

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 14758-1980/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	Společná kancelář insolvenčních správců, v.o.s. Insolvenční správce dlužnice Vavříková Marcela, Božkova 544/37, Ráj, 73401 Karviná V Luhu 754/18, 140 00 Praha 4
Číslo jednací:	KSOS 39 INS 4728/2021
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:	Petrovice u Karviné č.p. 204, okres Karviná
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	01.09.2021
Zpracováno ke dni:	01.09.2021
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 34 stran textu včetně titulního listu a 24 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 26.09.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny id. spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 rodinného domu č.p. 204 vč. příslušenství a pozemků parc. č. 606 (druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, výměra 553 m², součástí je rodinný dům č.p. 204) a 607 (druh pozemku zahrada, výměra 278 m², způsob ochrany zemědělský půdní fond v obci Petrovice u Karviné, okres Karviná, katastrální území Dolní Marklovice.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil základní informace a předložil výpis z katastru nemovitostí.

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 stanovení 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

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, fotodokumentace ze dne 01.09.2021.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.204, obec Petrovice u Karviné
Adresa předmětu ocenění:	Petrovice u Karviné č.p. 204, okres Karviná
Kraj:	Moravskoslezský kraj
Okres:	Karviná
Obec:	Petrovice u Karviné
Ulice:	
Katastrální území:	Dolní Marklovice
Počet obyvatel:	5 384

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **416,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{288,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 01.09.2021. Proběhla celková prohlídka nemovitostí, kromě dvougaraže, u které dlužnice nezpřístupnila 2.NP a skladu na nářadí, u kterého dlužnice nezpřístupnila 2.NP a 3.NP. Prohlídka byla za přítomnosti paní Vavříkové Marcely.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Grobelná Marie, Dolní Marklovice 204, 73572 Petrovice u Karviné	2/3
Karpetová Iveta Ing. Dolní Marklovice 204, 73572 Petrovice u Karviné	1/6
Vavříková Marcela, Božkova 544/37, Ráj, 73401 Karviná	1/6

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 204 vč. příslušenství a pozemků parc. č. 606 (druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, výměra 553 m², součástí je rodinný dům č.p. 204) a 607 (druh pozemku zahrada, výměra 278 m², způsob ochrany zemědělský půdní fond) v obci Petrovice u Karviné, okres Karviná, katastrální území Dolní Marklovice.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům je celkově podsklepený, v části je vybudováno obytné podkroví. Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven v roce 1958. V roce 2011 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků, a to kuchyně - modernizace (v 2.NP kuchyňská linka), dále v roce 2018 oken - celková (plastová okna), dále v roce 2019 WC - modernizace, dále v roce 2021 kuchyně - modernizace (v 1.NP nová kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči).

Základy jsou betonové bez izolace, objekt je smíšené konstrukce (škarobeton), stěny mají tloušťku 53 cm a stropy jsou pravděpodobně škarobeton. Střecha je z části rovná a z části sedlová, střešní krytinu tvoří kanadský šindel a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou štukové a plášť je pouze částečně zateplen polystyrenem.

Dispozičně je dům řešen jako 6+2. V domě se nachází v 1.NP zádveří o výměře 4,17 m², chodba o výměře 10,09 m², WC o výměře 1,46 m², chodba o výměře 6,65 m², kuchyně o výměře 13,99 m², obývací pokoj o výměře 21,67 m², chodba o výměře 3,55 m², ložnice o výměře 17,89 m², koupelna o výměře 6,00 m², komora o výměře 3,45 m², schodiště o výměře 7,26 m², v 2.NP chodba o výměře 3,20 m², ložnice o výměře 17,64 m², komora o výměře 6,57 m², pracovna o výměře 13,10 m², obývací pokoj o výměře 22,11 m², místnost o výměře 21,45 m², kuchyně o výměře 7,02 m², v 1.PP sklep o výměře 12,00 m², sklep o výměře 3,01 m², sklep o výměře 3,83 m², sklep o výměře 13,79 m², sklep o výměře 17,12 m², sklep o výměře 19,90 m², sklep o výměře 2,78 m², balkon o výměře 7,18 m². Podlahová plocha činí 187,25 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 266,86 m².

Vnitřní omítky jsou vápenné, z části dřevěné obložení, z části dlažba na zdi a z části kamenný obklad. Okna jsou plastová s dvojsklem, dřevěná jednoduchá a jako příslušenství oken jsou žaluzie v části objektu a vnitřní rolety v části objektu. Orientace obytných prostor je na sever, jih a východ. Koupelnové vybavení tvoří v 1.NP - sprchový

kout a umyvadlo se skříňkou a vybavení WC tvoří v 1.NP - klasická toaleta a umyvadlo. V 1.PP je umyvadlo a vana. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené a z části chybí, zárubně dveří jsou hliníkové a vchodové dveře jsou plastové. Kuchyňské vybavení tvoří v 1.NP - nová kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči (myčka na nádobí, elektrická trouba, elektrická varná deska) a v 2.NP - zánovní kuchyňská linka s plynovým sporákem. V domě je použita tato osvětlovací technika, a to lustry, zářivková svítidla, nástěnná svítidla a žárovka.

V obytných místnostech je podlaha řešena laminátovou plovoucí podlahou, koberci, v kuchyni je podlaha řešena keramickou dlažbou, linem, koupelna má na podlaze keramickou dlažbu a v chodbě je podlaha řešena keramickou dlažbou, koberci. V ostatních místnostech je podlaha řešena keramickou dlažbou, cementovým potěrem a linem.

Dalším vybavením domu jsou vestavěné skříně a anténní rozvody.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a zdrojem elektřiny je připojení k rozvodné síti, rozvody elektřiny jsou z části v hliníku a z části v mědi. Objekt je připojen na vodovodní řad, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a zemní plyn je zaveden. Řešení vytápění v domě: plynový kotel, kotel na tuhá paliva a v 2.NP krbová vložka a topná tělesa představují závěsné radiátory. V domě je instalován plynový kombinovaný kotel na ohřev vody.

Stěny objektu jsou z části poškozené (1.PP), střecha je bez vady, okna jsou bez vad, podlahy v objektu jsou bez závad, vybavení objektu je bez vad a rozvody v objektu jsou bez vad. Rodinný dům je v dobrém stavu.

Dle územního plánu Petrovice u Karviné jsou pozemky parc. č. 606 a 607 regulovány jako plochy bydlení v rodinných domech - příměstské.

Na pozemku jsou okrasné dřeviny, oplocení pozemku tvoří z části ocelový plot do ocelových sloupků a z části dřevěný plot do ocelových sloupků. Samotný pozemek je rovinný. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku.

Objekt je postaven v jižní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, je zde nejdůležitější úřad, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci 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 autobusových a v docházkové vzdálenosti je zastávka vlakových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Vady:

- v 1.PP opadaná omítka, vlhké zdi

Zatížení inženýrskými sítěmi:

- přes pravý okraj pozemku prac. č. 606 vede síť elektronických komunikací CETIN a.s. - bude zohledněno srážkou v koeficientech
- vedle pravého okraje pozemku parc. č. 606 vede nadzemní vedení NN do 1kV ČEZ Distribuce a.s. - bez vlivu na cenu objektu.

Dvougaráž

- jedná se o 2 garážové boxy z roku 1970, každý má svůj vchod a nejsou propojeny
- mají rovnou střechu, střešní krytina je tvořena z živичné lepenky, zateplení není provedeno, podlaha cementový potěr, okna kastlová, tloušťka stěn 36 cm, dvoukřídlé dřevěné vrata, rozvody elektřiny
- 1. garáž má dvě podlaží, kde v 1.NP jsou 2 místnosti a nad nimi se nachází 2.NP, které je využíváno jako úložný prostor, dveře dřevěné prosklené
- 2. garáž má dvě podlaží, kde v 1.NP jsou 2 místnosti a nad nimi se nachází 2.NP, které je využíváno jako úložný prostor, dveře dřevěné plné, praskliny na zdi

Sklad na nářadí

- v původním stavu
- konstrukce ze škarobetonu a dřeva, zateplení - ne, podsklepení - ne, dřevěný krov, střešní krytina plechová
- vchodové dveře dřevěné, schodiště ocelové

Hospodářská budova

- v původním stavu, výměra 42 m², bez základů, tloušťka stěn 14 cm
- dřevěný krov, konstrukce celodřevěná, vchodové dveře dřevěné
- rozvody - ne
- vlhkost - ano

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2

Dům byl postaven v roce	1958		
Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby		
Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
	kuchyně	modernizace	2011
	kuchyně	modernizace	2021
	okna	celková	2018
WC	modernizace	2019	
Základy	betonové bez izolace		
Konstrukce	Smíšená (škarobeton)		
Stropy	pravděpodobně škarobeton		
Tloušťka stěn	53 cm		
Střecha	z části rovná, z části sedlová		
Krytina střechy	kanadský šindel		
Klempířské prvky	plechové		
Vnější omítky	štukové		
Vnitřní omítky	vápenné, z části dřevěné obložení, z části dlahba na zdi, z části kamenný obklad		
Typ oken v domě	plastová s dvojsklem, dřevěná jednoduchá		
Orientace oken obytných místností	sever, jih a východ		
Vybavení koupelny	1.NP - sprchový kout, umyvadlo se skříňkou 1.PP - umyvadlo, vana		
Toaleta	1.NP - klasická toaleta, umyvadlo		
Vstupní dveře	plastové		
Typ zárubní	hliníkové		
Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené, z části chybí		
Osvětlovací technika	lustry, zářivková svítidla, nástěnná svítidla, žárovka		
Kuchyňská linka	1.NP - nová kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči (myčka na nádobí, elektrická trouba, elektrická varná deska) 2.NP - zánovní kuchyňská linka s plynovým sporákem		
Dispozice RD	6+2		
Popis místností a rozměry v m ²	1.NP		
	Ostatní prostory	Zádveří	4,17 m ²
	Ostatní prostory	Chodba	10,09 m ²
	Koupelna, WC	WC	1,46 m ²
	Ostatní prostory	Chodba	6,65 m ²
	Kuchyně	Kuchyně	13,99 m ²
	Pokoj	Obývací pokoj	21,67 m ²
Ostatní prostory	Chodba	3,55 m ²	

		<table border="1"> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Ložnice</td> <td>17,89 m²</td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>Koupelna</td> <td>6,00 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Komora</td> <td>3,45 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Schodiště</td> <td>7,26 m²</td> </tr> <tr> <td>2.NP Ostatní prostory</td> <td>Chodba</td> <td>3,20 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Ložnice</td> <td>17,64 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Komora</td> <td>6,57 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pracovna</td> <td>13,10 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Obývací pokoj</td> <td>22,11 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Místnost</td> <td>21,45 m²</td> </tr> <tr> <td>Kuchyně</td> <td>Kuchyně</td> <td>7,02 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha</td> <td>187,25 m²</td> </tr> <tr> <td>1.PP Příslušenství</td> <td>Sklep</td> <td>12,00 m²</td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Sklep</td> <td>3,01 m²</td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Sklep</td> <td>3,83 m²</td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Sklep</td> <td>13,79 m²</td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Sklep</td> <td>17,12 m²</td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Sklep</td> <td>19,90 m²</td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Sklep</td> <td>2,78 m²</td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Balkon</td> <td>7,18 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td> <td>266,86 m²</td> </tr> </table>	Pokoj	Ložnice	17,89 m ²	Koupelna, WC	Koupelna	6,00 m ²	Ostatní prostory	Komora	3,45 m ²	Ostatní prostory	Schodiště	7,26 m ²	2.NP Ostatní prostory	Chodba	3,20 m ²	Pokoj	Ložnice	17,64 m ²	Ostatní prostory	Komora	6,57 m ²	Pokoj	Pracovna	13,10 m ²	Pokoj	Obývací pokoj	22,11 m ²	Ostatní prostory	Místnost	21,45 m ²	Kuchyně	Kuchyně	7,02 m ²	Podlahová plocha		187,25 m ²	1.PP Příslušenství	Sklep	12,00 m ²	Příslušenství	Sklep	3,01 m ²	Příslušenství	Sklep	3,83 m ²	Příslušenství	Sklep	13,79 m ²	Příslušenství	Sklep	17,12 m ²	Příslušenství	Sklep	19,90 m ²	Příslušenství	Sklep	2,78 m ²	Příslušenství	Balkon	7,18 m ²	Podlahová plocha vč. příslušenství		266,86 m ²
Pokoj	Ložnice	17,89 m ²																																																															
Koupelna, WC	Koupelna	6,00 m ²																																																															
Ostatní prostory	Komora	3,45 m ²																																																															
Ostatní prostory	Schodiště	7,26 m ²																																																															
2.NP Ostatní prostory	Chodba	3,20 m ²																																																															
Pokoj	Ložnice	17,64 m ²																																																															
Ostatní prostory	Komora	6,57 m ²																																																															
Pokoj	Pracovna	13,10 m ²																																																															
Pokoj	Obývací pokoj	22,11 m ²																																																															
Ostatní prostory	Místnost	21,45 m ²																																																															
Kuchyně	Kuchyně	7,02 m ²																																																															
Podlahová plocha		187,25 m ²																																																															
1.PP Příslušenství	Sklep	12,00 m ²																																																															
Příslušenství	Sklep	3,01 m ²																																																															
Příslušenství	Sklep	3,83 m ²																																																															
Příslušenství	Sklep	13,79 m ²																																																															
Příslušenství	Sklep	17,12 m ²																																																															
Příslušenství	Sklep	19,90 m ²																																																															
Příslušenství	Sklep	2,78 m ²																																																															
Příslušenství	Balkon	7,18 m ²																																																															
Podlahová plocha vč. příslušenství		266,86 m ²																																																															
Elektrína	230V																																																																
Vodovod	vodovod																																																																
Svod splašek	veřejná kanalizace																																																																
Plynovod	ano																																																																
Řešení vytápění v domě	plynový kotel, kotel na tuhá paliva, 2.NP - krbová vložka																																																																
Topná tělesa	závěsné radiátory																																																																
Řešení ohřevu vody	plynový kotel																																																																
Podlahy v domě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha, koberce kuchyně: keramická dlažba, lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba, koberce ostatní: keramická dlažba, cementový potěr, lino																																																																
Popis stavu rodinného domu	dobrý																																																																
Vady rodinného domu	rozvody: bez vad zdivo: z části poškozený prvek (1.PP) okna: bez vad podlahy: bez vad																																																																

		vybavení: bez vad střecha: bez vad
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	z části ocelový plot do ocelových sloupků z části dřevěný plot do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	jižní část obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití, nejdůležitější úřad v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci 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 autobusových spojů v místě a zastávka vlakových spojů v docházkové vzdálenosti, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	<p><u>Vady:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> v 1.PP opadaná omítka, vlhké zdi <p><u>Zatížení inženýrskými sítěmi:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> přes pravý okraj pozemku prac. č. 606 vede síť elektronických komunikací CETIN a.s. - bude zohledněno srážkou v koeficientech vedle pravého okraje pozemku parc. č. 606 vede nadzemní vedení NN do 1kV ČEZ Distribuce a.s. - bez vlivu na cenu objektu. <p><u>Dvougaráž</u></p> <ul style="list-style-type: none"> jedná se o 2 garážové boxy z roku 1970, každý má svůj vchod a nejsou propojeny mají rovnou střechu, střešní krytina je tvořena z živичné lepenky, zateplení není provedeno, podlaha cementový potěr, okna kastlová, tloušťka stěn 36 cm, dvoukřídlé dřevěné vrata, rozvody elektřiny 1. garáž má dvě podlaží, kde v 1.NP jsou 2 místnosti a nad nimi se nachází 2.NP, které je využíváno jako úložný prostor, dveře dřevěné prosklené 2. garáž má dvě podlaží, kde v 1.NP jsou 2 místnosti a nad nimi se nachází 2.NP, které je využíváno jako úložný prostor, dveře dřevěné plné, praskliny na zdi <p><u>Sklad na nářadí</u></p>	

	<ul style="list-style-type: none">• v původním stavu• konstrukce ze škarobetonu a dřeva, zateplení – ne, podsklepení - ne, dřevěný krov, střešní krytina plechová• vchodové dveře dřevěné, schodiště ocelové <p><u>Hospodářská budova</u></p> <ul style="list-style-type: none">• v původním stavu, výměra 42 m², bez základů, tloušťka stěn 14 cm• dřevěný krov, konstrukce celodřevěná, vchodové dveře dřevěné• rozvody – ne• vlhkost - ano
--	--

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 01.09.2021 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:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porováním.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsany ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 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. a č. 488/2020 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: 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:

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _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, 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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,019}$$

1. Rodinný dům č.p. 204

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	63 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 587,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	=	139,70 m ²
1.NP:	=	139,70 m ²
2.NP, podkroví:	=	128,55 m ²
	=	11,15 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	139,70 m ²	1,91 m
1.NP:	139,70 m ²	2,67 m
2.NP, podkroví:	128,55 m ²	2,45 m
	11,15 m ²	1,65 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(139,70)*(1,91)	=	266,83 m ³
	(139,70)*(0,20)	=	27,94 m ³
1.NP:	(139,70)*(2,67)	=	373,00 m ³
	(139,70)*(0,20)	=	27,94 m ³
2.NP, podkroví:	(128,55)*(2,45)	=	314,95 m ³
	(11,15)*(1,65)	=	18,40 m ³
	(139,70)*(0,20)	=	27,94 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 057,00 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	139,70 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	419,10 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 =		3,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ D
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené - částečně zateplená	IV	0,04
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
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: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 63 let:

$$s = 1 - 0,005 * 63 = \mathbf{0,685}$$

12

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,685 = \mathbf{0,801}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,040}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 1\,587,- \text{ Kč/m}^3 * 0,801 = 1\,271,19 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,057,00 \text{ m}^3 * 1\,271,19 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 1,040 = 1\,369\,445,87$$

Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	1 369 445,87 Kč
Rodinný dům č.p. 204 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	1 369 445,87 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 6
Rodinný dům č.p. 204 - zjištěná cena	=	228 240,98 Kč

2. Dvougaráž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	51 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	1 299,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	=	61,00 m ²
2.NP:	=	61,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	61,00 m ²	2,20 m
2.NP:	61,00 m ²	2,20 m

Obestavěný prostor

1.NP:	(61)*(2,20)	=	134,20 m ³
	(61)*(0,20)	=	12,20 m ³
2.NP:	(61)*(2,20)	=	134,20 m ³
	(61)*(0,20)	=	12,20 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	292,80 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
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	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 51 let:

$$s = 1 - 0,005 * 51 = \mathbf{0,745}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,745 = \mathbf{0,797}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,980**

Index polohy pozemku **I_P = 1,040**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = \text{ZC} * \text{I}_V = 1\,299,- \text{ Kč/m}^3 * 0,797 = 1\,035,30 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{CS}_P = \text{OP} * \text{ZCU} * \text{I}_T * \text{I}_P = 292,80 \text{ m}^3 * 1\,035,30 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 1,040 = 308\,956,05 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	308 956,05 Kč
Dvougaráž - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	308 956,05 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 6
Dvougaráž - zjištěná cena	=	51 492,67 Kč

3. Sklad na náradí

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	10,33	2,39 m
2.NP + 3.NP	10,33	3,79 m
	20,66 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(10,33) \cdot (2,39) = 24,69$
NP	2.NP + 3.NP	$(10,33) \cdot (3,79) = 39,15$
Obestavěný prostor - celkem:		63,84 m³

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	betonové základy	P	100
2. Obvodové stěny	betonové tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	hliníkový plech	S	100
6. Klempířské práce	plechové	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	P	100
11. Podlahy	betonová	P	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	P	1,10	100	0,46	0,51
11. Podlahy	P	8,20	100	0,46	3,77
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					85,35
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8535

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8535
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 194,03
Plná cena: 63,84 m ³ * 2 194,03 Kč/m ³	=	140 066,88 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 51 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 51 / 60 = 85,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85,0 % / 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	21 010,03 Kč
Koeficient pp	*	1,019
Cena stavby CS	=	21 409,22 Kč
Sklad na nářadí - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	21 409,22 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 6
Sklad na nářadí - zjištěná cena	=	3 568,20 Kč

4. Hospodářská budova

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ D
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	42,00	2,16 m
		42,00 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]	
NP	1.NP	$(42) * ((2,30 - 2,02) / 2 + 2,02) =$	90,72
Obestavěný prostor - celkem:			90,72 m³

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	chybí	C	100
2. Obvodové stěny	oboustranně obíjené	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	asfaltové svařované pásy	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	P	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	chybí	C	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	8,00	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	31,30	100	1,00	31,30
3. Stropy	S	21,80	100	1,00	21,80
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20
6. Klempířské práce	C	1,60	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	P	3,80	100	0,46	1,75
10. Okna	S	1,30	100	1,00	1,30
11. Podlahy	C	9,70	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	5,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					67,35
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6735

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6735
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 461,23
Plná cena: 90,72 m ³ * 1 461,23 Kč/m ³	=	132 562,79 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 51 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 51 / 60 = 85,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85,0 % / 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	19 884,42 Kč
Koeficient pp	*	1,019
Cena stavby CS	=	20 262,22 Kč
Hospodářská budova - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	20 262,22 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 6
Hospodářská budova - zjištěná cena	=	3 377,04 Kč

5. Pozemek parc. č. 606

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 1,040$

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: Vlivy snižující cenu - Přes pravý okraj pozemku prac. č. 606 vede síť elektronických komunikací CETIN a.s.	I	-0,02

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,980 * 0,980 * 1,040 = 0,999$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	288,-	0,999		287,71

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	606	553	287,71	159 103,63
Stavební pozemek - celkem				553	159 103,63
Pozemek parc. č. 606 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	159 103,63 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 6
Pozemek parc. č. 606 - zjištěná cena celkem				=	26 517,27 Kč

6. Pozemek parc. č. 607

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 1,040$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 1,040 = 1,019$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	288,-	1,019		293,47	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	607	278	293,47	81 584,66
Stavební pozemek - celkem				278	81 584,66
Pozemek parc. č. 607 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	81 584,66 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 6
Pozemek parc. č. 607 - zjištěná cena celkem				=	13 597,44 Kč

7. Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
růže mnohokvětá na pozemku p.č.: 606			20 roků	19,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	- 30 %	763,-	14 497,-
Hortenzie velkolistá na pozemku p.č.: 606			20 roků	2,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené II	1 330,-	- 30 %	931,-	1 862,-
smrk ztepilý na pozemku p.č.: 606			20 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy I	7 620,-	- 30 %	5 334,-	5 334,-
Součet:				21 693,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,900
Celkem - okrasné rostliny			=	14 642,77 Kč
Trvalé porosty - celkem:				14 642,77 Kč
Trvalé porosty - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu			=	14 642,77 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem			*	1 / 6
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem			=	2 440,46 Kč

Rekapitulace dle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 204	228 241,- Kč
2. Dvougaráž	51 493,- Kč
3. Sklad na nářadí	3 568,- Kč
4. Hospodářská budova	3 377,- Kč
5. Pozemek parc. č. 606	26 517,- Kč
6. Pozemek parc. č. 607	13 597,- Kč
7. Trvalé porosty	2 440,- Kč

Výsledná cena - celkem: **329 233,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **329 230,- Kč**

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č. 204, obec Petrovice u Karviné

Rodinný dům Dolní Marklovice č.p. 204 obec Petrovice u Karviné					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Petrovice u Karviné, okres Karviná	187.25 m ² , 6+2, podsklepený: celkové	Dobry	831 m ²	balkon, dvougaráž, sklad na nářadí, hospodářská budova, trv. porosty
1	Krátká, Orlová, okres Karviná	110 m ² , Přízemní	Dobry	2689 m ²	2x venkovní stavba, trvalé porosty
2	Petrovice u Karviné, okres Karviná	190 m ² , Přízemní	Dobry	971 m ²	dřevěná terasa, garáž, sklad, trvalé porosty
3	Cihelní, Karviná, okres Karviná	140 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	978 m ²	venkovní stavby, trvalé porosty

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	19.090,91 Kč	Nepoužit	19.090,91 Kč	1.02	1.08	1.00	1.19	0.90	1.03	1.2152	15.710,10 Kč
2	15.789,47 Kč	Nepoužit	15.789,47 Kč	1.00	1.00	1.00	1.02	0.92	1.04	0.9759	16.179,40 Kč
3	16.571,43 Kč	Nepoužit	16.571,43 Kč	1.03	1.05	0.90	1.02	0.90	1.01	0.9025	18.361,69 Kč
Celkem průměr											16.750,40 Kč
Minimum											15.710,10 Kč
Maximum											18.361,69 Kč
Směrodatná odchylka - s											1.415,01 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											15.335,39 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											18.165,41 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Oceňovaná nemovitost - částečně zateplený, plastová okna, 1x koupelna, 1x WC, 2x kuchyňská linka (z toho 1x bez vestavěných spotřebičů s plynovým sporákem a 1x s vestavěnými spotřebiči), plynový kotel, krbová vložka, kotel na tuhá paliva, vodovod, veřejná kanalizace, plynovod, přes pravý okraj pozemku prac. č. 606 vede síť elektronických komunikací CETIN a.s. - bude zohledněno srážkou v koeficientech.

Komentář k nemovitosti č. 1:

K6 srovnávaná nemovitost – zateplený, nová střešní krytina, plastová okna, vytápění na tuhá paliva.

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – lokalita, velikost podlahové plochy, velikost pozemku, zateplení a nová střešní krytina. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2:

K6 srovnávaná nemovitost – nová střešní krytina, dřevěná okna, podlahové vytápění, čistička odpadních vod, 2x koupelna, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči.

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

Komentář k nemovitosti č. 3:

K6 srovnávaná nemovitost – 1x kuchyně, 2x koupelna, krb, vodovod, veřejná kanalizace, plynovod.

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

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

16.750,40 Kč/m²

*

187,25 m²

= 3.136.512 Kč

Vlastnický podíl činí 1/6, jehož úpravou je hodnota nemovitosti:

522.752,-- Kč

Srážka 10% za ocenění minoritního podílu

470.477,-- Kč

Cena po zaokrouhlení:

470.000 ,-- Kč

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Rodinný dům Dolní Marklovice č.p. 204 obec Petrovice u Karviné					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Petrovice u Karviné, okres Karviná	187,25 m ² , 6+2, podsklepený: celkové	Dobry	831 m ²	balkon, dvougaráž, sklad na nářadí, hospodářská budova, trv. porosty
1	Krátká, Orlová, okres Karviná	110 m ² , Přizemní	Dobry	2689 m ²	2x venkovní stavba, trvalé porosty
2	Petrovice u Karviné, okres Karviná	190 m ² , Přizemní	Dobry	971 m ²	dřevěná terasa, garáž, sklad, trvalé porosty
3	Cihelní, Karviná, okres Karviná	140 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	978 m ²	venkovní stavby, trvalé porosty

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	19.090,91	-	19.090,91
2	15.789,47	-	15.789,47
3	16.571,43	-	16.571,43
	Maximální hodnota	19.090,91	(případ č.1)
	Minimální hodnota	15.789,47	(případ č.2)
	Relace min vs. max hodnoty	1,2091	OK
	Aritmetický průměr	17.150,60	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům Dolní Marklovice č.p. 204 obec Petrovice u Karviné						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Petrovice u Karviné, okres Karviná	187,25 m ² , 6+2, podsklepený: celkové	Dobry	831 m ²	balkon, dvougaráž, sklad na nářadí, hospodářská budova, trv. porosty	X
1	Krátká, Orlová, okres Karviná	110 m ² , Přizemní	Dobry	2689 m ²	2x venkovní stavba, trvalé porosty	2
2	Petrovice u Karviné, okres Karviná	190 m ² , Přizemní	Dobry	971 m ²	dřevěná terasa, garáž, sklad, trvalé porosty	3
3	Cihelní, Karviná, okres Karviná	140 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	978 m ²	venkovní stavby, trvalé porosty	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	19.090,91	-	19.090,91	2	38.181,82
2	15.789,47	-	15.789,47	3	47.368,41
3	16.571,43	-	16.571,43	2	33.142,86
	Mezisoučet			7	118.693,09
	<u>Celkem</u>				<u>16.956,16</u>

Základní cena: 16.956,16 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$16.956,16 * 0,9733 = \mathbf{16.503,99 \text{ Kč/m}^2}$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

16.503,99 Kč/m²

* 187,25 m²

= 3.090.372,13 Kč

Vlastnický podíl činí 1/6, jehož úpravou je hodnota nemovitosti:

515.062,-- Kč

Srážka 10% za ocenění minoritního podílu

463.556,-- Kč

Cena po zaokrouhlení:

464.000 ,-- Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

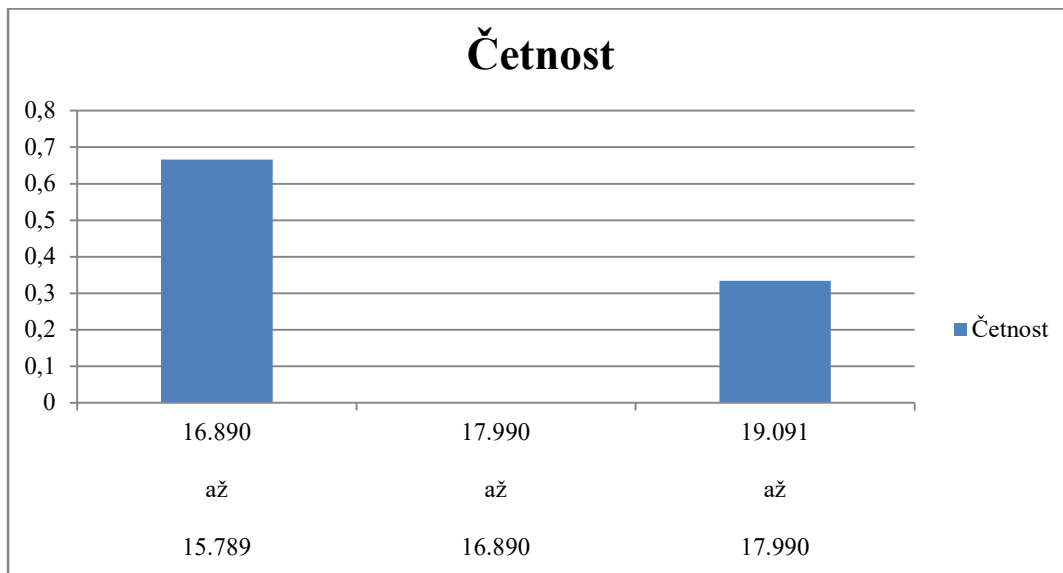
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	19.091	-	19.090,91
2	15.789	-	15.789,47
3	16.571	-	16.571,43

Střední hodnota	17.150,60
Medián	16.571,43
Rozdíl max-min	3.301,44
Minimum	15.789,47
Maximum	19.090,91

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
15.789	až	16.890	2	0.666666666666667
16.890	až	17.990	0	0
17.990	až	19.091	1	0.333333333333333



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **15.789,47 Kč/m²** do **16.889,94 Kč/m²**

* 187,25 m²

od **2.956.578,26 Kč** do **3.162.641,27 Kč**

Vlastnický podíl činí 1/6, jehož úpravou je hodnota nemovitosti:

od 492.763 Kč do 527.107 Kč

Srážka 10% za ocenění minoritního podílu

od 443.487,-- Kč do 474.396,-- Kč

Cena po zaokrouhlení:

od 443.000,-- Kč do 474.000,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

329 230,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

470.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

464.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 443.000,-- Kč do 474.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. 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: Výpočet a stanovení obvyklé ceny id. spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

470.000 Kč

Slovy: čtyřistasedmdesáttisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav 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 26.09.2021



Ing. Iveta Dofková

Martin Málek

František Kořínek

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 14758-1980/2021 znaleckého deníku.

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

H. Seznam příloh

Výpis z katastru nemovitostí, ortofoto mapa, vyobrazení zatížení inženýrskými sítěmi, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti, výřez z povodňové mapy.

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ									
prokazující stav evidovaný k datu 26.08.2021 12:15:03									
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 39 INS 4728/2021 pro DV Insolvence, v.o.s.									
Okres: CE0803 Karviná			Obec: 599077 Petrovice u Karviné						
Kat.území: 720321 Dolní Marklovice			List vlastnictví: 255						
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě									
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl					
Vlastnické právo									
Grobelná Marie, Dolní Marklovice 204, 73572 Petrovice u Karviné		455307/468		2/3					
Karpetová Iveta Ing., Dolní Marklovice 204, 73572 Petrovice u Karviné		715204/5087		1/6					
Vavříková Marcela, Božkova 544/37, Ráj, 73401 Karviná		695923/5085		1/6					
B Nemovitosti									
Pozemky		Výměra[m2]		Druh pozemku		Spůsob využití		Spůsob ochrany	
Parcela		606		553 zastavěná plocha a nádvoří					
Součástí je stavba: Dolní Marklovice, č.p. 204, rod.dům						Stavba stojí na pozemku p.č.: 606			
607		278 zahrada				zemědělský půdní fond			
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu									
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu									
D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu									
Plomby a upozornění - Bez zápisu									
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu									
Listina									
o Smlouva o převodu nemovitosti RI 258/1970 Kupní smlouva ze dne 14.4.1970.									
						POLVE:60/1970		S-1300060/1970-803	
Pro: Grobelná Marie, Dolní Marklovice 204, 73572 Petrovice u Karviné						RČ/IČO: 455307/468			
o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví 36 D 831/2021-38 ze dne 21.07.2021. Právní moc ke dni 21.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2021 10:19:58. Zápis proveden dne 13.08.2021.									
						V-5356/2021-803			
Pro: Vavříková Marcela, Božkova 544/37, Ráj, 73401 Karviná						RČ/IČO: 695923/5085			
Grobelná Marie, Dolní Marklovice 204, 73572 Petrovice u Karviné						455307/468			
Karpetová Iveta Ing., Dolní Marklovice 204, 73572 Petrovice u Karviné						715204/5087			
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám									
Parcela		BPEJ		Výměra[m2]					
607		64300		278					
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován									
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 26.08.2021 12:15:03

Okres: CE0803 Karviná Obec: 599077 Petrovice u Karviné
Kat.území: 720321 Dolní Marklovice List vlastnictví: 255
V kat. území jsou posevky vedeny v jedné číselné řadě

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

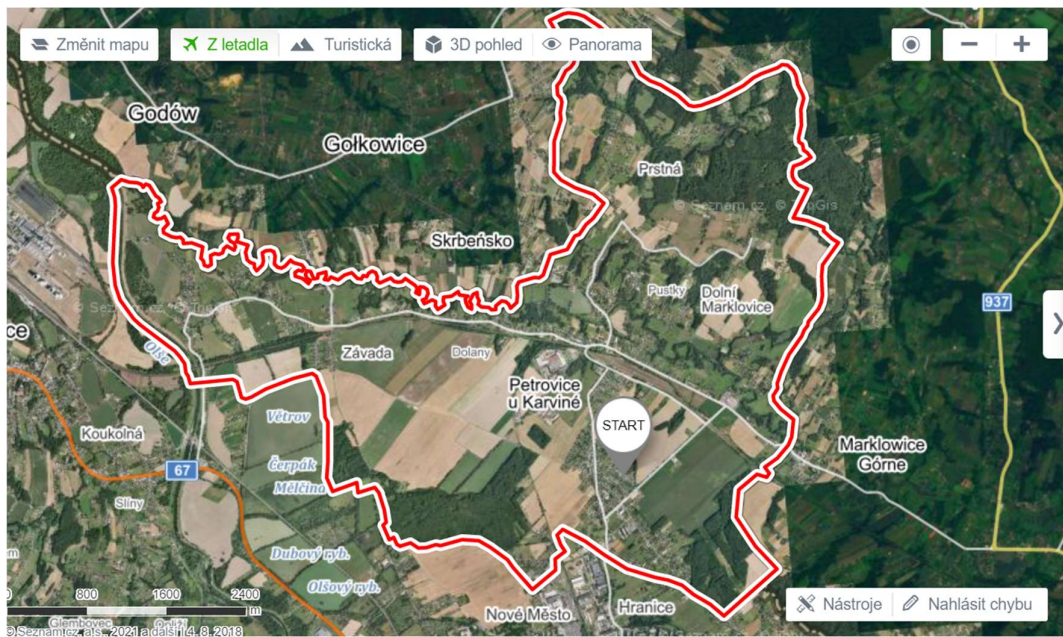
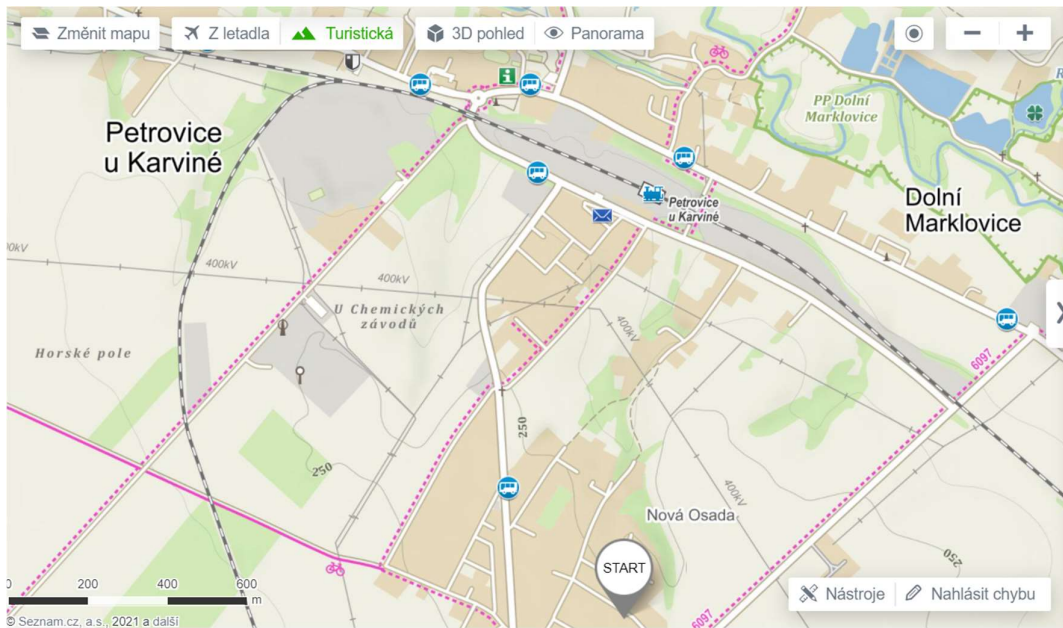
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřičský a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 26.08.2021 12:25:29

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.
strana 2



Mapy – oceňovaná nemovitost



Povodňová mapa

Povodňový informační systém

The screenshot displays a web-based flood map interface. At the top, the title 'Povodňový informační systém' is visible. The main map area shows a parcel in Dolní Marklovice, with a search bar containing 'Dolní Marklovice 606'. The map includes a scale bar (200 m), a scale of 1:7 560, and coordinates (S-JTSK / Krovak East North: X=-451 585,945 Y=-1 097 677,690). The legend on the right lists three flood risk zones: 'Aktivní zóny Q100', 'Záplavová území Q5' (35%), 'Záplavová území Q20' (40%), and 'Záplavová území Q100' (80%). The data panel at the bottom left provides details for the parcel: 'Název katastru: Dolní Marklovice', 'Parcelní číslo: 606', 'Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří', and 'Druh číslování: Pozemková'. The data panel also shows 'Výměra parcely: 553 m²', 'Veřejný dálkový přístup - Výpis: [link]', and 'Veřejný dálkový přístup - Mapa: [link]'. The interface is powered by Hydrosoft Veleslavín and Seznam.cz, with a copyright notice for 2020 ČÚZK.

Název katastru: Dolní Marklovice
Parcelní číslo: 606
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Druh číslování: Pozemková

Výměra parcely: 553 m²
Veřejný dálkový přístup - Výpis: [link]
Veřejný dálkový přístup - Mapa: [link]

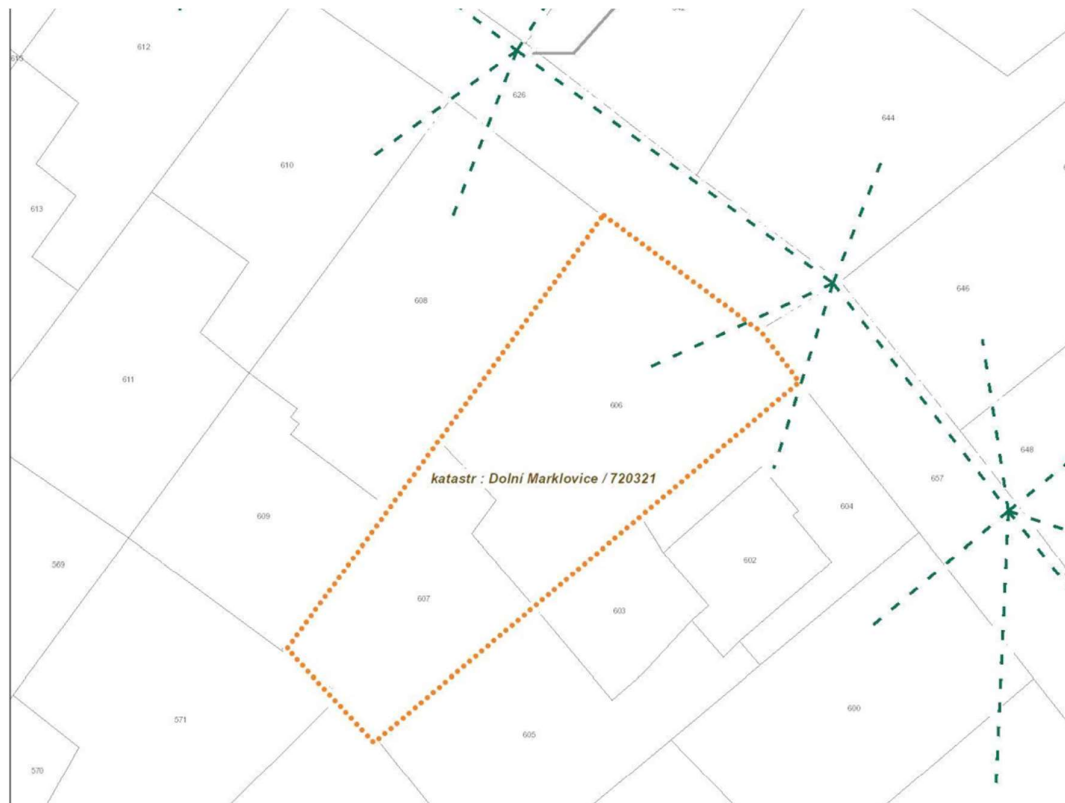
Legenda

- Aktivní zóny Q100
- Záplavová území Q5 35 %
- Záplavová území Q20 40 %
- Záplavová území Q100 80 %

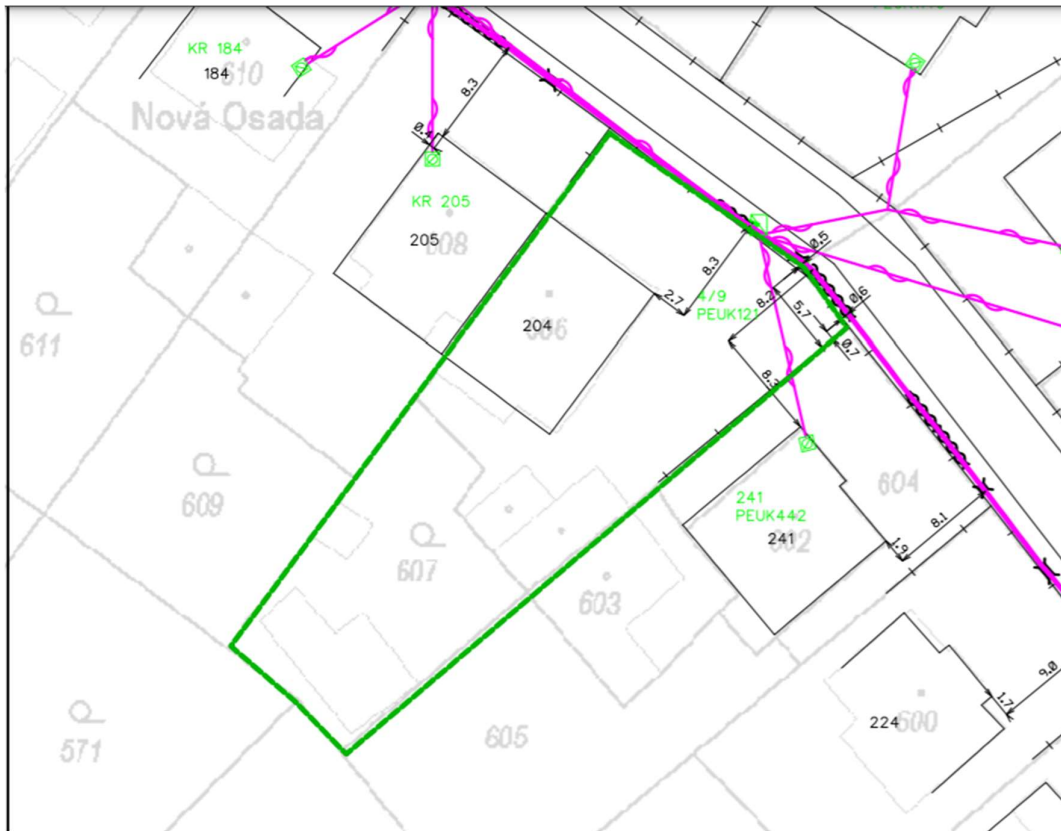
Dotaz
Měření
Tisk

Vyobrazení zatížení inženýrskými sítěmi

Nadzemní vedení NN do 1kV ČEZ Distribuce a.s.

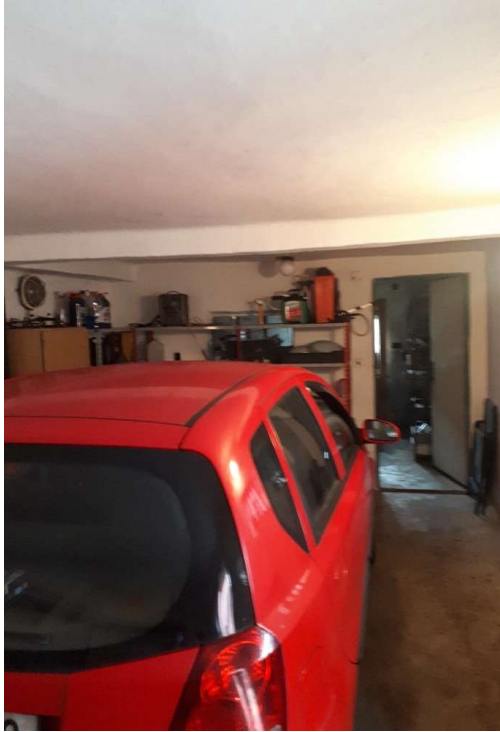


Síť elektronických komunikací CETIN a.s.

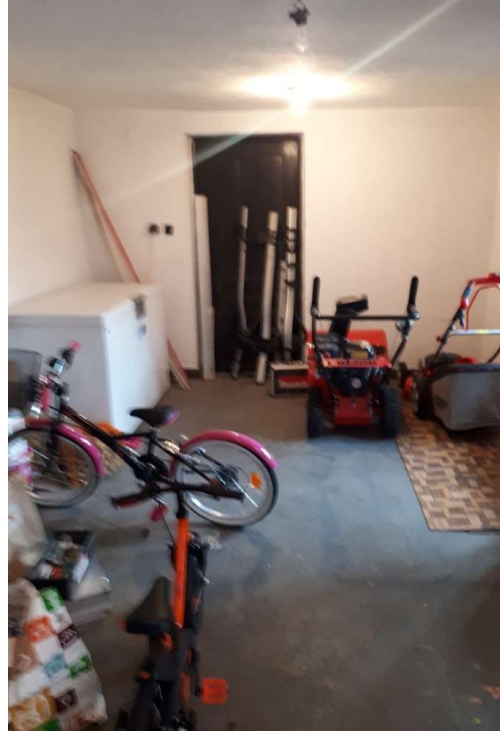


Pořízená fotodokumentace

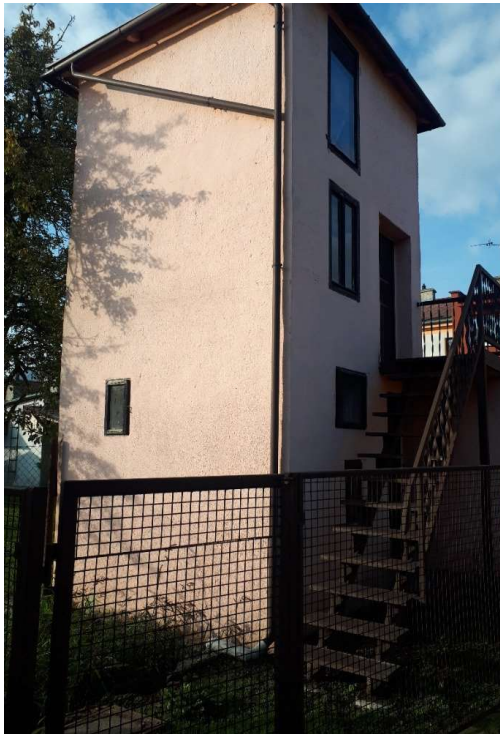




Dvougaráž



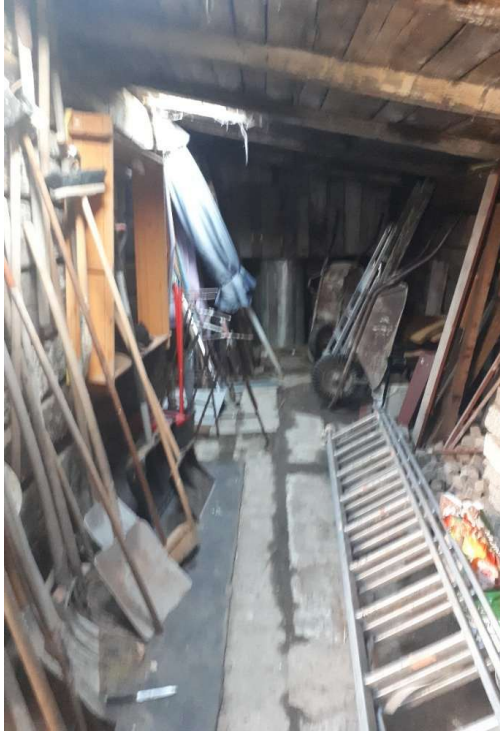
Dvougaráž



Sklad na nářadí



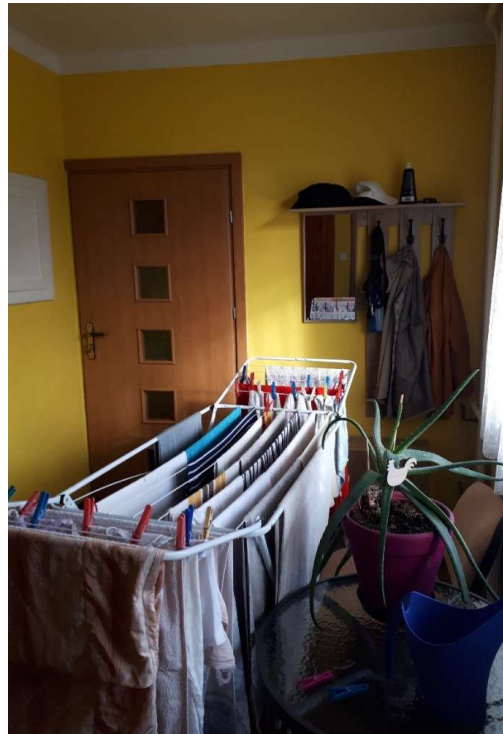
Hospodářská budova



Hospodářská budova



1.NP



1.NP



1.NP



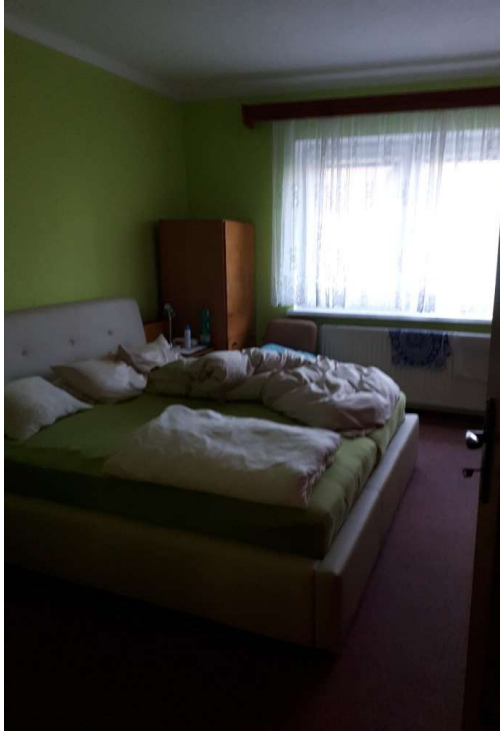
1.NP



1.NP



1.NP



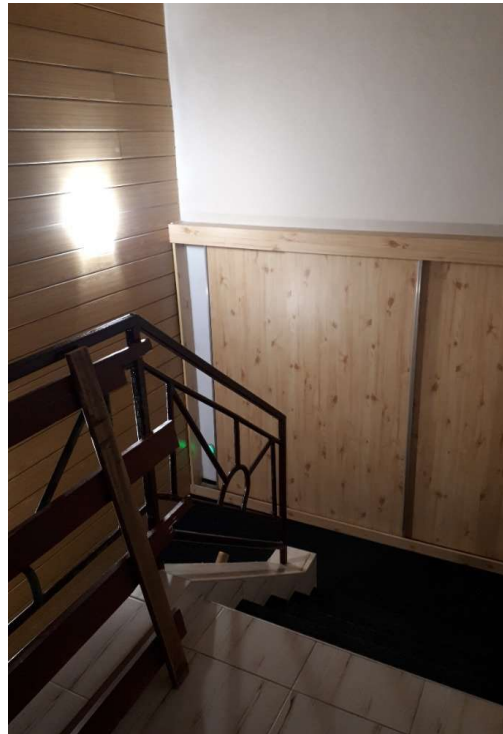
1.NP



1.NP



2.NP



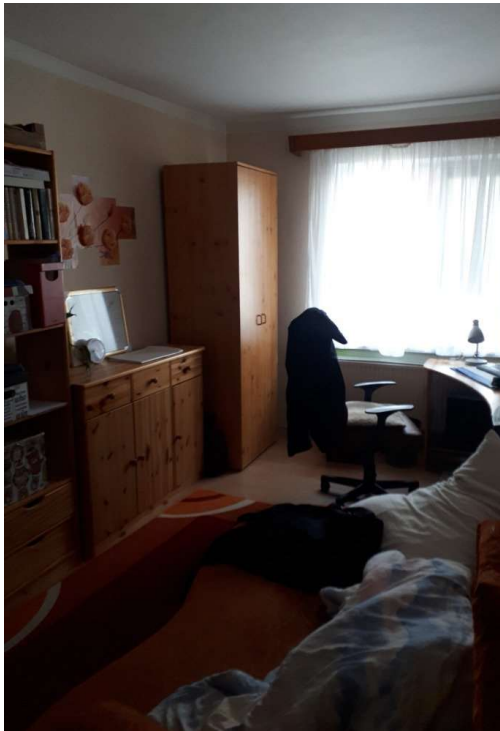
2.NP



2.NP



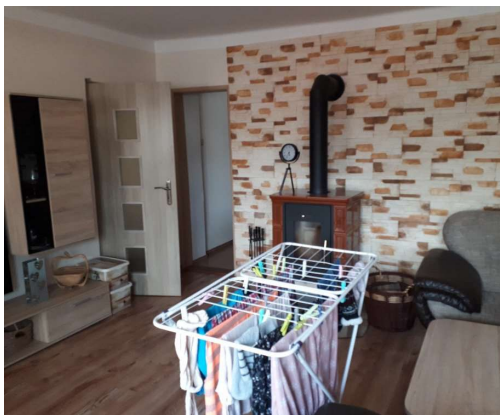
2.NP



2.NP



2.NP



2.NP



2.NP



2.NP



1.PP



1.PP



1.PP



1.PP



1.PP



1.PP



1.PP



1.PP



1.PP

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

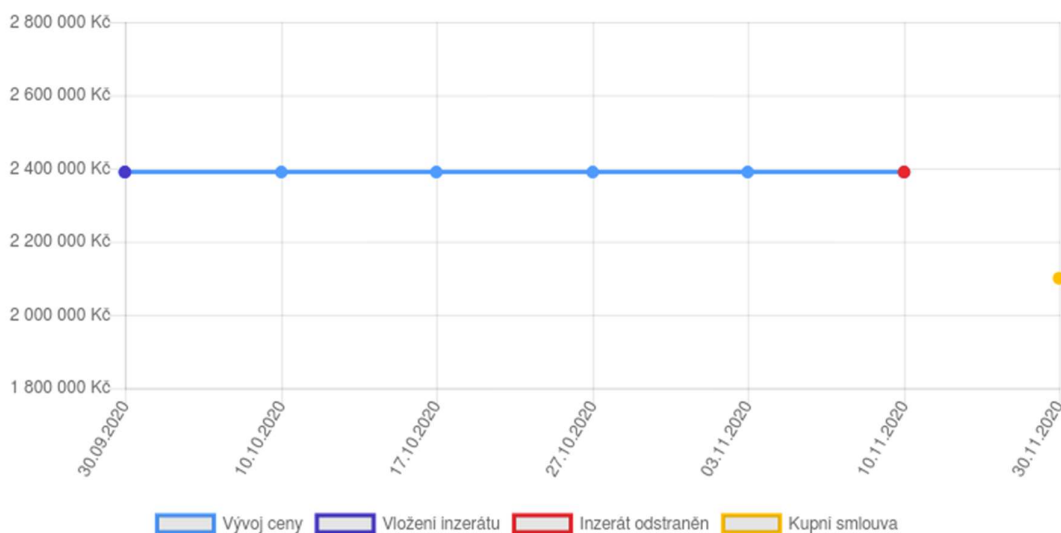


Prodej, Rodinný dům, 110 m², Krátká č.p. 1084, Orlová, okres Karviná

Celková cena: 2.100.000 Kč

Adresa: Krátká, Orlová, okres Karviná

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



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

Adresa	Krátká, Orlová, okres Karviná	Počet nadzemních podlaží	1
Cena dle kupní smlouvy	2 100 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	30.11.2020	Zastavěná plocha (m2)	310
Číslo řízení	V-7221/2020-803	Plocha podlahová	110
Typ domu	Přízemní	Plocha přidruženého pozemku	2689
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Centrum obce

Slovní popis

Nabízíme ke koupi RD 3+1, 110 m² s pozemkem o výměře 2379 m², Orlová, ul. Krátká. Je možno oddělit dvě stavební parcely řádově každá o výměře cca 800 m². Vytápění tuhá paliva, dům je zateplen, má plastová okna a novou střešní krytinu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

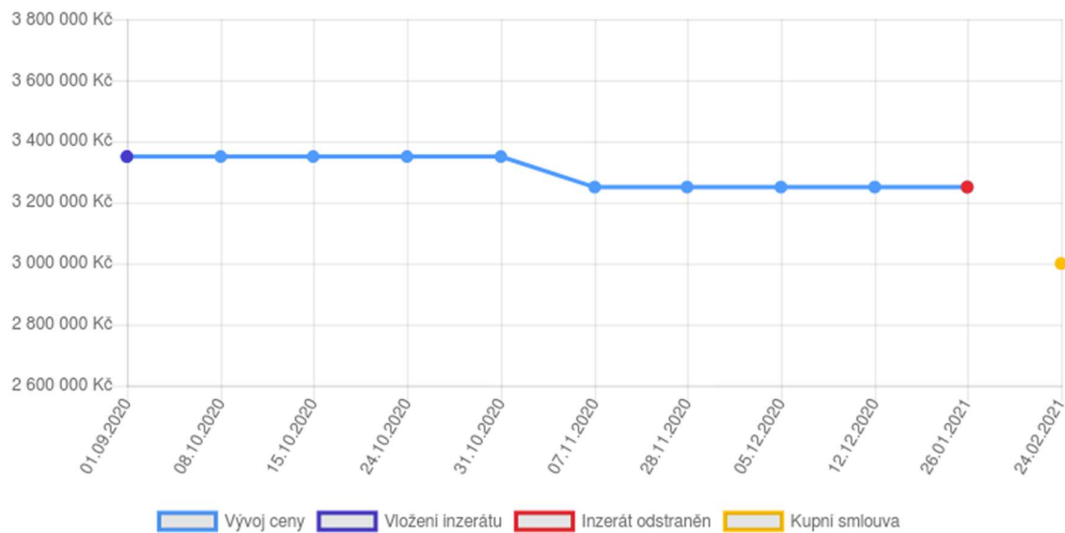


**Prodej, Rodinný dům, 190 m²,
Petrovice u Karviné č.p. 63, okres
Karviná**

Celková cena: 3.000.000 Kč

**Adresa: Petrovice u Karviné, okres
Karviná**

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



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

Adresa	Petrovice u Karviné, okres Karviná	Zastavěná plocha (m²)	133
Cena dle kupní smlouvy	3 000 000 Kč	Plocha podlahová	190
Kupní smlouva podepsaná dne	24.02.2021	Plocha přidruženého pozemku	971
Číslo řízení	V-1996/2021-803	Elektřina	230V
Stav objektu	Dobrý	Voda	Vodovod
Konstrukce budovy	Cihlová	Plyn	Plynovod
Typ domu	Přízemní	Umístění objektu	Okraj obce

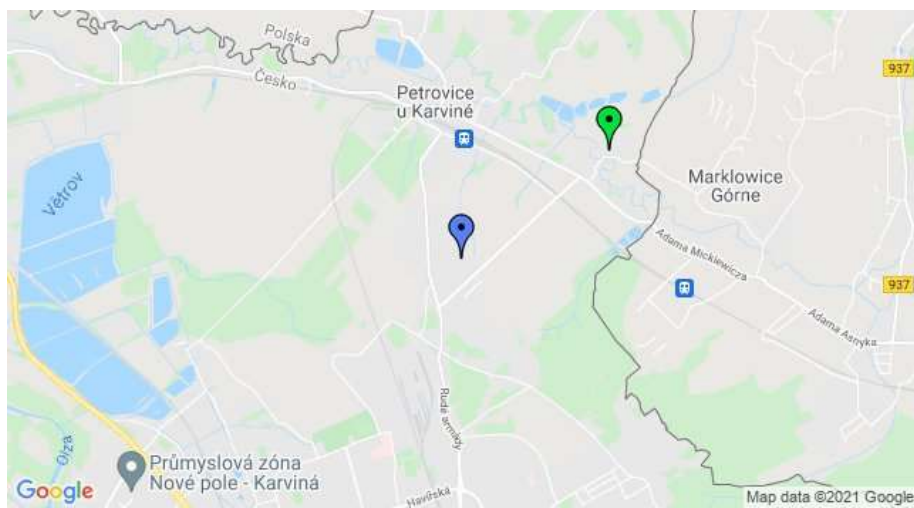
Slovní popis

Nabízíme k prodeji rodinný dům v Dolních Marklovicích. Stavba je zděná, přízemní se sedlovou střechou a obytným podkrovím, částečně podsklepena. Dům byl postaven na místě původního domu v r. 2006. V přízemní části se nachází chodba, kuchyň, prostorná koupelna, pokoj, pracovna a vstup do sklepa. V podkroví je chodba, tři pokoje a koupelna s wc. Ve sklepních prostorách je napojení na přípojky pitné vody a plynu, plynový kotel a zásobníkový ohřívač na teplou vodu. Zdivo porotherm, okna dřevěná EURO, střecha je krytá betonovými taškami, vytápění podlahové, odpady svedeny do čističky s odvodem do vodoteče, rozvod internetu, příprava pro instalaci solárních panelů. K domu je přistavěna dřevěná terasa, sklad a garáž. Klidné místo ve vesnické zástavbě. Dobrá dopravní dostupnost, poblíž se nachází stanoviště autobusů.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

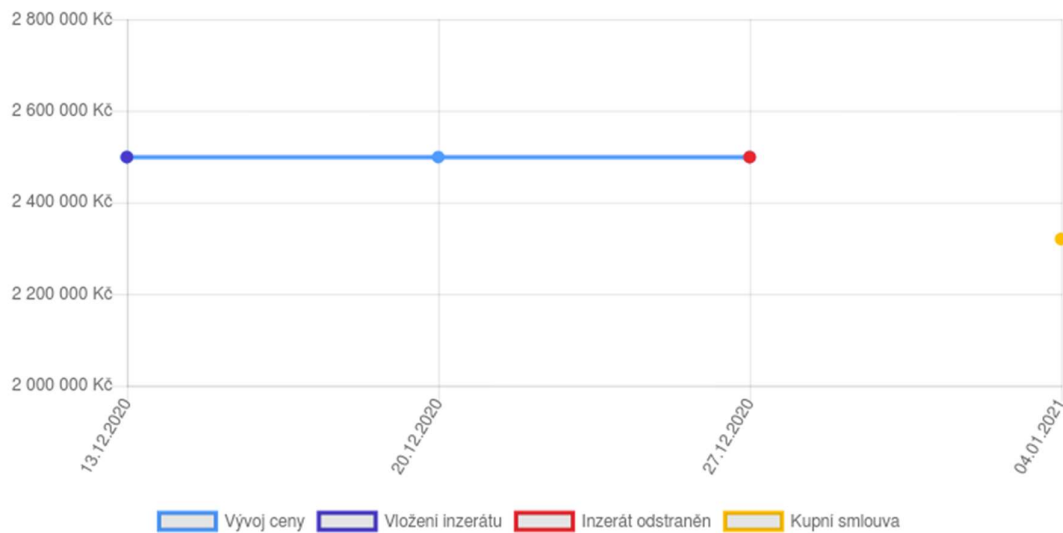


Prodej, Rodinný dům, 140 m², Cihelní č.p. 668/1, Karviná, okres Karviná

Celková cena: 2.320.000 Kč

Adresa: Cihelní, Karviná, okres Karviná

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



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

Adresa	Cihelní, Karviná, okres Karviná	Zastavěná plocha (m²)	110
Cena dle kupní smlouvy	2 320 000 Kč	Umístění objektu	Klidná část obce
Kupní smlouva podepsaná dne	04.01.2021	Podlahová plocha	140
Číslo řízení	V-6/2021-803	Plocha přidruženého pozemku	978
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Voda	Vodovod
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Patrový	Plyn	Plynovod
Počet nadzemních podlaží	2		

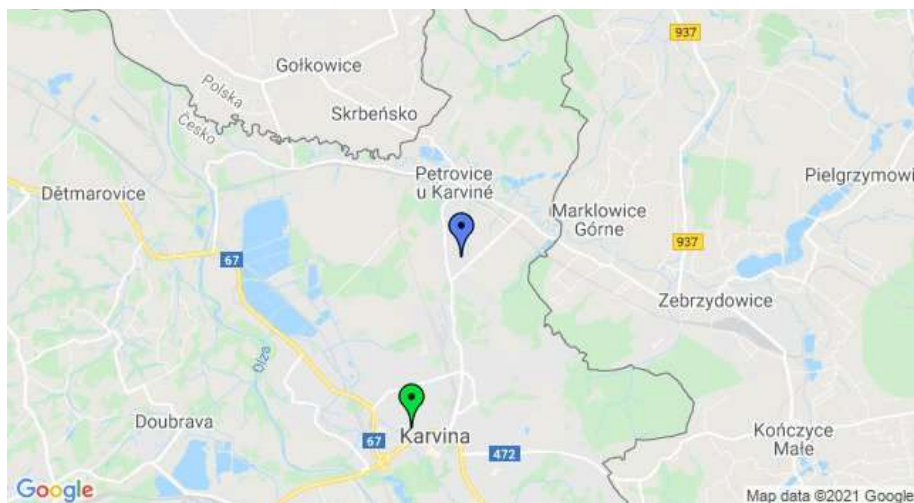
Slovní popis

Exkluzivně nabízíme zánovní RD 3+1 v Karviné Novém Městě. Pozemek včetně zastavené části (110 m²) je 978 m². RD je napojen na vodovodní řad, elektřinu a plyn. Odpady jsou svedené do městské kanalizace. Dispoziční řešení RD: 1.NP je zádveří, obývací pokoj s krbem, kuchyň, WC a koupelna. 2.NP je chodba, 2 pokoje koupelna a WC. Výborné dopravní napojení do centra města (zastávka autobusu 2 minuty chůze), kompletní občanská vybavenost.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost