

č.j.: 018 EX 03692/08 – 114

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 11872-10/2019

o stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí: ideální ½ bytové jednotky č. 2412/9 v bytovém domě č.p. 2412, postaveném na pozemku p.č. 620/19 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně alikvotního podílu o velikosti 111/2000 na společných částech bytového domu č.p. 2412 a pozemcích p.č. 620/19 – zastavěná plocha a nádvoří, 620/63 – ostatní plocha, zeleň, p.č. 620/64 – ostatní plocha, zeleň, k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okres Karviná, LV č. 6033, 4993.

Objednavatel posudku: Mgr. Lenka Černošková, Exekutorský úřad Prostějov, se sídlem Dolní 71, 796 01 Prostějov

Účel posudku: Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby objednavatele, na základě usnesení č.j.: 018 EX 03692/08 - 114 ze dne 24.10.2018.

Určeno pro: Mgr. Lenku Černoškovou, Exekutorský úřad Prostějov, se sídlem Dolní 71, 796 01 Prostějov

Oceněno ke dni: 19.12.2018

Vypracoval: Ing. František Kocourek
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov
tel./fax: 582 330 169
e-mail : kocourek.fr@seznam.cz

Znalecký posudek je vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 bylo předáno objednavateli, 1 vyhotovení zůstává v archivu zpracovatele. Celkem znalecký posudek obsahuje 24 stran, z toho 8 stran příloh.

V Prostějově, dne 8.2.2019

1. ÚČEL STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: ideální ½ bytové jednotky č. 2412/9 v bytovém domě č.p. 2412, postaveném na pozemku p.č. 620/19 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně alikvotního podílu o velikosti 111/2000 na společných částech bytového domu č.p. 2412 a pozemcích p.č. 620/19 – zastavěná plocha a nádvoří, 620/63 – ostatní plocha, zeleň, p.č. 620/64 – ostatní plocha, zeleň, k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okres Karviná, LV č. 6033, 4993.

Takto stanovená obvyklá cena by měla být na místním trhu zpětně dosažitelná za podmínek udržení situace na stávajícím segmentu trhu s nemovitostmi. Tento trh však může procházet výkyvy, jejichž predikce je v podstatě nemožná, a které jsou ovlivňovány spoustou různých faktorů, jež mnohdy zdánlivě ani nesouvisejí s vývojem na trhu nemovitostí. Z tohoto důvodu doporučuji, pokud by ocenění mělo být použito v období delším než je 6 měsíců ode dne jeho zpracování, provést jeho aktualizaci či nové zpracování.

Obvyklá cena nemovitých věcí (ideální ½ bytové jednotky č. 2412/9 v bytovém domě č.p. 2412, postaveném na pozemku p.č. 620/19 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně alikvotního podílu o velikosti 111/2000 na společných částech bytového domu č.p. 2412 a pozemcích p.č. 620/19 – zastavěná plocha a nádvoří, 620/63 – ostatní plocha, zeleň, p.č. 620/64 – ostatní plocha, zeleň, k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okres Karviná, LV č. 6033, 4993) byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

210.000,- Kč

**Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.
Výše stanovená obvyklá cena je stanovena bez odpočtu omezení zapsaných v
oddíle C výpisu z katastru nemovitostí.**

V Prostějově, dne 8.2.2019

Vypracoval:
Ing. František Kocourek
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov
tel./fax: 582 330 169
e-mail : kocourek.fr@seznam.cz

Ing. František Kocourek

2. OBECNÉ PŘEDPOKLADY PRO STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Zpracování znaleckého posudku o obvyklé ceně nemovitých věcí předpokládá několik základních předpokladů a omezujících podmínek. Tyto podmínky především charakterizují ekonomické prostředí, v němž je posouzení prováděno a právní podklady všech použitých dokumentů.

Proto tedy:

1/ Znalecký posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování.

2/ Znalecký posudek nemovitosti je zpracováno podle podmínek trhu v době jeho provádění a případné změny v podmínkách trhu, ke kterým dojde po předání tohoto posudku, nemohou být zahrnuty a zpracovatel za ně tedy nezodpovídá.

3/ Předmětem tohoto znaleckého posudku není ověření pravosti, správnosti či úplnosti dokladů předložených jako podklady pro vyjádření. Zpracovatel vyjádření k tržní hodnotě proto vychází pouze z prohlášení o pravosti a platnosti těchto dokladů. Nemůže tedy nést zodpovědnost za případné nesrovnalosti v případě vlastnických práv k oceňovaným nemovitostem nebo platnosti či správnosti práv k cizím věcem a nájemním vztahům.

4/ Pokud byly použity informace i z jiných zdrojů, má zpracovatel za to, že jsou věrohodné, a nebyly tedy z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.

3. POUŽITÉ PODKLADY PRO ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ NEMOVITÝCH VĚCÍ

3.1. POUŽITÉ PODKLADY:

3.1.1. Údaje sdělené vlastníkem nemovitostí:

Přístup do oceňované bytové jednotky nebyl umožněn, vlastník nezastižen. Neumožnění přístupu je v ocenění zohledněno bezpečnostní srážkou 20 %.

3.1.2. Podklady předané objednavatelem

- Usnesení Soudního exekutora, č.j.: 018 EX 03692/08 – 114, ze dne 24.10.2018
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Karviná-město, LV č. 6033, vyhotovený dálkovým přístupem dne 16.10.2018

3.1.3. Podklady zajištěné zpracovatelem

- Neoficiální výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Karviná-město, LV č. 4993 vyhotovený dne 8.2.2019
- Neoficiální kopie katastrální mapy pro k.ú. Karviná-město, vyhotovená dne 8.2.2019
- Fotodokumentace ze dne 19.12.2018
- Situační plán ze dne 19.12.2018
- Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 19.12.2018, při místním šetření byl přítomen pracovník soudního exekutora.
- Údaje sdělené objednavatelem znaleckého posudku

3.2. PŘEDMĚT ZNALECKÉHO POSUDKU

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: ideální ½ bytové jednotky č. 2412/9 v bytovém domě č.p. 2412, postaveném na pozemku p.č. 620/19 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně alikvotního podílu o velikosti 111/2000 na společných částech bytového domu č.p. 2412 a pozemcích p.č. 620/19 – zastavěná plocha a nádvoří, 620/63 – ostatní plocha, zeleň, p.č. 620/64 – ostatní plocha, zeleň, k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okres Karviná, LV č. 6033, 4993

3.3. VLASTNICTVÍ

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Karviná-město, LV č. 6033, ze dne 16.10.2018, jsou oceňované nemovité věci ve vlastnictví:

Czyż Libor, Nedbalova 2412/9, Nové Město, 73506 Karviná 1/2

Czyžová Květoslava 1/2

3.4. OMEZENÍ A RIZIKA

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Karviná-město, LV č. 6033, ze dne 16.10.2018, jsou v části C uvedena následující omezení vlastnického práva (viz přílohy LV č. 6033, k.ú. Karviná-město):

Zástavní právo exekutorské

Nařízení exekuce

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce

Přístup do oceňované bytové jednotky a garáže nebyl umožněn, vlastník nezastižen. Neumožnění přístupu je v ocenění zohledněno bezpečnostní srážkou 20 %.

Nejsou známa žádná jiná rizika nebo omezení vztahující se k oceňovaným nemovitostem.

4. NÁLEZ

4.1. POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ

Předmětem ocenění je: ideální $\frac{1}{2}$ bytové jednotky č. 2412/9 v bytovém domě č.p. 2412, postaveném na pozemku p.č. 620/19 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně alikvotního podílu o velikosti 111/2000 na společných částech bytového domu č.p. 2412 a pozemcích p.č. 620/19 – zastavěná plocha a nádvoří, 620/63 – ostatní plocha, zeleň, p.č. 620/64 – ostatní plocha, zeleň, k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okres Karviná, LV č. 6033, 4993

4.2. MÍSTOPIS, POPIS, DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ, STAVEBNĚ-TECHNICKÁ CHARAKTERISTIKA OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ A ÚDAJE O STÁŘÍ A TECHNICKÉM STAVU.

4.2.1. Místopis

Město Karviná je statutárním městem moravskoslezského kraje s 55.000 obyvateli. Ve městě je kompletní infrastruktura a občanská vybavenost. Karviná je dostupná autobusovou a vlakovou dopravou, další složky dopravy tvoří MHD. Oceňovaná bytová jednotka je situována na ulici Nedbalova v rovinném terénu. Okolní zástavba je tvořena panelovými bytovými domy. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě. Přístup je zajištěn ze zpevněné veřejné komunikace. Z hlediska polohy se jedná o polohu dobrou.

4.2.2. Bytová jednotka č. 2421/9

Přístup do oceňované bytové jednotky nebyl umožněn, vlastník nezastižen. Neumožnění přístupu je v ocenění zohledněno bezpečnostní srážkou 20 %.

Jedná o bytovou jednotku velikosti 2+1 s kompletním sociálním zařízením situovanou ve III. NP panelového bytového domu s výtahem, který je podsklepený, se šesti nadzemními podlažními. Oceňovaná bytová jednotka je situována na ulici Nedbalova v rovinném terénu. Okolní zástavba je tvořena panelovými bytovými domy. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě. Přístup je zajištěn ze zpevněné veřejné komunikace. Z hlediska polohy se jedná o polohu dobrou. Oceňovaná bytová jednotka sestává z předsíně, kuchyně, dvou pokojů, koupelny, WC, komory, lodžie a sklepa. Technický stav a vnitřní vybavení nebylo možno zjistit, nebyla umožněna prohlídka oceňované bytové jednotky. Je tedy uvažován průměrný technický stav a vybavení.

Původní stáří bytového domu je přibližně roku 1980, bytový dům je po kompletní revitalizaci, technický stav bytového domu je dobrý.

4.3. SOUČASNÉ A PŘÍHODNĚ MOŽNÉ VYUŽITÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Oceňované nemovité věci jsou pravděpodobně užívány k bydlení. Toto využití se jeví jako nejvhodnější i v budoucnu.

5. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ

5.1. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY

5.1.1. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY BYTOVÉ JEDNOTKY

Jako nejvhodnější, na české poměry nejlépe aplikovatelná pro zjištění skutečné nákladové ceny staveb, je v daném případě použita v přiměřeném rozsahu metodika reprodukční ceny snížené o přiměřené opotřebení.

Základem pro ocenění bytových jednotek je zjištění užité plochy (základní měrná jednotka je tedy 1 m²).

Takto zjištěná cena za měrnou jednotku je dále upravena koeficientem zohledňujícím skutečné provedení a vybavení bytového domu (bytové jednotky), lišící se od běžného standardu a současně nepromítnutelné do opotřebení. Tuto korekci nelze stanovit matematickým výpočtem, je tedy stanovena odborným odhadem znalce.

K ceně stavby je třeba dále připočíst některé další stavební prvky, které jsou součástí stavby (nikoliv tedy movitý majetek), a které nepatří do standardní výbavy daného objektu a současně jejich náklady na pořízení jsou v nezanedbatelné výši.

Od výchozí ceny bytové jednotky se odečte přiměřené opotřebení, které se nejčastěji stanovuje lineární metodou a dále též odborným odhadem znalce. Méně častá je metoda analytického výpočtu opotřebení dle jednotlivých konstrukcí a vybavení, dle jejich druhu a užití a podle jejich životnosti.

Stanovení plánované životnosti jednotlivých bytových jednotek je součástí vlastního oceňovacího systému.

Výsledkem jsou skutečné průměrné (střední) náklady nutné na provedení stavby srovnatelné svými technickými parametry, vybavením, způsobem provedení a v neposlední řadě též opotřebením.

5.1.2. Bytová jednotka č. 2412/9

Podlahová plocha oceňované bytové jednotky je uvažována: **57,86 m²**

9. Jednotka č. 9 je byt I. kategorie o velikosti 1 + 2 ve 3. nadzemním podlaží. Celková plocha jednotky s příslušenstvím bez lodžie je 57,86 m².

Jednotka č. 9 se skládá z :

Místnost	výměra /m ² /
pokoj	19,38
pokoj	13,60
kuchyň	10,29
předsín	6,90
koupelna	2,60
komora	2,70
WC	0,96
sklep	1,43
lodžie	3,06

Stanovení přiměřeného opotřebení

S ohledem na předpokládaný celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem znalce ve výši 40 %

Podlahová plocha celkem	m ²	57,86,--
Jednotková cena	Kč/m ²	30.000,--
Korekce jednotkové ceny		1,0
Upravená jednotková cena	Kč/m ²	30.000,--
Cena za celou podlahovou plochu	Kč	1.735.800,--
Snížení ceny za opotřebení 40 %	Kč	694.320,--
Cena jednotky po započtení opotřebení	Kč	1.041.480,--

5.1.3. Výpočet hodnoty pozemků (spoluvlastnických podílů)

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m² pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila. U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů.

Pro stanovení jednotkové ceny pozemku byly použity databáze realizovaných prodejů v obdobných lokalitách, údaje spolupracujících odhadců přímo v lokalitě. Tyto informace byly vyhodnoceny, byly aplikovány veškeré cenotvorné prvky, které mají vliv na jednotkovou cenu. Výsledkem je jednotková cena pozemku, která by v daném případě byla realizovatelná při prodeji nemovitosti (včetně venkovních úprav, vedlejších staveb a trvalých porostů).

V nejbližších lokalitách se stavební pozemky nabízejí k prodeji v rozmezí nabídkových jednotkových cen od 900,- Kč/m² do 1.300,- Kč/m². S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím směrnou cenu pozemků při středu uvedeného rozpětí: **1.100,- Kč/m²**.

p.č. 620/19 – zastavěná plocha a nádvoří	m ²	333,00
p.č. 620/63 – ostatní plocha, zeleň		95,00
p.č. 620/64 – ostatní plocha, zeleň		55,00
Výměra pozemků celkem	m²	483,00

Výpočet ceny

Výměra pozemků	m ²	483,00
Směrná cena pozemků	Kč/m ²	1.100,00
Výchozí cena pozemků celkem	Kč	531.300,00
Cena spoluvlastnického podílu 111/2000	Kč	29.487,00

Rekapitulace věcné hodnoty

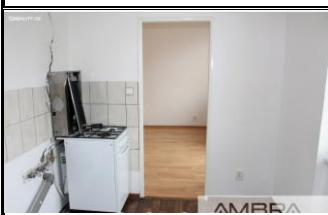
Reprodukční hodnota bytové jednotky	Kč	1.735.800,-
Věcná hodnota bytové jednotky	Kč	1.041.480,-
Věcná hodnota pozemku (podílu 111/200)	Kč	29.487,-
Věcná hodnota celkem	Kč	1.070.967,-
Ideální 1/2	Kč	535.484,-

6. STANOVENÍ SROVNÁVACÍ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, s ohledem na stávající trh s nemovitými věcmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, že uskutečněné 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 nemovitých věcí, 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 nemovité věci.

Po nemovitých věcech uvedeného typu, t.j. **ideální ½ bytové jednotky o velikosti 2+1, v panelovém bytovém domě, v osobním vlastnictví**, uvedené velikosti, vybavení, resp. předpokládanému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je **poptávka nižší než nabídka**. Proto jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou **obtížněji obchodovatelné**.

Jednotky k porovnání:

	BJ 2+1 (57 m²), Karviná, Kosmonautů	
	Prodej bytu 2+1, ul.Kosmonautů, Karviná -Raj. 57 m ² i s balkonem a hlavně, je v osobním vlastnictví. Dům prošel celkovou revitalizací, např. zateplení, nová barevná fasáda, plastová okna, vstupní hlavní dveře, schránky. Dům má celkem 4.podlaží a náš byt se nachází v 2.podlaží. Byt prošel částečnou rekonstrukcí, kde se udělaly nové el.rozvody a úprava omítky. Po vstupu do předsíně, je velká vestavěná skříň s věšákem a botníkem. V kuchyni je novější kuchyňská linka se spotřebiči.	
	Cena: 699.000,- Kč (12.263,- Kč/m²)	<i>Zdroj: realitní inzerce</i>
	BJ 2+1 (55 m²), Karviná, tř. 17. listopadu	
	Nabízíme Vám ke koupi byt 2+1 v osobním vlastnictví s lodžií. Byt se nachází v 1. podlaží panelového domu na ulici tř. 17. listopadu v Karvině - Fryštát. Byt již prošel částečnou rekonstrukcí. Součástí bytu je komora. Koupelna má zděné jádro obložené keramickým obkladem, v bytě je nová elektroinstalace. V prostorné předsíni zůstává vestavěná šatní skříň. Vstup do jednotlivých pokojů je z předsíně, jsou tedy neprůchozí. Kuchyň je velmi prostorná se vstupem na lodžii. Součástí prodeje není jen samotná kuchyňská linka v kuchyni ale také plynová varná deska, horkovzdušná trouba a digestoř. V ložnici je plovoucí podlaha. Dům prošel celkovou revitalizací	
	Cena: 749.000,- Kč (13.618,- Kč/m²)	<i>Zdroj: realitní inzerce</i>
	BJ 2+1 (56 m²), Karviná, tř. Těškovové	
	Nabízíme Vám ke koupi byt 2+1 v osobním vlastnictví s balkónem, který se nachází v 6. podlaží domu po celkové revitalizaci na tř. Těškovové v Karvině - Mizerově, nedaleko kina Centrum. Byt je po kompletní rekonstrukci, jsou zde nové rozvody elektřiny (v mědi), nové omítky, v pokojích plovoucí podlahy, v předsíni a kuchyni lino, v koupelně s WC je položena dlažba. Koupelna je zděná s keramickými obklady a sprchovacím koutem.	
	Cena: 680.000,- Kč (12.142,- Kč/m²)	<i>Zdroj: realitní inzerce</i>

Tabulka srovnávací hodnoty:

Objekt	Cena (Kč/m ²)	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty						přepočtená cena (Kč/m ²)
		Poloha	Velikost objektu	Technický stav	Výměra pozemků	Ostatní	Zdroj	
BJ 2+1 Kosmonautů	12 263	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	0,95	11 533
BJ 2+1 tř. 17. listopadu	13 618	1,01	1,02	0,97	1,00	1,00	0,95	12 928
BJ 2+1 tř. Těřeškovové	12 142	0,99	1,01	1,00	1,00	1,00	0,95	11 534
							Výsledná cena:	11 998

Při srovnání realizovaných prodejů bytových jednotek z vlastní databáze a z nabídek z inzerce realitních kanceláří s bytovou jednotkou oceňovanou, byly srovnány zejména užitné plochy, vybavení, lukrativita lokality, stavebně-technický stav, dispoziční a technické řešení. V neposlední řadě byla také posouzena vybavenost lokality, životní prostředí, napojení na síť, napojení na dopravně komunikační systém, demografické podmínky a další cenotvorné vlivy. Nabídky k prodeji v realitních časopisech na byty se srovnatelnými parametry jsou srovnatelné s obvyklými hodnotami.

V současné době se tedy srovnatelné bytové jednotky nabízejí k prodeji v rozmezí nabídkových jednotkových cen od 12.142,- Kč/m² do 13.618,- Kč/m², po zohlednění hodnototvornými faktory v rozmezí nabídkových přepočtených jednotkových cen od 11.533,- Kč/m² do 12.928,- Kč/m². Jednotkovou srovnávací hodnotu volím ve výši průměrné ceny: 11.998,- Kč/m². Užitná plocha bytové jednotky č. 2412/9 činí: 57,86 m². Celková srovnávací hodnota tak činí: 11.998,- Kč/m² * 57,86 m² = 694.204,- Kč.

Dále uplatňuji bezpečnostní srážku 20 % za neumožnění prohlídky předmětných nemovitých věcí. Další srážka 20% zohledňuje špatnou obchodovatelnost spoluvlastnického podílu. Celková srážka je tedy 40%. Výsledná srovnávací hodnota po uplatnění srážky tedy činí: 694.204,- Kč * 0,60 (srážka 40%) * 1/2 (spoluvlastnický podíl) = **208.261,- Kč.**

Výsledná srovnávací hodnota ideální 1/2 bytové jednotky č. 2412/9 v bytovém domě č.p. 2412, postaveném na pozemku p.č. 620/19 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně alikvotního podílu o velikosti 111/2000 na společných částech bytového domu č.p. 2412 a pozemcích p.č. 620/19 – zastavěná plocha a nádvoří, 620/63 – ostatní plocha, zeleň, p.č. 620/64 – ostatní plocha, zeleň, k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okres Karviná, LV č. 6033, 4993, činí po zaokrouhlení:

210.000,- Kč

7. REKAPITULACE JEDNOTLIVÝCH METOD PRO STANOVENÍ VÝSLEDNÉ OBVYKLÉ CENY

Věcná hodnota oceňovaných nemovitých věcí: **535.484,- Kč**

Srovnávací hodnota oceňovaných nemovitých věcí: **210.000,- Kč**

**Výslednou obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí stanovuji ve
výši srovnávací hodnoty.**

8. STANOVENÍ CENY JEDNOTLIVÝCH PRÁV A ZÁVAD S NEMOVITOSTMI SPOJENÝCH

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Karviná-město, LV č. 6033 jsou v části C uvedena následující omezení vlastnického práva: (viz. oddíl 3.4.)

Omezení vztahující se k nařízení exekuce a k exekučnímu příkazu k prodeji nemovitostí jsou zohledněna ve výsledné obvyklé ceně. Nelze však odečíst výši dlužné částky vážící se k exekuci, neboť není známa přesná částka.

9. STANOVENÍ ZÁVAD, KTERÉ PRODEJEM V DRAŽBĚ NEZANIKNOU

Dle znění § 336a odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád ve znění pozdějších předpisů jsou za závady, které prodejem v dražbě nezaniknou považovány věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytů a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále.

Na základě dostupných podkladů a místního šetření nebyly žádné z výše uvedených závad zjištěny.

10. OBVYKLÁ CENA

Tržní hodnota (obvyklá cena) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení výše zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd. Dále je potřeba postihnout veškeré dluhy a závazky, která jsou na nemovitost vázány.

Obvyklá cena:	
Ideální ½ bytové jednotky č. 2412/9 v bytovém domě č.p. 2412, postaveném na pozemku p.č. 620/19 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně alikvotního podílu o velikosti 111/2000 na společných částech bytového domu č.p. 2412 a pozemcích p.č. 620/19 – zastavěná plocha a nádvoří, 620/63 – ostatní plocha, zeleň, p.č. 620/64 – ostatní plocha, zeleň, k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okres Karviná, LV č. 6033, 4993	210.000,- Kč

**Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.
Výše stanovená obvyklá cena je stanovena bez odpočtu omezení zapsaných
v oddíle C výpisů z katastru nemovitostí.**

V Prostějově, dne 8.2.2019

Vypracoval:
Ing. František Kocourek
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov
tel./fax: 582 330 169
e-mail : kocourek.fr@seznam.cz

.....
Ing. František Kocourek

11. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 4.10.1989, č.j. 3315/89, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem **11872-10/2019**.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. František Kocourek
Přemyslovka 3
796 04 Prostějov

12. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí
Neoficiální kopie katastrální mapy
Fotodokumentace
Situační plán
Usnesení
Doručenky

13. OBSAH

č. 11872-10/2019	1
1. Účel stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí	2
2. Obecné předpoklady pro stanovení obvyklé ceny	3
3. Použité podklady pro znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí	4
3.1. Použité podklady:	4
3.2. Předmět znaleckého posudku	4
3.3. Vlastnictví	4
4. Nález	6
4.1. Popis nemovitých věcí	6
4.2. Místopis, Popis, dispoziční řešení, stavebně-technická charakteristika oceňovaných nemovitých věcí a údaje o stáří a technickém stavu	6
4.3. Současné a příhodně možné využití nemovitých věcí	6
5. Stanovení věcné hodnoty nemovitostí	7
5.1. Stanovení věcné hodnoty	7
5.1.1. Stanovení věcné hodnoty bytové jednotky	7
5.1.3. Výpočet hodnoty pozemků (spoluvlastnických podílů)	8
6. Stanovení srovnávací hodnoty nemovitých věcí	10
7. Rekapitulace jednotlivých metod pro stanovení výsledné obvyklé ceny	12
8. Stanovení ceny jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených	12
9. Stanovení závad, které prodejem v dražbě nezaniknou	12
10. Obvyklá cena	13
11. Znalecká doložka	14
12. Přílohy	15
13. Obsah	16