

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6051-402/2020

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: bytové jednotky č. 515/10, umístěné v bytovém domě č.p. 515 na pozemku parc.č. 3432, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 85/972 na společných částech domu č.p. 515 na pozemku parc.č. 3432 a pozemku parc.č. 3432, vše v katastrálním území Karolínka, obec Karolínka, okres Vsetín



**Objednatel posudku:**

REXIM REALITY s.r.o.  
Radlická 1170/61  
150 00 Praha 5 - Smíchov

**Účel posudku:**

Odhad ceny obvyklé jako podklad pro dražbu  
nedobrovolnou

**Podle stavu ke dni 23. 9. 2020 posudek vypracoval:**



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA  
Česká 754/25  
700 30 Ostrava

Posudek obsahuje včetně titulního listu a příloh 12 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě 12. 10. 2020

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Odhadnout cenu obvyklou nemovité věci, jako podklad pro dražbu nedobrovolnou

### 2. Informace o nemovité věci

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.515/10
Adresa předmětu ocenění:	Nábřežní 515,Karolínka
Kraj:	Zlínský
Okres:	Vsetín
Obec:	Karolínka
Katastrální území:	Karolínka

### 3. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka nemovité věci byla provedena dne 23. 9. 2020 za účasti znalce. Znalec si prohlédl pouze exteriér nemovité věci, vlastníci nebyli doma a neumožnili znalci prohlídku interiéru nemovité věci.

### 4. Podklady pro vypracování posudku

Katastrální mapa

Výpis z KN LV č. 1664 pro k.ú. Karolínka ze dne 3.9.2020

Doplňující údaje objednavatele nemovitosti

Informace získané z realitních serverů a databáze znalce

Prohlášení vlastníka

Odhad č. 613/17/06 pro účel úvěrového řízení vyhotovený Ing. Tomášem Hurtou, podle stavu ke dni 28.3.2017

### 5. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN LV č. 1664 k datu 24.9.2020 zapsán:

<b>Chromčáková Jiřina, č. p. 373, 75603 Halenkov</b>	<b>podíl V<sub>2</sub></b>
<b>Kubica Jan, Nábřežní 515, 75605 Karolínka</b>	<b>podíl V<sub>2</sub></b>

#### Omezení vlastnického práva:

Podzástavní právo

Zástavní právo smluvní

#### Jiné zápisy:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Kubica Jan

## **6. Celkový popis**

Oceňovaná nemovitá věc se nachází ve Zlínském kraji, v okrese Vsetín, ve městě Karolínka, při ul. Nábřežní, poblíž ZS a MS Karolínka. Vzdálenost k zastávce MHD „Karolínka, škola“ je cca 100 m. Okolní zástavbu tvoří objekty hromadného bydlení a občanské vybavenosti. V Karolínce je k dispozici rozšířená občanská vybavenost, vzdálenost do centra města je cca 1 km. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici ve Vsetíně, ve vzdálenosti cca 20 km od nemovité věci. Parkovací možnosti jsou omezené na parkovišti u domu.

Nemovitá věc je tvořena bytovou jednotkou č. 515/10, umístěnou v bytovém domě č.p. 515 na pozemku parc.č. 3432, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 85/972 na společných částech domu č.p. 515 na pozemku parc.č. 3432 a pozemku parc.č. 3432, vše v katastrálním území Karolínka, obec Karolínka, okres Vsetín.

### Pozitiva oceňované nemovité věci:

- dobrá dostupnost občanské vybavenosti obce v pěším dosahu

### Negativa oceňované nemovité věci:

- omezené parkovací možnosti  
- znalci nebyla umožněna prohlídka interiéru nemovité věci

## **7. Obsah posudku**

### **I) Odhad ceny obvyklé**

Přílohy:

- Fotodokumentace
- Mapa širších souvislostí
- Srovnávané nemovité věci

## B. Posudek

### Odhad ceny obvyklé

#### Použitá metodika ocenění

##### **Odhad ceny obvyklé srovnávací metodou**

**Obvyklou cenu** definuje §2 odst. 1 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., a zákona č. 303/2013 Sb. Ten uvádí, že obvyklou cenou se 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 vliv na cenu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota, přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány. Tuto metodu lze v tomto případě použít rovněž v podobě vyhodnocení nabídek k prodeji obdobně situovaných nemovitých věcí.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a konzultací s realitními kanceláři. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

#### Popis

Oceňovaná *bytová* jednotka je situována v panelovém bytovém domě po revitalizaci (v roce 2017 zateplení, nová okna). Stavba je podsklepená, se 4.NP, bez výtahu s plochou střechou. Bytový dům je v užívání od roku 1977.

Jednotka je situovaná ve 4.NP ze 4.NP v domě bez výtahu. Jednotka je o velikosti 2+1. Dle Prohlášení vlastníka se bytová jednotka skládá z 2 pokojů, kuchyně, WC, koupelna, předsíně, šatny. K bytové jednotce patří sklep a balkon. Okna jsou plastová.

#### Popis jednotky dle Odhadu č. 613/17/06:

Podlahy v obytných místnostech tvoří vinylové a plovoucí laminátové podlahy a textilní krytiny, v ostatních místnostech jsou keramické dlažby. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka a plynový sporák. Vybavení sanity tvoří vana, umyvadlo a WC. Jádru v bytě je zděné. Vytápění je ústřední dálkové. Ohřev teplé vody prostřednictvím el. bojleru.

Výměra bytu činí 56,30 m<sup>2</sup> (bez příslušenství — balkonu 4,10 m<sup>2</sup> a sklepu 3,20 m<sup>2</sup>).

Výměra *bytu*. pro účely ocenění: podlahová plocha bytu (56,30) + 50% plochy balkónu a sklepa (4,10+3,20= 7,3 \* 50% = 3,65) = **59,95 m<sup>2</sup>**

Dle Odhadu č. 613/17/06 vyhotoveném Ing. Tomášem Hurtou jednotka prošla v roce 2013 částečnou rekonstrukcí (vyzděná bytového jádra, nově vybavená koupelna).

Společné části budovy (dle Prohlášení vlastníka) tvoří:

1.) Společnými částmi budovy jsou:

Základy včetně izolací, hlavní vodorovné a svislé konstrukce, obvodové a nosné atdivo, průčelí, střecha, společné sklepní prostory, vchod č 1, schodiště, chodby, okna a dveře u společných částí, prádelna, sušárna, kočárkárna, výměňiková stanice, rozvody / po ventil rozvodu k jednotlivým jednotkám/ vody, kanalizace, elektřiny, tepla, společná televizní a rozhlasová anténa, společná technická zařízení / pračka, ždímačka, mandl/ chodby sklepa, schodiště, vchod 1 sušárna, kočárkárna

Celková výměra společných prostor *ám* ..... 139,2m<sup>2</sup>

## Stanovení hodnoty srovnávací metodou

Při použití srovnávací metody je nutno provést srovnání předmětných věcí s obdobnými objekty, jejichž ceny byly v nedávné době na trhu realizovány. Tržní hodnota věcí srovnávací metodou je zjišťována na základě srovnávací analýzy základních parametrů oceňované věci a ověřených informací ze stávajícího trhu nemovitých věcí.

### Ocenění bytové jednotky

V současné době se v Karolínce a okolí (cca 5-15 km) běžně obchoduje s bytovými jednotkami. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se nabízí k prodeji anebo zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 1 200 tis. až 2 000 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, velikosti bytové jednotky, příslušenství, apod. Nutno podotknout, že ceny nabídkové bývají od realizovaných cen vyšší cca o 5 až 10%. Tuto skutečnost znalec zohlednil v koeficientu „*korekce na typ transakce*“. Příklady obdobných bytů pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

irovnivané frty	lokalita	cena nabídková/ realizovaná	korekce ceny na pramen, korekce nabídky a poptávky, faktor času	výměra užitné plochy bytu v m <sup>2</sup>	redukovaná cena na pramen za m <sup>2</sup>	K1	K2	K3	K4	výsledná cena za m <sup>2</sup>
mč.1	Na Oboře 575, Karolínka	1 650 000	1,00	78	21 154	1,20	1,00	1,00	1,10	27 923
mč.2	Na Horebečví, Karolínka	1 280 000	0,95	68	17 882	1,20	1,00	1,00	0,90	19 313
mč.3	Pod Horu, Karolínka	1 299 900	0,95	55	22 453	1,20	1,10	1,00	0,90	26 674
mč.4	Halenkov	2 000 000	0,95	80	23 750	1,15	∞	1,00	0,90	24 581
mč.5	Nový Hrozenkov 683	1 500 000	1,00	66	22 727	1,00	1,10	1,00	0,90	22 500
					průměrná indexovaná hodnota 24198					

£

Výměra bytu v m <sup>2</sup>	průměrná indexovaná hodnota	cena bytu zjištěná srovnáním
59,95	24198	1 450 685

- C SIF31
- Koeficient úpravy na celkový stav bytu (byty č. 2,3 a 4 jsou v horším stavu)
  - Koeficient úpravy na celkový stav domu (dům u bytu č. 5 je v horším stavu)
  - Koeficient úpravy na lokalitu (byty se nachází v obdobných lokalitách)
  - objektivizační koeficient (balkon, lodžie apod.) - byt č. 1 nemá balkon, byty č. 2, 3, 4 a 5 mají garáže, zahradu, apod.

**Cena nemovité věci zjištěná srovnáním (orientační):**

**1450685,- Kč**

**Cena nemovité věci zjištěná srovnáním (zaokrouhleno):**

**1450000,- Kč**

## C. Rekapitulace

Cenu obvyklou bytové jednotky č. 515/10, umístěné v bytovém domě č.p. 515 na pozemku parc.č. 3432, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 85/972 na společných částech domu č.p. 515 na pozemku parc.č. 3432 a pozemku parc.č. 3432, vše v katastrálním území Karolínka, obec Karolínka, okres Vsetín, odhaduji ve výši

**1 450 000,- Kč**

Slovy: jeden-milion-čtyři-sta-padesát-tisíc-korun-českých

V Ostravě, 12. 10. 2020



Ing. René Butkov, Ph.D., MB A  
Česká 754/25  
700 30 Ostrava

## D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6051-402/2020 znaleckého deníku.

**Přílohy:**

Příloha č. 1: Fotodokumentace

Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí

Příloha č. 3: Srovnávané byty

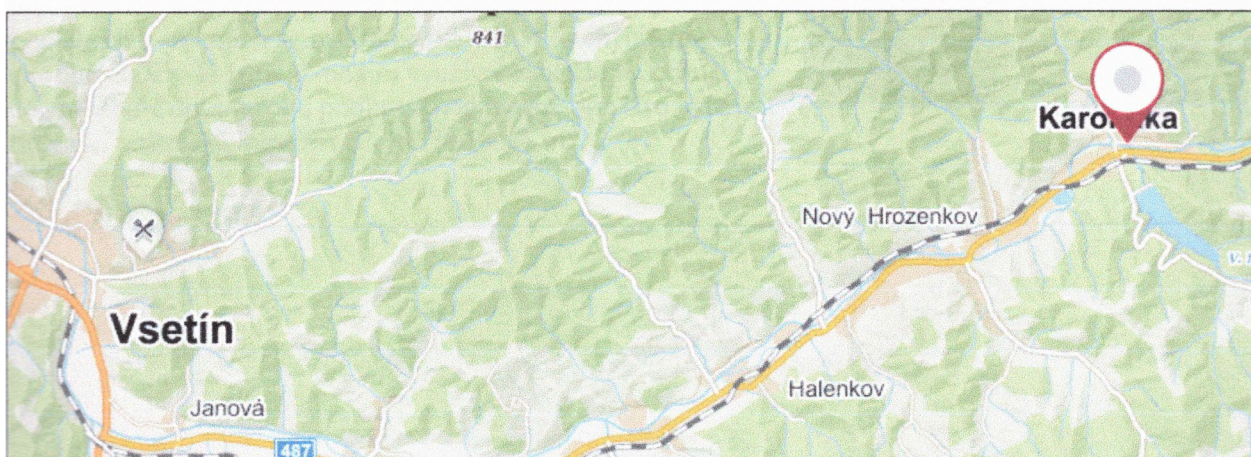
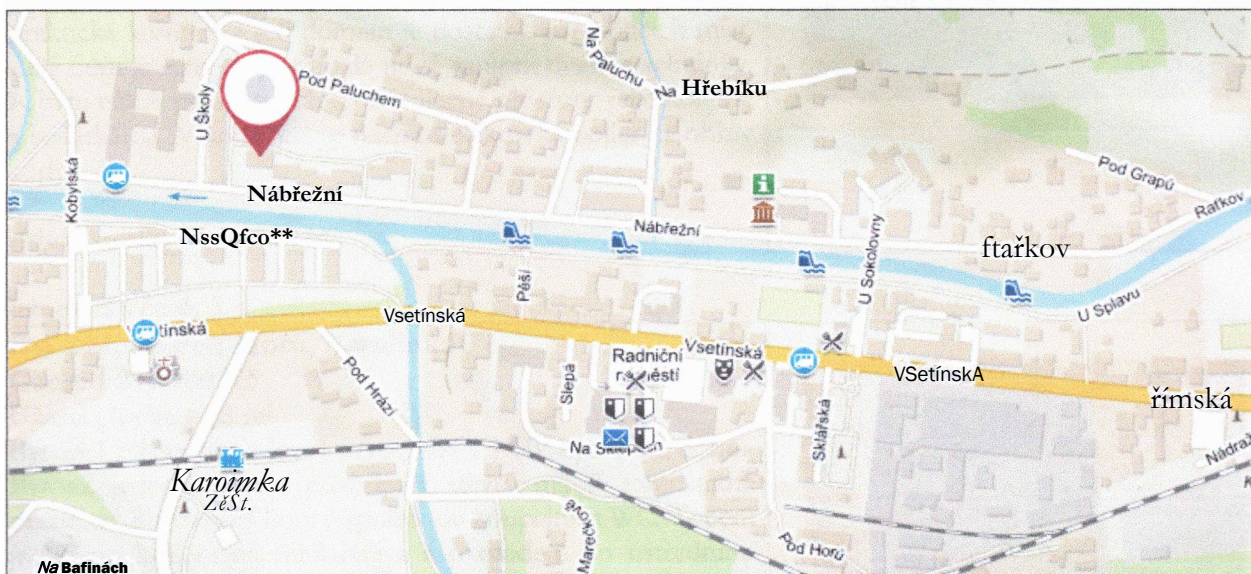
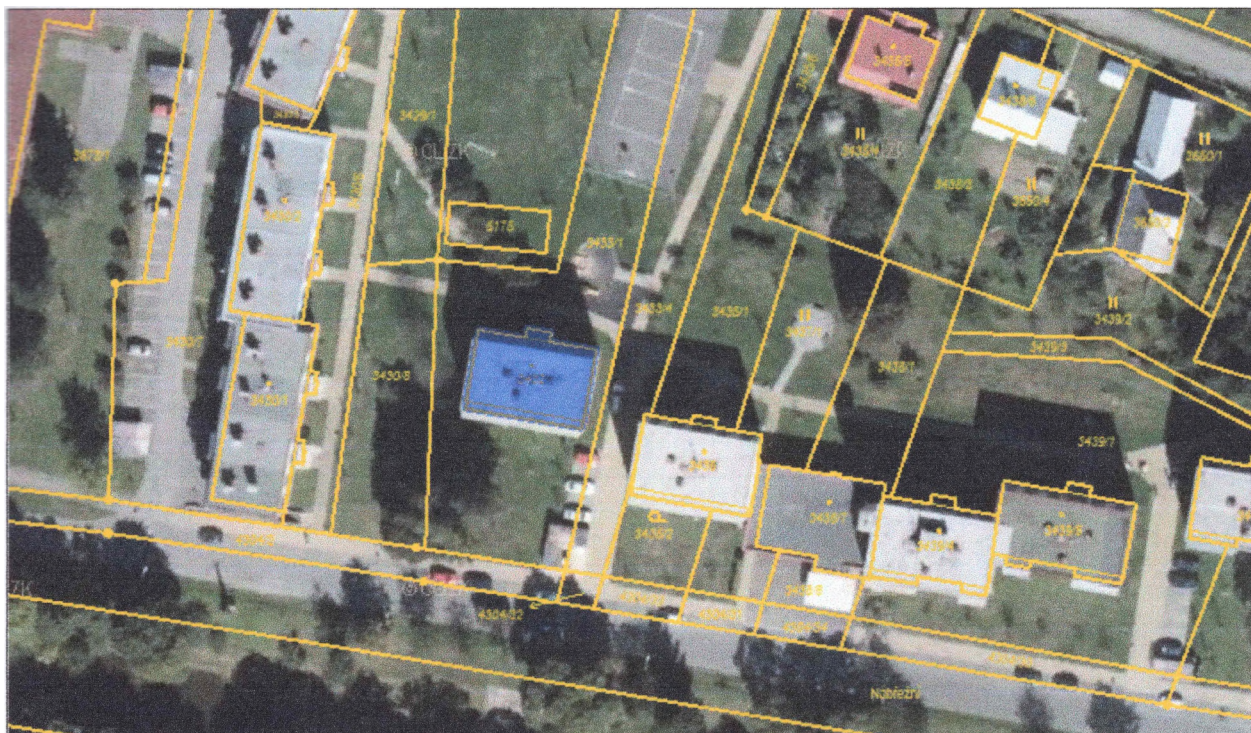


Příloha č. 1: Fotodokumentace





Príloha č. 2: Mapa širších souvislostí





### Příloha č. 3: Srovnávané byty

#### Nemovitá věc č. 1

**Byt 3+1, ul. Na Oboře 575, Karolínka**

**Realizovaná cena: 1 650 000,- Kč**

Užitná plocha: 78 m<sup>2</sup>

Byt o velikosti 3+1 v panelovém domě po revitalizaci. Byt je v horším stavu než oceňovaný.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 2/2020



#### Nemovitá věc č. 2

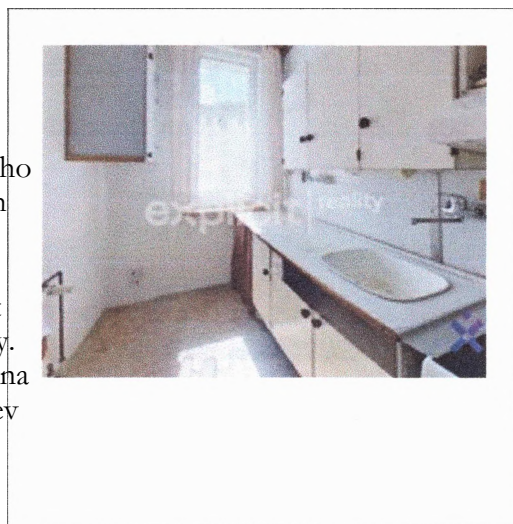
**Byt 2+1, ul. Na Horebečví, Karolínka**

**Cena: 1 280 000 Kč**

Užitná plocha: 68 m<sup>2</sup>

Byt 2+1v O V s balkonem a garáží. Byt je v původním stavu. Nachází se ve čtvrtém, posledním patře bez výtahu panelového domu. Okna jsou plastová s žaluziemi, na podlaze v pokojích jsou parkety, zbytek lino. Pokoje jsou samostatné, z jednoho pokoje je vstup na novou ložnici. Na chodbě se nachází praktická komora. Před domem je dostatek parkovacích míst. Celý dům je zateplen, jsou zde nové vstupní dveře a schránky. K bytu náleží prostorný sklep a společné prostoty, jako kolárna a kočárkárna. V koupelně se nachází elektrický bojler na ohřev vody.

Zdroj: sreality.cz, září 2020



#### Siemovitá věc č. 3

**Byt 2+1, ul. Pod Horů, Karolínka**

**Cena: 1 299 900 Kč**

Užitná plocha: 55 m<sup>2</sup>

Byt 2+1 v Karolínce, který se nachází v I.NP bytového domu. Bytová jednotka je v původním stavu, má 3 samostatné místnosti, kuchyňský kout a společnou koupelnu s WC. Topení je řešeno kotlem na tuhá paliva s rozvodem do ústředního topení, dále krbovými kamny a klimatizací s topením. Na podlahách v pokojích se nacházejí parkety, v kuchyni vinyl a v chodbě dlažba. K bytu je možno využívat zahradu u domu a je zde možnost dobudování podkroví nad bytem. Součástí bytu je dře vnik/technická místnost o výměře 16 a 1 m<sup>2</sup>.

Zdroj: sreality.cz, září 2020



#### Nemovitá věc č. 4

**Byt 3+1, Halenkov**

**Cena: 2 000 000,- Kč**

Užitná plocha: 80 m<sup>2</sup>

Byt je velmi prostorný, bez průchozích místností, k dispozici je i velký zděný sklep v suterénu a montovaná garáž na přilehlém pozemku, který je v podílovém spoluvlastnictví obyvatel dvou bytových domů. Dále venkovní prostory (pergola a udírna). Byt se nachází v 1NP. Chodbou se dostanete do tří neprůchozích pokojů, dále do kuchyně, koupelny, spíže i samostatné toalety.



Zdroj: sreality.cz, červenec 2020

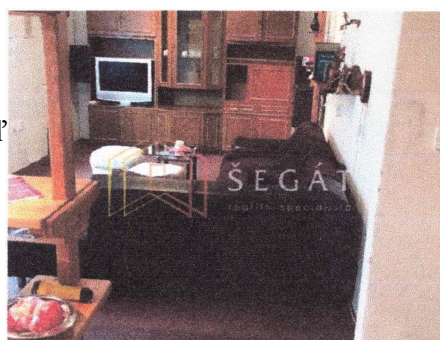
#### Nemovitá věc č. 5

**Byt 2+1, ul. Nový Hrozenkov 683**

**Realizovaná cena: 1 500 000,- Kč**

Užitná plocha: 66 m<sup>2</sup>

Byt 2+1 v O V se samostatnou garáží. Jedná se o rekonstruovaný cihlový byt se samostatným vytápěním a to buď krbovými kamny, nebo elektrickými přímotopy. V bytě jsou nová plastová okna, podlahy, elektřina v mědi, voda, koupelna, kuchyň. Suterén pod bytem je vytápěný, vnitřní schodiště a chodba jsou vytápěny a homí byt je rovněž v zimním období vytápěn. V bytě jsou položeny všude korkové podlahy. K bytu náleží dva sklepy s možností napojení vody na mytí auta venku, elektřina je 230 V a 400 V. Celý bytový dům je napojený na vlastní studnu s pitnou vodou a odpady jsou svedeny do velkého septiku. Tento byt vám nabídne také možnost využití půdních prostor o rozloze cca 16 m<sup>2</sup>.



Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 9/2019



