

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2640-161/2016**

**Objednatel:**

PROKONZULTA, a. s.  
Křenová 26  
602 00 Brno

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1422/41 o dispozici 3+1 v typovém panelovém bytovém domě v ulici Hrabinská 1422/48, obec Český Těšín, kat. území Český Těšín, okres Karviná, a podílu ve výši 257/10000 na společných částech domu č.p. 1422 a na pozemku parc. č. 810/35, pro účely dražby.

**Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a**

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 288/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb.,**

**podle stavu ke dni 22. 02. 2016 posudek vypracoval:**

XP invest, s. r. o.  
Mánesova 1374/53  
120 00 Praha 2  
www.odhadonline.cz  
Tel.: +420 737 858 334  
Mail: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne 29. 02. 2016

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1422/41 o dispozici 3+1 v typovém panelovém bytovém domě v ulici Hrabinská 1422/48, obec Český Těšín, kat. území Český Těšín, okres Karviná, a podílu ve výši 257/10000 na společných částech domu č.p. 1422 a na pozemku parc. č. 810/35, pro účely dražby.

## **2. Informace o nemovitosti**

**Název nemovitosti:** Bytová jednotka č. 41  
**LV:** 7245  
**Adresa:** Hrabinská č. p. 1422/48  
**Kraj:** Moravskoslezský  
**Okres:** Karviná  
**Katastrální území:** Český Těšín  
**Obec:** Český Těšín  
**Počet obyvatel:** 24 907

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **540,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce - Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci - Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{394,00 \text{ Kč/m}^2}$

## **3. Zaměření nemovitosti**

Zaměření a prohlídka nemovitosti byla provedena dne 22. 02. 2016 za přítomnosti paní Lucie Fúrikové.

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- Výpis z elektronické verze KN ze dne 17. 02. 2016 a 22. 02. 2016
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje sdělené při prohlídce dne 22. 02. 2016 paní Lucií Fúrikovou
- Informaci a údaje zjištěné při prohlídce dne 22. 02. 2016

- Fotodokumentace ze dne 22. 02. 2016
- Nabývací titul – Kupní smlouva ze dne 26. 04. 2013
- Smlouva o správě domu ze dne 01. 07. 2013, správa domu - SBD Těšíňan, nábreží Míru 1883/22b, Český Těšín
- Ocenění bytové jednotky č. 1422/41 k datu 12. 03. 2013, vypracoval Ing. Jan Hroch, Jana Maluchy 47/18, Ostrava 30
- Inzerce nemovitostí z realitních webových stránek
- Vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 53/2016 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 199/2014 Sb., č. 441/2013 Sb., č. 450/2012 Sb. a vyhláška č. 3/2008 Sb., kterými se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Teorie oceňování nemovitostí VIII. přepracované vydání, autor Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

*Vlastnické údaje k datu vyhotovení posudku:*

SJM Fúrik Ondřej a Fúriková Lucie, Hrabinská 1422/48, 73701 Český Těšín

*Vlastnické údaje k datu ocenění:*

SJM Fúrik Ondřej a Fúriková Lucie, Hrabinská 1422/48, 73701 Český Těšín

*Nemovitosti:*

Bytová jednotka č. 1422/41 v ulici Hrabinská č.p. 1422/48, podíl na společných částech bytového domu č.p. 1422 a na pozemku parc. č. 810/35 ve výši 257/10000, obec Český Těšín, kat. území Český Těšín, okres Karviná, kraj Moravskoslezský, LV 7245.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Údaje v katastru nemovitostí odpovídají skutečnosti.

V době místního šetření nebyl umožněn zpracovateli znaleckého posudku vstup do sklepa, chyběly klíče.

Zpracovatel znaleckého posudku předpokládá, že všechna data sdělená osobami, s kterými byl zpracovatel v kontaktu a uvedenými v části A. Nález, odstavci 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku, jsou úplná a pravdivá.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

<p><b>Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 1422/41 v ulici Hrabinská 1422/48, obec Český Těšín, kat. území Český Těšín, okres Karviná, kraj Moravskoslezský</b></p>
<p><b>Slovní popis</b></p>
<p>Oceňovaná bytová jednotka se nachází v typovém panelovém bytovém domě o dvanácti nadzemních podlažích, s jedním podzemním podlažím. Konstrukci domu tvoří železobetonové panely, základy jsou železobetonové izolované. Stropy objektu jsou železobetonové. Vnější omítky jsou vápenocementové, vnitřní omítky objektu jsou vápenocementové. Střecha je rovná. Klempířské prvky jsou plechové. Společné části domu: vchod do domu, schodiště, výtah, kolárna. Zdivo bytového domu je na základě informací zjištěných při prohlídce bez viditelných vad. Střecha bytového domu je bez viditelných vad. Rozvody v domě jsou v dobrém stavu. Okna jsou v dobrém stavu. Vybavení domu je v dobrém stavu. Jedná se o standardně řešený bytový dům s dobrou údržbou.</p>
<p>Oceňovaná bytová jednotka se nachází v 11. podlaží výše popsaného bytového domu. Jednotka byla na přelomu let 2013 až 2014 rekonstruována v tomto rozsahu: elektřina v mědi, plovoucí podlahy, keramická dlažba, sádkartonové obložení stěn, stropní podhledy ze sádkartonu,</p>

zabudována bodová svítidla, kuchyň zmenšena, nová kuchyňská linka, koupelna zvětšena, kompletní rekonstrukce koupelny. Dispozice bytové jednotky je 3+1. Popis místností bytové jednotky dle podlaží: 1.PP – sklep, 11.NP – předsiň, koupelna s WC, kuchyně, obývací pokoj, ložnice, dětský pokoj. Okna v objektu jsou plastová s dvojsklem. Všechna jsou vybavena žaluziemi. Okna obytných místností jsou orientována na východní a severní stranu. Koupelna je vybavena sprchovým koutem a vanou, WC je vybaveno závěsnou splachovací toaletou. Interiérové dveře v bytě jsou dřevěné prosklené nebo posuvné, zárubně dveří jsou dřevěné. Vstupní dveře jednotky jsou dřevěné bez bezpečnostních prvků. Vybavení bytu: vestavěné skříně v části obytných prostor, osvětlovací technika - moderní prvky - bodová svítidla, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči.

Byt je připojen k elektrické síti - 220 V, je připojen k obecnímu vodovodu, splašky jsou svedeny do kanalizace, plyn – zaveden, ale nevyužíván. Vytápění v jednotce je řešeno dálkově - dodávkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen dálkově - dodávkově. V obytných místnostech je laminátová plovoucí podlaha, v koupelně tvoří podlahu keramická dlažba, v kuchyni je laminátová plovoucí podlaha a v ostatních místnostech je laminátová plovoucí podlaha. Zdivo bytové jednotky je na základě informací zjištěných při prohlídce bez viditelných vad. Rozvody v jednotce jsou v dobrém stavu. Okna jsou v dobrém stavu. Vybavení jednotky je v dobrém stavu. Jedná se o standardně řešenou bytovou jednotku s dobrou údržbou.

Na pozemku se nenachází trvalé porosty. Spolu s bytovou jednotkou a pozemkem nejsou předmětem ocenění žádné venkovní stavby. Samotný pozemek je rovinatý, neoplocený. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Z hlediska polohy se objekt nachází ve střední části obce. V okolí objektu je zástavba bytovými domy se zahradami. Lokalita má úplnou vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení. Z hlediska dostupnosti kultury je v místě kompletní vybavenost. Pro sportovní vyžití je v lokalitě kompletní vybavenost. Nejdůležitější úřady se nachází v místě, ostatní jsou v dojezdové vzdálenosti. Zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti od objektu. Jedná se o lokalitu se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. V docházkové vzdálenosti se nachází zastávka MHD i zastávky dálkových spojů. Omezené parkovací možnosti jsou v blízkosti bytového domu. Vztahy se sousedy jsou bezproblémové, vlastník je s nimi v běžném kontaktu. V místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné. Oceňovaný objekt není zatížen žádnými věcnými břemeny.

Podrobnější popis předmětu ocenění je uveden níže v tabulce.

Tabulkový popis		
<b>Popis bytového domu:</b>	Typ bytového domu:	typový panelový bytový dům
	Počet nadzemních podlaží:	12
	Počet podzemních podlaží:	1
	Dům byl postaven v roce:	1975
	Rok rekonstrukce domu:	2013
	Rozsah rekonstrukce domu:	zateplení, fasáda, plastová okna, elektřina, 2015 - výtah
	Základy:	železobetonové izolované
	Konstrukce:	panelová konstrukce
	Stropy:	železobetonové monolitické
	Střecha:	rovná
	Krytina střechy:	nezjištěno, dle snímku ze satelitů odhadnuta na plechovou krytinu
	Klempířské prvky:	plechové
	Vnější omítky:	vápenocementové
	Vnitřní omítky:	vápenocementové

	Společné prostory bytového domu:	vchod do domu, schodiště, výtah, kolárna
	Popis stavu bytového domu:	standardní bytový dům s dobrou údržbou
	Vady bytového domu:	vady zdiva - bez viditelných závažných vad, zašpiněná fasáda; vady střechy - bez viditelných vad, vady rozvodů - bez viditelných vad, vady oken - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou, vady vybavení - bez viditelných vad
<b>Popis bytové jednotky:</b>	Dispozice bytové jednotky:	3+1
	Podlaží bytové jednotky:	11
	Rok rekonstrukce jednotky:	přelom roků 2013 až 2014
	Rozsah rekonstrukce jednotky:	elektrina v mědi, plovoucí podlahy, keramická dlažba, sádkartonové obložení stěn, stropní podhledy ze sádkartonu, zabudována bodová svítidla, kuchyň zmenšena, nová kuchyňská linka, koupelna zvětšena, kompletní rekonstrukce koupelny
	Typ oken v jednotce:	plastová s dvojsklem, vybavena žaluziemi
	Orientace oken obytných místností:	orientace obytných místností na východní a severní stranu
	Vybavení koupelny:	klasická vana, nezprovozněný sprchový kout
	Toaleta:	závěsná splachovací toaleta
	Vstupní dveře:	dřevěné bez bezpečnostních prvků
	Typ zárubní:	dřevěné
	Vnitřní dveře:	dřevěné prosklené, v části posuvné
	Osvětlovací technika:	moderní prvky - bodová svítidla
	Klimatizace:	ne
	Pohybový alarm a kamerový systém:	ne
	Vestavěné skříně:	ano, v části obytných prostor – předsíň
	Kuchyňská linka:	ano, s vestavěnými spotřebiči
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup> :	<div>Pokoj 1 – 20,00 m<sup>2</sup></div> <div>Pokoj 2 – 13,60 m<sup>2</sup></div> <div>Pokoj 3 – 11,40 m<sup>2</sup></div> <div>Kuchyň – 6,30 m<sup>2</sup></div> <div>Předsíň – 6,70 m<sup>2</sup></div> <div>Koupelna – 5,70 m<sup>2</sup></div> <div>Sklep – 2,00 m<sup>2</sup></div>
	Elektrina:	přípojení k rozvodné síti, 220 V
	Vodovod:	přípojení k obecnímu vodovodu
	Svod splašek:	přípojení k obecní kanalizaci
	Plynovod:	ano, vlastníci předmětu ocenění přípojku plynu nevyužívají
	Řešení vytápění v bytě:	dálkově
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v bytě:	dálkově
	Podlahy v bytě:	v obytných místnostech – laminátová plovoucí, v koupelně - keramická dlažba, v kuchyni - laminátová plovoucí, v ostatních místnostech - laminátová plovoucí nebo keramická dlažba
	Popis stavu bytové jednotky:	standardní bytová jednotka s dobrou údržbou
	Vady bytové jednotky:	vady zdiva – bez viditelných vad, vady rozvodů - bez viditelných vad, vady oken – bez viditelných vad, vady vybavení - bez viditelných vad
<b>Popis pozemku bytového domu:</b>	Trvalé porosty na zahradě:	bez zahrady
	Venkovní stavby:	bez staveb

	Sklon pozemku:	rovinatý
	Oplocení:	neoplocený
	Přístupová cesta k objektu:	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
<b>Popis okolí:</b>	Popis okolí:	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci:	bytový dům se nachází ve střední části obce
	Vybavenost:	dostupnost obchodů - dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, dostupnost škol - v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení kulturní vyžití - v místě je dostačující vybavenost z hlediska kulturních zařízení, sportovní vyžití - v místě je dostačující z hlediska sportovního vyžití, dostupnost úřadů - nejdůležitější úřad/úřady v místě
	Životní prostředí	kvalita životního prostředí - klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, blízkost zeleně - zeleň je v docházkové vzdálenosti od předmětu ocenění, možnost záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti:	spojení - zastávka MHD v docházkové vzdálenosti (vzdálena cca 100 m od předmětu ocenění), autobusové nádraží a železniční stanice vzdáleny cca 1 km parkovací možnosti - omezené parkovací možnosti v blízkosti bytového domu
	Sousedé a kriminalita:	vztahy se sousedy – bezproblémové, vlastník je s nimi v běžném kontaktu kriminalita - v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná břemena:</b>	bez věcných břemen	

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 22. 02. 2016 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

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 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 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.“

## Volba metody

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 22. 02. 2016. Ocenění nemovitosti je provedeno: Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 288/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji 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.

## **9. Obsah znaleckého posudku**

### I. Ocenění dle cenového předpisu

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 1422/41**

### II. Ocenění srovnávací metodou

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **I. Ocenění dle cenového předpisu**

#### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### **Index trhu s nemovitými věcmi**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,030}$$

#### **Index polohy**

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji - Zdroj: www.mpsv.cz, data k 31.01.2016, okres Karviná 11,1%, kraj Moravskoslezský 8,7%.	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00



Index polohy  $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,110$

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,143$

## **1. Ocenění staveb**

### **1.1. Hlavní stavby**

#### **1.1.1. Bytová jednotka č. 1422/41**

### **Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**

#### **Podíl na pozemky ve výši 257/10000**

#### **Ocenění**

#### **Výpočet indexu cenového porovnání**

##### **Index omezujících vlivů pozemku**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

**Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,030$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 1,110$**

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,030 * 1,000 * 1,110 = 1,143$**

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	394,-	1,143		450,34	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	810/35	279,00	450,34	125 644,86
Stavební pozemek - celkem			279,00	m <sup>2</sup>	125 644,86

**Podíl na pozemky ve výši 257/10000 - zjištěná cena** = **125 644,86 Kč**

**Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**

Podíl na pozemky ve výši 257/10000 = 125 644,86Kč  
 125 644,86 Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu** = **125 644,86 Kč**

**Vlastní ocenění jednotky**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
 Poloha objektu: Moravskoslezský kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel  
 Stáří stavby: 41 let  
 Celková rekonstrukce provedena v roce: 2 013  
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 11 613,- Kč/m<sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Pokoj 1:	20,00 *	1,00 =	20,00 m <sup>2</sup>
Pokoj 2:	13,60 *	1,00 =	13,60 m <sup>2</sup>
Pokoj 3:	11,40 *	1,00 =	11,40 m <sup>2</sup>
Kuchyně:	6,30 *	1,00 =	6,30 m <sup>2</sup>
Předsíň:	6,70 *	1,00 =	6,70 m <sup>2</sup>
Koupelna:	5,70 *	1,00 =	5,70 m <sup>2</sup>
Sklep:	2,00 *	0,80 =	1,60 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			65,30 m <sup>2</sup>

**Výpočet indexu cenového porovnání**

**Index vybavení**

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem	IV	0,05
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepni kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stavby 3 roky po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (3 + 15) = \mathbf{0,910}$$

$$\text{Index vybavení} \quad \mathbf{I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,910 = 0,994}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 1,030$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 1,110$**

**Ocenění**

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 11\,613,- \text{ Kč/m}^2 * 0,994 = 11\,543,32 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 65,30 \text{ m}^2 * 11\,543,32 \text{ Kč/m}^2 * 1,030 * 1,110 = 861\,795,30 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **861 795,30 Kč**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku**

Zjištěná cena pozemku: 125 644,86 Kč

Spoluvlastnický podíl: 257 / 10 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$125\,644,86 \text{ Kč} * 257 / 10\,000 = 3\,229,07 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 3 229,07 Kč

**Bytová jednotka č. 1422/41 - zjištěná cena** = **865 024,37 Kč**

## II. Ocenění srovnávací metodou

Předmětem ocenění bytová jednotka č. 1422/41 v ulici Hrabinská č.p. 1422/48, podíl na společných částech bytového domu č.p. 1422 a na pozemku parc. č. 810/35 ve výši 257/10000, obec Český Těšín, kat. území Český Těšín, okres Karviná, kraj Moravskoslezský, LV 7245.

(Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.)

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku				
č.	lokalita	rozměry	stav	pozemek
Oceňovaný objekt	Hrabinská 1422/48, bytová jednotka č. 41, Český Těšín	3+1, sklep, podlahová plocha 64 m <sup>2</sup> , 11.NP z 12	velmi dobrý	panelová
	Bytový dům po rekonstrukci - zateplení, fasáda, plastová okna, elektřina, výtah. Bytová jednotka se nachází ve výborném stavu po kompletní rekonstrukci z přelomu let 2013 a 2014 - elektřina v mědi, plovoucí podlahy, keramická dlažba, sádkartonové obložení stěn, stropní podhledy ze sádkartonu, zabudována bodová svítidla, kuchyň zmenšena, nová kuchyňská linka, koupelna zvětšena, kompletní rekonstrukce koupelny (vana a sprchový kout). Osobní vlastnictví. Bytová jednotka bude dražena. K bytové jednotce náleží vlastnické podíly - na bytovém domě, na pozemku pod bytovým domem.			
1	Čapkova, Český Těšín	3+1, sklep, podlahová plocha 73 m <sup>2</sup> , 4.NP ze 4	velmi dobrý	cihlová
	Byt se nachází v podkroví zachovalé cihlové budovy v centru města Českého Těšína na Čapkově ulici. Byt prošel kompletní rekonstrukcí, jsou zde plastová okna, kuchyňská linka s plynovou varnou deskou, nové plovoucí podlahy, koupelna se sprchovým koutem a WC. Topení zajišťuje soustava radiátorů napojená na kombinovaný plynový kotel umístěný v předsíni. Osobní vlastnictví.			
2	Nádražní, Český Těšín	3+1, balkon, podlahová plocha 83 m <sup>2</sup> , 5.NP z 5	velmi dobrý	cihlová
	Byt se nachází v centru Českého Těšína. Byt je po úplné rekonstrukci (veškeré rozvody, podlahy, omítky, malby, kuchyňská linka včetně spotřebičů, plastová okna), k bytu náleží půdní prostory o výměře 54 m <sup>2</sup> s možností vybudování dalších pokojů. Topení a příprava teplé vody vlastním plynovým kotlem. Osobní vlastnictví.			
3	Akátová, Český Těšín	3+1, sklep, podlahová plocha 73 m <sup>2</sup> , 1.NP ze 4	dobrý	cihlová
	Bytová jednotka se skládá z obývacího pokoje spojeného s rekonstruovanou kuchyní, ložnice a dětský pokoj, komora. V pokojích jsou velmi zachovalé původní parkety, v kuchyni a v koupelně pak moderní dlažba, okna jsou původní dřevěná, kombinovaný plynový kotel na ohřev vody a topení. Osobní vlastnictví.			

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - konstrukce	K4 - stav a vybavení	K-5 jiné	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	1 390 000	0,85	1 181 500	0,99	1,03	1,00	0,99	1,00	1,02	1,0297	1 147 429
2	1 570 000	0,85	1 334 500	0,99	1,06	1,00	0,98	1,00	1,02	1,0490	1 272 188
3	1 500 000	0,85	1 275 000	1,00	1,03	1,00	0,95	1,00	1,02	0,9981	1 277 466
<b>Celkem průměr</b>											<b>1 232 361</b>
<b>Minimum</b>											<b>1 147 429</b>
<b>Maximum</b>											<b>1 277 466</b>
<b>Směrodatná výběrová odchylka – s</b>											<b>73 600</b>
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr – s</b>											<b>1 158 761</b>
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											<b>1 305 961</b>
<p>K1 - Koeficient úpravy na polohu - Porovnání polohy nemovitostí. Oceňovaná bytová jednotka a srovnávané nemovitosti se nacházejí ve městě Český Těšín, lokality, v kterých jsou nemovitosti umístěny, jsou podobné, srovnatelné. 1. a 2.srovnávaná nemovitost se nacházejí v blízkosti železniční trati.</p> <p>K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu - Porovnání dispozice a velikosti nemovitostí. Všechny nemovitosti jsou dispozičně řešeny jako 3+1. Oceňovaný objekt má výměru 64 m<sup>2</sup>, sklep. 1.srovnávaná nemovitost - větší podlahová plocha, sklep. 2.srovnávaná nemovitost - větší podlahová plocha, balkón. 3.srovnávaná nemovitost - větší podlahová plocha, sklep.</p> <p>K3 - Koeficient úpravy konstrukce bytového domu - Oceňovaný objekt - panelová konstrukce, po revitalizaci. 1.srovnávaná nemovitost - cihlová konstrukce. 2.srovnávaná nemovitost - cihlová konstrukce. 3.srovnávaná nemovitost - cihlová konstrukce.</p> <p>K4 - Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení (lepší - horší) - Oceňovaná nemovitost - po kompletní rekonstrukci z přelomu let 2013 a 2014 - elektřina v mědi, plovoucí podlahy, keramická dlažba, sádkartonové obložení stěn, stropní podhledy ze sádkartonu, zabudována bodová svítidla, kuchyň zmenšena, nová kuchyňská linka, koupelna zvětšena, kompletní rekonstrukce koupelny (vana a sprchový kout). 1.srovnávaná nemovitost - po kompletní rekonstrukci, jsou zde plastová okna, kuchyňská linka s plynovou varnou deskou, nové plovoucí podlahy, koupelna se sprchovým koutem a WC. 2.srovnávaná nemovitost - po úplné rekonstrukci (veškeré rozvody, podlahy, omítky, malby, kuchyňská linka včetně spotřebičů, plastová okna). 3.srovnávaná nemovitost - rekonstrukce pokojů, zachovalé původní parkety, v kuchyni a v koupelně pak moderní dlažba, okna jsou původní dřevěná, kombinovaný plynový kotel na ohřev vody a topení.</p> <p>K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti (lepší - horší) - Porovnání vlastnictví. Oceňovaná nemovitost i srovnávané nemovitosti jsou v osobním vlastnictví.</p> <p>K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Porovnání právních vad na nemovitostech. Oceňovaná bytová jednotka bude předmětem dražby. Předpokládá se, že na srovnávaných nemovitostech nevážnou žádné právní vady.</p> <p>Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší (sníženo o poplatky realitní společnosti, právní poplatky, finanční poplatky, aj.)</p>											

Komentář: Jedná se o podobné objekty v podobném stavu. Lokality jsou srovnatelné.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti ke dni ocenění na:

**1 200 000,-- Kč**

## **C. REKAPITULACE CEN NEMOVITOSTI**

### *I. Ocenění dle cenového předpisu*

#### 1. Ocenění staveb

##### 1.1. Hlavní stavby

##### 1.1.1. Bytová jednotka č. 1422/41

865 024,40 Kč

#### **Výsledná cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50**

**865 020,00 Kč**

### *II. Ocenění srovnávací metodou*

#### **Srovnávací hodnota**

**1 200 000,00 Kč**

### **Závěr:**

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám stanovujeme obvyklou cenu předmětných nemovitostí, v daném místě a čase, na:

**1 200 000,-- Kč**

*Slovy: jedenmiliondvěstětisíckorunčeských*

V Praze, dne 29. 02. 2016

### **Vypracoval:**

**XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav**

**Mánesova 53, 120 00 Praha 2**

**IČ: 284 62 572**

Ing. Jana Vavříková

## **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 2640-161/2016 znaleckého deníku.

## **E. PŘÍLOHY**

Výpisy z el. verze KN ze dne 22. 02. 2016

Snímek z katastrální mapy

Mapy oblasti

Fotodokumentace ze dne 22. 02. 2016

Srovnávané nemovitosti

## Výpisy z el. verze KN

### Informace o jednotce

Číslo jednotky	1422/41
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<a href="#">č. p. 1422</a>
Katastrální území:	<a href="#">Český Těšín [623164]</a>
Číslo LV:	<a href="#">7245</a>
Podíl na společných částech:	257/10000

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Fúrik Ondřej a Fúriková Lucie, Hrabinská 1422/48, 73701 Český Těšín	

### Způsob ochrany nemovitosti


Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.
---


### Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.
-------------------------------------

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
Nejsou evidována žádná řízení, v rámci kterých byl zapsán cenový údaj k nemovitosti.

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

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">810/35</a>
Obec:	<a href="#">Český Těšín [598933]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Český Těšín [623164]</a>
Číslo LV:	<a href="#">7240</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	279
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">č. p. 1422</a>



### Sousední parcely

## Vlastníci, jiné oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Fúrik Ondřej a Fúriková Lucie, Hrabinská 1422/48, 73701 Český Těšín	257/10000
SJM Ožana Lubomír Ing. a Ožanová Alenka, Frýdecká 1342/62, 73701 Český Těšín	27/1250
Stavební bytové družstvo Těšíňan, nábreží Míru 1883/22b, 73701 Český Těšín	931/1000
Vlčková Iva Ing., Ostravská 476/70, 73701 Český Těšín	217/10000

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

## Jiné zápisy

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

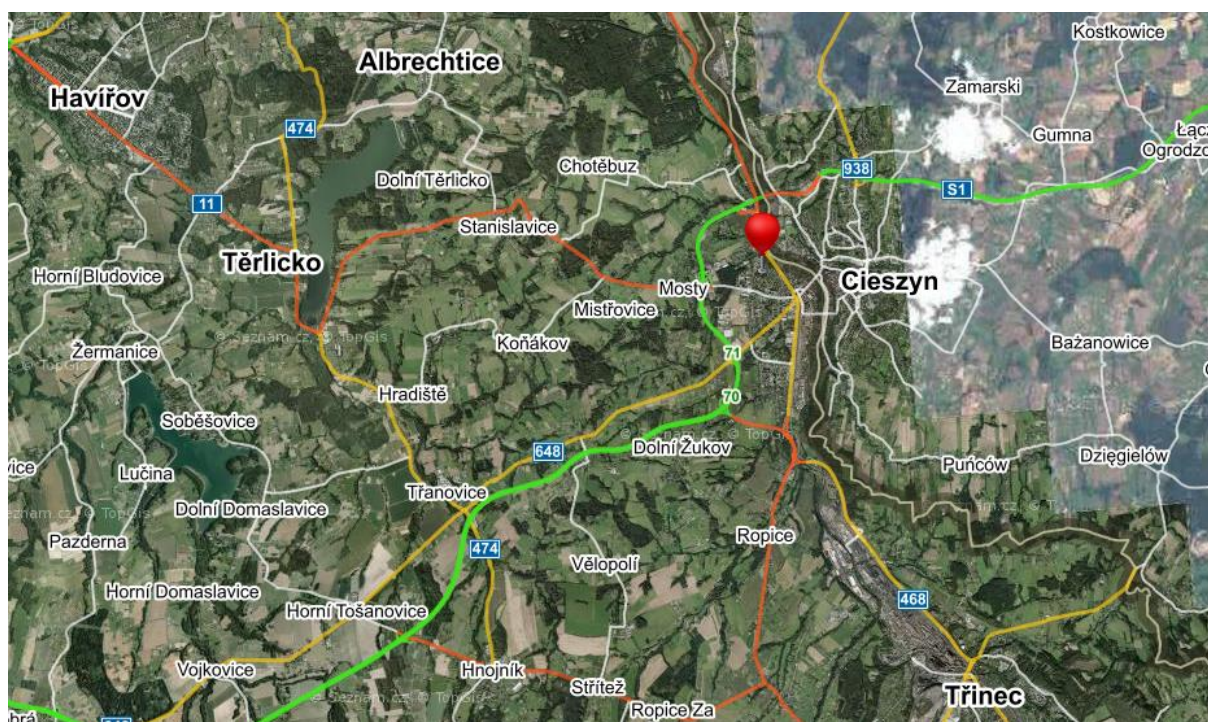
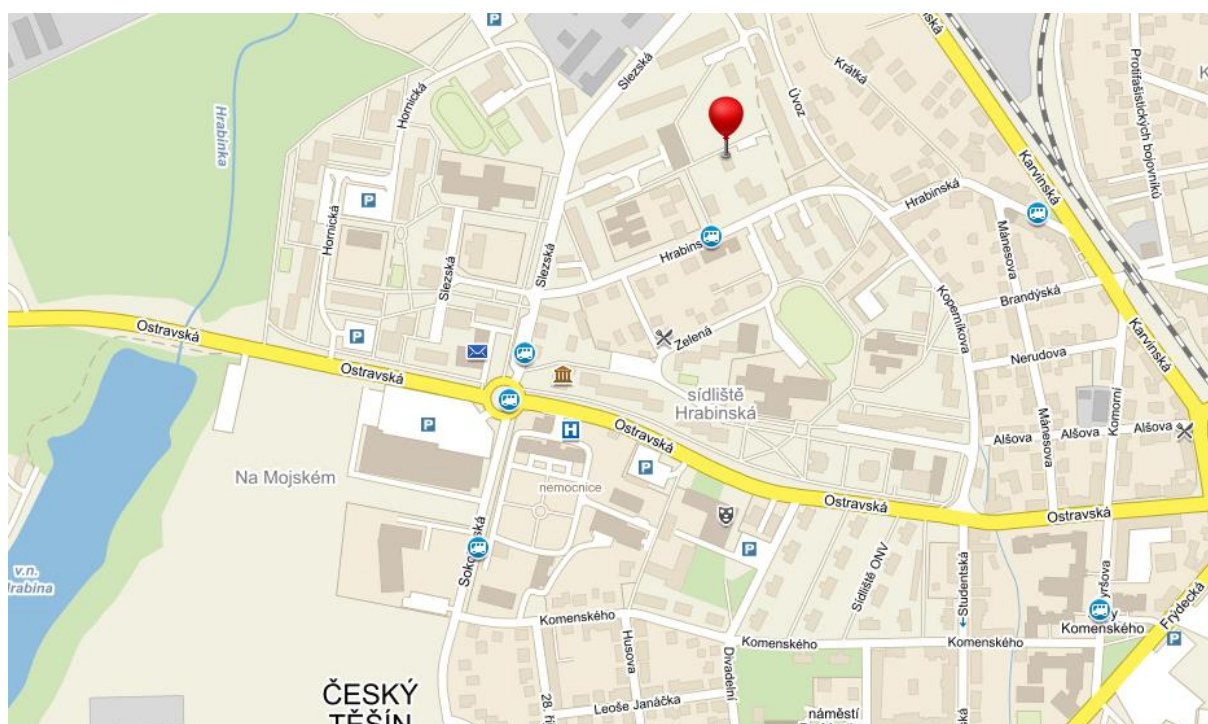
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná](#)



# Snímek z katastrální mapy



## Mapy oblasti





## Fotodokumentace



bytový dům s vyznačením oken oceňované  
bytové jednotky



koupelna



kuchyně



obývací pokoj



ložnice



dětský pokoj

## Srovnávané nemovitosti

### Nemovitost č. 1



## Prodej bytu 3+1 73 m<sup>2</sup>

Čapkova, Český Těšín

1 390 000 Kč

Nabízíme Vám ke koupi byt 3+1 v osobním vlastnictví o výměře 73 m<sup>2</sup>, který se nachází v podkrovní zachovalé cihlové budově v centru města Českého Těšína na Čapkově ulici. Tento prostorný byt prošel kompletní rekonstrukcí, jsou zde plastová okna, kuchyňská linka s plynovou varnou deskou, nové plovoucí podlahy, koupelna se sprchovým koutem a WC. Topení zajišťuje soustava radiátorů napojená na obojživelný plynový kotel umístěný v předstílní. Měsíční poplatky za byt činí celkem 4 500,-Kč, přičemž fond oprav je 1 600,-Kč, záloha na vodu 400,-Kč, záloha na plyn 1 500,-Kč a záloha na elektřinu 1 000,-Kč. Byt je volný ihned. Makléřka doporučuje prohlídku.

Celková cena:	1 390 000 Kč za nemovitost
Hypotéka:	2 890,48 Kč měsíčně <b>Více»</b>
ID zakázky:	088-N01564
Aktualizace:	26.01.2016
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Centrum obce
Podlaží:	4. podlaží z celkem 4
Užitná plocha:	73 m <sup>2</sup>

Plocha podlahová:	73 m <sup>2</sup>
Sklep:	✓
Topení:	Ústřední plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V
Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná

## Nemovitost č. 2



### Prodej bytu 3+1 83 m<sup>2</sup>

Nádražní, Český Těšín

1 570 000 Kč

Nabízíme k prodeji byt 3+1 s balkónem v osobním vlastnictví o výměře 83 m<sup>2</sup> v cihlovém domě ve 4.p/4.p. v centru Českého Těšína. Byt je po úplné rekonstrukci (veškeré rozvody, podlahy, omítky, malby, kuchyňská linka včetně spotřebičů, plastová okna ...), přičemž k bytu náleží půdní prostory o výměře 54 m<sup>2</sup> s možností vybudování dalších 2 pokojů. Topení a příprava teplé vody vlastním plynovým kotlem. Nutno vidět. Velice dobrá dopravní obslužnost a kompletní občanská vybavenost. S financováním koupě bytu pomocí hypotéky Vám rádi zdarma pomůžeme.

Celková cena:	1 570 000 Kč za nemovitost, včetně poplatků, včetně právního servisu
Hypotéka:	3 264,79 Kč měsíčně <b>více»</b>
Poznámka k ceně:	Včetně daně z nabytí věci nemovitých a všech poplatků
ID zakázky:	LI115055
Aktualizace:	13.02.2016
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží:	5. podlaží z celkem 5
Užitná plocha:	83 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová:	83 m <sup>2</sup>

Balkón:	✓
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Internet
Elektřina:	230V
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Bezbariérový:	✗

## Nemovitost č. 3



### Prodej bytu 3+1 73 m<sup>2</sup>

Akátová, Český Těšín

1 500 000 Kč

Nabízíme Vám ke koupi atypický byt 3+1 v osobním vlastnictví o výměře 73 m<sup>2</sup>, který se nachází v 1.NP/4 cihlové budovy na Rozvoji v Českém Těšíně. Tato budova o šesti bytových jednotkách je situovaná v žádané čtvrti a to na Rozvoji, známé svou příjemnou atmosférou a klidným bydlením se spoustou zeleně. Samotná bytová jednotka se skládá ze slunného obývacího pokoje spojeného s rekonstruovanou kuchyní. Součástí prodeje jsou i spotřebiče a to lednice a myčka, v kuchyni je zavěšen na stěně též obojživelný plynový kotel na ohřev vody a topení. Chodbou z obývacího pokoje možno projít do prostorné ložnice a dětského pokoje a dále do komory s regály. V pokojích jsou velmi zachovalé původní parkety, v kuchyni a v koupelně pak moderní dlažba, okna jsou původní dřevěná. V koupelně s obkladem v pastelových barvách je dvojumývadlo a akrylátová rohová vana, WC je samostatné se vchodem z chodby. Měsíční náklady činí celkem 1 400,-Kč (fond oprav 950,-Kč, voda 300,-Kč) + inkaso elektřina 500,-Kč, plyn 1500,-Kč). Makléřka doporučuje prohlídku.

Celková cena:	1 500 000 Kč za nemovitost
Hypotéka:	3 119,22 Kč měsíčně <b>více»</b>
ID zakázky:	088-N01228
Aktualizace:	23.02.2016
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží:	1. podlaží z celkem 4
Užitná plocha:	73 m <sup>2</sup>

Plocha podlahová:	73 m <sup>2</sup>
Sklep:	✓
Topení:	Ústřední plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V
Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná