

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 6378-1221/2018

Objednatel znaleckého posudku: Indra - Šebesta v.o.s.
Insolvenční správce dlužníka Miroslava Foltyna
Čechyňská 16
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení KSOS 33 INS
3728/2018.

Adresa předmětu ocenění: Hornická 1726/3, Český Těšín, okres Karviná

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 19.07.2018

Zpracováno ke dni: 19.07.2018

Zhotovitel: XP invest s.r.o. - Znalecký ústav, Ing. Jana
Fichnová
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@odhadonline.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 20.07.2018

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1726/2 a podílu ve výši 624/10000 na společných částech budovy č.p. 1726 a pozemku parc. č. 3042/103 v obci Český Těšín, okres Karviná, katastrální území Český Těšín pro potřeby insolvenčního řízení KSOS 33 INS 3728/2018.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 1726/2
Adresa předmětu ocenění:	Hornická 1726/3, Český Těšín, okres Karviná
Kraj:	Moravskoslezský kraj
Okres:	Karviná
Obec:	Český Těšín
Ulice:	Hornická
Katastrální území:	Český Těšín

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 19.07.2018. Prohlídka proběhla za přítomnosti pana Foltyna.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, technické řešení systému INEM.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Foltyn Miroslav, Hornická 1726/3, 73701 Český Těšín

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 1726/2 a podíl ve výši 624/10000 na společných částech budovy č.p. 1726 a pozemku parc. č. 3042/103 v obci Český Těšín, okres Karviná, katastrální území Český Těšín.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný byt je umístěn v typovém panelovém bytovém domě. Počet nadzemních podlaží domu je 8 a má jedno podzemní podlaží. V objektu není půda a není zde vybudováno obytné podkroví. Základy má železobetonové izolované, konstrukce objektu je panelová a stropy jsou železobetonové. Má rovnou střechu, střešní krytinu tvoří novodobá PVC folie a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými prostory domu jsou vstupní prostor, schodiště, výtah, dvě kolárny.

Odhadem byl objekt postaven v roce 1985.

V roce 2010 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - celková, zateplení pláště - celková, střecha - celková, vertikální rozvody - celková, vstupní prostor - celková.

Stěny objektu jsou bez vad, střecha je bez vady, okna jsou bez vad, podlahy jsou bez vad, vady vybavení nejsou zřejmé a v objektu jsou rozvody bez vad. Stav bytového domu je velmi dobrý.

Vlastnictví bytové jednotky je osobní. Je umístěna v 1. podlaží domu a její dispozice je 4+1. Součástí bytové jednotky je chodba o výměře 11,81 m², komora o výměře 2,70 m², WC o výměře 0,89 m², koupelna o výměře 2,48 m², kuchyně o výměře 10,81 m², pokoj o výměře 11,95 m², pokoj o výměře 19,81 m², pokoj o výměře 13,04 m², pokoj o výměře 14,05 m², sklepní kóje o výměře 1,45 m², balkon o výměře 3,47 m², sklepní kóje o výměře 1,52 m². Podlahová plocha činí 87,54 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 93,97 m².

Jádro v bytě je z umakartu. Bylo renovované. Vnitřní omítky jsou vápenocementové. V bytové jednotce jsou instalována plastová okna s dvojsklem, součástí oken jsou žaluzie a rolety. Orientace obytných prostor je na sever, východ a západ. Vybavení koupelny tvoří klasická vana a umyvadlo a na WC je klasická toaleta. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné a dřevěné prosklené, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné bezpečnostní. Je zde instalována kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. Osvětlovací techniku tvoří lustry a bodová svítidla.

V obytných místnostech je podlaha řešena koberci položenými na lino, kuchyně má lino, v koupelně je podlaha řešena linem na původním lino, na WC je lino položeno na keramické dlažbě a v chodbě je podlaha řešena kobercem položeným na lino. V ostatních místnostech je podlaha řešena kobercem položeným na lino.

Další vybavení bytu tvoří pohybový alarm, anténní rozvody, síťové rozvody a odvětrání prostorů ventilátory.

V bytě je zavedena elektřina o napětí 230V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Objekt je připojen na vodovodní řad, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a rozvod zemního plynu je připojen. Byt je vybaven ústředním topením (dálkové) a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Byt je napojen na dálkový ohřev vody.

V roce 2015 proběhla rekonstrukce vybavení kuchyně (celková) a vnitřních dveří (celková), dále v roce 2017 proběhla renovace umakartového jádra. Stěny bytu jsou bez

vad, okna v bytě jsou bez vad, podlahy jsou bez závad, vybavení bytu je bez vad a rozvody v bytě jsou bez vad. Stav bytu je velmi dobrý.

Na pozemku se nenacházejí trvalé porosty a není oplocen. Samotný pozemek je mírně svažité. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Objekt je postaven na západním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. V okolí jsou nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci jsou pobočky České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD a zastávka dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, možnost parkování je dobrá - přímo u objektu.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v okolí domu není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis				
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům		
	Počet nadzemních podlaží	8		
	Počet podzemních podlaží	1		
	Dům byl postaven v roce	1985		
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		okna	celková	2010
		zateplení pláště	celková	2010
		střecha	celková	2010
		vertikální rozvody	celková	2010
		vstupní prostor	celková	2010
	Základy	železobetonové izolované		
Konstrukce	panelová			
Stropy	železobetonové			
Střecha	rovná			
Krytina střechy	novodobá PVC folie			

	Klempířské prvky	plechové		
	Vnější omítky	vápenocementové		
	Vnitřní omítky	vápenocementové		
	Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště, výtah, dvě kolárny		
	Popis stavu bytového domu	velmi dobrý		
	Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad		
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	4+1		
	Podlaží bytové jednotky	1		
	Bytové jádro	umakartové renovované		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	sever, východ, západ		
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné bezpečnostní		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry, bodová svítidla		
	Kuchyně	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči		
	Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	chodba	11,81 m ²
		Ostatní prostory	komora	2,70 m ²
		Koupelna, WC	WC	0,89 m ²
Koupelna, WC		Koupelna	2,48 m ²	
Kuchyně		Kuchyně	10,81 m ²	
Pokoj		pokoj	11,95 m ²	
Pokoj		pokoj	19,81 m ²	
Pokoj		pokoj	13,04 m ²	
Pokoj		pokoj	14,05 m ²	
Podlahová plocha		87,54 m ²		
příslušenství	sklepní kóje	1,45 m ²		
příslušenství	balkon	3,47 m ²		
příslušenství	sklepní kóje	1,52 m ²		
Podlahová plocha vč. příslušenství		93,97 m ²		
Elektrína	230V			

	Vodovod	vodovod												
	Svod splašek	veřejná kanalizace												
	Plynovod	ano												
	Řešení vytápění v bytě	ústřední dálkové												
	Topná tělesa	závěsné radiátory												
	Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově												
	Podlahy v bytě	místnosti: koberce, lino kuchyně: lino koupelna, WC: keramická dlažba, lino chodba: koberce, lino ostatní: koberce, lino												
	Popis stavu bytové jednotky	velmi dobrý												
	Rekonstrukce	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Konstrukce</th> <th>Rozsah</th> <th>Rok</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>vybavení kuchyně</td> <td>celková</td> <td>2015</td> </tr> <tr> <td>vnitřní dveře</td> <td>celková</td> <td>2015</td> </tr> <tr> <td>koupelna</td> <td>částečná</td> <td>2017</td> </tr> </tbody> </table>	Konstrukce	Rozsah	Rok	vybavení kuchyně	celková	2015	vnitřní dveře	celková	2015	koupelna	částečná	2017
Konstrukce	Rozsah	Rok												
vybavení kuchyně	celková	2015												
vnitřní dveře	celková	2015												
koupelna	částečná	2017												
	Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad zdívo: bez vad												
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty	bez porostů												
	Sklon pozemku	mírně svažité												
	Oplocení	neoploceno												
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě												
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými domy												
	Poloha v obci	západní okraj obce												
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci jsou pobočky České pošty												
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav												
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, dobré parkovací možnosti přímo u objektu												
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné												
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny													

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 19.07.2018 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 1726/2

Bytová jednotka č. 1726/2, v ulici Hornická, obec Český Těšín					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Hornická, Český Těšín, okres Karviná	4+1, 87.54 m ²	Velmi dobrý	Panelová	osobní vlastnictví
1	Čapkova, Český Těšín, okres Karviná	4+kk, 86 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	osobní vlastnictví
2	Ropická, Český Těšín, okres Karviná	3+kk, 85 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	osobní vlastnictví
3	Ropická, Český Těšín, okres Karviná	3+1, 81 m ²	Velmi dobrý	Panelová	osobní vlastnictví
4	Hornická, Český Těšín, okres Karviná	3+1, 70 m ²	Po rekonstrukci	Panelová	družstevní vlastnictví
5	Ropická, Český Těšín, okres Karviná	4+1, 85 m ²	Velmi dobrý	Panelová	osobní vlastnictví

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	19.069,77 Kč	0.9	17.162,79 Kč	1.05	1.01	1.03	1.10	1.00	1.00	1.2015	14.284,48 Kč
2	17.635,29 Kč	0.9	15.871,76 Kč	1.00	1.01	1.03	1.10	1.00	1.02	1.1672	13.598,15 Kč
3	16.049,38 Kč	0.9	14.444,44 Kč	1.00	1.03	1.03	1.00	1.00	1.00	1.0609	13.615,27 Kč
4	16.142,86 Kč	0.9	14.528,57 Kč	1.00	1.07	1.03	1.00	0.90	1.00	0.9919	14.647,21 Kč
5	14.105,88 Kč	0.9	12.695,29 Kč	1.00	1.01	1.03	1.00	1.00	1.00	1.0403	12.203,50 Kč
Celkem průměr											13.669,72 Kč
Minimum											12.203,50 Kč
Maximum											14.647,21 Kč
Směrodatná odchylka - s											934,25 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											12.735,47 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											14.603,97 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou také srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

13.669,72 Kč/m²

*

87,54 m²

= **1.196.647 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

1.197.000 Kč

II) Ocenění dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 1726/2, v ulici Hornická, obec Český Těšín					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Hornická, Český Těšín, okres Karviná	4+1, 87,54 m ²	Velmi dobrý	Panelová	osobní vlastnictví
1	Čapkova, Český Těšín, okres Karviná	4+kk, 86 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	osobní vlastnictví
2	Ropická, Český Těšín, okres Karviná	3+kk, 85 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	osobní vlastnictví
3	Ropická, Český Těšín, okres Karviná	3+1, 81 m ²	Velmi dobrý	Panelová	osobní vlastnictví
4	Hornická, Český Těšín, okres Karviná	3+1, 70 m ²	Po rekonstrukci	Panelová	družstevní vlastnictví
5	Ropická, Český Těšín, okres Karviná	4+1, 85 m ²	Velmi dobrý	Panelová	osobní vlastnictví

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	19.069,77	0,90	17.162,79
2	17.635,29	0,90	15.871,76
3	16.049,38	0,90	14.444,44
4	16.142,86	0,90	14.528,57
5	14.105,88	0,90	12.695,29
	Maximální hodnota	17.162,79	(případ č.1)
	Minimální hodnota	12.695,29	(případ č.5)
	Relace min vs. max hodnoty	1,3519	OK
	Aritmetický průměr	14.940,57	

II. a) Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 1726/2, v ulici Hornická, obec Český Těšín						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Hornická, Český Těšín, okres Karviná	4+1, 87,54 m ²	Velmi dobrý	Panelová	osobní vlastnictví	X
1	Čapkova, Český Těšín, okres Karviná	4+kk, 86 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	osobní vlastnictví	1
2	Ropická, Český Těšín, okres Karviná	3+kk, 85 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	osobní vlastnictví	2
3	Ropická, Český Těšín, okres Karviná	3+1, 81 m ²	Velmi dobrý	Panelová	osobní vlastnictví	3
4	Hornická, Český Těšín, okres Karviná	3+1, 70 m ²	Po rekonstrukci	Panelová	družstevní vlastnictví	3
5	Ropická, Český Těšín, okres Karviná	4+1, 85 m ²	Velmi dobrý	Panelová	osobní vlastnictví	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	19.069,77	0,90	17.162,79	1	17.162,79
2	17.635,29	0,90	15.871,76	2	31.743,52
3	16.049,38	0,90	14.444,44	3	43.333,32
4	16.142,86	0,90	14.528,57	3	43.585,71
5	14.105,88	0,90	12.695,29	3	38.085,87
Mezisoučet				12	173.911,21
<u>Celkem</u>					<u>14.492,60</u>

Základní cena: 14.492,60 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$14.492,60 * 0,9960 = 14.434,63 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

14.434,63 Kč/m²

* 87,54 m²

= 1.263.607,51 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.260.000,-- Kč

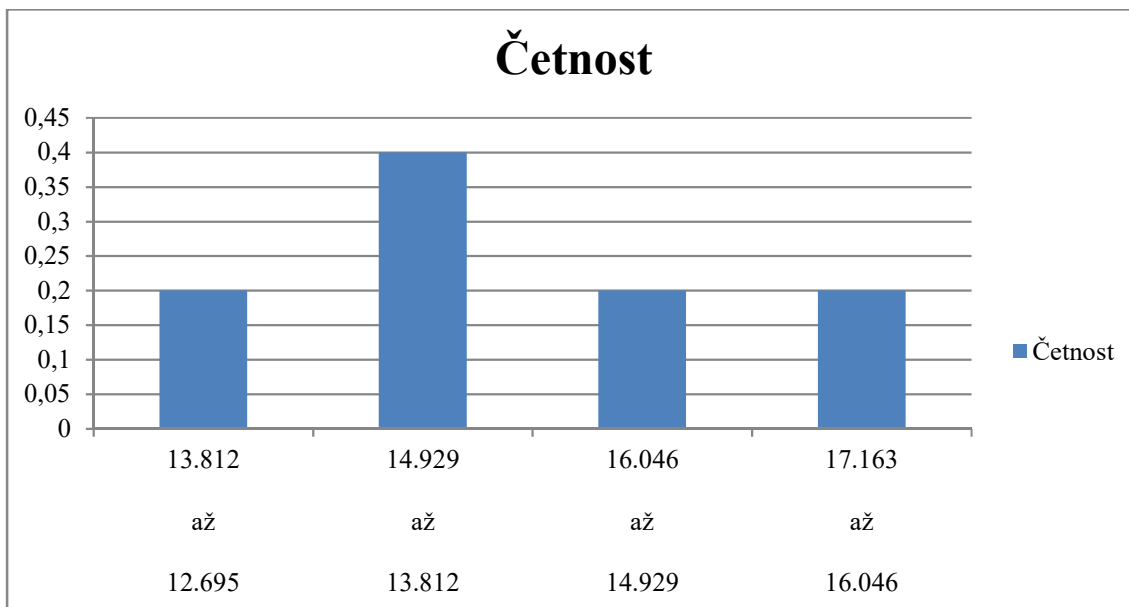
II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	19.070	0,90	17.162,79
2	17.635	0,90	15.871,76
3	16.049	0,90	14.444,44
4	16.143	0,90	14.528,57
5	14.106	0,90	12.695,29
Střední hodnota			14.940,57
Medián			14.528,57
Rozdíl max-min			4.467,50
Minimum			12.695,29
Maximum			17.162,79

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
12.695	až	13.812	1	0.2
13.812	až	14.929	2	0.4
14.929	až	16.046	1	0.2
16.046	až	17.163	1	0.2



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 13.812,17 Kč/m² do 14.929,03 Kč/m²

* 87,54 m²

od 1.209.117,36 Kč do 1.306.887,29 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 1.210.000,-- Kč do 1.310.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

1.197.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1.260.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 1.210.000,-- Kč do 1.310.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

1.200.000 Kč

Slovy: jedenmiliondvěstětisíc korun

Vypracoval:

XP invest s.r.o. - Znalecký ústav,
Ing. Jana Fichnová
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@odhadonline.cz

V Praze, dne 20.07.2018

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 6378-1221/2018 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	5380
Katastrální území:	Český Těšín [623164]

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Foltyn Miroslav, Hornická 1726/3, 73701 Český Těšín	

Pozemky

Na LV nejsou zapsány žádné pozemky.

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Číslo
1726/2

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 19.07.2018 13:00:00.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1726/2
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1726
Katastrální území:	Český Těšín [623164]
Číslo LV:	5380
Podíl na společných částech:	624/10000

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Foltyn Miroslav, Hornická 1726/3, 73701 Český Těšín	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v [návodě](#) k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 19.07.2018 13:00:00.

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 5143

Katastrální území: [Český Těšín \(623164\)](#)

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Burkot Radomír, Hornická 1726/3, 73701 Český Těšín	521/10000
SJM Burkot Rostislav a Burkotová Irena, Hornická 1726/3, 73701 Český Těšín	59/1250
Chlebková Žaneta, Hornická 1726/3, 73701 Český Těšín	17/625
SJM Cienciala Milan a Ciencialová Šárka, Hornická 1726/3, 73701 Český Těšín	521/10000
Češek Jiří, Hornická 1726/3, 73701 Český Těšín	521/10000
SJM Čmiel Jan a Čmielová Danka, Dukelská 330/30, 73701 Český Těšín	521/10000
Dziadková Dana, Chotěbuzská 116, 73561 Chotěbuz	17/625
Flačánová Lenka, Hornická 1726/3, 73701 Český Těšín	59/1250
Foltyn Miroslav, Hornická 1726/3, 73701 Český Těšín	39/625
Holajín Jan, Hornická 1726/3, 73701 Český Těšín	17/625
Horáková Růžena, Hornická 1726/3, 73701 Český Těšín	17/625
Janiczková Naděžda Bc., Seifertova 740, Lyžbice, 73961 Třinec	17/625
Jenišková Drahomíra, Hornická 1726/3, 73701 Český Těšín	59/1250
Kokotková Dagmar, Hornická 1726/3, 73701 Český Těšín	59/1250
Kubiczek Roman, Hornická 1726/3, 73701 Český Těšín	59/2500
Kubiczková Barbara, Hornická 1726/3, 73701 Český Těšín	59/2500
Lopesová Beata, Hornická 1726/3, 73701 Český Těšín	59/1250
Mičochová Michaela, Školní 326, Mosty, 73562 Český Těšín	17/625
SJM Mužný Dušan a Mužná Jarmila, Hornická 1726/3, 73701 Český Těšín	521/10000
Rada Daniel, Hornická 1726/3, 73701 Český Těšín	17/625
Schnausová Květoslava, Jasná 261, Mosty, 73562 Český Těšín	59/1250
SJM Síkora Daniel a Sikorová Lucie, Hornická 1726/3, 73701 Český Těšín	521/10000
Szlaurová Jana, Hornická 1726/3, 73701 Český Těšín	521/10000
Wallicová Renáta, Hornická 1726/3, 73701 Český Těšín	521/10000

Pozemky

Parcelní číslo

[3042/103](#)

Stavby

Číslo

[Český Těšín č. p. 1726](#) na pozemku p. č. [3042/103](#)

Jednotky

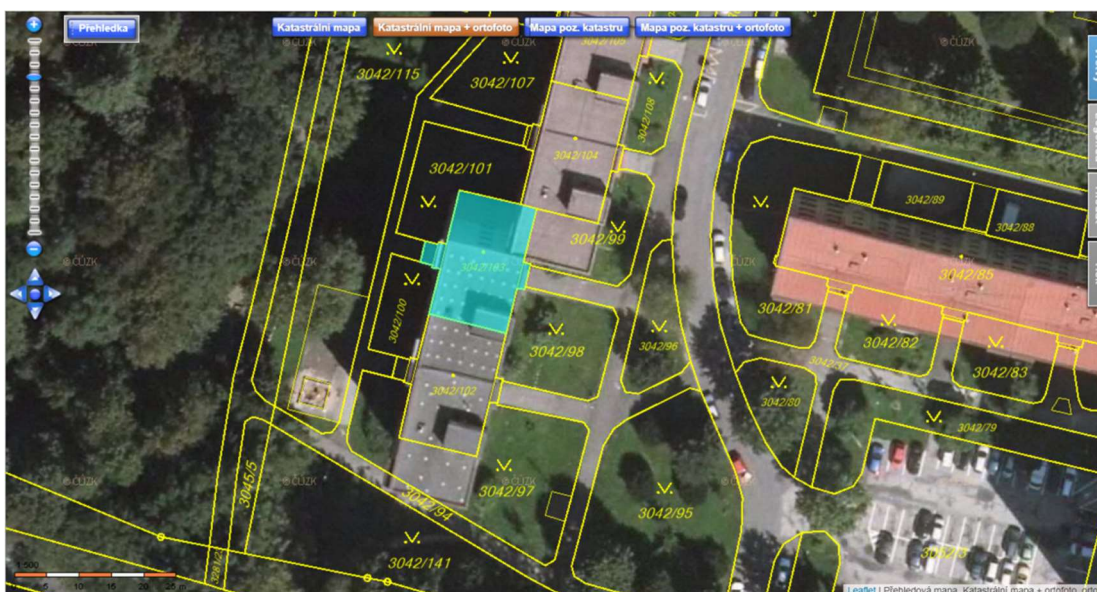
Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

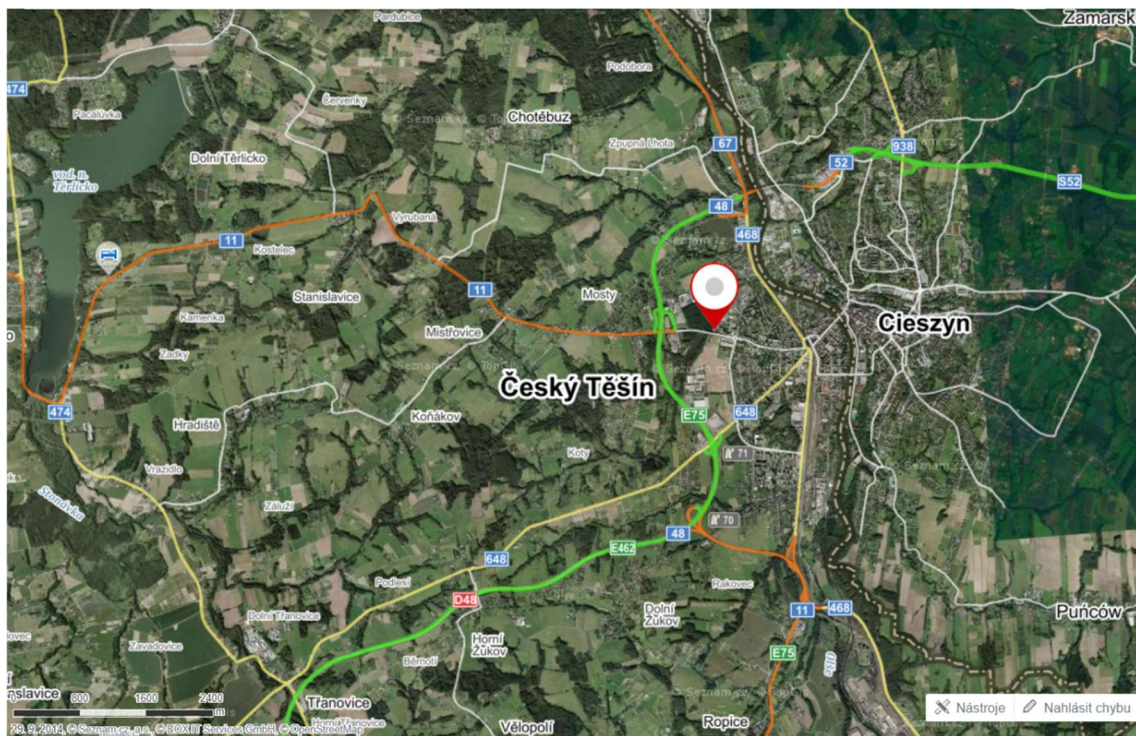
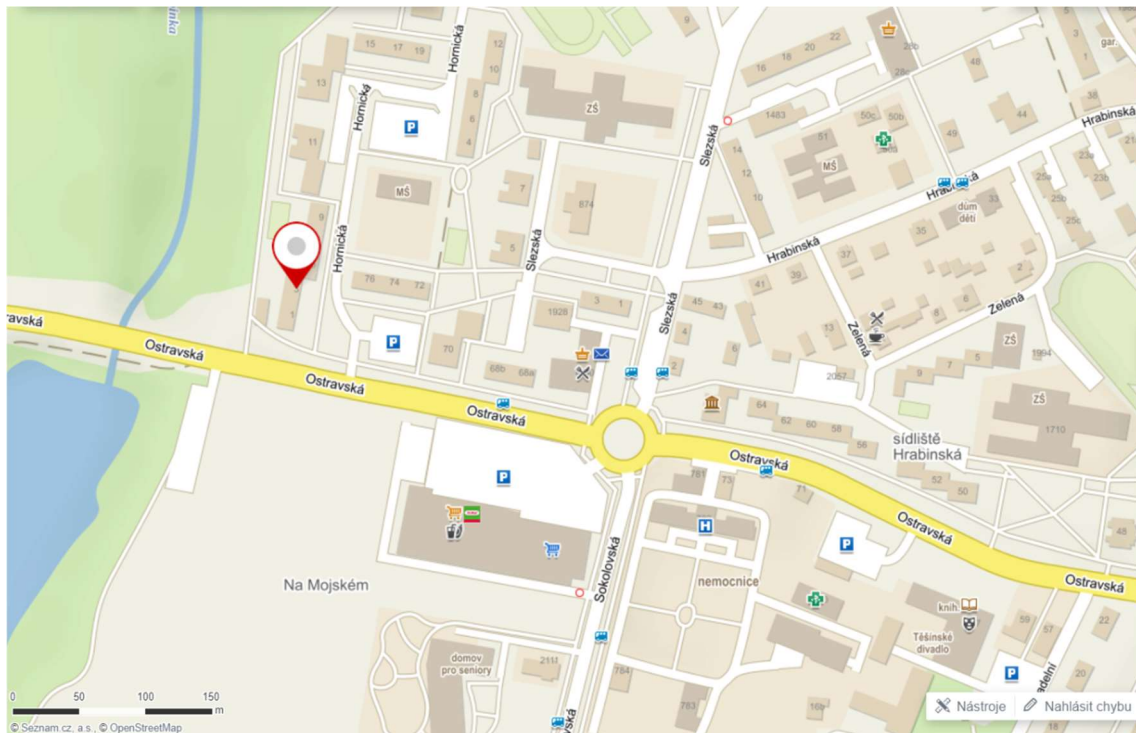
Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 19.07.2018 13:00:00.



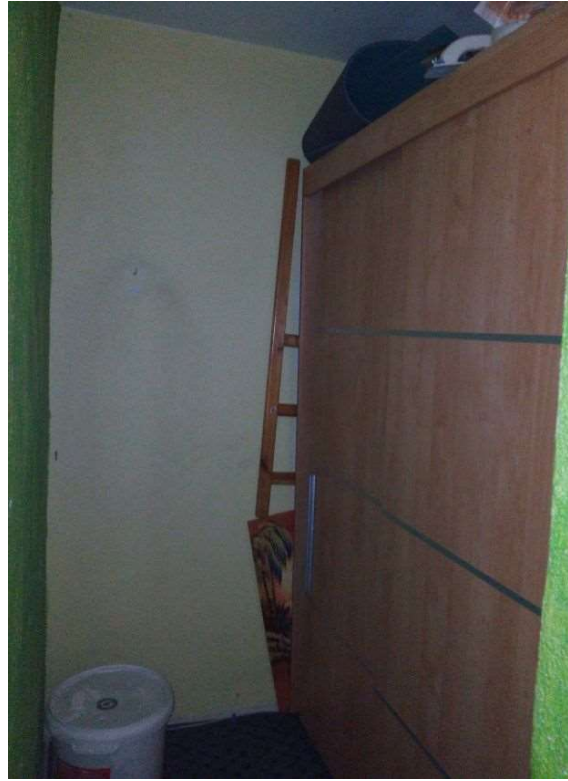
Mapy oblasti



Pořízená fotodokumentace









Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Prodej, Byt, 86 m², Čapkova, Český Těšín, okres Karviná

Celková cena: 1.640.000 Kč

Adresa: Čapkova, Český Těšín, okres Karviná

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Čapkova, Český Těšín, okres Karviná	Dispozice	4+kk
Cena	1 640 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Poznámka k ceně	1 640 000 Kč za nemovitost	Podlahová plocha	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno	Plocha užitná	86
Konstrukce budovy	Cihlová	Garáž	Neuvedeno
Počet podlaží	Neuvedeno	Umístění objektu	Centrum obce
Umístění bytu na podlaží	Neuvedeno	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

Realitní kanceláře nevolat ! Prodej slunného bytu v 4+KK, 86 m², v osobním vlastnictví, ve 3. patře cihlového domu v centru Českého Těšína na ulici Čapkova 8. Byt po celkové rekonstrukci, plastová okna, omítky, nová elektroinstalace v mědi, nové etážové plynové topení, nové vodovodní rozvody, plovoucí podlahy, nová kuchyňská linka s vestavnými spotřebiči. Orientace bytu na dvě světové strany, balkon s výhledem do zeleně, odevírání domovních dveří elektronickým vrátným s kamerou. K

bytu patří sklep a podíl na pozemku pod domem. Společné prostory domu po rekonstrukci, čidla osvětlení na patrech. Velmi nízká platba do fondu oprav domu. Cena bytu 1.640.000,- Kč

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

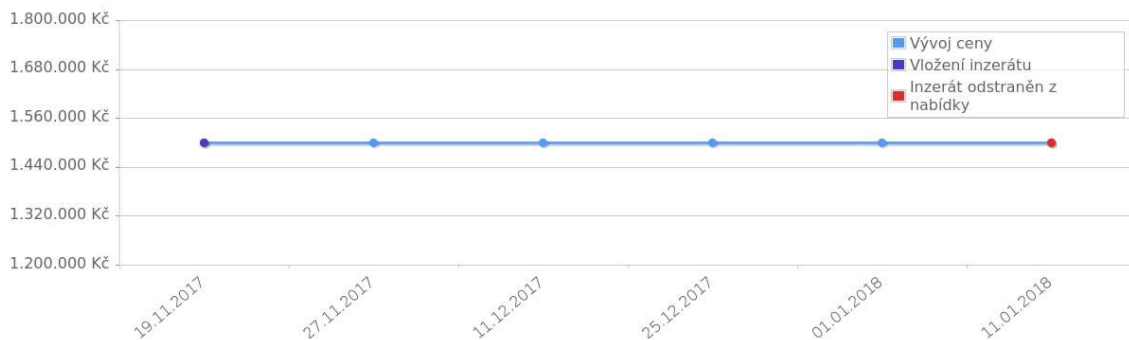


Prodej, Byt, 85 m², Ostravská, Český Těšín, okres Karviná

Celková cena: 1.499.000 Kč

Adresa: Ostravská, Český Těšín, okres Karviná

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Ostravská, Český Těšín, okres Karviná	Dispozice	3+kk
Cena	1 499 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Poznámka k ceně	Neuvedeno	Podlahová plocha	85
Provize	Neuvedeno	Plocha užitná	85
Konstrukce budovy	Cihlová	Garáž	Neuvedeno
Počet podlaží	Neuvedeno	Umístění objektu	Neuvedeno
Umístění bytu na podlaží	Neuvedeno	Vlastnictví	Neuvedeno

Slovní popis

Nabízíme k prodeji pěkný byt v osobním vlastnictví o celkové rozloze 88 m² v žádané lokalitě, nedaleko centra města Český Těšín, na ulici Ostravská. Byt prošel celkovou vkusnou rekonstrukcí. Nová kuchyňská linka, plastová okna, snížené stropy, podlahy, elektřina v mědi, koupelna i wc v obkladu. K bytu patří i sklep a zahrádka. S financováním Vám poradíme. Makléř doporučuje prohlídku.

4. Fotodokumentace





Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Byt, 81 m², Český Těšín, okres Karviná

Celková cena: 1.300.000 Kč

Adresa: Český Těšín, okres Karviná

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Český Těšín, okres Karviná	Dispozice	3+1
Cena	1 300 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Poznámka k ceně	Neuvedeno	Podlahová plocha	81
Provize	Neuvedeno	Plocha užitná	81
Konstrukce budovy	Panelová	Garáž	Neuvedeno
Počet podlaží	Neuvedeno	Umístění objektu	Neuvedeno
Umístění bytu na podlaží	Neuvedeno	Vlastnictví	Neuvedeno

Slovní popis

Hledáte světlý slunný byt s balkonem a krásným výhledem, ze kterého budete mít vše po ruce? Tak tato nabídka vás jistě zaujme. Nabízím k prodeji slunný byt v os. vlastnictví o dispozici 3+1, 81 m² s balkonem, v 6.NP v žádané lokalitě Českého Těšína nedaleko Kauflandu. Byt prošel zásadní rekonstrukcí v roce 2007. Nová elektroinstalace veškeré rozvody, omítky, dlažba, plovoucí podlahy, zděné jádro, kuchyňská linka, výměna oken a parapetů. Pokoje nejsou průchozí. Součástí bytu je také kumbál. Vytápění bytu je centrální. Teplou vodu ohřívá elektrický bojler. K bytu náleží také zděná sklepní koje. Měsíční náklady na bydlení jsou 4.500,- Kč/4 os. + el. a plyn cca 1200,- Kč. Menší úpravou je možno z dispozice 3+1 udělat 4+1. Jak? To vám ráda sdělím při prohlídce. Byt je možno financovat hypotékou, kterou vám ráda vyřídím. V blízkosti bytu se nachází obchodní středisko Kaufland, nemocnice, škola a školka, restaurace, lékaři, divadlo. Parkovat se dá přímo před domem nebo na přilehlém parkovišti vedle domu. Zavolejte mi a ráda vás provedu vašim novým domovem. Teší se na vás Monika Wytrzensová

4. Fotodokumentace





Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

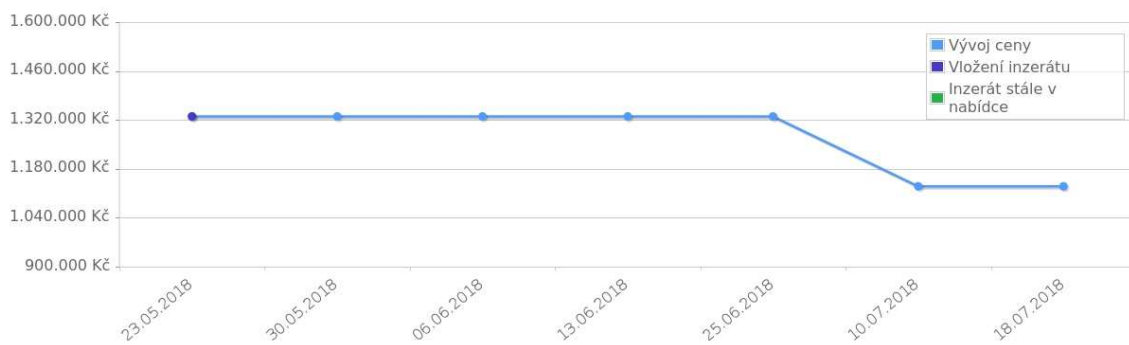


Prodej, Byt, 70 m², Hornická, Český Těšín, okres Karviná

Celková cena: 1.130.000 Kč

Adresa: Hornická, Český Těšín, okres Karviná

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Hornická, Český Těšín, okres Karviná	Dispozice	3+1
Cena	1 130 000 Kč	Stav objektu	Po rekonstrukci
Poznámka k ceně	1 130 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu (k jednání)	Podlahová plocha	70
Provize	Neuvedeno	Plocha užitná	70
Konstrukce budovy	Panelová	Garáž	Neuvedeno
Počet podlaží	Neuvedeno	Umístění objektu	Sídlišťe
Umístění bytu na podlaží	Neuvedeno	Vlastnictví	Družstevní

Slovní popis

Exkluzivně nabízíme k prodeji atraktivní družstevní byt o velikosti 3+1 s lodžii, 70m², 4NP/4, ulice Hornická, Český Těšín. Byt prošel celkovou rekonstrukcí - nová rohová kuchyňská linka s vestavěnými elektrospotřebiči – (myčka zn. BOSCH); podlahy – dlažba (chodba, kuchyň, koupelna, WC), dřevěné plovoucí podlahy (obývací pokoj), PVC (dětský pokoj, ložnice); nová elektroinstalace v celém bytě; laminátové interiérové dveře včetně zárubní; zděné zvětšené bytové jádro (YTONG) s rohovou vanou, WC zvlášť (obklady, dlažba). V bytě jsou nová plastová okna s orientací na 3 světové strany, byt je slunný. Byt se nachází ve 3. patře ve třípatrovém panelovém domě po revitalizaci bez výtahu, s kočárkárnou, kolovnou a parkovacím prostorem u domu. K bytu přináležejí sklepní kóje. Úklid budovy zajištěn. Klidná a žádaná lokalita s veškerou občanskou vybaveností v dosahu. Nájemné ve výši 4.872,-Kč/2 osoby + inkaso.

4. Fotodokumentace





Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

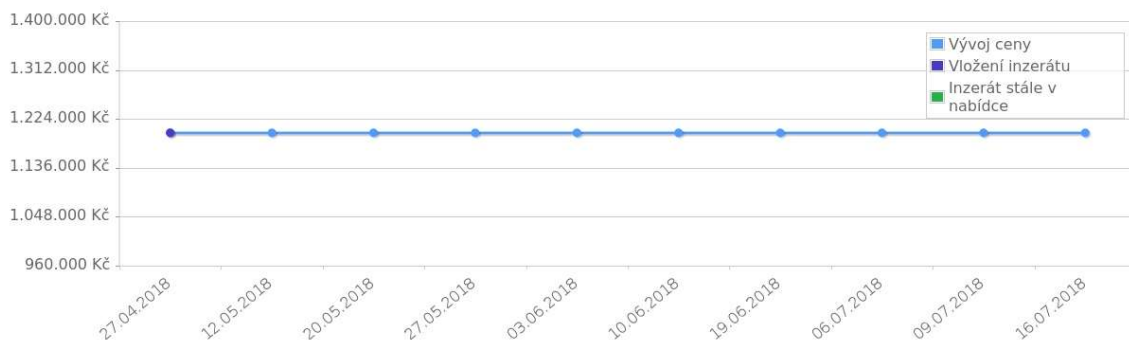


Prodej, Byt, 85 m², Okružní, Český Těšín, okres Karviná

Celková cena: 1.199.000 Kč

Adresa: Okružní, Český Těšín, okres Karviná

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Okružní, Český Těšín, okres Karviná	Dispozice	4+1
Cena	1 199 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Poznámka k ceně	1 199 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně DPH, včetně právního servisu (k jednání)	Podlahová plocha	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno	Plocha užitná	85
Konstrukce budovy	Panelová	Garáž	Neuvedeno
Počet podlaží	Neuvedeno	Umístění objektu	Sídlště
Umístění bytu na podlaží	Neuvedeno	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

Exkluzivně nabízíme k prodeji byt v osobním vlastnictví o velikosti 4+1 + jídelna s lodžii v Českém Těšíně na ul. Okružní. Výměra bytu cca 85m², 3NP/6NP. Byt prošel rekonstrukcí - moderní rohová kuchyňská linka včetně spotřebičů (lednice, vestavná elektrická trouba, plynová sklokeramická deska, digestoř, mikrovlnná trouba), omítky, nově vybudovaná koupelna + WC - pěkné obklady, dlažba, sprchový kout (bytové jádro zvětšené - sádrokarton), v pokojích plovoucí podlahy, kuchyň dlažba, interiérové dveře a další úpravy. V bytě jsou nová plastová okna s orientací na 2 světové strany. Součástí prodeje bytu je sklepní koje. K dispozici kolovna, kočárkárna. Nájemné ve výši cca 5.800,-Kč/3 osoby (v nájmu je vytápění bytu, teplá voda, studená voda které zabezpečuje tepelné čerpadlo , fond oprav...), + inkaso. Dům je po celkové revitalizaci. Bezproblémové parkování před domem. Jedná se o lokalitu s občanskou vybaveností poblíž (zdravotní středisko, Lidl, škola, školka, autobusová zastávka, MHD, ...).