

Znalecký posudek č. 64-3401/12

o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Restaurace č.p. 173 na pozemku parc.č. 1236/1 a pozemky parc.č. 1230/4, 1231/1, 1231/2, 1236/1 a 1255/5.

Ulice: park Bedřicha Smetany
Město: Karviná
Okres: Karviná
Katastrální území: Karviná-město
Sídlo katastr. úřadu v Karviné

č.p. 173
PSČ 733 01
Kraj: Moravskoslezský
Identifikační kód: 663824



Vlastník stavby a pozemků:

Nikola Havránek

Objednatel:

Mgr. Pavla Fučíková
soudní exekutor
Slévárenská 410/14
709 00 Ostrava-Mariánské Hory

Znalecký posudek je zpracován ke dni 4.4.2012.

Vypracoval:

Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava 1
licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.27**, platná od 1.1.2012

Tento znalecký posudek obsahuje 15 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě, dne 4.4.2012

Obsah

Úkol znalce	3
Prohlídka nemovitostí.....	3
Podklady pro znalecký posudek:	3
Nález a posudek.....	4
Úvod	4
A. Místopis, vstupní údaje:.....	5
B. Nákladové ohodnocení budov	6
C. Pozemky.....	8
D. Výnosové ocenění.....	9
E. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací	11
F. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených.....	12
Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti	13

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 855/11-61 ze dne 10.11.2011

Výpis z katastru nemovitostí

Snímek z katastrální mapy

Situační plán

Fotodokumentace

Úkol znalce

Na základě usnesení č.j. 024 EX 855/11-61 ze dne 10.11.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 8068 pro k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr. Karviná.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit na nemovitosti zapsané na **LV č. 8068**, a to:

- a) - restaurace č.p. 173 na pozemku parc.č. 1236/1
- pozemek parc.č. 1236/1, o výměře 149 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- b) - pozemek parc.č. 1230/4, o výměře 12 m² – ostatní plocha
- pozemek parc.č. 1231/1, o výměře 183 m² – zahrada
- pozemek parc.č. 1231/2, o výměře 10 m² – zahrada
- pozemek parc.č. 1255/5, o výměře 27 m² – ostatní plocha

2. Ocenit uvedené nemovitosti včetně příslušenství a ocenit případná práva a závady s nemovitostí spojená, dále ocenit závady, které prodejem v dražbě nezaniknou, a dále stanovit výslednou (obvyklou) cenu nemovitosti ke dni zpracování znaleckého posudku.

Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 16.1.2012 od 14.30 hod.
Nemovitost nebyla zpřístupněna, byl proveden pouze vnější náhled.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Karviná-město, obec Karviná, list vlastnictví č. 8068 ze dne 10.11.2011

2. Situační podklady

- kopie katastrální mapy předmětného území pro k.ú. Karviná-město, mapový list č. OSTRAVA 0-0/32 ze dne 3.10.2011 v měřítku 1:1000

3. Projektové podklady

- projektová dokumentace ke změně užívání stavby z roku 2006
- projektová dokumentace dřevěných přístřešků a zpevněných ploch z roku 2006

4. Ostatní podklady

- znalecký posudek č. 3260-202/2007 vyhotovený Ing. Radimem Cechlem ze dne 8.12.2007
- fotodokumentace pořizená znalcem dne 16.1.2012
- informace zjištěné při místním šetření

Nález a posudek

Úvod

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Podle § 66 odst. (5) znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu 18) § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Právní vady se v tomto případě na nemovitosti nevyskytují.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

A. Místopis, vstupní údaje:

Všeobecné místopisné údaje

Oceňovaný objekt restaurace č.p. 173 se nachází v centrální části města Karviná (62 661 obyvatel), v parku Bedřicha Smetany č.or. 3. Budova je situována na okraji zástavby objektů občanské vybavenosti, naproti okresního soudu. Na tuto zástavbu navazuje park Bedřich Smetany. Historické centrum města je vzdáleno 300 m. V docházkové vzdálenosti se nachází kompletní občanská vybavenost. Dopravní dostupnost restaurace je velmi dobrá, v blízkosti se nachází zastávka karvinské MHD, napojení na páteřní komunikaci č. I/67 (tř. 17. listopadu), spojující města Ostravu, Karvinou a Český Těšín, je možné ve vzdálenosti 250 m. Autobusové a vlakové nádraží se nachází ve vzdálenosti 2 km. Kladný vliv na cenu obvyklou má dobrá dopravní dostupnost a umístění restaurace v centrální části města, poblíž okresního soudu a státního zastupitelství, v jádrovém území města.

Souhrnné informace o nemovitosti

Užitná plocha budovy činí **125 m²**, z toho v 1.NP činí 104 m² a v podkroví 21 m².

Výměra pozemků činí celkem **381 m²**.

Plocha zastavěná objektem restaurace je o velikosti **133 m²**.

Údaje o oceňované budově

Dle zjištěných informací byla budova postavena v roce 1935, v roce 1995 byla provedena rekonstrukce, v roce 2004 byla provedena změna užívání stavby. V posledních letech stavba sloužila jako restaurace, ke dni ocenění je bez využití. Budova se nachází na vlastním pozemku parc.č. 1236/1, se kterým tvoří funkční celek další okolní pozemky tvořící zpevněné plochy s letní zastřešenou terasou. Vlastnické údaje odpovídají skutečnosti, evidenční údaje neodpovídají skutečnosti (změna užívání stavby není evidována v katastru nemovitostí, kde je budova zapsána jako rodinný dům).

Budova je napojena na všechny inženýrské sítě – elektro, vodovodní a kanalizační síť, plynovodní síť.

Pozemky jsou v rovině a jejich tvar je nepravidelný. Okolní zpevněné plochy jsou dlážděné z betonových dlažebních kostek. Parkování je možné na přilehlém parkovišti v omezeném rozsahu. Přístup a příjezd je možný z veřejné komunikace park Bedřicha Smetany.

B. Nákladové ohodnocení budov

V tomto případě je výchozí cena stanovena na základě zjištěné zastavěné plochy jednotlivých podlaží, která je násobena agregovanými cenami jednotlivých vybraných položek (obvodové stěny, fasáda, vnitřní nosné zdivo, resp. nosná konstrukce, stopy, podlahy a vybavení a dále krov a střešní krytina).

K výchozí ceně je možno připočítat konkrétní vybavení, pokud se v oceňované budově nebo hale vyskytuje, např. výtah, kotelna, venkovní schodiště, rampa, balkony, světlíky a další, pokud nejsou započtena ve výchozí ceně).

Výchozí cena je stanovena ke konkrétnímu datu a index, vyjadřující tuto skutečnost je pravidelně upravován na základě údajů Českého statistického úřadu.

Od této výchozí ceny bylo odečteno přiměřené opotřebení.

Pro tento odpočet se používá nejčastěji buď lineární metoda, nebo pro stavby, které jsou starší než jedna polovina plánované životnosti bodová metoda. Její podstata spočívá v tom, že jsou odborně posuzovány vybrané konstrukce a údržba a bodový součet vyjadřuje procento opotřebení.

1. Budovy:

Výčet budov

1.1. Restaurace č.p. 173

Popis, rozměry, výpočet ceny:

1.1. Restaurace č.p. 173

Popis domu, provedení konstrukcí a vybavení:

Jedná se o nepodsklepenou jednopodlažní budovu s částečně upraveným podkrovím. Přízemí objektu je dispozičně rozděleno na restauraci, kuchyni s příslušenstvím a hygienickým zařízením hostů a zaměstnanců, v podkroví je situována šatna a půdní prostory.

Stavba je založena na betonových pásech s izolací proti zemní vlhkosti. Obvodové zdivo je zděné z cihel a tvárnic tl. 45 cm. Strop nad přízemím je dřevěný trámový s podbitím a rákosovou omítkou a záklopem, strop v podkroví je tvořen konstrukcí střechy se zavěšeným pohledem z dřevotřísky. Střecha je sedlová s krytinou z pozinkovaného plechu. Klempířské konstrukce jsou rovněž z pozinkovaného plechu. Fasádu tvoří štukované omítky. Vnitřní omítky jsou také vápenné, v kuchyni a v hygienickém zařízení je proveden keramický obklad. Schodiště do podkroví je dřevěné točité. Podlahy jsou z keramické dlažby, popř. kryté koberci. Okna jsou dřevěná zdvojená. Vstupní dveře jsou dřevěné prosklené, vnitřní dveře jsou dřevěné hladké, některé jsou rovněž prosklené.

Budova je napojena na všechny inženýrské sítě – elektro, vodovodní a kanalizační síť, plynovodní síť. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem s rozvody ÚT. Ke dni ocenění je oceňovaná stavba v průměrném stavebně-technickém stavu.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:		
1.nadzemní podlaží (133 m ²)	m ³	403.56
podkroví (25 m ²)	m ³	36.71
půda	m ³	104.02
Celkový obestavěný prostor	m³	544.29

Počet nadzemních podlaží: 2

Stáří budovy: 2012 - 1935 = 77 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 283 290.00

Podlaží

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (133 m²) Kč 1 736 980.00

Výchozí cena podkroví (25 m²) Kč 277 000.80

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 2 297 270.80

Stavební index % 151.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2012 Kč 3 468 878.91

Rok uvedení do provozu 1935

Plánovaná životnost roků 100

Opotřebení % 45.00

Cena k roku 2012 Kč 1 907 883.40

Zaokrouhlení Kč 16.60

Cena zaokrouhlená Kč 1 907 900.00

Rekapitulace

1.1. Restaurace č.p. 173 Kč 1 907 900.00

1. Budovy Kč 1 907 900.00

Rekapitulace nákladových cen

1. Budovy

1. Budovy Kč 1 907 900.00

Stavby celkem Kč 1 907 900.00

C. Pozemky

Použitá metodika

Zjištění hodnoty pozemků v souladu s tržním stavem se provádí ve smyslu Metodického návodu zpracovaného znaleckým ústavem A-Consult plus spol. s r.o.

Tento metodický pokyn také obsahuje jednotný postup spolupracujících odhadců pro vypracování cenových map zastavěných pozemků.

Pro ocenění pozemků v místech, kde jsou cenové mapy pozemků schválené ministerstvem financí ČR se vychází z těchto cen, je-li jejich cena odlišná od Metodického návodu firmy stanovují se ceny variantně.

Pro ocenění pozemků běžně zastavěných se využívá Metoda srovnávací hodnoty.

Dle výpisu z katastru nemovitostí

Město: Karviná

Katastrální území: Karviná-město

Vlastník stavby a pozemků: Nikola Havránek

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
1230/4	12	ostatní plocha	jiná plocha
1231/1	183	zahrada	
1231/2	10	zahrada	
1236/1	149	zastavěná plocha a nádvoří	budova č.p. 173
1255/5	27	ostatní plocha	zeleň

Výpočet ceny

Pozemek parc.č. 1236/1

Výměra pozemku	m ²	149
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	800
Výchozí cena pozemku	Kč	119 200

Pozemky parc.č. 1230/4, 1231/1, 1231/2 a 1255/5

Výměra pozemků	m ²	232
Směrná cena pozemků	Kč/m ²	800
Výchozí cena pozemků	Kč	185 600

Směrná cena pozemků byla stanovena odborným odhadem, s přihlédnutím k cenové mapě stavebních pozemků města Karviná, kde jsou oceňované pozemky (s výjimkou pozemku parc.č. 1255/5 – cenovou mapou neoceněn) oceněny částkou 770 Kč/m².

D. Výnosové ocenění

Úvodem:

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitekosti.

Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočet způsobem přímé **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

Obecně k metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu obvyklé (tržní) ceny.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpitelného výnosu.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby.

Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl "střádán" kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:

Volba, resp. kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Lze ji odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj. z alternativního způsobu investování. Vychází se při tom z průměrného bezrizikového, resp. málo rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu (Státní dluhopisy, dlouhodobé dluhopisy Evropské investiční banky, hypotéční zástavní listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti.

Protože to již náš trh s nemovitostmi umožňuje (nemovitosti se nabízí současně k pronájmu nebo ke koupi), doporučujeme úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s nemovitostmi, tj. reálným očekáváním investorů na tomto trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu nemovitosti vztažený k jejich tržním cenám.

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace doporučujeme na základě shora uvedeného, uvažovat pro běžné nemovitosti v období od 1.1.2012 do 31.12.2012 v rozpětí 6,0 - 12,0 %.

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění odčerpatelného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou.

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- případné další služby sjednané individuálně,
- a pod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad obvyklé ceny, resp. tržní ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

1. 1 Restaurace č.p. 173

V současné době a pro tento případ bude uvažována míra kapitalizace ve výši: 9,0 %.

Výpočet výnosové hodnoty

Roční příjmy			
Restaurace se zázemím		m2	125
Nájemné		Kč/m2/rok	2 000
Koeficient snížení nájemného		%	0,80
Nájemné (celkem za rok)		Kč	250 000
Hrubé roční příjmy		Kč	200 000
Reprodukční cena stavby	RC	Kč	3 468 879
Roční výdaje			
Daň z nemovitosti		Kč	2 145
Pojistné z budovy	1,5 promile*RC	Kč	5 203
Běžná údržba a opravy	1,0 % * RC	Kč	34 689
Odpisy	0,5 % * RC	Kč	17 344
Výdaje celkem	P-V	Kč	59 381
Stabilizovaný výnos		Kč	140 619
* 100 %			100
Úroková míra kapitalizace		%	9,0
Výnosová hodnota	Cv		1 562 432 Kč

Při stanovení výše nájemného byly použity následující informace:

- přehled o obvyklém nájemném restaurací v dané lokalitě (u prostor restaurace je uvažováno obvyklé nájemné v rozmezí od 1 200 do 2 200 Kč/m²/rok)
- při pronájmu prostor je nutno vycházet z předpokladu, že prostory nejsou pronajaty ze 100 % všech pronajímatelných ploch, a je tedy nutno snížit maximálně možný dosažitelný výnos z nájmu na 80 – 90 %

E. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **nebytových objektech**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěného technického stavu, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí **je poptávka mírně nižší než nabídka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení, způsobu využití a situaci na trhu nemovitostí, jsem názoru, že **oceňovaná nemovitost je obchodovatelná**.

Jako podklady byly použity údaje z databáze spolupracujících odhadců, vlastní databáze a informace z nabídek z internetových stránek. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti (uvedené ceny jsou po redukcii):

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav objektu	Užitná plocha [m ²]	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky / prodeje
			Cena na m ² podl. plochy [Kč]	
Restaurace s kancelářskými prostory, Český Těšín, okr. Karviná	Dobry	418	5 525 000	2012
			13 218	
Restaurace, Albrechtice, okr. Karviná	Průměrný	196	1 730 000	2012
			8 826	
Restaurace s ubytovacími prostory, Karviná-Fryštát	Dobry	505	4 500 000	2012
			8 911	
Restaurace, Soběšovice, okr. Frýdek-Místek	Průměrný	340	2 250 000	2012
			6 617	
Restaurace s obytnou částí, Karviná-Ráj, ul. Rajecká	Dobry	213	1 800 000	2011
			8 450	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je plně srovnatelná s uvedenými obdobnými restauračními objekty v okrese Karviná a okolí. Velikostí, umístěním, vybavením a stavebně-technickým se řadí do střední cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny. Hodnocený objekt je umístěn v atraktivní lokalitě v centrální části města Karviná, v komerční zóně.

Při stanovení srovnávací hodnoty vycházím z orientačního propočtu srovnatelných cen přepočtených na m² užitné plochy. Na základě průzkumu trhu bylo zjištěno, že srovnávací hodnota obdobných nebytových objektů se pohybuje v rozmezí od 8 do 12 tis. Kč za m². Vzhledem k umístění oceňované restaurace v centrální části města Karviná a menší výměře užitných ploch oproti srovnávacím nemovitostem stanovuji srovnávací hodnotu za m² nad horní hranicí uvedeného rozmezí.

Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů odhaduji srovnávací hodnotu restaurace č.p. 173 včetně přilehlých pozemků ve výši:

14 500 Kč/m² za užitné plochy budovy (125 m²)

tj. celkem 1 812 500 Kč

F. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených

Omezení vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí jsou:

Usnesení soudu o nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti soudního exekutora Mgr. Pavly Fučíkové

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek v celkové výši 2 000 000 Kč ve prospěch České spořitelny, a.s.

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky v celkové výši 150 000 Kč ve prospěch Tomáše Kudly.

Zástavní právo soudcovské pro pohledávku ve výši 22 620 Kč ve prospěch Okresní správy sociálního zabezpečení Karviná.

Zástavní právo soudcovské pro pohledávku ve výši 55 362 Kč ve prospěch Okresní správy sociálního zabezpečení Karviná.

- viz. výpis z katastru nemovitostí č. 8068 oddíl C.

Tato práva nemají výrazný vliv na obvyklou cenu nemovitosti a v odhadu obvyklé ceny jsem je nezohlednil.

Dle předložených podkladů a zjištěných informací nevážnou na oceňovaných nemovitostech žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.

Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti

(pro účel exekučního řízení)

Na základě usnesení č.j. 024 EX 855/11-61 ze dne 10.11.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 8068 pro k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr. Karviná.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit na nemovitosti zapsané na **LV č. 8068**, a to:

- a) - restaurace č.p. 173 na pozemku parc.č. 1236/1
- pozemek parc.č. 1236/1, o výměře 149 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- b) - pozemek parc.č. 1230/4, o výměře 12 m² – ostatní plocha
- pozemek parc.č. 1231/1, o výměře 183 m² – zahrada
- pozemek parc.č. 1231/2, o výměře 10 m² – zahrada
- pozemek parc.č. 1255/5, o výměře 27 m² – ostatní plocha

Výchozí nákladová cena staveb bez opotřebení

1. Budovy

1.1. Restaurace č.p. 173	Kč	3 468 879
1. Budovy	Kč	3 468 879

Nákladová cena staveb po opotřebení

1. Budovy

1.1. Restaurace č.p. 173	Kč	1 907 900
1. Budovy	Kč	1 907 900
Stavby po opotřebení celkem	Kč	1 907 900
Pozemek parc.č. 1236/1	Kč	119 200
Celkem	Kč	2 027 100

Pozemky parc.č. 1230/4, 1231/1, 1231/2 a 1255/5	Kč	185 600
--	-----------	----------------

Výnosová hodnota (po zaokrouhlení)	Kč	1 562 000
---	-----------	------------------

Srovnávací hodnota (po zaokrouhlení)	Kč	1 813 000
---	-----------	------------------

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, tj. umístění nemovitosti v atraktivní lokalitě centrální části města Karviná, dobrého dopravního napojení, výměry užitných ploch a průměrného stavebně-technického stavu budovy, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí ve vyšší srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé, tedy tržní ceně, a to na částku (po zaokrouhlení):

1 800 000 Kč

Rozdělení obvyklé ceny je provedeno poměrem mezi věcnou hodnotou restaurace č.p. 173 včetně pozemku parc.č. 1236/1 a pozemků parc.č. 1230/4, 1231/1, 1231/2 a 1255/5 a jejich přepočtem na obvyklou cenu.

Celková věcná hodnota stavby a pozemků činí:

Restaurace č.p. 173 a pozemek parc.č. 1236/1	Kč	2 027 100
Pozemky parc.č. 1230/4, 1231/1, 1231/2 a 1255/5	Kč	185 600
Celkem	Kč	2 212 700

Poměr ceny stavby a pozemku pak stanovují procentuální poměrem, a to takto:

Restaurace č.p. 173 a pozemek parc.č. 1236/1	2 027 100	92 %
Pozemky parc.č. 1230/4, 1231/1, 1231/2 a 1255/5	185 600	8 %
Celkem	2 212 700	100 %

Z výše uvedeného výpočtu tedy vyplývá, že procentuální podíl restaurace č.p. 173 včetně pozemku parc.č. 1236/1 na obvyklé ceně činí 92 % a podíl pozemků parc.č. 1230/4, 1231/1, 1231/2 a 1255/5 je 8 %. Rozdělení obvyklé ceny:

Celkem	1 800 000	100 %
Restaurace č.p. 173 a pozemek parc.č. 1236/1	1 656 000	92 %
Pozemky parc.č. 1230/4, 1231/1, 1231/2 a 1255/5	144 000	8 %

1. Cenu restaurace č.p. 173 včetně pozemku parc.č. 1236/1 odhaduji ve výši:

1 656 000 Kč

2. Cenu pozemků parc.č. 1230/4, 1231/1, 1231/2 a 1255/5 odhaduji samostatně, a to na částku:

144 000 Kč

Pozemek parc.č. 1230/4	7 400 Kč
Pozemek parc.č. 1231/1	113 600 Kč
Pozemek parc.č. 1231/2	6 200 Kč
Pozemek parc.č. 1255/5	16 800 Kč

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 2004 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy.

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999 pod č.j. Spr. 1467-99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 64-3401/12 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

Ing.František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

V Ostravě, dne 4.4.2012