

Odborné vyjádření o obvyklé ceně nemovitosti

- **bytové jednotky č. 482/7**, která je vymezena v budově č.p. 482, 483, 484 v Šenově u Nového Jičína na parcele č. 1513, jak zapsáno na listu vlastnictví č. 4660 pro obec a katastrální území Šenov u Nového Jičína u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Nový Jičín a
- **spoluvlastnického podílu ve výši id. 9280/116108 na společných částech budovy č.p. 482, 483, 484** v Šenově u Nového Jičína postavené na pozemku parc. č. 1513, jak zapsáno na listu vlastnictví č. 4659 pro obec a katastrální území Šenov u Nového Jičína u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Nový Jičín a
- **spoluvlastnického podílu ve výši id. 9280/116108 na pozemku parc. č. 1513** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 414 m², jak zapsáno na listu vlastnictví č. 4659 pro obec a katastrální území Šenov u Nového Jičína u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Nový Jičín

(dále to, co uvedeno výše v odrážkách i jen jako „Byt“)

Předmětem ocenění je byt č. **482/7** o dispozici 3+1, v osobním vlastnictví (vlastník: *obec Šenov u Nového Jičína*), situovaná v podkroví (4. nadzemní podlaží) zděného bytového domu. Byt vznikl formou půdní vestavby. Celková podlahová plocha bytu činí 92,8 m², avšak některé prostory jsou se skoseným podhledem a světlá výška místností nedosahuje 2,00 m, proto se do úhrnu podlahové plochy u těchto prostor započte plocha vynásobená koeficientem 0,8. Započitatelná plocha bytu činí v úhrnu 72,06 m².

Bytový dům č.p. 482 je na ulici Družstevní v Šenově u Nového Jičína, zděné konstrukce, přibližně z roku 1960. Po roce 1990 byl objekt částečně revitalizován, přičemž došlo zejména k výměně výplní otvorů (oken), zateplení obvodového pláště a modernizaci stoupacích rozvodů. Dům o 7 bytových jednotkách má čtyři nadzemní podlaží, samostatný vchod a podkrovní prostor byl v roce 1999 dodatečně adaptován na bytovou jednotku. V objektu není instalován výtah.

Objekt je napojen na veřejné inženýrské sítě – vodovod, kanalizaci a plynovod. Vytápění objektu je řešeno lokálně (kamna nebo jiné topidlo v bytě). Ohřev teplé vody v rámci bytu je zajištěn lokálně elektrickým zásobníkovým ohříváčem (bojlerem) a vytápění bytu je vlastním plynovým kotlem.

Technický stav bytové jednotky odpovídá původnímu provedení bez významných modernizačních zásahů. Dle sdělení uživatelů bytové jednotky dochází v letním období k výraznějšímu tepelnému zatížení interiéru, které je dáváno do souvislosti s tepelně-

Lukáš Indrák, RealAgents, Masarykovo nám. 7/7, 741 01 Nový Jičín, IČ: 69575843, tel. 605 972 221

technickými vlastnostmi střešní konstrukce. Současně lze předpokládat nedostatky v konstrukčním řešení střešního pláště z hlediska difuze vodních par, a to zejména v oblasti odvětrání mezistřešního prostoru a zajištění účinného odvodu vlhkosti.

Příslušenství bytové jednotky tvoří sklep o výměře 4,22 m².

Nemovitost se nachází ve stabilizované a tržně průměrně vyhledávané lokalitě v rámci města. Z hlediska užitné hodnoty lze jako méně příznivé hodnotit umístění jednotky v nejvyšším podlaží bez výtahu a absenci venkovního příslušenství (balkon, lodžie).

Jako podklad k ocenění je použit Report ze serveru CenovaMapa.cz – Odhad tržní ceny nemovitostí. Server CenovaMapa.cz funguje jako analytický nástroj, který zobrazuje reálné prodejní ceny nemovitostí na základě dat z katastru nemovitostí.

Vzhledem k této skutečnosti a k danému stavu a lokalitě určuji ke dni 30. 4. 2026 tržní cenu za výše uvedenou nemovitost 1.800.000,- Kč.

V Novém Jičíně, dne 30. dubna 2026

REAL AGENTS
Lukáš INDRÁK
741 01 Nový Jičín, Masarykovo nám. 7
IČ: 69575843, Tel.: 605 972 221
E-mail: realagents@seznam.cz

Lukáš Indrák

Bytový dům čp. 482, ul. Družstevní, Šenov u Nového Jičína

