169

Bielsko-Biała, dat. nar. 08/10/2024

Realitní centrum Bield
Renat Kulisa
UL. Heroes Westerplatte 4
43–300 Bielsko-Biała
CÍN 644–242–27–70
telefonní číslo: 601 481 516
e-mail: biuro@bcn-bb.pl

ÚČEL OCENĚNÍ
Notáři

Tato studie se týká odhadu hodnoty družstevního vlastnického práva k bytu pro účely dědického řízení po M. Renata beaty Stanek, která zemřela dne 20. listopadu 2022.

POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ
Předmětem této studie je vlastnické právo družstev k bytu nacházejícímu se ve Wola 43--225 ul. Solární 30/9. Katastr nemovitostí není v prostorách veden.
Užitná podlahová plocha prostor: 117,64 m².
Dotčený byt (dvouúrovňový) se nachází ve třetím a čtvrtém poschodí budovy a sestává z:
—A úroveň s 71,50 m²: předmír, 3 pokoje, kuchyně, koupelny,
—II podlaží 46,14 m²: před mírem, 3 pokoje, koupelna.
Prostory nepatří: sklep, lokalizační buňka, parkovací místo.

Budova (rok výstavby 1993) má páté podlaží – bez výtahu. Budova se nachází na pozemku č. 1380/31, který je provozován u okresního soudu v Pszczyně, katastrální oddělení pod číslem KA1P/00078185/4.

Nedostatek informací o renovacích provedených v provozovnách. Z fotografické dokumentace vyplývá, že:

- okna jsou plastová,
- na podlaze jsou dlaždice a vložky,
- stěny,
- talířové lázně,
- schodiště, u nichž je pravděpodobné, že budou vyměněna.

Standard dokončování obydlí naznačuje významný stupeň opotřebení, takže se zdá, že bude vyžadovat renovaci.

ANALÝZA POROVNÁVANÝCH VLASTNOSTÍ
Od 7. října 2024 byly k analýze přijaty nabídky k prodeji bytů nacházejících se ve Wola v okrese Pszczyński, které jsou k dispozici na internetových portálech otodom a olx:

1. Byt v ul. Solární plocha o rozloze 86,94 m², dvoupodlažní, umístěná ve 4. patře ve čtyřpodlažním bloku bez výtahu, čtyři místnosti s balkonem a sklepem ve státě bydliště, s nabídková cena 5 164 PLN/m²,
2. Byt v ul. Solární zařízení o ploše 108,7 m², dvoupodlažní, umístěné ve 4. patře v bloku bez prodejen, 5 místnosti s balkonem a sklepním, ve stavu určeném k větší renovaci, nabídková cena 334 PLN/m²,
3. Byt v ul. O solární ploše 52 m², umístěné v přízemí v

— čtyřpodlažní blok bez výtahu, tři místnosti s využitelným prostorem, s balkonem a sklepem, ve státě bydliště s cenou 5 750 PLN/m²,

4. Byt v ul. Vápno s plochou 64 m², 4. patro ve čtyřpodlažním bloku bez výtahu, tři místnosti s balónkem a sklepem ve státě bydliště, nabídková cena 4 609 PLN/m²,
5. Byt v ul. Clonowa, o rozloze 63 m², třetí podlaží ve čtyřpodlažním bloku bez výtahu, tři místnosti s balkonem a základnou ve státě bydliště, nabídková cena 4 635 PLN/m²,
6. Byt v ul. Těžební oblast o rozloze 71,9 m² nacházející se ve druhém podlaží v dvoupodlažním bloku bez výtahu, čtyři místnosti s balkonem a sklepem ve státě bydliště, nabídková cena 5 424 PLN/m²,
7. Byt o rozloze 36,80 m², 4. patro ve čtyřpodlažním bloku bez výtahu, 2 místnost s balkonem ve státě bydliště s cenou 5 951 PLN/m²,

Průměrná nabídková cena dvou srovnatelných nabídek dvoustupňových obydlí dostupných na trhu činí 4 284 PLN/m².

Vzhledem k tomu, že ve výše uvedených nabídkách existují pouze dva byty, které by mohly představovat nejlepší srovnání s byty, jichž se toto ocenění týká, a vzhledem ke skutečnosti, že se jejich technický stav a cena za m² značně liší, jsem přijal všechny nabídky dostupné na výše uvedených portálech k analýze.

Průměrná nabídková cena všech výše uvedených nabídek činí 4 864 PLN/m².

ZÁVĚR

Je však třeba poznamenat, že nabídky prodeje dominují dvěma nebo třem bytům s mnohem menší plochou mezi 38 a 64 m², jejichž cena za m² je většinou výrazně vyšší než 5 000 PLN. Jsou v dobrém technickém stavu, tj. žijí a mají základnu. Rovněž je třeba poznamenat, že byty s menší rozlohou mají vyšší cenu za m² a jsou předmětem většího počtu transakcí.

Vzhledem k tomu, že dotčený byt bude vyžadovat renovaci a nemá základnu, akceptuji bych nabídkové ceny ve výši 4 700 PLN/m².

Vzhledem k tomu, že nabídkové ceny jsou v průměru o 10 % vyšší než transakční ceny, předpokládal bych transakční cenu 4 230 PLN/m² ke dni ocenění.

Za předpokladu 20 % zvýšení cen od roku 2022 do roku 2024 bych odhadl hodnotu obydlí, na které se vztahuje tato studie, na 3384/m².

Hodnota obydlí k 20. listopadu 2022 na adrese Wola 43–225 ul. Solární 30/9 o ploše 117,64 m²: 3384/m² x 117,64 m² = 398 093 PLN.