

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 019289/2024

Obor/odvětví/specializace: obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně podílu id. 1/2 na nemovitých věcech - bytové jednotky č. 1378/2 a podílu 735/55025 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: Hrabůvka, č.p. 1376, 1377, 1378, 1379, byt. dům, LV 1407, pozemek p.č. St. 1219, LV 1364, zapsaných na LV 4916 katastrální území Hrabůvka, obec Ostrava, okres Ostrava - město

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374, DS: n23tcnp
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171
Číslo posudku v evidenci znalce: 5748/2024

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, IČ: 75128446
Zenklova 2520/23
180 00 Praha 8

Číslo jednací: 132 EX 8416/09-78

Počet stran: 26, z toho 10 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 27.03.2024

Vyhotoveno: V Hranicích 03.04.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně podílu id. 1/2 na nemovitých věcech - bytové jednotky č. 1378/2 a podílu 735/55025 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: Hrabůvka, č.p. 1376, 1377, 1378, 1379, byt. dům, LV 1407, pozemek p.č. St. 1219, LV 1364, zapsaných na LV 4916 katastrální území Hrabůvka, obec Ostrava, okres Ostrava - město

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny - tržní hodnoty nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.03.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN ze dne 04.01.2024, LV číslo 4916, k.ú. Hrabůvka
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě od sousedů
- informace z prohlášení vlastníka
- informace z cuzk.cz
- informace z realitních serverů sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz,

ceskereality.cz a dalších

- zadavatelem, vlastníkem, ani nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**“

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci

směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj a dílčím či místním trhu, na kterém by byl předmět obchodován.“

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od objednatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se podařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností a z tohoto důvodu neproběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Ostrava-město, obec Ostrava, k.ú. Hrabůvka
Adresa nemovité věci: Dr. Martínka 1379, 700 30 Ostrava

Vlastnické a evidenční údaje

Ladislav Baracskai, Dr. Martínka 1378/24, 700 30 Ostrava, LV: 4916, podíl: 1 / 2
Michaela Baracskaiová, Aloise Gavlase 112/34, 700 30 Ostrava, LV: 4916, podíl: 1 / 2

Omezení vlastnického práva
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Baracskaiová Michaela

Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc, byt číslo 1378/2 se nachází v bytovém domě, v ulici Dr. Martíňka - viz příložená mapa. Bytový dům, který má čtyři vchody s č.p. 1376, 1377, 1378, 1379, se nachází na rovinatém pozemku. Dům má jedno podzemní podlaží a osm obytných podlaží nadzemních podlaží, celkem devět nadzemních podlaží. V prvním podzemním podlaží jsou společné prostory a kočárkárna a kolárna. V nadzemních obytných podlažích jsou bytové prostory a společné prostory. Dům je napojen na vodovod, elektřinu, plyn a kanalizaci. Objekt je užíván od roku 1970. Během užívání byla provedena výměna oken za plastová, bylo provedeno zateplení a nové výtahy. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven. Příjezd je po zpevněné komunikaci. Parkování osobních vozidel před domem na ulici.

Předmětem ocenění je bytová jednotka číslo 1378/2, umístěná v 1. nadzemním podlaží. Pozemek je jiného vlastníka a není předmětem ocenění.

Povinná na písemnou žádost o umožnění prohlídky nemovitých věcí nereagovala a neposkytla znalci součinnost - viz příloha. Při prohlídce nebyly nemovité věci v plném rozsahu přístupné, a proto se vycházelo při ocenění z informací sdělených sousedy. Některé míry a vybavení byly odhadnuty a z tohoto důvodu může posudek obsahovat nepřesnosti.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Byt číslo 84/16 podíl 1/2

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Byt číslo 1378/2 podíl 1/2

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Byt číslo 1378/2
Adresa předmětu ocenění:	Dr. Martíňka 1379 700 30 Ostrava

LV: 4916
 Kraj: Moravskoslezský
 Okres: Ostrava-město
 Obec: Ostrava
 Katastrální území: Hrabůvka
 Počet obyvatel: 283 504

Oceňovací předpis

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., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,917}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

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	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti - Příjezd na pozemek je možný pouze v létě, v zimě je to složitější, podle výšky sněhu.	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované. Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,972}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,028}$$

1. Byt číslo 84/16 podíl 1/2

Oceňovaná bytová jednotka číslo 1378/2 se nachází v 1. NP bytového domu. Vlastník bytu užívá lodžii a sklep.

Vybavení bytu je uvažováno standardní.

Součástí nemovité věci:

Součástí jednotky je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubí, rozvody vody, elektroinstalace, kanalizace, topení, apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů).

Součástí jednotky je podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Příslušenství nemovité věci:

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy. Společnými částmi budovy jsou základy včetně izolací, svislé a vodorovné nosné a nenosné konstrukce, střecha včetně střešní krytiny a klempířských prvků, vchod, schodiště, chodby, společné prostory, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí domu a ústících do společných částí domu (mimo dveří do jednotek), bleskosvod, rozvody kanalizace, elektřiny, tepla, společné televizní antény, domovní instalace, rozvody telekomunikací, vodoinstalační rozvody po hlavní uzavěr jednotky, výtahy a výtahové šachty.

S jednotkou není spojen spoluvlastnický podíl k pozemku.

Na objektu je prováděna pravidelná údržba. Bytová jednotka je standardně vybavená. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ostrava – oblast 6
Stáří stavby:	54 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	42 457,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
pokoj 1:	18,90 *	1,00 =	18,90 m ²
pokoj 2:	18,70 *	1,00 =	18,70 m ²
pokoj 3:	13,10 *	1,00 =	13,10 m ²
kuchyň:	7,00 *	1,00 =	7,00 m ²
předsíň:	12,40 *	1,00 =	12,40 m ²
koupelna:	2,40 *	1,00 =	2,40 m ²
záchod:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			73,50 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
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: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
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, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00

8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 54 let:

$$s = 1 - 0,005 * 54 = \mathbf{0,730}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,730 = \mathbf{0,639}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,970}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,060}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 42\,457,- \text{ Kč/m}^2 * 0,639 = 27\,130,02 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 73,50 \text{ m}^2 * 27\,130,02 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 1,060 = 2\,050\,288,86 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	2 050 288,86 Kč
Byt číslo 84/16 podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	2 050 288,86 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Byt číslo 84/16 podíl 1/2 - zjištěná cena	=	1 025 144,43 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Byt číslo 1378/2 podíl 1/2

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	73,50 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita sračka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt 1376/11			
Lokalita:	Hrabůvka			
Popis:	V-1242/2024-807 (LISTINY)			
	podání:			
	26.1.2024			
	cena:			
	1 825 000 Kč			
	LV: 5150			
	katastr. pracoviště: Ostrava (807)			
	Plocha			
	BYT:	č. 11 v budově: Dr. Martíňka 1376/20, Hrabůvka, Ostrava		
		55 m ²		
Užitná plocha:		55,00 m ²		
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
1 825 000	55,00	33 182	1,00	33 182



Název:	Byt 1377/18			
Lokalita:	Hrabůvka			
Popis:	V-8575/2023-807 (LISTINY)			
	podání:			
	20.6.2023			
	cena:			

1 550 000 Kč

LV: 8132

katastr. pracoviště: Ostrava (807)

Plocha

BYT:

č. 18 v budově: Dr. Martínka 1377/22, Hrabůvka, Ostrava

55 m²

Užitná plocha: 55,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 550 000	55,00	28 182	1,00	28 182

Název: Byt 1165/22

Lokalita: Hrabůvka

Popis: V-11503/2023-807 (LISTINY)

podání:

16.8.2023

cena:

1 989 999 Kč

LV: 5268

katastr. pracoviště: Ostrava (807)

Plocha

BYT:

č. 22 v budově: Dr. Martínka 1165/67, Hrabůvka, Ostrava

54 m²

Užitná plocha: 54,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 989 999	54,00	36 852	1,00	36 852

Název:	Byt 1164/15			
Lokalita:	Hrabůvka			
Popis:	V-9903/2023-807 (LISTINY)			
	podání: 17.7.2023			
	cena: 2 096 500 Kč			
	LV: 8145			
	katastr. pracoviště: Ostrava (807)			
	Plocha			
	BYT: č. 15 v budově: Dr. Martínka 1164/65, Hrabůvka, Ostrava			
	54 m ²			
Užitná plocha:	54,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 096 500	54,00	38 824	1,00	38 824



Minimální jednotková porovnávací cena	28 182 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	34 260 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	38 824 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	34 260 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	73,50 m ²
Vlastnický podíl	* 1 / 2
Výsledná porovnávací hodnota	1 259 055 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Byt číslo 84/16 podíl 1/2	1 025 144,40 Kč
Výsledná zjištěná cena - celkem:	1 025 144,40 Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 025 140,- Kč

slovy: Jedenmiliondvacetpěttisícjedenstočtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 025 140 Kč

slovy: Jedenmiliondvacetpěttisícjedenstočtyřicet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Byt číslo 1378/2 podíl 1/2

1 259 055,- Kč

Porovnávací hodnota

1 259 060 Kč

Obvyklá cena

1 259 060 Kč

slovy: Jedenmiliondvěstěpadesátdevěttisícšedesát Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny - tržní hodnoty je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kancelářemi v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kancelářemi, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsaných postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně podílu id. 1/2 na nemovitých věcech - bytové jednotky č. 1378/2 a podílu 735/55025 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: Hrabůvka, č.p. 1376, 1377, 1378, 1379, byt. dům, LV 1407, pozemek p.č. St. 1219, LV 1364, zapsaných na LV 4916 katastrální území Hrabůvka, obec Ostrava, okres Ostrava - město

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu - tržní hodnotu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Nebyly zjištěny žádná práva ani závady.

Obvyklá cena

1 259 060 Kč

slovy: Jedemmiliondvěstěpadesátdevět tisíc šedesát Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	2
Snímek katastrální mapy	1
Umístění v domě	2
Fotodokumentace nemovitosti	1
Sdělení termínu prohlídky	4

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 5748/2024.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 019289/2024.

V Hranicích 03.04.2024

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 019289/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Snímek katastrální mapy	1
Umístění v domě	2
Fotodokumentace nemovitosti	1
Sdělení termínu prohlídky	4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.01.2024 21:04:00

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 132EX 8416/09 pro JUDr. Jan Fendrych soudní exekutor

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 714585 Hrabůvka

List vlastnictví: 4916

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Baracskai Ladislav, Dr. Martinka 1378/24, Hrabůvka, 70030 Ostrava		1/2
Baracskaiová Michaela, Aloise Gavlyse 112/34, Dubina, 70030 Ostrava		1/2

B Nemovitosti**Jednotky**

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu
1378/2	byt		byt.z.	735/55025

Vymezeno v:

Budova Hrabůvka, č.p. 1376, 1377, 1378, 1379, byt.dům, LV 1407
na parcele St. 1219, LV 1364

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B**Typ vztahu****o věcné břemeno spoluužívání zastavěného pozemku**

Oprávnění pro

Jednotka: 1378/2

Povinnost k

Parcela: St. 1219

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 17.12.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.12.2008.

V-15593/2008-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu**D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu****Plomby a upozornění - Bez zápisu****E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu****Listina**

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Ostravě, notář JUDr. Josef Kawulok 99 D-2846/2023 -53 ze dne 21.12.2023. Právní moc ke dni 21.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2023 13:03:54. Zápis proveden dne 03.01.2024.

V-18107/2023-807

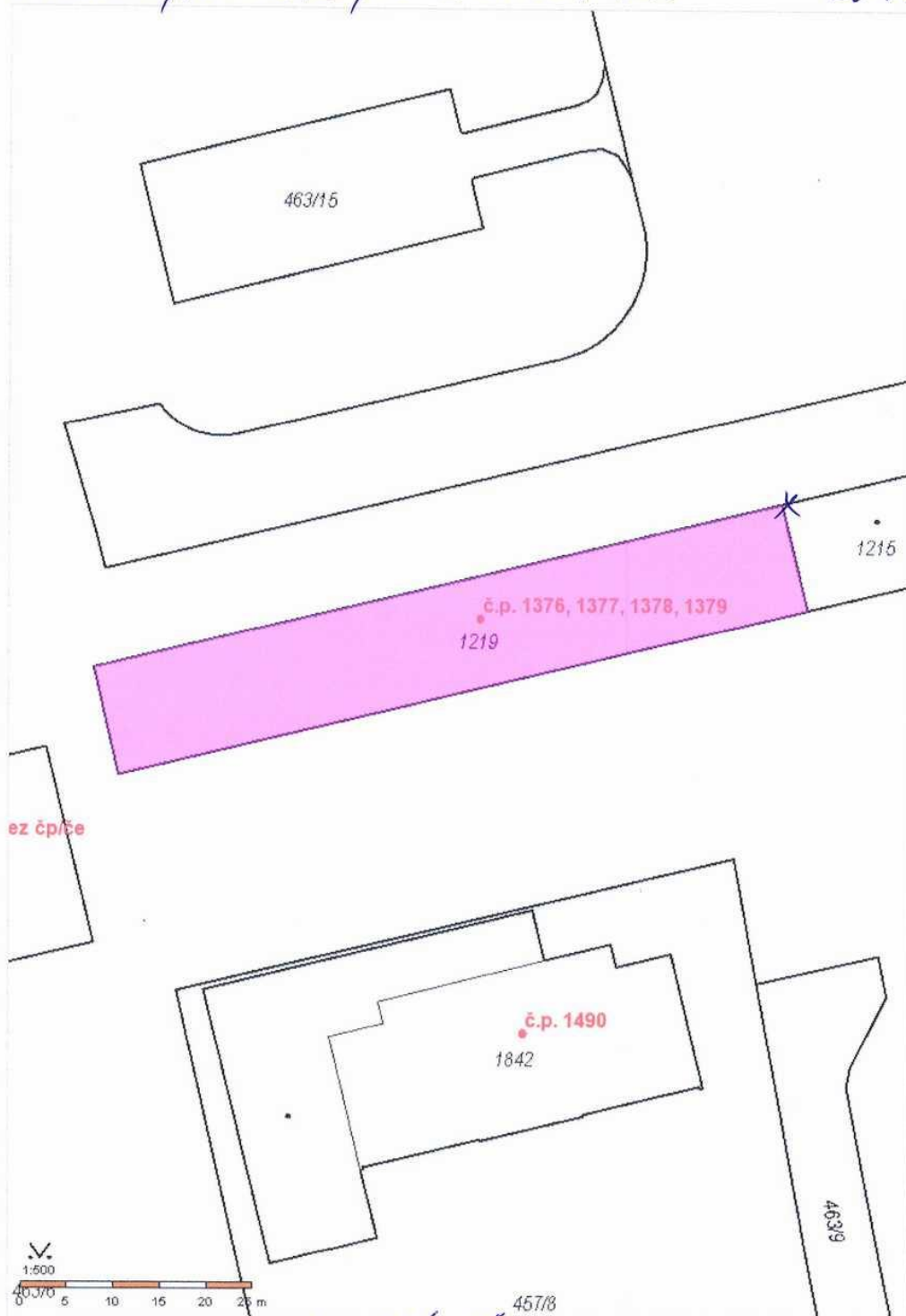
Pro: Baracskai Ladislav, Dr. Martinka 1378/24, Hrabůvka, 70030
Ostrava
Baracskaiová Michaela, Aloise Gavlyse 112/34, Dubina, 70030
Ostrava

RČ/IČO:

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

OSTRAVA, HRABUČKA, DR. MARTÍŇKA 1378

LV 4912

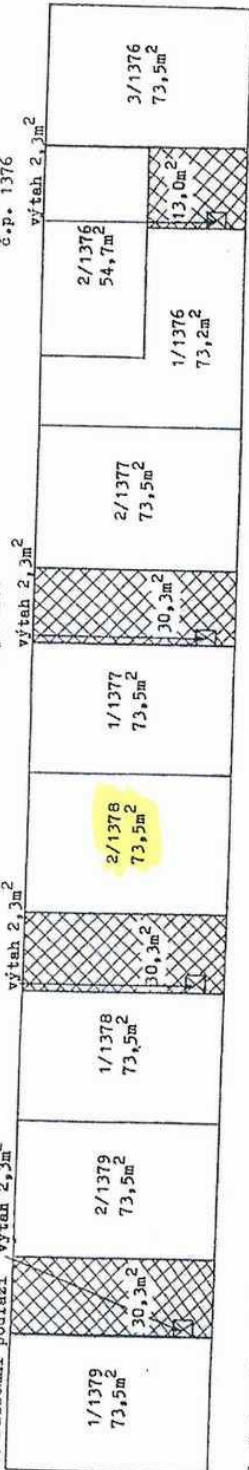


GPS 49° 47' 08" N
18° 16' 05" E

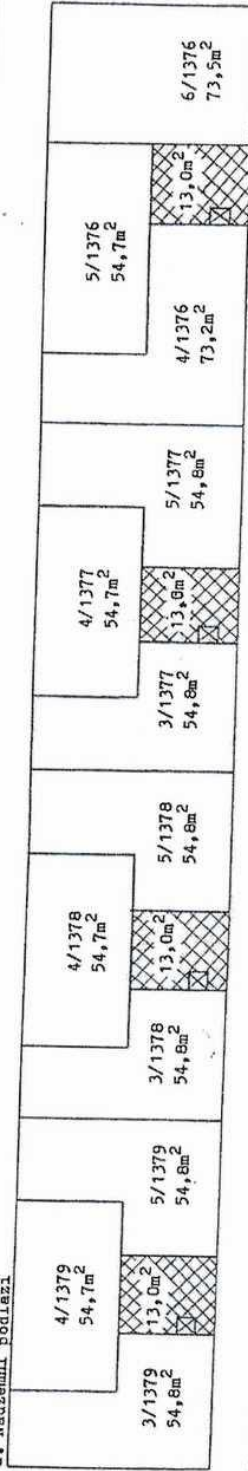
Dr. Hartínka 26, 24, 22, 20

č.p. 1379

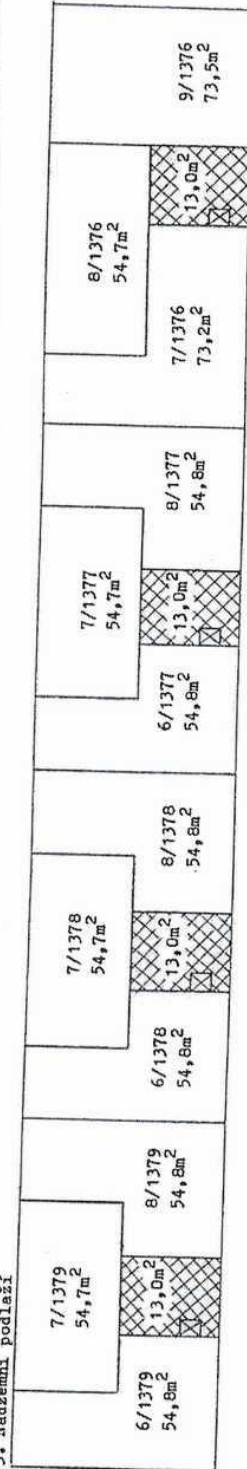
1. Nadzemní podlaží



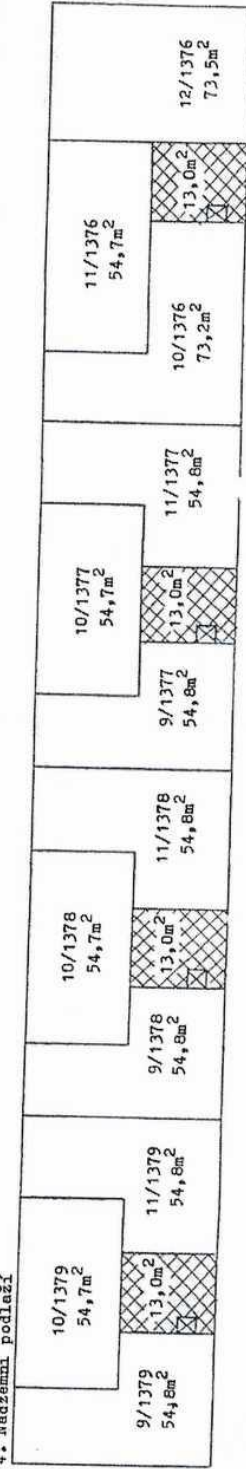
2. Nadzemní podlaží



3. Nadzemní podlaží



4. Nadzemní podlaží

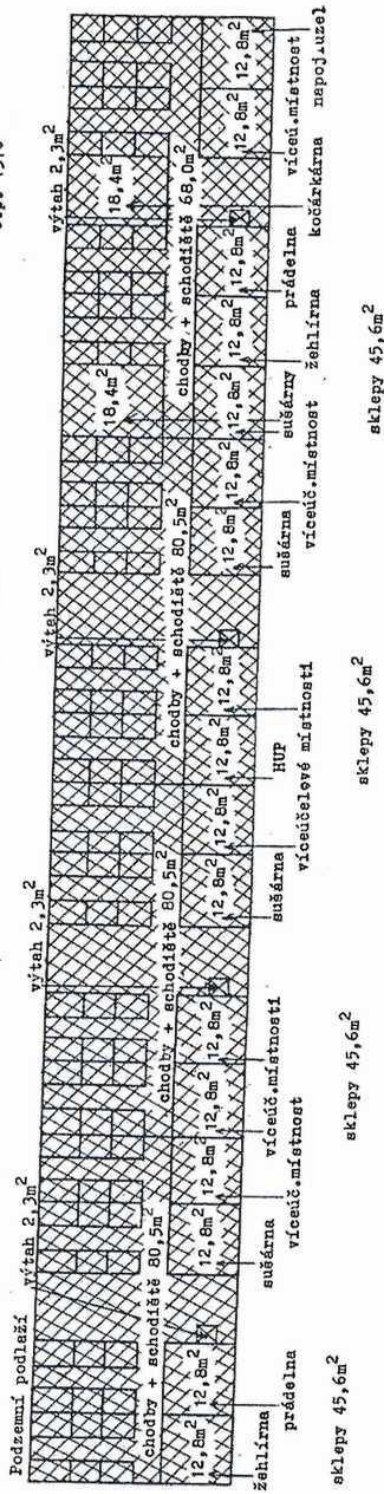




č.p. 1379

č.p. 1378

č.p. 1377

č.p. 1376



-  bytové jednotky
-  společná částí domu (včetně sklepů a výťahů) - celkem 1.237,0 m²



Zdeněk VAŠÍČEK, znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE
tel. 602 778 374, e-mail: zvnh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz, DS: n23tcnp

Paní
Michaela Baracskaiová
Aloise Gavlase 112/34
700 30 Ostrava Dubina

Hranice dne 27.02.2024

Věc: Ohledání nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 8416/09-78

Usnesením Exekutorského úřadu Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, ve výše uvedené věci, jsem byl ustanoven znalcem pro ocenění nemovitých věcí a jejich příslušenství, zapsaných na LV číslo 4916, k.ú. Hrabůvka, bytové jednotky číslo 1378/2.

Na základě výše uvedeného usnesení Vás žádám o umožnění ohledání nemovitých věcí a poskytnutí potřebné součinnosti pro vyhotovení znaleckého posudku o ceně výše uvedených nemovitých věcí.

Ohledání a zaměření nemovitých věcí proběhne dne 27.03.2024 v 10.00 hod se srazem účastníků před oceňovanými nemovitými věcmi, vchodem do bytového domu č.p. 1378.

Žádám Vás o předložení nabyvacího titulu, prohlášení vlastníka včetně plánek jednotlivých podlaží, stavební dokumentace, kolaudačního rozhodnutí, dokladů od provedených oprav a dalších dokumentů, vztahujících se k oceňované nemovité věci a její příslušenství, zejména k věcnému břemeni, výměnku, nájemní, pachtovní smlouvy, či předkupní právu, apod. Požadované materiály zašlete neprodleně, nejpozději v den termínu prohlídky na email: zvnh@atlas.cz nebo do datové schránky.

V případě, že Vám navržený termín prohlídky nebude vyhovovat, sdělte jméno a telefon osoby, která nemovité věci v uvedený termín zpřístupní.

S pozdravem

Digitálně
Zdeněk podepsal Zdeněk
Vašíček
Datum:
2024.02.27
12:52:15 +01'00'

Zdeněk Vašíček

Na vědomí:
Ladislav Baracska, Dr. Martínka 1378/24, 700 30 Ostrava Hrabůvka
Česká podnikatelská pojišťovna a.s., práv. zast. advokátem JUDr. Pavel Novák, IČ: 10172548
– datovou schránkou

27.02.2024 / 14:39 / 708095

Česká pošta, s.p. IČ 47114983

POŠTA: 753 61 Hranice 4

ODESÍLATEL: 300052065B101 Zdeněk Vašíček, Teplická 232, 75301 Hranice I

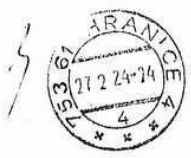
PODACÍ STVRZENKA

LIST: 1

DATUM PODÁNÍ: 27.02.2024

ID ČČK:

P.Č. PODACÍ ČÍSLO	DRUH	ADRESÁT ADRESA ADRESÁTA KONTAKTY, POZHÁMKA	SLUŽBY KÓD	DOBÍRKA UDANÁ CENA ROZMĚR/HMOTNOST	CENA SLUŽBY SLEVA ZK K ÚHRADĚ PLAC. V HI
1	RR678154540CZ	R Baracskaiová Michaela 231 Aloise Gavlasa 112, 70030 Dubina	EK,DE	0.00 0.00 0.009	72.0 2.0 70.0
2	RR678154553CZ	R Baracskai Ladislav 231 Dr. Martínka 1378, 70030 Hrabůvka	EK,DE	0.00 0.00 0.009	72.0 2.0 70.0
			EK,DE	0.00 0.00 0.009	72.0 2.0 70.0
			EK,DE	0.00 0.00 0.009	72.0 2.0 70.0



753 61 Hranice 4 4(4R)

Celkem: 4(4R)

Celkem zásilek: 4

27.02.2024 108494

1 28

Cena služby: 288.00Kč

Sleva ZK: 8.00Kč

K úhradě: 280.00Kč

Placeno v hotovosti: 280.00Kč

2 x 70 Kč = 140 Kč



Datová schránka: n23tcnp, Zdeněk Vašíček - ZDENĚK VAŠÍČEK
Uživatel: Zdeněk Vašíček

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: 132 EX 8416/09-78 termín ohledání nemovité věci
ID zprávy: 1321944854
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 28. 2. 2024 v 10:42:23

Adresát: Pavel Novák - Novák Pavel, JUDr., advokát, Bartákova 1107/40, Krč,
14000 Praha 4, CZ
ID schránky: 9jsh8k9
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nezádáno
Naše čís. jednací: Nezádáno
Naše spisová zn.: Nezádáno
Vaše čís. jednací: Nezádáno
Vaše spisová zn.: Nezádáno
K rukám: Nezádáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

132 EX 8416 09 78 byt Ostrava termín ohledání p.pdf (202,02 kB)

Události zprávy:

28. 2. 2024 v 10:42:23 EV0: Datová zpráva byla podána.
28. 2. 2024 v 10:42:23 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.

10 kč

2. dle...
Teplice 232
301 HRANICE

61 Hranice 4
Ceska pošta

RR678154540CZ 72.00
27.02.24 231 145 0.009kg
EK,DE

ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC



OD 10.50 - 3A

15/34 p
19/34

~~ZAM~~

~~MICHAELA BARACSKAIOVA~~

~~ALOISE GARLASE 112/34~~

700 30

~~OSTRAVA - DUBINA~~

ZPĚT

Zásilka byla vrácena z důvodu
označeného křížkem

- nepřijato
- nevyzvedeno
- odstěhoval se
- na uvedené adrese neznámý
- adresa nedostatečná
- jiný důvod

Jiný důvod bylo možno ověřit
ANO NE