

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

| | |
|-------------------------------|------------------|
| URAD PRAHA-VÝCHOD | |
| Libocká 73/57, 161 00 Praha 6 | |
| SOUDNÍ EXEKUTOR | |
| Mgr. JIŘÍ NEVŘELA | |
| Číslo příjmu: 315-24 | Hod. 13 Min. 0 |
| Číslo Nejvyššího: 2x | |
| Číslo Příjmu: 1x 100 | Podpis: [Podpis] |

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 26099/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně členských práv a povinností člena Bytového družstva Španielova 989, 990, 991, Španielova 989/6, 708 00 Ostrava-Poruba, IČO: 25824309, s právem užívání družstevního bytu č. 17 v budově č.p. 991, příslušející k části obce Poruba, na pozemku p.č. 1142, zapsané na listu vlastnictví č. 2037, vše v k.ú. Poruba, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Zadavatel posudku:

Mgr. Jiří Nevřela
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ
Libocká 73/57
161 00 Praha 6
IČ: 70623686

Číslo jednací zadavatele:

054 EX 1345/12-277

Číslo položky v evidenci posudků:

019457/2024

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny členských práv a povinností člena bytového družstva v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 14. 3. 2024 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídl: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován v počtu 3 listinných vyhotovení, vyhotovení číslo: **1**

Celkem posudek obsahuje 15 stran a 7 stran příloh.

V Praze, dne 26. 4. 2024.



139077983601
31.05.2024 / 13 (

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 28. 2. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha-východ**, č.j. **054 EX 1345/12-277**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění členských práv a povinností člena Bytového družstva Španielova 989, 990, 991, Španielova 989/6, 708 00 Ostrava-Poruba, IČO: 25824309, s právem užívání družstevního bytu č. 17 v budově č.p. 991, příslušející k části obce Poruba, na pozemku p.č. 1142, zapsané na listu vlastnictví č. 2037, vše v k.ú. Poruba, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu družstevního podílu spojeného s užíváním bytu včetně jeho příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s užíváním bytu. V případě, že s bytem nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou a jejich cena je 0 Kč. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny členských práv a povinností člena bytového družstva v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **054 EX 1345/12-277**. 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 posudku:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 2037, pro k.ú. Poruba, obec Ostrava, okres Ostrava-město, vyhotovený objednavatelem, dne 28.2.2024.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Poruba, obec Ostrava, okres Ostrava-město, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 14. 3. 2024.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Kopie Nájemní smlouvy ze dne 1.9.2006 a evidenčního listu ze dne 26.3.2024, dodané objednavatelem znaleckého posudku.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Údaje sdělené Bytovým družstvem Španielova 989, 990, 991.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 14. 3. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace týkající se bytového domu a některých prvků vnitřního vybavení byly sděleny povinnou pouze telefonicky. Některé prvky týkající se zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně seřídzeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a rozměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinnou, či účastníkem místního šetření 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.

Ke dni ocenění nebyly v budově vyčleněny jednotky dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, nebo občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

| | |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Kraj | Moravskoslezský |
| Obec | Ostrava |
| Katastrální území | Poruba (715174) |
| Část obce | Poruba |
| Ulice | Španielova 991/2 |
| PSČ | 708 00 |
| Počet obyvatel | 283 504 |
| List vlastnictví číslo | 2037 |
| Vlastník | Bytové družstvo Španielova 989, 990, 991, Španielova 989/6, Poruba, 70800 Ostrava |

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění členských práv a povinností člena Bytového družstva Španielova 989, 990, 991, Španielova 989/6, 708 00 Ostrava-Poruba, IČO: 25824309, s právem užívání družstevního bytu č. 17 v budově č.p. 991, příslušející k části obce Poruba, na pozemku p.č. 1142, zapsané na listu vlastnictví č. 2037, vše v k.ú. Poruba, obec Ostrava, okres Ostrava-město, který se nachází v VI. nadzemním podlaží výše uvedeného panelového, podsklepeného, bytového domu celkem s šesti nadzemními podlažními. Objekt je vybaven osobním výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Španielova. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemcích p.č. 1116 a p.č. 1137, které jsou ve vlastnictví statutárního města Ostrava. Pozemek pod objektem p.č. 1142 (LV č. 2037) je ve vlastnictví Bytového družstva Španielova 989, 990, 991. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven před více jak 50-ti lety. Přibližně v roce 2014 bylo provedeno zateplení objektu kontaktním zateplovacím systémem a byla provedena výměna původních oken za nová.

Družstevní byt je dispozičně řešen jako 2+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je dle sdělení povinné situováno v původním prefabrikovaném umakartovém bytovém jádru. Vytápění bytu je ústřední s dálkovým zdrojem. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako průměrná.

| | | |
|--------------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Základy včetně zemních prací: | betonové | <i>s izolací</i> |
| Svislé konstrukce: | panelové | |
| Stropy: | panelové | |
| Krov, střecha: | plochá | |
| Krytiny střech: | standardní | |
| Klempířské konstrukce: | žlaby - svody - parapety | <i>standardní plechové</i> |
| Úprava vnitřních povrchů: | vápenné hladké omítky* | |

| | |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Úprava vnějších povrchů: | kontaktní zateplovací systém |
| Vnitřní obklady: | keramické* |
| Schody: | betonové |
| Dveře: | dřevěné náplňové* |
| Okna: | plastová zdvojená |
| Povrchy podlah: | plovoucí podlahy, keramická dlažba* |
| Vytápění: | ÚSTŘEDNÍ dálkový zdroj |
| Elektroinstalace: | 220V |
| Bleskosvod: | ANO |
| Vnitřní vodovod: | teplá - studená* |
| Vnitřní kanalizace: | kompletní odkanalizování* |
| Vnitřní plynovod: | zemní plyn* |
| Ohřev vody: | dálkový zdroj* |
| Vybavení kuchyni: | kuchyňská linka - dřez - digestoř* kombinovaný sporák* |
| Vnitřní hygienické vybavení: | vana + umyvadlo(a) + splachovací WC* |
| Výtahy: | osobní výtah |
| Ostatní: | * |
| Instalační prefabrikovaná jádra: | jádro umakartové* |

* prvky vybavení objektu byly pouze telefonicky sděleny povinnou, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

- vybavení družstevního bytu

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto rozměry podlahových ploch:

Podlahové plochy (PP):

| | | |
|-----------------------------------|---|------------------------------|
| kuchyně | | 9,00 m ² |
| pokoj | + | 18,00 m ² |
| pokoj | + | 16,00 m ² |
| předsíň | + | 4,50 m ² |
| koupelna | + | 2,00 m ² |
| WC | + | 1,00 m ² |
| sklepní kóje | + | 2,00 m ² |
| Podlahové plochy - celkem: | | = 52,50 m² |

Dle sdělení Bytového družstva Španielova 989, 990, 991 výše nesplacené anuity (částka spojená s výstavbou či pořízením bytového domu) na družstevním bytě č. 17 ke dni 26.3.2024 činí 0,- Kč.

Dle místního šetření a dle dostupných podkladových materiálů na dražených členských právech a povinnostech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- kompletní občanská vybavenost města
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- družstevní byt bez balkónu či lodžie
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění 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 oblíby. 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 oblíbou 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 151/1997 Sb. v platném znění 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 151/1997 Sb. v platném znění 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 151/1997 Sb. v platném znění 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 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění 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 oblíby.**“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění 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 na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.**“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:

V případě ocenění družstevních bytů volíme jako jednotku porovnání m² celkové podlahové plochy.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),

- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. pořadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost umístění porovnatelného vzorku v rámci obce,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svíslé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu jednotlivých porovnatelných vzorků,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje vliv rozdílného vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient typ vlastnictví** vyjadřuje vliv rozdílných vlastnických poměrů porovnatelných vzorků (osobní, družstevní, podíl na domě),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen nemovitostí v čase.

Srovnatelné nemovité věci:

1. Byt, ul. Bulharská, Ostrava - Poruba

Jednotka: Poruba, 1418/11, LV 6010

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.800.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí **Číslo řízení**
Smlouva kupní ze dne 04.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 12:24:00. Zápis **V-679/2024-807**
proveden dne 08.02.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: **Poruba, 1418/11, LV 6010**

2. Byt, ul. Bulharská, Ostrava - Poruba

Jednotka: Poruba, 1423/9, LV 5073

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.810.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí **Číslo řízení**
Smlouva kupní ze dne 19.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.01.2024 13:00:00. Zápis **V-29/2024-807**
proveden dne 24.01.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: **Poruba, 1423/9, LV 5073**

3. Byt, ul. Francouzská, Ostrava - Poruba

Jednotka: Poruba, 6022/58, LV 7310

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.940.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí **Číslo řízení**
Smlouva kupní ze dne 19.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2023 09:11:00. Zápis **V-13568/2023-807**
proveden dne 18.10.2023.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: **Poruba, 6022/58, LV 7310**

4. Byt, ul. Francouzská, Ostrava - Poruba

Jednotka: Poruba, 6023/92, LV 5963

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.900.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2023 08:20:00. Zápis proveden dne 03.01.2024.

V-17377/2023-807

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Poruba, 6023/92, LV 5963

Stanovení obvyklé ceny:

| 1. Byt, ul. Bulharská, Ostrava - Poruba | | |
|------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------|
| Cena nemovité věci (CN) | 2 800 000,- Kč | |
| Plocha (P) | 64,60 | |
| K _{polohy} | 1,00 | srovnatelná |
| K _{konstrukce} | 1,00 | srovnatelná |
| K _{stavu} | 0,95 | mírně horší, než oceňovaná nemovitost |
| K _{vybavení bytu} | 1,00 | srovnatelné |
| K _{typ vlastnictví} | 1,10 | byt v osobním vlastnictví |
| K _{datum realizace} | 1,00 | 17.1.2024 |
| Jednotková cena (JC) | 41 477,18 Kč | |

| 2. Byt, ul. Bulharská, Ostrava - Poruba | | |
|------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------|
| Cena nemovité věci (CN) | 2 810 000,- Kč | |
| Plocha (P) | 66,10 | |
| K _{polohy} | 1,00 | srovnatelná |
| K _{konstrukce} | 1,00 | srovnatelná |
| K _{stavu} | 0,95 | mírně horší, než oceňovaná nemovitost |
| K _{vybavení bytu} | 1,00 | srovnatelné |
| K _{typ vlastnictví} | 1,10 | byt v osobním vlastnictví |
| K _{datum realizace} | 1,00 | 2.1.2024 |
| Jednotková cena (JC) | 40 680,71 Kč | |

| 3. Byt, ul. Francouzská, Ostrava - Poruba | | |
|--------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------|
| Cena nemovité věci (CN) | 2 940 000,- Kč | |
| Plocha (P) | 63,16 | |
| K _{polohy} | 1,00 | srovnatelná |
| K _{konstrukce} | 1,00 | srovnatelná |
| K _{stavu} | 1,05 | mírně lepší, než oceňovaná nemovitost |
| K _{vybavení bytu} | 1,00 | srovnatelné |
| K _{typ vlastnictví} | 1,10 | byt v osobním vlastnictví |
| K _{datum realizace} | 1,00 | 27.9.2023 |
| Jednotková cena (JC) | 40 301,69 Kč | |

| 4. Byt, ul. Francouzská, Ostrava - Poruba | | |
|--------------------------------------------------|----------------|-------------|
| Cena nemovité věci (CN) | 2 900 000,- Kč | |
| Plocha (P) | 63,42 | |
| K _{polohy} | 1,00 | srovnatelná |

| | | |
|------------------------|--------------|---------------------------|
| $K_{konstrukce}$ | 1,00 | srovnatelná |
| K_{stavu} | 1,00 | srovnatelný |
| $K_{vybavení\ bytu}$ | 1,00 | srovnatelné |
| $K_{typ\ vlastnictví}$ | 1,10 | byt v osobním vlastnictví |
| $K_{datum\ realizace}$ | 1,00 | 12.12.2023 |
| Jednotková cena (JC) | 41 569,91 Kč | |

kde $JC = (CN / P) / (K_{polohy} \times K_{konstrukce} \times K_{stavu} \times K_{vybavení\ bytu} \times K_{typ\ vlastnictví} \times K_{datum\ realizace})$

| | | |
|---------------------------------------------|---------------|-----------------------|
| Minimální jednotková cena za m ² | | 40 301,69 Kč |
| Průměrná jednotková cena za m ² | $\sum JC / 4$ | 41 007,37 Kč |
| Maximální jednotková cena za m ² | | 41 569,91 Kč |
| Stanovená jednotková cena za m ² | SJC | 41 010,- Kč |
| Plocha | V | 52,50 m ² |
| Porovnávací hodnota | SJC × V | 2 153 025,- Kč |
| Obvyklá cena (zaokrouhleno) | | 2 155 000,- Kč |

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

REKAPITULACE

| | |
|-----------------------------------------|----------------|
| Obvyklá cena určená ze sjednaných cen | 2 155 000,- Kč |
| Výše nesplacené anuity ke dni 26.3.2024 | 0,- Kč |
| Práva a závady spojené s užíváním bytu | 0,- Kč |

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 28. 2. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha-východ**, č.j. **054 EX 1345/12-277**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění členských práv a povinností člena Bytového družstva Španielova 989, 990, 991, Španielova 989/6, 708 00 Ostrava-Poruba, IČO: 25824309, s právem užívání družstevního bytu č. 17 v budově č.p. 991, příslušející k části obce Poruba, na pozemku p.č. 1142, zapsané na listu vlastnictví č. 2037, vše v k.ú. Poruba, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu družstevního podílu spojeného s užíváním bytu včetně jeho příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s užíváním bytu. V případě, že s bytem nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou a jejich cena je 0 Kč. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

2 155 000,- Kč

Cena slovy: dvě miliony jednošedesát pět tisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 7 stran:

Fotodokumentace

Kopie nájemní smlouvy

Kopie evidenčního listu

Náhled katastrální mapy

Fotodokumentace



NÁJEMNÍ SMLOUVA

Smluvní strany:
1. Pronajímatel: Bytové družstvo Španielova 989, 990, 991
se sídlem Španielova 989, 708 00 Ostrava - Poruba
IČO 25 82 43 09
jako vlastník domu a pronajímatel
(dále jen "pronajímatel")

zastoupený: RODOM PLUS s.r.o., realitní kancelář
se sídlem Dvorní 9/756, 708 00 Ostrava - Poruba
IČO 25 84 25 79
jako správce domu a zástupce pronajímatele
(dále jen "správce")

2. Nájemce: Růžena Samková, rodné číslo: [REDAKCE]
jako člen bytového družstva a uživatel bytu - nájemce
bytem Španielova 991, Ostrava - Poruba,
dle OP č. [REDAKCE]
(dále jen "nájemce")

uzavírají podle příslušného ustanovení občanského zákoníku v platném znění a v souladu se stanovami bytového družstva tuto nájemní smlouvu o užívání bytu:

Článek I. - Předmět nájmu

1. Pronajímatel - Bytové družstvo Španielova 989, 990, 991 - je podle údajů z katastru nemovitostí vlastníkem obytného domu č.p. 991 na ulici Španielova v Ostravě - Porubě, včetně příslušenství, zapsaného v katastru nemovitostí na LV pro KÚ Poruba - sever u Katastrálního úřadu v Ostravě.
2. Předmětem nájmu je družstevní byt I. kategorie č. 17.. v 6. podlaží obytného domu č.p. 991 na ul. Španielova č. or. 2 v Ostravě - Porubě.
3. Pronajímatel přenechává nájemci tento byt do užívání na dobu neurčitou.
4. Nájem bytu podle této nájemní smlouvy počíná dnem 1.9.2006.

5. Byt má: ...2... pokoj(-e), ...1... kuchyň, ...1... předstíh, ...1... koupelnu,
...1... WC, ... komoru, ... spíž.

K bytu patří: ... balkon, ... terasa, ...1... sklep.

6. Stavební parametry bytu, rozpis místností, jejich podlahová plocha a jsou evidovány v "Evidenčním listu bytu" pro výpočet nájemného a cen za služby poskytované s užíváním bytu, vedeném pronajímatelem, resp. správcem v dokumentaci domu pro uvedený byt. Nájemce je povinen evidenční list podepsat, a to i při každé jeho změně.

7. Stav bytu a příslušenství, faktický rozsah jeho vybavení a zařízení jsou uvedeny v "Protokolu o odevzdání a převzetí bytu", který pronajímatel (správce) vyhotovuje v případě nového nájemce při odevzdání a převzetí bytu do užívání. Netýká se převodu nebo přechodu užívacího práva k bytu.

8. Dnešní právo užívání bytu podle této smlouvy vzniklo na základě "Smlouvy o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu", uzavřené dne 28.8.2006 mezi původním členem bytového družstva (původním nájemcem bytu) paní Annou Samkovou a novým členem bytového družstva (novým nájemcem) podle této nájemní smlouvy, akceptované bytovým družstvem (předsedou družstva) dne 29.8.2006.

Správce domu :

Telefon - fax : 596918597

E-mail : perutha.rodrom@iscali.cz

Mobil : 602 565438

Dne 20. 9. 2006
[Podpis]

9. Dnešní právo užívání bytu podle této smlouvy je podmíněno členstvím uživatele bytu v bytovém družstvu. Uživatel bytu, jako člen bytového družstva, je ve vztahu k bytovému družstvu nájemcem - tzn., že k užívanému bytu má nájemní vztah a platí pronajímateli tzv. věcně usměrňované nájemné (tj. hradí ekonomicky oprávněné náklady).

10. Nájemce jako člen družstva má - podle stanov družstva - právo vyplývající z jeho členství v družstvu na užívání konkrétní bytové jednotky - bytu, z jehož podlahové plochy byl vypočten další členský vklad. Spolu s ním mají užívací právo i jeho děti a manžel (manželka), pokud tito nemají již toto právo jako členové družstva. Osoby užívající bytovou jednotku mají právo užívat také společné části domu, jakož i využívat služeb, jejichž poskytování je spojeno s užíváním jednotky (bytu).
Ukončením členství uživatele bytu (nájemce) v bytovém družstvu užívání bytu v této formě končí.

Článek II. - Nájemné z bytu a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

1. Výše měsíčních úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu tj. výše a způsob výpočtu základního nájemného a měsíčních záloh na úhradu ceny za služby poskytované s užíváním bytu je uvedena v předpisu nájemného a záloh na služby, tzv. „Měsíční předpis“, který je nedílnou součástí této smlouvy.

2. Nájemné z bytu a zálohy na úhradu za plnění spojená s užíváním bytu se stanoví podle platných předpisů, a dále podle pokynů statut. zástupce vlastníka domu a podle stanov družstva.

3. Nájemné z bytu v nájmu člena družstva je věcně usměrňovaným základním nájemným, které představuje ekonomicky oprávněné náklady. Nájemce vedle toho hradí měsíční zálohy na úhradu nákladů za služby poskytované s užíváním bytu.

4. Údaje v „Měsíčním předpisu“ jsou sjednány v době uzavření této smlouvy a podle údajů v Evidenčním listě. Při změně rozhodných skutečností řádně ohlášených nájemcem zmocněnci pronajímatele (správci), resp. při změně cenových předpisů rozhodných pro stanovení nájemného a záloh za služby se přiměřeně změní i výše nájemného a záloh na úhradu za služby, a to počínaje měsícem, který následuje po dni ohlášení změny nebo po vzniku důvodů pro změnu.

5. Skutečná výše úhrady ceny za služby se zúčtuje se zaplacenými zálohami na jednotlivé druhy služeb. Úhrady za služby placené zálohově je správce povinen nájemci vyúčtovat v předepsaných lhůtách a podle platných právních předpisů.

6. Částka nájemného zaplacená na opravy a údržbu bytového domu a další platby určené na tzv. fond oprav, nejsou předmětem tohoto vyúčtování.

7. Nájemce (uživatel) se zavazuje, že bude pronajímateli (vlastníku) řádně a včas platit prostřednictvím správce a SIPO nájemné a zálohy na úhradu ceny za služby ve výši stanovené „Měsíčním předpisem“.

8. Nájemce (člen družstva) je - podle stanov družstva - povinen platit nájemné družstevního bytu a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Je také povinen platit mimořádné jednorázové platby na úhradu oprav ve výši a v termínech, o kterých rozhodla členská schůze.

9. Nájemné a zálohy na úhradu ceny za služby je splatné nejpozději do 15 dne měsíce, za který se platí nájemné. Uvedené úhrady jsou splatné na bankovní účet pronajímatele (vlastníka), prostřednictvím inkasa SIPO.

10. Nezaplátí-li nájemce nájemné a zálohy na úhradu za služby v termínu splatnosti SIPO, je povinen podle § 2 nařízení vlády č. 142/1994 Sb., zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši 2,5 promile dlužné částky za každý den prodlení až do zaplacení, nejméně však 25,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení.

11. Nájemce je povinen oznámit do jednoho měsíce pronajímateli skutečnost rozhodné pro stanovení nájemného a záloh na úhradu ceny za služby (např. změny v počtu bydlících osob) - viz. odst. 4.

Článek III. - Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu

1. Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu jsou upraveny v občanském zákoníku a ve stanovách bytového družstva.

2. Drobné opravy bytu související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, které hradí nájemce, jsou vymezeny v § 5 a § 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník.
 3. Příslušná ustanovení občanského zákoníku (§ 663 a následující) a ustanovení stanov bytového družstva jsou závaznými právními předpisy pro plnění této nájemní smlouvy.
- Věci (zejména práva a povinnosti spojené s nájmem bytu) touto nájemní smlouvou výslovně neřešené se řídí těmito právními předpisy


Článek IV. - Zvláštní ujednání

1. Nájemce se zavazuje, že bude byt užívat řádně a výhradně k bydlení.
2. Nájemce a ostatní uživatelé bytu (dále jen uživatel) jsou povinni užívat byt a společné prostory příslušející k němu v souladu s touto smlouvou tak, aby nenarušovali práva a oprávněné zájmy ostatních uživatelů v domě.
3. Uživatel nesmí narušovat práva ostatních uživatelů nadměrným hlukem, uskladňováním jakýchkoliv předmětů mimo byt a nadměrným znečišťováním společných prostor.
4. Chovat v bytě jakékoliv živočichy je uživatel oprávněn pouze se souhlasem vlastníka a po řádném očkování zvířat.
5. Uživatel provádí na vlastní náklady a nebezpečí úklid společných prostor domu podle stanoveného rozpisu.
6. Nájemce odpovídá za dodržování stanovených povinností všemi spoluuživateli předmětného bytu.
7. Nájemce může provádět jakékoliv změny stavebního či dispozičního charakteru v bytě pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, který je vydán na základě písemné žádosti. Souhlas vlastníka nenahrazuje rozhodnutí stavebního úřadu nebo oznámení úprav stavebnímu úřadu.
8. Nájemce může přenechat předmětný byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě na základě písemné smlouvy o podnájmu na dobu určitou, a to pouze za předchozího písemného souhlasu vlastníka. Na podnájemce se přiměřeně vztahují práva a povinnosti vlastníka spojené s užíváním bytu. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností nájemce.
9. Nájemce není oprávněn bez souhlasu vlastníka užívat byt k jiným účelům, nebo uvádět adresu bytu jako sídlo nebo provozovnu své živnosti, svého podniku či sídlo nebo provozovnu právnické osoby, výjma právnické osoby, kterou je bytové družstvo-vlastník.
10. Nájemce se zavazuje, že v případě zániku práva užívání byt vyklidí, stejně jako všechny prostory užívané k předmětnému bytu a předá jej vlastníku-pronajímateli se vším vybavením a technickým zařízením ve stavu, v jakém jej převzal (s ohledem na stavební a jiné úpravy provedené se souhlasem vlastníka), s přihlédnutím k opoždění, a to při řádném užívání a údržbě. O odevzdání bytu pronajímateli bude vyhotoven zápis.
11. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli výkon jeho práva kontroly, zda je byt užíván řádným způsobem. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností nájemce.
12. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti, podle dohody smluvních stran, dnem 1.9.2006. Uzavřením této smlouvy se ruší platnost původní nájemní smlouvy k bytu č.17 v domě čp.991 v Ostravě - Porubě, uzavřené s nájemcem paní Annou Samkovou dne 27.3.2006.
13. Smlouvu lze měnit smluvními dodatky, které musí mít písemnou formu.
14. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, majících platnost originálu, z nichž zástupce pronajímatele (správce) a nájemce obdrží po jednom vyhotovení.
15. Vztahy ve smlouvě neřešené se řídí příslušnými právními předpisy.
16. Smluvní strany prohlásily, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, a dále že jsou seznámeny s jejím obsahem a rozumí jejím textu. Dále prohlašují, že jim nejsou známy žádné okolnosti, které by vylučovaly její uzavření.

V Ostravě - Porubě dne 1.9.2006

Za pronajímatele:

Nájemce bytu: 


REALITNÍ KANCELÁŘ
RODOM PLUS s.r.o.
Správa domů a bytů
Dvorní ul. 9/756, 708 00 OSTRAVA
IČO: 25842579 Tel.: 699/691 8597

Evidenční list 991/17Bytové družstvo Španielova 989, 990, 991, IČ: 25824309
Španielova 989/6, Ostrava

Platnost ke dni: 26.3.2024

Družstevník**Samková Růžena**

| | | | |
|----------------------|----------|------------------------|-----------|
| Uspořádání jednotky: | 2+1 | Podlahová plocha: | 52,50 m2 |
| Podlaží: | 6.NP | Spoluvlastnický podíl: | neuveдено |
| Typ: | bytová | Počet uživatelů: | 3 |
| Var. symbol: | 99101701 | Účet pro přeplatky | neuveдено |

Odpovědné osoby

| Samková Růžena | | Družstevník | Samek Jiří | nájemce |
|----------------|------------------------------------|-------------|----------------|----------------|
| Adresa | Španielova 991/2 708 00 Ostrava | | Adresa | - |
| Datum narození | 13.3.1971 | | Datum narození | 10.4.1975 |
| E-mail | samkova.ruzena@seznam.cz | | E-mail | - |
| Mobil | 720545991 | | Mobil | - |
| Bankovní účet | - | | Bankovní účet | - |
| Komunikace | zprávy zasílat | | Komunikace | zprávy zasílat |

Samek Daniel

syn

| | |
|---------------|----------------|
| Adresa | - |
| E-mail | - |
| Mobil | - |
| Bankovní účet | - |
| Komunikace | zprávy zasílat |

Uživatelé

| Měsíc v 2024 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
|--------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|
| Počet osob | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |

Plochy

| Název | Koef. dle pol. | Ev. plocha | Náj. plocha | Plocha TUV |
|---------------|----------------|----------------|-----------------------|----------------|
| pokoj | 1,000 | 18,00m2 | 18,00m2 (koef: 1,000) | 18,00m2 |
| pokoj | 1,000 | 16,00m2 | 16,00m2 (koef: 1,000) | 16,00m2 |
| kuchyň | 1,000 | 9,00m2 | 9,00m2 (koef: 1,000) | 9,00m2 |
| předsíň | 1,000 | 4,50m2 | 4,50m2 (koef: 1,000) | 4,50m2 |
| koupelna | 1,000 | 2,00m2 | 2,00m2 (koef: 1,000) | 2,00m2 |
| WC | 1,000 | 1,00m2 | 1,00m2 (koef: 1,000) | 1,00m2 |
| sklepní kóje | 1,000 | 2,00m2 | 2,00m2 (koef: 1,000) | - |
| CELKEM | | 52,50m2 | 52,50m2 | 50,50m2 |

Měřidla**Měřicí soustava**

| Měřicí soustava | Označení | Název | Výrobní číslo |
|-----------------|--------------|-----------|---------------|
| Studená voda | SV_991-17_01 | neuveдено | 040112091 |
| Teplá voda | TV_991-17_01 | neuveдено | 023267855 |
| Teplo | UT_991-17_01 | PO | 440295448 |
| Teplo | UT_991-17_02 | PO | 440295592 |
| Teplo | UT_991-17_03 | KU | 440295578 |

Evidenční list 991/17

Bytové družstvo Španielova 989, 990, 991, IČ: 25824309
Španielova 989/6, Ostrava

Platnost ke dni: 26.3.2024

Složky běžného předpisu od 01/2024

Složka

Opravy a údržba
Daň z nemovitostí
El. energie 991
pojištění domu
Správa domů
Studená voda 991
Teplá voda ohřev
Teplo
Úklid domu 991
Výtah 991

| Typ | Perioda | Celkem |
|--------|---------|-------------|
| fond | měsíc | 1 838,00 Kč |
| záloha | měsíc | 20,00 Kč |
| záloha | měsíc | 65,00 Kč |
| záloha | měsíc | 44,00 Kč |
| záloha | měsíc | 170,00 Kč |
| záloha | měsíc | 618,00 Kč |
| záloha | měsíc | 1 036,00 Kč |
| záloha | měsíc | 3 207,00 Kč |
| záloha | měsíc | 125,00 Kč |
| záloha | měsíc | 430,00 Kč |

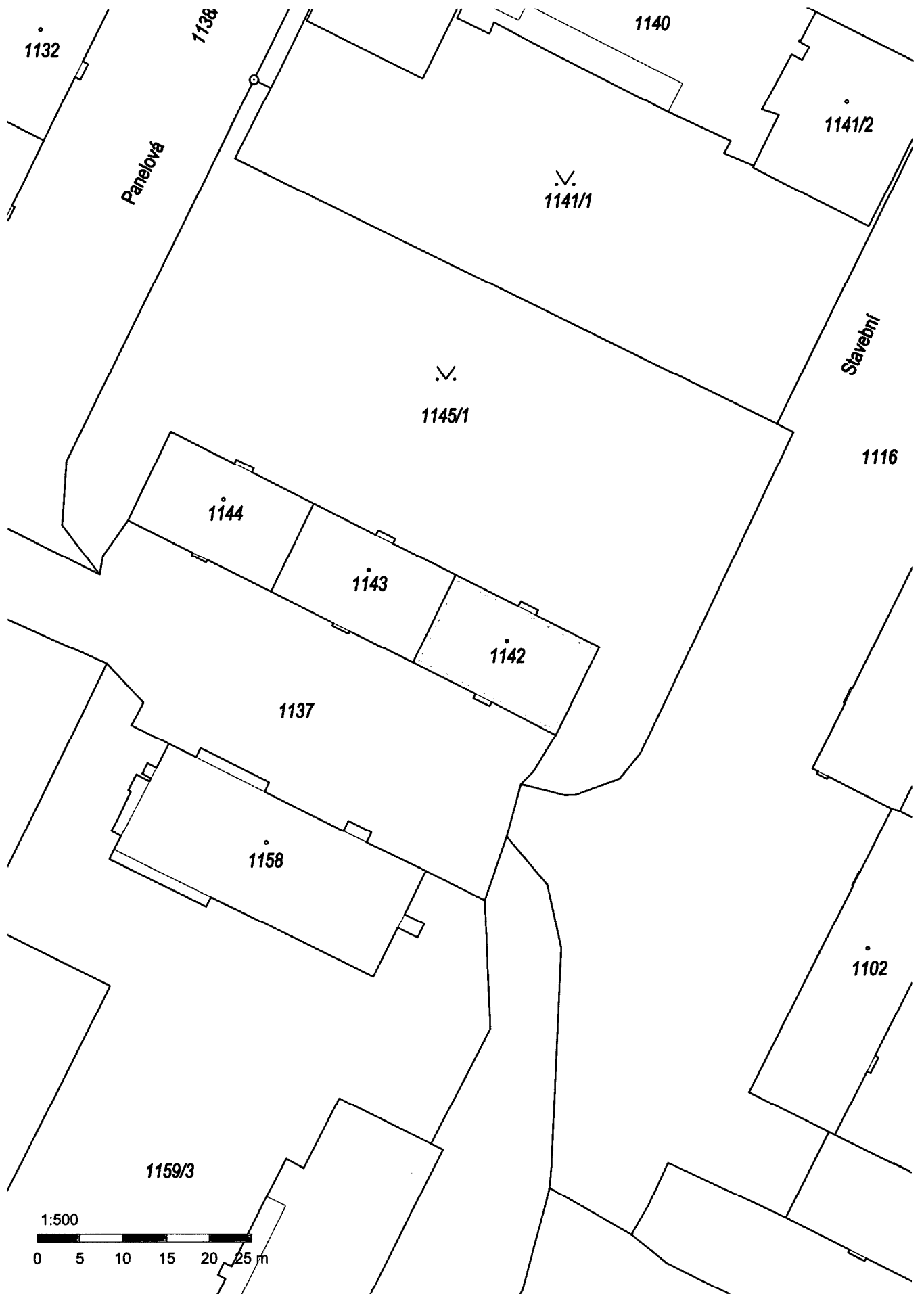
Platba od 01/2024 celkem 7 553,00 Kč

Platba bude uhrazena přes SIPO (8001078927)

Splatnost do: do 25. dne daného měsíce

podpis družstevníka

Správa domů
Ostrava
telefon: 558 260 100
IČ: 260 109 416
podpis správce
26.3.2024
73930
260 109 416



Konzultant a důvod jeho příbrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl příbrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **019457/2024**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:



6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 26. 4. 2024

.....
Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com

