Znalecký posudek č. 2071-16/15

o obvyklé ceně členského podílu na právech a povinnostech v bytovém družstvu „Stavební bytové družstvo Havířov", s nímž je spojeno právo nájmu bytové jednotky č. 57101012, o velikosti 3+1 s příslušenstvím v domě č.p. 400, ul. Orlí č. 1 v katastrálním území Šumbark, obec Havířov, okres Karviná

Objednatel posudku:

BFT Management, a.s.
V Olšinách 16/82
100 00 Praha 10
IČ: 25619055

Účel posudku:

Zjištění ceny pro zpeněžení souboru nemovitých věcí dražbou

Podle stavu ke dni 20.3.2015
posudek vypracoval:

Ing. Martin Kaděra
Letní 485/11
736 01 Havířov-Šumbark
tel.: 596 885 352, 777 600 102
e-mail: martin.kadera@seznam.cz

Posudek obsahuje 27 stran, včetně 14 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Havířově, 21.3.2015

A. Nález

1. Znalecký úkol

Úkolem podepsaného znalce je určit obecnou cenu členských práv a povinností k družstevnímu bytu č. 57101012 na ulici Orlí č. 400/1 v Havířově-Šumbarku.
Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky ze dne 6.3.2015.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 20.3.2015 za přítomnosti uživatelky bytu paní Hockaufové.

3. Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

Výpis z katastru nemovitostí

Vyhotoven dne 20.3.2015, LV 1764 – informace o stavbě (viz. přílohu),
Vyhotoven dne 20.3.2015, LV 1764 – informace o pozemku (viz. přílohu),
Vyhotoven dne 20.3.2015, LV 10001 – informace o pozemku (viz. přílohu).

Kopie z katastrální mapy

Vyhotovena dne 20.3.2015 (viz. přílohu).

Okres:	Karviná
Obec:	Havířov
Katastrální území:	Šumbark
Měřítko:	1:1000

Stavebně právní dokumentace

Kolaudační rozhodnutí

Nebylo předloženo.

Dokumentace prováděných změn, rekonstrukcí a modernizací

Nebyla předložena.

Jiná

Nebyla předložena.

Výkresová dokumentace

Nebyla předložena.

Prohlášení vlastníka

Dům není rozdělen na jednotky.

4. Obsah posudku

Předmětem ocenění je obvyklá cena členského podílu na právech a povinnostech v bytovém družstvu „Stavební bytové družstvo Havířov“, s nímž je spojeno právo nájmu bytové jednotky č. 57101012, o velikosti 3+1 s příslušenstvím v domě č.p. 400, ul. Orlí č. 1 v katastrálním území Šumbark, obec Havířov, okres Karviná.

Vzhledem k tomu, že obvyklá cena členského podílu družstevníka odpovídá obvyklé ceně jím užívaného družstevního bytu, stanovuji obvyklou cenu členských práv a povinností spojených s užíváním družstevního bytu jako obvyklou cenu předmětného bytu.
Převážná část domu stojí na pozemku jiného vlastníka. Zbylá část domu sice stojí na pozemku ve vlastnictví vlastníka domu, tj. SBD Havířov, ale vzhledem k tomu, že dům není rozdělen na jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb., není určen spoluvlastnický podíl k pozemku příslušejícímu k bytu. Jelikož cena spoluvlastnického podílu k pozemku nemá na obvyklou cenu bytu zásadní vliv, pozemek neoceňuji.
Příjezd k domu je po zpevněné komunikaci, je možné napojení na veškeré inženýrské sítě. Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně bytovými domy.

B. Odhad

Úvod, použitá metodika ocenění

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitých věcí obecnou (= obvyklou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Obecný zákoník občanský (císařský patent ze dne 1.6.1811, č. 946 sb. zák. soud., platný do roku 1950) k tomuto uváděl:

Měřítko pro soudní odhad.

§ 304. Určená hodnota věci je její cena. Má-li se věc odhadnouti soudem, musí se odhadnouti určitou sumou peněžitou.

Cena řádná a mimořádná.

§ 305. Odhadne-li se věc podle užitku, který v určité době a na určitém místě obvykle a obecně dává, ustanoví se její řádná a obecná cena; hledí-li se však ke zvláštním poměrům a ke zvláštní oblibě, kterou má ve věci pro náhodné její vlastnosti ten, komu se její hodnota má nahraditi, je to její cena mimořádná.

Která cena je směrnicí při soudních odhadech.

§ 306. Není-li nic jiného vymíněno nebo zákonem ustanoveno, je při odhadu věci směrnicí vždy cena obecná.

V odhadním řádu z roku 1933 (vládní nařízení ze dne 23.6.1933 č. 100 Sb. z. a n., kterým se vydávají předpisy o odhadu nemovitostí v řízení exekučním (odhadní řád)) bylo uvedeno:

§ 17. Pro vyšetření odhadní hodnoty buď volen takový způsob, který zaručuje, že jím vyšetřená odhadní hodnota se co nejvíce přiblíží ceně, kterou za daných poměrů by bylo možno dosáhnouti za vydražované nemovitosti. ***Pravidelně odhadní hodnota se stanoví buď zjištěním prodejní hodnoty (hodnoty obchodní, tržní), a to u pozemků podle jednotek plošné míry, u budov podle zastavěné plochy (po př. jednotek obestavěného prostoru), nebo kapitalizováním ročního čistého výtěžku (výnosu), kterého lze při řádném hospodaření docíliti, nebo zjištěním průměru mezi hodnotou podle kapitalizovaného ročního čistého výtěžku (výnosu) činžovního a hodnotou pozemku, zvýšenou o hodnotu stavby (§§ 18 až 21). Použijí-li znalci jiného způsobu oceňovacího, jsou povinni to odůvodniti.***

Mezinárodní oceňovací standardy definují pojem **tržní hodnota** jako *odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku.* Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu.

Konečně v **rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky** sp. zn. 2 Cdon 425/96 ze dne 30.1.1998 je mj. uvedeno (pozn.: pojem „odhadní cena“ se v tomto rozhodnutí vztahuje k ocenění podle dříve platné vyhlášky č. 393/1991 Sb.):

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu ... V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obecné (= obvyklé, tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Nejprve je provedeno **ocenění podle oceňovacího předpisu** (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.).
2. Ocenění **časovou cenou** – nebude provedeno.
3. Ocenění **výnosovou hodnotou** – nebude provedeno.
4. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitých věcí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitou věc.
5. **Odhad obecné ceny metodou střední hodnoty** – prostý aritmetický průměr mezi hodnotou výnosovou a cenou časovou – nebude provedeno.
6. **Odhad obecné ceny metodou váženého průměru** – vážený aritmetický průměr z hodnoty výnosové a ceny časové. Při převažující ceně časové se klade větší váha na hodnotu výnosovou – nebude provedeno.
7. **Závěrečný odborný odhad obecné ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	–0,06
2	Vlastnické vztahy	IV. Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku	–0,02
3	Změny v okolí	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00

6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

Index trhu: $I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = 0,920$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	0,00
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy: $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,060$

Popisy objektů

I. Příslušenství stavby

a) Věcná práva

1) Věcné břemeno

Na nemovitých věcech podle výpisu z KN, podle zjištění na místě ani podle sdělení uživatelky bytu neváznou žádná věcná břemena.

II. Byt

a) Byt

1) Byt č. 12

Byt se nachází v bytovém domě č.p. 400, na ulici Orlí, orientační číslo 1. Jedná se o rohový dům navazující ze severní a východní strany na sousední domy. Objekt je půdorysu tvaru L, podsklepený, se šesti nadzemními podlažími. Střecha je plochá dvouplášťová.

Dispozice domu: v 1.PP jsou sklepní kóje a společné prostory, v 1.NP je jeden byt 2+1 a dva byty 3+1, ve 2.NP až 6.NP jsou vždy čtyři byty 3+1

Napojení na přípojky: vody, kanalizace, elektro, plynu a dálkového topení

Popis bytu:

Umístění bytu v domě: **byt č. 12 se nachází ve 4.NP vlevo**
Dispozice bytu: **3 + 1**
Počet a vybavení místností: 3x pokoj, kuchyně, chodba, koupelna, WC, komora

Stáří a technický stav objektu a bytu:

Objekt:
Stáří: 2015 – 1989 = 26 let
Provedené adaptace: byla provedena revitalizace, při které bylo provedeno zateplení fasády a střechy a výměna oken
Celkový technický stav, vzhledem ke stáří a prováděné údržbě je průměrný.
Závady jednotlivých konstrukcí a vybavení: nejsou patrné

Byt:
Stáří: 2015 – 1989 = 26 let
Provedené adaptace: nejsou
Celkový technický stav, vzhledem ke stáří a prováděné údržbě je průměrný.
Závady jednotlivých konstrukcí a vybavení: byt je celkově ve zhoršeném stavebně technickém stavu, většina prvků krátkodobé životnosti je na konci své životnosti, byt vyžaduje provedení rozsáhlejších stavebních úprav.

Zjištění typu objektu a způsobu ocenění:

Objekt, v němž je byt umístěn, nesplňuje podmínky rodinného domu dle § 2 písmeno a) bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb..
Objekt má zastavěnou plochu větší než 150 m^2. Prostory nad 400 m^3 nedosahují $^2/_3$ obestavěného prostoru objektu, nejedná se tedy ve smyslu § 2 písm. a) vyhlášky o halu, ale o budovu.
Vzhledem k tomu, že plochy pro bydlení převažují nad jednotkami provozními (nebytovými prostory), jedná se o dům vícebytový typu J (typový). Byt se proto ocení porovnávacím způsobem podle § 38 vyhlášky, výsledkem je cena bytu včetně ceny společných částí domu a společného příslušenství mimo dům.

Ocenění

I. Příslušenství stavby

1) Věcná práva

1.a) Cenový předpis

1.a.1) Věcné břemeno – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Hodnota věcného břemene: **=** **0,– Kč**

II. Byt

1) Byt

1.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

1.a.1) Byt č. 12 – § 38

Podlahové plochy jednotky (PP):

Název	Výpočet plochy	Plocha [m^2] celková	koef.	započítaná
pokoj 1	4,05*4,65	18,83	1,00	18,83
pokoj 2	4,05*3,15	12,76	1,00	12,76
pokoj 3	4,05*4,35	17,62	1,00	17,62
kuchyně	4,15*2,85	11,83	1,00	11,83
chodba	4,05*1,70+2,05*1,00	8,93	1,00	8,93
koupelna	1,78*1,60	2,85	1,00	2,85
WC	1,15*0,90	1,03	1,00	1,03
komora	1,50*2,85+0,50*1,00	4,78	1,00	4,78
lodžie	3,50*1,00	3,50	0,20	0,70
sklep	2,00*3,00	6,00	0,10	0,60
		88,13		**79,93**

Vybavení:

Název, popis

1. Základy včetně zemních prací – betonové pasy s izolací
2. Svislé konstrukce – panel
3. Stropy – s rovným podhledem
4. Krov, střecha – plochá dvouplášťová střecha
5. Krytiny střech – asfaltové svařované pásy
6. Klempířské konstrukce – parapety Al plech, svody vnitřní
7. Úprava vnitřních povrchů – omítky nejsou, pouze tapety na panelu
8. Úprava vnějších povrchů – minerální na KZS
9. Vnitřní obklady keramické – pouze kuchyně
10. Schody – teracové
11. Dveře – dřevěné
12. Vrata
13. Okna – plastová
14. Povrchy podlah – PVC
15. Vytápění – dálkové
16. Elektroinstalace – 230/400 V
17. Bleskosvod – ano
18. Vnitřní vodovod – studené i teplé
19. Vnitřní kanalizace – z kuchyně, koupelny a WC
20. Vnitřní plynovod – zemní plyn
21. Ohřev vody – centrální
22. Vybavení kuchyní – linka, plynový sporák
23. Vnitřní hygienické vybavení – umyvadlo, vana
24. Výtahy – ano, běžné
25. Ostatní – digestoř
26. Instalační prefabrikovaná jádra – umakart

Určení základní ceny za m^2 dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj: Moravskoslezský
Obec: Havířov
Počet obyvatel: 76 109
Základní cena (ZC): 14 795,– Kč/m^2

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

Byt je celkově ve zhoršeném stavebně technickém stavu, většina prvků krátkodobé životnosti je na konci své životnosti, byt vyžaduje provedení rozsáhlejších stavebních úprav.

	Popis znaku		Hodnocení znaku	V_i
1	Typ stavby	III.	Budova - panelová, zateplená	0,00
2	Společné části domu	II.	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	II.	Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II.	Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	II.	Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	–0,10
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III.	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně-technický stav	IV.	Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65*

* Rok výstavby / kolaudace: 1989
Stáří stavby (y): 26
Zvýšení koeficientu s: 0,05
Koeficient pro úpravu (s): 0,920

Index konstrukce a vybavení $(I_V = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10})$: 0,538

Základní cena upravená (ZCU = ZC * I_V): 7 959,71 Kč/m^2
Index trhu (I_T): 0,920
Index polohy (I_P): 1,060
Cena bytu určená porovnávacím způsobem:
CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 79,93 * 7 959,71 * 0,920 * 1,060 = **620 441,37 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena příslušenství stavby	=	0,– Kč
Spoluvlastnický podíl:	*	1 / 1
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	0,– Kč
	+	0,– Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	=	**620 441,37 Kč**

Byt č. 12 – určená cena: 620 441,37 Kč

2) Ocenění porovnávací metodou

Ocenění bytu s příslušenstvím, je provedeno pomocí porovnávací metody za použití inzerovaných prodejů obdobných bytů. Jednotlivé srovnávací objekty jsou adjustovány pomocí koeficientů K_x na oceňovaný objekt. Kritérium vyjádřené jednotlivými koeficienty je zřejmé z názvů koeficientů. Výše použitých koeficientů u jednotlivých srovnávacích objektů pak vyjadřuje míru shody s oceňovaným objektem. U nemovitých věcí, u nichž bylo v nabídce uvedeno, že cena zahrnuje provizi realitní kanceláře, aplikoval znalec srážku ve výši 5,00 %. Obvyklá provize realitních kanceláří se pohybuje v rozpětí 4,00 až 7,00 %, znalec uplatnil srážku ve středu hodnotového intervalu. Objektivizační koeficient uvažuji ve výši 0,80. Jednotlivým srovnávacím objektům je dále přiřazena váha v rozpětí 1,00 až 3,00 vyjadřující míru shody s oceňovaným objektem. Z takto stanovených hodnot je pak vypočtena základní cena odpovídající váženému průměru cenových údajů a jim přiřazených vah.

Seznam porovnávaných objektů:

Prodej bytu 3+1, 68 m²	
Výchozí cena (VC):	349 000,– Kč
Množství (M):	68,00 m²PP
$K_{místa}$:	1,00
$K_{časový}$:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{provedení}$:	1,00
$K_{revitalizace\ domu}$:	0,99
$K_{rekonstrukce\ bytu}$:	0,95
$K_{provize\ RK}$:	0,95
$K_{úvaha\ znalce}$:	1,00
$K_{objektivizace}$:	0,80
Jednotková cena (JC):	3 668,50 Kč
Váha (V):	1,0
Prodej bytu 3+1, 68 m²	
Výchozí cena (VC):	320 000,– Kč
Množství (M):	68,00 m²PP
$K_{místa}$:	1,00
$K_{časový}$:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{provedení}$:	1,00
$K_{revitalizace\ domu}$:	0,99
$K_{rekonstrukce\ bytu}$:	0,95
$K_{provize\ RK}$:	1,00
$K_{úvaha\ znalce}$:	1,00
$K_{objektivizace}$:	0,80
Jednotková cena (JC):	3 540,71 Kč
Váha (V):	1,0
Prodej bytu 3+1, 78 m²	
Výchozí cena (VC):	450 000,– Kč
Množství (M):	78,00 m²PP
$K_{místa}$:	1,00
$K_{časový}$:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{provedení}$:	1,00

$K_{revitalizace\ domu}$:	1,00
$K_{rekonstrukce\ bytu}$:	0,90
$K_{provize\ RK}$:	0,95
$K_{úvaha\ znalce}$:	1,00
$K_{objektivizace}$:	0,80
Jednotková cena (JC):	3 946,15 Kč
Váha (V):	3,0
Prodej bytu 3+1, 73 m²	
Výchozí cena (VC):	585 000,– Kč
Množství (M):	73,00 m²PP
$K_{místa}$:	1,00
$K_{časový}$:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{provedení}$:	1,00
$K_{revitalizace\ domu}$:	1,00
$K_{rekonstrukce\ bytu}$:	0,98
$K_{provize\ RK}$:	0,95
$K_{úvaha\ znalce}$:	1,00
$K_{objektivizace}$:	0,80
Jednotková cena (JC):	5 968,60 Kč
Váha (V):	2,0
Prodej bytu 3+1, 79 m²	
Výchozí cena (VC):	590 000,– Kč
Množství (M):	79,00 m²PP
$K_{místa}$:	1,00
$K_{časový}$:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{provedení}$:	1,00
$K_{revitalizace\ domu}$:	1,00
$K_{rekonstrukce\ bytu}$:	1,00
$K_{provize\ RK}$:	0,95
$K_{úvaha\ znalce}$:	1,00
$K_{objektivizace}$:	0,80
Jednotková cena (JC):	5 675,95 Kč
Váha (V):	3,0

kde $JC = (VC / M) * (K_{místa} * K_{časový} * K_{vybavení} * K_{provedení} * K_{revitalizace\ domu} * K_{rekonstrukce\ bytu} * K_{provize\ RK} * K_{úvaha\ znalce} * K_{objektivizace})$

Minimální jednotková cena za m²PP:		3 540,71 Kč
Průměrná jednotková cena za m²PP (Σ (JC * V) / Σ V):		4 801,27 Kč
Maximální jednotková cena za m²PP:		5 968,60 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²PP:		4 801,27 Kč
Jednotkové množství:	*	79,93 m²PP
Porovnávací hodnota:	=	383 765,51 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 383 770,– Kč

C. Rekapitulace – závěr

Ocenění bytu s příslušenstvím bylo provedeno dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku a dále porovnávacím způsobem – porovnání a aplikace na oceňovaný byt podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných bytů.
Závěrečný odborný odhad obecné ceny je proveden podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Příslušenství bytů a nebytových prostorů

Hodnota věcných práv podle vyhlášky	**0,– Kč**

Byty a nebytové prostory

Cena bytů podle cenového předpisu	**620 440,– Kč**
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	**383 770,– Kč**

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
390 000,– Kč

Cena slovy: třistadevadesáttisíc Kč

V Havířově, 21.3.2015

Ing. Martin Kaděra
Letní 485/11
736 01 Havířov-Šumbark
tel.: 596 885 352, 777 600 102
e-mail: martin.kadera@seznam.cz

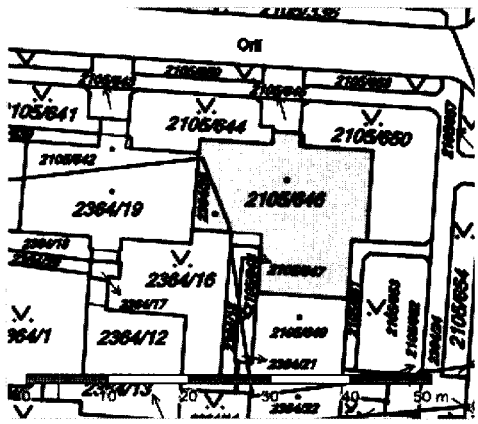
Seznam příloh

Fotodokumentace	... 4 listy
Výpis z katastru nemovitostí ze dne 20.3.2015, LV 1764	... 2 listy
Výpis z katastru nemovitostí ze dne 20.3.2015, LV 10001	... 1 list
Kopie katastrální mapy ze dne 20.3.2015	... 1 list
Část plánu obce s vyznačením polohy nemovitostí	... 1 list
Údaje o srovnatelných nemovitostech	... 5 listů

400
1

Informace o stavbě

Stavba:	**č.p. 400**
Obec:	Havířov [555088]
Část obce:	Šumbark [37737]
Katastrální území:	Šumbark [637734]
Číslo LV:	1764
Stavba stojí na pozemku:	p.č. 2105/646, 2364/20
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Stavební bytové družstvo Havířov, Hornosušská 1041/2, Prostřední Suchá, 73564 Havířov	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo zákonné

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava

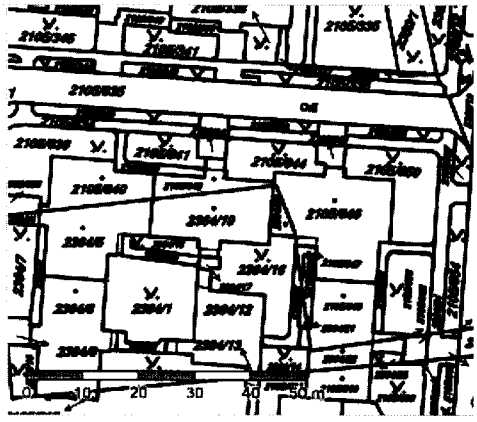
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 20.03.2015 09:37:14.

© 2004 - 2015 Český úřad zeměměřický a katastrální , Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8, cuzk@cuzk.cz
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.1.0 build 4

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2364/20
Obec:	Havířov [555088]
Katastrální území:	Šumbark [637734]
Číslo LV:	1764
Výměra [m^2]:	24
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č.p. 400



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Stavební bytové družstvo Havířov, Hornosušská 1041/2, Prostřední Suchá, 73564 Havířov	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava

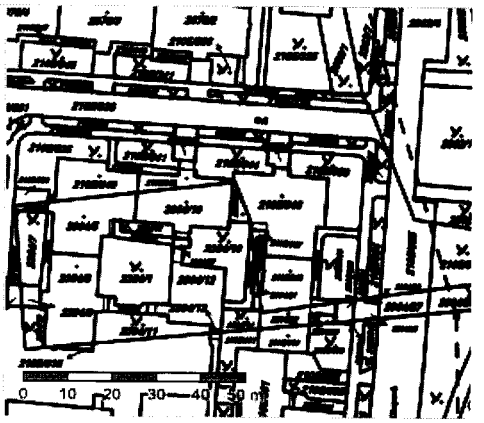
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 20.03.2015 09:37:14.

© 2004 - 2015 Český úřad zeměměřický a katastrální , Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8, cuzk@cuzk.cz
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.1.0 build 4

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2105/646
Obec:	Havířov [555088]
Katastrální území:	Šumbark [637734]
Číslo LV:	10001
Výměra [m^2]:	312
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č.p. 400



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Statutární město Havířov, Svornosti 86/2, Město, 73601 Havířov	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

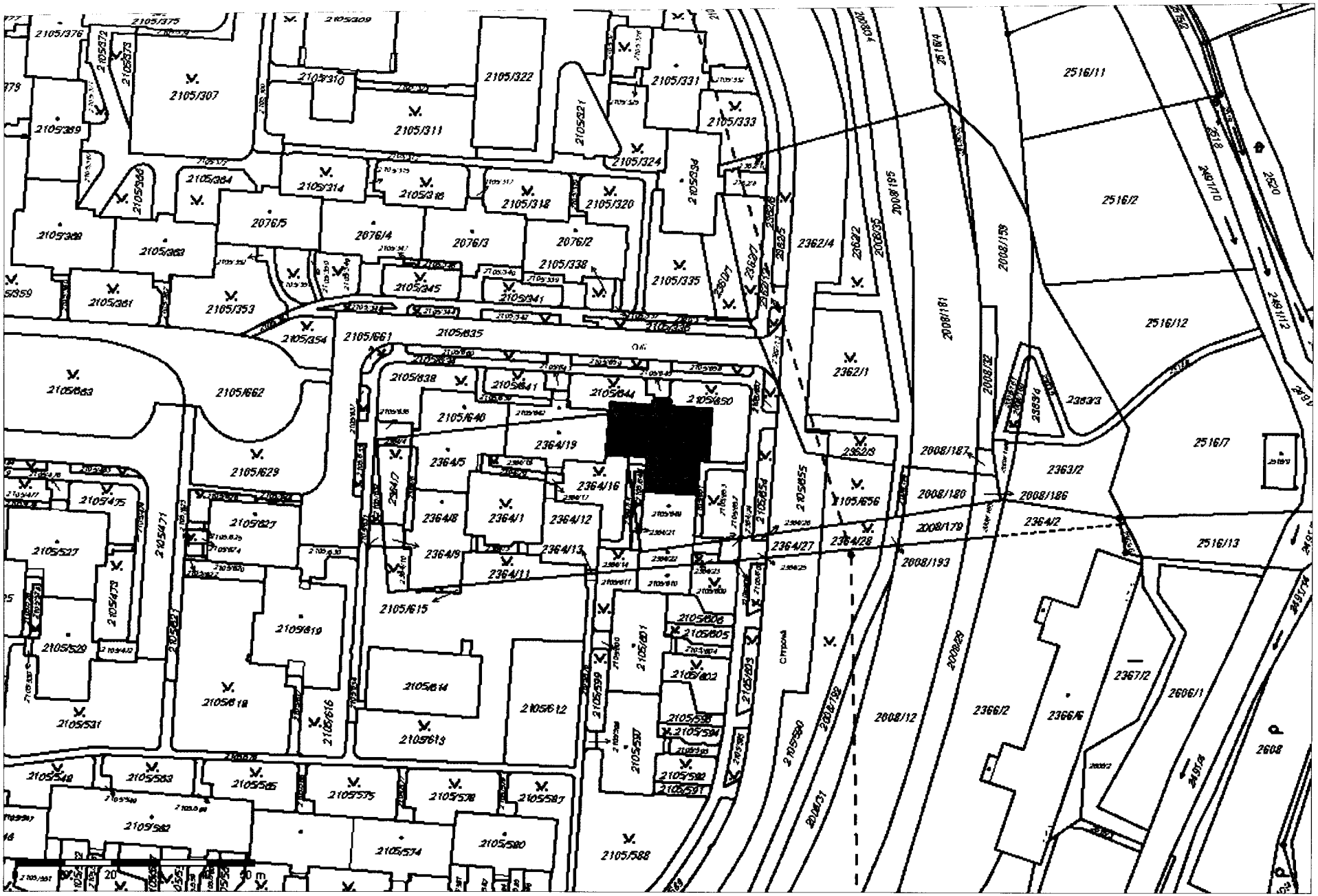
Typ
Změna výměr obnovou operátu

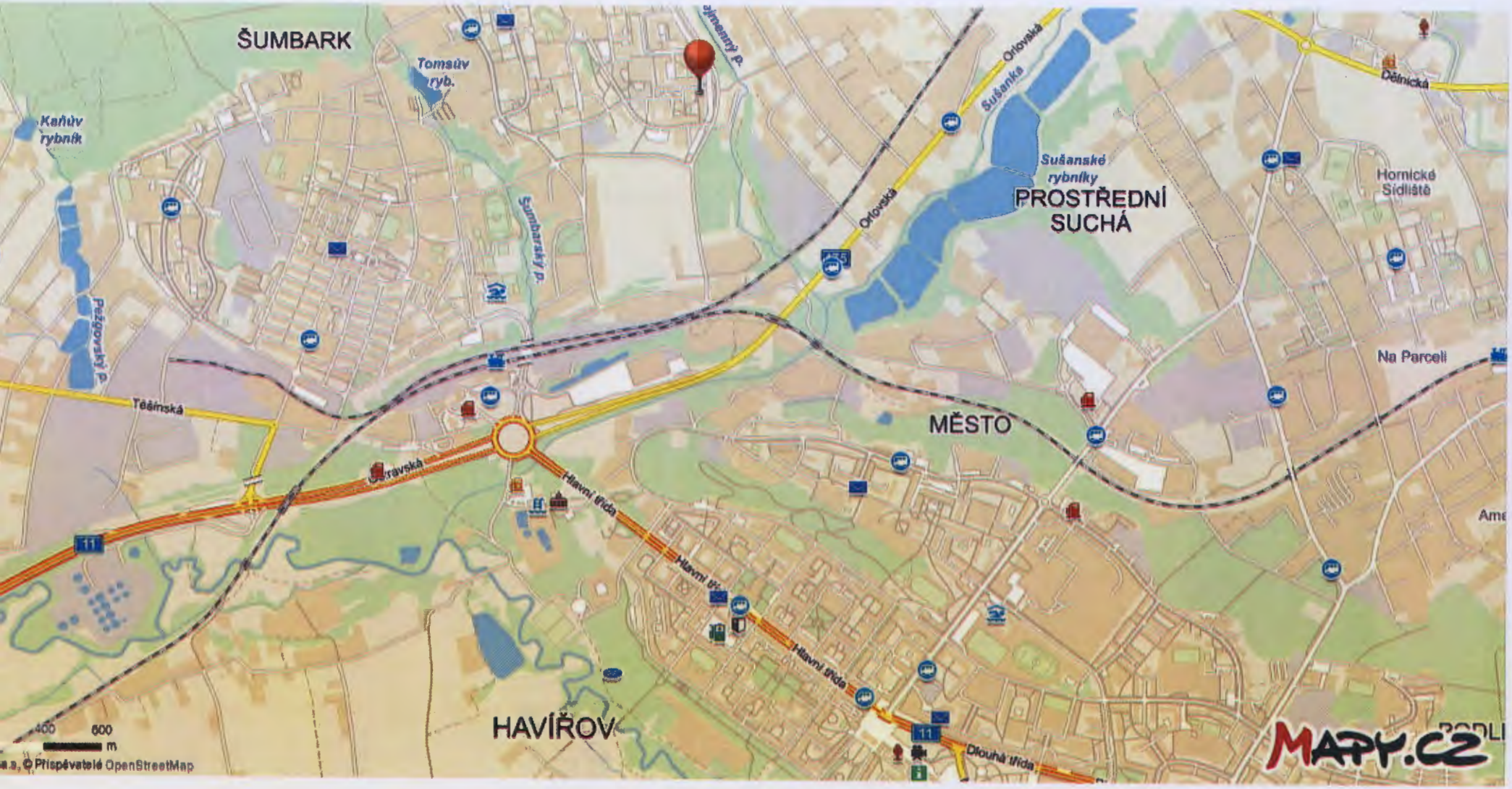
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 20.03.2015 09:37:14.

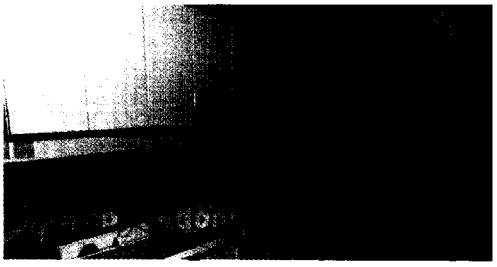
© 2004 - 2015 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8, cuzk@cuzk.cz
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

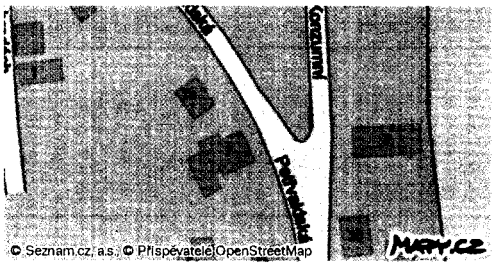
Verze aplikace: 5.1.0 build 4


2105/376
2105/375
2105/307
2105/311
2105/322
2105/331
2105/333
2105/324
2105/314
2105/316
2105/318
2105/320
2076/5
2076/4
2076/3
2076/2
2105/338
2105/345
2105/341
2105/335
2105/361
2105/353
2105/354
2105/661
2105/635
2105/663
2105/662
2105/629
2105/838
2105/841
2105/844
2105/650
2105/640
2364/19
2364/5
2364/16
2364/8
2364/1
2364/12
2364/9
2364/13
2364/11
2105/615
2105/475
2105/627
2105/527
2105/619
2105/520
2105/618
2105/531
2105/614
2105/612
2105/613
2105/616
2105/548
2105/563
2105/565
2105/575
2105/578
2105/587
2105/582
2105/574
2105/580
2105/588
2105/599
2105/601
2105/606
2105/605
2105/602
2105/594
2105/592
2105/591
2105/597
2105/590
2105/603
2105/656
2105/655
2105/654
2362/4
2362/1
2363/4
2363/3
2363/2
2364/2
2364/28
2364/27
2008/187
2008/180
2008/186
2008/179
2008/193
2008/12
2366/2
2366/6
2367/2
2606/1
2608
2516/11
2516/2
2516/12
2516/7
2516/13
2520
2618
2491/10
2491/12
2491/11
2008/195
2008/159
2008/181
2008/32
2008/35
2008/29
2008/192
2008/191
2008/188
2008/189
2104/51
2104/71
2104/74
Cesta
20 m


ŠUMBARK
Tomsův ryb.
Kaňův rybník
Sumbarský p.
Orlovská
Sušanka
Sušanské rybníky
PROSTŘEDNÍ SUCHÁ
Dělnická
Hornické Sídliště
Na Parcelí
MĚSTO
Těšínská
Ostravská
Hlavní třída
Dlouhá třída
HAVÍŘOV
11
400
600
m
© Přispěvatelé OpenStreetMap
MAPY.CZ

SREALITY.CZ





Prodej bytu 3+1 68 m²

Havířov - Šumbark, okres Karviná

349 000 Kč

Nabízíme k prodeji družstevní byt 3+1 se zasklenou lodžií v Havířově - Šumbarku na ul. Akátová. Byt je orientován na 2 světové strany. V bytě jsou plastová okna, kuchyňská linka, sporák, plovoucí podlahy. Občanská dostupnost v blízkém okolí. Nabízíme možnost zprostředkování financování. Doporučujeme prohlídku.

Celková cena:	349 000 Kč za nemovitost, včetně provize
ID zakázky:	427643
Aktualizace:	Včera
Stavba:	Panelová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Družstevní
Umístění objektu:	Sídliště
Podlaží:	3. podlaží z celkem 6 včetně 1 podzemního
Užitná plocha:	68 m²
Plocha podlahová:	68 m²

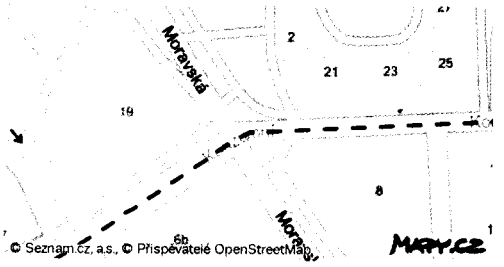
Lodžie:	✓
Parkování:	50
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon, Internet, Kabelová televize
Elektřina:	120V, 230V
Doprava:	MHD
Vybavení:	Částečně
Výtah:	✓

Kontaktovat:

Zákaznická linka
Tel.: 800 100 446
Mobil: 739 545 999
Email: info@mmreality.cz

M & M reality holding
Krakovská 1675/2, 11000 Praha - Nové Město
Více o společnosti »

SREALITY.CZ



Prodej bytu 3+1 68 m²

Konzumní, Havířov - Šumbark

320 000 Kč

Nabízíme družstevní byt 3+1 se zasklenou lodžií, v domě po revitalizaci, v místě s dobrou občanskou vybaveností. Bytová jednotka ihned k nastěhování, možnost rekonstrukce dle vlastního výběru.Prostorné bydlení. K bytu rovněž náleží sklep. Financování nemovitostí zajišťujeme vlastním partnerem bez poplatku.

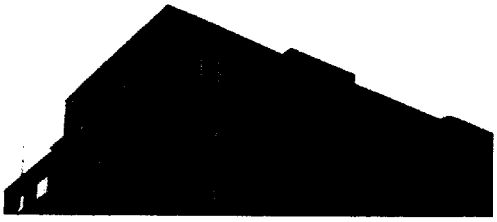
Celková cena:	320 000 Kč za nemovitost	Vlastnictví:	Družstevní
ID zakázky:	1081	Podlaží:	2. podlaží
Aktualizace:	19.03.2015	Užitná plocha:	68 m²
Stavba:	Panelová	Lodžie:	✓
Stav objektu:	Dobrý	Sklep:	✓

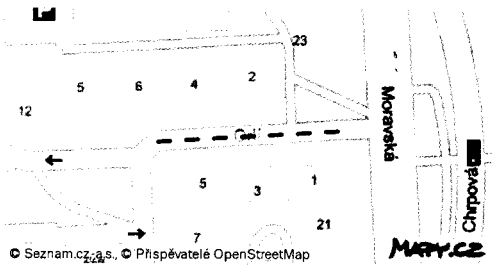
Kontaktovat:

Bc. Kantorová Dagmara
Mobil: 776 666 621
Email: d.kantorova@foryoureality.cz

FOR YOU REALITY BROKER, s.r.o.
Nádražní 39/7, 73701 Český Těšín
Více o společnosti »

SREALITY.CZ





Prodej bytu 3+1 78 m²

Orlí, Havířov - Šumbark

450 000 Kč

Nabízíme k prodeji byt 3+1 s lodžií, 78m2, ul. Orlí, Havířov. Byt je ve 4 patře s výtahem. Byt prošel částečnou rekonstrukcí(kuchyně, koupelna, wc). Dům prošel kompletní revitalizací (zateplení fasády, nová plastová okna). Byt je po kompletní rekonstrukci. Po dohodě s majiteli je možné v bytě ponechat veškeré vybavení. Před domem je dětské hřiště a hřiště s umělým povrchem. V případě zájmu o nemovitost Vám pomůžeme s vyřízením úvěru nebo hypotéky.

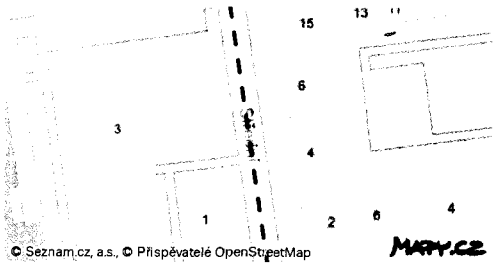
Celková cena:	450 000 Kč za nemovitost	Lodžie:	4 m²
Poznámka k ceně:	cena včetně provize, právního servisu, DPH	Voda:	Dálkový vodovod
Náklady na bydlení:	0.00	Topení:	Ústřední dálkové
ID zakázky:	64580	Plyn:	Plynovod
Aktualizace:	Včera	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stavba:	Panelová	Telekomunikace:	Internet, Satelit, Kabelové rozvody
Stav objektu:	Velmi dobrý	Elektřina:	230V
Vlastnictví:	Družstevní	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, Autobus
Umístění objektu:	Klidná část obce	Komunikace:	Asfaltová
Podlaží:	4. podlaží z celkem 6 včetně 1 podzemního	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Užitná plocha:	78 m²		

Kontaktovat:

Volek Tomáš
Mobil: +420 774 110 007
Email: callcentrum@realityiq.cz

Realitní kancelář Reality IQ a.s.
28. října 1584/281, 70900 Ostrava - Hulváky
Více o společnosti »

SREALITY.CZ



Prodej bytu 3+1 73 m²

Střední, Havířov - Šumbark

585 000 Kč

Nabízíme družstevní byt větších rozměrů 3+1 se zasklenou lodžií, na okraji Havířova, v klidném místě s dobrou občanskou vybaveností. Bytová jednotka s neprůchozími pokoji, zánovní kuchyňská linka, udržovaná, možnost bydlení bez dalších nutných investic. Nízké náklady cca 4500 na 3 osoby. doporučuji nezávaznou prohlídku. Financování nemovitostí zajišťujeme vlastním partnerem bez poplatku.

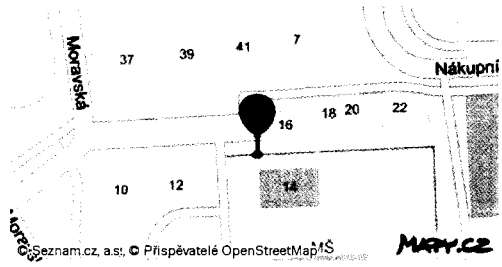
Celková cena:	585 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně poplatků, včetně DPH	Podlaží:	2. podlaží z celkem 8
ID zakázky:	86674	Užitná plocha:	73 m²
Aktualizace:	Včera	Plocha podlahová:	73 m²
Stavba:	Panelová	Parkování:	✔
Stav objektu:	Velmi dobrý	Doprava:	Silnice, MHD, Autobus
Vlastnictví:	Družstevní		

Kontaktovat:

Ing. Bc. Michaela Zwyrtková
Tel.: 800 103 010
Mobil: 800 103 010
Email: zakaznicky.servis@rksting.cz

STING
Realitní kancelář STING, s.r.o.
Dlouhá třída 467/13, 73601 Havířov - Město
Více o společnosti »

SREALITY.CZ



Prodej bytu 3+1 79 m²

Moravská, Havířov - Šumbark

590 000 Kč

Nabízíme exkluzivně družstevní byt o podlahové ploše 80 m2, neprůchozí pokoje, velká čtvercová kuchyň, prostorná předsíň s vestavěnými skříněmi a možností zvětšení WC a koupelny při rekonstrukci. Nová kuch.linka se spotřebiči a myčkou. Zasklená lodžie na východní stranu. Páté patro s výtahem. Dům po revitalizaci, byt v původním zachovalém stavu. Doporučujeme prohlídku, další info u makléře.

Celková cena:	590 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Lodžie:	✔
ID zakázky:	442202	Sklep:	3 m²
Aktualizace:	16.03.2015	Parkování:	20
Stavba:	Panelová	Voda:	Dálkový vodovod
Stav objektu:	Dobrý	Topení:	Ústřední dálkové
Vlastnictví:	Družstevní	Odpad:	Veřejná kanalizace
Umístění objektu:	Sídliště	Doprava:	MHD
Podlaží:	6. podlaží z celkem 9 včetně 1 podzemního	Energetická náročnost budovy:	Třída C - Úsporná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Užitná plocha:	79 m²	Vybavení:	Částečně
Plocha podlahová:	79 m²	Výtah:	✔

V okolí najdete:

Bus MHD:	Havířov, Šumbark, 2.etapa Orlí (312 m)
Bankomat:	Bankomat GE Money Bank (99 m)
Pošta:	Česká pošta, s.p. (462 m)
Lékárna:	Lékárna U Pramene (488 m)
Sportoviště:	Střední škola a Základní škola, Havířov-Šumbark - sportovní centrum (919 m)
Restaurace:	Krčma U Kolčí (55 m)
Obchod:	Maloobchodní síť HRUŠKA, spol. s r.o. (99 m)

Kontaktovat:

Zákaznická linka
Tel.: 800 100 446
Mobil: 739 545 999
Email: info@mmreality.cz

M & M reality holding
Krakovská 1675/2, 11000 Praha - Nové Město
Více o společnosti »

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 13.6.2000 čj. Spr. 1974/2000 pro základní obor: 1) ekonomika, 2) stavebnictví, pro odvětví: 1) ceny a odhady nemovitostí, 2) stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. **2071-16/15** znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. **16/15** podle připojené likvidace.

V Havířově, 21.3.2015

Ing. Martin Kaděra
Letní 485/11
736 01 Havířov-Šumbark
tel.: 596 885 352, 777 600 102
e-mail: martin.kadera@seznam.cz