, vypočtené dle oceňovacího předpisu, kterým je zákon č. 151/1997 Sb., jednak z internetové a tiskové nabídky podobně prostorů, nabízených k prodeji realitními kanceláři v Opavě a také použiji vlastní databázi tržních cen.

Oceňovaná nebytová jednotka 351/6 je šatna o velikosti 11 m² plochy, umístěná v 1. NP bytového domu čp.351. Nachází se poblíž centra Opavy. Při výpočtu ceny bytové jednotky dle § 13 zákona činí její cena společně se spoluvlastnickým podílem o velikosti 142/10000 na společných částech budovy a zastavěném pozemku p.č.59 částku 70 750 Kč.

Pro porovnání cen s obdobnými nebytovými prostory jsem zjistil, že na trhu s nemovitostmi se obdobné prostory nevyskytují a není jej s čím porovnávat. Nebytový prostor č.351/6 je totiž malá šatna o ploše 11 m² v zadní části domu bez okna pouze s větracím otvorem a slouží pouze jako doplněk provozu sousední restaurace. Při samostatném užívání by muselo dojít ke stavebním úpravám s napojením na chodbu domu, využití by bylo stejně pouze podružné.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase, stanovuji obvyklou cenu oceňované nebytové jednotky č. 351/6 se spoluvlastnickým podílem o velikosti 142/10000 na společných částech budovy čp.351 a zastavěném pozemku p.č. 59 v k.ú. Opava – Předměstí se zřetelem na obě věcná břemena cenou ve výši :

= 40 000 Kč =

slovy : čtyřicet tisíc korun českých

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 10012 a 9217 pro katastrální území Opava - Předměstí města Opavy, vyhotovený KÚ v Opavě dne 12.8.2005
- kopie katastrální mapy
- usnesení Exekutorského úřadu mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 1024/05-15 ze dne 28.12.2005
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 7.3.2006 za účasti soudního znalce
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 7.3.2006

Tento znalecký posudek obsahuje 6 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).