ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ
číslo ZP-19810

NEMOVITÁ VĚC:	**Jednotka č. 2130/19, Byt Zábřeh**
Katastrální údaje:	Kraj Moravskoslezský, okres Ostrava-město, obec Ostrava, k.ú. Zábřeh nad Odrou
Adresa:	Dolní 2130/75, 700 30 Zábřeh

OBJEDNAVATEL:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor**
Adresa:	Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5 - Zličín

ZHOTOVITEL:	**Znalecká společnost s.r.o.**
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ:	**Exekuční řízení č. j. 144 EX 873/17 (ocenění stávajícího stavu)**

OBVYKLÁ CENA	**630 000 Kč**

Stav ke dni:	27.5.2020	Datum místního šetření:	12.5.2020
Počet stran:	14 stran	Počet příloh: 13	Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 27.5.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) jednotky č. 2130/19 (byt) v budově Zábřeh č.p. 2129, 2130 (bytový dům, LV 3025) na pozemku parc. č. St. 1843 (LV 3025) včetně podílu na společných částech domu a na pozemku parc. č. St. 1843 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 844/20660 v kat. území Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava, část obce Zábřeh, okres Ostrava-město, zapsáno na LV 8974.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovití věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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."

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 6.2.2020 pod č.j. 144 EX 873/17-77.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 12.5.2020.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Předvolání k ohledání nemovité věci ze dne 6.4.2020.

Kopie prohlášení vlastníka.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

Místopis

Město Ostrava se nachází v Moravskoslezském kraji, cca 30 km jihovýchodně od města Opava, cca 18 km severozápadně od města Frýdek-Místek a cca 20 km jihozápadně od města Karviná. Městem protéká řeka Odra a Ostravice. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní, střední školy včetně gymnázia a vyšší odborné školy. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice, poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, divadlo, kino, muzeum, galerie a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují prostředky MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v západní zastavěné části města Ostrava v části Zábřeh v ulici Dolní č.p./č.o. 2130/75 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Závoří" se nachází cca 300 m od oceňované nemovité věci. Zastávka tramvaje „Karpatská" se nachází cca 500 m od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD ☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro ☐ telefon		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:	
241/1	VÍTKOVICE, a.s., Vítkovice 3020, 70300 Ostrava

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, bytový dům zděné konstrukce se dvěma vchody a dvěma čísly popisnými. Dům je pravděpodobně založen na základových roštech. Budova má 3 nadzemní podlaží a podkroví, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, v kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově není výtah. V budově je celkem 30 jednotek (15 jednotek v každém vchodě). Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je valbová s krytinou z plechu. Na střeše jsou žlaby se svody, komín a bleskosvod. Okna budovy jsou plastová. Vchodové dveře jsou kovové prosklené. Fasáda domu je zateplená. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Přístup k nemovité věci je přes pozemek ve vlastnickém právu soukromého vlastníka.

Oceňovaná jednotka č. 2130/19 se nachází v budově č.p. 2130 v 1. NP a její dispozice je 3+1. Jednotka sestává z kuchyně, pokoje, pokoje, pokoje, spíže, sklepa, předsíně, koupelny a WC. Okna bytu jsou plastová.

Dispoziční řešení jednotky:

kuchyň	9,10 m^2
pokoj	17,30 m^2
pokoj	15,00 m^2
pokoj	19,40 m^2
předsíň	13,50 m^2
spíž	0,80 m^2
koupelna	2,70 m^2
WC	1,55 m^2
sklep	5,04 m^2
celkem	**84,39 m^2**

K bytu patří lodžie (4,00 m^2). Podlahová plocha lodžie se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 84,39 m^2. Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 1843 stojí bytový dům s č.p. 2129, 2130. Pozemek je obdélníkového tvaru. V katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 729 m^2. Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 241/1 ve vlastnickém právu společnosti VÍTKOVICE, a.s.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 12.5.2020 bez účasti povinného. Povinnému bylo zasláno písemné oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinný nedostavil, neumožnil vnitřní ohledání a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:
NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Komentář: Pozemek parc. č. St. 1843, na kterém stojí bytový dům č.p. 2129, 2130, je přístupný přes pozemek parc. č. 241/1 ve vlastnickém právu společnosti VÍTKOVICE, a.s.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:
NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:
ANO Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

OBSAH

1. Porovnávací hodnota
1.1. Jednotka č. 2130/19 Ostrava - Zábřeh

OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 2130/19 Ostrava – Zábřeh

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	84,39 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použitá srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena jako násobek užitné plochy jednotky s aritmetickým průměrem jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Byt 2+1 Ostrava**

Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, který se nachází ve městě Ostrava v části Zábřeh. Dům má 4 nadzemní a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží zděného domu. Byt je v původním stavu. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. K bytu patří sklep a lodžie. Parkování je možné u domu. Přistup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 51,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,85
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	0,97
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Zdroj: www.sreality.cz - ID: 117571

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m^2]
1 340 000	51,00	26 275	0,74	**19 444**

Název: **Byt 2+1 Ostrava**

Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, který se nachází ve městě Ostrava v části Zábřeh v ulici Svazácká. Dům má 4 nadzemní a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží zděného domu. Byt je po rekonstrukci. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. K bytu patří sklep. Parkování je možné u domu. Přistup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 53,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,85
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,05
K6 Celkový stav	0,85
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Zdroj: www.sreality.cz - ID: 291/3394

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m^2]
1 390 000	53,00	26 226	0,68	**17 834**

Název: **Byt 2+1 Ostrava**

Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, který se nachází ve městě Ostrava v části Zábřeh v ulici Krokova. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží zděného domu. Byt je po rekonstrukci. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. K bytu patří sklep a půda. Parkování je možné u domu. Přistup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 55,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,85
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,85
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Zdroj: www.sreality.cz - ID: 731326

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m^2]
1 522 000	55,00	27 673	0,65	**17 987**

Název: **Byt 2+1 Ostrava**

Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, který se nachází ve městě Ostrava v části Zábřeh v ulici náměstí Gen. Svobody. Dům má 4 nadzemní a 1 podzemní podlaží. Budova je v původním stavu. Jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží zděného domu. Byt je po částečné rekonstrukci. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. K bytu patří sklep a balkon. Parkování je možné u domu. Přistup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 50,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,85
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	0,97
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,93
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Zdroj: www.sreality.cz - ID: 118228

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m^2]
1 650 000	50,00	33 000	0,73	**24 090**

Název: **Byt 2+1 Ostrava**

Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, který se nachází ve městě Ostrava v části Zábřeh v ulici Březinova. Dům má 3 nadzemní a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží zděného domu. Byt je po částečné rekonstrukci. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. K bytu patří sklep. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 82,00 m²

Zdroj: www.sreality.cz - ID: 115262

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	0,97
K5 Provedení a vybavení	1,05
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
1 795 000	82,00	21 890	0,87	**19 044**

Minimální jednotková porovnávací cena	17 834 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	19 680 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	24 090 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena			**19 680 Kč/m²**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci			84,39 m²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			1 660 795
Velikost spoluvlastnického podílu			
	* 1,00 / 2,00	=	830 397,50
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,80	=	664 318,00
riziko přístupu	* 0,95	=	631 102,10
Výsledná porovnávací hodnota			**631 102 Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 2130/19 Ostrava - Zábřeh 631 102,- Kč

Porovnávací hodnota	**631 102 Kč**

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 10 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 5, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

630 000 Kč

slovy: Šestsettřicettisíc Kč

Závěr

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) jednotky č. 2130/19 (byt) v budově Zábřeh č.p. 2129, 2130 (bytový dům, LV 3025) na pozemku parc. č. St. 1843 (LV 3025) včetně podílu na společných částech domu a na pozemku parc. č. St. 1843 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 844/20660 v kat. území Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava, část obce Zábřeh, okres Ostrava-město, zapsáno na LV 8974.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **630.000,- Kč.**

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

V Praze 27.5.2020

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Znalecká doložka:

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Osoby podílející se na zpracování posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Mgr. Petr Slepička
Ing. Petra Vaňková
Jakub Chrástecký

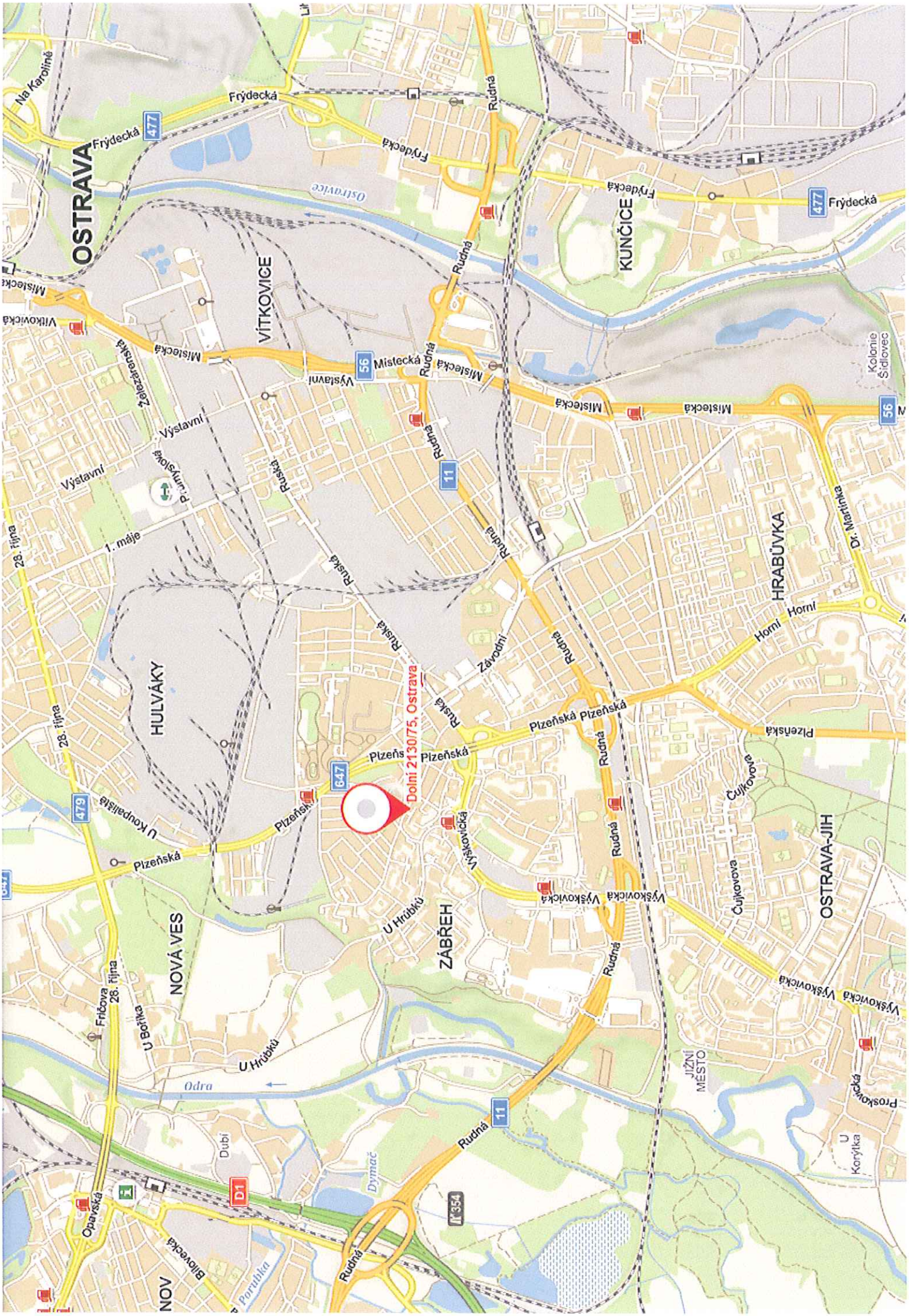
Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Mgr. Petr Slepička

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-19810 znaleckého deníku.

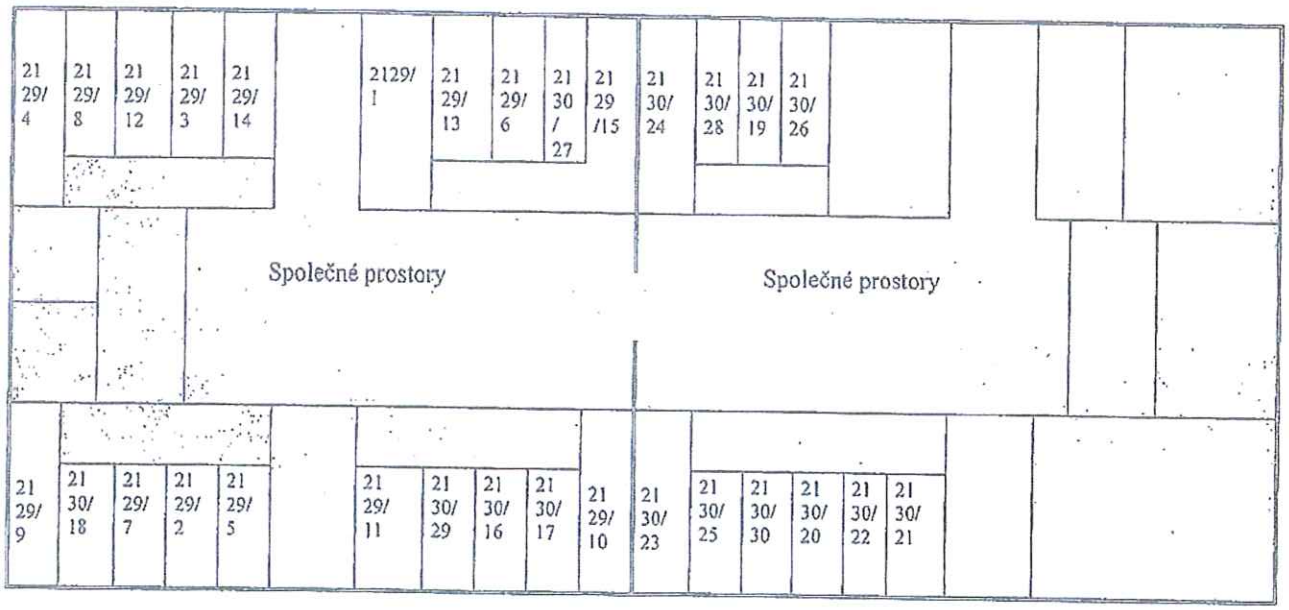
SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 8974	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3025	4
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1
Schématické znázornění	3

1846
241/7
1845
241/8
1844
241/11
Dolní
1839
455/20
1835
455/20
1836
1005/15
1840
4379
4380
4381
4382
241/14
241/15
241/1
1843
2736
241/13
235/1
2591
2592
2593
2594
2595
2596
2597
2598
2739
2740
2741
2742
2743
2744
2745
2746
4392
4404
241/1
230/3
65/9
4817
Dolní

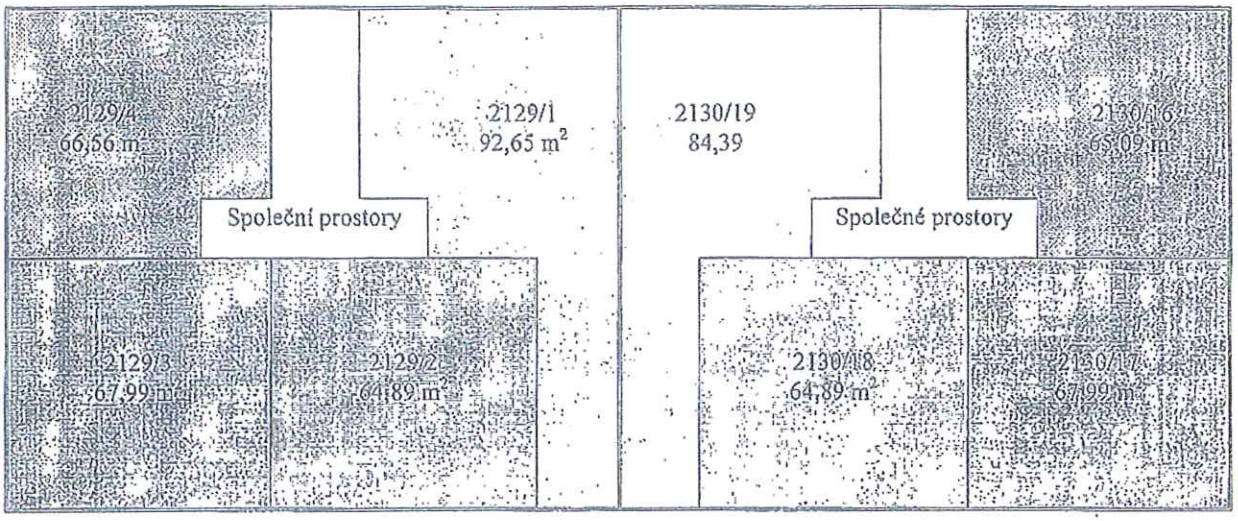


OSTRAVA
VÍTKOVICE
KUNČICE
HULVÁKY
NOVÁ VES
ZÁBŘEH
HRABŮVKA
OSTRAVA-JIH
JIŽNÍ MĚSTO
Dolní 2130/75, Ostrava
Frýdecká
Rudná
Místecká
Výstavní
Plzeňská
Výškovická
Závodní
Ruská
Horní
Dr. Martínka
Čujkovova
Proskovická
U Korýtka
Kolonie Šídlovec
Na Karolině
Vítkovická
Železárenská
Průmyslová
1. máje
28. října
U Koupaliště
U Hrůbků
U Bořika
Fričova
Opavská
Bílovecká
Dubí
Dymač
Porubka
Odra
Ostravice
477
56
11
647
479
D1
354

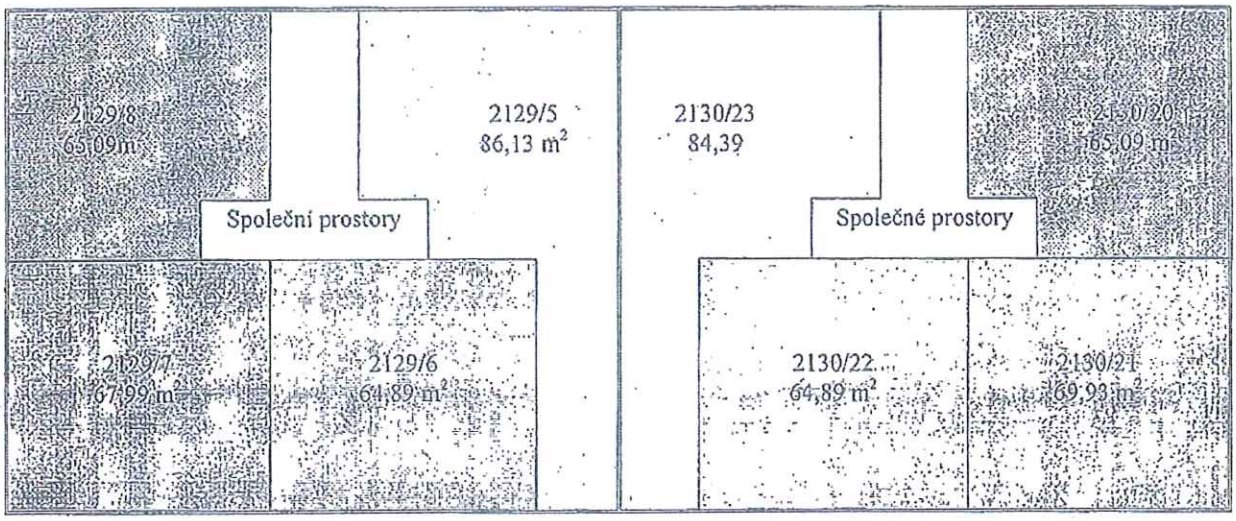


I. PP

(A3 - 40) 39 / 2 C4 (21 z 22)

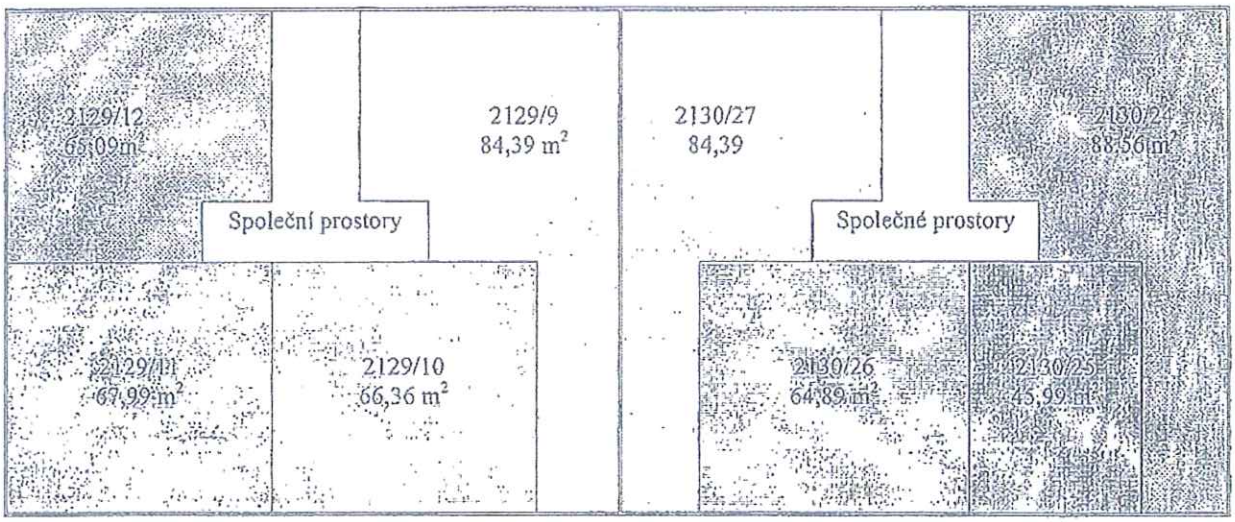


I.NP

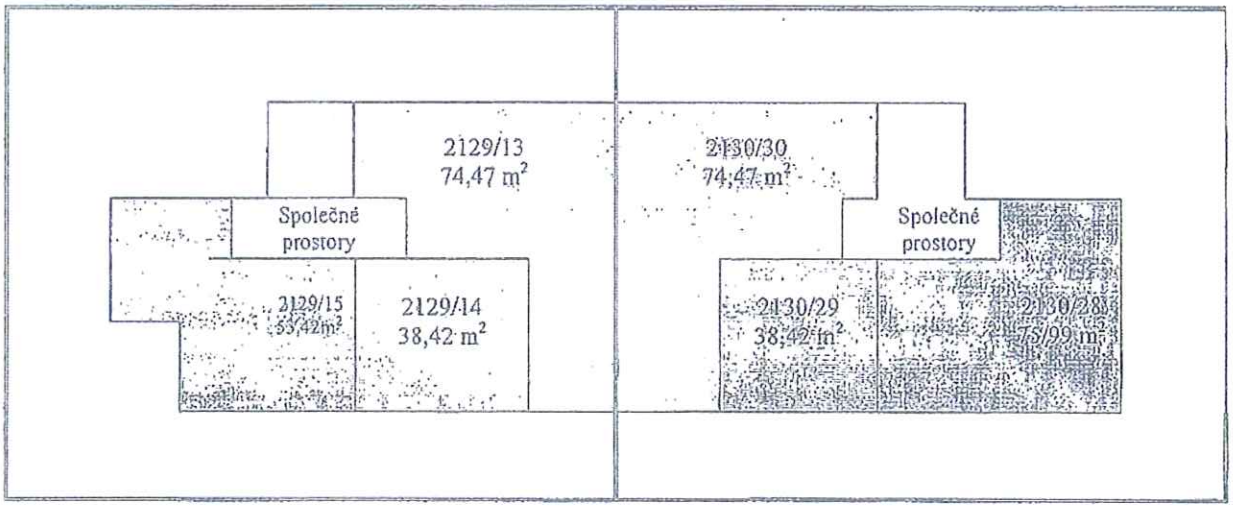


II.NP

(A3 - 38) 38 / 2 C4 (20 z 22)



III.NP



IV. NP

(A3 - 37)