

ZNALECKÝ POSUDEK

81-2040/07

O ceně bytové jednotky č. 375/6 nacházející se v 3.NP obytného domu č.p. 375, vč. příslušenství a vč. spoluvlastnického podílu o velikosti 163/1000 příslušejícího k oceňované b.j. na příslušenství a na společných částech domu č.p. 375, a vč. spoluvlastnického podílu o velikosti 163/1000 na pozemku p.č. 147 - zastavěná plocha a nádvoří, který je tímto domem zastavěn

Katastrální území : Opava-Předměstí

Obec : Opava

Okres : Opava

Objednatel posudku: Jana Hlochová, Olomoucká 32, Opava

Účel posudku: podklad pro výkon dobrovolné dražby

Posudek vypracoval : Ing. Jan Hulva
Opava-Suché Lazce, Ve Dvoře 3

Datum vyhotovení : 29.6.2007

Datum ke kterému je provedeno ocenění : 22.6.2007

Použitý oceňovací předpis :

Vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb., č. 640/2004 Sb., č. 617/2006 Sb. a č. 76/2007 Sb, podle stavu ke dni 22.6.2007.

Posudek obsahuje celkem 7 stran textu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Opavě dne 29.6.2007

VLASTNICKÉ VZTAHY

Byt zapsán na listu vlastnictví číslo : 8326

Vlastník : Hlochová Jana , Olomoucká 375/32, Opava, Předměstí, 746 01 Opava 1 podíl 1/1

Budova č.p. 375 a pozemek p.č. 147 zapsány na listu vlastnictví číslo : 8320

Vlastník : Hlochová Jana, Olomoucká 375/32, Opava, Předměstí, 746 01 Opava 1 podíl 163/1000

PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

Listy vlastnictví vydal : Katastrální úřad v Opavě dne 13.6.2007

Mapový list : kopie kat. mapy ML OPAVA 9-3/44 ze dne 13.6.2007

Nabývací titul : kupní smlouva ze dne 5.2.2002

Zápis v Pozemkové knize : knih. vl. 453, č.d. 1083/1895 ze dne 25.10.1895

Oceněná nemovitost prohlédnuta dne : 22.6.2007

Informace sdělené vlastníkem : paní Janou Hlochovou

NÁLEZ A OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb., č. 640/2004 Sb., č. 617/2006 Sb. a č. 76/2007 Sb, podle stavu ke dni 22.6.2007.

Oceňovanou nemovitostí je bytová jednotka č. 375/6 nacházející se v 3.NP obytného domu č.p. 375, vč. příslušenství a vč. spoluvlastnického podílu o velikosti 163/1000 příslušejícího k oceňované b.j. na příslušenství a na společných částech domu č.p. 375, a vč. spoluvlastnického podílu o velikosti 163/1000 na pozemku p.č. 147 - zastavěná plocha a nádvoří, který je tímto domem zastavěn , v katastrálním území Opava-Předměstí, obec Opava, okres Opava.

Bytová jednotka 375/6

Oceňovaný byt 5+1 1. kat. se nalézá v 3.NP obytného domu č.p. 375, což je krajní řadový (rohový) netypový zděný obytný dům, s jedním podzemním, 3 nadzemními podlažními a podkrovím (4.NP), s celkem 9 vymezenými bytovými jednotkami, a 1 nebytovým prostorem (prodejnou se sladovým a soc zázemím), který je součástí uliční zástavby nároží v ul. "Olomoucká (or.č. 32)", nám. "Slezského odboje" a ul. Hany Kvapilové, v zóně zástavby cihelných BD, uvnitř souvislé zástavby města Opavy (statutární město ČR s 59 426 obyvatel) – mimo zátopové pásmo města. Okolní zástavba tvořena bytovými domy, budovou Okresního soudu, budovou speciální školy. Vzdálenost do centra města činí 400 m, zastávka nejbližší MHD 50 m, MŠ ve vzdálenosti 150 m, ZŠ 250 m.

Jedná se o polohu uvnitř stabilizovaného území města - dle schváleného ÚP se v budoucnu nepočítá s výstavbou takových staveb, které by závažnějším způsobem změnily životní prostředí, infrastrukturu a úroveň občanské vybavenosti v okolí oceňované nemovitosti. Město Opava nemá k datu ocenění v platnosti Cenovou mapu stavebních pozemků (zrušena nařízením obce ke dni 1.7.2001).

Poptávka po nemovitostech uvedeného typu v místě a čase značně převažuje nad nabídkou. Budova se nalézá uvnitř zóny zástavby zděných bytových domů, pocházející z konce 19 stol.. stol.. Zástavba ve městě - všechny typy staveb obvyklých pro správní centra, bez těžkého a chemického průmyslu. V místě dále nemocnice, poliklinika, lékárny, kina, divadlo, hotely, hustá síť hostinců, zábavních podniků, úplná obchodní síť a síť služeb, výstavní sítě, muzeum, kompletní nabídka zaměstnání vyjma těžkého průmyslu. Životní prostředí v okolí vcelku dobré, sv sousedství budovy

park. Pro parkování jsou k dispozici v omezené míře veřejné zpevněné plochy. V místě vysoká hustota obyvatel, problémové skupiny sociálně nepřizpůsobivých obyvatel nebyly zjištěny.

Z konstrukčního hlediska se jedná o netypový obytný dům přibližně nepravidelného půdorysu, blížícího se písmeni "L", se zděnou nosnou konstrukcí založenou na betonových základových pasech, bez provedených hydroizolací proti zemní vlhkosti. Vnější povrchy do ulice upraveny složitou vápennou omítkou kombinovanou s keramickým obkladem, do dvora upraveny jednoduchou vápennou omítkou štukovou. Střecha složitá ve tvaru v části mandsardovém, v části pultovém, krov dřevěný sbíjený. Střešní krytina - v části eternitové šablony, v části pozinkovaný plech, oplechování střechy, žlaby, svody a parapety jsou zhotoveny z pozinkovaného plechu. Budova je vybavena bleskosvodem s jímací tyčí. Schodiště centrální kamenné s ocelovým zábradlím. Budova není vybavena výtahem, bytová jádra jsou zděná. Okna oceňovaného bytu směřují jednak do prostor náměstí s provedenými parkovými úpravami (východ), část oken orientována do stěn okolní zástavby, část směřuje do prostor dvora - orientace jihozápad/severozápad/severovýchod.

Dům je připojen na kompletní veřejné sítě (vodovod, plyn, elektro, kanalizace). Pozemek - vlastní rovinný, v převážné části zastavěný budovou č.p. 375, zbytek dvůr.

Budova byla dokončena, dle zápisu v Pozemkové knize, z r. 1895. Během své existence neprošla budova rekonstrukcí. Technický stav PDŽ budovy (původní) odpovídá jejich stáří. Při prohlídce nebyly zjištěny závažné závady, které by bránily běžnému užívání budovy.

Popis jednotlivých konstrukcí a vybavení bytové jednotky č. 375/6

- **svislé konstrukce vč. obvod. pláště** – zděné v tl. 45 cm, příčky zděné
- **stropy** - dřevěné trémové s podhledem (vysoké stropy)
- **vnitřní povrchy** - povrchy stěn a stropů jsou upraveny vápennou omítkou štukovou
- **vnitřní obklady** - v části (koupelna s WC) provedeny hygienické keramické obklady, v kuchyni a na WC obklady chybí
- **dveře** - dřevěné obložkové náplňové
- **okna** - dřevěná dvojité
- **povrchy podlah** - z vlysek, keramická dlažba, potěr s dřevotřískou s PVC, betonová dlažba
- **vytápění** – ÚT etážové, kombi plynový kotel, ocelové deskové radiátory, 2x kachlová kamna, 1x krbová kamna + 2x krbová vložka
- **elektroinstalace** - světelná a motorová
- **vnitřní vodovod** - rozvod teplé a studené vody
- **vnitřní kanalizace** - odkanalizování kuchyně, koupelny a WC
- **zdroj teplé vody** – kombi kotel ÚT
- **vnitřní plynovod** - instalován
- **vybavení kuchyní** - kuchyňská linka (starší), kombi sporák se sklokeramickou deskou
- **bytové jádro** - zděné
- **vnitřní hygienické vybavení** - 1x umyvadlo, 1x vana, 2x kombi
- **další vybavení** - rozvod antén, domácí telefon

Celkově se dá říci, že se jedná o průměrný byt ve zděné zástavbě se zděným jádrem, úroveň vybavení odpovídá stávajícímu nižšímu standardu - vyšší morální opotřeбенí vybavení bytu. Údržba občasná, technický stav průměrný, byt během své existence neprošel rekonstrukcí ani zásadnější modernizací. K dispozici 1 sklepní kóje a 1 půdní kóje ve společných suterénních a půdních prostorech budovy.

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Okres: Opava

Obec: Opava 2, Opava-Předměstí

Byt

1) Byt č. 375/6 – § 26

Podlahové plochy bytu:

pokoj	=	31,50 m ²
pokoj	=	15,45 m ²
pokoj	=	22,90 m ²
pokoj	=	30,74 m ²
pokoj	=	25,44 m ²
kuchyně	=	9,94 m ²
jídlelna	=	7,34 m ²
spíž	=	3,76 m ²
koupelna s WC	=	8,11 m ²
WC	=	1,57 m ²
předsíň	=	9,05 m ²
Podlahové plochy bytu – celkem:	=	165,80 m²

Podlahové plochy balkónů:

balkón	=	2,81 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	165,80 m ²
Započítaná podlahová plocha balkónu (2,81 m ² × 0,17):	=	0,48 m ²
Podlahové plochy (PP) – celkem:	=	166,28 m²

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací	6,00 %	Podstandardní	
2. Svislé konstrukce	18,80 %	Standardní	
3. Stropy	8,20 %	Standardní	
4. Krov, střecha	5,30 %	Nadstandardní	
5. Krytiny střech	2,40 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní	
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní	
8. Úprava vnějších povrchů	3,10 %	Standardní	50 %
		Nadstandardní	50 %
9. Vnitřní obklady keramické	2,10 %	Standardní	70 %
		Nevyskytuje se	30 %
10. Schody	3,00 %	Standardní	
11. Dveře	3,20 %	Standardní	
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se	
13. Okna	5,40 %	Standardní	
14. Povrchy podlah	3,10 %	Standardní	80 %
		Podstandardní	20 %
15. Vytápění	4,70 %	Standardní	
16. Elektroinstalace	5,20 %	Standardní	
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní	
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Standardní	
19. Vnitřní kanalizace	3,20 %	Standardní	
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Standardní	
21. Ohřev vody	2,10 %	Standardní	
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Standardní	
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Standardní	
24. Výtahy	1,30 %	Nevyskytuje se	
25. Ostatní	5,60 %	Standardní	50 %
		Nevyskytuje se	50 %
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

Určení základní ceny za m² a koeficientu cenového rozpětí:

Kraj: Moravskoslezský
Obec: Opava 2, Opava-Předměstí
Počet obyvatel: 59 426
Opotřebení: středně snižuje cenu
 Určení dle přílohy č. 17, tabulky č. 1:
Základní cena (ZC): 8 283,- Kč/m²
Koeficient cenového rozpětí (K_{CR}): 0,34

Hodnocení znaků:

	Popis znaku	Váha (v _n)	Hodnocení znaku	K _{CPn}
1	Trh s byty	10	V. Poptávka je výrazně vyšší než nabídka	1,340
2	Poloha budovy v obci	9	IV. Části obce mimo obchodní centra a preferované sídelní útvary	1,170
3	Převládající zástavba v okolí	8	V. Objekty pro bydlení, sport, rekreaci, parky atd.	1,340
4	Inženýrské sítě	9	III. Elektropřípojka, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, telefon	1,000
5	Doprava	8	IV. Místní doprava do 500 m, železnice, autobus v dosahu místní dopravy	1,170
6	Obchod a služby	8	V. Kompletní síť obchodů a služeb	1,340
7	Školství	5	V. Základní škola, učňovská škola, střední škola, vysoká škola atd.	1,340
8	Zdravotnictví	7	V. Nemocnice s poliklinikou, zdravotní středisko, lékárna	1,340
9	Kultura, sport, ubytování	5	V. Divadlo, museum, koncertní sál, sportovní zařízení, výstavní síň, restaurace, vinárna, kavárna, hotel, plavecký bazén atd.	1,340
10	Úřady případně v části obce	3	V. Kompletní soustava úřadů, vč. finančního a katastrálního, soud, policie, pošta, banka, pojišťovna, apod.	1,340
11	Pracovní možnosti	7	IV. Kompletní nabídka pracovních možností v dosahu veřejné dopravy	1,170
12	Životní prostředí	8	V. Bez poškození ovzduší a bez nadměrné hlučnosti	1,340
13	Přírodní lokalita	5	IV. Význačné přírodní lokality, les nebo park v místě	1,170
14	Změna v zástavbě	2	III. Beze změny	1,000
15	Příslušenství budovy	4	III. Bez dopadu na cenu bytu	1,000
16	Typ stavby	5	IV. Zděná	1,170
17	Obyvatelstvo	6	IV. Průměrná hustota obyvatel (běžná zástavba)	1,170
18	Vybavení bytu	10	IV. Etážové vytápění nebo ÚT, teplá voda, elektřina, koupelna, WC standardní provedení	1,170
19	Orientace ke světovým stranám	8	III. Orientace hlavních místností, částečně výhodná, částečně nevýhodná	1,000
20	Poloha bytu v domě (podlaží)	7	III. Ve 2.až 4.n.p. podlaží, bez výtahu, částečný pohled do dvora, část. střešní okna	1,000
21	Mimořádné příslušenství bytu	1	IV. Balkon, vlastní komora nebo sklep mimo byt, lodžie	1,170
22	Posouzení širších vztahů	10	III. Průměrný byt	1,000

$$K_{CP} = \frac{\sum_{n=1}^{22} (K_{CPn} \times v_n)}{\sum_{n=1}^{22} v_n}$$

Koeficient cenového porovnání (K_{CP}): 1,186
Základní cena upravená (ZCU = ZC × K_{CP}): 9 823,64 Kč/m²
Určení porovnávací hodnoty (PP × ZCU): 166,28 × 9 823,64 = **1 633 474,86 Kč**

Byt č. 375/6 – zjištěná cena:

1 633 474,86 Kč

2) Spoluvlastnický podíl na pozemku – § 28

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 800,- Kč.

Cena je určena podle písm. e): Opava.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 18:

Možnost napojení na rozvod plynu	+	8 %	×	1,080
Koeficient změny cen staveb K _i :			×	1,913
Koeficient prodejnosti K _p : (Byty)			×	1,061

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
zastavěná plocha	147	503	800,-	1 753,6548	882 088,36

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	163 / 1 000
Cena po úpravě:	=	143 780,40 Kč

Spoluvlastnický podíl na pozemku – zjištěná cena:

143 780,40 Kč

3) Podíl na věcném břemeni – § 18 zákona č. 151/97 Sb.

Na oceňované nemovitosti vážne věcné břemeno strpění umístění 1 závěsu trolejového vedení v obvodovém zdivu budovy, pro Městský dopravní podnik Opava, zřízení dle smlouvy ze dne 29.8.2001.

Podle § 18, odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou 10 000,- Kč

Zjištěná hodnota: = **-10 000,- Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	167 / 1 000
Cena po úpravě:	=	-1 670,- Kč

Hodnota věcného břemene:

-1 670,- Kč

REKAPITULACE PO ODPOČTU OPOTŘEBENÍ

1) Byt č. 375/6	1 633 474,86 Kč
2) Spoluvlastnický podíl na pozemku	143 780,40 Kč
3) Podíl na věcném břemeni	-1 670,- Kč
Cena nemovitosti celkem :	1 775 585,26 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 49:	1 775 590,- Kč

Výsledná cena: 1 775 590,- Kč

Cena slovy: jedenmilionsedmsetsedmdesátpěttisícپětsetdevadesát Kč

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR, anebo předsedy krajského soudu v Ostravě dne 6.12.1995 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady), se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 81-2040/07 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Jan Hulva
Ve Dvoře 3
Opava-Suché Lazce

V Opavě dne 29.6.2007.