

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 210-018/2018

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Hrabová, obec Ostrava, okres Ostrava-město,
ulice U Kotelny č.p. 544, č. or. 16:
byt č. 544/1 v bytovém domě č.p. 544 na pozemku parc. č. 841/12 včetně příslušenství a podílu na
pozemku č. 841/12

Objednatel posudku: Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
Exekutorský úřad Brno-město
Konečného nám. 2, 611 18 Brno

Účel posudku: Zjištění ceny obvyklé (tržní)
jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinného
v rámci exekuce č.j. 006 EX 1278/06

Datum místního šetření: 21. února 2018

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 21. února 2018– k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování
majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,
č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.

Posudek vypracoval: Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu,
provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno
tel.: 777 747 939

Datum vyhotovení: 14. března 2018

Tento posudek obsahuje 18 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 1278/06-125 je třeba stanovit obvyklou cenu **podílu o velikosti id. 1/2** nemovitých věcí ve vlastnictví povinné paní Aleny Pikonské. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 21. února 2018

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitosti obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývajícím životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

1.1.1 Výpisy z katastru nemovitostí

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. **1836** vyhotovený dne 01.01.2018 pro k.ú. Hrabová:

A: Vlastník:

Andrássyová Pavla, příborská 468/25, Hrabová 720 00 Ostrava
Pikonská Alena, Štramberská 1245/23 Vítkovice 703 00 Ostrava

Podíl 1/2

Podíl 1/2

B: Nemovitosti: Byt **544/1** spoluvlastnický podíl 7229/44597
budova Hrabová, č.p. 544, byt. dům LV 1552
na parcele 841/12, LV 1552 zastavěná plocha a nádvoří – 286 m²

C: Omezení vlastnického práva:

Podrobnosti viz. příloha posudku.

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. **1836** vyhotovený dne 01.01.2018 pro k.ú. Hrabová

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Hrabová z <http://nahliznidokn.cuzk>

1.1.3 Ostatní

- Prohlášení vlastníka budovy ze dne 12.12.1997, právní účinky vkladu ke dni 12.12.1997

1.1.4 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 12.6.2017.

Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí, protože povinná paní Alena Pikonská nebyla přítomna, neboť si nepřevzala doporučenou zásilku s oznámením o provedení místního šetření.

1.1.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.
- **Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku**. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí**. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 v pl. znění (www.azoposn.cz).

1.1.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

1.1.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Realitní internetové stránky:** Pro porovnání nemovitosti byly použity nabízené prodeje nemovitostí podobného typu na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je nemovitá věc obsahující následující objekty:

- **Byt č. 544/1** v bytovém domě Hrabová č.p. 544 včetně podílu na společných částech domu a pozemcích p.č. 841/12

Nemovitost se nachází ve městě Ostravě, v katastrálním území Hrabová, v ulici U Kotelny č. or. 16. Příjezd k nemovitosti je po zpevněné veřejně užívané komunikaci p.č. 2552/2 ve vlastnictví Statutárního města Ostravy a po pozemku parc. č. 841/54 též ve vlastnictví stat. města Ostravy. Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně zděnými bytovými domy.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Druh obce:	Statutární město
Počet obyvatel:	291 634
Obchod potravinami resp. smíšené zboží:	Nákupní střediska
Školy:	Všechny stupně
Poštovní úřad:	Ano
Poptávka nemovitostí:	Poptávka je vyšší než nabídka.

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	jižně od centra města
Dopravní podmínky:	Při vedlejší komunikaci
Konfigurace terénu:	Terén je rovinatý, vlastní pozemek rovinatý
Převládající zástavba:	zděné bytové domy, rodinné domy
Parkovací možnosti:	Na veřejných parkovištích a komunikacích
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, voda, kanalizace, plyn, telefon, kabelová televize

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby:	Dům vícebytový typový
Dostupnost podlaží s oceňovaným bytem:	Schodiště
Možnost dalšího rozšíření:	Ano
Technická hodnota:	Průměrná
Údržba stavby:	Základní údržba, revitalizace, zateplení BD

1.2.4 Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise apod.

Možnosti ohrožení stavby	
Sesuv:	není
Kritická poloha objektu u vozovky:	není
Jiné:	nepřichází v úvahu
Výskyt radonu	
Vlastník nemovitosti nemá zprávy o měření výskytu radonu v objektu.	
Imise, hluk aj.	
Zdroj hluku a znečištění v blízkém okolí:	běžná silniční doprava

1.2.5 Připojení areálu na inženýrské sítě

Vodovod:	přípojka z veřejného vodovodu z ulice
Kanalizace:	přípojka do veřejné kanalizační sítě v ulici
Elektrická síť:	zemní kabel 230 V
Plyn:	zaveden zemní plyn
Dálkové vytápění:	ano
Kabelová televize:	zavedena (předpoklad)
Telefonní přípojka:	zavedena (předpoklad)

2. Posudek - ocenění časovou cenou (věcná hodnota)

2.1 Metodika stanovení časové ceny

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snižena u staveb o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že je tato cena zjišťována pro následné stanovení ceny obvyklé, je u staveb použito cen z cenového předpisu, indexovaných k datu odhadu.

2.2 Byt

2.2.1 Popis celkový

Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí. Některé informace byly získány z Prohlášení vlastníka, materiálové a konstrukční vybavení domu bylo zjištěno částečně při místním šetření, částečně odborným odhadem.

Byt se nachází v bytovém domě na ulici U Kotelny č. or. 16. Jedná se o bytový dům samostatně stojící, přibližně obdélníkového půdorysu, s jedním vchodem, bez výtahu. Dům je pravděpodobně podsklepený, má 3 nadzemních podlaží a sklonitou střechu. V domě je celkem 6 bytů, sklepy k bytům jsou umístěny v 1.PP.

Dispozice domu: Vstup do domu je ze západní strany do 1.NP do zádveří a chodby se schodištěm.

Nosná konstrukce: železobetonová

Izolace: proti zemní vlhkosti

Vnější povrchy: zateplovací systém

Střecha: sklonitá

Schodiště: betonové

Střešní krytina: předpoklad PVAC

Oplechování: parapety, žlaby, svody z pozinkovaného plechu

Bleskosvod: instalován

Napojení na přípojky: elektro, voda, kanalizace, zemní plyn, kabelová televize, telefon

Výše spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemcích je 7229/44597,

2.2.2 Popis bytu

Jednotka č. 544/1

- byt 3 + 1 umístěný v 1. NP domu č.p. 544

- celková podlahová plocha s příslušenstvím je **72,29 m²**

Pokoj 20,58 m²

Pokoj 15,39 m²

Pokoj	11,21 m ²
Kuchyně	7,20 m ²
Předsín	4,50 m ²
Koupelna	2,40 m ²
WC	1,28 m ²
Šatna	3,36 m ²

K jednotce patří sklep o výměře 6,37 m².

Vybavení jednotky: sporák plynový, vana, vestavěné skříně, umyvadlo, WC mísa s nádrží, míchací baterie, topná tělesa, listovní schránka, zvonek, podlahová krytina (vlysová, xylolitová mazanina, teracová mazanina, dlažba)

Popis konstrukcí:

Obvodové zdivo: zděné

Vnitřní úprava stěn: vápenná omítka hladká

Stropy: s rovnými podhledy

Okna: plastová

Rozvod vody: rozvod studené a teplé vody

Sanitární zařízení: WC splachovací, vana, umývadlo

Předpoklad:

Podlahy: PVC, keramická dlažba

Vytápění: ústřední vytápění, radiátory deskové

Kanalizace: ze všech zařizovacích předmětů

Zdroj teplé vody: vlastní centrální zdroj pro budovu

Vybavení kuchyně: standardní vybavení

Výměry pro ocenění:

Podlahová plocha místností:

65,92 m²

Podlahová plocha prostor u bytu (sklep):

72,29 m²

Podlahová plocha pro ocenění celkem:

$65,92 + 6,37 \cdot 0,10 = 66,55 \text{ m}^2$

2.2.3 Stáří a technický stav domu a bytu

Dům: Dům je užíván odborným odhadem přibližně od r. 1975 (42 roků). **Podle posouzení objektu zvenčí** prvky dlouhodobé životnosti nejeví známky poruch a jsou v dobrém stavebně-technickém stavu.

Byt: Podle zákresu půdorysu podlaží v Prohlášení vlastníka má byt 2 okna orientovaná k východu, a dvě okna orientovaná k západu. **Podle předpokladu** je celkový technický stav bytu průměrný.

2.2.4 Způsob ocenění

Objekt, v němž je byt umístěn, nesplňuje podmínky rodinného domu dle § 3 písm. c) vyhlášky č. 137/1998 Sb. Plochy pro bydlení převažují nad jednotkami provozními (nebytovými prostory), jedná se o dům vícebytový typu J (typový). Byt se ocení nákladovým způsobem podle § 21 vyhlášky, výsledkem je cena bytu včetně ceny společných částí domu. Pozemky se ocení samostatně.

2.2.5 Výpočet ceny bytu nákladovým způsobem

Rekapitulace výměr			
Celkem			66,55
Místnosti (po ev. krácení $\times 0,8$ u místností sklepů, komor mimo byt a zešíkmených)		m ²	65,92
Sklepní kóje a vymezené půdní prostory, které nejsou místnostmi (po krácení $\times 0,10$)		m ²	0,637

Výpočet ceny - jednotka		Byt č. 4 ve 2.NP		Ocenění podle § 21 vyhlášky č. 441/2013 Sb.					
Výpočet ceny nákladovým způsobem				Vypočteno v tab. procesoru Excel programem ABN18					
Budova		Domy vícebytové (typové)		typ	J	CZ-CC			112
Základní cena jednotky		dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky			Kč/m²				8 020,00
Plocha pro výpočet ceny celkem				PP	m²				66,55
Koeficient druhu konstrukce		(příl. č. 10 vyhlášky)		K _I	-				0,939
Koeficient polohový		(příloha č. 20 vyhlášky)		K _S	-				1,10
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)		K _I	-				2,167
Koeficient vybavení stavby									
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení		Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)		(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací		S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400
2	Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm		S	0,18200	100	0,18200	1,00	0,18200
3	Stropy	rovné		S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400
4	Krov, střecha	plochá střecha		S	0,04900	100	0,04900	1,00	0,04900
5	Krytiny střech	plechová		S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
6	Klempířské konstrukce	pozink. Plech		S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů	vápenná		S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700
8	Úprava vněj. povrchů	zatepleno		N	0,02900	100	0,02900	1,54	0,04466
9	Vnitřní obklady keram.	běžné obklady		S	0,01300	100	0,01300	1,00	0,01300
10	Schody	ŽB, teracové stupně		S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
11	Dveře	hladké,plné		S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
12	Vrata	neuvažují se		S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
13	Okna	plastová		N	0,05300	100	0,05300	1,54	0,08162
14	Povrchy podlah	PVC		S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
15	Vytápění	dálkové		S	0,04800	100	0,04800	1,00	0,04800
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová		S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
17	Bleskosvod	instalován		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	ocelové trubky		S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
19	Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hyg. zařízení		S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
20	Vnitřní plynovod	zemní plyn		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
21	Ohřev vody	Bojler		S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
22	Vybavení kuchyní	Plynový sporák		S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadla, vana		S	0,03900	100	0,03900	1,00	0,03900
24	Výtahy	ne		C	0,01300	100	0,01300	1,00	0,01300
25	Ostatní	vestavěné skříně,		S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700
26	Instalační pref. jádra	neuvažují se		S	0,03700	100	0,03700	1,00	0,03700
27	Konstrukce neuvedené	nejdou			0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem				1,00000		1,00000		1,04428
Koeficient vybavení				K ₄	-	1,04428			
Zákl. cena upravená s pp		ZC x K _I x K ₄ x K ₅ × K _I		ZCU	Kč/m³	18 746,00			
Rok odhadu						2018			
Rok pořízení						1970			
Stáří				S	roků	48			
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)				lineárně			
Celková předpokládaná životnost				Z	roků	100			
Opotřebení				O	%	48,00			
Výchozí cena				CN	Kč	1 247 546,30			
Stupeň dokončení stavby				D	%	100,00			
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby, bez pp				CND	Kč	1 247 546,30			
Odpočet na opotřebení 48,00 %				O	Kč	-598 822,22			
Cena po odpočtu opotřebení, bez pp					Kč	648 724,08			
Cena ke dni odhadu				C _N	Kč	648 724,08			

2.3 Pozemky stavební

Ceny stavebních pozemků stanovují dle cenové mapy stavebních pozemků Statutárního města Ostravy

	Ostrava	Cenová mapa č.	17		
Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	Kč/m ²	Cena Kč
St. 696	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod bytovým domem	286	800,00	228 800,00
Celkem parcely			286		228 800,00

2.4 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Cena současný stav po odpočtu opotřebení (Kč)
<i>Stavby</i>	648 724,08
<i>Pozemky</i>	228 800,00
Spoluvlastnický podíl na pozemky pod budovou	7229/44591
Cena spoluvlastnického podílu pozemků pod budovou	37 087,59
Spoluvlastnický podíl na pozemcích u části budovy	7229/44591
Cena vlastní jednotky bez příslušenství a pozemku	648 724,08
Celkem	685 811,67
Celkem po zaokrouhlení	685 810,00

3. Posudek - ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

Je provedeno porovnání s podobnými objekty (byty) ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce – sreality.cz.

3.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej bytu 3+1 73 m² Reymontova, Ostrava - Hrabová 2 100 000 Kč

Dovoluji si Vám exkluzivně nabídnout zcela nově zrekonstruovaný byt v klidném prostředí mimo hlavní silnici na ulici Reymontova, v oblíbené lokalitě Šídlovec v Ostravě - Hrabové.

Byt o dispozici 3+1 s podlahovou plochou 66,32 m² se nachází ve zvýšeném přízemí cihlového domu. Je tedy ideální jak pro mladé rodiny s dětmi, tak pro starší obyvatele.

Byt prošel kompletní rekonstrukcí zahrnující výměnu a zateplení podlah pokojů, snížení stropů, nové štuky, okna, dveře, vstupní bezpečnostní a protihlukové dveře, radiátory s termostatickými hlavicemi, nový rozvod vody, odpadu a elektřiny. Proběhla také přestavba dispozice sociálního zázemí, která vytvořila krásně prostornou koupelnu a toaleta zůstala samostatná.

Vytápění je dálkové, ohřev vody je elektrickým bojlerem. Kuchyň je vybavena linkou s digestoří, elektrickou varnou deskou, vestavěnou el. troubou a mikrovlnkou, dřezem, provedena je i příprava pro myčku. Součástí bytu je také 6,41 m² velký sklep a podíl na půdě a společných prostorech.

Po provedení rekonstrukce v bytě ještě nikdo nebydlel, takže přicházíte do nového, poctivě a nákladně zrekonstruovaného, jehož majitel si byt chystal pro sebe, nikoli pro prodej.

V blízkém okolí je veškerá občanská vybavenost, včetně lékařů, lékárny, obchodů, restaurací, školy i školky.

Stavba: zděná

Stav objektu: Po rekonstrukci

Vlastnictví: Osobní

Podlaží: 1. podlaží

Užitná plocha: 73 m²

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná



Prodej bytu 2+1 54 m² Klegova, Ostrava - Hrabůvka 899 000 Kč

Nabízíme Vám k prodeji prostorný a světlý byt 2+1 v Ostravě - Hrabůvce. V žádané lokalitě na ulici Klegova. Byt s balkónem se nachází ve 3. patře cihlového domu. Parkování před domem. Dům po celkové rekonstrukci. Byt dosud bez rekonstrukce, je však udržovaný a čistý, vhodný k okamžitému bydlení. Nízké měsíční náklady.

Do bytu se vchází velkou obdélníkovou předsíní. Na kterou navazuje, kuchyně, sociální zařízení, oddělené wc, a 2 prostorné neprůchozí pokoje.

Veškerá občanská vybavenost včetně MHD se nachází v těsné blízkosti domu.

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Podlaží: 3. podlaží z celkem 4

Užitná plocha: 54 m²

Balkon: ano

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední plynové
 Odpad: Veřejná kanalizace
 Elektřina: 230V
 Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně ne hospodárná



Prodej bytu 3+1 71 m² U Prodejny, Ostrava - Hrabůvka 1 310 000 Kč

Nabízíme k prodeji byt 3+1 v klidné a zároveň velmi lukrativní lokalitě Ostravy Hrabůvky na ulici U Prodejny, byt o rozloze 71m² se nachází ve třetím patře z celkových čtyř v revitalizovaném bytovém domě. Ve velkometrážním bytě najdete pěknou, rekonstruovanou kuchyňskou linku, novou koupelnu, spoustu úložných prostor, zasklenou lodžii a jiné! Byt půjde k prodeji bez vybavení uvedeného na fotkách, zůstane pouze kuchyňská linka. Před domem dobře řešeno parkování

Stavba: Panelová
 Stav objektu: Velmi dobrý
 Vlastnictví: Družstevní
 Podlaží: 3. podlaží z celkem 4 včetně
 Užitná plocha: 71 m²
 Plocha podlahová: 71 m²
 Elektřina: 230V
 Bezbariérový: Ne



Prodej bytu 3+1 72 m² Na Fojtství, Ostrava - Hrabůvka 995 000 Kč

Byt v původním stavu
 Stavba: Panelová
 Stav objektu: Dobrý
 Umístění objektu: Klidná část obce
 Podlaží: 5. podlaží z celkem 12
 Plocha podlahová: 72 m²
 Lodžie: Ano, 5 m²
 Topení: Ústřední dálkové
 Elektřina: 230V
 Vybavení: Ne
 Výtah: Ano



Prodej bytu 2+1 54 m² U Prodejny, Ostrava - Hrabůvka 740 000 Kč

Nabízíme k prodeji byt 2+1 po částečných úpravách. V bytě je elektroinstalace v mědi, kombinované jádro, keramické obklady a dlažba v koupelně a WC, neprůchozí pokoje. Dům je po celkové revitalizaci - plastová okna, zateplení fasády, nové vchodové dveře + schránky. Nízké měsíční náklady na bydlení. Klidná lokalita, parkování u domu, veškeré služby v dosahu. Byt nelze převést do osobního vlastnictví.

Stavba: Panelová

Stav objektu: Dobrý

Vlastnictví: Osobní

Podlaží: 4. podlaží z celkem 6

Plocha podlahová: 54 m²

Elektřina: 230V,

Výtah: Ne



Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1

Č.	Lokalita	Velikost (m ²)	Podlaží	Jiné
Oceň. objekt	Ostrava u Kotelný	65,92	1.NP	Dům zděný , zateplený, plastová okna, byt 3+1, bez balkonu se sklepem
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Ostrava, Reymontova	73,00	1.NP	Byt po kompletní rekonstrukci, 3+1, ve zvýšeném přízemí bez balkonu, velký sklep, dům má plastová okna, jinak nezateplen
2	Ostrava, Klegova	54,00	3.NP	byt 2+1 v Ostravě - Hrabůvce. V žádané lokalitě na ulici Klegova. Byt s balkónem se nachází ve 3. patře cihlového domu. Parkování před domem. Dům po celkové rekonstrukci. Byt dosud bez rekonstrukce
3	Ostrava, U Prodejny	71,00	3.NP	Byt 3+1 po rekonstrukci se zasklenou lodžii v revitalizovaném domě
4	Ostrava, Na Fojtství	72,00	5.NP	Byt v původním stavu, plastová okna, dům po revitalizaci
5	Ostrava U prodejny	54,00	4.NP	byt 2+1 po částečných úpravách. V bytě je elektroinstalace v mědi, kombinované jádro, keramické obklady a dlažba v koupelně a WC, neprůchozí pokoje. Dům je po celkové revitalizaci - plastová okna, zateplení fasády, nové vchodové dveře + schránky

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 polo-ha	K2 velikost	K3 balkón, sklep	K4 vybavení bytu	K5 stav domu	K6 úvaha znalce	I $K1 \times \dots \times K6$	Cena oceňovaného objektu odvozená Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	2 100 000	0,90	1 890 000	1,00	1,11	1,00	1,10	0,97	0,95	1,13	1 672 566
2	899 000	0,90	809 100	1,02	0,82	0,95	1,00	1,00	0,95	0,75	1 078 800
3	1 310 000	0,90	1 179 000	1,02	1,08	1,05	1,05	1,00	0,95	1,15	1 025 217
4	995 000	0,90	895 500	1,00	1,09	1,00	1,00	1,00	0,95	1,04	861 058
5	740 000	0,90	666 000	1,02	0,82	1,00	1,00	1,00	0,95	0,79	843 038
Celkem průměr										Kč	1 096 136
Celkem - zaokrouhleno										Kč	1 096 000

Koeficienty	Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na výměru bytu
K3	Koeficient úpravy na příslušenství bytu (balkon, sklep)
K4	Koeficient úpravy na vnitřní vybavení bytu (lepší - horší)
K5	Koeficient úpravy na celkový stav domu (lepší - horší)
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce s ohledem na prohlídku pouze zvenčí

3.2 Práva a závady

Při místním šetření nebyl povinný přítomen, nebylo tedy možné ověřit, jestli není nemovitost zatížena nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 1836 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno. Předpokládá se tedy, že na nemovitosti nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336 a Občanského soudního řádu.

4. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota-cena časová	685 810,00,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 096 000,00,- Kč
Obvyklá (tržní) cena dle odhadu znalce zaokrouhleno*	1 100 000,00,- Kč
Ideální 1/2 z obvyklé ceny	550 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2- zaokrouhleno	440 00,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: jedenmilionstotisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/2 - slovy: čtyřistačtyřicetisíckorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 (tj. 440 000,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,8 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 14. března 2018

Ing. Tomáš Hudec

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán Znaleckým ústavem Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění mimo jiné pro oceňování hmotného a nehmotného majetku.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem zakázky 210-018/2018.

V Brně dne 14. března 2018

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Fotodokumentace nemovitosti

Výpis z katastru nemovitostí LV 1836

Výřez z katastrální mapy

Mapa oblasti

Fotodokumentace nemovitosti



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.01.2018 14:15:02

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

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účet: Provedení exekuce, č.j.: 1278/06 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor

Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CE0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 714534 Hrabová

List vlastnictví: 1836

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Andrássyová Pavla, Příborská 468/25, Hrabová, 72000 Ostrava	615103/0655	1/2
Pikonská Alena, Štramberská 1245/23, Vítkovice, 70300 Ostrava	585227/0512	1/2

B Nemovitosti

Jednotky			Podíl na
Č.p./ Č.jednotky	Spůsob využití	Spůsob ochrany	společných částech domu a pozemku
P 544/1	byt	byt.s.	7229/44597
Vymezeno v:			
Budova	Hrabová, č.p. 544, byt.dům, LV 1552		
	na parcele	841/12, LV 1552	
Parcela	841/12	sastavěná plocha a nádvoří	286m2

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

E-10404/2017-807

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Ostravě, JUDr. Jarmila Valigurová 99 D-2106/2017 ze dne 15.11.2017. Právní moc ke dni 15.11.2017. Právní účinky zápisu ke dni 15.11.2017. Zápis proveden dne 07.12.2017.

V-19152/2017-807

Pro: Andrássyová Pavla, Příborská 468/25, Hrabová, 72000 Ostrava
Pikonská Alena, Štramberská 1245/23, Vítkovice, 70300 OstravaRČ/IČO: 615103/0655
585227/0512

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.01.2018 14:15:02

Okres: CE0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 714534 Hrabová

List vlastnictví: 1836

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotožil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhотовeno: 01.01.2018 14:29:38

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Hrabová



Mapa oblasti



