Znalecký posudek č. 88-3425/12
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) pro účel exekučního řízení

pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Bytová jednotka č. 2008/8 v domě č.p. 2008 na pozemku parc.č. 1624/218 a spoluvlastnický podíl o velikosti 868/10000 na společných částech domu č.p. 2008 a na pozemcích parc.č. 1624/218, 1624/926 a 1624/930.

Ulice: Borovského č.p. 2008
Město: Karviná PSČ 734 01
Okres: Karviná Kraj: Moravskoslezský
Katastrální území: Karviná-město Identifikační kód: 663824
Sídlo katastr. úřadu v Karviné

Vlastník bytu a spoluvlastnického podílu k domu č.p. 2008:

Hurňák Jiří

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

Znalecký posudek je zpracován ke dni 23.5.2012

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 12 stran textu a 6 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě dne 23.5.2012

Obsah

Úkol 3

Prohlídka nemovitosti 3

Podklady pro znalecký posudek: 3

Nález a posudek 4

Úvod 4

A. Místopis, vstupní údaje: 5

B. Nákladové ohodnocení bytů a nebytových prostor 5

C. Pozemky 8

D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací 9

D. Omezení vlastnických práv 10

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 817/11-134 ze dne 22.3.2012
Výpisy z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Situační plánek
Fotodokumentace

Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 817/11-134 ze dne 22.3.2012 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. **5912 a 6070** pro k.ú. Karviná-město, obec Karviná.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 5912 a 6070**, a to:

- bytovou jednotku č. 2008/8 v bytovém domě č.p. 2008 na pozemku parc.č. 1624/218.
- spoluvlastnický podíl o velikosti 868/1000 na společných částech domu č.p. 2008 a na pozemcích parc.č. 1624/218, 1624/926 a 1624/930.

Dále je úkolem znaleckého posudku 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 21.5.2012 od 15.00 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. 5912, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 22.3.2012.

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Karviná-město, obec Karviná, list vlastnictví č. 6070, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 22.3.2012.

2. Situační podklady

Kopie katastrální mapy předmětného území ze dne 2.12.2011

3. Ostatní podklady

Informace zjištěné při místním šetření
Fotodokumentace pořízená znalcem dne 21.5.2012
Prohlášení vlastníka obytného domu č.p. 2008 ze dne 19.9.2001

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 přikládaná 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 bytový dům se nachází v centrální části města Karviná (59 627 obyvatel), v městské části Mizerov, v zástavbě obytných panelových domů. Historické a komerční centrum města se nachází ve vzdálenosti 2 km, veškerá občanská vybavenost a služby (obchody, pošta, školy, zdravotnické zařízení atd.) se nacházejí v docházkové vzdálenosti. Dopravní dostupnost je dobrá, ve vzdálenosti 400 m se nachází autobusová zastávka karvinské MHD. Napojení na páteřní komunikaci tř. 17. listopadu, která dále spojuje města Ostravu a Karvinou, je možné ve vzdálenosti 800 m. Autobusové i vlakové nádraží se nachází ve vzdálenosti 2,8 km. Parkování je možné na veřejném parkovišti před oceňovanou nemovitostí v dostatečném rozsahu. V rámci města je dům z hlediska bydlení umístěn v poměrně atraktivní lokalitě.

Údaje o oceňovaném bytu a nebytové jednotce

Podlahová plocha bytové jednotky (bez sklepní kóje a lodžie): 51,09 m^2

Přístup k domu je ze západní strany z ulice Borovského.

Dům je napojen na veřejnou elektrickou, plynovodní a vodovodní síť, odpadní vody jsou svedeny do veřejné kanalizace. Vytápění je zajištěno dálkovým vytápěním s rozvody ÚT do jednotlivých bytů. Budova je postavena na pozemku parc.č. 1624/218, pozemky parc.č. 1624/926 a 1624/930 tvoří zatravněné plocha před domem.

B. Nákladové ohodnocení bytů a nebytových prostor

Použitá metodika

Jako nejvhodnější pro zjištění nákladové ceny bytu je v daném případě použita přiměřeně metodika zjištění reprodukční ceny, snížené o přiměřené opotřebení.

Vlastní zaměření a výpočet nákladové ceny bytu je provedeno podle oceňovacího systému vypracovaného znaleckým ústavem A-Consult plus spol. s r.o., který je chráněn autorskými smlouvami a autorskými právy.

Základem pro nákladové ocenění bytu nebo nebytových prostor je zjištění nákladové ceny vybraných konstrukcí tj. obvodových stěn, vnitřního nosného zdiva, příček, fasády, stropů, podlah a vnitřní vybavení, k jejich výchozí ceně se připočtou poměrnou částí výkopy, střešní krytina, ev. konstrukce krovu, a některé samostatně oceňované vybavení (výtahy), jakož i poměrná část společných prostor (schodiště, chodby a pod.)

Vynásobením zjištěné výměry a cen jednotlivých konstrukcí a přípočtem konstrukcí, vybavení nebo poměrných ploch se zjistí výchozí cena v cenové úrovni k 1.1.2000. Pro přepočet na cenovou úroveň ke dni ocenění slouží tzv. Stavební index, zpracovaný na základě statistických informací, vydávaných Českým statistickým úřadem v Praze.

Takto zjištěná cena čistých stavebních dodávek se vynásobí koeficientem místa, tj. koeficientem odrážejícím skutečnost rozdílných nákladů na výstavbu podle místa výstavby.

Náklady na projekt, technický dozor, rizika pojištění a pod., jsou zahrnuty ve výchozí ceně staveb.

Výsledkem jsou skutečné průměrné (střední) náklady nutné na zřízení bytu.

Od výchozí ceny se ev. odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří.

Pro stanovení plánované životnosti jednotlivých staveb, jakož i zjištění procenta opotřebení staveb je vypracována metodika, která je součástí oceňovacího systému.
Ocenění bytu se provádí nezávisle na hodnotě celého domu.
Podrobný výpočet cen jednotlivých konstrukcí staveb, resp. jejich částí není pro obsáhlost uveden.

Popis, výměry, výpočet ceny

1. Bytová jednotka č. 2008/8

Město: Karviná

Katastrální území: Karviná-město

Ulice: Borovského

Dům č.p. 2008

Spoluvlastnický podíl na budově: 868/10000

Údaje o oceňované bytové jednotce

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve 3. nadzemním podlaží. Podlahová plocha bytu činí 53,25 m^2. Oceňovaná bytová jednotka má dvě obytné místnosti, předsíň, kuchyň, koupelnu a WC. Příslušenství bytu tvoří sklepní kóje a lodžie. Podlahy v obytných místnostech jsou pravděpodobně kryté koberci nebo PVC. Okna jsou plastová EURO, vstupní dveře do bytové jednotky jsou dřevěné, vnitřní dveře jsou kovové, částečně prosklené. Okna jsou orientovaná na jih a na sever. Byt má pravděpodobně standardní vybavení, ke dni ocenění se pravděpodobně nachází v průměrném stavu. Jednotka je napojena na inženýrské sítě elektro, plyn, vodu a kanalizaci. Vytápění je zajištěno dálkovým vytápěním s rozvody ÚT do jednotlivých bytů. K bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemcích o velikosti 868/10000.

Plocha bytové jednotky: 53,25 m^2

Popis obytného domu č.p. 2008
Budova byla postavena na počátku 60-tých let 20. století jako řadový obytný dům o třech vchodech. Objekt je čtyřpodlažní, podsklepený v celém půdorysu. Objekt je panelové montované konstrukce, základy jsou betonové. Stropní konstrukce jsou betonové. Střecha domu je plochá, krytá pravděpodobně živičnou krytinou nebo plechem. Fasádu tvoří kontaktní zateplovací systém s akrylátovou omítkou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Schodiště je železobetonové. V posledních letech byla provedena revitalizace bytového domu – bylo provedeno zateplení domu, byla vyměněna nová plastová EURO okna a byly vyměněny vchodové dveře. Dům se ke dni ocenění nachází v dobrém stavebně-technickém stavu.

Výčet jednotlivých místností a jejich výměry :

3.nadzemní podlaží		
pokoj	m^2	17.00
pokoj	m^2	15.57
kuchyň	m^2	7.57
předsíň	m^2	7.91
koupelna	m^2	2.09
WC	m^2	0.95
1.podzemní podlaží		
Sklep	m^2	2.16
Výměra celkem	m^2	53.25

Dispoziční řešení: 2+1
Technický stav budovy: Dobrý
Stáří budovy: 52 let

Výpočet ceny

Část konstrukcí

Výchozí hodnota části společných konstrukcí	Kč	48 324.38
Výchozí podíl společných prostor a vybavení	Kč	66 562.50
Výchozí cena bytu - 1.podlaží	Kč	651 857.31
Výchozí cena bytu - 2.podlaží	Kč	20 793.24
Výchozí cena v CÚ k 1.1.2000	Kč	787 537.43
Stavební index	%	151.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena bytu CÚ 2012	Kč	1 189 181.51
Rok uvedení do provozu		1960
Plánovaná životnost roků		100
Opotřebení	%	35.00
Cena k roku 2012	Kč	772 967.98
Zaokrouhlení	Kč	32.02
Cena zaokrouhlená	**Kč**	**773 000.00**

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
Obec: Karviná
Katastrální území: Karviná-město

Směrná cena pozemků byla stanovena na základě srovnání se zobchodovanými nebo inzerovanými pozemky v oblasti, kde se nacházejí oceňované pozemky.

Podle porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nacházejí oceňované stavební pozemky, obdobné velikosti v rozmezí od 300 do 500 Kč/m^2

Parcela č.	**Výměra m^2**	**Druh**	**Využití**
1624/218	211	zastavěná plocha a nádvoří	objekt k bydlení
1624/926	112	ostatní plocha	
1624/930	103	ostatní plocha	

Výměra pozemků celkem	**m^2**	**426.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemků	m^2	426.00
Směrná cena pozemků	Kč/m^2	400.00
Výchozí cena pozemků	**Kč**	**170 400.00**
Pozemky celkem	**Kč**	**170 400.00**
Spoluvlast. podíl o velikosti 868/10000 (po zaokrouhlení)	**Kč**	**14 800.00**

D. 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 kancelářemi 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. **bytových jednotkách**, uvedené velikosti, vybavení, zjištěného technického stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je ke dni ocenění **nabídka vyšší, než je poptávka**. S přihlédnutím k umístění nemovitosti, způsobu využití a zejména k jejímu technickému stavu, vybavení, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je ke dni ocenění **obchodovatelná**.

Jako podklady byly použity údaje z vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Podle těchto podkladů byly v uplynulé době v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, zobchodovány tyto nemovitosti:

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	**Stav objektu**	**Velikosti bytů (užitná plocha v m^2)**	**Cena objektu [Kč]** **Cena na m^2 podl.plochy [Kč]**	**Datum nabídky prodeje**
Byt ul. U Lesa, Karviná-Ráj	Po částečné rekonstrukci	2+1 (54)	486 000 **9 000**	2012
Byt ul. Na Kopci, Karviná-Mizerov	Průměrný	2+1 (56)	512 000 **9 144**	2012
Byt ul. U Lesa, Božkova-Ráj	Po rekonstrukci	2+1 (55)	486 000 **8 836**	2012
Byt ul. U Borovského, Karviná-Ráj	Průměrný	2+1 (56)	522 000 **9 321**	2012
Byt ul. Borovského, Karviná-Ráj	Dobrý	2+1 (56)	615 000 **11 000**	2012

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem k srovnatelným nemovitostem

Oceňovaná nemovitost je s ohledem na účel užití pro bydlení umístěna v poměrně atraktivní lokalitě v rámci města Karviná. Z hlediska dostupnosti se jedná o dobře dostupnou lokalitu, stavem a vybavením se nemovitost řadí do střední cenové kategorie.

Při stanovení srovnávací hodnoty vycházím z orientačního propočtu srovnatelných cen přepočtených na m^2 užitné plochy.

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, obdobné velikosti a dobrého stavu, bytové jednotky v průměru od 8,5 do 9,5 tis. Kč za 1 m^2 užitné plochy.

Bytová jednotka č. 2008/8

Na základě výše uvedených srovnání, a zavedených předpokladů s ohledem na průměrný stav bytové jednotky, odhaduji srovnatelnou hodnotu ve výši:

9 000 Kč/m^2 tj. celkem za podlahovou plochu bytové jednotky (51,09 m^2)

4 500 Kč/m^2 tj. celkem za užitnou plochu sklepních prostor (2,16 m^2)

tj. celkem 469 530 Kč

D. Omezení vlastnických práv

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

Zástavní právo smluvní ve výši 960 000 Kč ve prospěch Česká spořitelna, a.s.

Zástavní právo exekutorské ve výši 4 220 Kč ve prospěch T-Mobile Czech Republic, a.s.

Zástavní právo exekutorské k zajištění pohledávky ve výši 976 573,15 Kč ve prospěch ve prospěch Česká spořitelna, a.s.

Usnesení soudu o nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Exekutorského úřadu Ostrava **- viz. výpis z katastru nemovitostí č. 6070 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 neváznou 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 bytu

(pro účel exekučního řízení)

Na základě usnesení č.j. 024 EX 817/11-134 ze dne 22.3.2012 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 5912 a 6070 pro k.ú. Karviná-město, obec Karviná.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 5912 a 6070**, a to:

- bytovou jednotku č. 2008/8 v bytovém domě č.p. 2008 na pozemku parc.č. 1624/218.
- spoluvlastnický podíl o velikosti 868/1000 na společných částech domu č.p. 2008 a na pozemcích parc.č. 1624/218, 1624/926 a 1624/930.

Nákladová cena bytu po opotřebení		
Bytová jednotka č. 2008/8	Kč	773 000
Nákladová cena bytu a se spoluvl. podílem na spol. částech domu a na pozemcích parc.č. 1624/218, 1624/926 a 1624/930	**Kč**	**787 800**
Srovnávací hodnota		
Cena bytové jednotky dle srovnávací hodnoty (po zaokrouhlení)	**Kč**	**470 000**

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, s ohledem na umístění nemovitostí v poměrně atraktivní lokalitě v rámci města Karviná, dobré dopravní napojení a průměrný stav bytové jednotky a dobrý stav bytového domu po rekonstrukci, odhaduji obvyklou cenu oceňované bytové jednotky 2008/8 na částku ve výši:

470 000 Kč

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 1994 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 88-3425/12 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 23.5.2012.