

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4986-354/2016

O ceně pozemku p.č.146/29, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 199 m², jehož součástí je rozestavěný rodinný dům bez čp/če v obci Karviná, místní část Ráj, ulice Nová, včetně příslušenství a pozemku 146/10, orná půda, o velikosti 1101 m², p.č.148/5, trvalý travní porost, o velikosti 187 m², a ceně podílu o velikosti 1/8 pozemku p.č.137/7, ostatní plocha, o velikosti 316 m², vše zapsáno na LV č.6363, č.4910 a č.4794 pro k.ú.Ráj a dále o ceně pozemků v obci Chotěbuz, včetně příslušenství, p.č.358/1, orná půda, o velikosti 9747 m² a p.č.359/1, ostatní plocha, o velikosti 118 m², vše zapsáno na LV č.363 pro k.ú. Zpupná Lhota



Objednatel znaleckého posudku:

insolvenční správce, Paní Mgr. Lívia Straková
Riegrova 28
779 00 Olomouc

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny

Dle 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 24.11.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 48 stran textu včetně titulního listu a 35 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Tršicích 24.11.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.146/29, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 199 m², jehož součástí je rozestavěný rodinný dům bez čp/če v obci Karviná, místní část Ráj, ulice Nová, včetně příslušenství a pozemku 146/10, orná půda, o velikosti 1101 m², p.č.148/5, trvalý travní porost, o velikosti 187 m², a ceně podílu o velikosti 1/8 pozemku p.č.137/7, ostatní plocha, o velikosti 316 m², vše zapsáno na LV č.6363, č.4910 a č.4794 pro k.ú.Ráj a dále o ceně pozemků v obci Chotěbuz, včetně příslušenství, p.č.358/1, orná půda, o velikosti 9747 m² a p.č.359/1, ostatní plocha, o velikosti 118 m², vše zapsáno na LV č.363 pro k.ú. Zpupná Lhota

2. Základní informace

1.LV č. 6363

Název předmětu ocenění:	Rozestavěný rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Nová 734 01 Karviná
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Karviná
Obec:	Karviná
Katastrální území:	Ráj
Počet obyvatel:	55 985

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **540,00 Kč/m²**

2.LV č.4910

Název předmětu ocenění:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Nová 734 01 Karviná
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Karviná
Obec:	Karviná
Katastrální území:	Ráj
Počet obyvatel:	55 985

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **540,00 Kč/m²**

3.LV č.4794

Název předmětu ocenění: Pozemek
Adresa předmětu ocenění: Nová
734 01 Karviná
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Karviná
Obec: Karviná
Katastrální území: Ráj
Počet obyvatel: 55 985

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **540,00 Kč/m²**

4.LV č.363

Název předmětu ocenění: Pozemky
Adresa předmětu ocenění: Chotěbuzská
735 61 Chotěbuz
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Karviná
Obec: Chotěbuz
Katastrální území: Zpupná Lhota
Počet obyvatel: 1 272

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **540,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce - 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
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 a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce - Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci - Rozšířená vybavenost (obchod,	II	0,98

služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 195,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.11.2016 za přítomnosti znalce, zástupce IS a vlastníka nemovitostí.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z LV č.6363 pro k.ú.Ráj
- výpis z LV č.4910 pro k.ú.Ráj
- výpis z LV č.4794 pro k.ú.Ráj
- výpis z LV č.363 pro k.ú. Zpupná Lhota
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa okolí
- statistické údaje o počtu obyvatel ČR

5. Vlastnické a evidenční údaje

odpovídají skutečnosti

6. Dokumentace a skutečnost

rozpory nezjištěny

7. Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům v k.ú.Ráj:

Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící rozestavěný rodinný dům, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Je zděný, cihelné zdivo. Má sedlovou střechu, krytina je z

betonové tašky, bleskosvod chybí, klempířské prvky jsou z PVC. Okna jsou hliníková, fasáda je zateplená, bez povrchové úpravy, vnitřní dveře jsou chybějící. Podlahy zatím pouze do hrubého betonu v přízemí, v podkroví bez betonu. Schody jsou železobetonové bez povrchu. Rozvody NN jsou hotové, stejně jako vody a kanalizace. Vytápění je ústřední, zatím bez kotle a radiátorů. Celková dispozice domu je 7+kk. V tomto stavu je dům již 4 roky. Dům je napojen na kompletní infrastrukturu. Pozemek p.č.134/7 je komunikací.

Pozemky v k.ú.Zpupná Lhota:

Pozemky se nacházejí v zastavitelném území obce. Z hlediska územního plánování jsou pozemky zastavitelné objekty bydlení.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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 věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

9. Obsah znaleckého posudku

1. LV č. 6363

1.1. Ocenění staveb

1.1.1. Hlavní stavby

1.1.1.1. Rozestavěný rodinný dům

2. LV č.4910

2.1. Ocenění pozemků

2.1.1. Pozemky v celku s RD

2.2. Ocenění věcných břemen nevážnoucích na oceňovaných nemovitostech

2.2.1. Věcné břemeno

2.2.2. Věcné břemeno

2.2.3. Věcné břemeno

2.2.4. Věcné břemeno

2.2.5. Věcné břemeno

2.3. Věcná břemena vážnoucích na nemovitosti

2.3.1. Věcné břemeno

3. LV č.4794

3.1. Ocenění pozemků

3.1.1. Podíl na pozemku

3.2. Věcná břemena vážnoucích na nemovitosti

3.2.1. Věcné břemeno

3.2.2. Věcné břemeno

3.2.3. Věcné břemeno

4. LV č.363

4.1. Ocenění pozemků

4.1.1. Pozemek v k.ú.Zpupná Lhota

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. LV č. 6363

1.1. Ocenění staveb

1.1.1. Hlavní stavby

1.1.1.1. Rozestavěný rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

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 - Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	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

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

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 - Okrajové části obce	III	-0,05
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 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 do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Koefficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,960}$$

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	199,00 m ²	2,98 m
podkroví	199,00 m ²	2,95 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
obestavěný prostor	1063,0	= 1 063,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
obestavěný prostor	NP	1 063,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 063,00 m ³

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 pasy izolované	S	100
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	rovné	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	taška	S	100

6. Klempířské konstrukce	plastové	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	zateplené bez povrchu	S	100
9. Vnější obklady		S	100
10. Vnitřní obklady		S	100
11. Schody		S	100
12. Dveře		S	100
13. Okna	hliníková	N	100
14. Podlahy obytných místností		S	100
15. Podlahy ostatních místností		S	100
16. Vytápění		S	100
17. Elektroinstalace		S	100
18. Bleskosvod		S	100
19. Rozvod vody		S	100
20. Zdroj teplé vody		S	100
21. Instalace plynu		S	100
22. Kanalizace		S	100
23. Vybavení kuchyně		S	100
24. Vnitřní vybavení		S	100
25. Záchod		S	100
26. Ostatní		S	100

Výpočet koeficientu vybavení K_4 a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočtení obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20	7,97	100,00	7,97
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20	20,62	100,00	20,62
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90	7,68	95,00	7,30
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	7,10	100,00	7,10
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40	3,31	100,00	3,31
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90	0,88	100,00	0,88
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80	5,64	100,00	5,64
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80	2,72	75,00	2,04
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50	0,49	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30	2,24	0,00	0,00
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00	0,97	50,00	0,49
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	3,11	0,00	0,00
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01	7,79	100,00	7,79
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20	2,14	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00	0,97	0,00	0,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20	5,06	60,00	3,04
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30	4,18	95,00	3,97
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60	0,58	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20	3,11	100,00	3,11

20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90	1,85	0,00	0,00
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50	0,49	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,02	100,00	3,02
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50	0,49	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10	3,99	0,00	0,00
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,29	0,00	0,00
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40	3,31	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					102,81	Rozestavěnost: 76,27		
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0281			

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0281
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1370
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 480,24
Plná cena: 1 063,00 m ³ * 6 480,24 Kč/m ³	=	6 888 495,12 Kč

Výpočet nedokončené stavby

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,7627
Nedokončená stavba	=	5 253 717,46 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 84 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 90 = 6,7 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 6,7 % / 100)	*	0,933
Nákladová cena stavby CS_N	=	4 901 718,39 Kč
Koeficient pp	*	0,960
Cena stavby CS	=	4 705 649,65 Kč
Rozestavěný rodinný dům - zjištěná cena	=	4 705 649,65 Kč

2. LV č.4910

2.1. Ocenění pozemků

2.1.1. Pozemky v celku s RD

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 1\,487,00 \text{ m}^2$

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

$$R = (200 + 0,8 * 1\,487,00) / 1\,487,00 = \mathbf{0,934}$$

Index trhu s nemovitostmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na dlčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	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

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

Index polohy pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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 na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
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 do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost 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	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 0,990 = \mathbf{0,960}$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	504,36	0,960		484,19	
Základní cena pozemku upravena redukčním koeficientem R 0,934					
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	146/29	199,00	484,19	96 353,81
§ 4 odst. 1	orná půda	146/10	1 101,00	484,19	533 093,19
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	148/5	187,00	484,19	90 543,53
Stavební pozemky - celkem			1 487,00		719 990,53
Pozemky v celku s RD - zjištěná cena				=	719 990,53 Kč

2.2. Ocenění věcných břemen neváznoucích na oceňovaných nemovitostech

2.2.1. Věcné břemeno

Věcné břemeno chůze a jízdy

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

2.2.2. Věcné břemeno

Věcné břemeno chůze a jízdy

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou
Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.
151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

2.2.3. Věcné břemeno

Věcné břemeno chůze a jízdy

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou
Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.
151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

2.2.4. Věcné břemeno

Věcné břemeno chůze a jízdy

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou
Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.
151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

2.2.5. Věcné břemeno

Věcné břemeno chůze a jízdy

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou
Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.

10 000,- Kč

151/97 Sb. na jednotnou částku::

Ocenění věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

2.3. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

2.3.1. Věcné břemeno

Věcné břemeno - RWE Gas Net

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.

151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

3. LV č.4794

3.1. Ocenění pozemků

3.1.1. Podíl na pozemku

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

<u>Znak</u>	<u>P_i</u>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah IV Ostatní (např., pěší zóny, cyklostezky, veřejná zeleň, veřejné parky)	-0,55
P2. Charakter a zastavěnost území II V kat úz. mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,10
P3. Povrchy II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,05
P4. Vlivy ostatní neuvedené I Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,60
Úprava základní ceny pozemků komunikací	$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,180}$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace			
§ 4 odst. 3	540,-	0,180 1,000	97,20

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	134/7	316,00	97,20	30 715,20
Ostatní stavební pozemek - celkem			316,00		30 715,20
Podíl na pozemku - zjištěná cena				=	30 715,20 Kč

3.2. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

3.2.1. Věcné břemeno

Věcné břemeno vedení - 41 x

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané z ročního užitku

Roční užítek vyplývající z věcného břemene: 2 050,00 Kč

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

$2\,050,00\text{ Kč} * 100\% = 2\,050,-\text{ Kč}$

Věcné břemeno na dobu neurčitou.

Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let

$2\,050,-\text{ Kč} * 5\text{ let} = 10\,250,-\text{ Kč}$

Ocenění věcného břemene činí = **10 250,- Kč**

3.2.2. Věcné břemeno

Věcné břemeno chůze a jízdy - 41 x

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané z ročního užitku

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 2 050,00 Kč

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

$2\,050,00\text{ Kč} * 100\% = 2\,050,-\text{ Kč}$

Věcné břemeno na dobu neurčitou.

Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let

$2\,050,-\text{ Kč} * 5\text{ let} = 10\,250,-\text{ Kč}$

Ocenění věcného břemene činí = 10 250,- Kč

3.2.3. Věcné břemeno

Věcné břemeno vedení

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané z ročního užitku

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 50,00 Kč

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

$50,00\text{ Kč} * 100\% = 50,-\text{ Kč}$

Věcné břemeno na dobu neurčitou.

Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let

$50,-\text{ Kč} * 5\text{ let} = 250,-\text{ Kč}$

Ocenění věcného břemene činí = 250,- Kč

4. LV č.363

4.1. Ocenění pozemků

4.1.1. Pozemek v k.ú.Zpupná Lhota

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,060}$$

Index polohy pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,01
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,010}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost 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	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 1,010 = \mathbf{1,071}$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4	195,-	1,071	0,300	62,65

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4	orná půda	358/1	9 747,00	62,65	610 649,55
§ 9 odst. 4	ostatní plocha	359/1	118,00	62,65	7 392,70
Stavební pozemky - celkem			9 865,00		618 042,25

Pozemek v k.ú.Zpupná Lhota - zjištěná cena = 618 042,25 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. LV č. 6363

1.1. Ocenění staveb

1.1.1. Hlavní stavby

1.1.1.1. Rozestavěný rodinný dům 5 043 568,80 Kč

1.1. Ocenění staveb celkem 5 043 568,80 Kč

1. LV č. 6363 celkem 5 043 568,80 Kč

2. LV č.4910

2.1. Ocenění pozemků

2.1.1. Pozemky v celku s RD 719 990,50 Kč

2.1. Ocenění pozemků celkem 719 990,50 Kč

2.2. Ocenění věcných břemen nevážnoucích na oceňovaných nemovitostech

2.2.1. Věcné břemeno 10 000,- Kč

2.2.2. Věcné břemeno 10 000,- Kč

2.2.3. Věcné břemeno	10 000,- Kč
2.2.4. Věcné břemeno	10 000,- Kč
2.2.5. Věcné břemeno	10 000,- Kč
2.2. Ocenění věcných břemen neváznoucích na oceňovaných nemovitostech celkem	50 000,- Kč
2. LV č.4910 celkem	769 990,50 Kč

Věcná břemena

2.3. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

2.3.1. Věcné břemeno	10 000,- Kč
Hodnota věcného břemene činí:	10 000,- Kč
2. LV č.4910 po odečtení věcného břemene činí celkem:	759 990,50 Kč

3. LV č.4794

3.1. Ocenění pozemků

3.1.1. Podíl na pozemku	30 715,20 Kč
3.1. Ocenění pozemků celkem	30 715,20 Kč
3. LV č.4794 celkem	30 715,20 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 8
3. LV č.4794, výsledná cena:		3 839,40 Kč

Věcná břemena

3.2. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

3.2.1. Věcné břemeno	10 250,- Kč
3.2.2. Věcné břemeno	10 250,- Kč
3.2.3. Věcné břemeno	250,- Kč

Hodnota věcného břemene činí: 20 750,- Kč

3. LV č.4794 po odečtení věcného břemene činí celkem: **9 965,20 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 8

3. LV č.4794, výsledná cena: **1 245,70 Kč**

4. LV č.363

4.1. Ocenění pozemků

4.1.1. Pozemek v k.ú.Zpupná Lhota 618 042,30 Kč

4.1. Ocenění pozemků celkem **618 042,30 Kč**

4. LV č.363 celkem 618 042,30 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 6 422 847,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. LV č. 6363

1.1. Ocenění staveb

1.1.1. Hlavní stavby

1.1.1.1. Rozestavěný rodinný dům 4 705 649,70 Kč

1.1. Ocenění staveb celkem 4 705 649,70 Kč

1. LV č. 6363 celkem 4 705 649,70 Kč

2. LV č.4910

2.1. Ocenění pozemků

2.1.1. Pozemky v celku s RD 719 990,50 Kč

2.1. Ocenění pozemků celkem 719 990,50 Kč

2.2. Ocenění věcných břemen neváznoucích na oceňovaných nemovitostech

2.2.1. Věcné břemeno 10 000,- Kč

2.2.2. Věcné břemeno 10 000,- Kč

2.2.3. Věcné břemeno 10 000,- Kč

2.2.4. Věcné břemeno 10 000,- Kč

2.2.5. Věcné břemeno 10 000,- Kč

2.2. Ocenění věcných břemen neváznoucích na oceňovaných nemovitostech celkem 50 000,- Kč

2. LV č.4910 celkem 769 990,50 Kč

Věcná břemena

2.3. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

2.3.1. Věcné břemeno 10 000,- Kč

Hodnota věcného břemene činí: 10 000,- Kč

2. LV č.4910 po odečtení věcného břemene činí celkem: 759 990,50 Kč

3. LV č.4794

3.1. Ocenění pozemků

3.1.1. Podíl na pozemku 30 715,20 Kč

3.1. Ocenění pozemků celkem 30 715,20 Kč

3. LV č.4794 celkem 30 715,20 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 8

3. LV č.4794, výsledná cena: 3 839,40 Kč

Věcná břemena

3.2. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

3.2.1. Věcné břemeno 10 250,- Kč

3.2.2. Věcné břemeno 10 250,- Kč

3.2.3. Věcné břemeno 250,- Kč

Hodnota věcného břemene činí: 20 750,- Kč

3. LV č.4794 po odečtení věcného břemene činí celkem: 9 965,20 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 8

3. LV č.4794, výsledná cena:

1 245,70 Kč

4. LV č.363

4.1. Ocenění pozemků

4.1.1. Pozemek v k.ú.Zpupná Lhota

618 042,30 Kč

4.1. Ocenění pozemků celkem

618 042,30 Kč

4. LV č.363 celkem

618 042,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

6 084 928,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

6 084 930,- Kč

slovy: Šestmilionůosmdesátčtyřitisícdevěttřicet Kč

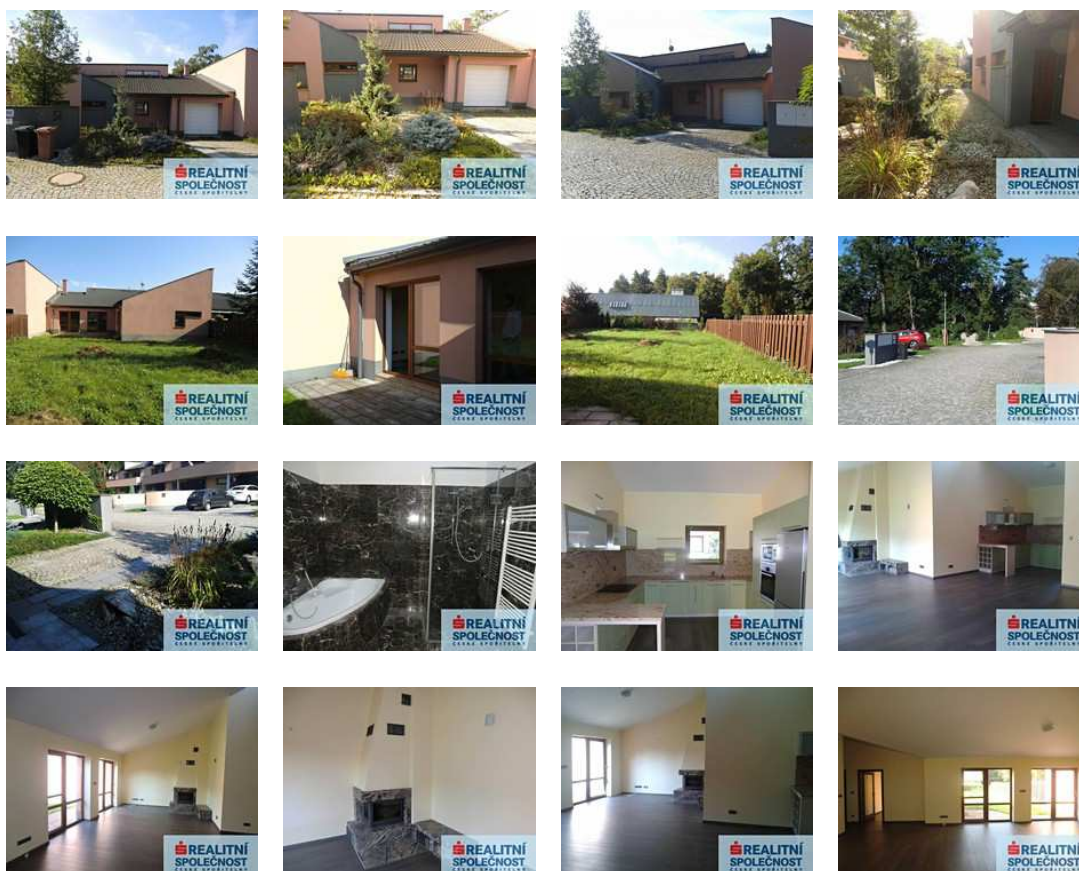
Závěr :

Závady, vážnoucí na nemovitosti:

Věcná břemena vedení, chůze a jízdy. Tato břemena jsou zohledněna při stanovení obvyklé ceny.

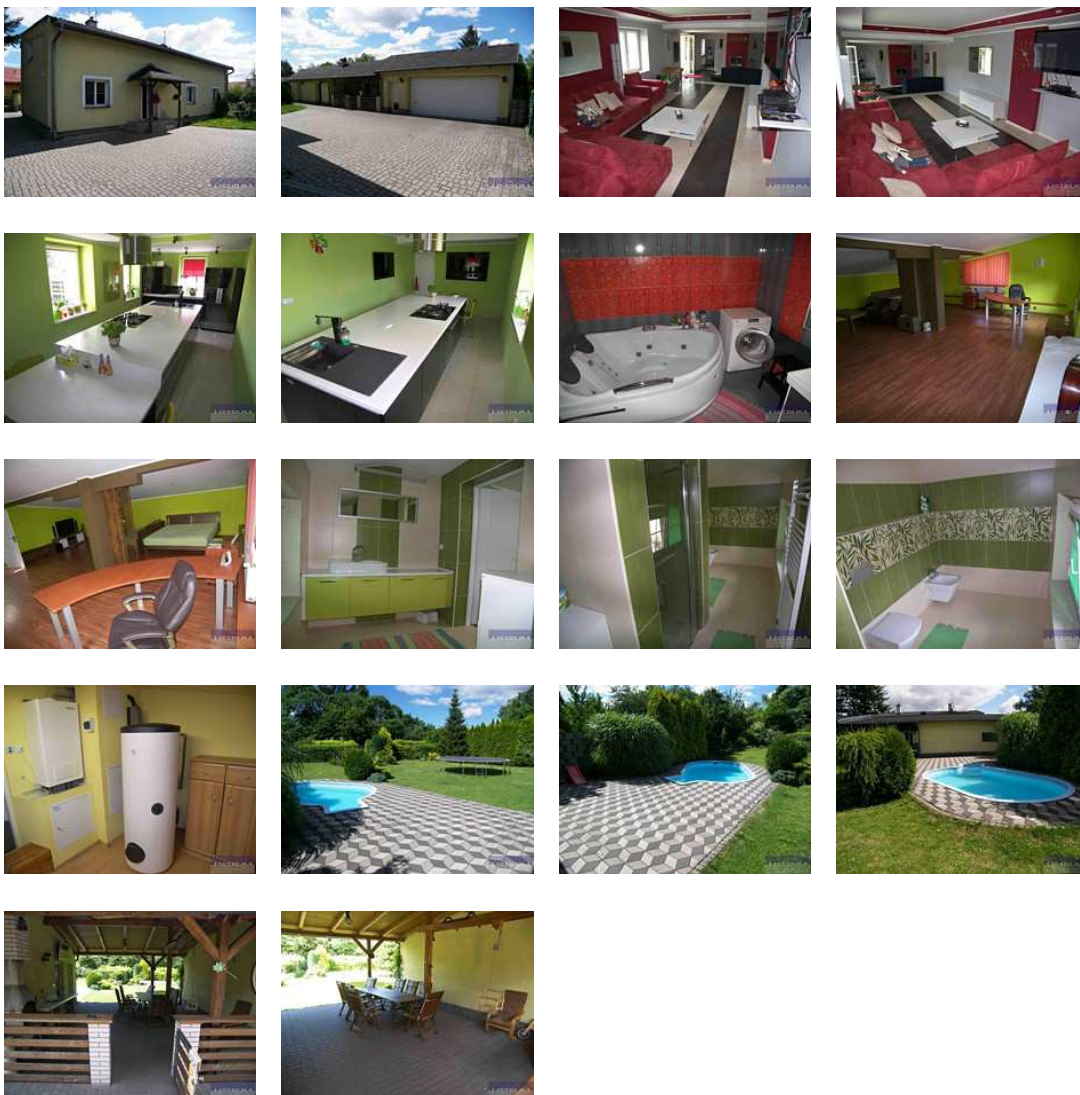
Veškerá zástavní práva, Zahájení exekucí a Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti, jsou podrobně rozepsána na příložených LV č.6363, č.4910 a č.4794 pro k.ú.Ráj a dále LV č.363 pro k.ú.Zpupná Lhota. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

Porovnání s obdobnými nemovitostmi :

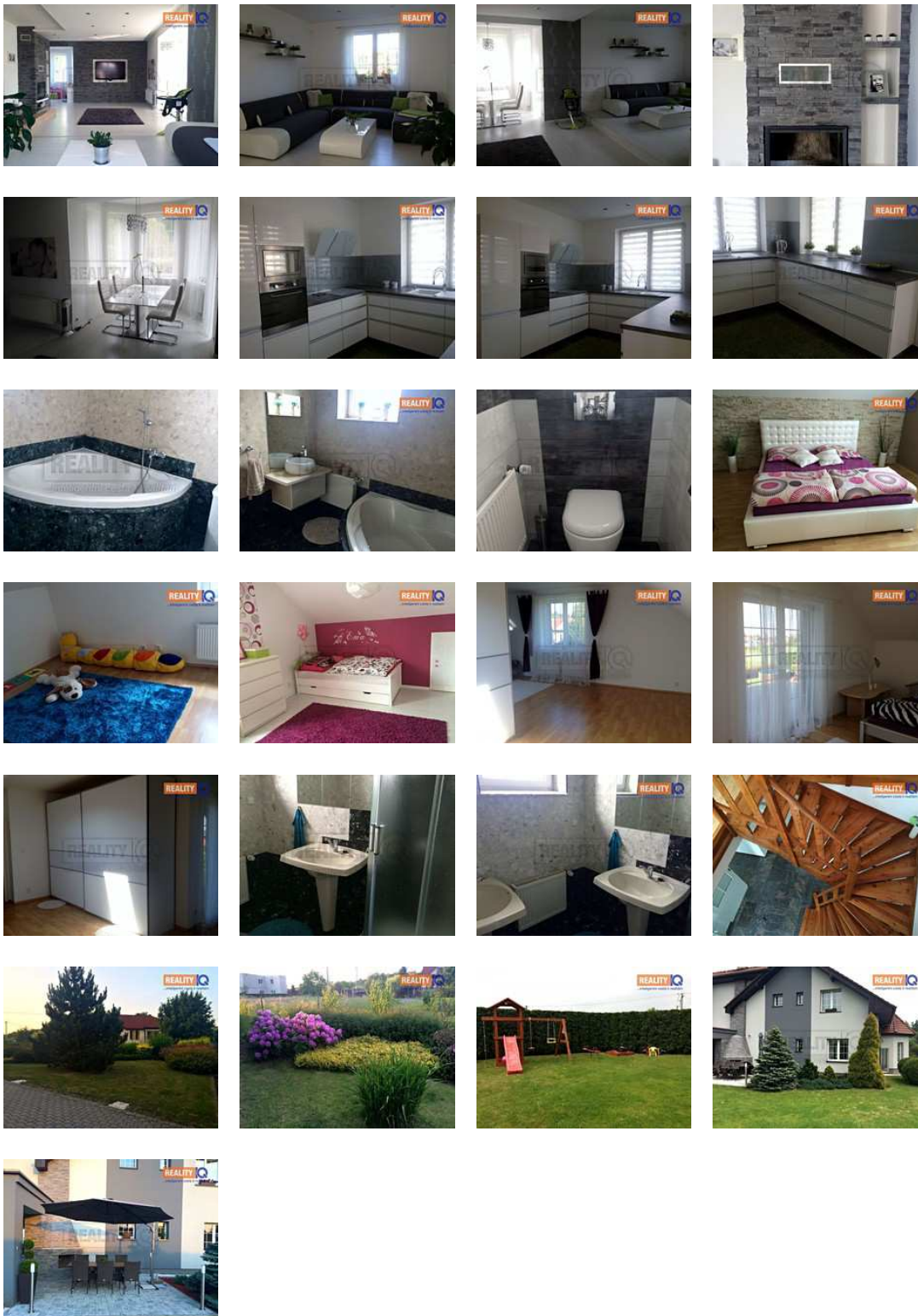




Prodej řadového rodinného domu 147 m² + atrium 55m². Nabízíme novostavbu rodinného domu v řadové zástavbě na ulici U Parku v Karviné. Dům je jednopodlažní, nepodsklepený s velice atraktivním půdorysným i prostorovým uspořádáním. Ústřední obyvatelný multifunkční prostor o půdorysu 55 m² představuje halu, obývací pokoj, jídelnu a kuchyň jako jeden půdorysný celek, který je prostorově otevřen až do střešní, mimoúrovňové konstrukce, tvořené omítnutým a zatepleným krovem opatřeným střešními okny. Díky střešním oknům je centrální obytný prostor shora prosvětlen a disponuje tak nadstandardními přirozenými světelnými podmínkami. Kromě uvedených prostor je dům dispozičně tvořen třemi ložnicemi, komorou, šatnou a luxusní samostatnou koupelnou se střešním oknem a samostatným WC. Vytápění objektu je zajištěno plynovým kondenzačním kotlem se zásobníkem teplé vody. Ve všech prostorách kromě koupelny a WC se nachází podýhovaná dřevěná podlaha. Celý dům je vytápěn podlahovým topením. V centrálním obytném prostoru je umístěn krb. Kuchyň je vybavena nejmodernějšími spotřebiči. Vstup na zahradu přes francouzská okna, zahrada o výměře 311 m² je celodenně prosluněná, poskytující maximální soukromí. Součástí domu je prostorná, vytápěná garáž se samostatným vstupem mimo garážová vrata. V garáži je zavedena voda, 220, 380 V. Celý objekt je postaven z tvárníc Ytong a zateplen polystyrenem. Roční náklady na provoz objektu cca 20.000,- Kč. Příjezd k domu po obecní komunikaci, celoročně udržované. Objekt se nachází nedaleko Masarykova náměstí a centra Karviné, v blízkosti zámku ve Fryštátě. V okolí je komplexní občanská vybavenost. Požadovaná cena 5.300.000,- Kč.



nadstandardní rodinný dům poblíž centra Karviné v klidné části města. Dům je samostatně stojící, dvoupodlažní, částečně podsklepený, se zajištěným soukromím na zahradě, který prošel kompletní rekonstrukcí (střecha, kompletní interiéry včetně vybavení, dřevěné schodiště, podlahy, podlahové krytiny, veškeré rozvody, koupelny, krb, atd.) vše ve vysokém standardu. Rekonstrukce proběhla v roce 2011. 1. NP je tvořeno vstupní chodbou, obývacím pokojem s krbem a vstupem na zahradu, kuchyní, pokojem, koupelnou s hydromasážní vanou a WC. 2. NP je tvořeno velmi prostorným dětským pokojem, ložnicí, pracovnou a koupelnou. Koupelna je vybavena designovým nábytkem, sprchovým koutem, bidetem a závěsným WC. Celková obytná plocha cca. 200 m². Vytápění domu je řešeno plynovým kotlem napojeným na podlahové vytápění a radiátory. V obývacím pokoji a kuchyni designové topné sálavé panely. Další možností vytápění je krb s horkovzdušnou vložkou s rozvody teplého vzduchu po domě. Ohřev TUV je řešen solárními kolektory. K domu náleží vedlejší stavba, která obsahuje dvojgaráž, kryté posezení s navazující letní kuchyní. Na ni navazuje zahrada se zapuštěným bazénem a parkovou úpravou. Soukromí zaručují vzrostlé křoviny a dřeviny. Požadovaná cena 4 600 000 Kč za nemovitost, včetně poplatků, včetně právního servisu.



patrový rodinný dům, Jedlová, Karviná – Hranice, dispozičně 5+1, podlahová plocha 286m². Dům prošel celkovou rekonstrukcí. V přízemí domu se nachází chodba, technická místnost s plynovým kotlem, obývací pokoj nadstandartní velikosti, kuchyně a sociální zařízení. V patře se nachází 4 pokoje, sociální zařízení a samostatná šatna. Polahy v domě jsou žulové a plovoucí podlahy, koupelny jsou obloženy mramorem. V celém domě je elektronický zabezpečovací systém. K domu

náleží garáž. Dům zůstává částečně zařízený. Rozloha pozemku je 1100m². Požadovaná cena 4 999 000 Kč za nemovitost.

Negativně působí delší rozestavěnost domu.

Obvyklá cena bez vlivu závad : 0,- Kč

Obvyklá cena závad : 0,- Kč

Obvyklá cena oprávnění : 0,- Kč

Obvyklou cenu nemovitosti na LV č.6363 stanovuji na 4.000.000,- Kč.

Slovy: Čtyřimiliony Kč

Porovnání s obdobnými nemovitostmi :

- slunný pozemek o celkové výměře 1052 metrů, Karviná-Ráj, Nová ul. Pozemek je situován v řadové zástavbě rodinných domů a bungalovů. Na hranice pozemku jsou k dispozici všechny inženýrské sítě. V blízkosti je veškerá občanská vybavenost, školy, obchody, služby. Při rychlém jednání možno slevy. Požadovaná cena 751,- Kč/m² včetně provize, včetně právního servisu.

- stavební pozemek v Karviné Ráji na ulici U Farmy o výměře 992 m². Hlavní předností pozemku velmi klidné prostředí s řídkou zástavbou, krásný výhled, v blízkosti les a výborná dostupnost po obecní udržované cestě. Inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. V ceně není zahrnuta daň z nabytí, kterou platí kupující. Požadovaná cena 1.000,- Kč/m²

Jednotkovou srovnávací cenu stanovuji na 710,- Kč/m². Za celý pozemek 1.055.770,- Kč, po zaokrouhlení pak 1.060.000,- Kč.

Obvyklá cena bez vlivu závad : 1.060.000,- Kč

Obvyklá cena závad : 10.000,- Kč

Obvyklá cena oprávnění : 50.000,- Kč

Obvyklou cenu nemovitosti na LV č.4910 stanovují na 1.100.000,- Kč.

Slovy: Jedenmilionstotísíc Kč

Obvyklá cena bez vlivu závad : 30.750,- Kč za celou nemovitost

Obvyklá cena závad : 20.750,- Kč

Obvyklá cena oprávnění : 0,- Kč

Negativně působí prodej podílu

Obvyklou cenu podílu o velikosti 1/8 nemovitosti na LV č.4794 stanovují na 1.000,- Kč.

Slovy: Jedentísíc Kč

Porovnání s obdobnými nemovitostmi :

- stavební pozemek o celkové výměře 1.185 m², Český Těšín. Všechny inženýrské sítě na hranici (vodovod, elektřina, plyn i kanalizace). Slunce celý den. Ideální místo pro ty, kteří chtějí bydlet v klidném prostředí a zároveň blízko města. Požadovaná cena 375,- Kč/m² vč.provize.

- stavební pozemek o výměře 1.450 m² na ul. Formanská v Českém Těšíně, část Mosty. Inženýrské sítě (voda, plyn, elektřina a kanalizace) vedou na hranici pozemku. Ke všem sítím vyjadřovačky vlastníků sítí ohledně napojení. Přímé napojení na obecní asfaltovou silnici. K dispozici vyjádření z územního hlediska. Požadovaná cena 370,- Kč/m² včetně poplatků, včetně právního servisu.

S ohledem na velikost pozemku stanovuji jednotkovou srovnávací cenu na 270,- Kč/m². Za celý pozemek 2.663.550,- Kč, po zaokrouhlení pak 2.660.000,- Kč.

Obvyklá cena bez vlivu závad : 2.660.000,- Kč

Obvyklá cena závad : 0,- Kč

Obvyklá cena oprávnění : 0,- Kč

Obvyklou cenu nemovitosti na LV č.363 stanovuji na 2.660.000,- Kč.

Slovy: Dvamilionyšestsetšedesáttisíc Kč

V Tršicích 24.11.2016

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.7.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4986-354/2016 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 6363 ze dne 5.9.2016	5
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4910 ze dne 5.9.2016	6
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4794 ze dne 5.9.2016	4
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 363 ze dne 5.9.2016	20
Snímek katastrální mapy	2
Fotodokumentace nemovitosti	5
Mapa oblasti	3

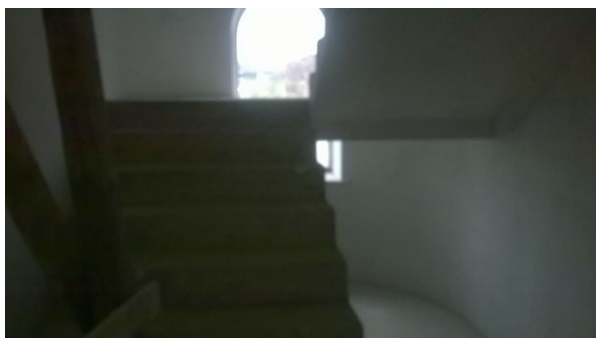
Snímek katastrální mapy - k.ú.Ráj



Snímek katastrální mapy - k.ú.Zpupná Lhota



Fotodokumentace nemovitosti







Pozemek Chotěbuz



Mapa oblasti



