

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 999/52/15

o ceně bytové jednotky č. 13/5 vč. podílu na pozemku a příslušenství, která se nachází ve druhém nadzemním podlaží bytového domu na ulici Čapkova č.p. 13/12 v katastrálním území Český Těšín v okrese Karviná



Objednavatel znaleckého posudku: EURODRAŽBY CZ a.s.
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

Účel znaleckého posudku:

ocenění se provádí pro účely odhadu předmětu aukce

Dle 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 23.4.2015 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Balnar
Nálepково nám. 929/14
708 00 Ostrava - Poruba
telefon: 777729127
e-mail: miroslav.balnar@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 1 strany příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě 7.5.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě požadavku společnosti EURODRAŽBY a .s. č.j. 209/2015-A ze dne 24.3.2015 je úkolem znalce vypracování znaleckého posudku o ceně nemovitosti bytové jednotky č. 13/5 o velikosti 2 + 1 vč. podílu na pozemku a společných částech domu, která se nachází ve druhém nadzemním podlaží bytového domu na ulici Čapkova č.p. 13/12 v katastrálním území Český Těšín v okrese Karviná.

Ocenění se provádí dle platných cenových předpisů k datu vypracování znaleckého posudku vč. stanovení obvyklé ceny.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 13/5

Adresa předmětu ocenění: Čapkova 13/12
737 01 Český Těšín

Kraj: Moravskoslezský

Okres: Karviná

Obec: Český Těšín

Katastrální území: Český Těšín

Počet obyvatel: 25 000

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **540,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci - Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{246,24 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.4.2015 za přítomnosti paní Karin Mikulové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Sdělení společnosti EURODRAŽBY a .s. č.j. 209/2015-A ze dne 24.3.2015 na vypracování odhadu předmětu aukce
- Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 6418, který vyhotovil Katastrální úřad v Karviné ke dni 1.3.2015
- Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 6078, který vyhotovil Katastrální úřad v Karviné ke dni 1.3.2015

- Informace a skutečnosti zjištěné při místním šetření a informace, které poskytla paní Karin Mikulecká

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Pan Stanislav Stysinski, Slezská 1401/24, 73701 Český Těšín, vlastnictví:
výhradní

Vlastník pozemku: Pan Stanislav Stysinski, Slezská 1401/24, 73701 Český Těšín, vlastnictví:
výhradní

Bytová jednotka č. 13/5

Parcela č. 21 - zastavěná plocha a nádvoří - 496 m²

Podíl na pozemku a společných částech domu 818/10000

Vlastník :

Stanislav Stysinski

Slezská 1401/24

737 01 Český Těšín

6. Dokumentace a skutečnost

Znalec neměl k dispozici žádnou projektovou dokumentaci nebo doklad o podlahové ploše bytu. Kontrolní měření bylo provedeno laserovým dálkoměrem zn. Makita.

7. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2 + 1, která se nachází ve druhém nadzemním podlaží bytového domu netypové zděné konstrukce. Bytový dům se nachází na okraji centra obce s dobrou dopravní dostupností. Dům je napojen na všechny dostupné inženýrské sítě.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 13/5

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 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 - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

5

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,940}$$

Index polohy

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

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 - Střed obce – centrum obce	I	0,03
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	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 - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,090$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,025$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 13/5

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2 + 1, která se nachází ve druhém nadzemním podlaží bytového domu netyповé zděné konstrukce na ulici Čapkova v Českém Těšíně.

Dle dostupných informací a technického posouzení je výstavba domu předpokládána kolem roku 1935. Dům je zděné konstrukce a těsně zasazen do sousední zástavby a nachází se na okraji samotného centra města. Vnitřní schodiště je betonové atypického tvaru. Dům je podsklepený a má jedno nadzemní podlaží s komerčním využitím a čtyři nadzemní podlaží s bytovými jednotkami. V domě není osobní výtah. Dům je nezateplený s pravidelnou technickou údržbou a v poměrně dobrém technickém stavu. V domě se nachází deset bytových jednotek a dva komerční prostory v prvním nadzemním podlaží.

Orientace hlavních místností je ve směru na sever a jih. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Vnitřní povrchy stěn tvoří omítky. Bytové jádro je zděné. V koupelně je vana a umyvadlo. WC je samostatné splachovací standardního provedení typu geberit. Povrch podlah tvoří krytina z PVC a plovoucí podlahy. V kuchyni je nová kuchyňská linka s kombinovaným sporákem. Z chodby je výstup na terasu. Vnitřní obklady jsou běžné keramické. V obývacím pokoji je krb. Vytápění zajišťuje plynový kotel v komoře vč. ohřevu vody + otopná desková tělesa. Dveře jsou dřevěné plné a částečně prosklené. Podhled je v části snížený konstrukcí ze sádrokartónu. Elektroinstalace je po výměně nová vč. pojistkové skříně.

Celkově je byt v dobrém technickém stavu, a v roce 2010 prošel rekonstrukcí a řadou úprav spojených s výměnou většiny konstrukcí.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Parcela č. 21

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00

4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 1,090$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 1,000 * 1,090 = 1,025$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	246,24	1,025		252,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	21	496,00	252,40	125 190,40
Stavební pozemek - celkem			496,00	m ²	125 190,40

Parcela č. 21 - zjištěná cena = 125 190,40 Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Parcela č. 21 = 125 190,40 Kč
125 190,40 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 125 190,40 Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Moravskoslezský kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
 Stáří stavby: 80 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 12 423,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
pokoj:	$(4,6 * 6,0) *$	$1,00 =$	$27,60 \text{ m}^2$
pokoj:	$(4,6 * 6,0) *$	$1,00 =$	$27,60 \text{ m}^2$
chodba:	$((5,2 * 2,4) - (0,5 * 1,5)) *$	$1,00 =$	$11,73 \text{ m}^2$
koupelna:	$((1,4 * 1,4) + (2,0 * 1,2)) *$	$1,00 =$	$4,36 \text{ m}^2$
WC:	$(1,1 * 0,8) *$	$1,00 =$	$0,88 \text{ m}^2$
kuchyně:	$(6,0 * 2,7) *$	$1,00 =$	$16,20 \text{ m}^2$
komora:	$(0,7 * 2,1) *$	$1,00 =$	$1,47 \text{ m}^2$
terasa:	$(2,8 * 1,6 + 1) *$	$0,17 =$	$0,93 \text{ m}^2$
Započítaná podlahová plocha bytu:			$90,77 \text{ m}^2$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
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 - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Nadstandardní vybavení (např.krb, sauna) nebo terasa nebo zimní zahrada	IV	0,04
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 80 let:

$$s = 1 - 0,005 * 80 = \mathbf{0,600}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,600 = \mathbf{0,684}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 1,090$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 12\,423,- \text{ Kč/m}^2 * 0,684 = 8\,497,33 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 90,77 \text{ m}^2 * 8\,497,33 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 1,090 = 790\,276,69 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 790 276,69 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 125 190,40 Kč

Spoluvlastnický podíl: 818 / 10 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$125\,190,40\text{ Kč} * 818 / 10\,000 = 10\,240,57\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 10 240,57 Kč

Bytová jednotka č. 13/5 - zjištěná cena = 800 517,26 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 13/5

800 517,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem

800 517,30 Kč

Celkem

800 517,30 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

800 517,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 13/5

800 517,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem

800 517,30 Kč

Celkem

800 517,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

800 517,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

800 520,- Kč

slovy: Osmsettisícpětsetdvacet Kč

Obvyklá cena :

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona (Zákon č. 151/1997 Sb.) rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Pro stanovení obvyklé ceny bylo použito porovnávací metody. Pro porovnání byly vybrány nemovitosti, které se nejvíce podobají oceňovanému objektu a mají s nimi nejvíce shodných znaků. Při porovnání byly hodnoceny zejména následující znaky : typ domu, velikost bytu, forma vlastnictví, technický stav, podlahová plocha bytu, umístění v lokalitě, dopravní dostupnost a pod. Informace o porovnávaných nemovitostech byly znalcem získány jednak z vlastní databáze nemovitostí a realizovaných prodejů obdobných nemovitostí a rovněž bylo využito informací z databází realitních agentur působících v regionu. Pro porovnání byly vybrány nemovitosti, které se staly předmětem obchodních nabídek v období posledních šesti měsíců.

Kladné stránky nemovitosti :

- + blízkost centra města
- + kompletní dostupnost infrastruktury
- + dobrý technický stav bytu po provedené rekonstrukci
- + krb v obývacím pokoji
- + terasa u bytu
- + velká podlahová plocha bytu

Záporné stránky nemovitosti :

- špatné parkovací možnosti před domem
- zvýšený výskyt hluku a prachu z městského provozu

Při podrobné analýze realitního trhu, sledováním odborné literatury bylo znalcem zjištěno, že se jedná o segment trhu se kterým se běžně na trhu nemovitostí obchoduje a tudíž je možno sestavit dostatečně velkou množinu srovnatelných objektů se stejnými nebo podobnými charakteristickými znaky a rysy.

Pro porovnání níže uvádím několik srovnatelných objektů (bytových jednotek), které se svými charakteristickými znaky nejvíce podobají oceňovanému objektu.

Byt č. 1 - jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2 + 1 v osobním vlastnictví. Byt se nachází ve třetím nadzemním podlaží v bytovém domě nedaleko centra v Českém Těšíně. Podlahová plocha bytu činí 80 m². Bytový dům je zděné atypické konstrukce. Bytová jednotka je určena k rekonstrukci a je převážně v původním technickém stavu. V bytě jsou nová plastová okna a před domem je vyhrazeno parkovací místo.

Cena : 500 000 ,- Kč

Byt č. 2 - jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2 + 1 v osobním vlastnictví, který se nachází ve třetím nadzemním podlaží bytového domu atypické zděné konstrukce v centru Českého Těšína. V bytě jsou dřevěná kaslíková okna a v části plastová okna. V kuchyni je starší kuchyňská linka s plynovým sporákem. Část bytu prošla rekonstrukcí. celkově je byt v dobrém technickém stavu. Podlahová plocha činí celkem 82 m².

Cena : 650 000 ,- Kč

Byt č. 3 - jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2 + 1 v osobním vlastnictví, který se nachází ve druhém nadzemním podlaží bytového domu atypické zděné konstrukce. Bytový dům se

nachází v klidné části na okraji města Český Těšín v zástavbě rodinných domů. Podlahová plocha činí 65 m². K bytu patří zahrádka a prostorný sklep v suterénu. Byt je po rekonstrukci v dobrém technickém stavu. V koupelně je rohová vana, voda v plastu, elektřina v mědi, rekonstrukce koupelny. V kuchyni nová kuchyňská linka s kombinovaným sporákem.

Cena : 900 000 ,- Kč

Po vyhodnocení všech zjištěných údajů a s vyhodnocením všech kladných a záporných stránek nemovitosti a po provedení porovnání jednotlivých ukazatelů s přihlédnutím k současnému stavu na trhu nemovitostí stanovují obvyklou cenu bytové jednotky č. 13/5 vč. podílu na pozemku a společných částech domu na částku ve výši :

700 000 ,- Kč

Zdůvodnění obvyklé ceny :

Znalcem bylo zjištěno, že se jedná o typ nemovitosti, který je běžně předmětem obchodování. V posledních letech se ceny bytových jednotek měly klesající tendenci. V současné době se trh s byty již poměrně stabilizoval a je bez výrazných cenových výkyvů.

Obvyklá cena byla stanovena na základě závěrečné analýzy s vyhodnocením všech uvedených skutečností.

Při ocenění znalce vycházel z předpokladu a skutečnosti, že všechny zjištěné údaje a skutečnosti jsou pravdivé a správné.

V Ostravě 7.5.2015

Ing. Miroslav Balnar
Nálepково nám. 929/14
708 00 Ostrava - Poruba
telefon: 777729127
e-mail: miroslav.balnar@seznam.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.10.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze den 18. 4. 1996, č.j. Spr. 1879/96 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 999/52/15 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 999/52/15.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace nemovitosti

1



Kuchyně



Koupelna



WC



Pokoj s krbem



Pokoj



Terasa



Chodba



Chodba v domě

