

Znalecký posudek

č. 995-267/2014

Objednatel: Ing. Eva Jeřábková
PROKONZULTA, a.s.
602 00 Brno, Křenová 299/26

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky včetně příslušenství pro účely dražby.

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a dle 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., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb.,

podle stavu ke dni 09.05.2014 posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2
www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Mail: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu, a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne 26.5.2014

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 283/2 v ulici Gebauerova, obec Ostrava, místní část Přívoz, kat. území Přívoz, okres Ostrava - město, podílu na společných prostorech bytového domu č. p. 283 a na pozemku parc. č. 1135 ve výši 8231/48527 pro účely dražby.

2. Informace o nemovitosti

| | |
|--------------------|---|
| Název nemovitosti: | Byt č. 283/2 v ulici Gebauerova, v obci Ostrava, místní část Přívoz |
| Adresa: | ulice Gebauerova, č. p. 283 |
| Kraj: | Moravskoslezský |
| Okres: | Ostrava - město |
| Katastrální území: | Přívoz |
| Obec: | Ostrava, místní část Přívoz |

3. Zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 09.05.2014. Výměry místností byly převzaty z dokumentace.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z elektronické verze KN ze dne 13.05.2014
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje získané při prohlídce dne 09.05.2014
- Nabývací titul (Kupní smlouva) ze dne 2.2.2009
- Prohlášení vlastníka ze dne 26.10.2000
- Cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy
- Vyjádření Povodí Odry k povodňovému riziku ze dne 26.5.2014

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k datu vyhotovení posudku:

GENESIS HYPO s.r.o., Tovární 575, 68603 Staré Město

Vlastnické údaje k datu ocenění:

GENESIS HYPO s.r.o., Tovární 575, 68603 Staré Město

Nemovitosti:

- byt č. 283/2 vč. podílu na společných prostorech domu
- podíl na pozemku parc. č. 1135 – zastavěná plocha a nádvoří, výměra 296 m², ve výši 8231/48527 v ulici Gebauerova, obec Ostrava, místní část Přívoz, kat. území Přívoz, okres Ostrava – město.

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 283/2, umístěná v 1. podlaží (zvýšené přízemí) bytového domu č. p. 283 v ulici Gebauerova, obec Ostrava, místní část Přívoz, kat. území Přívoz, okres Ostrava – město.

Celková situace:

Bytová jednotka č. 283/2 se nachází ve starším bytovém domě na okraji městské části Ostrava – Přívoz. Sousedící zástavba je obdobného charakteru – bytové domy, převážně v dobrém stavu, po alespoň částečné rekonstrukci. Okolí nemovitosti je udržované, příjezdová cesta zpevněná, asfaltová. V blízkosti se nachází rozsáhlejší areál nerušící výroby, bez výrazného vlivu na oceňovanou nemovitost, odstíněný zelení a další zástavbou.

Městská část Přívoz patří k oblastem se zvýšeným pohybem nepřizpůsobivých menšin a zvýšenou kriminalitou, dle informací získaných při prohlídce je však bezprostřední okolí nemovitosti klidné, dům nebyl nikdy vykraden a nedochází zde ke konfliktům.

V okolí nemovitosti se nachází kompletní občanská vybavenost. Dopravní dostupnost centra města je velmi dobrá – MHD i autem cca 15 min. Nezaměstnanost v oblasti je nad průměrem kraje.

Oceňovaná nemovitost se nachází v blízkosti řeky Ostravice, lokalita je však dle vyjádření Povodí Odry mimo záplavovou zónu.

Bytový dům č. p. 283 je v katastru nemovitostí zapsán jako budova s číslem popisným, způsob využití: objekt k bydlení. V domě je vymezeno celkem 6 bytových jednotek. Oceňovaná jednotka č. 283/2 je určená k bydlení, avšak již delší dobu není obývána.

Popis bytového domu:

| | | |
|--|-------------------------------|---|
| | Počet nadzemních podlaží: | 3 + půda |
| | Počet podzemních podlaží: | 1 |
| | Dům byl postaven v roce: | 1948 |
| | Základy: | betonové vč. izolací |
| | Konstrukce: | zděná |
| | Stropy: | nezjištěno - pravděpodobně betonové |
| | Střecha: | sedlová |
| | Krytina střechy: | plechová |
| | Vnější omítky: | vápenocementové |
| | Společné části bytového domu: | vchod do domu, schodiště, bývalá prádelna, půda |
| | Rekonstrukce bytového domu: | nová okna, fasáda, střecha, dům není zateplen |
| | Vady bytového domu: | místy provlhlé zdivo (u půdního prostoru), zašlé společné prostory, částečně původní rozvody, jinak je dům v dobrém stavu, průběžně udržovaný |

| Popis bytové jednotky: | | |
|------------------------|--------------------------------------|---|
| | Dispozice bytové jednotky: | 3+1 |
| | Podlaží bytové jednotky: | 1 (zvýšené přízemí) |
| | Rozměry jednotlivých místností v m2: | pokoj 21,80; pokoj 12,31; pokoj 14,25; kuchyň 7,91; koupelna 2,65; WC 0,85; předsíň 8,64; spíž 0,50; sklep 18,435 |
| | Vybavení bytové jednotky: | plastová okna (1 okno dřevěné), klasická vana, splachovací toaleta, keramické umyvadlo, dřevěné zárubně, dřevěné dveře plné a prosklené, vestavěná skříň, kuchyňská linka bez vest. spotřebičů (chybí sporák), v koupelně pouze shrnovací dveře |
| | Energie využívané v bytě: | rozvod elektřiny, vodovod, rozvody plynu, svod splašek do kanalizace |
| | Vytápění v bytě: | vlastní plynový kotel v suterénu domu, starší, dlouhodobě neužívaný |
| | Ohřev vody v bytě: | plynový ohřívač se zásobníkem v koupelně |
| | Omítky v bytě: | vápenocementové |
| | Podlahy v bytě: | v obytných místnostech parkety, v koupelně dlažba, na WC PVC, v ostatních místnostech broušená stěrka |
| | Vady bytové jednotky: | stav odpovídající stáří bez provedení rekonstrukce, zastaralé rozvody, systém vytápění ve špatném stavu, místy praskliny v omítce stropu, na WC původní dřevěné okno, chybí část kuchyňské linky, jinak byt v původním, ale udržovaném stavu |
| | Popis stavu bytu: | podstandardní byt s nutností provedení rozsáhlejších stavebních úprav |
| Popis okolí: | | |
| | Přístupová cesta k bytovému domu: | přístup bezproblémový po obecní cestě |
| | Občanská vybavenost: | v obci kompletní občanská vybavenost |
| | Životní prostředí: | klidná lokalita, v blízkosti objekty nerušící výroby; zeleň v docházkové vzdálenosti; oblast se zanedbatelným rizikem výskytu záplav |
| | Spojení a parkovací možnosti: | dobrá dostupnost hromadné dopravy (zastávka MHD vzdálena cca 300m), dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci |
| | Sousedé a lidé v okolí: | v blízkosti nemovitosti se nachází lokalita se zvýšeným pohybem nepřizpůsobivých menšin a zvýšenou kriminalitou, vztahy se sousedy jsou bezproblémové |

| | |
|-------------------------|--|
| Věcná břemena: | bez věcných břemen |
| Další informace: | <p>k bytové jednotce náleží kromě místnosti sklepa s výměrou 13,40 m² (pouze k bytové jednotce č. 283/2) také podíl na místnosti sklepa s výměrou 10,07 m² (společná vlastníků jednotek č. 283/2 a 283/4, pouze tyto jednotky také hradí údržbu prostoru), vzhledem k tomu, že v této místnosti je umístěn kotel pro vytápění bytové jednotky č. 283/2, je její plocha započtena k výměře bytu (ve výši 1/2) a celková výměra sklepů pro účely ocenění je uvažována 18,435 m²</p> <p>v katastru nemovitostí je zapsáno několik zástavních práv (smluvních i z rozhodnutí správního orgánu), vzhledem k účelu posudku však při ocenění nejsou zohledněna</p> |

7. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„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 prodejích 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni ocenění. Ocenění nemovitosti je provedeno: Dle 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., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

8. Obsah znaleckého posudku

I. Ocenění dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka vč. příslušenství

II. Ocenění srovnávací metodou

1. Bytová jednotka vč. příslušenství

B. Znalecký posudek

I. Ocenění dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka vč. příslušenství

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek

Ocenění

Ostatní stavební pozemek a pozemky od této ceny odvozené

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|------------------|
| § 2 cen. mapa | zastavěná plocha a nádvoří | st. 1135 | 296,00 | 950,00 | 281 200,- |
| Ostatní stavební pozemek - celkem | | | | | 281 200,- |

Pozemek - zjištěná cena = **281 200,- Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

| | | |
|---------|---|---------------------|
| Pozemek | = | 281 200,-Kč |
| | | 281 200,- Kč |

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **281 200,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|-----------------------------------|--|
| Typ objektu: | Bytový prostor § 38 porovnávací metoda |
| Poloha objektu: | Ostrava 5 |
| Stáří stavby: | 66 let |
| Základní cena ZC (příloha č. 27): | 16 049,- Kč/m ² |

| Podlahové plochy bytu | koefficient dle typu podlahové plochy | | |
|-----------------------------------|--|--------|----------------------|
| Bytová jednotka: | 68,91 * | 1,00 = | 68,91 m ² |
| Sklepy: | 18,435 * | 0,80 = | 14,75 m ² |
| Započítaná podlahová plocha bytu: | | | 83,66 m ² |

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

| Název znaku | č. | V_i |
|--|-----------|----------------------|
| 1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána | IV | 0,10 |
| 2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad | II | 0,00 |
| 3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu | II | 0,00 |
| 4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované | II | 0,00 |
| 5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu | I | -0,01 |
| 6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení | III | 0,00 |
| 7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje | II | -0,01 |
| 8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové | III | 0,00 |
| 9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu | III | 0,00 |
| 10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav) | IV | 0,65 |

Koeficient pro stáří 66 let:

$$s = 1 - 0,005 * 66 = \mathbf{0,670}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,670 = \mathbf{0,470}$$

Index trhu s nemovitostmi

| Název znaku | č. | P_i |
|--|-----------|----------------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka - nízká atraktivita lokality | II | -0,03 |
| 2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) | IV | 0,00 |
| 3. Změny v okolí - Bez vlivu | III | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy pozemku

| Název znaku | č. | P _i |
|---|----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,00 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba | I | 0,02 |
| 3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce | II | 0,00 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti | VI | 0,00 |
| 7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 500 m | IV | -0,02 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití | I | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí | I | -0,10 |
| 10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji | I | -0,02 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,880}$$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 16 049,- Kč/m² * 0,470 = 7 543,03 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 83,66 m² * 7 543,03 Kč/m² * 0,970 * 0,880 = 538 664,19 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 538 664,19 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 281 200,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 8 231 / 48 527

Hodnota spoluvlastnického podílu:

281 200,- Kč * 8 231 / 48 527 = 47 696,28 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 47 696,28 Kč

Bytová jednotka - zjištěná cena = 586 360,47 Kč

II. Ocenění srovnávací metodou

1. Bytová jednotka vč. příslušenství

Pro srovnání byly vybrány byty v obdobném stavu – bez nebo s minimální rekonstrukcí, v menších cihlových nebo panelových bytových domech, v osobním vlastnictví, v rámci lokality Ostrava – Přívoz/Ostrava – Moravská Ostrava (část přímo navazující na Přívoz), spíše v klidnějších částech, bez výraznějších negativních vlivů. Vzorek č. 1 – byt v ulici Korejská, je v bezprostřední blízkosti oceňované nemovitosti, v totožném typu domu, se stejnou dispozicí.

| Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku | | | | |
|--|--|------------------------------------|---|---|
| č. | Lokalita | podlahová plocha | stav | jiné |
| Oceňovaný objekt | Byt ve zděném domě, ul. Gebauerova, Ostrava - Přívoz | 69 m ² + 2x sklep | stáří cca 65 let, dům část. rekonstruovaný, nezateplený, byt v původním stavu bez rekonstrukce, neobývaný | dispozice 3+1, 1. NP (ze 3); bez vest. spotřebičů, vest. skříň, podlahy pův. parkety, beton, PVC a dlažba |
| Vzorek č.1 | Byt ve zděném domě, ul. Korejská, Ostrava - Přívoz | 68 m ² + sklep | stáří nezjištěno, srovnatelné, dům část. rekonstruovaný, nezateplený, byt část. rekonstruovaný - podlahy, rozvody, koupelna | dispozice 3+1, 1. NP (ze 3), bez vest. spotřebičů, vest. skříň, podlahy pův. parkety, koberce a dlažba |
| Vzorek č.2 | Byt ve zděném domě, ul. Nádražní, Ostrava - Moravská Ostrava | 81 m ² + balkon + sklep | stáří nezjištěno, srovnatelné, dům část. rekonstruovaný, nezateplený, byt část. rekonstruovaný - podlahy, koupelna | dispozice 3+1, 2. NP (z 5), bez vest. spotřebičů a skříní, podlahy plovoucí, PVC a dlažba |
| Vzorek č.3 | Byt v panelovém domě, ul. Špálova, Ostrava - Přívoz | 80 m ² + balkon + sklep | stáří nezjištěno, srovnatelné, dům část. rekonstruovaný, nezateplený, byt v původním stavu bez rekonstrukce | dispozice 3+1, 2. NP (z 6), bez vest. spotřebičů, vest. skříň, podlahy parkety, PVC a dlažba |

| č | Cena požadovaná | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcí na pramen | K1 - poloha | K2 - velikost | K3 - stav a vybavení domu | K4 - stav a vybavení bytu | K-5 jiné | K-6 úvaha odhadce | K1 x ... x K6 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího |
|---|-----------------|-------------------------|---------------------------|-------------|---------------|---------------------------|---------------------------|----------|-------------------|---------------|---|
| 1 | 890 000 | 0,9 | 801 000 | 1 | 1 | 1 | 1,25 | 1 | 1 | 1,250 | 640 800 |
| 2 | 849 000 | 0,85 | 721 650 | 1 | 1,05 | 1 | 1,15 | 1,05 | 1,05 | 1,331 | 542 077 |
| 3 | 670 000 | 0,9 | 603 000 | 1 | 1,05 | 1 | 1 | 1,05 | 1,05 | 1,158 | 520 894 |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |

| | |
|--|---------|
| Celkem průměr | 567 924 |
| Minimum | 520 894 |
| Maximum | 640 800 |
| Směrodatná výběrová odchylka - s | 63 995 |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s | 503 928 |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s | 631 919 |
| K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu | |
| K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu - zohledněna podlahová plocha | |
| K3 - Koeficient úpravy na celkový stav domu (lepší - horší) - zohledněn celkový stav domu | |
| K4 - Koeficient úpravy na celkový stav bytu (lepší - horší) - zohledněno zařízení, podlahy, celk. stav | |
| K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti (lepší - horší) - zohledněno umístění bytů v přízemí (vyšší riziko vykradení) | |
| K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) - zohledněno dálkové vytápění a ohřev vody | |
| Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší | |

Komentář:

Všechny objekty jsou porovnatelné, v blízké lokalitě, s obdobnými výměrami, ve srovnatelném stáří. Všechny domy jsou částečně rekonstruované, avšak nezateplené. Rozdíly byly shledány ve stavu a vybavení bytů (především stav kuchyně, koupelny, podlah). Dále bylo přihlédnuto k umístění bytů (oceňovaného a vzorku č. 1) v přízemí (zvýšené riziko vykradení) a u vzorků č. 2 a 3 bylo ohodnoceno i napojení na systém dálkového vytápění a ohřevu vody (nižší náklady na provoz).

Výsledná hodnota dle srovnávací metody:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávaných nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti k datu zpracování posudku na částku

570 000,- Kč.

C. Rekapitulace cen nemovitosti

| | |
|----------------------------|----------------------|
| Cena dle cenového předpisu | 586 360,47 Kč |
| Srovnávací hodnota | 570 000,00 Kč |

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme **obvyklou cenu bytové jednotky č. 283/2, v ulici Gebauerova, obec Ostrava, místní část Přívoz, kat. území Přívoz, okres Ostrava – město, vč. příslušenství**, v daném místě a čase na:

570 000,-- Kč

Slovy: Pětsetsedmdesáttisíc Kč

V Praze, dne 26.05.2014

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav
Mánesova 53, 120 00 Praha 2
IČ: 284 62 572
Ing. Jitka Mašíňová

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 995-267/2014 znaleckého deníku.

E. Přílohy

1. Výpisy z el. verze katastru nemovitostí
2. Cenová mapa stavebních pozemků
3. Srovnávané nemovitosti
4. Fotodokumentace

1. Výpisy z el. verze katastru nemovitostí

Informace o stavbě

| | |
|--------------------------|----------------------------------|
| Stavba: | č.p. 283 |
| Obec: | Ostrava [554821] |
| Část obce: | Přívóz [413968] |
| Katastrální území: | Přívóz [713767] |
| Číslo LV: | 1576 |
| Stavba stojí na pozemku: | p.č. st. 1135 |
| Typ stavby: | budova s číslem popisným |
| Způsob využití: | objekt k bydlení |



Vymezené jednotky

[283/1](#), [283/2](#), [283/3](#), [283/4](#), [283/5](#), [283/6](#)

Informace o jednotce

| | |
|------------------------------|---|
| Číslo jednotky | 283/2 |
| Typ jednotky: | jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů |
| Způsob využití: | byt |
| Budova: | č.p. 283 |
| Katastrální území: | Přívóz [713767] |
| Číslo LV: | 1845 |
| Podíl na společných částech: | 8231/48527 |

Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|---|-------|
| GENESIS HYPO s.r.o., Tovární 575, 68603 Staré Město | |

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

| Typ |
|--|
| Zástavní právo smluvní |
| Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu |

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | st. 1135 |
| Obec: | Ostrava [554821] |
| Katastrální území: | Přívóz [713767] |
| Číslo LV: | 1576 |
| Výměra [m ²]: | 296 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | BOHUMÍN,8-9/43 |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |
| Stavba na pozemku: | č.p. 283 |

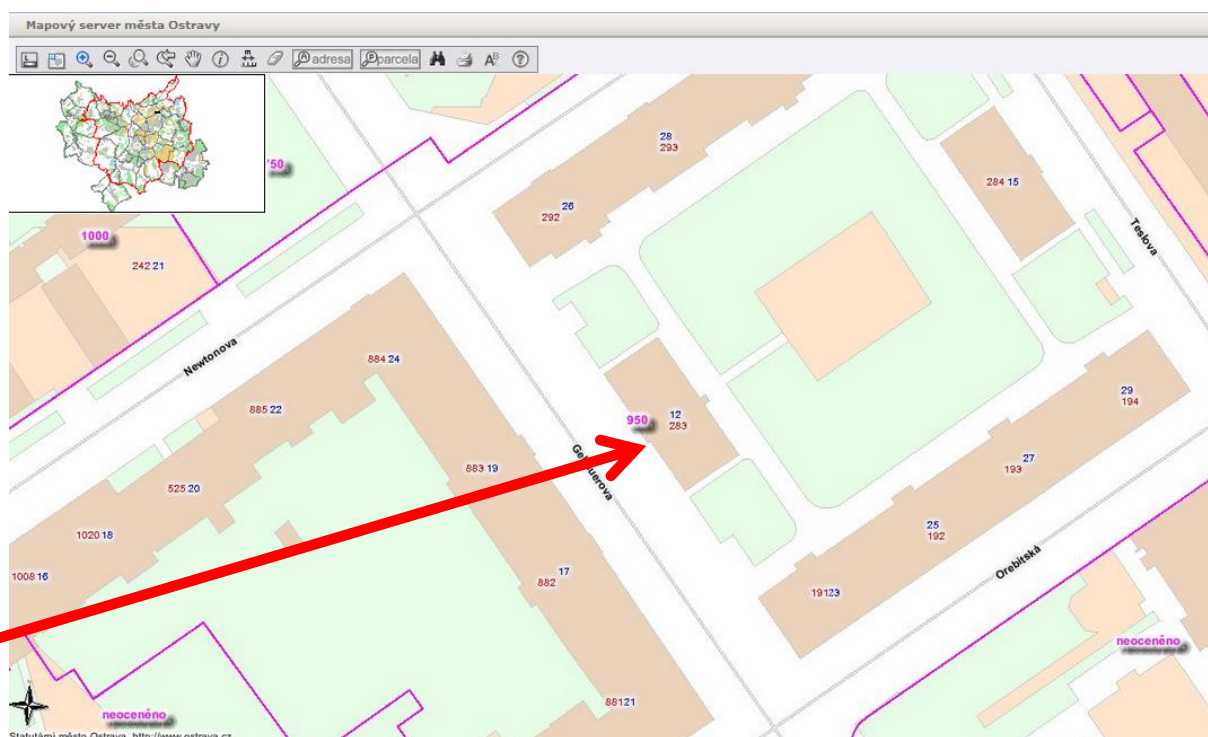


Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|---|------------|
| Bojková Hana, Gebauerova 283/12, Přívóz, 70200 Ostrava | 7973/48527 |
| GENESIS HYPO s.r.o., Tovární 575, 68603 Staré Město | 8231/48527 |
| Halásek Tomáš Ing., Ph.D., Hvězdoslavova 890/12, Radvanice, 71600 Ostrava | 8065/48527 |
| SJM Jaworek Miroslav JUDr. a Jaworková Eliška, Gebauerova 283/12, Přívóz, 70200 Ostrava | 7894/48527 |
| Kopsa Jan, Gebauerova 283/12, Přívóz, 70200 Ostrava | 8232/48527 |
| Mazzolinová Martina, Gebauerova 283/12, Přívóz, 70200 Ostrava | 8132/48527 |

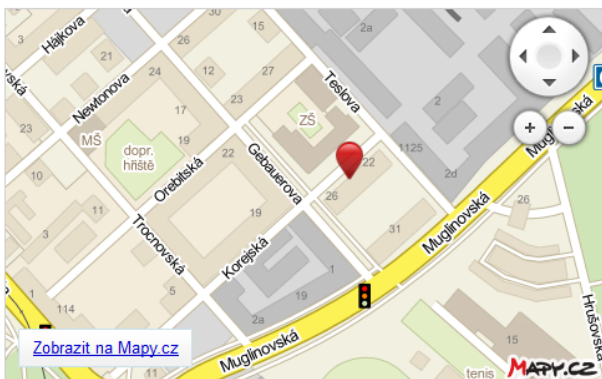
2. Cenová mapa města Ostravy



3. Srovnávané nemovitosti



[Zvětšit obrázek](#)



[Zobrazit na Mapy.cz](#)

Prodej, byt 3+1, 68 m²

| | |
|--------------------|---|
| Celková cena: | 890 000 Kč za nemovitost |
| | včetně provize, včetně právního servisu |
| Adresa: | Korejská, Ostrava - Přívoz |
| Datum aktualizace: | 15.05.2014 |
| ID zakázky: | 201439/PV |
| Budova: | Cihlová |
| Stav objektu: | Po rekonstrukci |
| Vlastnictví: | Osobní |
| Podlaží počet: | 3 |
| Podlaží umístění: | 1. podlaží |
| Plocha užitná: | 68 m ² |

Popis:

Nabízíme k prodeji byt 3+1 v osobním vlastnictví v cihlovém domě, na ulici Korejská v Ostravě. Jedná se o byt ve zvýšeném přízemí, o rozloze 68m². Byt prošel rekonstrukcí v roce 2000 včetně výměny elektrického vedení, přívodu vody i odpadů, rekonstrukcí koupelny. Dům je revitalizován (plastová okna, nové vstupní dveře, fasáda). V pokojích jsou na podlaze původní parkety, ostatní dlažba, topení ústřední, radiátory opatřeny termostaty. Bezproblémové parkování před domem, připojení k internetu. Kuchyň včetně sporáku a myčky. Byt je slunný. Dům se nachází v blízkosti Komenského sadů. Byt volný po domluvě – ihned.



[Zvětšit obrázek](#)



Prodej, byt 3+1, 81 m²

| | |
|--------------------|--|
| Celková cena: | 849 000 Kč za nemovitost (k jednání) |
| | včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu |
| Adresa: | Nádražní, Ostrava - Moravská Ostrava a Přívoz |
| Datum aktualizace: | 01.05.2014 |
| ID zakázky: | 00277 |
| Budova: | Cihlová |
| Stav objektu: | Dobrý |
| Vlastnictví: | Osobní |
| Umístění objektu: | Centrum obce |
| Zástavba: | Obytná |
| Podlaží počet: | 5 |
| Podlaží umístění: | 2. podlaží |
| Plocha užitná: | 81 m ² |
| Balkón: | 2 m ² |
| Sklep: | 2 m ² |
| Parkovací stání: | Ano |



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadáná inzerentem je ulice.

| | |
|-----------------|-----------------------------|
| Voda: | Dálkový vodovod |
| Topení: | Ústřední dálkové |
| Plyn: | Plynovod |
| Odpad: | Veřejná kanalizace |
| Telekomunikace: | Internet, Kabelová televize |
| Elektřina: | 230V |
| Doprava: | Silnice, MHD |
| Komunikace: | Asfaltová |
| Výtah: | Ano |

Popis:

Nabízíme k prodeji byt 2,5 + 1 (lze předělat 3,5 + 1) v os.vl. s balkónem na ul. Nádražní v Moravské Ostravě. Byt je prostorný s dobrou dispozicí a je v původním udržovaném stavu určen k rekonstrukci. Dům po revitalizaci - plastová okna vč. žaluzií, fasáda, výměna schránek, vchodových dveří. Parkování za domem. V okolí veškerá občanská vybavenost a dobrá dopravní dostupnost. Vše blízkosti centra Ostravy. Byt lze předělat na kancelář!



Prodej, byt 3+1, 80 m²

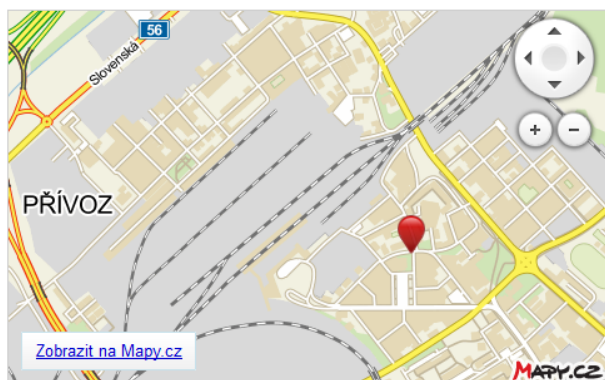
| | |
|--------------------|--|
| Celková cena: | 670 000 Kč za nemovitost včetně provize |
| Poznámka k ceně: | včetně provize, právního servisu a úschovy |
| Adresa: | Špálava, Ostrava - Přívoz |
| Datum aktualizace: | 21.03.2014 |
| ID zakázky: | 352941 |
| Budova: | Panelová |
| Stav objektu: | Před rekonstrukcí |
| Vlastnictví: | Osobní |
| Umístění objektu: | Rušná část obce |
| Typ domu: | Přízemní |
| Podlaží počet: | 6 včetně 1 podzemního |
| Podlaží umístění: | 2. podlaží |
| Plocha užitná: | 80 m² |
| Plocha podlahová: | 87 m² |
| Balkón: | Ano |
| Parkovací stání: | 1x |
| Voda: | Dálkový vodovod |
| Topení: | Ústřední dálkové |
| Odpad: | Veřejná kanalizace |
| Elektřina: | 230V |
| Doprava: | MHD |
| Zaříceno: | Částečně |

Popis:

Nabízíme k prodeji byt 3+1 v osobním vlastnictví s balkónem o výměře 87 m² v Ostravě - Přívoze na ulici Špálava. Dům po revitalizaci - plastová okna, výtah, vchody. Byt v původním stavu, ideální k rekonstrukci dle vlastních představ. Veškerá občanská vybavenost v dosahu. Nízké náklady na bydlení.

Sdílet: [f](#) [t](#) [g+](#) [e](#)

[Nahlásit chybu](#) [Vytisknout](#)



4. Fotodokumentace





