

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 038170/2023**

**Zadavatel znaleckého posudku:** Mixová v.o.s.  
Insolvenční správce dlužníka Daniela Donátka,  
Fryštátská 72/1, Karviná  
  
Sopotská 645/70, 181 00 Praha 8

**Číslo jednací:** KSOS 36 INS 3940 / 2022

**Účel znaleckého posudku:** Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

**Obor, odvětví, specializace:** Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.

**Adresa předmětu ocenění:** Mickiewiczova č.p. 439/149,  
Karviná, okres Karviná

**Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:** 06.05.2022

**Zpracováno ke dni:** 10.07.2023

**Zhotovitel:** XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru  
Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 35 stran textu včetně titulního listu a 37 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 10.07.2023

# A. ZADÁNÍ

## 1. Znalecký úkol - odborná otázka

*Určení obvyklé ceny id. spoluvlastnického podílu 1/4* rodinného domu č.p. 439/149 vč. příslušenství a pozemků parc. č. 2701 (výměra 532 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je rodinný dům č.p. 439), 2702/1 (výměra 1184 m<sup>2</sup>, druh pozemku zahrada, způsob ochrany nemovitosti zemědělský půdní fond), 2702/3 (výměra 63 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití společný dvůr), 2702/4 (výměra 75 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí rodinný dům č.p. 1998 - není součástí ocenění, ve vlastnictví SJM Ociepka Radek a Ociepková Radka) a 2699 (výměra 3047 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná půda, způsob ochrany zemědělský půdní fond) v obci Karviná, okres Karviná, katastrální území Karviná-město na listu vlastnictví č. 3601.

## 2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

## 3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

# B. VÝČET PODKLADŮ

## 1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

## 2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, inženýrské sítě, LPIS, mapy oblasti, fotodokumentace ze dne 06.05.2022, posudek č. 16416-1058/2022 stejného zpracovatele

### **3. Věrohodnost zdrojů**

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

## C. NÁLEZ

### 1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.439/149, obec Karviná
Adresa předmětu ocenění:	Mickiewiczova č.p. 439/149, Karviná, okres Karviná
Kraj:	Moravskoslezský kraj
Okres:	Karviná
Obec:	Karviná
Ulice:	Mickiewiczova
Katastrální území:	Karviná-město
Počet obyvatel:	49 881

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **594,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitostí byla provedena dne 06.05.2022. V den prohlídky proběhla pouze částečná prohlídka předmětu ocenění. Důvod provedení pouze částečné prohlídky, neboť dlužník zpřístupnil 1.PP a 2.NP rodinného domu, které obývá a 1.NP nezpřístupnil, neboť tuto část obývají ostatní spoluvlastníci. Poskytl základní údaje o stavu 1.NP. Dále nebyla zpřístupněna celá dvojgaráž a pozemky parc. č. 2702/1 a 2699. Prohlídka byla za přítomnosti pana Donátka Daniela.

Ocenění ke dni 10.07.2023 bude provedeno na základě prohlídky ze dne 06.05.2022 dle požadavku zadavatele.

### 3. Vlastnické a evidenční údaje

#### Vlastnické právo

<b>Donátek Daniel, Fryštátská 72/1, Fryštát, 73301 Karviná</b>	<b>1/4</b>
SJM Ociepka Radek a Ociepková Radka, Mickiewiczova 439/149, Hranice, 73301 Karviná	1/2
Ociepková Kateřina, Mickiewiczova 439/149, Hranice, 73301 Karviná	1/4

#### Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 439/149 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 2701 (výměra 532 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je rodinný dům č.p. 439), 2702/1 (výměra 1184

m<sup>2</sup>, druh pozemku zahrada, způsob ochrany nemovitosti zemědělský půdní fond), 2702/3 (výměra 63 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití společný dvůr), 2702/4 (výměra 75 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí rodinný dům č.p. 1998 - není součástí ocenění, ve vlastnictví SJM Ociepka Radek a Ociepková Radka) a 2699 (výměra 3047 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná půda, způsob ochrany zemědělský půdní fond) v obci Karviná, okres Karviná, katastrální území Karviná-město na listu vlastnictví č. 3601.

#### **4. Dokumentace a skutečnost**

Na pozemku parc. č. 2702/4 se nachází dvojgaráž, která není zapsaná do KN a dále vedlejší stavby nejsou součástí zápisu v KN.

#### **5. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům je celkově podsklepený, není zde půda a obytné podkroví není vybudované. Na základě sdělení osoby přítomné během prohlídky byl objekt postaven v roce 1965. V roce 2016 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - částečná (1.NP), dále v roce 2021: okna - částečná (2.NP) a rozvody elektřiny - částečná (2.NP, v roce 2021).

Základy má betonové izolované, konstrukce objektu je z tvárniceového zdiva, stěny mají tloušťku 40 cm a stropy jsou hurdisky. Má rovnou střechu, střešní krytina je tvořena živoucí lepenkou a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou březolité a stavba není zateplena.

Dispozičně je dům řešen dvougeneračně. V domě se nachází schodiště o výměře 5,00 m<sup>2</sup>, v 2.NP hala o výměře 6,00 m<sup>2</sup>, WC o výměře 1,60 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 9,55 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 11,31 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 12,99 m<sup>2</sup>, koupelna o výměře 19,65 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 18,43 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 18,43 m<sup>2</sup>, 1.NP o výměře 97,97 m<sup>2</sup>, lodžie o výměře 10,72 m<sup>2</sup>, sklep o výměře 66,92 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha činí 200,94 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha vč. příslušenství činí 278,58 m<sup>2</sup>.

Vnitřní omítky jsou štukové, 2.NP - zčásti kamenný obklad, zčásti dřevěné obložení, zčásti dlažba na zdi, štukové a zčásti chybí. Okna jsou v objektu plastová, v 2.NP také francouzské okno, v části objektu s žaluziemi. Koupelnové vybavení v 2.NP chybí - v rekonstrukci a vybavení WC v 2.NP - závěsná toaleta. V 2.NP dveře chybí, zárubně dveří jsou v 2.NP hliníkové a vchodové dveře do rodinného domu jsou hliníkové. Kuchyňské vybavení tvoří v 2.NP kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči (plynová varná deska, mikrovlnná trouba, digestoř, myčka na nádobí). Osvětlovací techniku tvoří v 2.NP nástěnná svítidla, žárovka a zčásti chybí.

V obytných místnostech 2.NP je podlaha řešena: laminátová plovoucí podlaha, lino, v kuchyni 2.NP je podlaha řešena: keramická dlažba, cementový potěr, v koupelně 2.NP je podlaha řešena: keramická dlažba, cementový potěr a v chodbě 2.NP je podlaha řešena: lino, teraco. V ostatních místnostech je podlaha řešena: keramická dlažba, cementový potěr.

Mezi další vybavení domu patří anténní a síťové rozvody.

Do objektu je zavedena elektřina a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Zdrojem vody je vodovod, je napojen na jímku a je zde zaveden zemní plyn. V domě je topení řešeno ústředně plynovým kotlem a topná tělesa tvoří v 2.NP - závěsné radiátory a topný žebřík. Ohřev vody je řešen plynovým kombinovaným kotlem.

Stěny objektu jsou zčásti zastaralé a zčásti v rekonstrukci, střecha je bez vady, okna v objektu jsou bez vad, podlahy jsou zčásti poškozené, zastaralé a zčásti v rekonstrukci, vybavení je zčásti zastaralé a zčásti chybí, rozvody v domě jsou zčásti zastaralé. Stav rodinného domu je dobrý.

Na pozemku se nachází okrasné a ovocné dřeviny, pozemek je oplocen dřevěným plotem. Samotný pozemek je rovinný. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Možnost parkování je na vlastním pozemku.

Objekt je postaven na severním okraji obce. Charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a je zde kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. Je zde kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v místě je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů ve vzdálenosti dojezdové.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v okolí domu není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

## **2.NP**

- v rekonstrukci
- lodžie - zábradlí chybí

## **1.NP**

- dle sdělení osoby přítomné při místním šetření:

bytová jednotka 5+1 v původním stavu  
zánovní kuchyňská linka s plynovým sporákem, spíž  
koupelna - sprchový kout, umyvadlo, odvětrávání  
WC - klasická toaleta, odvětrávání

rozvody elektřiny v původním stavu

### **1.PP**

- neudržované
- elektřina nefunguje
- podlahy jsou vlhké

### **Dvoigaráž**

- základy betonové s izolací, střešní krytina živičná lepenka, tl. zdi 40 cm, stropy hurdisky, 2x vrata
- luxfery, podlaha teraco
- zářivková svítidla
- rozvody elektřiny zčásti nejsou funkční

2x kotec pro psa a kurník ve špatném stavu.

### **Pozemek parc. č. 2669**

- výměra 3047 m<sup>2</sup>
- druh pozemku orná půda, způsob ochrany nemovitosti zemědělský půdní fond
- dle územního plánu Karviná jako plochy smíšené obytné městské, Z267
- věcná práva zatěžující nemovitost - Zákaz zcizení, Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Donátek Daniel, Zahájení exekuce - Donátek Daniel
- kovový přístřešek, zčásti oplocení, svažitost rovinatý, zčásti udržovaný
- přístup k pozemku přes ostatní oceňované pozemky v rámci funkčního celku s rodinným domem, nebo přes pozemky ve vlastnictví jiných vlastníků - nebylo zjištěno zřízení věcného břemene
- dle LPIS zčásti v nájmu a obhospodařován

### **Věcná práva zatěžující nemovitosti:**

- Zákaz zcizení
- Zástavní právo smluvní
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Donátek Daniel
- Zahájení exekuce - Donátek Daniel

**Změna výměr obnovou aparátu:**

- parc. č. 2699
- parc. č. 2701
- parc. č. 2702/1



Tabulkový popis				
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt		
	Počet nadzemních podlaží	2		
	Dům byl postaven v roce	1965		
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		okna	částečná	2021
		okna	částečná	2016
		rozvody elektřiny	částečná	2021
	Základy	betonové izolované		
	Konstrukce	tvárnice zdivo		
	Stropy	hurdis		
	Tloušťka stěn	40 cm		
	Střecha	rovná		
	Krytina střechy	živichná lepenka		
	Klempířské prvky	plechové		
	Vnější omítky	břízolitové		
	Vnitřní omítky	2.NP – zčásti kamenný obklad, zčásti dřevěné obložení, zčásti dlažba na zdi, štukové, zčásti chybí		
	Typ oken v domě	2.NP - plastová, francouzské okno		
	Orientace oken obytných místností	-		
	Vybavení koupelny	2.NP - v rekonstrukci		
	Toaleta	2.NP - závěsná toaleta		
	Vstupní dveře	hliníkové		
	Typ zárubní	2.NP - hliníkové		
	Vnitřní dveře	2.NP - zčásti chybí		
	Osvětlovací technika	2.NP - nástěnná svítidla, žárovka, zčásti chybí		
	Kuchyňská linka	2.NP - kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči (plynová varná deska, mikrovlnná trouba, digestoř, myčka na nádobí)		
	Dispozice RD	dvougenerační		
	Popis místností a rozměry v m2	Ostatní prostory	Schodiště	5,00 m <sup>2</sup>
		2.NP Ostatní prostory	Hala	6,00 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	WC	1,60 m <sup>2</sup>
Pokoj		Pokoj	9,55 m <sup>2</sup>	

		<table><tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>11,31 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>12,99 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Koupelna, WC</td><td>Koupelna</td><td>19,65 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>18,43 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>18,43 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>1.NP</td><td></td><td>97,97 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td colspan="2">Podlahová plocha</td><td>200,94 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Příslušenství</td><td>Lodžie</td><td>10,72 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Příslušenství</td><td>Sklep</td><td>66,92 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td><td>278,58 m<sup>2</sup></td></tr></table>	Pokoj	Pokoj	11,31 m <sup>2</sup>	Pokoj	Pokoj	12,99 m <sup>2</sup>	Koupelna, WC	Koupelna	19,65 m <sup>2</sup>	Pokoj	Pokoj	18,43 m <sup>2</sup>	Pokoj	Pokoj	18,43 m <sup>2</sup>	1.NP		97,97 m <sup>2</sup>	Podlahová plocha		200,94 m <sup>2</sup>	Příslušenství	Lodžie	10,72 m <sup>2</sup>	Příslušenství	Sklep	66,92 m <sup>2</sup>	Podlahová plocha vč. příslušenství		278,58 m <sup>2</sup>
	Pokoj	Pokoj	11,31 m <sup>2</sup>																													
	Pokoj	Pokoj	12,99 m <sup>2</sup>																													
	Koupelna, WC	Koupelna	19,65 m <sup>2</sup>																													
	Pokoj	Pokoj	18,43 m <sup>2</sup>																													
	Pokoj	Pokoj	18,43 m <sup>2</sup>																													
	1.NP		97,97 m <sup>2</sup>																													
	Podlahová plocha		200,94 m <sup>2</sup>																													
	Příslušenství	Lodžie	10,72 m <sup>2</sup>																													
	Příslušenství	Sklep	66,92 m <sup>2</sup>																													
	Podlahová plocha vč. příslušenství		278,58 m <sup>2</sup>																													
	Elektřina	ano																														
	Vodovod	vodovod																														
	Svod splašek	jímka																														
	Plynovod	ano																														
Řešení vytápění v domě	plynový kotel																															
Topná tělesa	2.NP - závěsné radiátory, topný žebřík																															
Řešení ohřevu vody	plynový kotel																															
Podlahy v domě	2.NP místnosti: laminátová plovoucí podlaha, lino kuchyně: keramická dlažba, cementový potěr koupelna, WC: keramická dlažba, cementový potěr chodba: lino, teraco ostatní: keramická dlažba, cementový potěr (1.PP)																															
Popis stavu rodinného domu	dobrý																															
Vady rodinného domu	zdivo: zastaralý prvek, v rekonstrukci okna: bez vad střecha: bez vad podlahy: zastaralý prvek, v rekonstrukci vybavení: zčásti zastaralý prvek, zčásti chybí rozvody: zčásti zastaralý prvek																															
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny																														
	Sklon pozemku	rovinatý																														
	Oplocení	dřevěný plot																														
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě																														
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami																														
	Poloha v obci	severní okraj obce																														
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v místě je pobočka České pošty																														

	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastníci je se sousedy v běžném kontaktu, dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná břemena</b>		oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
<b>Další informace</b>	<p><b><u>2.NP</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• v rekonstrukci</li> <li>• lodžie - zábradlí chybí</li> </ul> <p><b><u>1.NP</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>dle sdělení osoby přítomné při místním šetření:</u></li> </ul> <p>bytová jednotka 5+1 v původním stavu  zánovní kuchyňská linka s plynovým sporákem, spíž  koupelna - sprchový kout, umyvadlo, odvětrávání  WC - klasická toaleta, odvětrávání  rozvody elektřiny v původním stavu</p> <p><b><u>1.PP</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• neudržované</li> <li>• elektřina nefunguje</li> <li>• podlahy jsou vlhké</li> </ul> <p><b><u>Dvoigaráž</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• základy betonové s izolací, střešní krytina živičná lepenka, tl. zdi 40 cm, stropy hurdisky, 2x vrata</li> <li>• luxfery, podlaha teraco</li> <li>• zářivková svítidla</li> <li>• rozvody elektřiny zčásti nejsou funkční</li> </ul> <p>2x kotec pro psa a kurník ve špatném stavu.</p> <p><b><u>Pozemek parc. č. 2669</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• výměra 3047 m<sup>2</sup></li> <li>• druh pozemku orná půda, způsob ochrany nemovitosti zemědělský půdní fond</li> <li>• dle územního plánu Karviná jako plochy smíšené obytné městské, Z267</li> <li>• věcná práva zatěžující nemovitost - Zákaz zcizení, Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Donátek Daniel, Zahájení exekuce - Donátek Daniel</li> <li>• kovový přístřešek, zčásti oplocení, svažitost rovinatý, zčásti udržovaný</li> <li>• přístup k pozemku přes ostatní oceňované pozemky v rámci funkčního celku s rodinným domem, nebo přes pozemky ve vlastnictví jiných vlastníků - nebylo zjištěno zřízení věcného břemene</li> <li>• dle LPIS zčásti v nájmu a obhospodařován</li> </ul> <p><b><u>Věcná práva zatěžující nemovitosti:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zákaz zcizení</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zástavní právo smluvní</li> <li>• Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti</li> <li>• Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Donátek Daniel</li> <li>• Zahájení exekuce - Donátek Daniel</li> </ul> <p><b><u>Změna výměr obnovou aparátu:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• parc. č. 2699</li> <li>• parc. č. 2701</li> <li>• parc. č. 2702/1</li> </ul>
--	---

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 10.07.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

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. 2:

„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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

Dle sdělení pana Donátka, 1.NP je dispozičně řešeno shodně s 2.NP, proto v 1.NP uvažujeme podlahovou plochu 97,97 m<sup>2</sup>.

V ocenění srovnávací metodou se vychází při výpočtu z podlahové plochy celého oceňovaného objektu.

Ocenění ke dni 10.07.2023 bude provedeno na základě prohlídky ze dne 06.05.2022 dle požadavku zadavatele.

## D. POSUDEK

### Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

#### 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
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

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

#### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01

7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,880}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,862}$$

## 1. Rodinný dům č.p. 439

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karviná
Stáří stavby:	58 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 293,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

2.NP:	13,14*12,39+12,34*0,805	=	172,74 m <sup>2</sup>
1.NP:	13,14*12,39	=	162,80 m <sup>2</sup>
1.PP:		=	66,91 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
2.NP:	172,74 m <sup>2</sup>	2,75 m
1.NP:	162,80 m <sup>2</sup>	2,75 m
1.PP:	66,91 m <sup>2</sup>	1,80 m

### Obestavěný prostor

2.NP:	(13,14*12,39+12,34*0,805)*(2,75)	=	475,03 m <sup>3</sup>
	(13,14*12,39+12,34*0,805)*(0,20)	=	34,55 m <sup>3</sup>
	(13,14*12,39)*(0,10)	=	16,28 m <sup>3</sup>
1.NP:	(13,14*12,39)*(2,75)	=	447,71 m <sup>3</sup>
1.PP:	(66,91)*(1,80)	=	120,44 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>1 094,01 m<sup>3</sup></b>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	172,74 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	402,45 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,33	

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - podsklepený - s plochou střechou	IV	typ D
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup>	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 58 let:

$$s = 1 - 0,005 * 58 = \mathbf{0,710}$$

12

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,710 = \mathbf{0,640}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I<sub>T</sub> = 0,980**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 0,880**

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 2\,293,- \text{ Kč/m}^3 * 0,640 = 1\,467,52 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,094,01 \text{ m}^3 * 1\,467,52 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 0,880 = 1\,384\,567,29$$

Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem**

$$= \mathbf{1\,384\,567,29 \text{ Kč}}$$

**Rodinný dům č.p. 439 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

$$= \mathbf{1\,384\,567,29 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny vlastnickým podílem

$$* \mathbf{1 / 4}$$

**Rodinný dům č.p. 439 - zjištěná cena**

$$= \mathbf{346\,141,82 \text{ Kč}}$$



## 2. Dvojaráž

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	58 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	2 322,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Garáž:	8,07*7,79	=	62,87 m <sup>2</sup>
--------	-----------	---	----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Garáž:	62,87 m <sup>2</sup>	2,46 m

### Obestavěný prostor

Garáž:	(8,07*7,79)*(2,46)	=	154,65 m <sup>3</sup>
	(8,07*7,79)*(0,10)	=	6,29 m <sup>3</sup>
	(8,07*7,79)*(0,20)	=	12,57 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>173,51 m<sup>3</sup></b>

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. nad 30 cm	III	0,10
3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V - funkční pouze v jedné části dvojaráže	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez příslušenství	II	-0,01
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 58 let:

$$s = 1 - 0,005 * 58 = \mathbf{0,710}$$

5

$$\text{Index vybavení} \quad \mathbf{I_v = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,710 = 0,760}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I<sub>T</sub> = 0,980**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 0,880**

## Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 2\,322,- \text{ Kč/m}^3 * 0,760 = 1\,764,72 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 173,51 \text{ m}^3 * 1\,764,72 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 0,880 = 264\,063,92 \text{ Kč}$

<b>Cena stanovená porovnávacím způsobem</b>	=	<b>264 063,92 Kč</b>
<b>Dvojaráž - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>	=	<b>264 063,92 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 4
<b>Dvojaráž - zjištěná cena</b>	=	<b>66 015,98 Kč</b>

## 3. Přístřešek

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ G

Svislá nosná konstrukce:

přístřešky

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
Přístřešek	1,82*2,63 =	4,79	2,05 m
		<b>4,79 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	Přístřešek	$(1,82*2,63)*((2,05-1,88)/2+1,88) =$	9,41
Obestavěný prostor - celkem:			<b>9,41 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy		S	100
2. Obvodové stěny	kovové	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	chybí	C	100
5. Krytina	hliníkový plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100

11. Podlahy	X	100
12. Elektroinstalace	X	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	C	33,50	100	0,00	0,00
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,30	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					56,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,5600</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,5600
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 264,96</b>
<b>Plná cena:</b> 9,41 m <sup>3</sup> * 1 264,96 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>11 903,27 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 21 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 21 / 40 = 52,5 %	
Koeficient opotřebení: (1- 52,5 % / 100)	* 0,475
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	= <b>5 654,05 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	* 0,862
<b>Cena stavby CS</b>	= <b>4 873,79 Kč</b>
<b>Přístřešek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>	= <b>4 873,79 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem	* 1 / 4
<b>Přístřešek - zjištěná cena</b>	= <b>1 218,45 Kč</b>

#### 4. Pozemky - parc. č. 2701, 2702/1, 2702/3

##### Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku  $v_p = 1\,779,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,779,00) / 1\,779,00 = \mathbf{0,912}$$

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,880}$

##### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,980 * 1,000 * 0,880 = \mathbf{0,862}$$

##### Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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, funkční celek					
§ 4 odst. 1		594,-	0,862		512,03
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	2701	532	512,03	
	Redukční koeficient R = 0,912			466,97	248 428,04
§ 4 odst. 1	zahrada	2702/1	1 184	512,03	
	Redukční koeficient R = 0,912			466,97	552 892,48
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2702/3	63	512,03	
	Redukční koeficient R = 0,912			466,97	29 419,11
Stavební pozemky - celkem			1 779		830 739,63
Pozemky - parc. č. 2701, 2702/1, 2702/3 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	830 739,63 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

\* 1 / 4

**Pozemky - parc. č. 2701, 2702/1, 2702/3 - zjištěná cena celkem**

**= 207 684,91 Kč**

## 5. Pozemek parc. č. 2702/4

### Ocenění

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
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
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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

### Index polohy pozemku

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,880}$$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,970 * 1,000 * 0,880 = \mathbf{0,854}$$

**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, funkční celek					
§ 4 odst. 1	594,-	0,854		507,28	
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	2702/4	75	507,28	38 046,-
Stavební pozemek - celkem			75		38 046,-
Pozemek parc. č. 2702/4 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	38 046,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 4
Pozemek parc. č. 2702/4 - zjištěná cena celkem				=	9 511,50 Kč

## 6. Pozemek parc. č. 2699

### Ocenění

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
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
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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

### Index polohy pozemku

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
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 od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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: Vlivy snižující cenu - přístup k pozemku (přes pozemky ve vlastnictví jiných vlastníků)	I	-0,03

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,840}$$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Ochranné pásmo - zkraje ochranné pásmo VTL plynovodu	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 0,990 * 0,840 = \mathbf{0,815}$$



**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> ]
<b>§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4 a)	594,-	0,815	0,300	145,23

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	2699	3 047	145,23	442 515,81
Stavební pozemek - celkem				3 047	<b>442 515,81</b>
<b>Pozemek parc. č. 2699 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=	<b>442 515,81 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 4
<b>Pozemek parc. č. 2699 - zjištěná cena celkem</b>				=	<b>110 628,95 Kč</b>

## 7. Trvalé porosty

### Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - vysokokmen na pozemku p.č.: 2702/1						
	31	3 Ks	1 339,-	- 30 %	937,30	2 811,90
Součet:					=	2 811,90 Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	2 811,90 Kč

### Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
na pozemku p.č.: 2702/1				
Listnaté stromy I	32 410,-	- 30 %	51 roků 22 687,-	1,00 ks 22 687,-
na pozemku p.č.: 2702/1				
Listnaté stromy I	32 410,-	- 30 %	41 roků 22 687,-	1,00 ks 22 687,-
na pozemku p.č.: 2702/1				
Listnaté stromy I	19 650,-	- 30 %	31 roků 13 755,-	1,00 ks 13 755,-
na pozemku p.č.: 2702/1				
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 660,-	- 30 %	31 roků 1 162,-	4,00 ks 4 648,-
na pozemku p.č.: 2699				
Listnaté stromy I	19 650,-	- 30 %	31 roků 13 755,-	4,00 ks 55 020,-
na pozemku p.č.: 2699				
			31 roků	4,00 ks

Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 660,-	- 30 %	1 162,-	4 648,-
na pozemku p.č.: 2699			21 roků	7,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-	- 30 %	13 755,-	96 285,-
Součet:				219 730,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 20)			*	1,100
Celkem - okrasné rostliny			=	181 277,25 Kč
<b>Trvalé porosty - celkem:</b>				<b>184 089,15 Kč</b>
<b>Trvalé porosty - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>			=	<b>184 089,15 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem			*	1 / 4
<b>Trvalé porosty - zjištěná cena celkem</b>			=	<b>46 022,29 Kč</b>

#### Rekapitulace ocenění dle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 439	346 142,- Kč
2. Dvojgaráž	66 016,- Kč
3. Přístřešek	1 218,- Kč
4. Pozemky - parc. č. 2701, 2702/1, 2702/3	207 685,- Kč
5. Pozemek parc. č. 2702/4	9 512,- Kč
6. Pozemek parc. č. 2699	110 629,- Kč
7. Trvalé porosty	46 022,- Kč

**Výsledná cena - celkem:** **787 224,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **787 220,- Kč**

### **Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů**

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

### **Rodinný dům Mickiewiczova č.p. 439/149, Karviná, okres Karviná**

Mickiewiczova č.p. 439/149, Karviná, okres Karviná						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Mickiewiczova č.p. 439/149, Karviná, okres Karviná	200.9264 m <sup>2</sup>	dobrý	1854 m <sup>2</sup>	dvojgaráž, 2x kotel, kurník, kovový přístřešek, venkovní úpravy, trvalé porosty	nezateplený, plastová okna, podsklepený, 1x lodžie, plynový kotel, jímka, připojení k vodovodu, na pozemku 2702/4 stojí stavba č.p. 1998 ve vlastnictví spoluvlastníků oceňovaných nemovitostí
1	Žižkova č.p. 1005/86, Karviná, okres Karviná	186 m <sup>2</sup>	dobrý	624 m <sup>2</sup>	garáž v RD, venkovní stavba, skleník, venkovní úpravy, trvalé porosty	nezateplený, plastová okna, podsklepený, 1x lodžie, plynový kotel, kotel na tuhá paliva, připojení ke kanalizaci a vodovodu
2	Borová č.p. 1976/8, Karviná, okres Karviná	200 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	891 m <sup>2</sup>	garáž v RD, dřevěný zahradní	zateplení nezjištěno, plastová okna,

					domek, venkovní úpravy, trvalé porosty	podsklepený, 1x lodžie, terasy, půda, ústřední vytápění, připojení ke kanalizaci, plynu a vodovodu
3	Rudé armády č.p. 888/17, Karviná, okres Karviná	151 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	1188 m <sup>2</sup>	hospodářská budova s garáží, venkovní úpravy, trvalé porosty	zateplený, plastová okna, podsklepený, 1x lodžie, plynový kotel, pravděpodobně jímka, připojení k vodovodu, bojler, zabezpečovací zařízení

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	19 892,47 Kč	1	19 892,47 Kč	1	1.02	1	0.89	0.98	1.09	0.96971196	20 513,79 Kč
2	24 250,00 Kč	1	24 250,00 Kč	1	1	1.15	0.9	0.98	1.17	1.186731	20 434,29 Kč
3	32 384,11 Kč	1	32 384,11 Kč	1	1.05	1.15	0.93	1.1	1.09	1.346447025	24 051,53 Kč
Celkem průměr											21 666,54 Kč
Minimum											20 434,29 Kč
Maximum											24 051,53 Kč
Směrodatná odchylka - s											2 065,85 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											19 600,69 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											23 732,38 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: stav											
K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

### **Komentář k nemovitosti č. 1:**

Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – velikost pozemku a příslušenství. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

### **Komentář k nemovitosti č. 2:**

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – stáří domu a stav, příslušenství, stavba jiného vlastníka se nenachází. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

### **Komentář k nemovitosti č. 3:**

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – stav, příslušenství, zateplení a stavba jiného vlastníka se nenachází. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

21 666,54 Kč/m<sup>2</sup>

\* 201 m<sup>2</sup>

= 4 354 974 Kč

Vlastnický podíl činí 1/4, jehož úpravou je hodnota nemovitosti:

1.088.744,-- Kč

Srážka 10% za ocenění minoritního podílu

979.869,-- Kč

**Pozemek parc. č. 2699 (výměra 3047 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná půda) v katastrálním území Karviná-město**

Karviná-město, Karviná, okres Karviná						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Karviná-město, Karviná, okres Karviná	3047 m <sup>2</sup>	plochy smíšené obytné městské	v dosahu	lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodní, tvar pozemku, svažitost, dle LPIS zčásti v nájmu a obhospodařován	přístřešek, trvalé porosty (ano), zčásti oplocení, přístup k pozemku (přes ostatní oceňované pozemky v rámci funkčního celku s rodinným domem, nebo přes pozemky ve vlastnictví jiných vlastníků - nebylo zjištěno zřízení věcného břemene), zatížení inženýrskými sítěmi (zkraje ochranné pásmo VTL plynovodu)
1	Mickiewiczova, Karviná, okres Karviná	3032 m <sup>2</sup>	plochy bydlení individuálního	v dosahu	lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodní, tvar pozemku, svažitost	oplocení (ano), trvalé porosty (ano), přístup k pozemku (bezproblémový po zpevněné obecní cestě), zatížení inženýrskými sítěmi (ne)
2	Karviná-město, Karviná, okres Karviná	2731 m <sup>2</sup>	z převážné části jako plochy bydlení individuálního a z menší části jako plochy veřejných prostranství	v dosahu	lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodní, tvar pozemku, svažitost	oplocení (ne), trvalé porosty (ne), přístup k pozemku (bezproblémový po zpevněné obecní cestě), zatížení inženýrskými sítěmi (ne)

3	Karviná-město, Karviná, okres Karviná	1395 m <sup>2</sup>	plochy bydlení individuálního	v dosahu	lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodní, tvar pozemku, svažitost	oplocení (ne), trvalé porosty (ano), přístup k pozemku (bezproblémový po zpevněné obecní cestě), zatížení inženýrskými sítěmi (ne), věcné břemeno (podle listiny), věcné břemeno zřizování a provozování vedení
4	Karviná-město, Karviná, okres Karviná	895 m <sup>2</sup>	plochy bydlení individuálního	v dosahu	lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodní, tvar pozemku, svažitost	oplocení (ne), trvalé porosty (ne), přístup k pozemku (bezproblémový po zpevněné obecní cestě), zatížení inženýrskými sítěmi (vodovodní řád podél dolní hranice pozemku parc. č. 2049/32)

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 648,75 Kč	0.9	1 483,87 Kč	1	1	1	1	1.02	1.03	1.0506	1 412,40 Kč
2	1 318,20 Kč	1	1 318,20 Kč	1	1.03	1	1	1.02	0.97	1.019082	1 293,52 Kč
3	1 720,43 Kč	1	1 720,43 Kč	1	1.17	1	1	1.02	0.94	1.121796	1 533,64 Kč
4	1 350,00 Kč	1	1 350,00 Kč	1	1.22	1	1	1	0.95	1.159	1 164,80 Kč
Celkem průměr									1 351,09 Kč		
Minimum									1 164,80 Kč		
Maximum									1 533,64 Kč		
Směrodatná odchylka - s									158,22 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									1 192,87 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									1 509,31 Kč		
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: plocha pozemku											
K3 - Koeficient úpravy: účel užití											
K4 - Koeficient úpravy: inženýrské sítě											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

### **Komentář k nemovitosti č. 1:**

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – dle LPIS není v nájmu, zatížení inženýrskými sítěmi. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

### **Komentář k nemovitosti č. 2:**

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – rozdílná velikost pozemku, dle LPIS není v nájmu, zatížení inženýrskými sítěmi. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.



### **Komentář k nemovitosti č. 3:**

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – rozdílná velikost pozemku, dle LPIS není v nájmu, zatížení inženýrskými sítěmi. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

### **Komentář k nemovitosti č. 4:**

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – rozdílná velikost pozemku a dle LPIS není v nájmu. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

1 351,09 Kč/m<sup>2</sup>

\* 3047 m<sup>2</sup>

= 4 116 768 Kč

Vlastnický podíl činí 1/4, jehož úpravou je hodnota nemovitosti:

1.029.192,-- Kč

Srážka 10% za ocenění minoritního podílu

926.273,-- Kč

### **Rekapitulace**

1. Rodinný dům č.p. 439/149 (s pozemky parc. č. 2701, 2702/1, 2702/3 a 2702/4)	979 869,- Kč
2. Pozemek parc. č. 2699	<u>926 273,- Kč</u>
Ocenění - celkem:	1 906 142,- Kč

**Celková cena id. spoluvlastnického podílu 1/4 po zaokrouhlení:**

**1.906.000,-- Kč**

## **E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA**

Výsledek dle cenového předpisu

787.220,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

1 906 000 Kč

**Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné tržní hodnoty.** Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

## **F. ZÁVĚR**

**Znalecký úkol - odborná otázka:**

*Určení obvyklé ceny id. spoluvlastnického podílu 1/4* rodinného domu č.p. 439/149 vč. příslušenství a pozemků parc. č. 2701 (výměra 532 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je rodinný dům č.p. 439), 2702/1 (výměra 1184 m<sup>2</sup>, druh pozemku zahrada, způsob ochrany nemovitosti zemědělský půdní fond), 2702/3 (výměra 63 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití společný dvůr), 2702/4 (výměra 75 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí rodinný dům č.p. 1998 - není součástí ocenění, ve vlastnictví SJM Ociepka Radek a Ociepková Radka) a 2699 (výměra 3047 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná půda, způsob ochrany zemědělský půdní fond) v obci Karviná, okres Karviná, katastrální území Karviná-město na listu vlastnictví č. 3601.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

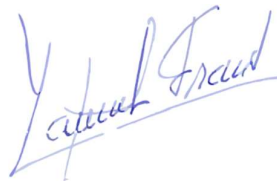
1.906.000,- Kč

Slovy: jedenmiliondevětsetšesttisíc korun českých

**Vypracoval:**

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti,  
Ing. Iveta Dofková, Martin Málek, František Kořínek  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 10.07.2023



Ing. Iveta Dofková

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Platnost určené ceny obvyklé je ke dni ocenění. Platnost ceny zjištěné je adekvátní platnosti a účinnosti oceňovací vyhlášky, dle které bylo ocenění zpracováno, za podmínky, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí.

## G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 038170/2023.

## H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti, výřez z povodňové mapy, mapy oblasti, inženýrské sítě, LPIS.

## I. PŘÍLOHY

### Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

#### Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	3601
Katastrální území:	<a href="#">Karviná-město /662824/</a>
<a href="#">Zobrazení v mapě</a>	

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Donátek Daniel, Fryštátská 72/1, Fryštát, 73301 Karviná	1/4
SIM Ociepka Radek a Ociepková Radka, Mickiewiczova 439/149, Hranice, 73301 Karviná	1/2
Ociepková Kateřina, Mickiewiczova 439/149, Hranice, 73301 Karviná	1/4

#### Pozemky

Parcelní číslo
<a href="#">2699</a>
<a href="#">2701 - součástí pozemku je stavba</a>
<a href="#">2702/1</a>
<a href="#">2702/2</a>
<a href="#">2702/4</a>

#### Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

#### Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

#### Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 11.07.2023 07:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">2609</a>
Obec:	<a href="#">Karviná (598912)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Karviná-město (663824)</a>
Číslo LV:	<a href="#">3601</a>
Výměra (m <sup>2</sup> ):	3047
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">D1C14</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Donátek Daniel, Fryštátská 72/1, Fryštát, 73301 Karviná	1/4
SJM Ociepka Radek a Ociepková Radka, Mickiewiczova 439/149, Hranice, 73301 Karviná	1/2
Ociepková Kateřina, Mickiewiczova 439/149, Hranice, 73301 Karviná	1/4

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">64400</a>	3047

## Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Donátek Daniel
Zahájení exekuce - Donátek Daniel
Změna výměr obnovou operátu

<sup>a</sup> 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](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 11.07.2023 07:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo: [2701](#)<sup>CF</sup>  
 Obec: [Karviná \[598917\]](#)<sup>CF</sup>  
 Katastrální území: [Karviná-město \[663824\]](#)  
 Číslo LV: [3601](#)  
 Výměra [m<sup>2</sup>]: 532  
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
 Mapový list: [D104](#)  
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě  
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Budova s číslem popisným: [Hranice \[63924\]](#)<sup>CF</sup>; č. p. 439; rodinný dům  
 Stavba stojí na pozemku: p. č. [2701](#)  
 Stavební objekt: [č. p. 439](#)<sup>CF</sup>  
 Ulice: [Mickiewiczova](#)<sup>CF</sup>  
 Adresní místa: [Mickiewiczova 439/149](#)<sup>CF</sup>

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Donátek Daniel, Fryštátská 72/1, Fryštát, 73301 Karviná	1/4
SIM Ociepka Radek a Ociepková Radka, Mickiewiczova 439/149, Hranice, 73301 Karviná	1/2
Ociepková Kateřina, Mickiewiczova 439/149, Hranice, 73301 Karviná	1/4

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ  
 Zákaz zcizení  
 Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Typ  
 Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
 Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Donátek Daniel  
 Zahájení exekuce - Donátek Daniel  
 Změna výměr obnovou operátu

<sup>CF</sup> 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](#)<sup>CF</sup>

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 11.07.2023 07:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">2702/1</a>
Obec:	<a href="#">Karviná (598917)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Karviná-město (663824)</a>
Číslo LV:	<a href="#">3601</a>
Výměra (m <sup>2</sup> ):	1184
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKA</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Donátek Daniel, Fryštátská 72/1, Fryštát, 73301 Karviná	1/4
SJM Ocieпка Radek a Ociepková Radka, Mickiewiczova 439/149, Hranice, 73301 Karviná	1/2
Ociepková Kateřina, Mickiewiczova 439/149, Hranice, 73301 Karviná	1/4

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">64300</a>	771
<a href="#">64400</a>	413

## Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Donátek Daniel
Zahájení exekuce - Donátek Daniel
Změna výměr obnovou operátu

✓ 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](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 11.07.2023 07:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2702/3 <sup>GF</sup>
Obec:	Karviná [598917] <sup>GF</sup>
Katastrální území:	Karviná-město [663826]
Číslo LV:	3601
Výměra (m²):	63
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	společný dvůr
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Donátek Daniel, Fryštátská 72/1, Fryštát, 73301 Karviná	1/4
SJM Ociepka Radek a Ociepková Radka, Mickiewiczova 439/149, Hranice, 73301 Karviná	1/2
Ociepková Kateřina, Mickiewiczova 439/149, Hranice, 73301 Karviná	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Donátek Daniel
Zahájení exekuce - Donátek Daniel

<sup>GF</sup> 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](#) <sup>GF</sup>

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 11.07.2023 07:00.



## Informace o pozemku

Parcelní číslo: [2702/4](#) <sup>CF</sup>  
 Obec: [Karviná \[598917\]](#) <sup>CF</sup>  
 Katastrální území: [Karviná-město \[663824\]](#)  
 Číslo LV: [3601](#)  
 Výměra (m<sup>2</sup>): 75  
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
 Mapový list: [D30M](#)  
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK  
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří  
 Stavba na pozemku: [č. n. 1998](#)



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Donátek Daniel, Fryštátská 72/1, Fryštát, 73301 Karviná	1/4
SJM Ociepka Radek a Ociepková Radka, Mickiewiczova 439/149, Hranice, 73301 Karviná	1/2
Ociepková Kateřina, Mickiewiczova 439/149, Hranice, 73301 Karviná	1/4

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Donátek Daniel
Zahájení exekuce - Donátek Daniel

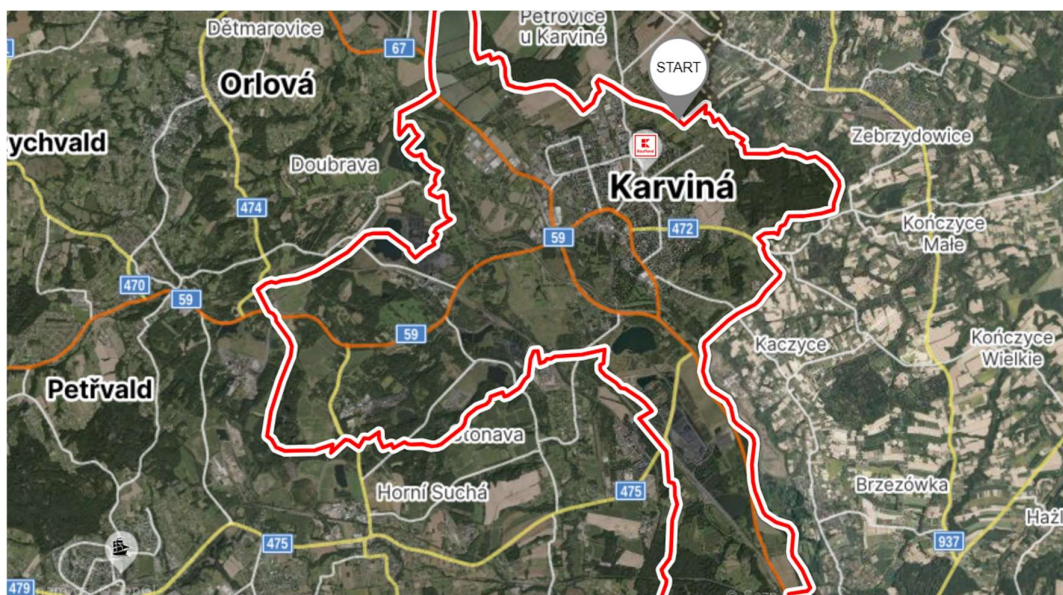
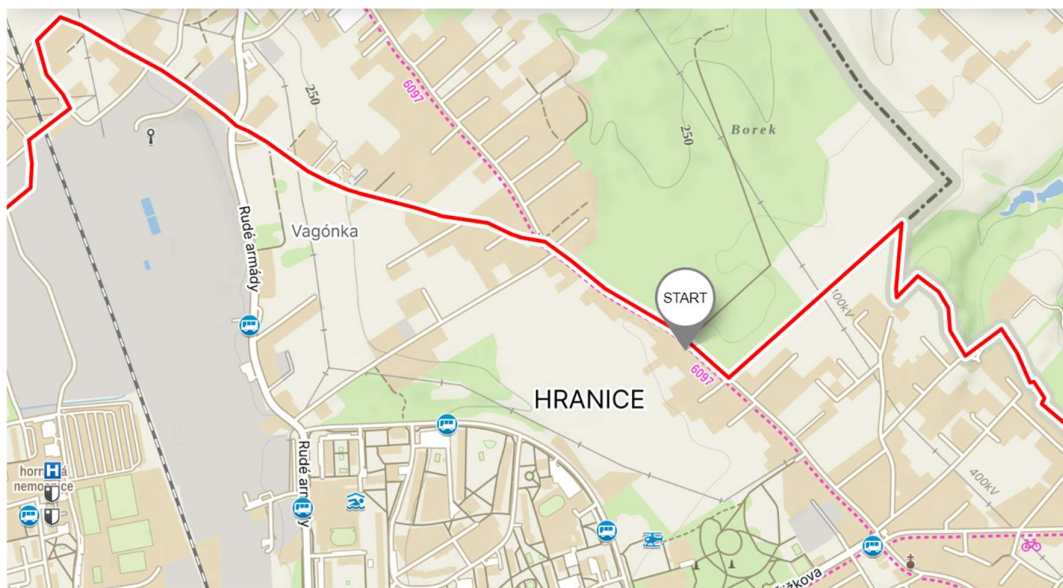
✓ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 11.07.2023 07:00.

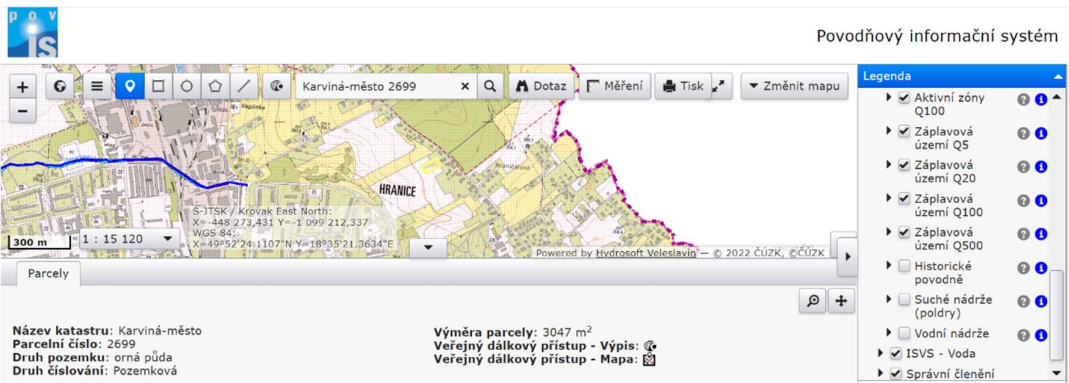


## Mapy oblasti





# Povodňová mapa



## Územní plán Karviná

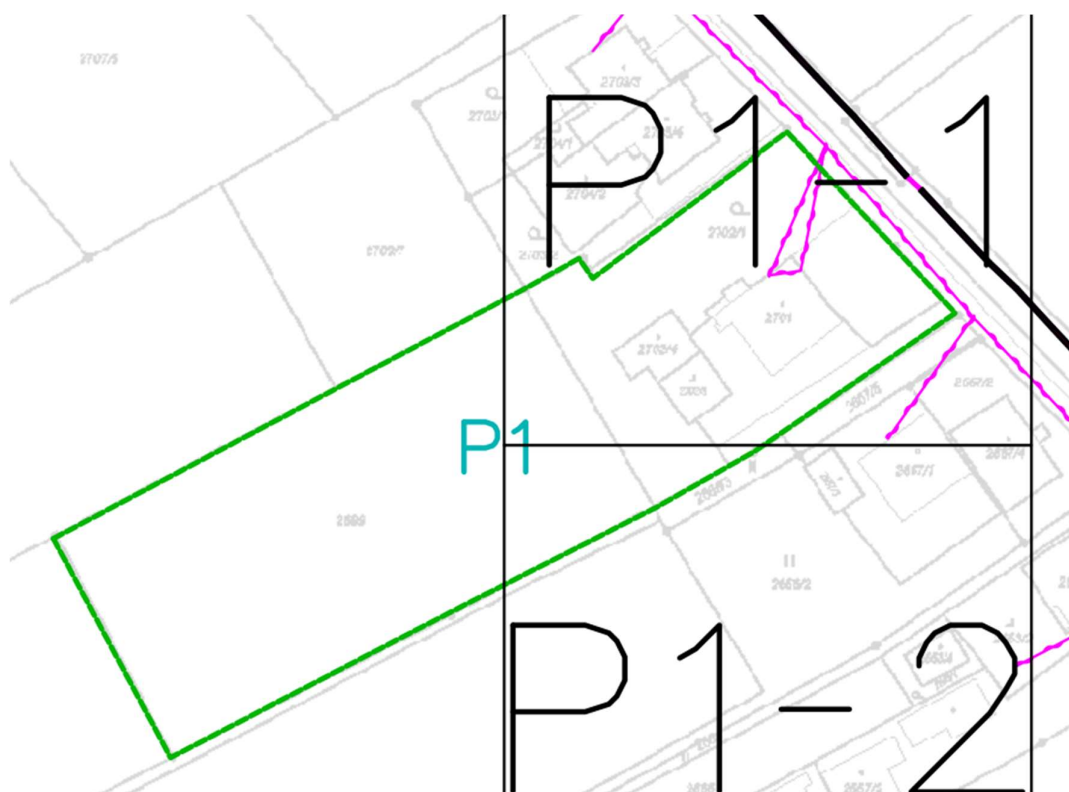


SM	SM	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ
----	----	-------------------------------

<b>Z267</b>	plochy smíšené obytné městské - SM	Karviná- město	Hranice, - sever	<ul style="list-style-type: none"> <li>• v návaznosti na Z135 řešit lokální centrum</li> <li>• realizovat komunikaci a vedení TI včetně oddílné kanalizace v ploše Z135, v rámci plochy Z267 realizovat jejich prodloužení</li> <li>• řešit obsluhu a pěší propojení i z jižní části ulice Čsl. armády (v rámci plochy Z266)</li> <li>• řešit pěší propojení do plochy Z266 - k ploše pro setkávání a odpočinek a do ulice Čsl. armády</li> </ul>
-------------	--	-------------------	---------------------	---

## Inženýrské sítě

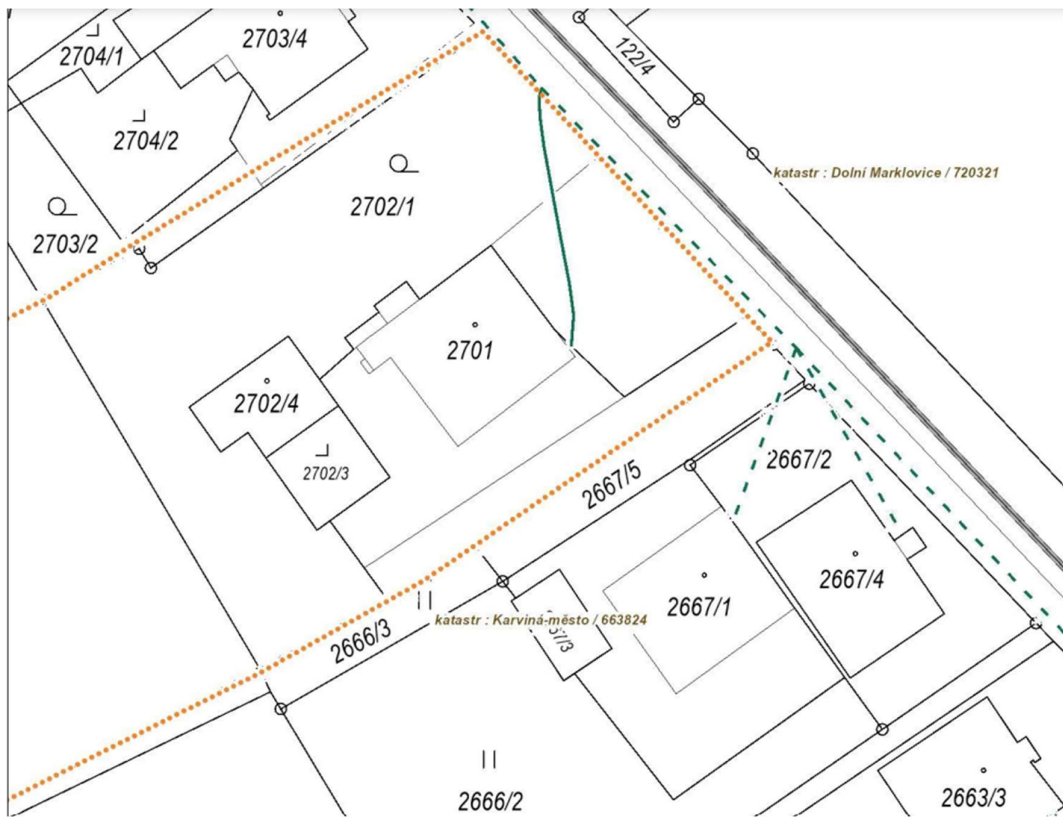
CETIN a.s.



### LEGENDA

	hranice zájmového území k vyjádření		nezaměřený průběh optického kabelu, HDPE trubky
	NN přípojka, území s NN přípojkou CETIN		nebo souběh optického a metalického kabelu
	zaměřený průběh metalického kabelu		radiové síť, ochranné pásmo radiové sítě
	zaměřený průběh optického kabelu, HDPE trubky		podzemní síť
	nebo souběh optického a metalického kabelu		neprůvazované sítě
	nezaměřený průběh metalického kabelu		podzemní síť cizí
	podzemní síť cizí		sítě s NN

## ČEZ Distribuce a.s.



## GasNet s.r.o.



### Veřejný registr půdy - LPIS

- Ortofotomapa
- Půdní bloky**
  - Půly půdních bloků**
    - Čvere
  - Dle stavu
    - Rozpracované
    - Nakrthy
    - Nakrthy s datem účinnosti
    - Schválené
    - Zamítnuté
    - Účinné
    - Historické
    - Zrušené
  - Zbytkové plochy
  - Způsobilost pro dotace**
    - Platná**
      - Způsobilá plocha
      - Nezpůsobilá plocha
      - Pracovní
    - Popisné údaje - rozpracova**

#### Informační panel

Podklad pro osovobzení | Export dat | Příručka

DPB | EVF | PB | Obec | KÚ | Okres | Čvere | **Parcela** | LV | Provozovna

Katastrální území: Karviná-město

Parcelní číslo: 2699

Poddělení parcelního čísla:

Vyhledat

#### Nalezené Parcely

Typ	Číslo	Podl.	Díl.	Vým.	Druh.z.	Katastrální území
PKN	2699			3047m²	pozemek...	Karviná-město

Strana 1 z 1

P:2699

Základní	DPB
Čvere	Zic.kód
450-1090	0903/4
	943 m²
	Účinný
	15.04.2023

Podkladové data © ČÚZK

INTERROVÁNÝ OPERAČNÍ PROGRAM

Operativní program



**Pořízená fotodokumentace ze dne 06.05.2022**





















## Srovnávané nemovitosti – rodinný dům č.p. 439

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

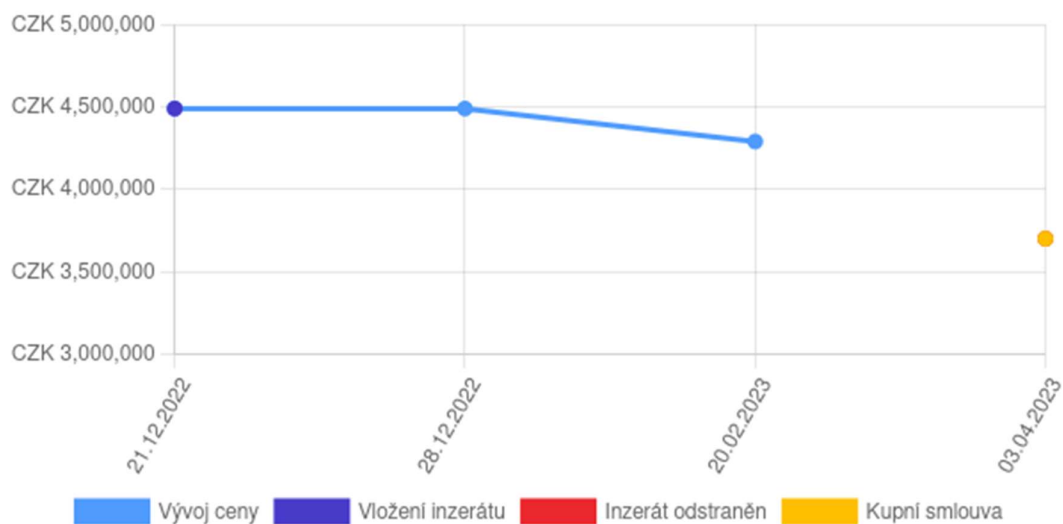


Rodinný dům, 186 m<sup>2</sup>, Žižkova č.p. 1005/86, Karviná, okres Karviná

**Celková cena:** 3 700 000 Kč

**Lokalita:** Žižkova č.p. 1005/86, Karviná, okres Karviná

#### 2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



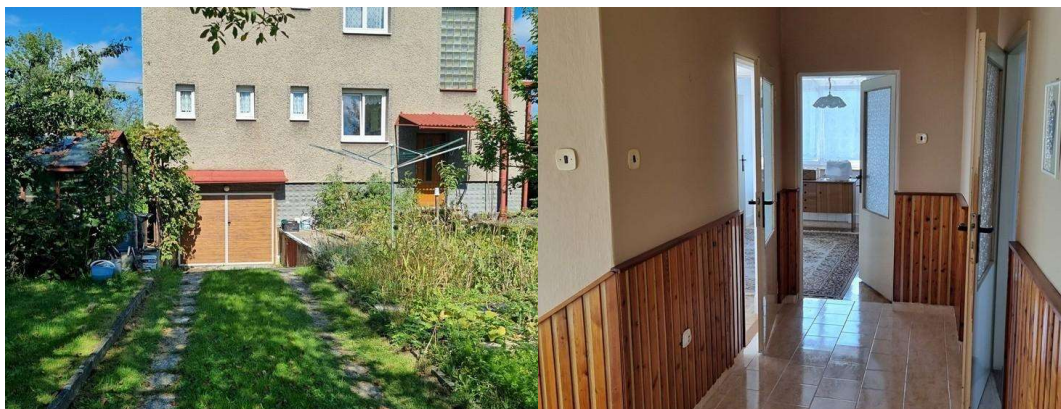


### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Žižkova č.p. 1005/86, Karviná, okres Karviná	<b>Cena dle KS</b>	3 700 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	03.04.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-1682/2023-803
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	1	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Plocha pozemku</b>	731 m <sup>2</sup>	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Typ objektu</b>	Patrový	<b>Podlahová plocha</b>	186 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce		

Nabízíme exkluzivně k prodeji samostatně stojící rodinný dům v Karviné – Mizerov. Dům je umístěn ve velmi krásné klidné lokalitě. Podlahová plocha domu je 186 m<sup>2</sup> a zahrada 624 m<sup>2</sup>. Stavba byla kolaudována okolo roku 1970. Cihlový dům má dvě nadzemní podlaží a je celý podsklepený. Původní okna byla v roce 2000 nahrazena za plastová. Střecha domu je nová - v roce 2022 (modifikované asfaltové pásy). Součástí domu je také garáž na 1 osobní automobil. Dům je rozdělen na dvě bytové jednotky. V domě jsou dva samostatné vchody. V podzemním podlaží se nachází garáž a sklepní prostory (prádelna, technická místnost, kotelna). V 1. nadzemním podlaží najdeme kuchyni se spíží, obývací pokoj, ložnici, jídelnu, koupelnu se sprchovým koutem (rekonstrukce okolo roku 2000) a samostatnou toaletu. V 2. nadzemním podlaží je dispozice podobná, pouze koupelna má vanu a patro má svůj balkón. Schodiště je zděné, obložené dřevem. Elektřina je původní, v hliníku. Vytápění řešeno plynovým kotlem a kotlem na tuhá paliva. Topná tělesa jsou původní, litinová. Napojeno na obecní kanalizaci. Podlahy jsou pokryté parketami a PVC. Zahrada okolo domu je zatravněná, oplocená, udržovaná. Okolní zástavba je obytná, jedná se o klidnou část obce. Dojezd je po obecní komunikaci, parkování je možné také v zahradě. Zastávka MHD je vzdálená 2 minuty chůze. Občanská vybavenost je v dosahu. Dům je udržovaný, v dobrém technickém stavu.

### 4. Fotodokumentace







## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

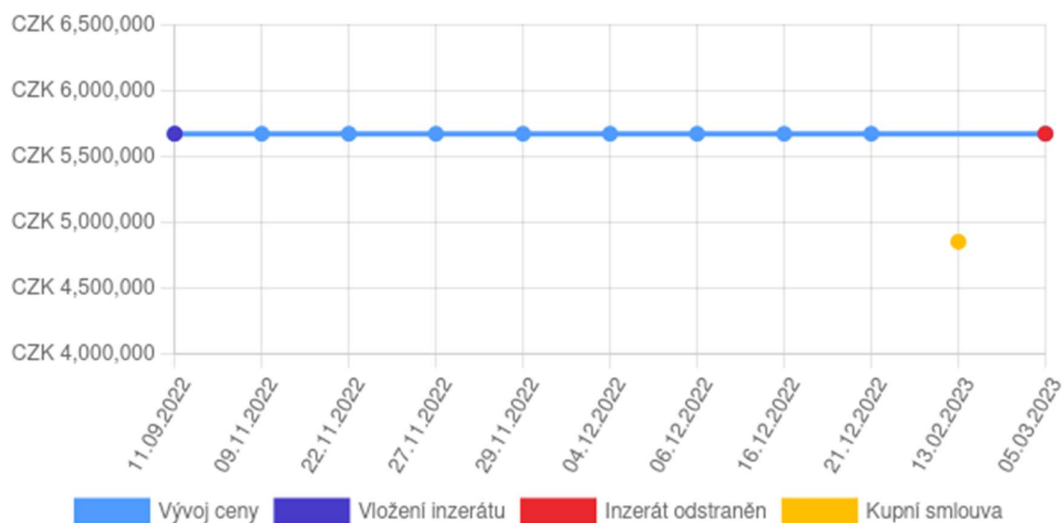


Rodinný dům, 200 m<sup>2</sup>, Borová č.p. 1976/8, Karviná, okres Karviná

Celková cena: 4 850 000 Kč

Lokalita: Borová č.p. 1976/8, Karviná, okres Karviná

### 2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Borová č.p. 1976/8, Karviná, okres Karviná	<b>Cena dle KS</b>	4 850 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	13.02.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-753/2023-803
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Plocha pozemku</b>	891 m <sup>2</sup>
<b>Stav</b>	Velmi dobrý	<b>Typ objektu</b>	Patrový
<b>Elektřina</b>	230V a 400V, 230V	<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění
<b>Zastavěná plocha</b>	121 m <sup>2</sup>	<b>Podlahová plocha</b>	200 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	250 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	1
<b>Plyn</b>	Plynovod	<b>Voda</b>	Vodovod

Exkluzivně nabízíme k prodeji rodinný dům z roku 1994, v dobrém místě, v klidné části rodinné zástavby, na konci slepé ulice v Karviné Hranicích. Nemovitost je napojená na veřejné inženýrské sítě, vodovod, plynovod, kanalizaci a elektřinu. Dům je celopodsklepený, s garáží, v přízemí se nachází zádveří, chodba, koupelna s WC, prostorný obývací pokoj a kuchyně. V podkrovi je chodba, tři neprůchozí ložnice, koupelna s WC a balkon. V suterénu je prádelna a další prostorné sklepní místnosti. Nemovitost má zajímavě řešený exteriér s praktickým ochozem kolem domu, napojeným na prostornou terasu. K domu přísluší rovinatá oplocená zahrada o výměře celkem 891 m<sup>2</sup> s dřevěným zahradním domkem. Dům je čistý slunný, dobře řešený, prázdný a připravený k užívání. Bližší informace u makléře.

### 4. Fotodokumentace







## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

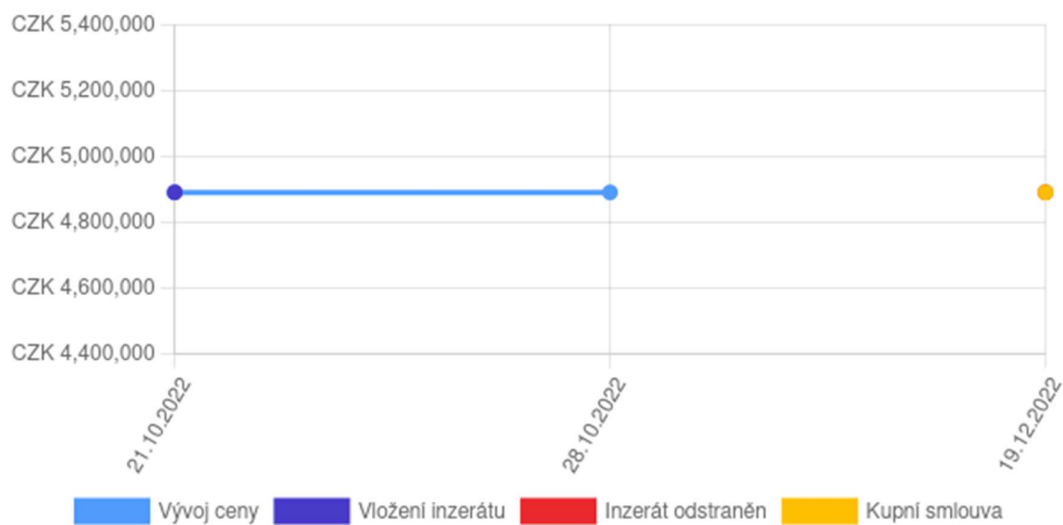


Rodinný dům, 151 m<sup>2</sup>, Rudé armády č.p. 888/17, Karviná, okres Karviná

**Celková cena:** 4 890 000 Kč

**Lokalita:** Rudé armády č.p. 888/17, Karviná, okres Karviná

### 2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Rudé armády č.p. 888/17, Karviná, okres Karviná	<b>Cena dle KS</b>	4 890 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	19.12.2022	<b>Číslo řízení</b>	V-7230/2022-803
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Plocha pozemku</b>	1188 m <sup>2</sup>
<b>Stav</b>	Velmi dobrý	<b>Typ objektu</b>	Patrový
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	3	<b>Podlahová plocha</b>	151 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Centrum obce	<b>Kanalizace</b>	Septik, Jímka

V ocenění srovnávací metodou se vychází ze zastavěné plochy srovnávané nemovitosti dle KN a podlahová plocha včetně příslušenství je stanovena na základě výpočtu vzorcem.

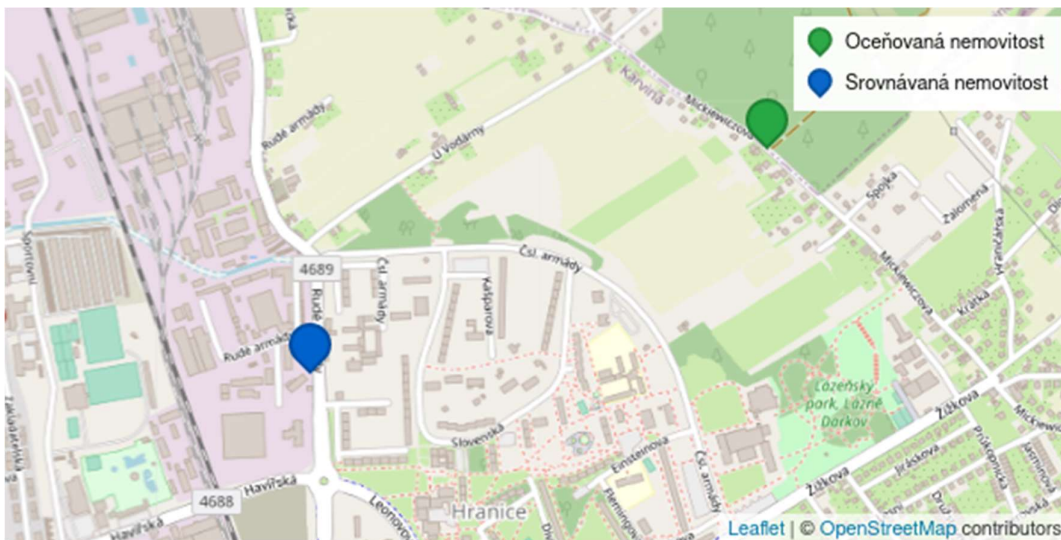
Nabízíme ke koupi RD 5+1 s hospodářskou budovou a garáží 124 m<sup>2</sup> a s pozemkem o výměře 1188 m<sup>2</sup> (je možno dokoupit vedlejší stavební pozemek o výměře 1239 m<sup>2</sup>), Karviná, ul. Rudé armády. Dům je možno využít jako dvě samostatné bytové jednotky nebo jako sídlo firmy. Dům má tři podlaží, z toho dvě obytné. V přízemí je kuchyňka, sprchový kout/záchod, sauna a tři místnosti. V první patře je byt o dispozici 2+1 se samostatným WC a koupelnou + komora. V 2. patře je byt o dispozici 3+kk – možno i jako 2+1 se samostatným WC a koupelnou + komora a balkón. Dům je zateplen, má plastová okna, je od drenážován, v domě proběhla částečná rekonstrukce (voda v plastu, částečně el. v mědi, vyvložkování komínů nerezem, částečně vyměněny radiátory). Dům je napojen na veškeré sítě (voda, kanalizace, elektřina, plyn). Vytápění domu je zajištěno zánovním plynovým kotlem se zásobníkem na 120 l a ohřev vody zajišťuje el. bojler 160l. V domě je nainstalováno zabezpečovací zařízení. Příjezd na pozemek je z obecní cesty přes el. ovládanou bránu. Na pozemku stojí velká hospodářská budova vč. garáže s el. ovládanými vraty. V zadní části udržované zahrady je odpočinková se vzrostlými okrasnými dřevinami. Dům se nachází v centru obce s velmi dobrou dostupností na autobus, vlak a veškerou občanskou vybavenost.

### 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



## Srovnávané nemovitosti – pozemek parc. č. 2699

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

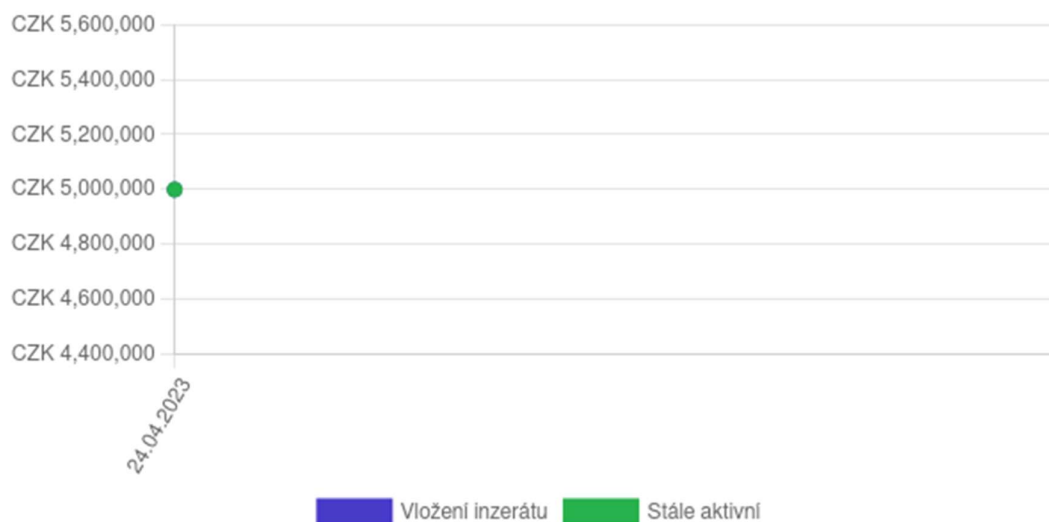


Pozemek, 3032 m<sup>2</sup>, Mickiewiczova, Karviná, okres Karviná

**Celková cena:** 4 999 000 Kč

**Lokalita:** Mickiewiczova, Karviná, okres Karviná

#### 2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)





### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

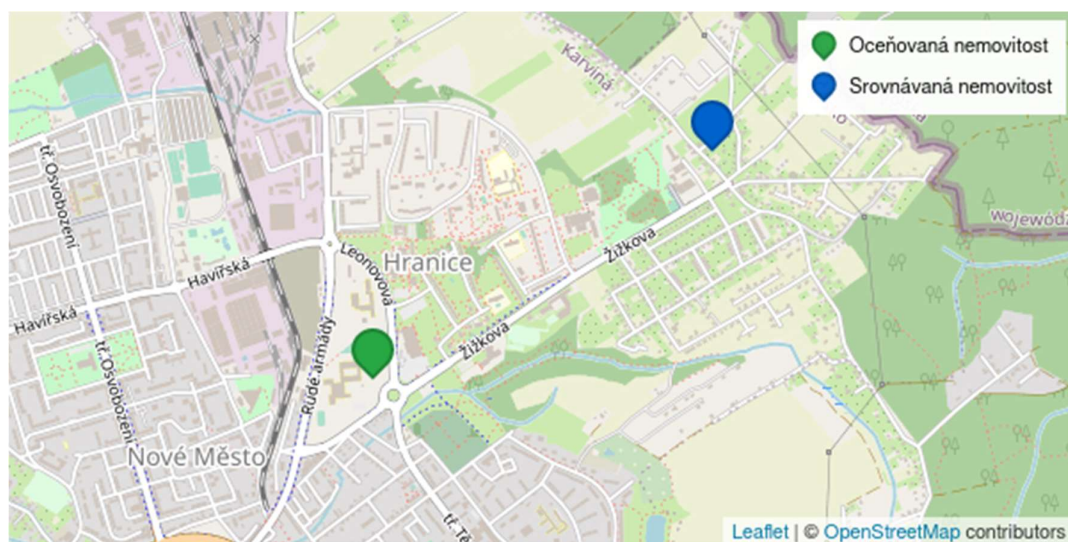
<b>Lokalita</b>	Mickiewiczova, Karviná, okres Karviná	<b>Cena</b>	4 999 000 Kč
<b>Poznámka k ceně</b>	včetně provize, včetně právního servisu	<b>Plocha pozemku</b>	3032 m <sup>2</sup>
<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek		

Exkluzivní nabídka prodeje rovinatého pozemku o ploše 3 032 m<sup>2</sup> (30 x 90 m) v Karviné – Hranicích, ul. Mickiewiczova. Dle územního plánu určený k výstavbě. Celý pozemek o původní velikosti 60 x 90 m je oplocen. Voda a elektřina na hranici pozemku, nelze napojit na veřejnou kanalizaci. Přístup z veřejné komunikace.

### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace



Pozemek, 2731 m², Karviná-město, Karviná, okres Karviná

Celková cena: 3 600 000 Kč

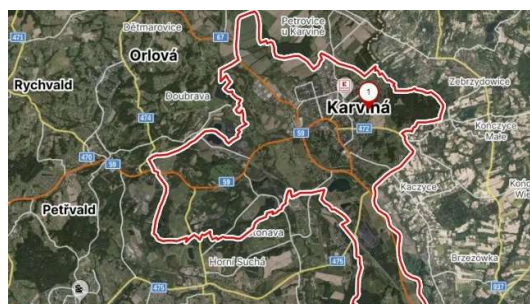
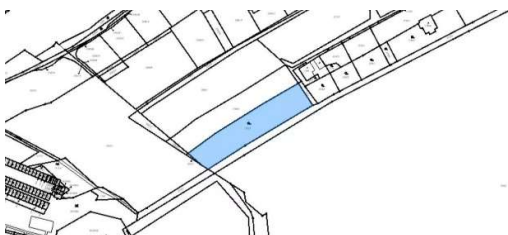
Lokalita: Karviná-město, Karviná, okres Karviná

### 2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v katastru nemovitostí a kupní smlouvě)

Lokalita	Karviná-město, Karviná, okres Karviná	Cena dle KS	3 600 000 Kč
Právní účinky ke dni	06.12.2022	Číslo řízení	V-6990/2022-803
Plocha pozemku	2731 m²	Druh pozemku	Stavební pozemek

Předmětem kupní smlouvy ze dne 21.11.2022 je pozemek parc. č. 2166/1, dle kupní smlouvy V-6990/2022-803 byla jeho kupní cena stanovena na 3 600 000 Kč. Územním plánem Karviná je pozemek regulován z převážné části jako plochy bydlení individuálního a z menší části jako plochy veřejných prostranství.

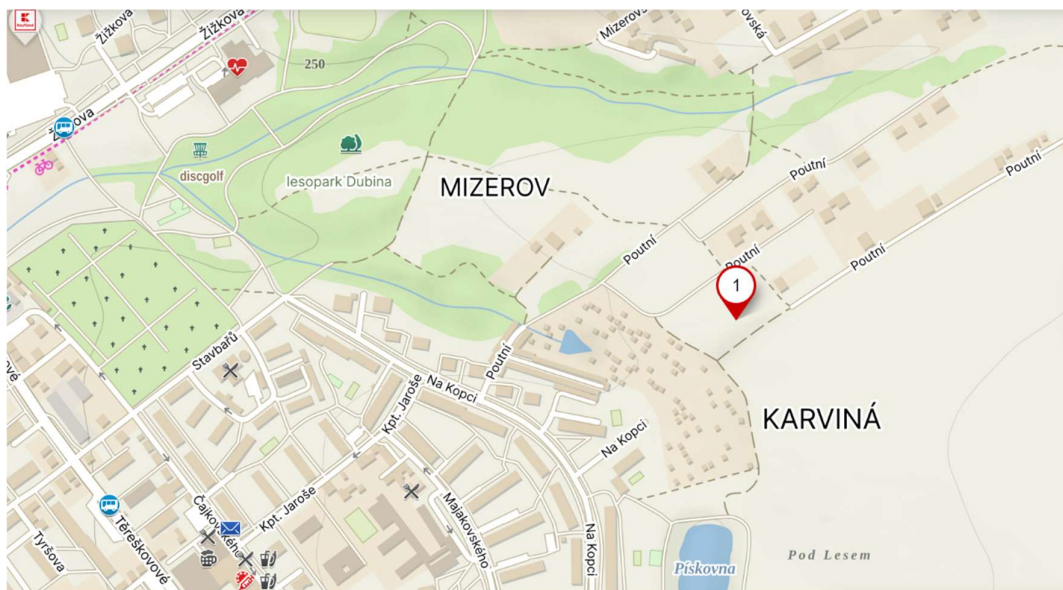
### 3. Fotodokumentace



BI	BI		PLOCHY BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍHO
PV	PV		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ



#### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace



**Pozemek, 1395 m<sup>2</sup>, Karviná-město, Karviná, okres Karviná**

**Celková cena: 2 400 000 Kč**

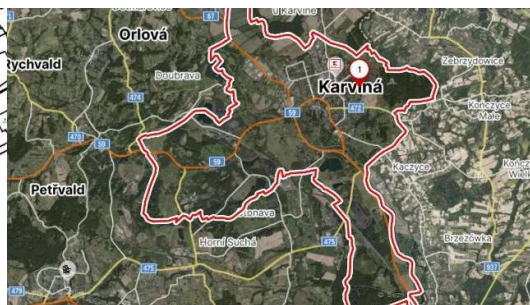
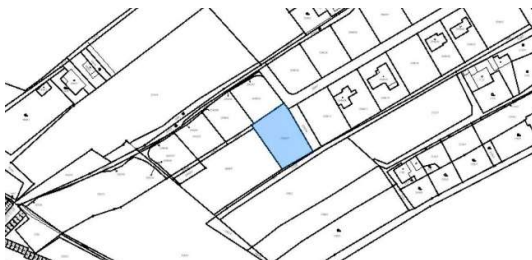
**Lokalita: Karviná-město, Karviná, okres Karviná**

### 2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v katastru nemovitostí a kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Karviná-město, Karviná, okres Karviná	<b>Cena dle KS</b>	2 400 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	13.02.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-741/2023-803
<b>Plocha pozemku</b>	1395 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek

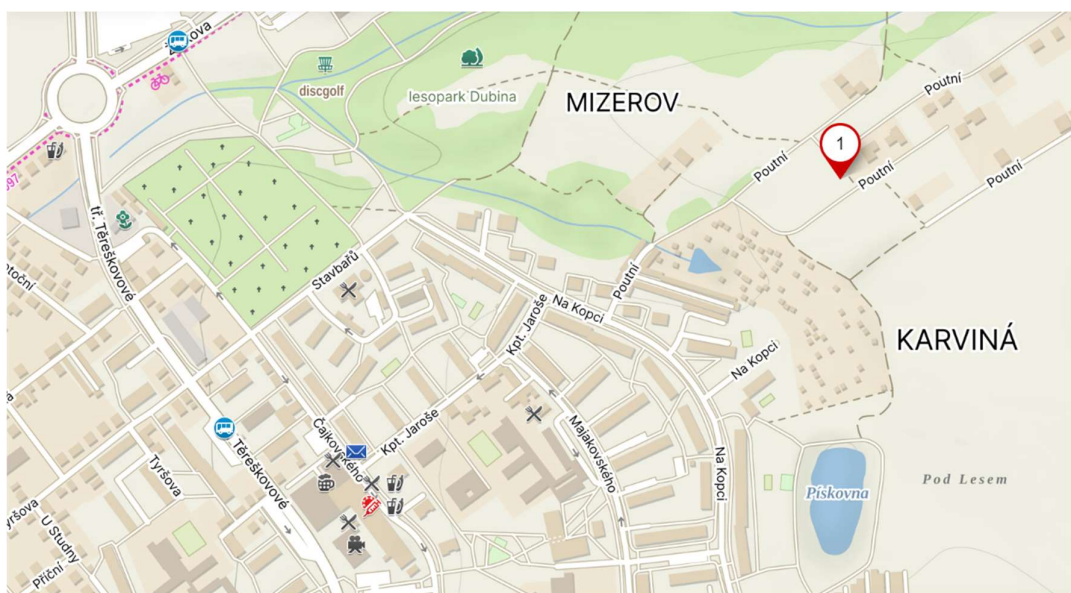
Předmětem kupní smlouvy ze dne 13.02.2023 je pozemek parc. č. 2049/10, dle kupní smlouvy V-741/2023-803 byla jeho kupní cena stanovena na 2 400 000 Kč. Územním plánem Karviná je pozemek regulován jako plochy bydlení individuálního.

### 3. Fotodokumentace





#### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace



Pozemek, 895 m<sup>2</sup>, Karviná-město, Karviná, okres Karviná

**Celková cena:** 1 208 250 Kč

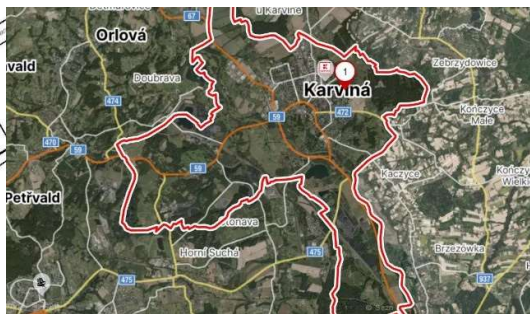
**Lokalita:** Karviná-město, Karviná, okres Karviná

### 2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v katastru nemovitostí a kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Karviná-město, Karviná, okres Karviná	<b>Cena dle KS</b>	1 208 250 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	21.02.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-887/2023-803
<b>Plocha pozemku</b>	895 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek

Předmětem kupní smlouvy ze dne 20.02.2023 jsou pozemky parc. č. 2049/32 a 2049/51, dle kupní smlouvy V-887/2023-803 byla jejich kupní cena stanovena na 1 208 250 Kč. Územním plánem Karviná jsou pozemky regulovány jako plochy bydlení individuálního.

### 3. Fotodokumentace





#### 4. Mapové zobrazení

