

Znalecký posudek č. 90/2655/2013



Objednatel posudku:

DUKRA s.r.o.
se sídlem Počáteční 17,
701 00 Ostrava
IČ : 26829860
DIČ : CZ26829860

Účel posudku:

Stanovení ceny nemovitostí v místě a čase obvyklé dle §13 zákona č. 26/2000 Sb, v platném znění Zákon o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů.

Podle stavu ke dni 16.3.2013 posudek vypracovala:

Ing. Jana Mikušová
nábřeží Dukelských hrdinů 673
756 61 Rožnov pod Radhoštěm

Posudek obsahuje 14 stran a 4 přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Rožnově pod Radhoštěm, 5.4.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitostí v místě a čase obvyklé dle §13 zákona č. 26/2000 Sb, v platném znění Zákon o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů - bytové jednotky č. 419/08 o velikosti 1+1 umístěné ve 3. nadzemním podlaží bytového domu č.p. 416, č.p. 417, č.p. 418, č.p. 419 postaveném na pozemku parc.č. 962/6 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 223 m², parc.č. 962/7 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 222 m², parc.č. 962/8 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 221 m², parc.č. 962/9 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 220 m² a spoluvlastnický podíl na společných částech bytového domu č.p. 416, č.p. 417, č.p. 418, č.p. 419 a pozemku parc.č. 962/6, parc.č. 962/7, parc.č. 962/8, parc.č. 962/9 o velikosti 3761/448080, vše obci Frýdek-Místek k.ú. Frýdek, LV č. 7395, 7386.

Pro stanovení obvyklé (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy.

Pro ocenění nemovitostí budou použity tyto oceňovací metody a přístupy :

Cena zjištěná – tzv. „administrativní cena“ – jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některé ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky 450/2012 Sb. Dle zadání ocenění nemovitostí objednatel má cenu zjištěná spíše informativní charakter.

Věcná hodnota – jedná se o reprodukční cenu věci, sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Porovnávací hodnota – jedná se v principu o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Vyhodnocené prodeje by neměly být starší než 6 měsíců, to proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratí svou vypovídací schopnost. Srovnávání se provádí na základně vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledování aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

2. Informace o nemovitosti

Na nemovitostech zapsaných na LV č. 7395 vážnou tyto omezení vlastnického práva, které nejsou ve stanovené ceně obvyklé zohledněna:

- Zástavní právo smluvní – k zajištění pohledávky a veškerého příslušenství do výše 400.000,- CZK, pro Oberbank AG, se sídlem A-4020 Linz, Hauptplatz 11, Rakouská republika. Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.12.2009.

- Rozhodnutí o úpadku – insolvenční správce: Kubica Radim Mgr. Listina: Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSOS 36 INS – 9404/2012 –A7 ze dne 29.5.2012, uloženo na prac. Ostrava

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 16.3.2013 za přítomnosti zástupce objednatele pana Mgr. Dušana Krajčira a vlastníka Marcely Vančurové.

4. Podklady pro vypracování posudku

- 1.1 Výpis z katastru nemovitostí LV č. 7395 ze dne 5.4.2013
- 1.2 Kopie katastrální mapy pořízená dálkovým nahlížením do Katastru nemovitostí
- 1.3 Výsledek místního šetření ze dne 16.3.2013
- 1.4 Ústně sdělené informace zástupcem objednatele Mgr. Dušanem Krajčirem a vlastníkem Marcelou Vančurovou k oceňovaným nemovitostem
- 1.5 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vyhláška Ministerstva financí č. 279/1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, doplnění provedena vyhláškou č. 127/1999 Sb., doplnění provedena vyhláškou č. 325/2002 Sb., doplnění provedena vyhláškou č. 452/2003 Sb., doplnění provedena vyhláškou č. 640/2004 Sb., doplnění provedena vyhláškou č. 617/2006 Sb., doplnění provedena vyhláškou č. 76/2007 Sb., doplnění provedena vyhláškou č. 3/2008 Sb., doplnění provedena vyhláškou č. 456/2008 Sb. a vyhláškou č. 460/2009 Sb., doplnění provedena vyhláškou č. 364/2010 Sb., doplnění provedena vyhláškou č. 387/2011 Sb., doplnění provedena vyhláškou 450/2012 Sb.
- 1.6 Literatura: Předpisy pro oceňování nemovitostí - Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc.

5. Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 7395, 7386

k.ú. Frýdek

A. Vlastník

Marcela Vančurová, Bruzovská 419, Frýdek, 738 01 Frýdek-Místek 1

B. Nemovitosti

jednotky, budovy, pozemky

bytová jednotka č. 419/8 umístěná v bytovém domě č.p. 416, č.p. 417, č.p. 418, č.p. 419

bytový dům č.p. 416, č.p. 417, č.p. 418, č.p. 419 postavený na pozemku parc.č. 962/6, parc.č. 962/7, parc.č. 962/8, parc.č. 962/9

podíl na budově a na společných částech domu ve výši 3761/448080

pozemky

parc.č. 962/6 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 223 m²

parc.č. 962/7 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 222 m²

parc.č. 962/8 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 221 m²

parc.č. 962/9 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 220 m²

podíl na pozemcích ve výši 3761/448080

6. Dokumentace a skutečnost

Předložené dokumenty souhlasí se skutečností, dále jsem vycházela z vlastního šetření a měření. **Bytová jednotka není pronajata, je trvale obývaná vlastníkem nemovitosti, tato skutečnost není ve stanovené ceně obvyklé zohledněna.**

Město Frýdek – Místek nemá cenovou mapu pozemků.

7. Celkový popis okolí nemovitosti

Statutární město Frýdek-Místek je významným městem regionu a má cca 57 747 obyvatel. Město je propojeno městskou hromadnou dopravou. Ve Frýdku-Místku je kompletní síť obchodů a služeb. Město se zaměřuje především na strojný průmysl. Ve městě je síť základních škol, uměleckých škol, gymnázií, průmyslová škola a obchodní akademie. Významným rekreačním místem je vodní nádrž Olešná na jihozápadním okraji města. Vedle přehrady je také v provozu Aquapark. Město dnes profituje a zažívá růst díky významné investici automobilky Hyundai v 7 km vzdálených Nošovicích. Ve městě se nachází nemocnice a ordinace všeobecných a odborných lékařů, fotbalový a zimní stadion, pobočky významných bank, mnoho supermarketů. Bytový dům č.p. 419 se nachází v katastrálním území Frýdek, v širším centru obce. Dům se nachází nedaleko centra města části Frýdek (cca 400m), přístupný z ulice Bruzovská v panelové zástavbě jako krajní v řadové zástavbě. Parkovací možnosti jsou v okolních ulicích a před domem, ale jsou značně omezené. Dům je v blízkosti nemocnice (cca 300 m), magistrátu města Frýdek-Místek a Frýdeckého zámku.

8. Obsah posudku

Pozemky

- a) Pozemky
 - 1) **Pozemek dle LV č. 7386**

Byt

- b) Byt
 - 1) **Bytová jednotka č. 419/8**
- c) Ocenění porovnávací metodou

B. Odhad

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Obec: Frýdek-Místek

Popisy objektů

Pozemky

a) Pozemky

1) Pozemek dle LV č. 7386

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl o velikosti 3761/448080 na pozemku parc.č. 962/6 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 223 m², parc.č. 962/7 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 222 m², parc.č. 962/8 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 221 m², parc.č. 962/9 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 220 m², v obci Frýdek-Místek, katastrální území Frýdek, LV č. 7395, 7386.

Byt

b) Byt

1) Bytová jednotka č. 419/8

Předmětem ocenění je **bytová jednotka č. 419/8** umístěná ve 3. nadzemním podlaží bytového domu č.p. 416, č.p. 417, č.p. 418, č.p. 419, postaveném na pozemku parc.č. 962/6 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 223 m², parc.č. 962/7 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 222 m², parc.č. 962/8 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 221 m², parc.č. 962/9 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 220 m², v obci Frýdek-Místek, k.ú. Frýdek, LV č. 7395, 7386.

Bytová jednotka (I. Kategorie) sestává z kuchyně o výměře 8,18 m², pokoje o výměře 18,09 m², předsíně o výměře 5,46 m², koupelny o výměře 2,19 m², WC o výměře 1,49 m² a sklepní kóje o výměře 2,20 m².

Vybavení jednotky:- kuchyňská linka se sklovarnou deskou a nerezovým dřezem, vana, umývadlo, WC mísa s nádrží, míchací baterie 2x, topné tělesa 2x.

Bytová jednotka se nachází v panelovém bytovém domě, bez revitalizace. Jedná se o bytovou jednotku v původním stavu, pouze novější kuchyňská linka, stáří cca 5 let. Okna jsou původní dřevěná, dveře jsou dřevěné plné a prosklené do kovových zárubní. Podlahy jsou v kuchyni, v předsíni, koupelně a WC z keramické dlažby, v pokoji PVC s volně loženými koberci. Koupelna a WC je s keramickým obkladem bytového jádra. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, v kuchyni je proveden částečný keramický obklad stěn za kuchyňskou linkou. Byt má vytápění dálkové, byt má vlastní měřiče spotřeby teplé a studené vody.

Dům č.p. 416, 417, 418, 419 je umístěn v zastavěné části širšího centra obce - části Frýdek, přístupný z ul. Bruzovská. Dům se nachází v panelové zástavbě jako krajní v řadové zástavbě. Bytový dům je s výtahem. Bytový dům byl postaven cca v roce 1975 je v původním stavu, bez revitalizace, pouze výměna vchodových dveří a zvonků. Bytový dům je panelový, podsklepený, se

šesti nadzemními podlažními a jedním podzemním podlažím. V 1.PP se nachází společné sklepní prostory a sklepní kóje. Bytový dům má hlavní a zadní vchod do domu.

Součástí ocenění je spoluvlastnický podíl na budově a společných částech domu a na pozemcích ve výši 3761/448080.

Společnými částmi budovy jsou: - základy včetně izolací, obvodové zdivo, hlavní stěny, průčelí, - hlavní svislé a vodorovné konstrukce, - střecha, - vchody a vstupní domovní dveře, - schodiště s podestami, chodbami, okna a dveře ve společných prostorách, - lodžie přímo přístupné ze společných částí, - chodba v suterénu, - 2x prádelna, - 2x mandlovna, - 4x sušárna, -4x kočárkárna, - 4x místnost s uzly, - 2x kolárna, - rozvod tepla, - rozvod teplé vody, - rozvody studené vody, - rozvody kanalizace, - hydrant, - rozvod plynu, - rozvod elektřiny, včetně hlavní pojistkové skříně, - rozvody domovní elektroinstalace, - rozvody společné televizní antény, - rozvody vzduchotechniky, - odsávání a větrání včetně ventilátorů, - výtahy včetně strojovny a výtahové šachty, - venkovní schodiště, - hromosvody, - okapy a jiné klempířské výrobky, - společné technické vybavení – pračka, mandl.

Celkem je vlastníkům všech bytových jednotek společných 963,60 m² prostorů společných částí budovy.

Ocenění

Pozemky

a) Pozemky

a.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

a.1.1) Pozemek dle LV č. 7386 – § 28

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 500,- Kč.

Cena je určena podle písm. g): Frýdek-Místek.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:

Možnost napojení na rozvod plynu, přírážka 10%.

Poloha stavebního pozemku v sídelní části města, přírážka 83%.

Výhodnost polohy na území obce z hlediska

účelu užití stavby + 83 % × 1,830

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Možnost napojení na rozvod plynu + 10 % × 1,100

Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,131

Koeficient prodejnosti K_p: (Bytové domy) × 1,163

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
zastavěná plocha a nádvoří	962/6	223	500,-	2 494,4623	556 265,09
zastavěná plocha a nádvoří	962/7	222	500,-	2 494,4623	553 770,63
zastavěná plocha a nádvoří	962/8	221	500,-	2 494,4623	551 276,17

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
zastavěná plocha a nádvoří	962/9	220	500,-	2 494,4623	548 781,71
Součet:		886			2 210 093,60

Pozemek dle LV č. 7386 – zjištěná cena: 2 210 093,60 Kč

a.2) Věcná hodnota podle vyhlášky 450/2012 Sb.

a.2.1) Pozemek dle LV č. 7386 – § 28

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 500,- Kč.
Cena je určena podle písm. g): Frýdek-Místek.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:

Možnost napojení na rozvod plynu, přírážka 10%.

Poloha stavebního pozemku v sídelní části města, přírážka 83%.

Výhodnost polohy na území obce z hlediska

účelu užití stavby + 83 % × 1,830

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Možnost napojení na rozvod plynu + 10 % × 1,100

Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,131

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
zastavěná plocha a nádvoří	962/6	223	500,-	2 144,8515	478 301,88
zastavěná plocha a nádvoří	962/7	222	500,-	2 144,8515	476 157,03
zastavěná plocha a nádvoří	962/8	221	500,-	2 144,8515	474 012,18
zastavěná plocha a nádvoří	962/9	220	500,-	2 144,8515	471 867,33
Součet:		886			1 900 338,42

Pozemek dle LV č. 7386 – zjištěná cena: 1 900 338,42 Kč

Byt

b) Byt

b.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

b.1.1) Bytová jednotka č. 419/8 – § 25

Podlahové plochy bytu (PP):

Název	Plocha [m ²]		
	celková	koef.	započítaná
kuchyně	8,18	1,00	8,18
pokoj	18,09	1,00	18,09
předsíň	5,46	1,00	5,46
koupelna	2,19	1,00	2,19
WC	1,49	1,00	1,49
sklepní kóje	2,20	0,10	0,22
	37,61		35,63

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 19, tabulky č. 1:

Kraj: Moravskoslezský

Obec: Frýdek-Místek

Počet obyvatel: 57 747

Indexovaná prům. cena (IPC): 21 040,- Kč/m²

Trh s nemovitostmi: příloha č. 18a, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	T _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	II. Poptávka nižší než nabídka	-0,05
2 Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00
Index trhu ($I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$):	0,950	

Poloha nemovitosti: příloha č. 18a, tabulka č. 6

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Poloha nemovitosti	III. Souvisle zastavěné území obce	0,00
2 Význam lokality v obci, oblasti, okresu	II. Bez vlivu	0,00
3 Okolní zástavba a životní prostředí	III. Převažující objekty pro bydlení	0,00
4 Dopravní spojení	III. Výborná dostupnost centra obce, centrum obce, výborné dopravní spojení	0,02
5 Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	II. Omezené	0,00
6 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00

7 Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
8 Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy ($I_P = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i$):	1,020	

Konstrukce a vybavení nemovitosti: příloha č. 19, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
1 Typ stavby	II. Budova - panelová, nezateplená	-0,05
2 Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	III. 2.- 4. NP s výtahem	0,05
5 Orientace obytných místností ke světovým stranám	III. Ostatní světové strany - s výhledem	0,03
6 Základní příslušenství bytu	II. Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	-0,10
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	II. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	-0,01
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jině neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	III. Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Kategorie stavby: C - stáří od 30 do 50 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V_{10} : 0,8

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,626

Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_P \times I_V$): $0,950 \times 1,020 \times 0,626 = 0,607$
 Cena upravená ($CU = IPC \times I$): $21\,040,- \times 0,607 = 12\,771,28 \text{ Kč/m}^2$

Určení porovnávací hodnoty ($PP \times CU$): $35,63 \times 12\,771,28 = 455\,040,71 \text{ Kč}$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků	=	2 210 093,60 Kč	
Spoluvlastnický podíl:	×	3 761 / 448 080	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	18 550,62 Kč	
			+
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	=		18 550,62 Kč
			=
			473 591,33 Kč

Bytová jednotka č. 419/8 – zjištěná cena: 473 591,33 Kč

b.2) Věcná hodnota podle vyhlášky 450/2012 Sb.

b.2.1) Bytová jednotka č. 419/8 – § 25

Podlahové plochy bytu (PP):

Název	Plocha [m^2]	celková koef. započítaná
-------	------------------	--------------------------

kuchyně	8,18	1,00	8,18
pokoj	18,09	1,00	18,09
předsíň	5,46	1,00	5,46
koupelna	2,19	1,00	2,19
WC	1,49	1,00	1,49
sklepní kóje	2,20	0,10	0,22
	37,61		35,63

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 19, tabulky č. 1:

Kraj: Moravskoslezský

Obec: Frýdek-Místek

Počet obyvatel: 57 747

Indexovaná prům. cena (IPC): 21 040,- Kč/m²

Trh s nemovitostmi: příloha č. 18a, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	T _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	II. Poptávka nižší než nabídka	-0,05
2 Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00
Index trhu ($I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$):	0,950	

Poloha nemovitosti: příloha č. 18a, tabulka č. 6

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Poloha nemovitosti	III. Souvisle zastavěné území obce	0,00
2 Význam lokality v obci, oblasti, okresu	II. Bez vlivu	0,00
3 Okolní zástavba a životní prostředí	III. Převažující objekty pro bydlení	0,00
4 Dopravní spojení	III. Výborná dostupnost centra obce, centrum obce, výborné dopravní spojení	0,02
5 Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	II. Omezené	0,00
6 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
7 Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
8 Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy ($I_P = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i$):	1,020	

Konstrukce a vybavení nemovitosti: příloha č. 19, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	II. Budova - panelová, nezateplená	-0,05
2 Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna,	0,00

	sušárna, sklad	
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	III. 2.- 4. NP s výtahem	0,05
5 Orientace obytných místností ke světovým stranám	III. Ostatní světové strany - s výhledem	0,03
6 Základní příslušenství bytu	II. Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	-0,10
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	II. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	-0,01
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jině neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	III. Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Kategorie stavby: C - stáří od 30 do 50 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V_{10} : 0,8

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,626

Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_P \times I_V$): $0,950 \times 1,020 \times 0,626 = 0,607$
 Cena upravená ($CU = IPC \times I$): $21\,040,- \times 0,607 = 12\,771,28 \text{ Kč/m}^2$

Určení porovnávací hodnoty ($PP \times CU$): $35,63 \times 12\,771,28 = 455\,040,71 \text{ Kč}$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků = 1 900 338,42 Kč

Spoluvlastnický podíl: $\times 3\,761 / 448\,080$

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 15 950,66 Kč

+ 15 950,66 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:

= **470 991,37 Kč**

Bytová jednotka č. 419/8 – zjištěná cena:

470 991,37 Kč

c) Ocenění porovnávací metodou

Předmětem ocenění porovnávací metodou je bytová jednotka č. 419/8 o velikosti 1+1 umístěna ve 3. NP bytového domu č.p. 416, č.p. 417, č.p. 418, č.p. 419 postaveném na pozemku parc.č. 962/6 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 223 m², parc.č. 962/7 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 222 m², parc.č. 962/8 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 221 m², parc.č. 962/9 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 220 m² a spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 3761/448080, obec Frýdek-Místek, katastrální území Frýdek, LV č. 7395, 7386.

Srovnávané nemovitosti :

1) Byt o velikosti 1+1 v družstevním vl., o výměře 35 m² v městské části Frýdek, na ulici Bruzovská. Byt se nachází ve 2.NP (1. patro) v panelovém domě, který prošel celkovou revitalizací. Jedná se o byt v udržovaném, ale původním stavu a v družstevním vlastnictví. Nová plastová okna. Parkovat je možno před domem. K bytu patří sklep v suterénu domu. V těsné blízkosti je nově vybudované dětské hřiště. Velmi blízko do centra.

Cena : 760 000,- Kč - cena je snížena o 10% z důvodu prodeje přes realitní kancelář.

CENA : 684 000,-Kč

2) Byt o velikosti 1+1 v osobním vl., o výměře 36 m², nachází se ve čtvrtém podlaží ze sedmi na ul. Lískovecká ve Frýdku. Je ve velmi udržovaném stavu, okna plastová se žaluziemi, v pokoji zachovalé parkety, v předsíni a kuchyni novější PVC, zrenovovaná kuchyňská linka. Dům je částečně zateplen, je zde nový výtah s oboustranným východem, takže stojí na patře a tímto je byt vhodný i jako bezbariérový. Klidné bydlení, parkování před domem, v dosahu veškerá občanská vybavenost - obchody, služby, ZŠ, zastávka autobusu, před domem MŠ.

Cena : 590 000,- Kč - cena je snížena o 10% z důvodu prodeje přes realitní kancelář.

CENA : 531 000,-Kč

3) Byt o velikosti 1+1 v osobním vl., o výměře 35 m² ve Frýdku-Místku na ulici Bruzovská. K bytu náleží balkón v mezipatře u výtahu (vlastní přístup) a sklep. Zrekonstruovaná kuchyňská linka, plovoucí podlaha v obývacím pokoji, nová koupelna, plastová okna, dům po kompletní revitalizaci, nový výtah.

Cena : 699 000,- Kč - cena je snížena o 10% z důvodu prodeje přes realitní kancelář.

CENA : 629 100,-Kč

Oceňovaná bytová jednotka je v původním stavu bez celkové rekonstrukce, bytový dům je bez revitalizace, srovnávané nemovitosti jsou po částečných rekonstrukcích, bytové domy po částečných nebo kompletních revitalizacích. Tuto skutečnost zohledňují ve stanovené minimální jednotkové ceně pro porovnávací hodnotu.

Seznam porovnávaných objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{mista}	$K_{časovy}$	$K_{vybav.}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Nemovitosti 1)			684 000,- Kč	35,00 m ²
1,00	1,00	0,95	18 565,71 Kč	1,0
Nemovitosti 2)			531 000,- Kč	36,00 m ²
1,00	1,00	1,00	14 750,- Kč	1,0
Nemovitosti 3)			629 100,- Kč	35,00 m ²
1,00	1,00	0,85	15 278,14 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{mista} \times K_{časovy} \times K_{vybav.})$

Minimální jednotková cena za m²: 14 750,- Kč

Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 16 197,95 Kč

Maximální jednotková cena za m²: 18 565,71 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 14 750,- Kč

Množství: \times 37,61 m²

Porovnávací hodnota: = 554 750,- Kč

C. Rekapitulace

Byty a nebytové prostory

Cena bytů podle cenového předpisu	473 590,- Kč
Věcná hodnota bytů podle vyhlášky	470 990,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	554 750,- Kč

Obvyklá cena (obecná, tržní) je cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovacího systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky. Největší důraz je kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav nemovitosti, umístění lokality, občanská vybavenost, životní prostředí atd.

**Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
550 000,- Kč**

Cena slovy: pětsetpadesáttisíc Kč

V Rožnově pod Radhoštěm, 5.4.2013

Ing. Jana Mikušová
nábřeží Dukelských hrdinů 673
756 61 Rožnov pod Radhoštěm

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 2. 12. 1999, č. Spr. 3427/99 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán pod poř. číslem **90/2655/2013** znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů číslo **90/2655/2013**.

V Rožnově pod Radhoštěm, 5.4.2013

Ing. Jana Mikušová
nábřeží Dukelských hrdinů 673
756 61 Rožnov pod Radhoštěm

Přílohy: 1) Fotodokumentace
2) LV č. 7395 ze dne 5.4.2013
3) Kopie katastrální mapy
4) Situační snímky