

Znalecký posudek číslo 4734 - 34/17

O ceně nemovité věci:

Bytová jednotka č. 347/6

vč. spoluvlastnického podílu na bytovém domě č.p. 347
a na pozemku parc.č. St. 670/2

Staré Hamry

katastrální území: Staré Hamry 1
okres: Frýdek-Místek

O B V Y K L Á C E N A

Objednatel znaleckého posudku:

VÍTKOVICE, a.s.
Ruská 2887/101
703 00 O S T R A V A – V Í T K O V I C E

Vlastník nemovité věci:

VÍTKOVICE, a.s.
Ruská 2887/101
703 00 O S T R A V A – V Í T K O V I C E

Účel posudku:

zjištění obvyklé ceny nemovité věci se stavem ke dni 25.7.2017

Zpracovatel znaleckého posudku:

K Ř E N E K Ladislav
soudní znalec
Kunčice pod Ondřejníkem č.p. 497
739 13

V Kunčicích pod Ondřejníkem, dne 25.7.2017

Úkol znalce

Na základě Smlouvy o dílo č. 58917V0145 je úkolem znalce stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí zapsaných na listech vlastnictví č. 653 a 669 pro k.ú. Staré Hamry 1, obec Staré Hamry, okres Frýdek-Místek.

Úkolem znalce je stanovit **cenu obvyklou** (tržní) nemovitostí zapsaných na LV č. 653 a 669, a to:

Bytová jednotka č. 347/6 v bytovém domě č.p. 347 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 10633/62034 na společných částech domu č.p. 347 a na pozemku parc.č. St. 670/2

Nemovitá věc je oceněna včetně její součástí a příslušenství vymezeným v ust. § 505 a násl. a § 510 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

B) Nález - celkový popis nemovitosti

Místopisné údaje (širší vztahy)

Oceňovaná bytová jednotka č. 347/6 zapsaná na LV č. 669 se nachází ve východní části obce Staré Hamry (595 trvale žijících obyvatel), okres Frýdek-Místek, v CHKO Moravskoslezské Beskydy. Bytový (apartmánový) dům je umístěn v turisticky velmi navštěvované lokalitě zvané Bílý kříž na horském hřebeni, který tvoří státní hranici se Slovenskem. Lokalita je tvořena apartmánovými domy, hotelem Sulov a rekreačními chatami. Centrální část obce Staré Hamry se nachází ve vzdálenosti cca 12 km západním směrem poblíž vodní nádrže Šance. Základní občanská vybavenost (mateřská a základní škola, pošta, obchody s potravinami a další) se nachází ve městě Frýdlant nad Ostravicí ve vzdálenosti 27 km. Správní centrum město Frýdek-Místek se nachází ve vzdálenosti 38,0 km. Dopravní dostupnost lokality je s ohledem na umístění bytového domu zhoršená. Příjezd je možný po zpevněné cestě, která je v zimních měsících udržovaná, avšak zimní výbava je nutností. Nejbližší stanice meziměstské autobusové dopravy se nachází v údolí, ve vzdálenosti 9,2 km Napojení na frekventovanou komunikaci č. I/56, spojující města Ostrava, Frýdek-Místek, Frýdlant nad Ostravicí a dále směr Beskydy, je možné ve vzdálenosti 9,0 km.

Bytový dům je umístěn z hlediska rekreace umístěn v klidné, atraktivní lokalitě uprostřed Moravskoslezských Beskyd, v lokalitě, která nabízí outdoorové využití v průběhu všech ročních období (turistika, horská kola, běžkování, apod.). Nevýhodou je ztížený příjezd v zimních měsících, nevyhrazená parkovací stání pro uživatele bytového domu, právně nezajištěný přístup k bytovému domu přes pozemek parc.č. 3211/2, který je ve vlastnictví společnosti VÍTKOVICE HOLDING, a.s. Dle zjištěných informací není rovněž vyřešeno exaktní, přesné rozpočítání spotřeby pitné vody mezi všechny jednotky a okolní apartmánové domy.

Sestavení posudku:

1. Ocenění dle cenového předpisu
2. Zjištění obvyklé ceny metodou srovnávací

Použité metody ocenění:

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

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 prodeji 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 oblíbenosti.

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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Zpracovatel ocenění odhadne i závady, které v důsledku přechodu nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro odhad obvyklé ceny bytové jednotky je hodnocení v tomto případě provedeno dvěma způsoby, a to:

- metoda ocenění dle cenového předpisu
- metoda srovnávací

Charakteristika těchto metod:

Metoda ocenění dle cenového předpisu

Zjištění administrativní ceny nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb., č. 450/2012 Sb., 441/2013 Sb., č. 199/2014 Sb., 345/2015 Sb., 53/2016 a vyhláška č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Metoda srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných nebo inzerovaných porovnatelných nemovitých věcí v obdobné lokalitě.

Bytová jednotka je hodnocena jednak administrativní cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu a dále srovnávací metodou, protože dle dostupných údajů ke dni ocenění na trhu s nemovitými věcmi s obdobným typem bytových jednotek v dané lokalitě o obdobné velikosti bylo obchodováno, a proto srovnatelnou cenu lze objektivně zjistit.

C) Ocenění nemovité věci

1. Ocenění dle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. Ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb., č. 450/2012 Sb., 441/2013 Sb., 199/2014 Sb. a 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Popis bytového domu č.p. 347

Objekt je dvoupodlažní, nepodsklepený s obytným podkrovím. Svislé konstrukce jsou zděné z Ytongových tvárníc tl. 45 cm. Střecha je sedlová, krytá plechovou krytinou. Základy jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti. Stropní konstrukce tvoří betonové desky, pohledové dřevěné trámy tvoří imitaci nosných prvků. Fasádu tvoří dřevěný obklad, v přízemí je proveden kamenný obklad. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Schodiště je betonové kryté kobercem. Rovněž podlahy v komunikačních prostorech jsou kryté koberci. Vstupní dveře jsou plastové, prosklené bezpečnostním sklem. V domě se nenachází výtah. Dům se ke dni ocenění nachází v dobrém stavebně-technickém stavu, avšak v komunikačních prostorech v podkroví je známka porušení omítky. Bytový dům byl postaven v letech 2009-2010 na místě původní hospodářské budovy. Bytový dům je napojen na veřejnou elektrickou a vodovodní síť, odpadní vody jsou svedeny do veřejné kanalizace. Vytápění je zajištěno elektrokotlem s rozvody ÚT.

Popis bytové jednotky č. 347/6

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v podkroví bytového domu. Podlahová plocha bytu je 106,33 m² (bez plochy balkonu). Bytová jednotka má dvě ložnice, obývací prostor s kuchyňským koutem, chodbu, koupelnu a WC. Součástí jednotky je zároveň sklepní místnost (komora) v 1.NP a balkon navazující na obývací prostor. Podlahy bytové jednotky nejsou dokončeny. Okna jsou plastová s izolačními skly, vstupní dveře do bytové jednotky jsou dřevěné, vnitřní dveře nejsou osazené. Okna jsou orientovaná na všechny světové strany. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, štukované, Keramický obklad v koupelně a na WC nebyl proveden.

Bytová jednotka je napojena na elektrickou, vodovodní a kanalizační síť. Vytápění domu je zajištěno elektrokotlem s rozvody ÚT do jednotlivých místností. V každé jednotce se nacházejí krbová kamna. Ke dni ocenění se nachází v rozestavěném stavu, chybí dokončit podlahy, omítky v hygienickém zařízení, krbové těleso, instalace zařizovacích předmětů v koupelně a na záchodě, osadit dveře vč. zárubní a instalovat kuchyňskou linku. Bytová jednotka je dokončena z 78% (dle výpočtu). K oceňované bytové jednotce přináleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 10633/62034 na společných částech domu č.p. 347 a na pozemku parc.č. St. 670/2.

Výčet všech místností místností

Koupelna.....	8,09 m ²
Chodba.....	13,55 m ²
Ložnice.....	17,73 m ²
Obytný prostor s kuchyňským koutem.....	46,43 m ²
Ložnice.....	12,94 m ²
WC.....	2,83 m ²
Sklep.....	4,76 m ²

Určení základní ceny stavebního pozemku:

Obec, v níž se nemovitost nachází, není vyjmenovaná v příloze č. 2 v tabulce číslo 1 vyhlášky.

Základní cena podle §3, pís. b) za m² stavebního pozemku:

Základní cena příslušné vyjmenované obce (ZC_v):

988,00 Kč/m²

Hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce (O ₁): IV: 501 - 1000	0,650
Hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce (O ₂): IV: Ostatní obce	0,600
Hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce (O ₃): VI: V ostatních případech	0,800
Hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury obce (O ₄): II: Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,850
Hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce (O ₅): III: Železniční nebo autobusová zastávka	0,900
Hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti obce (O ₆): IV: Omezenou vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,900
Základní cena (ZC = ZC _v x O ₁ x O ₂ x O ₃ x O ₄ x O ₅ x O ₆):	212,00 Kč/m ²

1) Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě (§3)

a) Pozemek parc.č. St. 670/2

Základní cena stavebního pozemku (ZC): 212,00 Kč/m²

Výpočet indexu cenového porovnání (I = I_T x I_O x I_P):

Stanovení I_T (index trhu):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	II	0,00
Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi: nabídka odpovídá poptávce		
2	V	0,00
Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku		
3	II	0,00
Změny v okolí: bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4	I	-0,04
Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem): negativní		
5	II	0,00
Ostatní neuvedené (nový invest. záměr, energetická úspornost, ekon. návratnost): bez dalších vlivů		
6	IV	1,00
Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		

Součet hodnot P₁ až P₄ : -0,040
Index trhu I_T = 1,000 x (1 - 0,040) = 0,960

Stanovení I_O (index omezujících vlivů pozemku):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	II	0,00
Geometrický tvar pozemku: tvar bez vlivu na využití		
2	IV	0,00
Svažitosť pozemku a expozice: svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3	III	0,00
Ztížené základové podmínky: neztížené základové podmínky		
4	III	-0,03
Chráněná území a ochranná pásma: chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně nebo národní park		
5	I	0,00
Omezení užívání pozemku: bez omezení užívání		
6	II	0,00
Ostatní neuvedené: bez dalších vlivů		

Součet hodnot P₁ až P₆ : -0,030
Index omezujících vlivů pozemku I_O = 1 - 0,030 = 0,970

Stanovení I_P (index polohy):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	I	1,01
Druh a účel užití stavby: rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně		
2	III	-0,02
Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rekreační oblasti		
3	IV	-0,02
Poloha pozemku v obci: části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)		
4	II	-0,10
Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci		
5	III	-0,05
Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost obce		
6	V	-0,02
Dopravní dostupnost: příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po zpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku		
7	I	-0,07
Osobní hromadná doprava: zastávka ve vzdálenosti od 1001 m		
8	II	0,00
Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9	II	0,00
Obyvatelstvo: bezproblémové okolí		
10	II	0,00
Nezaměstnanost: průměrná nezaměstnanost		
11	II	0,00
Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů		
Součet hodnot P_2 až P_{11} :		-0,280
Index polohy $I_P = 1,010 \times (1 - 0,280) =$		0,727
Index cenového porovnání: $I = 0,960 \times 0,970 \times 0,727 =$		0,677

Parcela číslo:

St. 670/2

Výměra:

268 m²

Ocenění dle odstavce:

1) Zast. plocha a nádvoří a poz. v JFC

Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times I$): $212,00 \times 0,677 =$

143,52 Kč/m²

Cena parcely: 143,52 Kč/m² x 268 m² =

38 463,36 Kč

2) Jednotky (§21)

a) Bytová jednotka č. 347/6

Typ:

K

Účel užití:

vícebytové netypové

Standardní klasifikace produkce (SKP):

46.21.12.2..1

Klasifikace stavebních děl CZ-CC:

112

Konstrukce:

zděné

Základní cena za 1 m² podlahové plochy bytu (ZC):

9 855,00 Kč

Koeficient konstrukce K_1 :

0,939

Výpočet koeficientu vybavenosti K_4 :

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K_4
1 Základy	standard	6,000	0,000	0,000
2 Svislé konstrukce	standard	18,800	0,000	0,000
3 Stropy	standard	8,200	0,000	0,000

4 Krov, střecha	standard	5,300	0,000	0,000
5 Krytiny střech	standard	2,400	0,000	0,000
6 Klempířské konstrukce	standard	0,700	0,000	0,000
7 Úprava vnitřních povrchů	standard	6,900	0,000	0,000
8 Úprava vnějších povrchů	standard	3,100	0,000	0,000
9 Vnitřní obklady keramické	standard	2,100	0,000	0,000
10 Schody	standard	3,000	0,000	0,000
11 Dveře	standard	3,200	0,000	0,000
12 Vrata	chybí	0,000	-1,852	0,000
13 Okna	standard	5,400	0,000	0,000
14 Povrchy podlah	standard	3,100	0,000	0,000
15 Vytápění	standard	4,700	0,000	0,000
16 Elektroinstalace	standard	5,200	0,000	0,000
17 Bleskosvod	standard	0,400	0,000	0,000
18 Vnitřní vodovod	standard	3,300	0,000	0,000
19 Vnitřní kanalizace	standard	3,200	0,000	0,000
20 Vnitřní plynovod	chybí	0,400	-1,852	-0,007
21 Ohřev vody	chybí	2,100	-1,852	-0,039
22 Vybavení kuchyní	standard	1,800	0,000	0,000
23 Vnitřní hygienická vybavení	standard	3,800	0,000	0,000
24 Výtahy	chybí	1,300	-1,852	-0,024
25 Ostatní	chybí	5,600	-1,852	-0,104
26 Instalační prefabrikovaná jádra	chybí	0,000	-1,852	0,000

Součet podílů: -0,174
 Koeficient vybavení stavby K₄: 1 - 0,174 x 0,54 = 0,906

Koeficient polohový K₅: 0,800
 Koeficient změn ceny staveb K_i: 2,118

Základní cena upravená (ZCU = ZC x K₁ x K₄ x K₅ x K_i):
 9 855,00 Kč x 0,939 x 0,906 x 0,800 x 2,118 = 14 205,82 Kč/m²

Podlahová plocha oceňovaného prostoru:
 Plocha (ne)byt. prostoru: 101,57 m²
 Plocha balkónů: 6,24 m²
 Plocha sklepů - místností: 4,76 m²
 Podlahová plocha celkem: 101,57 + 6,24 x 0,17 + 4,76 x 0,80 106,44 m²

Stavba (jednotky) není dokončena:

Konstrukční prvek	přepeč FOP z K ₄	% nedok.	dokonč. FOP
1 Základy	6,622	0,00	6,622
2 Svislé konstrukce	20,750	0,00	20,750
3 Stropy	9,050	0,00	9,050
4 Krov, střecha	5,850	0,00	5,850
5 Krytiny střech	2,649	0,00	2,649
6 Klempířské konstrukce	0,773	0,00	0,773
7 Úprava vnitřních povrchů	7,616	25,00	5,712
8 Úprava vnějších povrchů	3,421	0,00	3,421
9 Vnitřní obklady keramické	2,318	100,00	0,000
10 Schody	3,311	0,00	3,311
11 Dveře	3,532	100,00	0,000
12 Vrata	0,000	0,00	0,000
13 Okna	5,960	10,00	5,364
14 Povrchy podlah	3,422	100,00	0,000
15 Vytápění	5,188	30,00	3,631
16 Elektroinstalace	5,740	20,00	4,591
17 Bleskosvod	0,441	0,00	0,441
18 Vnitřní vodovod	3,642	15,00	3,096
19 Vnitřní kanalizace	3,532	15,00	3,002

20 Vnitřní plynovod	0,000	0,00	0,000
21 Ohřev vody	0,000	0,00	0,000
22 Vybavení kuchyní	1,987	100,00	0,000
23 Vnitřní hygienická vybavení	4,194	100,00	0,000
24 Výtahy	0,000	0,00	0,000
25 Ostatní	0,000	0,00	0,000
26 Instalační prefabrikovaná jádra	0,000	0,00	0,000

Finanční objemový podíl dokončených konstrukcí (celkem %): 78,26
 Koeficient dokončenosti stavby: 0,783

Stáří: 7 roků
 Životnost: 93 roky
 Lineární opotřebení: 7,53%

Cena zjištěná: $14\,205,82 \text{ Kč/m}^2 \times 106,44 \text{ m}^2 \times 0,783 = 1\,183\,948,94 \text{ Kč}$
 Opotřebení: $1\,183\,948,94 \text{ Kč} \times 7,53\% = 89\,151,36 \text{ Kč}$

Cena prostoru zjištěná nákladovým způsobem (CB_N): 1 094 797,58 Kč

Stanovení polohového koeficientu pro prostor ($pp = I_T \times I_P$):

Hodnota pp je převzata z objektu "Pozemek parc.č. St. 670/2".

Index trhu I_T : 0,960
 Index polohy I_P : 0,727

Polohový koeficient pro prostor: $pp = I_T \times I_P = 0,960 \times 0,727 = 0,698$

Výpočet ceny prostoru: $CB = CB_N \times pp = 1\,094\,797,58 \text{ Kč} \times 0,698 = 764\,168,71 \text{ Kč}$

K prostoru nenáleží žádné příslušenství ve smyslu §21, odst. (5) vyhlášky.

Cena bytové jednotky: 764 168,71 Kč

C) Rekapitulace zjištěných cen

1) Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě (§3)

a) Pozemek parc.č. St. 670/2: 38 463,36 Kč - podíl 10633/62034 6 592,85 Kč

2) Jednotky (§21)

a) Bytová jednotka č. 347/6 764 168,71 Kč

Cena nemovité věci celkem: 770 760,00 Kč

(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Sedmsetšedesát tisícdmsetšedesát korun českých

2. Zjištění obvyklé ceny pozemku metodou srovnávací

Podkladem pro zjištění srovnatelné hodnoty oceňované bytové jednotky je zejména provedení průzkumu a analýza trhu s nemovitostmi v místě, kde se předmětná bytová jednotka nachází. Po bytových jednotkách sloužících převážně pro rekreační účely nacházejících se v CHKO Moravskoslezské Byskydy, obdobného technického stavu a vybavení je poptávka mírně převyšující nabídku, proto jsem názoru, že oceňovaná bytová jednotka je dobře obchodovatelná.

Podle provedeného průzkumu trhu s bytovými jednotkami/rekreačními apartmány se v Moravskoslezských Beskydech, okr. Frýdek-Místek nabízejí tyto bytové jednotky, které svým stavem odpovídají oceňované jednotce po dokončení navrhovaných stavebních úprav, a je možné je použít při ocenění pomocí srovnávací metody.

Umístění (lokalita)	Stav bytové jednotky	Podlahová ploch [m ²]/dispozice	Cena [Kč]	Cena na m ² podl. plochy [Kč]
Bytová jednotka, Staré Hamry, okres Frýdek-Místek	Velmi dobrý	72 m ² / 2+kk	1 985 000	27 569
Bytová jednotka, Staré Hamry, okres Frýdek-Místek	Velmi dobrý	55 m ² / 2+kk	1 270 000	23 091
Bytová jednotka, Staré Hamry, okres Frýdek-Místek	Velmi dobrý	45 m ² / 1+1	1 225 000	27 222
Bytová jednotka, Kunčice pod Ondřejníkem, okres Frýdek-Místek	Velmi dobrý	100 m ² / 4+kk	3 410 000	34 100
Bytová jednotka, Čeladná, okres Frýdek-Místek	Velmi dobrý	56 m ² / 2+kk	1 900 000	33 929

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v obdobné lokalitě jako srovnávané jednotky. V případě dokončení plánovaných stavebních úprav oceňované bytové jednotky jsou uvedené jednotky obdobného vybavení. Podle výše uvedeného porovnání byly v poslední době inzerovány bytové jednotky, příp. apartmány pro rekreaci v centrální části Moravskoslezských Bysked, okres Frýdek-Místek v rozmezí od 23 000 Kč do 34 000 Kč za m² podlahové plochy bytu. Nevýhodou oceňované bytové jednotky je doposud po právní stránce nevyřešené zásobování pitnou vodou a přístup po cizím pozemku nezajištěný věcným břemenem.

S ohledem na provedené porovnání, současný trh s nemovitostmi, stav a velikost bytové jednotky, stanovuji srovnatelnou hodnotu bytové jednotky po dokončení na částku ve výši (po zaokrouhlení):

27 500 Kč za výměru podlahových ploch bytové jednotky (101,57 m²)

13 750 Kč za výměru komory v 1.NP a balkonu (11,00 m²)

= 2 950 000 Kč =

Srovnatelnou hodnotu oceňované bytové jednotky v současném rozestavěném stavu (dokončeno 78%) stanovuji na částku ve výši:

= 2 300 000 Kč =

Slovy: dvamilionytřístatisíc korun

Rekapitulace zjištěných cen

Na základě Smlouvy o dílo č. 58917V0145 je úkolem znalce stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí zapsaných na listech vlastnictví č. 653 a 669 pro k.ú. Staré Hamry 1, obec Staré Hamry, okres Frýdek-Místek.

Úkolem znalce je stanovit **cenu obvyklou** (tržní) nemovitostí zapsaných na LV č. 653 a 669, a to:

Bytová jednotka č. 347/6 v bytovém domě č.p. 347 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 10633/62034 na společných částech domu č.p. 347 a na pozemku parc.č. St. 670/2

Výsledné ceny nemovité věci

1. Zjištěná cena dle cenového předpisu	770 760,00 Kč
2. Zjištěná cena metodou srovnávací	2 300 000,00 Kč

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, vzhledem k lokalitě, kde se bytová jednotka nachází, dále s ohledem na velikost podlahových ploch, stav bytového domu a nedokončený stav oceňované bytové jednotky a rovněž na zjištěný právní stav, odhaduji obvyklou cenu oceňované bytové jednotky ve výši srovnávací hodnoty, která v tomto případě nejlépe odpovídá ceně obvyklé, a to na částku ve výši:

Obvyklá cena bytové jednotky č. 347/6
(vč. spoluvlastnického podílu na bytovém domě a na pozemku)

= 2 300 000 Kč =

Podklady pro vypracování posudku:

- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Staré Hamry 1, obec Staré Hamry, list vlastnictví č. 653, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, KP Frýdek-Místek, dne 27.7.2017
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Staré Hamry 1, obec Staré Hamry, list vlastnictví č. 669, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, KP Frýdek-Místek, dne 27.7.2017
- Katastrální mapa předmětného území, mapový list VELKÉ KARLOVICE 2-0/22, v měřítku 1:1000
- Mapové podklady
- Situační pláněk, letecký snímek
- Kupní smlouva o převodu bytové jednotky a pozemku spojená se zřízením předkupního práva ze dne 14.11.2011
- Kolaudační souhlas s užíváním stavby ze dne 26.5.2010
- Prohlášení vlastníka budovy ze dne 26.11.2009

Tento znalecký posudek obsahuje 11 listů, 3 přílohy a předává se objednateli ve dvou vyhotoveních.

Znalecká doložka

Znaleckou doložku jsem obdržel od Krajského soudu v Ostravě dne 4.10.1977 pod čj. Spr.3510/77 pro základní obor ekonomika - ceny a odhady (nemovitostí).