

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 962-251/2020**



NEMOVITOST:

Nemovitost: **BJ Lyžbice, č.j. 660/4 a podíl na nebytovém prostoru č. 660/45**
Adresa nemovitosti: Lidická 660, Třinec - Lyžbice, 739 61
Katastrální údaje: Obec: Třinec [598810], Část obce: Lyžbice [413267], Katastrální území: Lyžbice [771104], Číslo LV: 9082, Číslo LV: 9738, Číslo LV: 9085 - jiný nebytový prostor č. 660/45: podíl 5499/291075, SJM Szwarc Pavel a Szwarcová Lenka.
Pozemky: p. č. 2513
Vlastník BJ: Pavel Szwarc, Poštovní 413, Staré Město, 73961 Třinec, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: Pavel Szwarc, Poštovní 413, Staré Město, 73961 Třinec, spoluvlastnický podíl: 5499/292271

OBJEDNATEL

EURODRAŽBY.CZ a.s.
Adresa: Čimická 780/61, 18100 Praha 8
Telefon: IČ:29135419
e-mail: DIČ: CZ29135419

ZHOTOVITEL

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav
Adresa: Chelčického 686, 533 51 Pardubice
Telefon: 735 038 308 IČ:02777339
e-mail: info@zuom.cz DIČ: CZ02777339

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro konání veřejné dražby

OBVYKLÁ CENA

1 410 000 Kč

Datum místního šetření: 6.12.2020

Datum zpracování : 11.12.2020

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 8 stran

V Pardubicích dne 11.12.2020

SEZNAM

1. ÚVOD
 - Souhrn
 - Znalecký úkol
 - Místní šetření
 - Určení obvyklé ceny

2. METODY OCEŇOVÁNÍ
 - Definice pojmů
 - Oceňovací metody

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ
 - Identifikace nemovitosti
 - Místopis
 - Celkový popis nemovitosti
 - Poloha a dopravní dostupnost
 - Přístup a příjezd
 - Pronájem
 - Vyhodnocení rizik

4. VÝPOČTY
 - Výpočet
 - Komentář k určení ceny
 - Rekapitulace
 - Seznam podkladů a příloh

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA
 - Znalecká doložka

6. PŘÍLOHY
 - Osvědčení
 - Přílohy
 - Fotodokumentace

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	BJ Lyžbice, č.j. 660/4 a podíl na nebytovém prostoru č. 660/45
Adresa nemovitosti	Lidická 660, Třinec - Lyžbice, 739 61
Katastrální údaje:	Obec: Třinec [598810], Část obce: Lyžbice [413267], Katastrální území: Lyžbice [771104], Číslo LV: 9082, Číslo LV: 9738, Číslo LV: 9085 - jiný nebytový prostor č. 660/45: podíl 5499/291075, SJM Szwarc Pavel a Szwarcová Lenka.
Pozemky:	p. č. 2513

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro konání veřejné dražby.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 6.12.2020 v čase 9:00 - 9:30 hod. za účasti znalce a vlastníka, který umožnil prohlídku BJ a znalci k předmětu ocenění sdělil další informace.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

(Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)

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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

DEFINICE POJMŮ (definování použitých pojmů)

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neproňávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při

stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek (např. nemovitou věc) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, již je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

OCEŇOVACÍ METODY (definování oceňovacích metod)

metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda porovnávací (komparativní, statistická)

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost:	BJ Lyžbice, č.j. 660/4 a podíl na nebytovém prostoru č. 660/45
Adresa nemovitosti	Lidická 660, Třinec - Lyžbice, 739 61
Katastrální údaje:	Obec: Třinec [598810], Část obce: Lyžbice [413267], Katastrální území: Lyžbice [771104], Číslo LV: 9082, Číslo LV: 9738, Číslo LV: 9085 - jiný nebytový prostor č. 660/45: podíl 5499/291075, SJM Szwarz Pavel a Szwarzová Lenka.
Pozemky:	p. č. 2513
Vlastník BJ:	Pavel Szwarz, Poštovní 413, Staré Město, 73961 Třinec, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Pavel Szwarz, Poštovní 413, Staré Město, 73961 Třinec, spoluvlastnický podíl: 5499/292271

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Třinec je statutární město v okrese Frýdek-Místek v Moravskoslezském kraji, 32 km jihovýchodně od Ostravy, na území historického Těšínského Slezska. Třincem protéká z jihu na sever řeka Olše, která od svého výtoku z města tvoří hranici s Polskem. Po Jablunkovu je Třinec druhým nejvýchodnějším městem celého Česka. Ve městě sídlí významný český výrobce ocelových válcovaných výrobků, Třinecké železářny. V místě dostatečná občanská vybavenost.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

(základní popis, dispoziční řešení, účely využití, druh stavby, příslušenství)

Oceňovaný byt je situován v 1. nadzemním podlaží v bytovém domě č. p. 660, umístěného na pozemku p. č. 2513, k.ú. Lyžbice. K bytu náleží podíl o velikosti 5499/292271 na společných částech domu č.p. 660 a na pozemku p. č. 2513, k.ú. Lyžbice, obec Třinec. Oceňovaný byt o velikosti 2+1 se sestává z předsině, obývacího pokoje, ložnice, kuchyně, šatny (v šatně zakrytý vstup do nebytového prostoru v 1.NP, LV č. 9085), koupelny a WC. Konstruktivní řešení a vybavení (domu a bytu): Svislé nosné konstrukce bytového domu jsou montované ze železobetonových obvodových a stěnových panelů, vodorovné nosné konstrukce tvoří železobetonové stropní panely, založení stavby je na základových pasech z betonu, střecha je plochá s mírným spádem ke střešním vpustím, krytina je z asfaltových svařovaných pásů, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, střecha je opatřena bleskosvody, schodiště je železobetonové prefabrikované, okna jsou plastová s izolačními dvojskly, vnitřní omítky jsou vápenné, vnější povrchy panelů jsou opatřeny tepelnou izolací s omítkou. V BD je k dispozici výtah. Bytový dům má vnitřní rozvod el. proudu, plynu, vody včetně teplé, kanalizace, topení včetně přípravy teplé vody je zajišťováno dálkově, zdravotně-technické vybavení bytů je v bytovém jádru, zde částečně obloženo obklady. Vybavení oceňovaného bytu tvoří vnitřní dveře, záchod, topná tělesa, vodoměry, dále vnitřní instalace elektrického proudu, plynu, vody, kanalizace, tepla a teplé užitkové vody apod. Podlahy bytu jsou opatřeny krytinou z PVC, dlažbou. Stáří a stavební stav: Bytový dům je cca z roku 1980, jeho stáří ke dni ocenění je tedy 40 let, dům prošel revitalizací. Stavební stav domu uvedenému stáří odpovídá, současný stavební stav domu je dobrý. Dům je běžně udržován. Bytová jednotka je však neudržovaná, bez zařizovacích předmětů - chybí vana, umyvadlo, kuchyňská linka vč. spotřebičů.

Součástí ocenění a ceny obvyklé je i podíl 5499/291075 ve vlastnictví SJM Szwarz Pavel a Szwarzová Lenka na jiném nebytovém prostoru č. 660/45 zapsaném na listu vlastnictví č. 9085, vymezeném v budově Lyžbice, č.p. 660, zapsané na LV č. 9082, stojící na parcele č. 2513, zapsané na LV č. 9082, se spoluvlastnickým podílem o velikosti 1196/292271 na společných částech bytového domu č.p. 660, zapsaného na LV č. 9082 a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 1196/292271 na parcele č. 2513 o výměře 418 m², vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 9082, k.ú. Lyžbice. (LV č. 9082: Szwarz Pavel, Poštovní 413, Staré Město, 73961 Třinec podíl 5499/292271, SJM Szwarz Pavel a Szwarzová Lenka, podíl

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

6576804/85072781325 Szwarc Pavel, Poštovní 413, Staré Město, 73961 Třinec, Szwarcová Lenka, Dukelská 693, Lyžbice, 73961 Třinec).

POPIS BYTOVÉ JEDNOTKY		
Číslo bytové jednotky	660/4	
Podlaží	1	
Dispozice	2+1	
Podlahová plocha bytu	Cca 52,00	m ²
Balkon	Cca 2,00	m ²
Terasa	0,00	m ²
Sklep	Cca 1,00	m ²
Zahrada	0,00	m ²
Garážové stání	0,00	m ²
Celková podlahová plocha	Cca 55,00	m ²
Podíl na společných částech domu	5499/292271	
Podíl na společných částech pozemku	5499/292271	

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Oceňovaná bytová jednotka se nachází v Třinec, část obce Lyžbice, ulice Lidická. V místě veškeré občanská vybavenost, MŠ, ZŠ, sportovní areál, dům kultury, úřady, vlakové nádraží, obchody.				
Počet obyvatel	35002				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř.			

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> jiná komunikace
<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem
<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
2512	Statutární město Třinec, Jablunkovská 160, Staré Město, 73961 Třinec	ostatní plocha, zeleň

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek - Ne

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele - Ne

Typ smlouvy: -

Doba nájmu: -

Výše nájmu: -

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. Bytová jednotka k datu ocenění prázdná, částečně vyklizená, nevyužívaná.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Ne	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
Ne	Stavba na cizím pozemku
Ne	Dočasná stavba
Ne	Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví
Ne	Probíhající obnova operátu
Ne	Přestavek
Ne	Plomba
Ne	Přídavné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost situována v záplavovém území
Ne	Nemovitost byla v minulosti zatopena
Ne	Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
Ne	Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých lokalitách
Ne	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Ano	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.
Ne	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Ne	Ostatní právní omezení
Ne	Zajišťovací převod práva
Ne	Právo stavby
Ne	Nezbytná cesta

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

Ne	Přednostní pořadí pro jiné právo
Ne	Historická zástavní práva převzatá do KN
Ne	Výměnek / Budoucí výměnek

Rizika ostatní

Chybí vybavení koupelny a kuchyně.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady
Ano	Stavby dlouhou dobu neužívané
Ne	Stavby dlouhou dobu rozestavěné
Ne	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 9738			
Kraj:	Moravskoslezský	Okres:	Frydek-Místek
Obec:	Třinec	Katastrální území:	Lyžbice [771104]
Ulice:	Lidická	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
	Pavel Szwarc - Poštovní 413, Staré Město , 73961 Třinec		1/1
Stavba		je součástí	
Bytová jednotka č. 660/4	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů	č.p.: 660	p.č. 2513
Pozemky			
2513	zastavěná plocha a nádvoří	418 m ²	Szwarc Pavel, Poštovní 413, Staré Město, 73961 Třinec, podíl: 5499/292271 SJM Szwarc Pavel a Szwarcová Lenka, podíl: 6576804/85072781325 Szwarc Pavel, Poštovní 413, Staré Město, 73961 Třinec Szwarcová Lenka, Dukelská 693, Lyžbice, 73961 Třinec

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

4. VÝPOČTY

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY


Výčet místností orientačně

Název podlaží	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
Název místnosti			
1.NP			
plocha bytu s příslušenstvím	55,00 m ²	1,00	55,00 m ²
1.NP - celkem	55,00 m²		55,00 m²
Celkem	Cca 55 m²		Cca 55 m²

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, beton, izolace
Zdivo	montované stěnové panely
Stropy	rovné
Střecha	s mírným spádem ke střešním vpustím
Krytina	pravděpodobně asfaltové (živičné) svařované pásy
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	zateplená kontaktní, omítka
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	částečně koupelna, kuchyně
Schody	betonové
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	pvc
Podlahy ostatních místností	pvc, dlažba
Vytápění	ÚT, dálková příprava
Elektroinstalace	ano
Bleskosvod	ano
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	dálková příprava
Instalace plynu	ano, ale odpojen
Kanalizace	ano, veřejná
Vybavení kuchyně	bez vybavení
Vnitřní vybavení	bez vybavení
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY		
Zastavěná plocha	[m ²]	55
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	30 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 650 000
Stáří	roků	40
Další životnost	roků	70
Opotřebení odhadem	%	35,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 072 500


VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient t celkový	Upravená cena
Prodej bytu	52,00	0,00	2+1	1 590 000	30 576	0,90	27 518
<p>Nabízíme k prodeji velmi pěkný světlý byt orientovaný na Jih, v nejlepší části Třince. Byt prošel drobnými rekonstrukcemi, jsou zde nové omítky, okna, vyměněná kuchyně, nové podlahy. Ulice je klidná, velmi dobře dostupná, MHD 3 min chůze. Byt se nachází ve druhém patře zatepleného domu bez výtahu. Byt je vhodný jak k okamžitému bydlení tak k dalším rekonstrukcím. Koupí je možno financovat hypotečním úvěrem.</p>							
							
Hodnocení: 2.patro, lepší stav.							
Lokalita 2	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient t celkový	Upravená cena
Prodej bytu	54,00	0,00	2+1	1 399 000	25 907	0,90	23 316
<p>Byt v osobním vlastnictví 2+1 v Třinci na ulici Dukelské. Jedná se o prostřední byt, má balkon. Byt se nachází v 2 podlaží, je po rekonstrukci- elektřina v mědi, voda v plastu, nová plastová okna, zděné jádro. Obývacím pokojem se nachází plovoucí podlaha. Dům je po celkové revitalizaci. K bytu náleží větší sklepní koje. Autobusová zastávka, obchod je v dosahu 40 m. Měsíční náklady jsou nízké. Velmi doporučuji, byt je volný ihned.</p>							
							
Hodnocení: Po rekonstrukci. 2.NP							

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

Lokalita 3	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej bytu	63,00	0,00	2+1	1 890 000	30 000	0,86	25 800
<p>Prodám byt 2 + 1 na ulici Koperníkova, Třinec o rozloze 63 m² se zasklenou lodžií. Byt se nachází v 6.NP z 6.NP. Výhodou obytného prostoru je orientace na obě strany domu. Volný od 1.1.2021. Byt je v osobním vlastnictví, je tedy možné si na něj vyřídít hypotéku. Byt prošel rekonstrukcí. Nová elektřina, rozvody, omítky, kuchyňská linka, ohřev vody v bojleru, tedy ani karma ani horkovod. Součástí zůstane americká lednice a kuchyňské spotřebiče.</p>							
							
Hodnocení: Po rekonstrukci.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	23 316 Kč/m ²	Minimální cena:	1 282 400 Kč
Průměrná jednotková cena	25 544 Kč/m ²	Průměrná cena	1 404 966 Kč
Maximální jednotková cena	27 518 Kč/m ²	Maximální cena	1 513 500 Kč
Stanovená jednotková cena	25 544 Kč/m²	Porovnávací hodnota	1 404 920 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena bytové jednotky č. 660/4 vč. podílu ve výši 5499/292271 na pozemku p.č. 2513 a BD č.p. 660, LV č. 9738, 9082, k.ú. Lyžbice, obec Třinec byla odhadnuta ve výši 1.400.000,- Kč (slovy : jedenmiliončtyřistisíkorunčeských).

Obvyklá cena podílu 5499/291075 na jiném nebytovém prostoru č. 660/45 vč. podílu na pozemku p.č. 2513 a BD č.p. 660, LV č. 9085, 9082, k.ú. Lyžbice, obec Třinec byla odhadnuta ve výši 10.000,- Kč (slovy : desetisíkorunčeských). Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

Silné stránky nemovitosti

- + dobrá občanská vybavenost v místě
- + BD po revitalizaci
- + podíl na nebytovém prostoru č. 660/45

Slabé stránky nemovitosti

- bytová jednotka k celkové rekonstrukci
- 1.NP

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 072 500 Kč
Porovnávací hodnota	1 404 920 Kč
Obvyklá cena	1 410 000 Kč

Slovy : jedenmiliončtyřistadesettisíc Kč

V Pardubicích dne: 11.12.2020

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 962-251/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

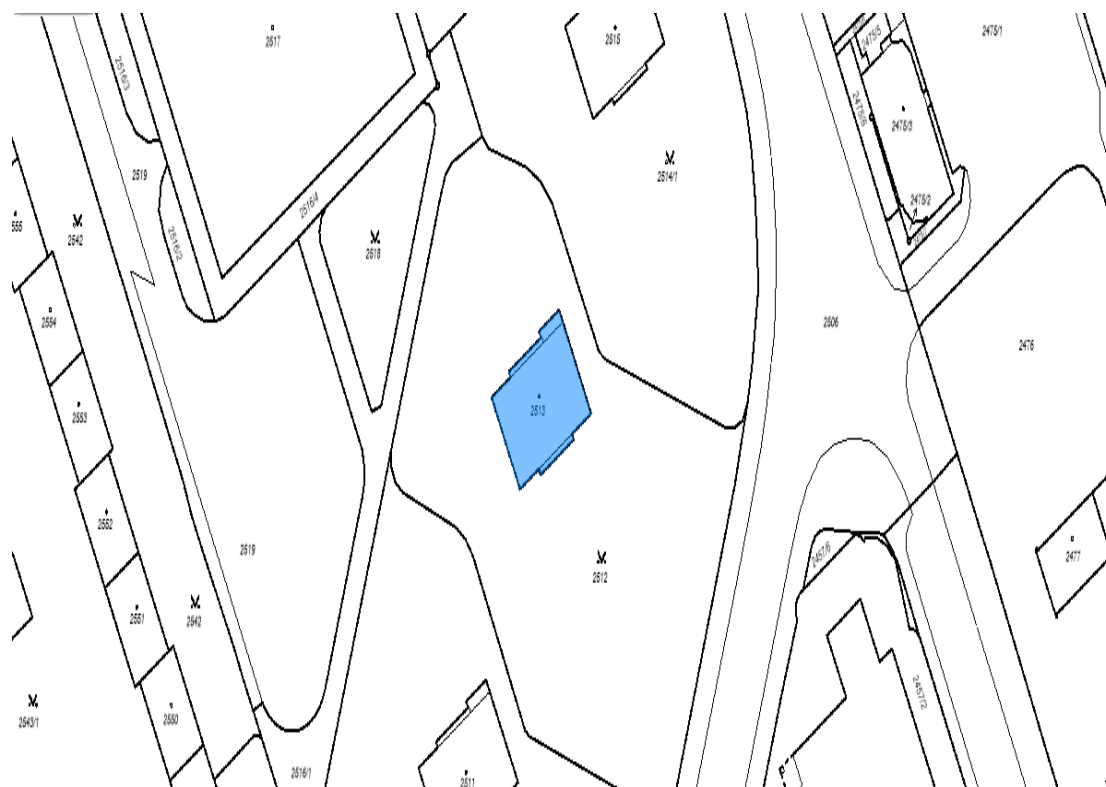
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	4
LV č. 9738 str.1	1
LV č. 9085 str.1	1

Osvědčení:

Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY

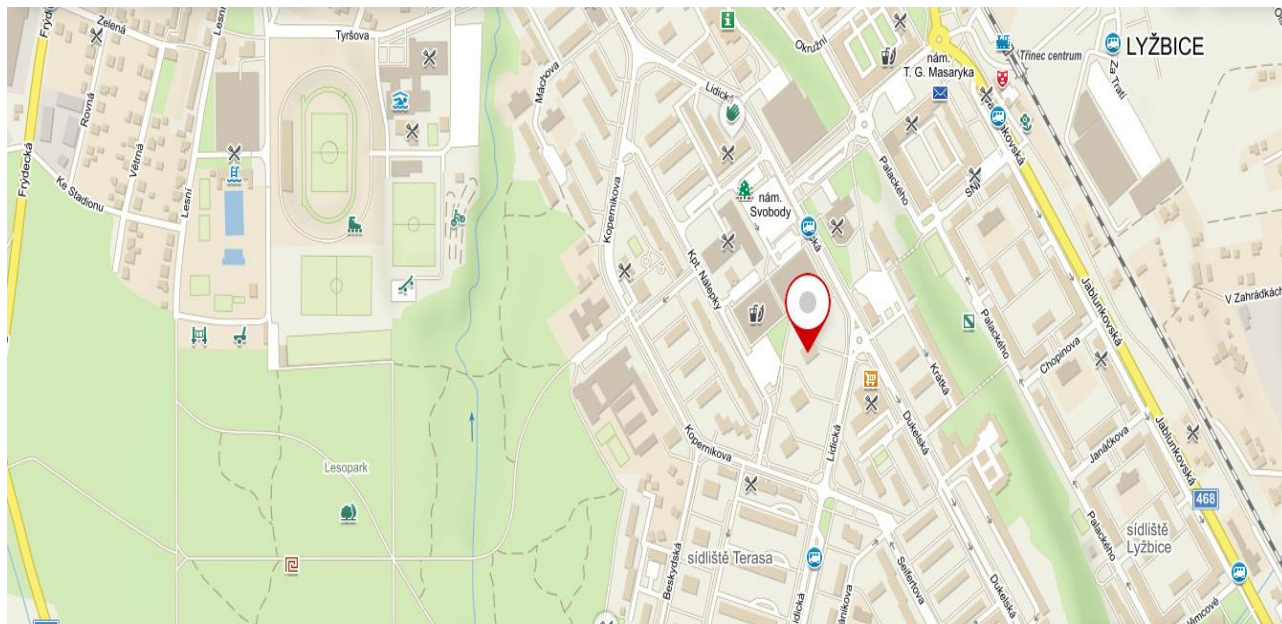


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

MAPA OBLASTI

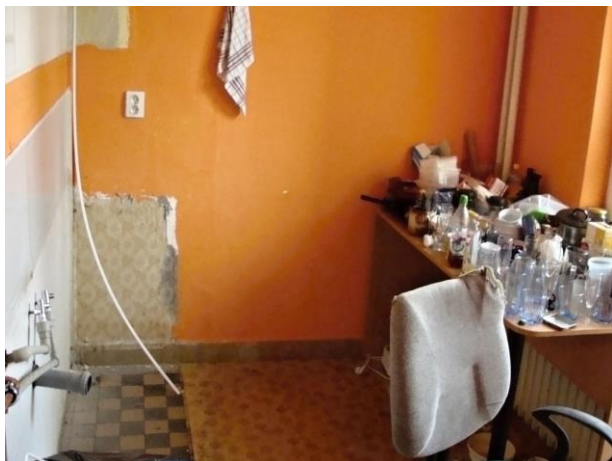


MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz

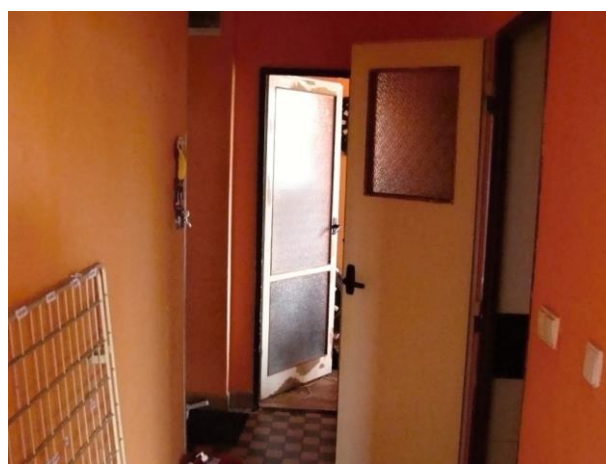
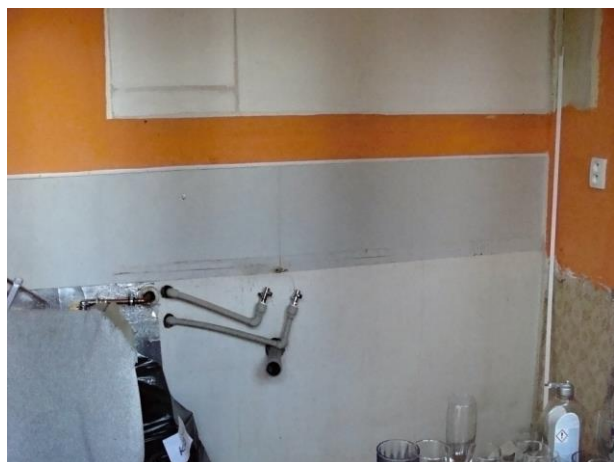
FOTODOKUMENTACE



ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

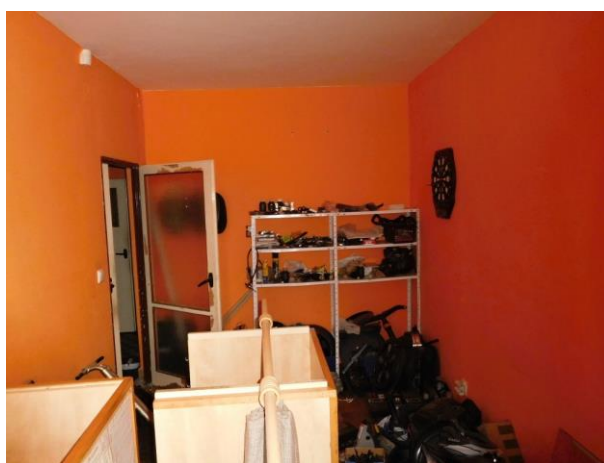
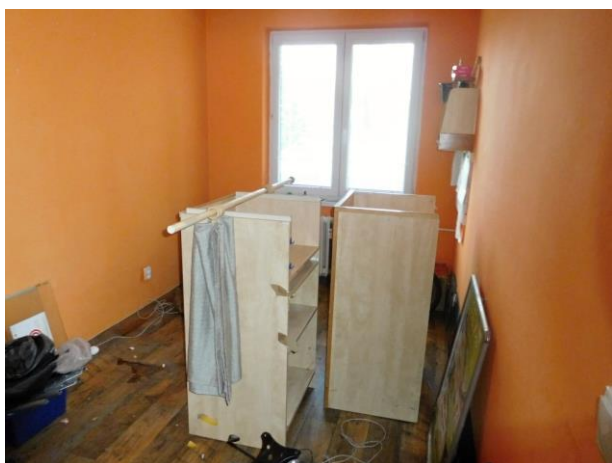
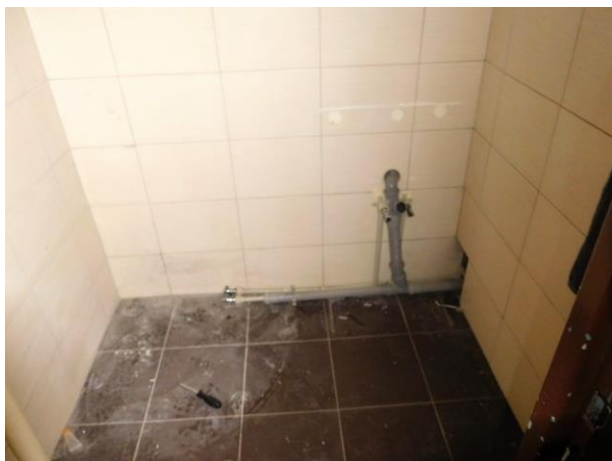
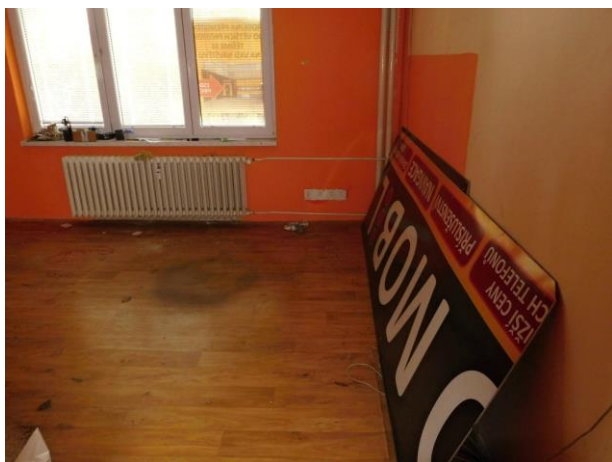
Tel.: 735 038 308, Email: info@zuom.cz



ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz



ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

