

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 943/103/14

o ceně bytové jednotky č. 2599/12 o velikosti 2 + 1, která se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží bytového domu na ulici Na Jízdárně v katastrálním území Moravská Ostrava



Objednatel znaleckého posudku:

EURODRAŽBY CZ a.s.
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

Účel znaleckého posudku:

ocenění se provádí pro účely odhadu předmětu aukce

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 288/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 4.11.2014 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Balnar
Nálepково nám. 929/14
708 00 Ostrava - Poruba
telefon: 777729127
e-mail: miroslav.balnar@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 2 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě 9.12.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Vypracování znaleckého posudku o ceně nemovitosti bytové jednotky č. 2599/12 o velikosti 2 + 1 je provedeno na základě požadavku společnosti EURODRAŽBY CZ a.s. č.j. 933/2014-A ze dne 14.10.2014. Bytová jednotka se nachází v bytovém domě typové konstrukce na ulici Na Jízdárně v katastrálním území Moravská Ostrava.

Ocenění se provádí dle platných cenových předpisů k datu vypracování znaleckého posudku vč. stanovení obvyklé ceny.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 2599/12
Adresa předmětu ocenění: Na Jízdárně 21
702 00 Ostrava
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Ostrava-město
Obec: Ostrava
Katastrální území: Moravská Ostrava
Počet obyvatel: 297 421

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 4.11.2014 za přítomnosti paní Aleny Klajbanové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Požadavek společnosti EURODRAŽBY CZ a.s. č.j. 933/2014-A ze dne 14.10.2014 na vypracování znaleckého posudku
- Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 4261, který vyhotovil Katastrální úřad v Ostravě ke dni 22.9.2014
- Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 2887, který vyhotovil Katastrální úřad v Ostravě ke dni 22.9.2014
- Cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy, kterou vydal Magistrát města Ostravy s platností od 1.1.2014
- Informace a skutečnosti zjištěné znalcem při místním šetření

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Paní Alena Klajbanová, Bozděchova 2271/14, 70200 Moravská Ostrava,
vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Paní Alena Klajbanová, Bozděchova 2271/14, 70200 Moravská Ostrava,
vlastnictví: výhradní
Bytová jednotka č. 2599/12 o velikosti 2 + 1
Parcela č. 4043 - zastavěná plocha - 248 m²
Podíl na společných částech domu a pozemku 5724/112244

Vlastník :

Alena Klajbanová
Bozděchova 2271/14
702 00 Moravská Ostrava

6. Dokumentace a skutečnost

Znalec neměl k dispozici žádnou projektovou dokumentaci. Kontrolní měření bylo provedeno laserovým dálkoměrem zn. Makita.

7. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2 + 1, která se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží bytového domu typové panelové konstrukce. Bytový dům se nachází nedaleko centra města v ulici Na Jízdárně v Moravské Ostravě.

Dům je napojený na všechny dostupné inženýrské sítě a příjezd je zajištěn po místní zpevněné komunikaci.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 2599/12

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 2599/12

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2 + 1, která se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží bytového domu typové panelové konstrukce v ulici Na Jízdárně v Moravské Ostravě.

Bytový dům byl dle technického posouzení a dostupných údajů postaven kolo roku 1960. Dům má celkem šest nadzemních podlaží a v domě se nachází celkem osmnáct bytových jednotek. Bytový dům je zateplený s plochou střechou s novým vstupním portálem a zvonkovým tablem. V domě se nachází nový osobní výtah po kompletní rekonstrukci.

Orientace hlavních místností v bytové jednotce je ve směru na východ a západ. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Bytové jádro je zděné. Koupelna a WC jsou samostatné. V koupelně je vana a umyvadlo. WC je standardní splachovací typu kombi. V bytě je provedena výměna stoupaček. Z pokoje je výstup na nezasklenou lodžii. Povrchové úpravy tvoří vnitřní omítky jednovrstvé. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné a částečně prosklené. Podlahy jsou provedeny z dřevěných parket a keramické dlažby. V kuchyni je kuchyňská linka s plynovou deskou. Vnitřní obklady jsou běžné keramické. Vytápění je dálkové, ohřev vody je centrální.

Celkově je byt pravidelně udržovaný a v dobrém technickém stavu.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Parcela č. 4043

Jedná se o pozemek, který je vedený v druhu jako zastavěná plocha. Na pozemku se nachází stavby bytového domu.

Ocenění

Ostatní stavební pozemek a pozemky od této ceny odvozené

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	4043	248,00	800,00	198 400,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					198 400,-

Parcela č. 4043 - zjištěná cena = 198 400,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Parcela č. 4043 = 198 400,-Kč
198 400,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 198 400,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Ostrava 1
Stáří stavby: 55 let
Základní cena ZC (příloha č. 27): 14 689,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyně:	8,81 * 1,00 =	8,81 m ²
pokoj:	13,16 * 1,00 =	13,16 m ²
pokoj:	22,52 * 1,00 =	22,52 m ²
předsíň:	4,95 * 1,00 =	4,95 m ²
WC:	0,88 * 1,00 =	0,88 m ²
koupelna:	2,31 * 1,00 =	2,31 m ²
spíž:	0,41 * 1,00 =	0,41 m ²
sklep:	4,20 * 0,10 =	0,42 m ²
lodžie:	3,25 * 0,20 =	0,65 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		54,11 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 55 let:

$$s = 1 - 0,005 * 55 = \mathbf{0,725}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,725 = \mathbf{0,761}$$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,05
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,060}$$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 14 689,- Kč/m² * 0,761 = 11 178,33 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 54,11 m² * 11 178,33 Kč/m² * 0,950 * 1,060 = 609 093,45 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **609 093,45 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 198 400,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 5 724 / 112 244

Hodnota spoluvlastnického podílu:

198 400,- Kč * 5 724 / 112 244 = 10 117,62 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 10 117,62 Kč

Bytová jednotka č. 2599/12 - zjištěná cena = **619 211,07 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 2599/12

619 211,10 Kč

1. Ocenění staveb celkem

619 211,10 Kč

Celkem

619 211,10 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

619 211,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 2599/12

619 211,10 Kč

1. Ocenění staveb celkem

619 211,10 Kč

Celkem

619 211,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

619 211,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

619 210,- Kč

slovy: Šestsetdevatenácttisícdvěšedeset Kč

Obvyklá cena :

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona (Zákon č. 151/1997 Sb.) rozumí cena , která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Pro stanovení obvyklé ceny bylo použito porovnávací metody. Pro porovnání byly vybrány nemovitosti, které se nejvíce podobají oceňované nemovitosti a mají s nimi nejvíce shodných nebo podobných znaků. Při porovnání byly hodnoceny zejména následující charakteristické znaky : typ nemovitosti, umístění v lokalitě, velikost bytu, forma vlastnictví, technický stav a pod.

Informace o porovnávaných nemovitostech byly znalcem získány jednak z vlastní databáze, dostupných kupních smluv uskutečněných prodeji. Rovněž bylo využito informací z databází realitních agentur působících v regionu.

Pro porovnání byly vybrány objekty, které se staly předmětem obchodních nabídek v období posledních šesti měsíců.

Kladné stránky nemovitosti :

- + dobrý technický stav bytu
- + velmi dobrá dostupnost centra města
- + dům po revitalizaci

Záporné stránky nemovitosti :

- poměrně rušný provoz v ulici
- omezené parkovací možnosti před domem

Při podrobné analýze realitního trhu, sledováním odborné literatury bylo znalcem zjištěno, že se jedná o segment trhu se kterým se běžně obchoduje a tudíž je možno sestavit dostatečně velkou množinu srovnatelných objektů se stejnými nebo podobnými charakteristickými znaky a rysy.

Pro porovnání uvádím několik srovnatelných nemovitostí, které se svými charakteristickými znaky nejvíce podobají oceňované nemovitosti.

Bytová jednotka č. 1 - jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2 + 1 v osobním vlastnictví, která se nachází ve druhém nadzemním podlaží bytového domu typové panelové konstrukce na ulici Výstavní v Ostravě. byt je po rekonstrukci, plastová okna, plovoucí podlahy, dvě lodžie. V kuchyni je nová kuchyňská linka, bytové jádro po kompletní rekonstrukci - nová koupelna a WC vč. keramického obkladu a dlažby. Dům je nezateplený. Podlahová plocha činí 53 m². Nabídka RK.
Cena : 660 000 ,- Kč

Bytová jednotka č. 2 - jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2 + 1 v osobním vlastnictví, která se nachází ve druhém nadzemním podlaží bytového domu typové panelové konstrukce na ulici Sládkova v Moravské Ostravě. Bytový dům je po revitalizaci zateplený. Byt je po rekonstrukci - zcela nová kuchyňská linka, plastová okna vč. žaluzií. Bytové jádro je zděné , koupelna nová vč. keramického obkladu a dlažby. V pokojích jsou plovoucí podlahy. Podlahová plocha činí 48 m². Nabídka RK
Cena : 600 000 ,- Kč

Bytová jednotka č. 3 - jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2 + 1 v osobním vlastnictví, která se nachází ve třetím nadzemním podlaží bytového domu typové panelové konstrukce na ulici Zelená v Moravské Ostravě. K bytu patří balkon. Byt je po částečné rekonstrukci. Bytové jádro je zděné. V koupelně vana a umyvadlo vč. keramického obkladu. Podlahy jsou parketové, okna plastová. Kuchyňská linka po částečné renovaci. Celkově průměrný technický stav bytu. Podlahová plocha činí 55 m². Nabídka RK
Cena : 720 000 ,- Kč

Po vyhodnocení všech zjištěných údajů s vyhodnocením všech kladných a záporných stránek nemovitosti a po provedeném porovnání jednotlivých ukazatelů stanovuji obvyklou cenu bytové jednotky č. 2559/12 o velikosti 2 + 1 vč. podílu na pozemku a společných částech domu na částku v celkové výši :

600 000 ,- Kč

Zdůvodnění obvyklé ceny :

Znalcem bylo zjištěno, že se jedná o objekt, který je běžně předmětem obchodování na trhu nemovitostí a nabídka převyšuje poptávku. Obvyklá cena byla stanovena pomocí porovnávací metody, kdy byly zjišťovány ceny z realizovaných prodejů nemovitostí a obchodních nabídek v období posledních šesti měsíců.

Při ocenění znalec vycházel ze skutečnosti, že všechny zjištěné údaje a skutečnosti jsou pravdivé, úplné a správné.

V Ostravě 9.12.2014

Ing. Miroslav Balnar
Nálepkoovo nám. 929/14
708 00 Ostrava - Poruba
telefon: 777729127
e-mail: miroslav.balnar@seznam.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.3.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze den 18. 4. 1996, č.j. Spr. 1879/96 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 943/103/14 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 943/103/14.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4261 ze dne 22.9.2014	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4261 - str. 2	1
Fotodokumentace nemovitosti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.09.2014 11:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 713520 Moravská Ostrava

List vlastnictví: 4261

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Klajbanová Alena, Bozděchova 2271/14, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava		

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
2599/12	byt		byt.z.	5724/112244

Vymezeno v:

Budova Moravská Ostrava, č.p. 2599, byt.dům, LV 2887
na parcele 4043, LV 2887
Parcela 4043 zastavěná plocha a nádvoří

248m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek ve výši 270 000,-Kč s příslušenstvím
a budoucích pohledávek do celkové výše 270 000,-Kč, které vzniknou do 17.10.2018
UNIDEBT Czech, SE, Dělnická 1324/9, Jednotka: 2599/12 V-3649/2014-807
Holešovice, 17000 Praha 7, RČ/IČO:
24797880

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.07.2012. Právní účinky
vkladu práva ke dni 19.07.2012.

V-6829/2012-807

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze
dne 04.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 11.03.2014. Zápis proveden dne
11.04.2014.

V-3649/2014-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

dle odst. II. smlouvy
Dalkia Česká republika, a.s., 28. Jednotka: 2599/12 Z-16539/2008-807
října 3337/7, Moravská Ostrava,
70200 Ostrava, RČ/IČO: 45193410

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 26.09.2001. Právní účinky
vkladu práva ke dni 26.09.2001.

V-3678/2001-807

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující sloučení obchodních společností Krajský
soud v Ostravě -č. 57/2008 ze dne 02.01.2008.

Z-1504/2008-807

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.
strana 1



Kuchyně



Pokoj



Pokoj



Koupelna



WC



Lodžie