144 EX 873/17

Pořadové číslo v evidenci Znalecké společnosti s.r.o.: 1696

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3
JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor
Ringhofferova 115/1
155 21 Praha 5 – Zličín

V Praze dne 10.6.2024

Věc: aktualizace znaleckého posudku č. ZP-19810

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 m2
pokoj	17,30 m2
pokoj	15,00 m2
pokoj	19,40 m2
předsíň	13,50 m2
spíž	0,80 m2
koupelna	2,70 m2
WC	1,55 m2
sklep	5,04 m2
celkem	**84,39 m2**

K bytu patří lodžie (4,00 m2). Podlahová plocha lodžie se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 84,39 m2. 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 m2. 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 14.5.2024.

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.

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: **Jednotka č. 2030/10**
Lokalita: Dolní 2030/66, Zábřeh, 70030 Ostrava
Popis: Byt o dispozici 3+1 je po částečné rekonstrukci, nachází se v 2. patře. Nízké poplatky za bydlení 3014 Kč, dávají možnost výhodné investice. Obývací pokoj je s balkónem, kuchyňským koutem s upravenou linkou a místem na relaxování a odpočinek s rodinou. Vedle obýváku se nachází velice prostorná ložnice, s oknem na východ, místem na šatní skříň i pracovnu. Do dalšího pokoje vstup přímo z předsíně, je vhodný tedy jako dětský pokoj. Koupelna a WC jsou dohromady, je zde nerezový bojler na teplou vodu, sprchový kout, umyvadlo, zrcadlo. Místo na pračku a sušičku je samozřejmostí. V celém bytě je nová elektřina, nové omítky, dálkové vytápění. K bytu náleží sklep, není zde výtah. Dům je po částečné revitalizaci, okna, stoupačky, rozvody vody, vchodové dveře, zvonky. Parkování je přímo u domu.
Užitná plocha: 68,90 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,15
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	0,90
K7 Vliv pozemku	1,00

Zdroj: realizovaný prodej z 23.4.2024 (V-5700/2024-807) spárovaný s databází valuo.cz - #1082643

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 699 000	68,90	39 173	1,04	**40 740**

Název: **Jednotka č. 2033/1**
Lokalita: Dolní 2033/76, Zábřeh, 70030 Ostrava
Popis: Realizovaný prodej jednotky č. 2033/1 nacházející se ve zděném bytovém domě. Bytový dům má 3 nadzemní a 1 podzemní podlaží. Střecha budovy je valbová s krytinou z plechu. Na střeše jsou žlaby se svody a bleskosvod. Fasáda domu je zateplená.
Užitná plocha: 78,10 m^2

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	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	1,00

Zdroj: realizovaný prodej z 21.8.2023 (V-11659/2023-807)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
3 950 000	78,10	50 576	0,80	**40 461**

Název: **Jednotka č. 2287/10**
Lokalita: Dolní 2287/87, Zábřeh, 70030 Ostrava
Popis: Realizovaný prodej jednotky č. 2287/10 nacházející se ve zděném bytovém domě. Bytový dům má 7 nadzemních a 1 podzemní podlaží. Střecha budovy je plocha. V domě je celkem 18 bytů.
Užitná plocha: 68,18 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,15
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	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00

Zdroj: realizovaný prodej z 22.11.2023 (V-16410/2023-807)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
2 280 000	68,18	33 441	1,15	**38 457**

Minimální jednotková porovnávací cena	38 457 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	39 886 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	40 740 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena			**39 886 Kč/m²**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci			84,39 m²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		3 365 980,00	
Velikost spoluvlastnického podílu		* 1,00 / 2,00	
	=	1 682 990,00	
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů		* 0,80	
	=	1 346 392,00	
Riziko přístupu		* 0,95	
	=	1 279 072,40	
Výsledná porovnávací hodnota			**1 279 072 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 **1.278.000,- Kč.**

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

- nezjištěny.

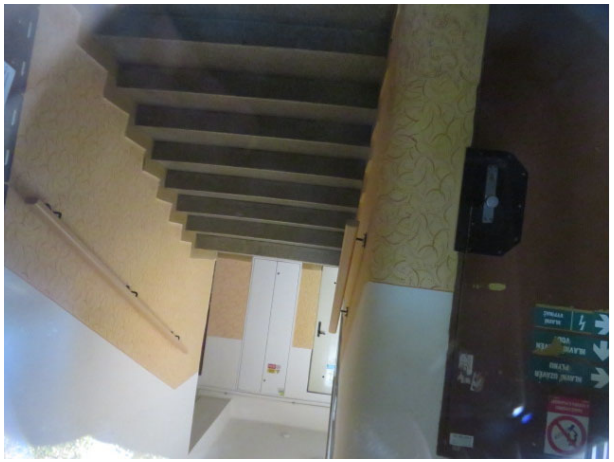
Doplňující informace

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL. M.
jednatel

VODA
S 80
04
98

S
121

1 MAŠLENÍKOVÁ BARBORA
2 KOLCUNOVI
3 BALOG
4 BARTOŠKOVÁ JIŘINA
5 D. Keňová D. Michálek
6 HODULÁK ZDENĚK
7 PTÁČKOVÁ LUDMILA
8 PINTEROVÁ MONIKA
9 MICHNICA JOSEF
10 WYSOUDILOVÁ
11 WEISOVÁ DRAHOMÍRÁ
12 HAVRÁNKOVI
13 MARAK MARTIN
14 JANDA RUDOLF
15 ŠTETINAR ONDREJ

2130
75