

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo: 13555-415/12

o ceně bytové jednotky č.1538/5 umístěné v domě čp.1538 na parc.č.st.2440, ul.Rolnická, číslo orientační 38, katastrální území Kateřinky u Opavy, obec Opava, okres Opava, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 825/10000 na společných částech domu. (LV č.5729)

Objednavatel posudku:

Kredit group s.r.o.
Sokolská třída 1263/24
702 00 Ostrava-Moravská Ostrava

Vlastník nemovitosti:

Kredit group s.r.o.
Sokolská třída 1263/24
702 00 Ostrava-Moravská Ostrava

Účel posudku:

Stanovení ceny pro prodej
nemovitosti v dražbě

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č.3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., č.460/2009 Sb., č.364/2010 Sb. a č.387/2011 Sb. s účinností od 1.1.2012.

Oceněno ke dni:

28.prosince 2012

Posudek vypracoval:

Jaromír Klein
Hlavní třída 565/77
708 00 Ostrava - Poruba



Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 9 stran textu včetně obálky.

V Ostravě, dne 28.prosince 2012

A. NÁLEZ

Bližší údaje o nemovitosti

Pozemek pod domem je jiného vlastníka a není předmětem ocenění.

Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí vypracovaný katastrálním úřadem v Opavě, dne 17.října 2012, LV č.5729.

Kopie katastrální mapy.

Znalecký posudek č.5568-146/11 znalce Ing.Jana Dvořáka ze dne 24.5.2011.

Výsledná zpráva o nemovitosti vyhotovená Josefem Brezou.

Doplňující informace objednavatele znaleckého posudku.

Předmětem ocenění jsou

1) Bytová jednotka č.1538/5

B. POSUDEK A OCENĚNÍ

1) Bytová jednotka č.1538/5

Oceněno podle § 25 vyhlášky.

Popis

Předmětem ocenění v tomto znaleckém posudku je bytová jednotka č.1538/5 o velikosti 4+1 umístěná ve 2.nadzemním podlaží domu čp.1538.

Bytová jednotka se skládá z těchto místností:

kuchyň, 4x pokoj, hala, předstíň, koupelna, 2x WC a balkon.

Bytový dům č.p.1538 se nachází v dobrém technickém stavu, na bytové jednotce byla provedena v roce 2009 rekonstrukce, při které byla provedena nová dlažba na chodbách, nové omítky a sádkartonové podhledy s osvětlením.

Vybavení náležející k jednotce:

- kuch.sporák plynový - kuch.linka - vestavěné skříně - míchací baterie 2 ks - vana - umývadlo - WC mísa s nádrží - topná tělesa 4 ks - zvonek u bytu - listovní schránka

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, kanalizace, plynu od uzavíracích ventilů pro jednotku, ÚT, el.instalace od elektroměru jednotky vč.zásuvek a vypínačů, odpady kromě stoupacích vedení vč.uzavíracích ventilů), vyjma stoupacího potrubí.

Bytová jednotka je ohraničena vstupními dveřmi do bytu vč.zárubně a do příslušenství umístěného mimo byt (sklep), uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody, plynu a pojistkovou skříní pro jednotku.

K vlastnictví jednotky dále patří vnitřní dveře nacházející se uvnitř bytu, vstupní dveře příslušející k bytu, nenosné příčky, podlahová krytina.

Součástí jednotky je rovněž spoluvlastnický podíl o velikosti 76/2307 na společných částech domu.

Společnými částmi domu jsou :

- základy včetně izolací - střecha, klempířské konstrukce, komíny - hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vč.obvod.pláště - domovní vchod, průčelí, chodby, instalační šachty - okna a dveře přímo přístupné ze společných částí - domovní přípojka studené vody vč.domovního uzávěru - hromosvody - výtah - skladové prostory - kolárna - kočárkárna - výtahová šachta - strojovna výtahu - rozvody kabelové televize

Charakteristika stavby

CZCC: 1122

SKP: 46.21.12.1..1

Typ podle účelu užití: J - domy vícebytové (typové)

Druh konstrukce: Montované z dílců betonových plošných

Výměry

Místnost	Rozměry	Podlahová plocha
kuchyň	10.20	10.20 m ²
WC 1	1.80	1.80 m ²
WC 2	1.50	1.50 m ²
předsín	2.26	2.26 m ²
pokoj	15.80	15.80 m ²
hala	7.90	7.90 m ²
pokoj	10.70	10.70 m ²
pokoj	15.70	15.70 m ²
pokoj	21.30	21.30 m ²
koupelna	4.37	4.37 m ²
balkon	3.14*0.17	0.53 m ²
Podlahová plocha bytu celkem		92.06 m ²

Výpočet It - index trhu (dle přílohy 18a, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	3	0.00
Nabídka odpovídá poptávce		
2. Vlastnictví nemovitostí	1	-0.05
Stavba na cizím pozemku		
3. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
Celkem		-0.05
$I_t = 1 + \text{SUMA}(T_i) = 1 + -0.05 = 0.950$		

Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 18a, tab.6)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Poloha nemovitosti v obci	3	0.00
Souvisle zastavěném území obce		
2. Význam lokality v obci, oblasti, okresu	2	0.00
Bez vlivu		
3. Okolní zástavba a životní prostředí v okolí	3	0.00
Převažující objekty pro bydlení		
4. Dopravní spojení	2	0.00
Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení		
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	2	0.00
Omezené		
6. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	3	0.00
Bez vlivu		
8. Vlivy neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00

$$I_p = 1 + \text{SUMA}(P_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

Výpočet I_v - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 19, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota V_i
1. Typ stavby Budova - panelová, nezateplená	2	-0.05
2. Společné části domu Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	2	0.00
3. Příslušenství domu Bez dopadu na cenu bytu	2	0.00
4. Umístění bytu v domě 2.- 4. NP s výtahem	3	0.05
5. Orientace obyt.místností ke světovým stranám Ostatní světové strany - částečný výhled	2	0.00
6. Základní příslušenství bytu a) Příslušenství úplné - standardní provedení	3	0.00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	2	-0.01
8. Vytápění bytu Dálkové, ústřední, etážové	3	0.00
9. Kriterium jinde neuvedené Bez vlivu na cenu	3	0.00
10. Stavebně- technický stav Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou (hodnota 1.05 vynásobena koef. $s=0.8+0.00$ pro stáří 39 let)	2	0.8400
Celkem (posl.položka se do sumy nezapočítává)		-0.01

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{10} = (1 + -0.01) \times 0.8400 = 0.832$$

Výpočet ceny objektu (§ 25 vyhlášky)

Index. prům. cena za m^2 podlahové plochy	= Kč	21.672,-
Koeficienty:		
I: index cenového porovnání		x 0.7900
$I = I_t \times I_p \times I_v = 0.950 \times 1.000 \times 0.832$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	17.120,88
Cena za celou podlahovou plochu $92.06 m^2$	= Kč	1.576.148,21
Bytová jednotka č.1538/5	Cena celkem Kč	1.576.148,-

C. REKAPITULACE

1) Bytová jednotka č.1538/5	Kč	1.576.148,-
Zjištěná výsledná cena dle cenových předpisů	Kč	1.576.148,-
Po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky	Kč	1.576.150,-

Slovy: Jedenmilionpětsetsedmdesátšesttisícjedenstopadesát Kč

Stanovení ceny obvyklé srovnávací metodou :

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitostí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a konzultací s realitními kanceláři. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitostí v dané lokalitě za určité období, které by nemělo přesáhnout délku 1 roku.

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve Statutárním městě Opava, městské části Kateřinky v zástavbě na ulici Rolnická. Dům čp.1538 s jednotkou je napojen na inženýrské sítě: veřejný vodovodní řad, kanalizaci, zemní plyn a elektrorozvod. Široká občanská vybavenost v dosahu pěší chůze.

Podle databáze znalce a internetové nabídky z prosince 2012 byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto bytové jednotky v osobním vlastnictví:

1. Byt o velikosti 4+1 (75 m²) Opava Kateřinky na ul.Kollárova,
2.nadzemní podlaží z 8, panel, dům po revitalizaci, byt po částečné rekonstrukci,
lodžie, okna plastová,
cena 1 470 000,- Kč
2. Byt o velikosti 4+1 (88 m²) Opava Kylešovice, ul.17.listopadu,
2.nadz.podlaží ze 6, panel, dům zateplen, okna plastová,
byt je v původním, ale udržovaném stavu
cena 1 465 000,- Kč
3. Byt o velikosti 4+1 (92 m²) Opava Kylešovice, ul.Bílovecká,
5.nadzemní podlaží ze 7, panel, zateplený dům, okna plastová,
dům i byt po rekonstrukci
cena 1 500 000,- Kč

Po provedené celkové analýze nemovitosti a na základě dlouhodobého sledování realitního trhu regionu, s přihlédnutím k současným podmínkám, aktuálním cenám na trhu nemovitostí a se zřetelem na výše uvedená zjištění, s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, charakteru nemovitosti a skutečnosti, že předmětná nemovitost je v dobrém technickém stavu, v klidné lokalitě s dostatkem zeleně a dobrým dopravním spojením do centra města, odhaduji **cenu obvyklou** oceňované nemovitosti v souladu s cenou zjištěnou dle cenových předpisů ve výši

1 500 000,- Kč

Pozn.

Znalci nejsou známy závady, které prodejem z dražby nezaniknou a proto není provedeno jejich ocenění v tomto znaleckém posudku.

V Ostravě, dne 28.prosince 2012

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 6.4.1984, č.j. Spr. 2029/84, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 13555-415/12.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Jaromír Klein
Hlavní třída 565/77
708 00 Ostrava - Poruba

software PC.System Olomouc






