

ZNALCKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1276/57/18

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 265/21, Bytová jednotka č. 265/21

Katastrální údaje : Kraj Moravskoslezský, okres Karviná, obec Havířov, k.ú. Šumbark
Adresa nemovité věci: Generála Svobody 265/13, 736 01
Havířov - Šumbark

Vlastnické údaje:

Lukáš Frisch, Generála Svobody 265/13, 736 01 Havířov - Šumbark,
podíl 1 / 1

OBJEDNAVATEL: GAVLAS spol. s r.o.

Adresa objednavatele: Politických vězňů 1272/21, 110 00 Praha 1

ZHOTOVITEL : Ing. Miroslav Balnar

Adresa zhotovitele: Nálepkoovo nám. 929/14, 708 00 Ostrava - Poruba

IČ:

telefon: 777729127

e-mail:

miroslav.balnar@seznam.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

600 000 Kč

Stav ke dni : 18.4.2018

Datum místního šetření: 18.4.2018

Za přítomnosti: znalce

Počet stran: 20 stran

Počet příloh: 10

Počet vyhotovení: 2

V Ostravě, dne 14.12.2018

Ing. Miroslav Balnar

NÁLEZ

Znalecký úkol

Na základě požadavku společnosti RK GAVLAS s.r.o. se sídlem Politických vězňů 1272/21, 110 00 Praha 1 je úkolem znalce vypracování znaleckého posudku o ceně nemovitosti zapsaných na listu vlastnictví č. 2157 pro katastrální území Šumbark v obci Havířov v okrese Karviná. Jedná se o bytovou jednotku č. 265/21 vč. podílu na společných částech domu a pozemku ve výši 313/10000.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění je provedeno dle platných cenových předpisů MF ČR č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů účinných k datu vypracování znaleckého posudku vč. stanovení obvyklé ceny pomocí porovnávací metody.

Obvyklá cena :

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody :

1. Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Reprodukční cena je cena za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení.

2. Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci časové hodnoty peněz a relativního rizika investice. Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

3. Metoda porovnávací

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými , jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jako hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Přehled podkladů

- Objednávka společnosti RK GAVLAS s.r.o. ze dne 10.12.2018 na vypracování znaleckého posudku o ceně nemovitosti.

- Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 2157, který vyhotovil Katastrální úřad v Karviné ke dni 14.11.2018
- Prohlášení vlastníka budovy k bytové jednotce č. 265/21
- Kopie katastrální mapy, která byla vyhotovena internetovým přístupem do katastru nemovitostí
- Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 1770, který vyhotovil Katastrální úřad v Karviné ke dni 29.4.2018
- Informace a skutečnosti zjištěné znalcem při místním šetření

Místopis

Statutární město Havířov se nachází v okrese Karviná ve vzdálenosti cca 10 km od města Ostravy a 12 km od města Karviné. Městem prochází železniční trať a rovněž je kvalitní dopravní spojení (městská hromadná doprava). Ve městě se nachází kompletní infrastruktura obchodů a služeb.

Na okraji města se nachází rekreační oblasti jako je Těrlická přehrada a Žermanická přehrada a v dosahu je rovněž pohoří Moravskoslezských Beskyd.

Bytový dům se nachází v okrajové místní části města Havířova - Šumbarku. V místě se nachází především sídlištní zástavba v kombinaci s objekty občanské vybavenosti.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna		☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☒ telefon	veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

☒ MHD

☐ železnice

☐ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

☒ dálnice/silnice I. tř.

☐ silnice II.,III.tř.

Poloha v obci:

okrajová část - sídlištní zástavba

Přístup k pozemku

☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:

1374/86

Statutární město Havířov

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící bytový dům typové panelové konstrukce, který je celý podsklepený a má celkem osm nadzemních podlaží a plochou střechu. Dle dostupných údajů byl dům postaven okolo roku 1980.

Bytový dům prošel kompletní revitalizací, je zateplená fasáda, plastová okna a nový vstupní portál vč. zvonkového tabla a listovních schránek. V domě se nachází celkem 32 bytových jednotek.

Bytová jednotka se nachází v šestém nadzemním podlaží bytového domu.

Silné stránky

- + bytový dům po komplexní revitalizaci
- + velmi dobrá dopravní dostupnost
- + dobrá dostupnost okolní infrastruktury

Slabé stránky

- méně atraktivní a vyhledávaná lokalita k bydlení
- průměrný technický stav bytu s nutností drobných stavebních úprav
- omezené parkovací možnosti před domem

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Na listu vlastnictví č. 2157 pro katastrální území Šumbark v oddíle C - Omezení vlastnického práva uvedeno :

°Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek ze smlouvy o poskytnutí úvěru č. 0427218199 v celkové výši 630 000,- Kč, které mohou vzniknout od uzavření této smlouvy do 16.1.2048.

Oprávnění pro : Česká spořitelna a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4 - Krč

Povinnost k : Jednotka č. 265/21

Listina : Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 21.12.2012.

°Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek do celkové výše 442 895,- Kč s příslušenstvím a budoucích pohledávek do celkové výše 442 895,- Kč, které vzniknou do 31.12.2038

Oprávnění pro : Česká spořitelna a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4 - Krč

Povinnost k : Jednotka č. 265/21

Listina : Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 26.11.2013

°Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

Povinnost k : Lukáš Frisch, Gen. Svobody 265/13, 736 01 Havířov - Šumbark

°Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Jan Fendrych, Hradecká 2526/3, 130 00 Praha 3

Povinnost k : Lukáš Frisch, Gen. Svobody 265/13, 736 01 Havířov - Šumbark

°Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Marztin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

Povinnost k : Lukáš Frisch, Gen. Svobody 265/13, 736 01 Havířov - Šumbark

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 265/21
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Parcela č. 1374/83

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 265/21

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 265/21
Adresa předmětu ocenění: Generála Svobody 265/13
736 01 Havířov - Šumbark
LV: 2157
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Karviná
Obec: Havířov
Katastrální území: Šumbark
Počet obyvatel: 73 274

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **503,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brnu) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{434,00 \text{ Kč/m}^2}$

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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

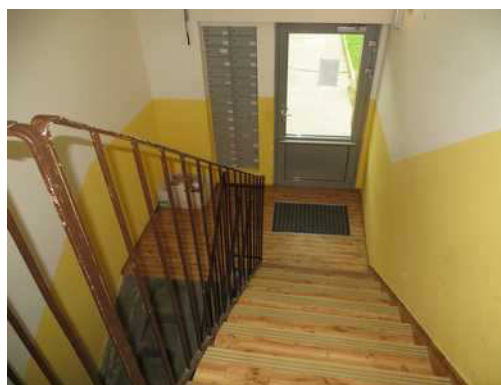
1. Bytová jednotka č. 265/21

1.1. byt

Jedná se o bytovou jednotku č. 265/21, která se nachází v šestém nadzemním podlaží bytového domu typové panelové konstrukce. Dle technického posouzení a dostupných údajů byl dům postaven okolo roku 1980.

Orientace hlavních místností je ve směru na východ a západ. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem vč. vnitřních žaluzií. Povrch stěn tvoří jednovrstvé omítky. Bytové jádro je původní umakartové. V koupelně je vana a umyvadlo. WC je samostatné standardní splachovací typu kombi. Povrch podlah tvoří krytina z PVC a dřevěné parkety. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné a částečně prosklené (z části obložkové zárubně). Z obývacího pokoje je vstup na zasklenou lodžii. V kuchyni je keramický obklad. Vytápění je dálkové a ohřev vody je centrální. Byla provedena výměna stoupaček.

Celkově je byt v průměrném technickém stavu s nutností drobných stavebních úprav.



Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Poloha objektu:

Stáří stavby:

Základní cena ZC (příloha č. 27):

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Havířov

38 let

12 509,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

Pokoj:	21,29 * 1,00 =	21,29 m ²
Pokoj:	13,60 * 1,00 =	13,60 m ²
Pokoj:	8,93 * 1,00 =	8,93 m ²
Kuchyně:	9,39 * 1,00 =	9,39 m ²
Chodba:	9,38 * 1,00 =	9,38 m ²
Lodžie:	5,50 * 0,70 =	3,85 m ²
Koupelna:	2,77 * 1,00 =	2,77 m ²
WC:	0,96 * 1,00 =	0,96 m ²
sklep:	2,88 * 0,10 =	0,29 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		70,46 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
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 částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 38 let:

$$s = 1 - 0,005 * 38 = \mathbf{0,810}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,810 = \mathbf{0,620}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,02
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Zástavní právo a exekuce vážnoucí na bytové jednotce.	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	V	1,00

9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0

I

1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy pozemku

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: Okrajové části obce	III	-0,05
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 - Bez dalších vlivů neuvedených	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,010}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 12\,509,- \text{ Kč/m}^2 * 0,620 = 7\,755,58 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 70,46 \text{ m}^2 * 7\,755,58 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 1,010 = 518\,807,38 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **518 807,38 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Parcela č. 1374/83

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 1,010$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	I	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 0,970 * 1,010 = 0,921$

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	434,-	0,921		399,71

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1374/83	377	399,71	150 690,67
Stavební pozemek - celkem			377		150 690,67

Parcela č. 1374/83 - zjištěná cena = 150 690,67 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Parcela č. 1374/83 = 150 690,67Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 150 690,67 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **518 807,38 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 150 690,67 Kč

Spoluvlastnický podíl: 313 / 10 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$150\,690,67\text{ Kč} \cdot 313 / 10\,000 = 4\,716,62\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 4 716,62 Kč

Bytová jednotka č. 265/21 - zjištěná cena = **523 524,- Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 265/21

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	74,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt č. 1			
Lokalita:	Havířov - Šumbark			
Popis:	Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3 + 1 se zasklenou lodžii v družstevním vlastnictví, který se nachází v pátém nadzemním podlaží bytového domu typové panelové konstrukce na ulici Konzumní v Havířově - Šumbarku. Bytový dům je po komplexní revitalizaci. Byt je v dobrém technickém stavu po částečné rekonstrukci. V kuchyni je kuchyňská linka s kombinovaným sporákem. Bytová jádra je původní umakartové. V koupelně je vana a umyvadlo. WC je standardní splachovací.			
Užitná plocha:	65,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - informace z RK			0,90	
K2 Velikosti objektu - 3 + 1			1,00	
K3 Poloha - Šumbark			1,00	
K4 Provedení a vybavení - standardní			1,00	
K5 Celkový stav - po částečné rekonstrukci			0,90	
K6 Vliv pozemku - bez vlivu			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - družstevní vlastnictví			1,10	
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - informace z RK; Velikosti objektu - 3 + 1; Poloha - Šumbark; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - po částečné rekonstrukci; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - družstevní vlastnictví;				
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
625 000	65,00	9 615	0,89	8 557



Zdroj: Neuvedeno

Název:

Byt č. 2

Lokalita:

Havířov - Šumbark

Popis:

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3 + 1 s lodžií v družstevním vlastnictví, která se nachází v pátém nadzemním podlaží bytového domu typové panelové konstrukce na ulici Konzumní v Havířově - Šumbarku. Bytový dům je po komplexní revitalizaci se zateplenou fasádou. Okna jsou plastová. Byt je po částečné rekonstrukci. Bytové jádro je původní V koupelně je vana a umyvadlo. Vnitřní obklady jsou nové keramické. V kuchyni je původní kuchyňská linka s plynovým sporákem. V pokojích nové plovoucí podlahy a keramická dlažba.

Užitná plocha:

68,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - informace z RK	0,90
K2 Velikosti objektu - 3 + 1	1,00
K3 Poloha - Šumbark	1,00
K4 Provedení a vybavení - standardní	1,00
K5 Celkový stav - po rekonstrukci	0,95
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - družstevní vlastnictví	1,10

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - informace z RK; Velikosti objektu - 3 + 1; Poloha - Šumbark; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - po rekonstrukci; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - družstevní vlastnictví;

Cena

[Kč]

590 000

Užitná plocha

[m²]

68,00

Jedn. cena

Kč/m²

8 676

Celkový koef.

K_c

0,94

Upravená j. cena

[Kč/m²]

8 155



Zdroj: Neuvedeno



Zdroj: Neuvedeno

Název:	Byt č. 3		
Lokalita:	Havířov - Šumbark		
Popis:	Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3 + 1 v družstevním vlastnictví, která se nachází ve třetím nadzemním podlaží bytového domu typové panelové konstrukce v Havířově - Šumbarku na ulici Lidická. Bytový dům je po komplexní revitalizaci se zateplenou fasádou. Byt je po částečné rekonstrukci. Bytové jádro je umakartové původní. V koupelně je sprchový kout a umyvadlo. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Povrch podlah tvoří krytina z PVC a keramická dlažba. V kuchyni je původní kuchyňská linka s kombinovaným sporákem.. Vnitřní omítky jsou hladké a keramické obklady.		
Užitná plocha:	65,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - informace z RK		0,90	
K2 Velikosti objektu - 3 + 1		1,00	
K3 Poloha - Šumbark		1,00	
K4 Provedení a vybavení - standardní		1,00	
K5 Celkový stav - průměrný technický stav		0,98	
K6 Vliv pozemku - bez vlivu		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - družstevní vlastnictví		1,10	
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - informace z RK; Velikosti objektu - 3 + 1; Poloha - Šumbark; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - průměrný technický stav; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - družstevní vlastnictví;		



Zdroj: Neuvedeno



Zdroj: Neuvedeno

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
640 000	65,00	9 846	0,97	9 551

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Obvyklá cena byla stanovena pomocí porovnávací metody. V tomto případě byly pro porovnání vybrány nemovitosti, které mají stejné nebo podobné charakteristické znaky jako oceňovaná nemovitost.

Konečná cena byla stanovena s ohledem na všechny zjištěné skutečnosti, technický stav bytu a domu, umístění v lokalitě a pod.

Minimální jednotková porovnávací cena	8 155 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	8 754 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	9 551 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	8 754 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	74,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	647 796 Kč
REKAPITULACE OCENĚNÍ	

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 265/21	523 524,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	518 807,38 Kč
1.2. Parcela č. 1374/83	4 716,62 Kč
	= 523 524,- Kč

Výsledná cena - celkem: **523 524,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **523 520,- Kč**

slovy: Pětsetdvacetřitisícpětsetdvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
523 520 Kč
slovy: Pětsetdvacetřitisícpětsetdvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 265/21

647 796,- Kč

Porovnávací hodnota

647 796 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena nemovitosti byla stanovena pomocí porovnávací metody. Pro porovnání byly vybrány nemovitosti, které mají stejné nebo podobné charakteristické znaky jako oceňovaná nemovitost. V tomto konkrétním případě se jedná o následující ukazatele : typ nemovitosti, velikost bytu, forma vlastnictví, technický stav, umístění v lokalitě, dopravní dostupnost a pod.

Informace o porovnávaných nemovitostech byly získány jednak z vlastní databáze nemovitostí a rovněž bylo využito informací z databází realitních agentur působících v regionu.

Po provedeném porovnání a s přihlédnutím ke všem kladným a záporným stránkám nemovitosti a po vyhodnocení současné situace na realitním trhu a jeho dalšímu předpokládanému vývoji stanovují obvyklou cenu - bytové jednotky č. 265/21 vč. podílu na pozemku a společných částech domu na částku v celkové výši : **600 000,- Kč**

Obvyklá cena

600 000 Kč

slovy: Šestsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.14

Závěr

Znalcem bylo zjištěno, že se jedná o typ nemovitosti, který je běžně předmětem obchodování na realitním trhu.

Obvyklá cena nemovitosti byla stanovena pomocí porovnávací metody, kdy byly zjišťovány ceny z realitního trhu a obchodních nabídek realizovaných v období posledních šesti měsíců.

Výsledná cena byla stanovena s ohledem na všechny zjištěné a dostupné informace a s přihlédnutím k aktuálnímu technickému stavu nemovitosti.

Při ocenění znalce vycházel ze základního předpokladu, že všechny zjištěné a poskytnuté informace jsou úplné a správné.

V Ostravě 14.12.2018

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

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 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. 1276/57/18 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1276/57/18.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
List vlastnictví č. 2157 pro k.ú. Šumbark	1
List vlastnictví č. 2157 - str. 2	1
List vlastnictví č. 2157 - str. 3	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotografie nemovitosti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.04.2018 09:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 14 INS 10572/2017 pro Saluka, v.o.s.

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 555088 Havířov

Kat.území: 637734 Šumbark

List vlastnictví: 2157

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Frisch Lukáš, Generála Svobody 265/13, Šumbark, 73601 Havířov		

B Nemovitosti

Jednotky	Typ	Podíl na společných částech jednotky
Č.p./Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany
265/21	byt	byt.z.
Vymezeno v:		313/10000
Budova	Šumbark, č.p. 265, byt.dům, LV 1770	
na parcele	1374/83, LV 1770	
Parcela	1374/83	zastavěná plocha a nádvoří
		377m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Zástavní právo smluvní

k zajištění:
(i) pohledávek ze smlouvy o poskytnutí úvěru č. 0427218199 v celkové výši 630 000,- Kč s příslušenstvím;
(ii) veškerých budoucích pohledávek až do celkové výše 630 000,- Kč, které mohou vzniknout od uzavření této Smlouvy do 16.1.2048
(pouze k jednotce bez příslušného podílu na pozemku)
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Jednotka: 265/21
1929/62, Krč, 14000 Praha 4,
RČ/IČO: 45244782
V-15847/2014-807

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.12.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.12.2012.
V-2649/2012-833

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek do celkové výše 442 895,-Kč s příslušenstvím
a budoucích pohledávek do celkové výše 442 895,-Kč, které vzniknou do 31.12.2038
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Jednotka: 265/21
1929/62, Krč, 14000 Praha 4,
RČ/IČO: 45244782
V-147/2014-807

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.11.2013. Právní účinky zápisu ke dni 09.01.2014. Zápis proveden dne 03.02.2014.
V-147/2014-807

Pořadí k 09.01.2014 09:48

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov
Frisch Lukáš, Generála Svobody 265/13, Šumbark, 73601

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.04.2018 09:35:02

Okres: CZ0803 Karviná
Kat.území: 637734 Šumbark

Obec: 555088 Havířov

List vlastnictví: 2157

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Havířov, RČ/IČO: [REDACTED]

Z-4503/2017-808

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-10780/2017 -7 pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne 31.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 03.04.2017. Zápis proveden dne 06.04.2017; uloženo na prac. Přerov

Z-4503/2017-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Frisch Lukáš, r.č. [REDACTED]

Jednotka: 265/21

Z-2846/2017-807

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov, JUDr. Lukáš Jicha 203 Ex-10780/2017 -11 ze dne 03.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 03.04.2017. Zápis proveden dne 06.04.2017; uloženo na prac. Ostrava

Z-2846/2017-807

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Fendrych, Hradecká 2526/3, Praha, 130 00 Praha 3
Frisch Lukáš, Generála Svobody 265/13, Šumbark, 73601
Havířov, RČ/IČO: [REDACTED]

Z-3279/2017-807

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych 132 Ex-619/2017 -8 ze dne 10.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 11.04.2017. Zápis proveden dne 13.04.2017; uloženo na prac. Ostrava

Z-3279/2017-807

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Frisch Lukáš, r.č. [REDACTED]

Jednotka: 265/21

Z-3278/2017-807

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych 132 Ex-619/2017 -11 ze dne 11.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 11.04.2017. Zápis proveden dne 24.04.2017; uloženo na prac. Ostrava

Z-3278/2017-807

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň
Frisch Lukáš, Generála Svobody 265/13, Šumbark, 73601
Havířov, RČ/IČO: [REDACTED]

Z-3709/2017-405

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-09738/2017 -025 ze dne 15.05.2017. Právní účinky zápisu ke dni 15.05.2017. Zápis proveden dne 22.05.2017; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-3709/2017-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Frisch Lukáš, r.č. [REDACTED]

Jednotka: 265/21

Z-4207/2017-807

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město, Mgr.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.04.2018 09:35:02

Okres: CZ0803 Karviná
Kat.území: 637734 Šumbark

Obec: 555088 Haviřov
List vlastnictví: 2157

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Martin Tunkl 094 Ex-9738/2017 -28 ze dne 15.05.2017. Právní účinky zápisu ke dni 15.05.2017. Zápis proveden dne 22.05.2017; uloženo na prac. Ostrava
Z-4207/2017-807

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
insolvenční správce: saluka v.o.s., IČO: 25995243

Frisch Lukáš, Generála Svobody 265/13, Šumbark, 73601
Haviřov, RČ/IČO: [REDACTED]

Z-6333/2017-807

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSOS 14 INS-10572/2017 -All ze dne 04.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 04.08.2017. Zápis proveden dne 07.08.2017; uloženo na prac. Ostrava

Z-6333/2017-807

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 21.12.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.12.2012.

V-2650/2012-833

Pro: Frisch Lukáš, Generála Svobody 265/13, Šumbark, 73601 Haviřov RČ/IČO: [REDACTED]

o Smlouva o bezúplatném převodu podle § 60a zák. č. 219/2000 Sb. ze dne 13.05.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.06.2013.

V-5745/2013-807

Pro: Frisch Lukáš, Generála Svobody 265/13, Šumbark, 73601 Haviřov RČ/IČO: [REDACTED]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

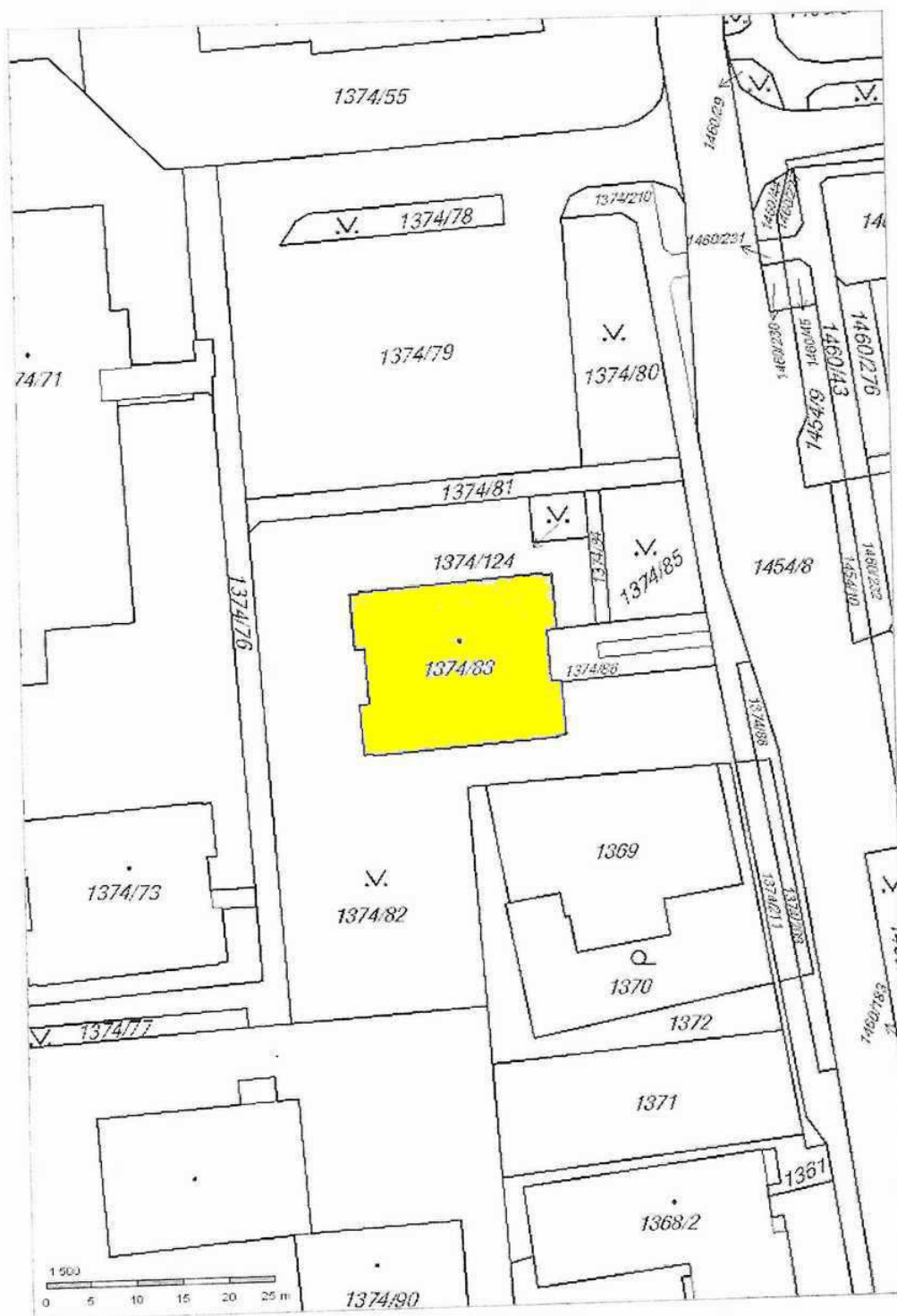
Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

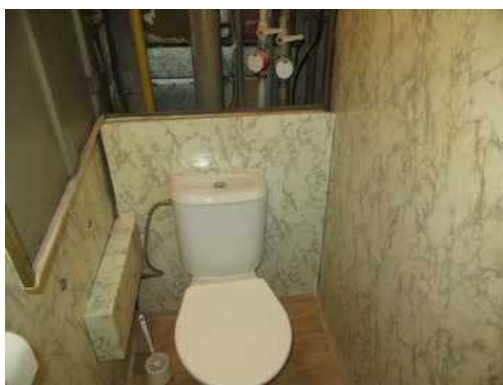
Vyhotoveno: 09.04.2018 09:46:35

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.
strana 3





Kuchyně



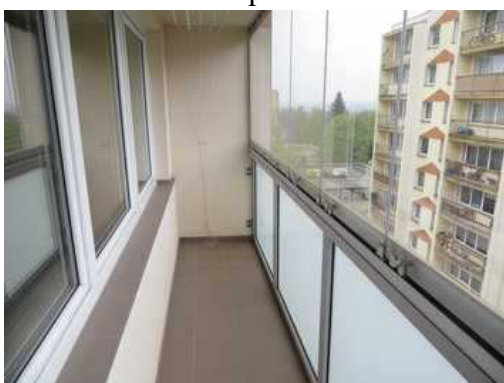
WC



Koupelna



Obývací pokoj



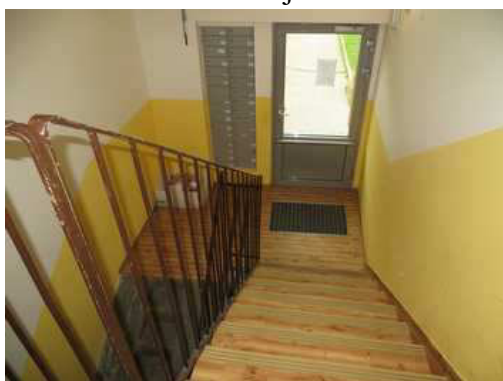
Lodžie



Pokoj



Chodba



Vstupní schodiště