

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4795-2036

o obvyklé ceně práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu ORLOVAN, s právem užívání bytu č. 13, v budově č.p. 1206, v 5. nadzemním podlaží, na pozemku p.č. 4213/25, s příslušenstvím, zapsaných na LV 5331
katastrální území Horní Lutyně, obec Orlová, okres Orlová



Účel ocenění: Zjištění obvyklé ceny č.j. KSOS 22 INS 5423/2019 Markéta Vašková , r.č. 765212/5074

Objednavatel : Ing. Petr Zbořil, insolvenční správce
Partyzánská 1619/7, 792 01 Bruntál

Zhotovitel: Zdeněk Vašíček
Teplická 232, 753 01 Hranice
IČ: 42058171 telefon: 602 778 374 e-mail: zvh@atlas.cz,
www.posudeknemovitosti.cz

Stav ke dni: 08.02.2020
Počet stran: 23 stran

Datum místního šetření:
Počet příloh: 7

08.02.2020
Počet vyhotovení: 2

V Hranicích, dne 17.02.2020

A. NÁLEZ

Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu ORLOVAN, s právem užívání bytu č. 13, v budově č.p. 1206, v 5. nadzemním podlaží, na pozemku p.č. 4213/25, s příslušenstvím, zapsaných na LV 5331

katastrální území Horní Lutyně, obec Orlová, okres Orlová

Základní pojmy a metody ocenění

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje obvyklou cenou.

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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

- nákladová - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí
 - porovnávací - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi
 - výnosová - se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí
- Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení co nejmenší odchylky mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné nákladovým způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení nákladových údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro určení obvyklé ceny bude, z výše uvedených důvodů, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

Nemovité věci představují zvláštní druh majetku, který je charakteristický zejména tím, že:

- každý pozemek a každá stavba je unikátní
- životnost pozemků je prakticky neomezená
- životnost staveb je oproti jiným věcem podstatně vyšší
- jsou nepřenosné
- množství pozemků je omezené
- jsou málo likvidní
- mají velký vliv na své okolí

Obecné výhody nemovitých věcí:

- oproti jinému majetku jsou hodnotově stabilnější, lépe odolávají výkyvům trhu (jsou tedy i málo likvidní), z čehož plyne menší investiční riziko

- výnosy jsou relativně stabilní a mají většinou stoupající tendenci
- hůře se nelegálně zcizují
- mají velkou fyzickou odolnost proti vnějším vlivům
- vzhledem k povaze jsou vhodným instrumentem pro dlouhodobé investování

Obecné nevýhody nemovitých věcí:

- nízká likvidita, tj. doba potřebná na přeměnu nemovitých věcí na hotové peníze je zpravidla dlouhá
- vysoké náklady na správu a údržbu
- některé typy nemovitých věcí mohou podléhat státním regulím
- všechny operace s nemovitými věcmi podléhají státnímu dozoru (stavební úřad, katastr nemovitostí, prosazování veřejných zájmů - životní prostředí, nakládání s odpady)
- nelze je přemístit v případě negativních vnějších rizik (živelné pohromy)

Z Usnesení Nejvyššího soudu České Republiky sp.zn. 30 Cdo 791/2004, ze dne 22. září 2004 vyplývá, že při stanovení hodnoty členského podílu nelze při stanovení této hodnoty vycházet ze zůstatkové hodnoty členského podílu ani z hodnoty vypořádacího podílu. Tedy, je-li třeba stanovit obvyklou cenu členského podílu v bytovém družstvu pro účely určení obvyklé ceny dědictví (§ 175o odst. 1 o.s.ř.) a rozhodnutí o dědictví (§ 175q o.s.ř.) soudem, je nutno vycházet z ceny, kterou by bylo možné za převod takového členského podílu v rozhodné době (tj. v době smrti zůstavitele) a místě dosáhnout. Vymezením pojmu „členský podíl“ v družstvu a stanovení ceny takového podílu v bytovém družstvu se zabýval tzv. velký senát občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu České republiky (srov. § 27 a násl. zákona č. 335/1991 Sb., o soudech a soudcích, ve znění pozdějších předpisů) v rozsudku ze dne 14.11.2002, sp.zn. 31 Cdo 2428/2000, a dospěl k následujícím závěrům: Pojem „členský podíl“ v družstvu je v obchodním zákoníku užit pouze v souvislosti s jeho vypořádáním při zániku členství [§ 226 odst. 1 písm. d) obch. zák.]. S ohledem na § 260 obch. zák. o přiměřeném použití ustanovení hlavy I, dílu I obch. zák. na družstvo se jím rozumí „podíl“ definovaný v § 61 odst. 1 poslední větě obch. zák. - tedy míra účasti člena na čistém obchodním jmění družstva, jež připadá na jeho podíl. Členský podíl má svoji kvantitativní a kvalitativní stránku či složku. Kvantitativní stránka představuje majetkový podíl člena družstva na družstvu, kvalitativní stránka představuje souhrn jednotlivých práv a povinností člena. Členským podílem je třeba rozumět účast člena v družstvu a z ní plynoucí práva a povinnosti. Členský podíl se pak oceňuje jako míra účasti člena družstva na čistém obchodním majetku ke konkrétnímu okamžiku.

Základní informace

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Karviná, obec Orlová, k.ú. Horní Lutyně
Adresa nemovité věci: F.S. Tůmy 1206, 735 11 Orlová

Vlastnické a evidenční údaje:

ORLOVAN, bytové družstvo, Energetiků 640, Lutyně, 73514 Orlová

Omezení vlastnického práva:

Nejsou evidována žádná omezení.

Přehled podkladů

- výpis z KN ze dne 29.01.2020, LV číslo 5331, k.ú. Horní Lutyně
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí

- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastnicí prohlídky, paní Markétou Vaškovou, tel. 736 412 177
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace z realitních serverů sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a dalších
- informace z pasportu bytu

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
 Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
 Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
 Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
 veř. / vl. / elektro telefon
 Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
 Poloha v obci: širší centrum - sídlištní zástavba
 Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:

4213/248 Město Orlová, Osvobození 796, Lutyně, 73514 Orlová
 4213/242 Město Orlová, Osvobození 796, Lutyně, 73514 Orlová
 4213/252 Město Orlová, Osvobození 796, Lutyně, 73514 Orlová
 4213/180 Město Orlová, Osvobození 796, Lutyně, 73514 Orlová

Celkový popis:

Oceňovaná nemovitá věc, byt, se nachází v ulici F.S. Tůmy, v zástavbě bytových domů. Jedná se o bytový dům, který má jeden vchod s č.p. 1206 na rovinatém pozemku. Dům má jedno podzemní, osm nadzemní podlaží. V prvním podzemním podlaží jsou společné prostory a sklepy. V nadzemních podlažích a v podkroví jsou bytové prostory a společné prostory. Objekt je užíván asi od roku 1990. Na bytovém domě byla provedena před 11 lety nová fasáda se zateplením a nová plastová okna a před 3 lety nový výtah. Předmětem ocenění je členský podíl k nemovitých věcem - bytové jednotce č. 13 v budově č.p. 1206 na pozemku p.č. 4213/25, umístěný v 5. nadzemním podlaží. Dům je napojen na vodovod, plyn, elektřinu a kanalizaci. Příjezd je po zpevněné asfaltové komunikaci. Parkování osobních vozidel před domem.

Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven.

B. OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Byt číslo 13
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Porovnání

C. OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Adresa předmětu ocenění:	F.S. Tůmy 1206 735 11 Orlová
LV:	5331
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Karviná
Obec:	Orlová
Katastrální území:	Horní Lutyně
Počet obyvatel:	28 852

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, 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 - Lokalita poskytuje standardní bydlení.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,082}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	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: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované. Lokalita poskytuje standardní bydlení.	II	0,00

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

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,147}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,060}$$

1. Byt číslo 13

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka velikosti 2+1 se nachází v 5.NP bytového domu.

Vybavení bytu je standardní, původní umakartové jádro. Kuchyň a elektřina byla v bytě opravena v roce 2019.

Součástí jednotky je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubí, rozvody vody, elektroinstalace,

kanalizace, topení, apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů).

Součástí jednotky je podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy. Společnými částmi budovy jsou základy včetně izolací, svislé a vodorovné nosné a nenosné konstrukce, střecha včetně střešní krytiny a klempířských prvků, vchod, schodiště, chodby, společné prostory, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí domu a ústících do společných částí domu (mimo dveří do jednotek), bleskosvod, rozvody kanalizace, elektřiny, tepla, společné televizní antény, domovní instalace, rozvody telekomunikací, vodoinstalační rozvody po hlavní uzávěr jednotky.

Na objektu je prováděna pravidelná údržba. Bytová jednotka je standardně vybavená. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	30 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	17 148,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
pokoj 1:	16,08 *	1,00 =	16,08 m ²
pokoj 2:	11,81 *	1,00 =	11,81 m ²
kuchyň:	7,20 *	1,00 =	7,20 m ²
předsíň:	4,56 *	1,00 =	4,56 m ²
koupelna se záchodem:	3,17 *	1,00 =	3,17 m ²
sklep:	1,20 *	0,10 =	0,12 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			42,94 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
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 částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní 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 se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 30 let:

$$s = 1 - 0,005 * 30 = \mathbf{0,850}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,850 = \mathbf{0,643}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,082}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,060}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 17\,148,- \text{ Kč/m}^2 * 0,643 = 11\,026,16 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 42,94 \text{ m}^2 * 11\,026,16 \text{ Kč/m}^2 * 1,082 * 1,060 = 543\,024,54 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 543 024,54 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnání

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	42,02 m ²
Obestavěný prostor:	42,02 m ³
Zastavěná plocha:	42,02 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 2+1 54 m²			
Lokalita:	Mládí, Orlová - Lutyně			
Popis:	<p>Realitní společnost České spořitelny Vám exkluzivně nabízí byt 2+1 v družstevním vlastnictví o výměře 54 m² v revitalizovaném bytovém domě v nízké zástavbě. Byt má velmi dobrou dispozici, samostatné neprůchozí pokoje, a přímo vybízí k rekonstrukci, kterou získáte hezké funkční bydlení s veškerou občanskou vybaveností, ve skvělé lokalitě.</p> <p>Praktickou dispozici bytu vnímáte ihned po vstupu, kdy chodba propojuje celý byt. V kuchyni se nachází kuchyňská linka včetně praktické spížírny, která se nabízí bez spotřebičů.</p> <p>Dále má byt další 2 neprůchozí pokoje. Na chodbě jsou vybudovány úložné prostory, které lze ponechat, nebo přebudovat na vestavné skříně na míru. Velkou výhodou je, že si byt můžete rekonstrukcí upravit dle svých představ.</p> <p>Byt má původní jádro, koupelna je po rekonstrukci má sprchový box, WC je samostatné. Okna jsou plastová s žaluziemi. Byt je v původním, ale velmi hezkém udržovaném stavu.</p> <p>V okolí je naprosto vše tzn. dětská hřiště, školy, školky, obchodní střediska, lékaři, banka, MHD, velká parkoviště.</p> <p>Měsíční náklady na bydlení jsou velmi příznivé. Byt nelze převést do osobního vlastnictví,</p> <p>Financujte s námi družstevní byt i rekonstrukci bez starostí. Tímto Vás zveme na prohlídku bytu, pro bližší informace prosím volejte.</p>			
Užitná plocha:	54,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena



Zdroj: www.sreality.cz


[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
550 000	54,00	10 185	0,95	9 676

Název: Prodej bytu 2+1 46 m²
Lokalita: F. S. Tůmy, Orlová - Lutyně
Popis: Nabízíme na prodej byt v žádané lokalitě Orlové. Byt je po rekonstrukci - zděné jádro s vkusnými obklady a dlažbou, novější kuchyňská linka a elektrické rozvody v mědi v celém bytě, dále zátěžové PVC v pokojích. Výhodou je nízký nájem. Byt je vhodný k investici a k pronájmu. Další výhodou je prostorná chodba i pokoje. V blízkosti se nachází veškerá občanská vybavenost a parkování přímo před domem. Doporučujeme. Pro bližší informace volejte makléře. S financováním Vám pomůžeme.

Užitná plocha: 46,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz


Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
560 000	46,00	12 174	0,95	11 565

Název: Prodej bytu 2+1 50 m²
Lokalita: Masarykova třída, Orlová - Lutyně
Popis: Nabízíme byt v žádané lokalitě Orlové - Lutyně, který se nachází v bezprostřední blízkosti centra. Byt je po částečné rekonstrukci - zděné jádro včetně obkladů a podlah, sociální zařízení a kuchyňská linka, dále elektrické rozvody v mědi také částečně (jádro, kuchyň). Výhodou jsou neprůchozí pokoje a nízký nájem, vhodné také k investici. V blízkosti se nachází veškerá občanská vybavenost. Parkování přímo před domem. Doporučujeme. Pro více informací volejte makléře. S financováním Vám pomůžeme.

Užitná plocha: 50,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
590 000	50,00	11 800	0,95	11 210

Název:	Prodej bytu 2+1 58 m2			
Lokalita:	Kpt. Jaroše, Orlová - Lutyně			
Popis:	Nabízíme na prodej prostorný byt v žádané lokalitě Orlové- Lutyně. Nachází se v blízkosti samotného centra. Byt má velké, neprůchozí pokoje a prošel vkusnou rekonstrukcí. Další výhodou bytu je nízký nájem. V blízkosti se nachází veškerá občanská vybavenost a parkování přímo před domem. Doporučujeme. Pro více informací volejte makléře. S financováním Vám pomůžeme. V případě jednání možná sleva.			
Užitná plocha:	58,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,95	
	Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.
	[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K_C
	670 000	58,00	11 552	0,90
				Upravená j. cena
				[Kč/m ²]
				10 397



Zdroj: www.sreality.cz

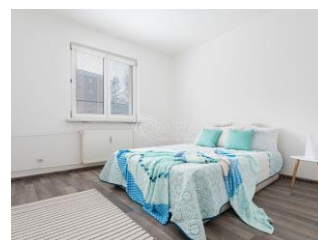
Název:	Prodej bytu 3+1 55 m2
Lokalita:	Kpt. Jaroše, Orlová - Lutyně
Popis:	<p>Hledáte byt k bydlení nebo k investici s výbornou návratností a skvělým výnosem 7,8%</p> <p>Byt v klidné lokalitě, odkud máte všude blízko?</p> <p>Nebo bydlíte v nájmu a už chcete do vlastního?</p> <p>Pokud jste alespoň jednou odpověděli "ano", pak je tento byt přesně pro vás.</p> <p>Mám dnes pro Vás byt 3+1 na ulici Kpt. Jaroše v Orlové - Lutyni. Není ani moc nízko, ani moc vysoko, prostě tak akorát - 2.nadzemní podlaží (1.patro)</p> <p>Byt disponuje třemi místnostmi, z nichž jen jedna je průchozí, samostatnou kuchyní a velkou předsíní. Koupelna a toaleta jsou zvlášť.</p> <p>Byt je v zachovalém stavu, je možno v něm bydlet bez úprav nebo si jej přizpůsobit svým požadavkům a zrekonstruovat si jej podle vlastních představ.</p> <p>Výhled budete mít do tří světových stran a parkování bez problémů před domem.</p> <p>Vzhledem k poloze a velikosti bytu je přímo jako stvořený pro rodinu s dětmi nebo dva až tři lidí.</p> <p>Je v družstevním vlastnictví, takže ušetříte na dani z nabytí nemovitosti.</p> <p>Náklady na bydlení činí 4400,- Kč, z toho 2109,- činí fond oprav, kde se již nesplácí žádný úvěr, vše je splaceno.</p> <p>Místo je to opravdu strategické, všechno je blízko. Zároveň se byt nachází na klidném místě, takže je tu téměř božský klid. Přímo za domem je posezení a kolem dětské hřiště, takže i vaše děti budou mít kam vyběhnout a kde si hrát (a zároveň na ně uvidíte z okna).</p> <p>Pokud se ve vás při pohledu na tento byt probouzí vaše kreativní já a už si říkáte, co byste jak předělali, zavolejte mi a půjdeme se sem společně podívat.</p> <p>A pokud řešíte financování, mám pro vás mého týmového hráče Aleše, který Vám</p>

velmi rád spočítá tu nejlepší hypotéku.
 Tak už na nic nečekejte, zavolejte mi a dejte svým nápadům šanci se projevit.
 Těším se na vás.
 Tereza

Užitná plocha: 55,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
679 000	55,00	12 345	0,95	11 728

Minimální jednotková porovnávací cena	9 676 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 915 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	11 728 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	10 915 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	42,02 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	458 648 Kč

D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Byt číslo 13	543 024,50 Kč
1.1. Oceňovaný byt	543 024,54 Kč
1.2. Pozemky	0,- Kč
	<hr/>
	= 543 024,50 Kč

Výsledná cena - celkem: **543 024,50 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **543 020,- Kč**

slovy: Pětsetčtyřicettřítisícdvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

543 020 Kč

slovy: Pětsetčtyřicettřítisícdvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnání	458 648,30 Kč
----------------	---------------

Porovnávací hodnota	458 648 Kč
---------------------	------------

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva,

vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

Obvyklá cena

458 648 Kč

slovy: Čtyřistapadesátosmtisícšestsetčtyřicet osm Kč

Závěr

Jedná se o obvyklou cenu práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu ORLOVAN, s právem užívání bytu č. 13 v budově č.p. 1206 v 5. nadzemním podlaží na pozemku p.č. 4213/25, s příslušenstvím, zapsaných na LV 5331 katastrální území Horní Lutyně, obec Orlová, okres Orlová

S přihlédnutím k umístění nemovitých věcí, jejímu stavebně technickému stavu a způsobu využití, jakož i ke všem faktorům ovlivňujícím obvyklou cenu, jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou obchodovatelné.

Hodnota nemovitých věcí je navržena na úrovni doby hodnocení a ocenění a to k datu ocenění uvedeného na titulní straně, na základě předložených dokladů a cenové úrovně na trhu s nemovitými věcmi k uvedenému datu ocenění.

Nutno brát v úvahu, že dané nemovité věci mají tuto hodnotu v daném místě, v daném čase a za současného stavu.

V Hranicích 17.02.2020

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4795-2036 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2036.

F. SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	1
Umístění v domě	1
Pasport	1
Fotodokumentace nemovitosti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 29.01.2020 09:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 22 INS 5423/2019 pro Petr Zbořil, Ing.

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 599069 Orlová

Kat.území: 712531 Horní Lutyně

List vlastnictví: 5331

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

ORLOVAN, bytové družstvo, Energetiků 640, Lutyně, 73514 Orlová	26847850	
--	----------	--

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra [m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

10	236	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Lutyně, č.p. 874, byt.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 10				
11	237	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Lutyně, č.p. 875, byt.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 11				
14	254	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Lutyně, č.p. 878, byt.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 14				
15	256	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Lutyně, č.p. 879, byt.dům				
16	258	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Lutyně, č.p. 880, byt.dům				
40	217	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Lutyně, č.p. 790, byt.dům				
53	216	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Lutyně, č.p. 789, bydlení, LV 1837				
57	215	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Lutyně, č.p. 786, bydlení, LV 1839				
64	212	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Lutyně, č.p. 779, byt.dům				
65	210	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Lutyně, č.p. 780, byt.dům				
66	210	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Lutyně, č.p. 781, byt.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 66				
67	212	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Lutyně, č.p. 782, byt.dům				
75	216	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Lutyně, č.p. 766, bydlení, LV 1805				
76	216	zastavěná plocha a		

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.01.2020 09:15:02

Okres: CZ0803 Karviná Obec: 599069 Orlová
Kat.území: 712531 Horní Lutyně List vlastnictví: 5331

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

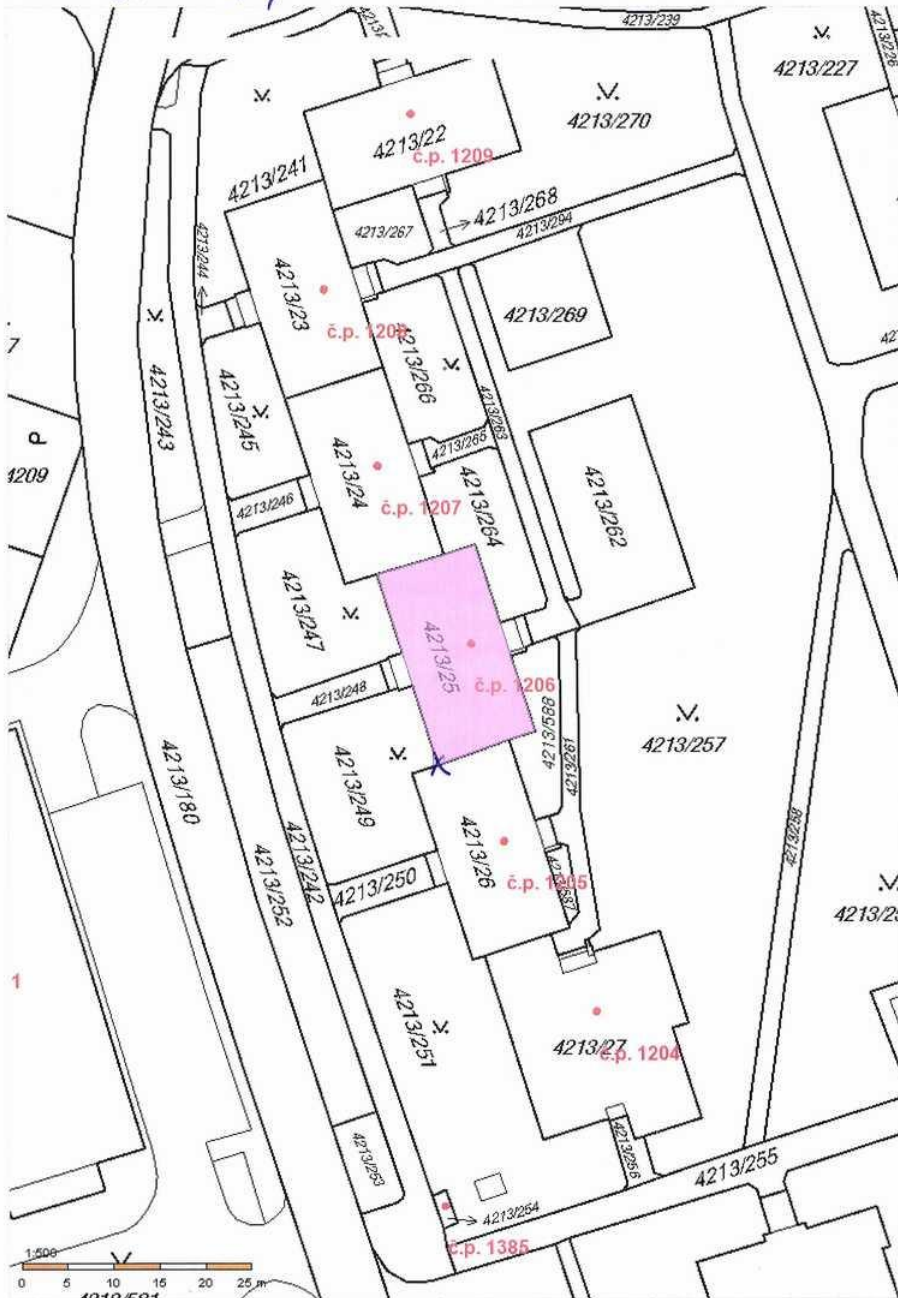
nádvoří
Součástí je stavba: Lutyně, č.p. 640, adminis.
Stavba stojí na pozemku p.č.: 3940

3981	369	zastavěná plocha a nádvoří
Na pozemku stojí stavba: Lutyně, č.p. 931, byt.dům		
4017	474	zastavěná plocha a nádvoří
Na pozemku stojí stavba: Lutyně, č.p. 905, byt.dům		
4024	243	zastavěná plocha a nádvoří
Na pozemku stojí stavba: Lutyně, č.p. 912, byt.dům		
4025	240	zastavěná plocha a nádvoří
Na pozemku stojí stavba: Lutyně, č.p. 913, byt.dům		
4026	240	zastavěná plocha a nádvoří
Na pozemku stojí stavba: Lutyně, č.p. 914, byt.dům		
4027	240	zastavěná plocha a nádvoří
Na pozemku stojí stavba: Lutyně, č.p. 915, byt.dům		
4028	335	zastavěná plocha a nádvoří
Na pozemku stojí stavba: Lutyně, č.p. 916, byt.dům		
4213/22	255	zastavěná plocha a nádvoří
Na pozemku stojí stavba: Lutyně, č.p. 1209, byt.dům		
4213/23	260	zastavěná plocha a nádvoří
Na pozemku stojí stavba: Lutyně, č.p. 1208, byt.dům		
4213/24	252	zastavěná plocha a nádvoří
Na pozemku stojí stavba: Lutyně, č.p. 1207, byt.dům		
4213/25	261	zastavěná plocha a nádvoří
Na pozemku stojí stavba: Lutyně, č.p. 1206, byt.dům		
4213/26	251	zastavěná plocha a nádvoří
Na pozemku stojí stavba: Lutyně, č.p. 1205, byt.dům		
4213/27	376	zastavěná plocha a nádvoří
Na pozemku stojí stavba: Lutyně, č.p. 1204, byt.dům		
4213/34	473	zastavěná plocha a nádvoří
Na pozemku stojí stavba: Lutyně, č.p. 1234, byt.dům		
4213/35	475	zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: Lutyně, č.p. 1235, byt.dům		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 4213/35		
4213/66	384	zastavěná plocha a nádvoří
Na pozemku stojí stavba: Lutyně, č.p. 1236, byt.dům		
4213/285	466	zastavěná plocha a

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Morávskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.
strana 9

ORLOVÁ, F.S. TŮMY 1206

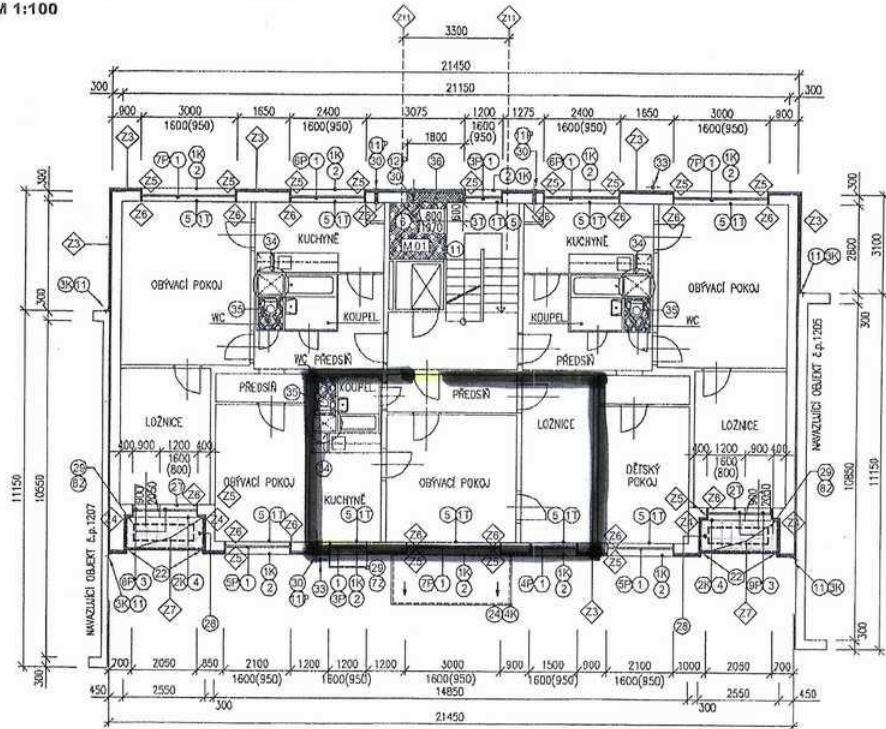
LV 5337



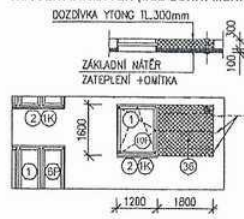
GPS 49° 52' 41" N
18° 26' 12" E

PUDORYS 2.-8.NP - NOVÝ STAV

M 1:100



KOTVENÍ DOZDÍVEK (BEZ UDÁNÍ MERITKA):

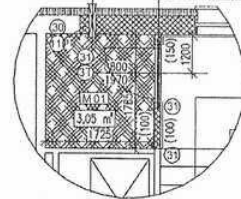


UKLÍŠŤOVÁNÍ DOZDÍVKY OTVORU
 PÁSKOVÁ OCEĽ 50 x 5 mm
 VÝPIS MATERIÁLU PRO 1 OKNO:
 PÁSKOVÁ OCEĽ 50 x 5 mm
 DĚLKA 1,9m -- 3ks
 KOTVENÍ NASTŘELENÍ DO NOSNÉ ČÁSTI
 HMOTNOST CELKEM: 9,90 kg

MÍSTNOST M 01

DETAIL 1: 50

PŘEKLAD YITONG d = 1000mm



SSB **Pasport objektu**

Podlaží: 5 Byt 1 kat.

bytu č. 13
F. S. Tůmy 1206, Orlová-Lutyně

Nájemce :	Správce budovy:
Vlastník: Vašková Markéta	01-01-1206 -013
Hospodář: ORLOVAN, bytové družstvo	

Výtah : Ano Koupelna : Vlastní Podl. plocha: 44.02 m2
 Ústřední topení: Ne WC : Vlastní Započ. plocha: 43.42 m2
 Typ topení: Otáp. plocha: 37.32 m2

Název místnosti	Plocha	Výška	Sazba/m2	Otápěná
01 Pokoj	16.0800	0.00	20.00	N
02 Pokoj	11.8100	0.00	20.00	N
03 Kuchyň	7.2000	0.00	20.00	N
04 Předstíň	4.5600	0.00	20.00	N
05 Koupelna	3.1700	0.00	20.00	N
06 Sklep	1.2000	0.00	20.00	N

Výpis zařizovacích předmětů

CM	Název	Množství	Instalace	Poř. cena	Roč. opotr.	Život.	Nájem
	KUCHYNSKA LINKA	1.00	01.01.1986	3240.00 Kč	5.00	0.00	13.00 Kč
	MER. A REG. ZARIZENI	1.00	01.07.1996	581.00 Kč	12.50	0.00	15.00 Kč
	SPORAK PLYNOVY	1.00	01.01.1986	1980.00 Kč	6.67	0.00	10.00 Kč
	VESTAVENA SKRIN	1.00	01.01.1986	0.00 Kč	5.00	0.00	5.00 Kč
	VESTAVENA SKRIN	1.00	01.01.1986	0.00 Kč	5.00	0.00	5.00 Kč
	VODOMER	1.00	01.12.1993	614.00 Kč	12.50	0.00	5.00 Kč
	VODOMER	1.00	01.12.1993	614.00 Kč	12.50	0.00	5.00 Kč
Celkem za zařizovací předměty:							58.00 Kč

Výpis evidovaných jednotek

Název	Množství
počet RTN	3.0000
počet oken	3.0000
Plocha pro TUV	42.8200
Plocha celková	44.0200
Plocha započítatelná	43.4200
Plocha ÚT	37.3200
Počet osob	2.0
Objekt	1.0000

Stavy evidovaných měřičů

Druh	Typ/Identifikace	Stav	Ze dne	Stav při předání/převzetí
Teplo - dílky	62641/62641	0.000	31.12.2005	
Teplo - dílky	62916/62916	0.000	31.12.2005	
Teplo - dílky	79868/79868	0.000	31.12.2005	
Vodoměr SV	SV	409.300	31.12.2008	
Vodoměr SV	SV	4.000	31.12.2013	
Vodoměr SV	SV	231.200	31.12.2015	
Vodoměr SV	SV	277.000	31.12.2018	
Vodoměr TUV	TUV	174.000	31.12.2008	
Vodoměr TUV	TUV	132.000	31.12.2011	
Vodoměr TUV	TUV	211.000	02.11.2015	
Vodoměr TUV	TUV	129.000	31.12.2015	



pokoj 1



kuchyň



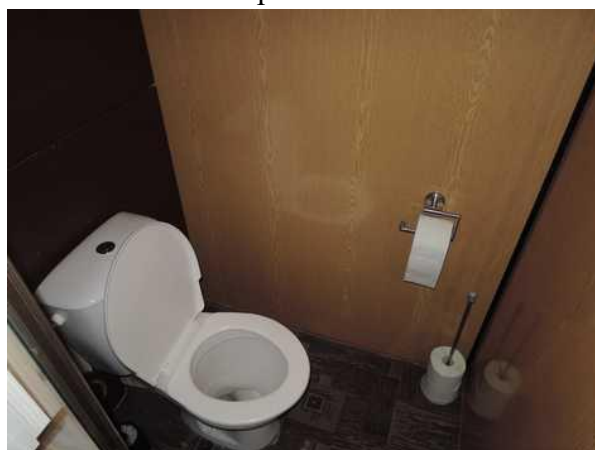
pokoj 2



předsíň



koupelna



záchod