

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4159

NEMOVITOST: Rodinný dům, č.p. 617 (součást pozemku p.č. 4774), s pozemky p.č. 4774 a p.č. 4773, včetně příslušenství v Petřvaldu u Karviné

Katastrální údaje : Kraj Moravskoslezský, okres Karviná, obec Petřvald, k.ú. Petřvald u Karviné

Adresa nemovitosti: Domkařská 617, 735 41 Petřvald

Vlastník stavby: Ing. Jiří Lukša, Ostravská 1383, 735 41 Petřvald, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Ing. Jiří Lukša, Ostravská 1383, 735 41 Petřvald, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: Ing. Jiří Lukša

Adresa objednavatele: Ostravská 1383, 73541 Petřvald

ZHOTOVITEL : Ing. Radim Cechel

Adresa zhotovitele: Dukelských hrdinů 696/43, 170 00 Praha 7 - Holešovice

IČ: 22975411

telefon: +420603445274 e-mail: cechel@volny.cz

DIČ: CZ6703311439

fax: --- DS:

xzrc7h8

ÚČEL OCENĚNÍ: Podklad pro zpeněžení nemovitých věcí ve veřejné dražbě (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

1 480 000 Kč

Datum místního šetření: 9.12.2016
za přítomnosti: vlastníka nemovitostí, pana Ing. Jiřího Lukši

Stav ke dni :

09.12.2016

Počet stran: 18 stran

Počet příloh: 5

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 13.12.2016

Ing. Radim Cechel

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je vypracování písemného znaleckého posudku o obvyklé ceně nemovitostí zaps. v LV č. 133, k.ú. Petřvald u Karviné, obec Petřvald, okres Karviná. Ocenění je vyžádáno jako podklad pro účely zpeněžení nemovitého majetku ve veřejné dražbě.

Obecné předpoklady a omezující podmínky ocenění

Tento odhad byl vypracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

Znalec vycházel ze svých databází, obecně dostupných informací a z informací a prohlášení o pravosti a platnosti předložených podkladů.

Neodpovídá tudíž zejména za:

- a) pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňovaným movitým nebo nemovitým věcem,
- b) pravost a platnost práv k cizím věcem a nájemních vztahů k nim, jejichž existence měla nebo mohla mít vliv na provedení znalecký posudek.

Znalec vycházel z toho, že informace získané z předložených podkladů pro zpracování znaleckého posudku jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž ve všech případech z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.

Znalec zpracoval znalecký posudek podle podmínek na trhu v době jeho provádění a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání znaleckého posudku.

Tento znalecký posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní, které měly platnost v době, ke které je posudek zpracován

Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu, je provedeno výhradně pro účely uvedené v zadání a jakékoliv jeho jiné využití je nepřipustné

ZÁKON č. 151/1997 Sb.,

o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) **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 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

(2) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíby.

- (3) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná
- (4) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.
- (5) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je
- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
 - b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
 - c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
 - d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
 - e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
 - f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
 - g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Přehled podkladů

- Objednávka znaleckého posudku ze dne 8.12.2016
- Výpis z KN, LV č. 133
- Snímek katastrální mapy
- Informace z trhu nemovitostí
- Informace sdělené objednatelem posudku
- Skutečnosti zjištěné při místním šetření

Místopis

Oceňované nemovitosti jsou umístěny při ulici Domkařská v k.ú. Petřvald u Karviné, obec Petřvald, v zastavěném území, zóně obytné se souvislou nízkopodlažní zástavbou rodinných domů. Dopravní dostupnost nemovitostí je možná jen z ul. Domkařská (pozemek p.č. 4786 jiných vlastníků). Technická infrastruktura v místě - kompletní. Sklon pozemků: rovina. Centrum města Petřvaldu se nachází ve vzd. ca 1,0 km. V centru města je k dispozici základní občanská vybavenost a zast.autobusové dopravy.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV – nepoužívá se		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> ostatní	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky: veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> telefon	Přípojky: veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II.,III.tř
Poloha v obci: okrajová část - smíšená zástavba

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky: 4786 (ul. Domkařská)	Spoluvlastnictví osob

Celkový popis

Hlavní součástí posuzovaného souboru nemovitého majetku tvoří pozemek p.č. 4774 zastavěný zejména hlavní stavbou rodinného domu č.p.617 (řadový resp.koncový dům - polovina „dvojdomek“), na nějž navazuje pozemek p.č. 4773 užívaný převážně jako zahrada. Pozemek p.č. 4773 je zčásti zastavěn přístavbou RD č.p. 617. V jižní části pozemku p.č. 4774 jsou umístěny stavebně propojené objekty garáže a hospodářské budovy (vedlejší stavba).

Silné stránky

- Menší (likvidnější) rezidenční nemovitost
- Komplettní techn.infrastruktura

Slabé stránky

- Průmyslový charakter lokality (starší obytná zástavba u býv.provozního areálu dolu Pokrok)
- Zvýšené morální a technické opotřebení nemovitosti
- Řadový dům, přehuštěná zástavba
- Potřeba investic k provedení oprav a modernizace domu
- Malá výměra pozemků náležejících k nemovitosti

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace |

Komentář: Přístup po komunikaci (ul. Domkařská) umístěné na pozemku ve spluvlastnictví jiných vlastníků, dle dostupných informací je komunikace zapsaná v seznamu pros právu veř.komunikací Města Petřvaldu.

Přístavba RD je umístěna na části pozemku p.č. 4773 zahrada, v KN změna není evidována a

faktický stav není právně ani technicky zadokumentován.

Rizika spojená s umístěním nemovitosti:

Nemovitost není situována v záplavovém území Nemovitost situována v záplavovém území

Demograficky negativně zatížená lokalita

Komentář: Poloha v obytné zóně (dělnická kolonie) u průmyslového komplexu býv.dolu „Pokrok“, vyšší míra rizika demografických vlivů z probíhající likvidace těžebního průmyslu.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

Komentář: Věcné břemeno užívání - viz.přil.výpis z KN, odd. „C“. Tato zpráva znalce je založena na předpokladu provedení výmazu práva z KN a v souladu se zadáním posuzuje nemovitosti v hypotetickm stavu bez omezení věcnými břemeny resp. bez jakýchkoliv omezení (omezení věcným břemenem zaps. v LV není ve znaleckém posudku zohledněno).

Ostatní rizika: nejsou

Komentář: Bez rizika.

OCENĚNÍ

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitost

Užitná plocha:	80,00 m ²
Plocha pozemku:	435,00 m ²

Srovnatelné nemovitosti (z realitní inzerce):

Název: 1./ Rodinný dům Petřvald

Rodinný dům o velikosti 4+1 s garáží se nachází v klidné části Petřvaldu u Karviné. V 1NP. domu je k dispozici vstupní prostor, chodba, kuchyně s jídelním koutem, dva pokoje, koupelna sprchovým koutem, samostatné WC. Schodištěm se dostaneme do 2NP. kde se nachází dva pokoje, dva půdní úložné prostory, půda. Kolaudace domu proběhla v roce 1932. Na domě proběhla tyto rekonstrukce – zateplení domu (polystyren 6cm, 2006, střecha 2006 Kanadský šindel, okna plast 2010, koupelna 2013 – voda plast, odpad 2015, závěsné radiátory 2015. Nemovitost je celopodsklepena – zde je umístěna kotelna, prádelna, technické místnosti. Vytápění domu je řešeno kotlem na plyn či na tuhá paliva (kotel Viadrus používaný 2 roky). Nemovitost napojena na vodovodní řád, veřejnou kanalizaci, plyn. K domu náleží zahrada o výměře 775m², kde je k dispozici garáž, hospodářská budova, udírna, dále pak ovocné stromy či okrasné křoviny. Přístup z obecní cesty. Velmi dobrá dostupnost do Ostravy, Karviné, Orlové či Havířova

Lokalita Obytná zóna

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10

Zdroj: Realitní inzerce

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Realitní inzerce

Celkový koef. K _c	Upravená j. cena Kč/m ²
0,85	18 332

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
120,00 m ²	775 m ²	2 599 000 Kč	21 658 Kč/m ²



Název: 2./ Rodinný dům Petřvald

Rodinný dům o velikosti 3+1 s garáží se nachází při ul. Kovalčikova v klidné části Petřvaldu u Karviné. Dispozice 1NP. tvořena vstupní chodbou, koupelnu, komorou, jídelnou s kuch.koutem, ložnicí, pokojem, schodištěm na půdu a do sklepa. Dům z r. 1927 modernizován v 70.letech a zateplen vč.výměny oken před ca 2 roky. Dům je částečně podsklepený, půdní prostor obsahuje vytápěnou vestavbu místnosti (nesplňuje normové parametry obytné místnosti. Vytápění domu je

řešeno kotlem na plyn. Nemovitost napojena na elektro, vodovodní řád, veřejnou kanalizaci, plyn. K domu náleží zahrada o výměře 1300 m², dále je k dispozici garáž, hospodářská budova. Přístup z veř.komuniikace Velmi dobrá dostupnost do Ostravy.

Lokalita Kovalčikova			
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,90	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		0,95	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Celkový stav		1,00	
K6 Vliv pozemku		0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
Zdroj:		Realitní inzerce	
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
Realitní inzerce		0,77	18 674
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
82,00 m ²	1 300 m ²	1 990 000 Kč	24 268 Kč/m ²

Název: 3./ Rodinný dům Ostrava

Prodej domu na ul. Petráská 190/8 v Ostravě - Michálkovicích.

V domě jsou dispozičně dvě bytové jednotky, obě o dispozici 1+2, jedna z nich je v současně obydlená nájemníkem, jež možno po dohodě s kupujícím řešit. Součástí prodejní ceny jsou také pozemky vedené jako zahrada o celkové ploše 219m². Objekt je určen k rekonstrukci, je však ihned obyvatelný.

Dům je situovaný v klidné lokalitě v zástavbě okolních stavebně stejně řešených cihelných domů, parkování je možné i přímo u objektu, velmi dobrá dostupnost do centra Ostravy, MHD je vzdálena 50m. Infrastruktura je v nejbližším okolí.

Lokalita Michálkovice			
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,90	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,05	
K4 Provedení a vybavení		1,20	
K5 Celkový stav		1,20	
K6 Vliv pozemku		1,10	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,10	
Zdroj:		Realitní inzerce	
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
Realitní inzerce		1,65	18 073
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
82,00 m ²	219 m ²	900 000 Kč	10 976 Kč/m ²



Název: 4./ Rodinný dům Ostrava

rodinný dům ve Slezské Ostravě. Dům je patrový, dispozičně aktuálně řešen jako 2,5 + 1 se započatou rekonstrukcí další místnosti s vlastním sociálním zázemím v patře. Celková obytná plocha čítá cca 100m². Jedná se o stavbu zděného tzv.finského domu, ve kterém jsou dvě samostatné vymezené bytové jednotky s vlastními vchody, měřiči energií a vlastní zahradou. Dům prošel v posledních dvou letech částečnou rekonstrukcí, jsou zde vyměněna okna za plastová s trojskly, je zde zhotovena ze 2/3 nová elektřina a jsou udělány podlahy. Koupelna a kuchyně také prošla před několika lety úpravami. Zdroj vody je obecní, odpadní vody svedeny do žumpy. O vytápění domu se stará kotel na tuhá paliva, na něj jsou v místnostech napojeny kachlová kamna, která celou místnost vyhřívají. Roční náklady na vytápění se pohybují do 10 tis./rok. K domu náleží krásná udržovaná zahrada s jezírkem, posezením a přístřeškem pro parkování osobního automobilu. Celková výměra pozemku včetně zastavěné plochy je 629m²

Lokalita Slívova**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,10
K5 Celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj:

Realitní inzerce

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Realitní inzerce

**Celkový
koef. K_c**
0,98

**Upravená j. cena
Kč/m²**
18 575
Užitná plocha100,00 m²**Výměra pozemku.**629 m²**Celková cena**

1 890 000 Kč

Jednotková cena18 900 Kč/m²**Název: 5./ Rodinný dům Orlová**

Prodej rodinného domu 4+1 s garáží v klidné části Orlové. V přízemí domu se nachází veranda, předsiň, obývací pokoj, ložnice, menší kuchyň, spíž, koupelna a WC samostatně. V patře jsou 2 pokoje s balkonem. Dům je částečně podsklepený, vytápěn kotlem na tuhá paliva, ohřev vody zajišťuje elektrický bojler, voda městská, přípojka na kanalizaci. U domu došlo k výměně oken za plastová, elektřina částečně v mědi. K domu náleží zahrada o výměře 770 m² a hospodářské budovy

Lokalita V Zimném Dole**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku	1,00



K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
Zdroj:		Realitní inzerce	
Zdůvodnění koeficientu Kc:		Celkový koef. Kc	Upravená j. cena Kč/m²
Realitní inzerce		1,04	18 998
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
85,00 m ²	770 m ²	1 550 000 Kč	18 235 Kč/m ²

Název: 6./ Rodinný dům Orlová

Rodinný dům o velikosti 4+1 s garáží se nachází v klidné části Orlové. V přízemí domu se nachází zádveří, chodba, kuchyň, spíž, tři pokoje, koupelna, samostatné WC. Schodištěm se dostaneme do 2NP. kde je dispozici 1 pokoj a půdní prostory. Z těchto prostorů lze vybudovat obytné místnosti nebo druhou koupelnu. Na domku proběhly tyto rekonstrukce – podzim 2001 střecha, 2014 zateplení střechy – foukaná izolace, okna plast. Vytápění domu je řešeno plynem, dům připojen na plynovou přípojku v roce 1998, dále vytápění tuhými palivy. Ohřev vody kotel plyn/elektrina (na elektřinu nutno dopojit). Nemovitost je částečně podsklepena – zde jsou technické místnosti, kotelna. Nemovitost je napojen na vodovodní řád, plyn, odpad řešen septikem. K domu náleží zahrada o výměře 742m², kde je umístěna garáž, dílna, posezení, dále je pozemek osázen ovocnými stromy, okrasnými křovinami. Přístup k nemovitosti z obecní cesty. Velmi dobrou dostupností do Orlové, Karviné.

Lokalita Lutyně

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,10
K5 Celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj:		Realitní inzerce	
Zdůvodnění koeficientu Kc:		Celkový koef. Kc	Upravená j. cena Kč/m²
Realitní inzerce		1,09	18 557
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
120,00 m ²	742 m ²	2 050 000 Kč	17 083 Kč/m ²

Popis oceňované nemovitosti

Oceňované stavby:

Rodinný dům č.p. 617 je jednobytový rodinný dům (dům je koncový resp. jedná se o část dvojdomu) užívaný v souladu s právní stavem pro individuální bydlení. Rodinný dům se nachází se nachází ve starší obytné zástavbě (dělnické domy u dolu Pokrok), při ul.. Domkařská v m.č. „Pustky“ města Petřvaldu.

Dům je zděný, přízemní, částečně podsklepený se sklonitou (sedlovou) střechou a stavebně neupraveným půdním prostorem.

Dům byl dle sdělení objednatele posudku původně pořízen resp. uveden do užívání v roce 1920, v 60. letech byla provedena v jižní části objektu malá nepodsklepené přístavba s plochou střechou v (vstup a koupelna s WC).

Konstrukční výšky:

1.PP: 2,20m

1.NP: 3,20m

Světlé výšky:

1.PP: 1,88m

1.NP: 2,80m

Výška půdní nadezdívky: 0,40m

Světlá výška stř.hřebene: 3,05m

Zastavěná plocha zjištěná z oměrných měr: 7,60*9,85m+2,70*4,90m

Výměry - podl.plochy

1.PP

sklep 3,95*3,80m

sklep 3,80*0,90m

1.NP

pokoj 3,48*4,15m

pokoj 4,97*4,04m

kuchyň 2,73*4,29m

zádveří 2,41*1,60m

chodba 1,40*2,70+1,16*2,45m

koupelna 2,18*2,38m

Už.plocha pro ocenění celkem: 80 m²

Rodinný dům se ke dni místního šetření nacházel v uspokojivém stavebnětechnickém stavu, celkové opotřebení je zvýšené - úměrné stáří. Z podstatnějších oprav posledního období lze uvést výměnu střešní krytiny před ca 10 roky a dále rekonstrukci koupelny s modernizací ÚT a výměnou oken v r. 2010 Zjištěno zavlhání svislých konstrukcí sklepa s lokálním vztlínáním vlhkosti do nosných konstrukcí vrchní stavby.

Stavební příslušenství rodinného domu (vedl.stavba, garáž, venkovní úpravy) z hlediska zjištěného rozsahu a stavebně-technického stavu hodnotím jako adekvátní stavu hlavní stavby.

Oceňované pozemky:

Pozemky p.č. 4773 a p.č. 4774 jsou v katastru nemovitostí vedeny v jednotlivých druzích pozemků a výměrách - viz.výpis z KN uvedený v příloze posudku.

Pozemek p.č. 4774 je v katastru nemovitostí veden v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, výměra 203 m², součástí pozemku je stavba č.p. 617, rodinný dům. Úřední evidence odpovídá zjištěnému skutečnému stavu ke dni prohlídky.

Pozemek p.č. 4773 je v katastru nemovitostí veden v druhu pozemku zahrada, výměra 232 m².

Pozemek je převážně užíván v souladu s úřední evidencí jako zahrada, i když je částečně zastavěn přístavbou RD.

Trh nemovitostí

V posuzovaném segmentu rezidenčních nemovitostí je relevantní trh existentní (existuje nabídka i poptávka a rodinné domy jsou běžně obchodovány). Dostupné zdroje poskytují dostatek informací pro sestavení statisticky uspokojivého souboru porovnávacích nemovitostí umožňujících cenovou komparaci.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Minimální jednotková porovnávací cena	18 073 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	18 535 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	18 998 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	18 535 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti	80,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 482 800 Kč
REKAPITULACE OCENĚNÍ	

Porovnávací hodnota	1 482 800 Kč
----------------------------	---------------------

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.6.3

Komentář ke stanovení výsledné ceny

V posuzovaném segmentu rezidenčních nemovitostí existuje trh (nabídka a poptávka), ocenění je provedeno metodou cenového porovnání.

Závěr

Cílem posudku (úkolem znalce) bylo provést odhad obvyklé ceny nemovitých věcí zapsaných v LV č. 133 pro k.ú. Petřvald u Karviné, obec Petřvald, okres Karviná.

Po analýze všech dostupných informací a skutečností obecné i specifické povahy s vlivem na tržní hodnotu posuzovaných nemovitých věcí a na základě provedených výpočtů odhaduji obvyklou cenu posuzovaného souboru nemovitých věcí částkou (po zaokrouhlení):

Obvyklá cena 1 480 000 Kč slovy: Jedenmiliončtyřistaosmdesát tisíc Kč

Pozn.: podmínkou pro zplatnění uvedeného závěru je provedení výmazu práva věcného břemene dle odd. „C“ LV č. 133 (viz.příloha posudku).

V Praze 13.12.2016

Ing. Radim Cechel
Dukelských hrdinů 696/43
170 00 Praha 7 - Holešovice
telefon: +420603445274
e-mail: cechel@volny.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 24.6.1993, č.j. Spr. 2374/93, pro základní obor ekonomika, odvětví: ceny a odhady nemovitostí a podniků
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4159 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1164.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z KN	2
Mapové podklady	1
Fotogalerie	2

Výpis z KN, LV č. 133

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.12.2016 12:15:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 599085 Petřvald

Kat.území: 720488 Petřvald u Karviné

List vlastnictví: 133

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Lukša Jiří Ing., Ostravská 1383, 73541 Petřvald	630619/2211	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
4773	232	zahradá		zemědělský půdní fond
4774	203	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Petřvald, č.p. 617, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 4774				

B1 Jiná práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno cesty

Parcela: 4773

Parcela: 4793

Z-2751/2005-803

Parcela: 4774

Z-2751/2005-803

Listina Usnesení soudu číslo deníku 1178/1927.

POLVZ:329/1973

Z-3500329/1973-833

o Věcné břemeno cesty

Parcela: 4774

Parcela: 4794

Z-2751/2005-803

Parcela: 4773

Z-2751/2005-803

Listina Usnesení soudu číslo deníku 1178/1927.

POLVZ:329/1973

Z-3500329/1973-833

o Věcné břemeno brání vody

Parcela: 4774

Parcela: 4789

Z-2751/2005-803

Parcela: 4773

Z-2751/2005-803

Listina Usnesení soudu číslo deníku 1178/1927.

POLVZ:329/1973

Z-3500329/1973-833

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno užívání

Lukša Jiří Ing. CSc., Ostrovského

Parcela: 4773

V-1775/2013-803

952/30, Město, 73601 Haviřov,

Parcela: 4774

V-1775/2013-803

RČ/IČO: 400621/442

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 06.05.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.05.2013.

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

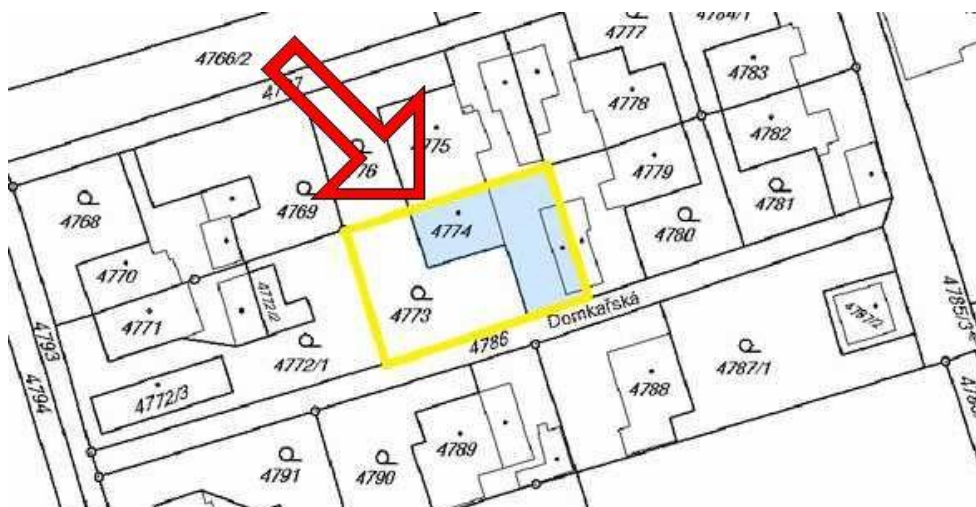
Mapové podklady



Situace místní



Ortofoto (ozn.nemov.červeně a přístupu žlutě)



Snímek KM s ozn.nemovitosti

Exteriér



Hlavní vstup do RD



RD pohled východní



Označení domu u vstupu



RD pohled jižní



Vedlejší stavba u RD pohled JZ



Vedlejší stavba u RD - pohled SZ



Garáž u RD

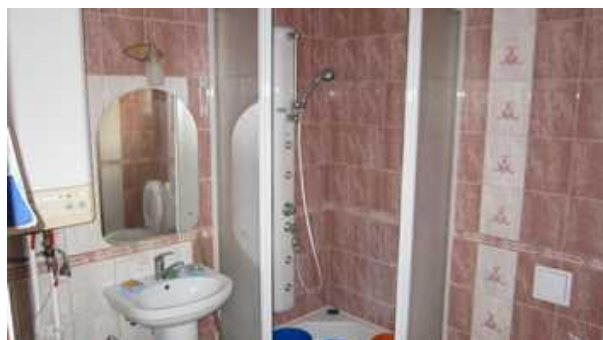


RD - pohled celkový

Interiér



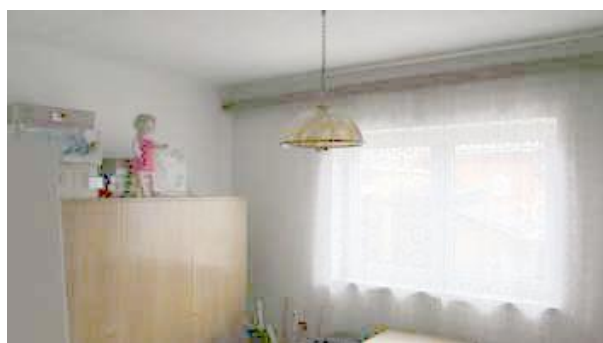
Kuchyň



Koupelna



WC (součást koupelny)



Pokoj



Sklep



Schody do sklepa



Půda



Schody na půdu