

REALITNÍ POSUDEK NEMOVITOSTI

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI – byt č. 7 ulice 5. května č.p. 902, K.Ú. Frýdlant nad Ostravicí, Okres Frýdek - Místek

Objednatel posudku – **Rybka Reality s.r.o.**, IČ: 8810401
se sídlem Kostelní 733/2b, 74721 Kravaře

Účel posudku – Zjištění obvykle ceny pro aukci nemovitosti

Posudek vypracoval – **Miroslava Obrusníková**, IČ: 88075991
se sídlem Tovární 428, 735 52 Bohumín - Záblatí

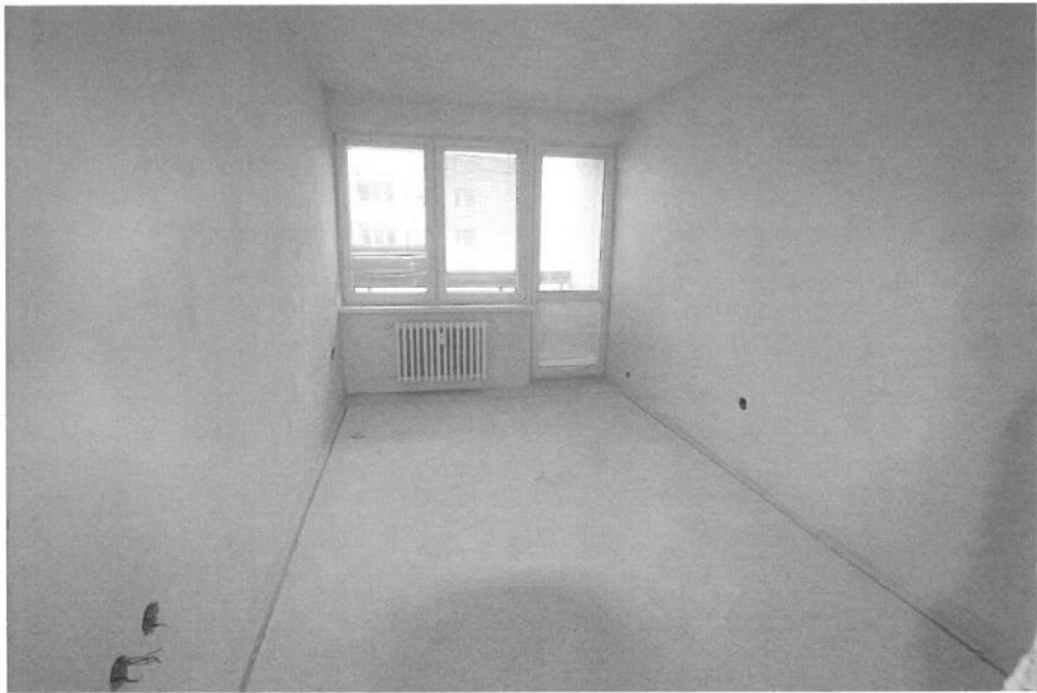
Posudek obsahuje 4 strany a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních (jako příloha pro vyhotovení byl předložen výpis z Katastru nemovitosti k datu 4.3.2021).

Posudek je vypracován ke dni 4.3.2021.

Obsah posudku –

1. stručný popis oceňované nemovitosti
2. Cena obvyklá
3. Popis způsobu ocenění
4. Porovnávací metoda
5. Závěr





1. Stručný popis oceňované nemovitosti

Předmětná nemovitost je -

- **Byt 3+1**- na adrese 5. května 902, byt č.7, podíl na společných částech – 728/24094, List vlastnictví číslo 6854.

Vše obec Frýdlant nad Ostravicí, okres Frýdek - Místek, K.ú. Frýdlant nad Ostravicí

Byt – dispozice 3+1, výměra 74 m², 3NP/ 4NP

- disponuje 2 velkými lodžemi o výměře 10 m²

- V bytě již byla započata celková rekonstrukce - plastová okna s žaluziemi, rozvody elektřiny v mědi, oddělená koupelna a WC, komora a neprůchozí pokoje

K bytu náleží sklep o výměře 5 m².

Dům je po celkové revitalizaci. Druh objektu – stavba smíšená.

Vytápění je dálkově. Teplou vodu zajišťuje bojler.

Kanalizace obecní, veřejná.

Voda obecní, elektřina 220 V v mědi.

Určení tzv. ceny tržní , tedy ceny v místě a čase obvyklé.

2. Cena obvyklá

Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla

dosažena při prodeji stejného , popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, výše se promítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

3. Popis způsobu ocenění

Nemovitost byla na žádost objednatele oceněna místním šetřením a na základě informací a dokumentů poskytnuté objednavatelem ocenění. Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištění metodou porovnávací.

4. Porovnávací metoda

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovná oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí v blízké lokalitě, také z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušnost vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu v předchozích letech. Časem zejména v oblasti současných cenových trendů, ekonomické životnosti oceňovaného objektu a vybavenosti kvalitní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku.

5. Závěr

Pro odhad ceny obvyklé byly použity nejen podklady a oceňované nemovitosti a její vazba na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěna cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

**Odhad ceny v místě a čase obvyklé je -
3.500.000,- Kč**