

Znalecký posudek č. 190-63/13

o ceně nemovitostí -bytové jednotky č. 528/3 v domě č.p.528, ul. Erbenova, Ostrava Vítkovice, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech tohoto domu ve výši 1/4



Objednatel posudku:

Veritus SE
Opletalova 1535/4
110 00 Praha
IČ: 016 09 637
DIČ: CZ01609637

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny jako podklad pro provedení veřejné dobrovolné dražby dle zákona č.26/2000Sb., ve znění pozdějších předpisů

Podle stavu ke dni 19. 11. 2013 posudek vypracovala:

Ing. Marta Bílková
Metylovice 287
739 49 Metylovice

Posudek obsahuje 22 stran vč.příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Metylovicích, 6. 12. 2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je provést ocenění nemovitostí obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou jako podklad pro provedení veřejné dobrovolné dražby dle zákona č.26/2000Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Ocenění nemovitostí a jejich příslušenství cenou obvyklou, a to:

zapsaných na listu vlastnictví č.2178 a č. 1305 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, pro obec Ostrava, kat.území Vítkovice, okres Ostrava-město, a to:

- bytové jednotky č. 528/3 v bytovém domě č.p.528, na pozemcích parc.č. 528/6 a 528/17 (oba LV 1604) , ulice Erbenova, obec Ostrava, kat.území Vítkovice včetně spoluvlastnického podílu na společných částech tohoto domu č.p.528 ve výši 1/4.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obecné (= 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. Nejprve je provedeno **ocenění podle oceňovacího předpisu** (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb.).
2. Ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 3/2008 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 prodejnosti.
3. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
4. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

2. Informace o nemovitosti

Jedná se o mezonetový byt v domě se čtyřmi bytovými jednotkami, č.p. 528 v Ostravě Vítkovicích, ulici Erbenova. Bytový dům stojí na pozemcích parc.č. 528/6, a parc.č. 528/17, a to pozemcích jiného vlastníka -LV 1604, Statutárního města Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 72930 Ostrava, se svěřenou správou nemovitostí Městskému obvodu Vítkovice, Mírové náměstí 516/1, Vítkovice, 70379 Ostrava. Přístup k domu k oceňované bytové jednotce je z ulice Erbenovy po pozemku parc.č. 528/8, který je rovněž ve vlastnictví Statutárního města Ostrava.

Vítkovice jsou bývalé město, roku 1924 připojené k Moravské Ostravě, od 24. listopadu 1990 městský obvod statutárního města Ostravy. Mají rozlohu 648,2 ha, ležícím na levém břehu řeky Ostravice na východě moravské části města. Od roku 1992 je jejich historické jádro prohlášeno za městskou památkovou zónu.

Ostrava je statutární město na rozhraní Slezska a Moravy. Metropole Moravskoslezského kraje je rozlohou třetím největším městem republiky, a také třetím největším počtem obyvatel. Dle platného Malého lexikonu obcí má Ostrava 299 622 obyvatel.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 19. 11. 2013 za přítomnosti p.Romana Rottera.

4. Podklady pro vypracování posudku

4.1. Výpis z katastru nemovitostí, vyhotoveno dálkovým přístupem Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním, dne 15.10.2013.

4.2. Snímek z katastrální mapy, vyhotoven dálkovým přístupem pro znalecké účely, dne 12.11. 2013.

4.3. Nájemní smlouva č. 503042100- pronájem části pozemku parc.č. 528/6 pod domem čp. 528 a Nájemní smlouva č. 503042101- pronájem části pozemku parc.č. 528/8- zahrada u oceňované bytové jednotky, a Dodatek č.1 k Nájemní smlouvě č. 8530702101.

4.4. Místní šetření provedeno dne 19.11.2013 za účasti vlastníka bytu p.Romana Rottera.

4.5. Použité předpisy, literatura a další podklady:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění k datu odhadu.
- Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění k datu odhadu.
- Program pro oceňování nemovitostí DELTA-NEM
- Použitá literatura:
 - [1] BRADÁČ A., KREJČÍŘ P. a kol.: *Soudní inženýrství*. Akademické nakladatelství CERM Brno, 1997
 - [2] BRADÁČ A., FIALA J. a kol.: *Rádce majitele nemovitosti*. LINDE Praha, s.r.o., 2006. ISBN: 80-7201-582-6.
 - [3] BRADÁČ A., KREJČÍŘ P.: *Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku*. VUT v Brně-ÚSI, 1998
 - [4] BRADÁČ A.: *Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí*. VUT v Brně-ÚSI, 1998.
 - [5] BRADÁČ A., FIALA J.: *Nemovitosti (oceňování a právní vztahy)*. LINDE Praha a.s., 2007. ISBN: 978-80-7201-679- 2.
 - [6] BRADÁČ A., *Metodiky oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení, vč. úvěrů hypotečních v České spořitelně, a.s..* Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., 2007
 - [7] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. vydání. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2009. ISBN: 978-80-7204-630- 0.
 - [8] BRADÁČ A., FIALA J., HALLEROVÁ A., HÁBA J., SKÁLA M., VITULOVÁ N.: *Věcná břemena od A do Z*. Linde Praha, a.s., 2009. ISBN: 978-80-7201-761- 4.
 - [9] BRADÁČ A., SCHOLZOVÁ V., KREJČÍŘ P.: *Úřední oceňování majetku 2011..* Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2011. ISBN 978-80-7204-719-2.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Moravskoslezský
Obec: Ostrava
Katastrální území: Vítkovice (714071)

List vlastnictví číslo: 2178

Vlastník:

Rotter Roman
Erbenova 528/105, Vítkovice, 70300 Ostrava

List vlastnictví číslo: 1305

Vlastníci:

- | | |
|---|------------|
| 1. Harmančínová Petra
Erbenova 528/105, Vítkovice, 70300 Ostrava | Podíl: 1/4 |
| 2. Holendová Jarmila
Ryskova 528/6, Vítkovice, 70300 Ostrava | Podíl: 1/4 |
| 3. Pinkas Viktor Mgr.
Ryskova 528/6, Vítkovice, 70300 Ostrava | Podíl: 1/4 |
| 4. Rotter Roman
Erbenova 528/105, Vítkovice, 70300 Ostrava | Podíl: 1/4 |

List vlastnictví číslo: 1604

Vlastník:

Statutární město Ostrava
Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 72930 Ostrava
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce:
Městský obvod Vítkovice
Mírové náměstí 516/1, Vítkovice, 70379 Ostrava

6. Obsah posudku

Byt

- a) Byt
 - 1) Bytová jednotka č. 528/3
- b) Ocenění porovnávací metodou

B. Posudek

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Oblast: Ostrava 11

Popisy objektů

a) Byt

1) Bytová jednotka č. 528/3

Jedná se o bytovou jednotku mezonetového typu v domě č.p.528, s přístupem z ulic Erbenova a Ryškova v Ostravě Vítkovicích. Dům je částečně podsklepen, má jedno nadzemní podlaží a podkroví, a je rozdělen na 4 samostatné bytové jednotky. Je zděné konstrukce z lícových červených cihel, střechu tvoří dřevěný krov s plechovou hliníkovou krytinou.

Oceňovaná bytová jednotka č. 528/3 se nachází v severním rohu objektu, se vstupem z ulice Erbenovy. Dispozičně je 4+1, mezonet, 1.NP a podkroví. 1.NP obsahuje zádveří, z kterého je vstup doleva a doprava do kuchyně. Z kuchyně je dále přístup do koupelny a do obývacího pokoje. V obývacím pokoji se v rohu nachází dřevěné točité schodiště vedoucí do podkroví. Podkroví obsahuje kromě schodiště s chodbičkou 3 pokoje. K bytu náleží rovněž sklep, který je přístupný zvenku, dosti obtížně.

Byt byl přibližně před 10 lety rekonstruován, rekonstrukce ovšem nebyla zcela dokončena. Byla vyměněna okna, realizovány nové rozvody vody, elektro, nová kuchyň a částečně plovoucí podlahy v zádveří, na WC a v kuchyni. Podlaha v obývacím pokoji, v chodbičce v podkroví a jednom pokoji v podkroví je rovněž plovoucí, podlahy ve zbývajících dvou pokojích v podkroví tvoří OSB desky. Koupelna byla rekonstruována údajně ještě dříve. Podlaha v koupelně je pokryta PVC povlakem, pod nímž je dlažba. Koupelna i WC má keramické obklady. Koupelna je vybavena vanou a umyvadlem, včetně prostoru pro boiler- ohřev TUV, pod nímž je umístěna pračka.

Byt je vytápěn lokálním topidlem na tuhá paliva- krbovými kamny v rohu obývacího pokoje u vstupu do kuchyně, a dále el. přímotopy v kuchyni, obývacím pokoji a na WC. K bytu je rovněž přiveden plyn, v době ohledání ovšem odpojen.

Dům v části oceňované bytové jednotky trpí vzlínáním zemní vlhkosti, u sousedního bytu je nedokončena sanace Nopovou folií. Oceňovaný byt také trpí zatékáním u střešních oken v podkroví. Dům je starší 80 let.

Byt se ocení porovnávacím způsobem podle § 25 vyhlášky, výsledkem je cena bytu včetně jeho příslušenství, které je stavebně součástí budovy, a příslušného podílu na společných částech domu a na společném příslušenství mimo dům.

Dle §25 odst. 3 platné oceňovací vyhlášky cena bytu, zjištěná porovnávacím způsobem, zahrnuje i příslušný podíl na ceně příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání. V oceňovaném případě je to vedlejší stavba -hospodářská budova sloužící více bytovým jednotkám se vstupem do části příslušející k předmětné bytové jednotce z pozemku mezi touto částí a samotnou bytovou jednotkou. Objekt je rovněž zděné konstrukce z lícových cihel s dřevěnou sedlovou střechou. Dále

jsou zde venkovní úpravy jako přípojky vody, kanalizace ,elektro, plynu a oplocení - před bytem č.528/3 z ulice Erbenova poplast.pletivo na ocelových sloupcích.

Ocenění

a) Byt

a.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

a.1.1) Bytová jednotka č. 528/3 – § 25

Podlahové plochy bytu (PP):

Název	Výpočet plochy	Plocha [m ²]		
		celková	koef.	započítaná
Zádveří	1,6×1,3	2,08	1,00	2,08
WC	1,2×0,9	1,08	1,00	1,08
Kuchyň	4,25×2,55	10,84	1,00	10,84
Koupelna	2,9×2,4	6,96	1,00	6,96
Obývací pokoj	5,2×3,9	20,28	1,00	20,28
Pokoj-podkroví	4,013×4,2	16,85	1,00	16,85
Pokoj-podkroví	4,45×2,62	11,66	1,00	11,66
Pokoj-podkroví	4,3×2,4	10,32	1,00	10,32
Chodba se schodištěm podkroví	3,4×1			
		3,40	1,00	3,40
Sklep	2,6×2,5	6,50	0,80	5,20
		<u>89,97</u>		<u>88,67</u>

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

Kraj: Moravskoslezský

Obec: Ostrava

Počet obyvatel: 299 622

Indexovaná prům. cena (IPC): 17 010,- 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	III. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnictví nemovitostí	I. Stavba na cizím pozemku	-0,05
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	II. Výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, frekventované silnice	-0,03
4 Dopravní spojení	II. Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	0,00
5 Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	III. Výborné, privátní parkování	0,02
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 ($I_P = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i$):	0,990	

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	I. Žádné z dále uvedených	-0,01
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	III. Ostatní světové strany - s výhledem	0,03
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
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	II. Lokální na elektřinu nebo plyn	-0,02
9 Kriterium jinde 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: E - starší než 80 let

Hodnota koeficientu (*s*) pro úpravu V₁₀: 0,6

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,556

Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_P \times I_V$): $0,950 \times 0,990 \times 0,556 = 0,523$

Cena upravená (CU = IPC × I): $17\ 010,- \times 0,523 = 8\ 896,23 \text{ Kč/m}^2$

Určení porovnávací hodnoty (PP × CU): $88,67 \times 8\ 896,23 = 788\ 828,71 \text{ Kč}$

Bytová jednotka č. 528/3 – zjištěná cena: 788 828,71 Kč

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

a.2.1) Bytová jednotka č. 528/3 – § 25

Podlahové plochy bytu (PP):

Název	Výpočet plochy	Plocha [m ²]		
		celková	koef.	započítaná
Zádveří	1,6×1,3	2,08	1,00	2,08
WC	1,2×0,9	1,08	1,00	1,08
Kuchyň	4,25×2,55	10,84	1,00	10,84
Koupelna	2,9×2,4	6,96	1,00	6,96
Obývací pokoj	5,2×3,9	20,28	1,00	20,28
Pokoj-podkroví	4,013×4,2	16,85	1,00	16,85
Pokoj-podkroví	4,45×2,62	11,66	1,00	11,66
Pokoj-podkroví	4,3×2,4	10,32	1,00	10,32
Chodba se schodištěm podkroví	3,4×1	3,40	1,00	3,40
Sklep	2,6×2,5	6,50	0,80	5,20
		89,97		88,67

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

Kraj: Moravskoslezský
Obec: Ostrava
Počet obyvatel: 299 622
Indexovaná prům. cena (IPC): 17 010,- 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	III. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnictví nemovitostí	I. Stavba na cizím pozemku	-0,05
3 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00
Index trhu (I _T = 1 + ∑ _{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	II. Výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, frekventované silnice	-0,03
4 Dopravní spojení	II. Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	0,00

5 Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	III. Výborné, privátní parkování	0,02
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

$$\text{Index polohy } (I_P = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i): \quad 0,990$$

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	I. Žádné z dále uvedených	-0,01
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	III. Ostatní světové strany - s výhledem	0,03
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
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	II. Lokální na elektřinu nebo plyn	-0,02
9 Kriterium jinde 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: E - starší než 80 let

$$\text{Hodnota koeficientu } (s) \text{ pro úpravu } V_{10}: \quad 0,6$$

$$\text{Index konstrukce a vybavení } (I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}): \quad 0,556$$

$$\text{Index cenového porovnání } (I = I_T \times I_P \times I_V): \quad 0,950 \times 0,990 \times 0,556 = 0,523$$

$$\text{Cena upravená } (CU = IPC \times I): \quad 17\,010,- \times 0,523 = 8\,896,23 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{Určení porovnávací hodnoty } (PP \times CU): \quad 88,67 \times 8\,896,23 = \quad \mathbf{788\,828,71 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 528/3 – zjištěná cena:} \quad \mathbf{788\,828,71 \text{ Kč}}$$

b) Ocenění porovnávací metodou

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). 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 prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

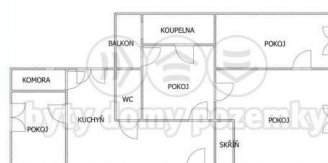
Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální a maximální.

Porovnávací nemovitosti:

1) Ostrava Vítkovice, ul. Sovova: družstevní byt o vel. 3,5+1, na ul. Sovova, Ostrava - Vítkovice. Byt o celkové výměře cca 125m² + malý balkón. Dům prošel celkovou revitalizací, nové vstupní dveře, plastová okna, zvonky, fasáda, zateplení. Byt se nachází ve 2NP/4NP, je orientovaný na dvě světové strany. V bytě je nutná rekonstrukce. Koupelna, vana, umyvadlo, dlažba, velká výhoda je okno z koupelny a samostatné WC. Byt je dobře dispozičně řešen. Byt se nachází v lokalitě v blízkosti ČEZ arény.



2) Ostrava Vítkovice, ul. Závodní: prostorný byt 3+1 s balkonem a komorou, v cihlovém revitalizovaném domě, celková plocha 90m², 2np./4n.p. Atypický půdorys, zděná koupelna i WC, velká komora, prostorná kuchyně, podlahy parkety. Balkon do dvora, vysoké stropy. Prostor nabízí velkorysé možnosti přestavby.



3) Ostrava Vítkovice, ul. Zengrova: družstevní byt 3+1 v Ostravě Vítkovicích. Byt je určen ke kompletní rekonstrukci. Dům je po částečné revitalizaci, zateplení, plastová okna, nová střecha. Dům je v klidné části.



Seznam porovnávaných objektů:

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	K_{stavu}	$K_{vybav.}$	$K_{os.vlast.}$	$K_{redukce\ na\ zdroj\ ceny}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Vítkovice, ul.Sovova					1 150 000,- Kč	125,00 m ²
0,95	1,00	1,20	1,20	0,90	11 327,04 Kč	1,0
Vítkovice, ul.Závodní					699 000,- Kč	90,00 m ²
0,95	0,95	1,10	1,20	0,90	8 327,19 Kč	1,0
Vítkovice, ul.Zengrova					549 000,- Kč	86,00 m ²
1,00	1,10	1,20	1,20	0,90	9 100,63 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{polohy} \times K_{stavu} \times K_{vybav.} \times K_{os.vlast.} \times K_{redukce\ na\ zdroj\ ceny})$

Minimální jednotková cena za m²: 8 327,19 Kč
 Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 9 584,95 Kč
 Maximální jednotková cena za m²: 11 327,04 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 9 584,95 Kč
 Množství: × 90,00 m²
Porovnávací hodnota: = 862 650,- Kč

C. Rekapitulace

Cena bytů podle cenového předpisu	788 830,- Kč
Věcná hodnota bytů podle vyhlášky	788 830,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	862 650,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
860 000,- Kč

Cena slovy: osmsetšedesát tisíc Kč

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu čj. Spr 2795/2000 ze dne 26.10.2000 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné a průmyslové).

Znalecký posudek byl zapsán pod poř.číslem 190-63/13 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2013-81 .

V Metylovicích 6. 12. 2013

Ing. Marta Bílková

E. Seznam příloh

Fotodokumentace
Katastrální mapa parcely 528/6
Výpis z katastru nemovitostí- LV 2178
Výpis z katastru nemovitostí- LV 1305

Fotodokumentace



Pohled na dům od severu



Pohled na dům od severozápadu- z příjezdové komunikace ulice Erbenova



1.NP zádveří



1.NP- kuchyň



1.NP koupelna



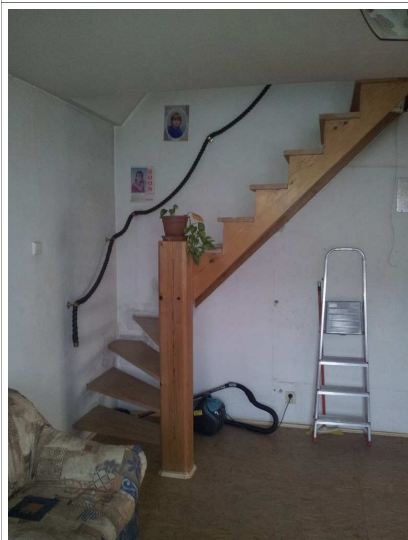
1.NP obývací pokoj



1.NP obývací pokoj -krbová kamna



1.NP- WC



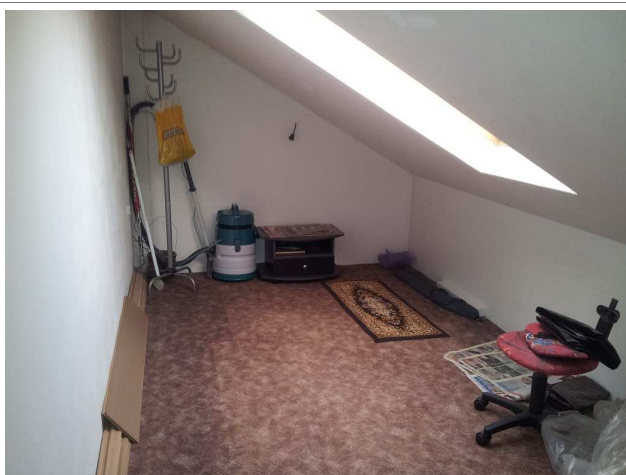
Schodiště do podkroví



Podkroví- pokoj



Podkroví-pokoj



Podkroví -pokoj

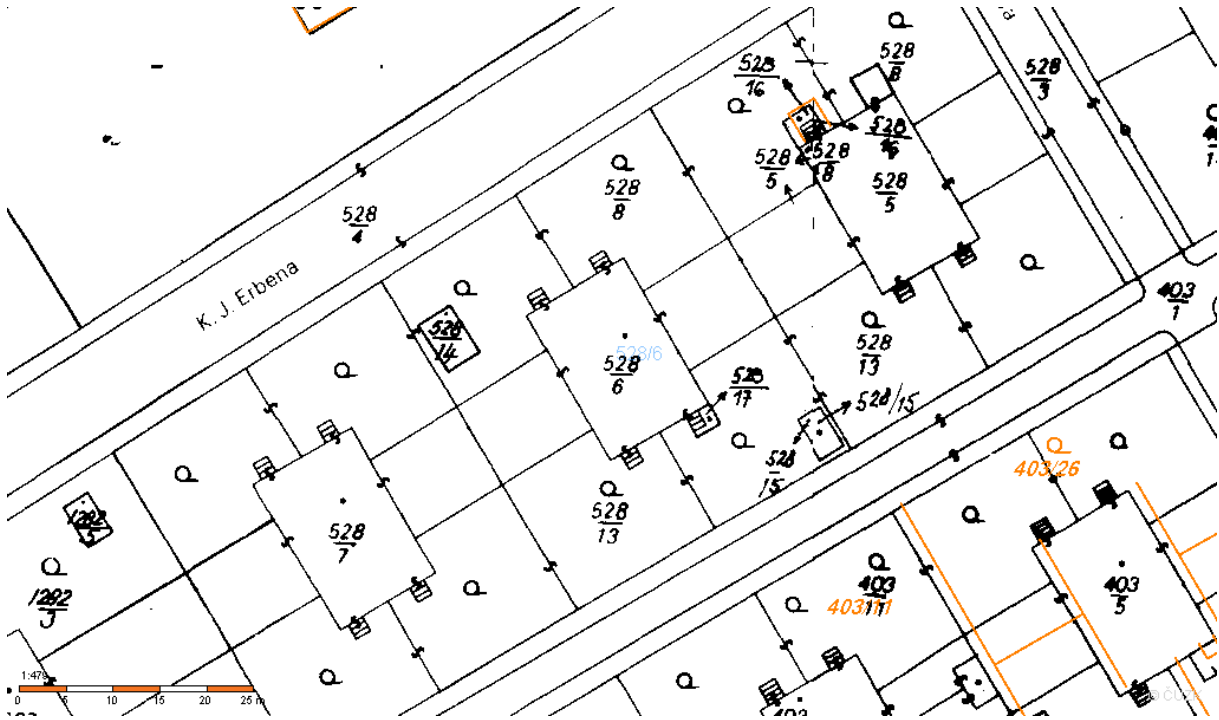


Vedlejší stavba-hosp.budova



Pozemek parc.č. 528/8

Katastrální mapa parcely 528/6



Výpis z katastru nemovitostí- LV 2178

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.10.2013 07:55:02

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava
Kat.území: 714071 Vítkovice List vlastnictví: 2178

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Rotter Roman, Erbenova 528/105, Vítkovice, 70300 Ostrava 691212/5418

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./

Podíl na společných

Č.jednotky Způsob využití Způsob ochrany

částech domu

528/3	byt		1/4
-------	-----	--	-----

Budova Vítkovice, č.p. 528, LV 1305, byt.dům

na parcele 528/6 LV 1604

528/17 LV 1604

Parcely

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Nařízení exekuce

Pověřený soudní exekutor: Exekutorský úřad Přerov, JUDr. Vrána Tomáš

Rotter Roman, Erbenova 528/105, Vítkovice, 70300
Ostrava, RČ/IČO: 691212/5418

Z-7958/2012-807

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Ostravě 53 EXE-10644/2012 -9 (103
Ex 4937/12) ze dne 15.02.2012. Právní moc ke dni 30.05.2012.; uloženo na prac.
Ostrava

Z-7958/2012-807

o Exekuční příkaz k prodeji
nemovitosti

povinný: Rotter Roman, r. č. 691212/5418

Jednotka: 528/3

Z-7958/2012-807

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov, JUDr. Vrána
Tomáš 103 Ex-4937/2012 -11 (53 EXE 10644/2012-9) ze dne 03.05.2012.

Z-7958/2012-807

o Zástavní právo exekutorské

k zajištění pohledávky ve výši 27 600,-Kč s příslušenstvím

Rotterová Radka, Ocelářská 239/18, Jednotka: 528/3

Z-9610/2012-807

Vítkovice, 70300 Ostrava, RČ/IČO:
965625/5818

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Přerov, JUDr. Tomáš Vrána 103 Ex-04937/2012 -13 ze dne
03.05.2012. Právní moc ke dni 14.05.2012.

Z-9610/2012-807

o Dražební vyhláška

povinný Rotter Roman, r.č. 691212/5418

Jednotka: 528/3

Z-8550/2013-807

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Přerov,
JUDr. Tomáš Vrána 103 Ex-04937/2012 -44 ze dne 06.05.2013.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.10.2013 07:55:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 714071 Vítkovice

List vlastnictví: 2178

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Z-8550/2013-807

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Přerov,
JUDr. Tomáš Vrána 103 Ex-04937/2012 -49 - odročeni ze dne 12.06.2013.

Z-11333/2013-807

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Ivanko, Na Zátorce 590/12
160 00 Praha 6

Rotter Roman, Erbenova 528/105, Vítkovice, 70300
Ostrava, RČ/IČO: 691212/5418

Z-37419/2013-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 167 EX 111584/13-12 k 52 EXE-
10890/2013 10 Okresní soud v Ostravě ze dne 24.05.2013.; uloženo na prac. Praha

Z-37419/2013-101

o Zástavní právo exekutorské

k zajištění pohledávky ve výši 23 143,- Kč s příslušenstvím
Česká průmyslová zdravotní pojišťovna, Jeremenkova 161/11,
Vítkovice, 70300 Ostrava, RČ/IČO:
47672234

Jednotka: 528/3

Z-10005/2013-807

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha, JUDr. Igor Ivanko 167 EX-111584/2013 -13 ze dne
27.05.2013.

Z-10005/2013-807

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Dohoda o zrušení a vypořádání podíl.spoluvl. (§5 zák.o vlast.bytl) ze dne 31.01.2011.
Právní účinky vkladu práva ke dni 15.02.2011.

V-1872/2011-807

Pro: Rotter Roman, Erbenova 528/105, Vítkovice, 70300 Ostrava

RČ/IČO: 691212/5418

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 15.10.2013 07:55:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 714071 Vítkovice

List vlastnictví: 2178

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.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 15.10.2013 08:09:57

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Výpis z katastru nemovitostí- LV 1305

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.10.2013 07:55:02
Vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava
Kat.území: 714071 Vítkovice List vlastnictví: 1305
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Harmančínová Petra, Erbenova 528/105, Vítkovice, 70300 Ostrava	856218/6050	1/4
Holendová Jarmila, Ryskova 528/6, Vítkovice, 70300 Ostrava	606209/1376	1/4
Pinkas Viktor Mgr., Ryskova 528/6, Vítkovice, 70300 Ostrava	540223/1043	1/4
Rotter Roman, Erbenova 528/105, Vítkovice, 70300 Ostrava	691212/5418	1/4

B Nemovitosti

Stavby	Způsob využití Způsob ochrany		Na parcele
Typ stavby			
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Vítkovice, č.p. 528	byt.dům		528/6, LV:1604 528/17, LV:1604 Podíl na společných částech
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	domu jednotce
528/1	byt	2176	1/4
Spoluvlastníci 606209/1376; Holendová Jarmila			
528/2	byt	2177	1/4
Spoluvlastníci 540223/1043; Pinkas Viktor Mgr.			
528/3	byt	2178	1/4
Spoluvlastníci 691212/5418; Rotter Roman			
528/4	byt	2179	1/4
Spoluvlastníci 856218/6050; Harmančínová Petra			

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy

Typ vztahu
Vztah pro Vztah k

o Vlastnictví jednotek

Stavba: Vítkovice, č.p. 528 V-1872/2011-807

Listina Dohoda o zrušení a vypořádání podíl.spoluvl. (§5 zák.o vlast.bytl.) ze dne 31.01.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.02.2011.

V-1872/2011-807

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu

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

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v částí B1, C, poznámky v částí D, listiny v částí E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.10.2013 07:55:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 714071 Vítkovice

List vlastnictví: 1305

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

(plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 15.10.2013 08:07:55

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: