

Znalecký posudek č. 2017/262

o ceně nemovitého majetku v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná, okres Karviná, kraj Moravskoslezský, pozemku, parcely č. 85, zapsané na LV č. 10001 pro katastrální území Karviná-město, jejíž součástí je stavba, budova s číslem popisným 86.

Objednatel posudku:

Statutární město Karviná
Fryštátská 72/1
733 01 Karviná

Účel posudku:

Stanovení ceny nemovitého majetku pro potřeby spojené s převodem vlastnických práv.

Podle stavu ke dni 13. 11. 2017 posudek vypracoval:

Ing. Pavel Krámer
Edisonova 668/87
700 30 Ostrava - Hrabůvka

Posudek obsahuje 21 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Ostrava, 14. 11. 2017

A. Nález

1. Znalecký úkol

Úkolem zpracovatele posudku je provést ocenění nemovitosti, pozemku, parcely č. 85, v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná, okres Karviná, kraj Moravskoslezský, zapsané na LV č. 10001 pro katastrální území Karviná-město, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním úřadem Karviná, jejíž součástí je stavba, budova s číslem popisným 86, bytový dům.

Znaleckým posudkem je stanovena:

- **Cena nemovitostí dle cenových předpisů**, zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb.
- **Obvyklá, obecná, neboli tržní, cena nemovitosti**, to je cena, kterou by bylo možno za nemovitost, jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. Ve smyslu zákona o oceňování majetku se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 13. 11. 2017.

3. Podklady pro vypracování posudku

- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., zákona č. 344/2013 Sb. a zákona č. 228/2014 Sb.
- Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb.
- Informace o pozemku, parcele č. 85 v katastrálním území Karviná-město, zapsané na LV č. 10001 pro katastrální území Karviná-město, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Karviná.
- Kopie katastrální mapy.
- Částečná, stavebně technická dokumentace stavby „Oprava fasády č.p. 86, ul. Fryštátská, Karviná“, vypracovaná 12/1997 architektonickou kanceláří ARKADA, Ing.arch. Jiřím Hájkem.
- Kolaudační rozhodnutí, jímž se povoluje užívání stavby „Oprava fasády č.p. 86, ul. Fryštátská, Karviná“, v rámci níž byla provedena oprava fasády a výměna výkladců a vstupních dveří, vydané Městským úřadem Karviná, odborem územního plánování a stavebního řízení, pod zn. ÚPaSŘ/3926/98/To.

- Částečná, stavebně technická dokumentace stavby „Výměna kanalizace, vodovodu a plynofikace domu č.p. 86, ulice Fryštátská v Karviné“, schválená dne 9.12.2005 ve stavebním řízení zn. ÚPSŘ 1918/2005/Va pro provedení stavby.
- Smlouva o nájmu nebytových prostor č. NP 17/6455/2007-2008/OSM/Ča, uzavřená dne 29.2.2008, mezi Statutárním městem Karviná, Fryštátská 72/1, Karviná - Fryštát, jako pronajímatelem, a společností Lázně Darkov, a.s., Čsl. armády 2954/2, Karviná-Hranice, jako nájemcem.
- Dodatek ke smlouvě o nájmu nebytových prostor č. NP 17/6455/2007-2008/OSM/Ča, uzavřený dne 21.12.2009 mezi Statutárním městem Karviná, Fryštátská 72/1, Karviná - Fryštát, jako pronajímatelem, a společností Lázně Darkov, a.s., Čsl. armády 2954/2, Karviná-Hranice, jako nájemcem.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Moravskoslezský
Obec: Karviná
Katastrální území: Karviná-město (663824)

List vlastnictví číslo: 10001

Vlastník:

Statutární město Karviná Fryštátská 72/1, Fryštát, 73301 Karviná

5. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je nemovitý majetek v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná, okres Karviná, kraj Moravskoslezský, pozemek, parcela č. 85, zapsaný ve prospěch vlastníka na LV č. 10001 pro katastrální území Karviná-město, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Karviná.

Součástí pozemku, parcely č. 85 v katastrálním území Karviná-město, je stavba, budova s číslem popisným 86, bytový dům.

Oceňovaná nemovitost se nachází v historické centrální části statutárního města Karviné. Budova s číslem popisným je součástí souvislé zástavby ulice Fryštátská. Jedná se o objekt tvořící nároží ulice Fryštátské a chodníku pro pěší, propojujícího ulici Fryštátskou a ulicí Zámeckou v Karviné, Fryštátě.

6. Obsah posudku

Oddíl 1

a) Popis objektu

- 1) Pozemek, parcela č. 85, v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský
- b) Ocenění: Vyhláška č. 443/2016 Sb.

Oddíl 2

a) Popis objektu

- 1) Budova s č.p. 86 na parc.č. 85 v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský

- 2) Pozemek, parc.č. 85, v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr.Karviná, kraj Moravskoslezský - cena plochy zastavěné stavbou
b) Ocenění: Vyhláška č. 443/2016 Sb.

Ocenění celé nemovitosti

- a) Ocenění porovnávací metodou

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Oddíl 1

a) Popis objektu

1) Pozemek, parcela č. 85, v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský

Parcela č. 85 v katastrálním území Karviná - město je pozemkem o výměře 168 m², evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemků zastavěná plocha a nádvoří.

Jedná se o pozemek stavební ve smyslu § 9 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

Součástí pozemku je stavba, budova s číslem popisným 86, evidovaná v katastru nemovitostí se způsobem využití bytový dům.

Na základě skutečného stavu a způsobu využití objektu je uvažováno, že se jedná o budovu pro obchod a služby.

Místnosti 1. nadzemního podlaží stavby, a z části i podzemního podlaží stavby, jsou užívány pro provoz kavárny a cukrárny.

Ve 2. nadzemním podlaží objektu se nachází jeden byt velikosti 3+1.

3. nadzemní podlaží, podkroví, je tvořeno nebytovými prostory, chodbou a třemi místnostmi kanceláří.

b) Ocenění: Vyhláška 443/2016 Sb.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Karviná

Název okresu: Karviná

Základní cena pozemku: ZC = 513,- Kč/m²

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Poptávka je vyšší než nabídka	0,02
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

7	Hospodářsko-správní význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } (I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)) = 1,020$$

$$\text{Index trhu: } I_T = P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = 1,020$$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,65
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	II. Obchodní centra	0,10
3	Poloha pozemku v obci	I. Střed obce – centrum obce	0,10
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	-0,02
7	Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,03
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	IV. Výhodná – pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,10
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	I. Vyšší než je průměr v kraji	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,852$$

$$\text{Index cenového porovnání dle § 4: } I = I_T \times I_O \times I_P = 0,869$$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 445,7970 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
85	zastavěná plocha a nádvoří	168	74 893,90

Pozemek, parcela č. 85, v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský – zjištěná cena:

74 893,90 Kč

Oddíl 2

a) Popis objektu

1) Budova s č.p. 86 na parc.č. 85 v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský

Budova s číslem popisným 86 v katastrálním území Karviná - město je stavbou nacházející se v centrální části statutárního města Karviná a je součástí souvislé zástavby ulice Fryštátské.

Jedná se o stavbu rohovou, tvořící nároží ulice Fryštátské a chodníku pro pěší, spojujícího ulici Fryštátskou s ulicí Zámeckou.

Dispoziční uspořádání stavby:

Oceňovaný objekt je tvořen jedním podzemním podlažím a třemi nadzemními podlažními, při čemž třetí nadzemní podlaží je podkrovím.

Podzemní podlaží je rozděleno na dvě vzájemně komunikačně nepropojené části. V jedné z částí podzemního podlaží, přístupné z chodby a schodišťového prostoru, propojujícího všechna nadzemní podlaží domu, se nachází chodba a kotelna ústředního vytápění stavby, ve druhé části podzemního podlaží stavby, přístupného z prodejních prostor cukrárny a kavárny, se nachází místnost užívaná jako zázemí této provozovny, jako kancelář, sklad, místnost s chladničkami, mrazničkami a myčkami nádobí a podobně.

Přístup ke schodišťovému prostoru, propojujícímu všechna podlaží domu, je z chodníku spojujícího ulici Fryštátskou a ulici Zámeckou.

1. nadzemní podlaží stavby je tvořeno místnostmi provozovny kavárny a cukrárny, to je především prodejní místností cukrárny o konstrukční výšce 4,80 m s ochozem ve výšce 2,50 m, přístupné samostatným vstupem z ulice Fryštátské, a na ní navazujícími místnostmi kavárny, včetně místností sociálních zařízení pro návštěvníky, sociálního zařízení pro zaměstnance a úklidové komory.

2. nadzemní podlaží je tvořeno bytem sestávajícím z předsíně, koupelny, komory, WC, kuchyně a tří obytných místností.

3. nadzemní podlaží, podkroví, je tvořeno chodbou, třemi kancelářskými místnostmi, WC, koupelnou a půdními prostory.

Popis jednotlivých konstrukcí objektu:

Oceňovaný objekt je stavbou zděné konstrukce vybudovanou na kamenných základech, bez izolací proti působení zemní vlhkosti.

Svislé nosné konstrukce a obvodové stěny tloušťky 45 cm jsou vyzděné z plných cihel, povrchy stěn jsou opatřeny vnitřními a vnějšími dvouvrstevnými vápennými omítkami, fasáda je opatřena štukatérskou výzdobou.

Povrchy stěn místnosti sloužící jako zázemí provozovny cukrárny a kavárny, místností sociálních zařízení pro návštěvníky kavárny a cukrárny, místností sociálního zařízení pro personál cukrárny a kavárny, jakož i místnost koupelny bytu ve 2. nadzemním podlaží objektu, a místnost kuchyně bytu, jsou obloženy keramickými obklady.

Povrchy podlah místností kavárny a cukrárny jsou tvořeny mramorovou dlažbou, keramickými dlažbami a textilními krytinami. Povrchy podlah obytných místností bytu ve 2. nadzemním podlaží objektu a předsíně tvoří vlýsky, povrchy podlah koupelny a WC jsou tvořeny keramickými dlažbami, povrch podlahy v kuchyni je tvořen PVC,

Povrchy podlah místností 3. nadzemního podlaží objektu, podkroví, tvoří krytiny z PVC.

Stropy místností objektu mají rovné podhledy.

Schodiště v objektu je betonové konstrukce, schodišťové stupně mají povrch z litého teraca, zábradlí je litinové s dřevěným madlem.

Objekt je zastřešen pultovým krovem dřevěné konstrukce, pokrytým plechovou krytinou a opatřeným klempířskými konstrukcemi z pozinkovaného plechu a bleskosvodem.

Okna jsou dřevěná, dvojitá, dveře jsou dřevěné, převážně plné.

S výjimkou 3. nadzemního podlaží stavby je v objektu proveden rozvod elektrické energie, rozvody ústředního topení se samostatnými plynovými kotli pro provozovnu kavárny a cukrárny v 1. nadzemním podlaží stavby a pro byt ve 2. nadzemním podlaží stavby, rozvody studené a teplé vody, zdrojem teplé užitkové vody pro provozovnu kavárny a cukrárny v 1. nadzemním podlaží stavby je plynový kotel ústředního topení, zdrojem teplé vody pro potřeby bytu ve 2. nadzemním podlaží je elektrický bojler, rozvody vnitřní kanalizace ze všech hygienických zařízení a rozvod zemního plynu.

Ve 3. nadzemním podlaží, podkroví, je proveden pouze rozvod elektrické energie, rozvod studené vody a kanalizace z WC a koupelny.

Stáří objektu, stavebně technický stav a opotřebení jednotlivých konstrukcí stavby:

Z důvodu nedostatku jakýchkoliv podkladů je na základě stavu a charakteru jednotlivých konstrukcí stavby uvažováno, že její celkové stáří je 130 let.

Z dostupných podkladů je pak zřejmé, že v roce 1998 byla u objektu provedena nová fasáda a výměna venkovních dveří objektu a výkladce stávající cukrárny a kavárny.

V roce 2006 pak byla provedena rekonstrukce vnitřních rozvodů v objektu, výměna kanalizace, rozvodů vody a plynu.

Ke dni ocenění se v bezvadném stavebně technickém stavu nacházejí pouze místnosti podzemního podlaží a 1. nadzemního podlaží, užívané pro provoz cukrárny a kavárny.

Místnosti bytu a jednotlivé konstrukce, tvořící jeho vybavení, se ke dni ocenění nacházejí ve stavu vyžadujícím provedení rozsáhlejších stavebních úprav a oprav.

Místnosti ve 3. nadzemním podlaží domu, v podkroví, se nacházejí ve stavu vyžadujícím, za účelem případného užívání, provedení celkové rekonstrukce.

Nájemní vztahy:

Ke dni ocenění jsou pronajaty místnosti užívané pro provoz cukrárny a kavárny.

Za účelem ocenění objektu je uvažováno, že místnosti ve 2. nadzemním podlaží, a místnosti ve 3. nadzemním podlaží, s ohledem na svůj stavebně technický stav, pronájem neumožňují.

2) Pozemek, parc.č. 85, v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský - cena plochy zastavěné stavbou

Předmětem ocenění je část pozemku, parcely č. 85 v katastrálním území Karviná - město, plochy skutečně zastavěné stavbou, budovou s číslem popisným 86 v katastrálním území Karviná - město. Velikost plochy zastavěné stavbou činí 143 m².

b) Vyhláška 443/2016 Sb.

1) Budova s č.p. 86 na parc.č. 85 v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský – cena nákladová – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: H. budovy pro obchod a služby

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,100

Kód klasifikace CZ-CC: 123 Budovy pro obchod

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.14.2..1 budovy pro obchod, prodejny

Koeficient změny ceny stavby: 2,161

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	
1.PP	2,35 m	7,45×6,85	= 51,03 m ²
1.NP	3,30 m	(18,80+18,75)/2×(8,50+7,30)/2-1,20×3,6 0-1,15×1,17	= 142,66 m ²

Název	Výška	Zastavěná plocha	
2.NP	3,30 m	$(18,80+18,75)/2 \times (8,50+7,30)/2 - 1,20 \times 3,6$ $0-1,15 \times 1,17$	= 142,66 m ²
3.NP	2,50 m	$(18,80+18,75)/2 \times (8,50+7,30)/2 - 1,20 \times 3,6$ $0-1,15 \times 1,17 - 2,35 \times 5,00 - 8,70 \times 4,00$	= 96,11 m ²
Součet:	11,45 m		= 432,46 m ²

Průměrná výška podlaží PVP: = 3,01 m
 Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 108,12 m²

Obestavěný prostor OP:

Spodní stavba	0,95 × 51,03	=	48,48 m ³
1.NP	4,80 × 142,66	=	684,77 m ³
2.NP	3,30 × 142,66	=	470,78 m ³
Zastřešení včetně	$3,70/2 \times 142,66 + (5,80 \times 3,70/2 \times 8,05)/3 + (8,30 \times 3,70/2 \times 8,0$		
3.NP (podkroví)	5)/3	=	333,92 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 537,95 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací – kamenné bez izolací	6,10 %	Podstandardní	
2. Svislé konstrukce – vyzdívané z plných cihel tloušťky 45 cm	15,30 %	Standardní	
3. Stropy – rovný podhled	8,10 %	Standardní	
4. Krov, střecha – krov dřevěné konstrukce	6,20 %	Standardní	
5. Krytiny střech – plechová	2,90 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – klempířské konstrukce střechy a parapetů z pozinkovaného plechu	0,60 %	Standardní	
7. Úprava vnitřních povrchů – omítky vnitřní, vápenné, dvouvrstvé	7,30 %	Standardní	
8. Úprava vnějších povrchů – vápenná dvouvrstvá omítky	3,30 %	Nadstandardní	
9. Vnitřní obklady keramické – sociální zařízení, provozní místnosti	3,20 %	Standardní	70 %
		Nevyskytuje se	30 %
10. Schody – betonové, povrch lité teraco	2,70 %	Standardní	
11. Dveře – dřevěné, plné	3,70 %	Standardní	90 %
– dřevěné, plné i prosklené		Standardní	10 %
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se	
13. Okna – dřevěná dvojí	5,80 %	Standardní	90 %
– dřevěná zdvojená		Standardní	10 %
14. Povrchy podlah – keramické dlažby, textilní krytina, PVC, vlýsky	3,30 %	Standardní	
15. Vytápění – ústřední, kotel plynový	4,80 %	Standardní	70 %
		Nevyskytuje se	30 %
16. Elektroinstalace – světelná a motorová	5,90 %	Standardní	70 %
– světelná		Podstandardní	30 %
17. Bleskosvod	0,30 %	Standardní	
18. Vnitřní vodovod – rozvod studené i teplé vody	3,20 %	Standardní	70 %
– rozvod studené vody		Podstandardní	30 %
19. Vnitřní kanalizace – odpady ze všech hygienických zařízení	3,10 %	Standardní	
20. Vnitřní plynovod – zemní plyn	0,40 %	Standardní	70 %
		Nevyskytuje se	30 %
21. Ohřev vody – bojler, kotel ÚT	2,00 %	Standardní	70 %
		Nevyskytuje se	30 %
22. Vybavení kuchyní	1,90 %	Nevyskytuje se	
23. Vnitřní hygienické vybavení – WC splachovací, pisoáry, umývadla	4,20 %	Standardní	35 %
– WC splachovací, umývadla, vany		Standardní	35 %
– umývadla		Podstandardní	30 %
24. Výtahy	1,30 %	Nevyskytuje se	

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
25.	Ostatní	4,40 %	Standardní	30 %
			Podstandardní	70 %
26.	Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000

Úprava koeficientu K₄:

1.	Základy včetně zemních prací	-0,54 × 6,10 %	-	0,0329
8.	Úprava vnějších povrchů	0,54 × 3,30 %	+	0,0178
9.	Vnitřní obklady keramické	-0,54 × 1,852 × 3,20 % × 30 %	-	0,0096
15.	Vytápění	-0,54 × 1,852 × 4,80 % × 30 %	-	0,0144
16.	Elektroinstalace	-0,54 × 5,90 % × 30 %	-	0,0096
18.	Vnitřní vodovod	-0,54 × 3,20 % × 30 %	-	0,0052
20.	Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 % × 30 %	-	0,0012
21.	Ohřev vody	-0,54 × 1,852 × 2,00 % × 30 %	-	0,0060
22.	Vybavení kuchyní	-0,54 × 1,852 × 1,90 %	-	0,0190
23.	Vnitřní hygienické vybavení	-0,54 × 4,20 % × 30 %	-	0,0068
24.	Výtahy	-0,54 × 1,852 × 1,30 %	-	0,0130
25.	Ostatní	-0,54 × 4,40 % × 70 %	-	0,0166

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: = 0,8835

Ocenění:

Základní cena ZC: 2 669,- Kč/m³

Koeficient konstrukce K₁: × 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) : × 0,9810

Koeficient K₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) : × 0,9977

Koeficient vybavení stavby K₄: × 0,8835

Polohový koeficient K₅: × 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,1610

Základní jednotková cena upravená: = 5 151,54 Kč/m³

Základní cena upravená: 1 537,95 m³ × 5 151,54 Kč/m³ = 7 922 810,94 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

- Základy včetně zemních prací – podstandardní opotřebení: $130 / (130 + 50) \times 100 = 72,222 \%$
 $72,222 \% \times 6,10 \% \times 0,46 / 0,8835$ + 2,294 %
- Svislé konstrukce – standardní opotřebení: $130 / (130 + 50) \times 100 = 72,222 \%$
 $72,222 \% \times 15,30 \% / 0,8835$ + 12,507 %
- Stropy – standardní opotřebení: $130 / (130 + 50) \times 100 = 72,222 \%$
 $72,222 \% \times 8,10 \% / 0,8835$ + 6,621 %
- Krov, střecha – standardní opotřebení: $130 / (130 + 20) \times 100 = 86,667 \%$
 $86,667 \% \times 6,20 \% / 0,8835$ + 6,082 %
- Krytiny střech – standardní opotřebení: $40 / (40 + 20) \times 100 = 66,667 \%$
 $66,667 \% \times 2,90 \% / 0,8835$ + 2,188 %
- Klempířské konstrukce – standardní opotřebení: $40 / (40 + 20) \times 100 = 66,667 \%$
 $66,667 \% \times 0,60 \% / 0,8835$ + 0,453 %
- Úprava vnitřních povrchů – standardní 30 % opotřebení: $9 / (9 + 41) \times 100 = 18,000 \%$

	$18,000 \% \times 7,30 \% \times 30 \% / 0,8835$	+	0,446 %
7.	Úprava vnitřních povrchů – standardní 70 % opotrebení: $130 / (130 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 7,30 \% \times 70 \% / 0,8835$	+	5,784 %
8.	Úprava vnějších povrchů – nadstandardní opotrebení: $19 / (19 + 40) \times 100 = 32,203 \%$ $32,203 \% \times 3,30 \% \times 1,54 / 0,8835$	+	1,852 %
9.	Vnitřní obklady keramické – standardní 70 % opotrebení: $9 / (9 + 21) \times 100 = 30,000 \%$ $30,000 \% \times 3,20 \% \times 70 \% / 0,8835$	+	0,761 %
10.	Schody – standardní opotrebení: $130 / (130 + 50) \times 100 = 72,222 \%$ $72,222 \% \times 2,70 \% / 0,8835$	+	2,207 %
11.	Dveře – standardní 90 % opotrebení: $130 / (130 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 3,70 \% \times 90 \% / 0,8835$	+	3,769 %
11.	Dveře – standardní 10 % opotrebení: $19 / (19 + 31) \times 100 = 38,000 \%$ $38,000 \% \times 3,70 \% \times 10 \% / 0,8835$	+	0,159 %
13.	Okna – standardní 90 % opotrebení: $130 / (130 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 5,80 \% \times 90 \% / 0,8835$	+	5,908 %
13.	Okna – standardní 10 % opotrebení: $19 / (19 + 31) \times 100 = 38,000 \%$ $38,000 \% \times 5,80 \% \times 10 \% / 0,8835$	+	0,249 %
14.	Povrchy podlah – standardní 70 % opotrebení: $130 / (130 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 3,30 \% \times 70 \% / 0,8835$	+	2,615 %
14.	Povrchy podlah – standardní 30 % opotrebení: $9 / (9 + 11) \times 100 = 45,000 \%$ $45,000 \% \times 3,30 \% \times 30 \% / 0,8835$	+	0,504 %
15.	Vytápění – standardní 70 % opotrebení: $11 / (11 + 29) \times 100 = 27,500 \%$ $27,500 \% \times 4,80 \% \times 70 \% / 0,8835$	+	1,046 %
16.	Elektroinstalace – standardní 35 % opotrebení: $9 / (9 + 21) \times 100 = 30,000 \%$ $30,000 \% \times 5,90 \% \times 35 \% / 0,8835$	+	0,701 %
16.	Elektroinstalace – standardní 35 % opotrebení: $40 / (40 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 5,90 \% \times 35 \% / 0,8835$	+	2,337 %
16.	Elektroinstalace – podstandardní 30 % opotrebení: $40 / (40 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 5,90 \% \times 30 \% \times 0,46 / 0,8835$	+	0,922 %
17.	Bleskosvod – standardní opotrebení: $40 / (40 + 10) \times 100 = 80,000 \%$ $80,000 \% \times 0,30 \% / 0,8835$	+	0,272 %
18.	Vnitřní vodovod – standardní 70 % opotrebení: $11 / (11 + 21) \times 100 = 34,375 \%$ $34,375 \% \times 3,20 \% \times 70 \% / 0,8835$	+	0,872 %
18.	Vnitřní vodovod – podstandardní 30 % opotrebení: $11 / (11 + 9) \times 100 = 55,000 \%$ $55,000 \% \times 3,20 \% \times 30 \% \times 0,46 / 0,8835$	+	0,275 %
19.	Vnitřní kanalizace – standardní opotrebení: $11 / (11 + 21) \times 100 = 34,375 \%$ $34,375 \% \times 3,10 \% / 0,8835$	+	1,206 %
20.	Vnitřní plynovod – standardní 70 % opotrebení: $11 / (11 + 29) \times 100 = 27,500 \%$ $27,500 \% \times 0,40 \% \times 70 \% / 0,8835$	+	0,087 %
21.	Ohřev vody – standardní 70 % opotrebení: $9 / (9 + 21) \times 100 = 30,000 \%$		

	$30,000 \% \times 2,00 \% \times 70 \% / 0,8835$	+	0,475 %
23.	Vnitřní hygienické vybavení – standardní 35 % opotřebení: $9 / (9 + 21) \times 100 = 30,000 \%$ $30,000 \% \times 4,20 \% \times 35 \% / 0,8835$	+	0,499 %
23.	Vnitřní hygienické vybavení – standardní 35 % opotřebení: $40 / (40 + 10) \times 100 = 80,000 \%$ $80,000 \% \times 4,20 \% \times 35 \% / 0,8835$	+	1,331 %
23.	Vnitřní hygienické vybavení – podstandardní 30 % opotřebení: $40 / (40 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 4,20 \% \times 30 \% \times 0,46 / 0,8835$	+	0,656 %
25.	Ostatní – standardní 30 % opotřebení: $9 / (9 + 21) \times 100 = 30,000 \%$ $30,000 \% \times 4,40 \% \times 30 \% / 0,8835$	+	0,448 %
25.	Ostatní – podstandardní 70 % opotřebení: $40 / (40 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 4,40 \% \times 70 \% \times 0,46 / 0,8835$	+	1,604 %
	Opotřebení analytickou metodou celkem:	=	67,130 %
	Odpčet opotřebení: $7\,922\,810,94 \text{ Kč} \times 67,130 \%$	-	5 318 582,98 Kč
	Cena po odečtení opotřebení:	=	2 604 227,96 Kč

Budova s č.p. 86 na parc.č. 85 v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský – nákladová cena:	2 604 227,96 Kč
--	------------------------

2) Pozemek, parc.č. 85, v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský - cena plochy zastavěné stavbou – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Karviná
 Název okresu: Karviná
Základní cena pozemku: ZC = 513,- Kč/m²

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Poptávka je vyšší než nabídka	0,02
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Hospodářsko-správní význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } (I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)) = 1,020$$

$$\text{Index trhu: } I_T = P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^8 P_i\right) = 1,020$$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,65
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	II. Obchodní centra	0,10
3	Poloha pozemku v obci	I. Střed obce – centrum obce	0,10
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	-0,02
7	Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,03
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	IV. Výhodná – pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,10
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	I. Vyšší než je průměr v kraji	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,852$$

$$\text{Index cenového porovnání dle § 4: } I = I_T \times I_O \times I_P = 0,869$$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

$$\text{Základní cena upravená: } ZCU = ZC \times I = 445,7970 \text{ Kč/m}^2$$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
	zastavěná plocha	143	63 748,97

Pozemek, parc.č. 85, v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský - cena plochy zastavěné stavbou – zjištěná cena:

63 748,97 Kč

3) Ocenění výnosovým způsobem podle vyhlášky č. 443/2016 Sb.

Za účelem zjištění ceny nemovitosti, budovy s číslem popisným 86 v katastrálním území Karviná-město, kombinací nákladového a výnosového způsobu je uvažováno, že oceňovaná nemovitost se nachází ve stabilizované oblasti, v lokalitě, kde se nepředpokládají žádné zásadní změny, které by měly vliv na výnosnost nemovitosti. Dále se předpokládá, že se jedná o stavbu, která má, vzhledem ke svému stavu a charakteru, určité rozvojové možnosti.

Ke dni ocenění jsou, na základě nájemní smlouvy, pronajaty místnosti v 1. nadzemním podlaží stavby a místnost v 1. podzemním podlaží stavby, o celkové podlahové ploše 130,36 m², nájemci za účelem provozu kavárny a cukrárny.

Místnost prodejny cukrovínek a dvě místnosti užívané jako kavárna jsou pronajaty za roční nájemné stanovené ve výši 1 400,- Kč/m² bez DPH.

Místnost kuchyně (přípravna) je pronajata za roční nájemné ve výši 1 220,- Kč/m² bez DPH.

Další prostory provozovny, chodba, WC, světlík, jsou pronajaty za roční nájemné ve výši 780,- Kč/m² bez DPH.

Na základě průzkumu trhu s nájmy obdobných obchodních prostor v dané lokalitě je uvažováno, že roční nájemné ve výši 1 400,- Kč/m² bez DPH, což je 1 694,- Kč/m² včetně DPH, odpovídající měsíčnímu nájemnému ve výši 141,16 Kč/m², lze považovat za nájemné v místě a čase obvyklé, ale roční nájemné ve výši 1 220,- Kč/m² bez DPH za pronájem kuchyně (přípravny), jakož i roční nájemné ve výši 780,- Kč/m² bez DPH za ostatní plochy provozovny, za nájemné obvyklé uvažovat nelze.

V obvyklém obchodním styku na trhu s pronájmy nemovitého majetku se zpravidla celé provozovny pronajímají za stejnou cenu za jednotku výměry.

V daném případě je proto uvažováno, že obvyklé měsíční nájemné za pronájem srovnatelných prostor, by činilo 140,- Kč/m² včetně DPH, což odpovídá ročnímu nájemnému ve výši 1 680,- Kč/m² včetně DPH.

Cukrárna a kavárna

Výměra pronajaté plochy:	130,36 m ²		
Jednotkové nájemné:	1 680,- Kč/m ²		
Roční nájemné:	130,36 m ² × 1 680,- Kč/m ²	=	219 004,80 Kč

Snížení ročního nájemného:

Snížení nájemného o 40 %:			87 601,92 Kč
Stavba i pozemek má stejného vlastníka – nájemné se sníží o 5 % ceny pozemku			
Cena zastavěné části pozemku:	63 748,97 Kč		
Snížení nájemného ve výši 5 % z ceny pozemku:		+	3 187,45 Kč
Odpočet ročního nájemného celkem:			90 789,37 Kč

Výpočet výnosové ceny:

Upravené roční nájemné:	219 004,80 Kč – 90 789,37 Kč	=	128 215,43 Kč
-------------------------	------------------------------	---	---------------

Účel užití stavby: Budovy pro obchod

Míra kapitalizace: 7 %

+0,3 % na pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy u staveb oceňovaných podle § 31 odst. 1 písm. b) a c)	/	7,30 %
--	---	--------

Cena zjištěná výnosovým způsobem (CV):	1 756 375,75 Kč
---	------------------------

Stanovení ceny nemovitosti kombinací nákladového a výnosového způsobu:

Skupina nemovitosti: C – bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost má rozvojové možnosti

Cena zjištěná nákladovým způsobem (CN):	= 2 604 227,96 Kč
--	--------------------------

Vzorec pro výpočet ceny: $CV + 0,20 \times | CV - CN |$

Cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu:

1 925 946,19 Kč

Ocenění celé nemovitosti

a) Ocenění porovnávací metodou

Porovnávací cena nemovitosti jako celku se obecně zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji nebo koupěmi v daném místě a čase.

Pokud informace o realizovaných prodejkách chybí, nebo jsou nedostupné, je pro účely porovnání možné využít také nabídkové ceny obdobných nemovitostí v dané, nebo srovnatelné lokalitě, získaných z inzerce a nabídek realitních kanceláří.

V principu se jedná o vyhodnocení trhu s nemovitostmi srovnatelnými svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná porovnávací cena se zohledněním situace na trhu pro srovnatelné nemovitosti ke dni ocenění.

Pro účely tohoto posudku o ceně nemovitosti jsou pro potřebu porovnání použity nemovitosti obdobného charakteru, nabízené na trhu s nemovitostí v 1. čtvrtletí roku 2016.

Rozdíly v poloze, stavebně technickém stavu, vybavení, rozsahu spoluužívaných pozemků, jsou zohledněny v porovnávací tabulce.

Vzhledem ke skutečnosti, že u porovnávacích nemovitostí je známa pouze nabídková cena a lze předpokládat, že skutečná cena dosažená při prodeji bude, vzhledem k situaci na trhu s nemovitostmi charakterizované značně omezenou reálnou koupěschopnou poptávkou, i výrazně nižší, je tato nabídková cena upravena, objektivizována, na pramen ceny koeficientem K_{pramen} .

Srovnávací nemovitosti :

Nemovitost č.1)

Prodej obchodního prostoru 280 m² Zámecká, Karviná - Fryštát

K prodeji komerční objekt, který se nachází v těsné blízkosti náměstí v Karviné - Fryštát, na ulici Zámecké. Jedná se o objekt s obchodními, kancelářskými prostory a podkrovním bytem. V 1. NP se nacházejí dva nebytové prostory s výkladci, každý prostor má samostatný vchod, sociální zařízení a měření médií. Nebytové prostory jsou vhodné pro ordinace, prodejny, kanceláře, služby, sídlo firmy, restaurační zařízení se zahradním posezením a ubytováním apod.. Tímto je také možné spojit klidné bydlení v centru města s podnikáním ve vlastním objektu. Objekt prošel revitalizací, nová okna, zateplení, střecha v rámci dotačního projektu Zelená úsporám vč. kolaudace.

Celková cena: 6 000 000 Kč za nemovitost, včetně právního servisu

Cena za m²: 21 429 Kč

ID zakázky: 7506

Aktualizace: 16.06.2017

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Umístění objektu: Centrum obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 1. podlaží

Plocha zastavěná: 150 m²

Užitná plocha: 280 m²

Parkování:

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Lokální plynové
Plyn: Plynovod
Odpad: Veřejná kanalizace
Telekomunikace: Internet, Satelit
Elektřina: 230V
Doprava: Vlak, Silnice, MHD, Autobus
Komunikace: Dlážděná, Asfaltová
Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná

Kontaktovat:

Fincentrum Reality, s.r.o.
Pobřežní 620/3, 18600 Praha - Karlín

Nemovitost č.2)

Prodej obchodního prostoru 526 m² Karviná - Fryštát, okres Karviná

K prodeji činžovní dům situovaný přímo na Masarykově náměstí v Karviné, poblíž budovy magistrátu. Jedná se o 3 podlažní podsklepenou stavbu s podkrovím. K domu náleží pozemek o výměře 199 m², přičemž zastavěná plocha je 165 m². Celková užitná plocha domu bez podkroví a sklepu činí cca. 400 m². Vstup do budovy je přímo z náměstí. Dům je nově napojen na kanalizaci, střecha po opravě.

Na nemovitosti nevážnou žádné právní vady. Dům lze využívat ke komerčním nebo bytovým účelům.

Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí.

Celková cena: 7 875 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Cena za m²: 14 971 Kč

ID zakázky: 569865

Aktualizace: 22.05.2017

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Umístění objektu: Centrum obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 1. podlaží z celkem 4 včetně 1 podzemního

Plocha zastavěná: 199 m²

Užitná plocha: 526 m²

Parkování: 5

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Lokální elektrické, Ústřední dálkové

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektřina: 230V

Doprava: Silnice

Energetická náročnost budovy: Třída E - Nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky

Kontaktovat:

M&M reality

Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město

Nemovitost č.3)

Prodej restaurace 300 m² Karola Šliwky, Karviná - Fryštát Panorama

K prodeji prvorepubliková vila z r. 1926 po kompletní rekonstrukci v r. 2001, která se nachází na ul. Karola Šliwky v samém centru Karviné. Docházková vzdálenost na náměstí je 2 min. K vile náleží krásná udržovaná zahrada s okrasnými dřevinami a dále garáž. V objektu je provozovna zavedené restaurace.

Zastavěná plocha – 138 m².

Plocha pozemku - 808 m²

Sklep - 5 místnosti, 1 kuchyň s vanou, východ a schody na soukromou část zahrady s terasou na zadní straně domu

Přízemí - profesionální kuchyň, bar, 2 místnosti, jedna s krbem, východ do zahrady na kamennou terasu s dřevěnou pergolou, 2x toaleta, 1x se sprchou, 1x místnost - zázemí pro personál + 1x šatna
1. patro - 3 místnosti (obývací pokoj, ložnice, zimní zahrada/pracovna), 2 koupelny s rohovou vanou (1 s vířivou) a podlahovým vytápěním

půdní prostor pod novou střechou - cca 100m² k opravě a využití pro půdní vestavbu

Zahrada - kovaný plot, dlažba - parkoviště pro cca 4-5 aut, kamenná dlažba pod terasou, oddělená soukromá zahrada od veřejné plotem

Na zadní straně domu 2x garáž s automatickými dveřmi a vstupem schodištěm na pozemek

V domě je klimatizace, 2 jednotky v obývaném prostoru v prvním patře, 1 jednotka v prostoru restaurace v jednom pokoji. Vytápění a ohřev vody je zabezpečen plynovým kotlem.

Kompletní rekonstrukce v roce 2001 - nová střecha, nová fasáda, komplet nové vedení elektro a vody v mědi, rekonstrukce všech oken a dveří (většina původní, všechny dřevěné, původní mosazné kliky)

Restaurace - součástí prodeje je společnost s.r.o., která provozuje zavedenou restauraci a kompletní vybavení restaurace - tj. kuchyně s chladničkami a mrazničkami, digestoří, plynovými sporáky, konvektomatem, vše profi gastro. Dále vybavení baru, kávovar, pípa, chlazení, pokladní systém. Nábytek do restaurace - Thonet, zahradní nábytek. Porcelán Thun, kompletní výbava, přístroje a další nádobí, atd. Čistící stroj, žehlicí stroj.

Celková cena: 6 900 000 Kč za nemovitost

Cena za m²: 23 000 Kč

Poznámka k ceně: včetně provize a právního servisu

ID zakázky: 081-N01371

Aktualizace: 03.05.2017

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Umístění objektu: Centrum obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 3

Užitná plocha: 300 m²

Parkování:

Garáž:

Rok rekonstrukce: 2001

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední plynové

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Telekomunikace: Internet

Elektřina: 230V, 400V

Doprava: Vlák, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus

Energetická náročnost budovy: Třída F - Velmi nevhodná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky

Kontaktovat:

RE/MAX Unlimited

Štramberská 2871/47, 70300 Ostrava - Hulváky

Seznam porovnávaných objektů:

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{mista}	K_{stav}	$K_{vybav.}$	$K_{pozemky}$	K_{pramen}	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Nemovitost č. 1)					21 429,- Kč	1,00 m ²
0,90	1,30	1,15	1,00	1,10	14 478,56 Kč	1,0
Nemovitost č. 2)					14 971,- Kč	1,00 m ²
1,10	0,95	0,95	1,05	1,10	13 056,56 Kč	1,0
Nemovitost č. 3)					23 000,- Kč	1,00 m ²
0,95	1,30	1,30	1,20	1,10	10 852,84 Kč	1,0

$$\text{kde } JC = (VC / M) / (K_{mista} \times K_{stav} \times K_{vybav.} \times K_{pozemky} \times K_{pramen})$$

Minimální jednotková cena za m ² :	10 852,84 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	12 795,99 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	14 478,56 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	12 795,99 Kč
Jednotkové množství:	× 273,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 3 493 305,27 Kč

Ocenění celé nemovitosti - výsledná porovnávací hodnota:	3 493 310,- Kč
---	-----------------------

C. Rekapitulace

Ceny podle cenového předpisu

Cena pozemků	74 890,- Kč
Výnosová hodnota podle vyhlášky	1 925 950,- Kč

Celková cena podle cenového předpisu	2 000 840,- Kč
---	-----------------------

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	3 493 310,- Kč
-------------------------------------	----------------

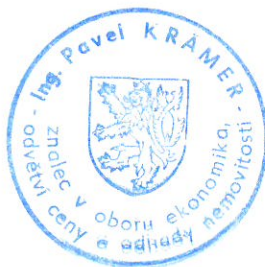
Na základě provedeného vyhodnocení trhu s obdobnými nemovitostmi je jako obvyklá cena oceňovaného nemovitého majetku, to je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku v obvyklém obchodním styku, uvažována cena zjištěná porovnávacím způsobem po zaokrouhlení.

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce	3 495 000,- Kč
---	-----------------------

Cena slovy: třimilionyčtyřistadevadesátpěttisíc Kč

Ostrava, 14. 11. 2017

Ing. Pavel Krámer
Edisonova 668/87
700 30 Ostrava - Hrabůvka



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.4.1991, Spr. 1960/91 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. **2017/262** znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. **2017354** podle připojené likvidace.

E. Seznam příloh

- Informace o pozemku, parcele č. 85 v katastrálním území Karviná-město, zapsané na LV č. 10001 pro katastrální území Karviná-město, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Karviná.
- Kopie katastrální mapy.
- Ortofotomapa.
- Fotodokumentace.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [85](#)
Obec: [Karviná \[598917\]](#)
Katastrální území: [Karviná-město \[663824\]](#)
Číslo LV: [10001](#)
Výměra [m²]: 168
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným: [Fryštát \[413381\]](#); č. p. 86; bytový dům
Stavba stojí na pozemku: p. č. [85](#)
Stavební objekt: [č. p. 86](#)
Ulice: [Fryštátská](#)
Adresní místa: [Fryštátská 86/8](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo Podíl
Statutární město Karviná, Fryštátská 72/1, Fryštát, 73301 Karviná

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

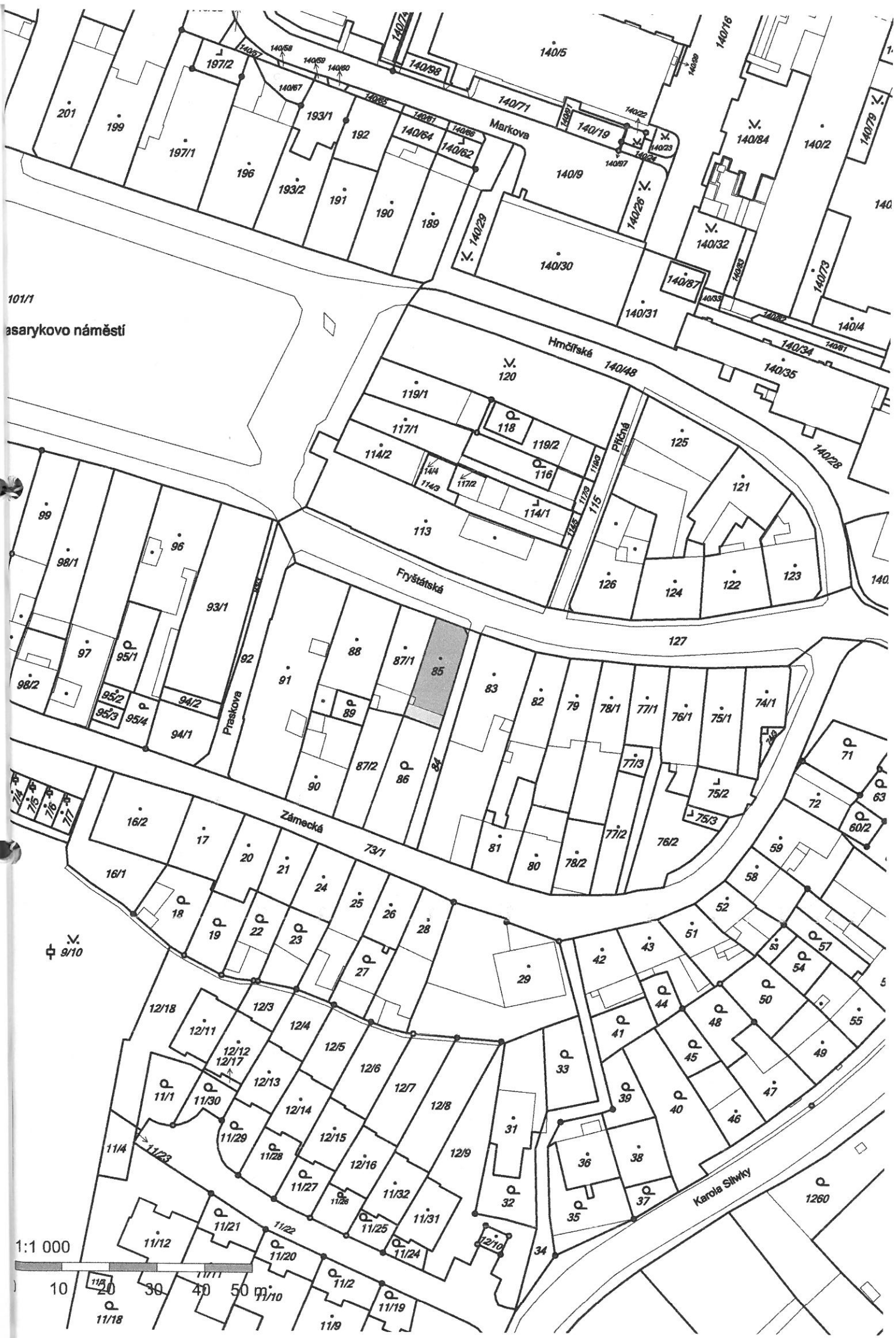
Typ

Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 14.11.2017 06:00:02.



101/1
asarykovo náměstí

1:1 000

10

20

30

40

50

60

70

80

90

100

110

120

130

140

150

160

170

180

190

200

210

220

230

11/18

11/19

11/20

11/21

11/22

11/23

11/24

11/25

11/26

11/27

11/28

11/29

11/30

11/31

11/32

11/33

11/34

11/35

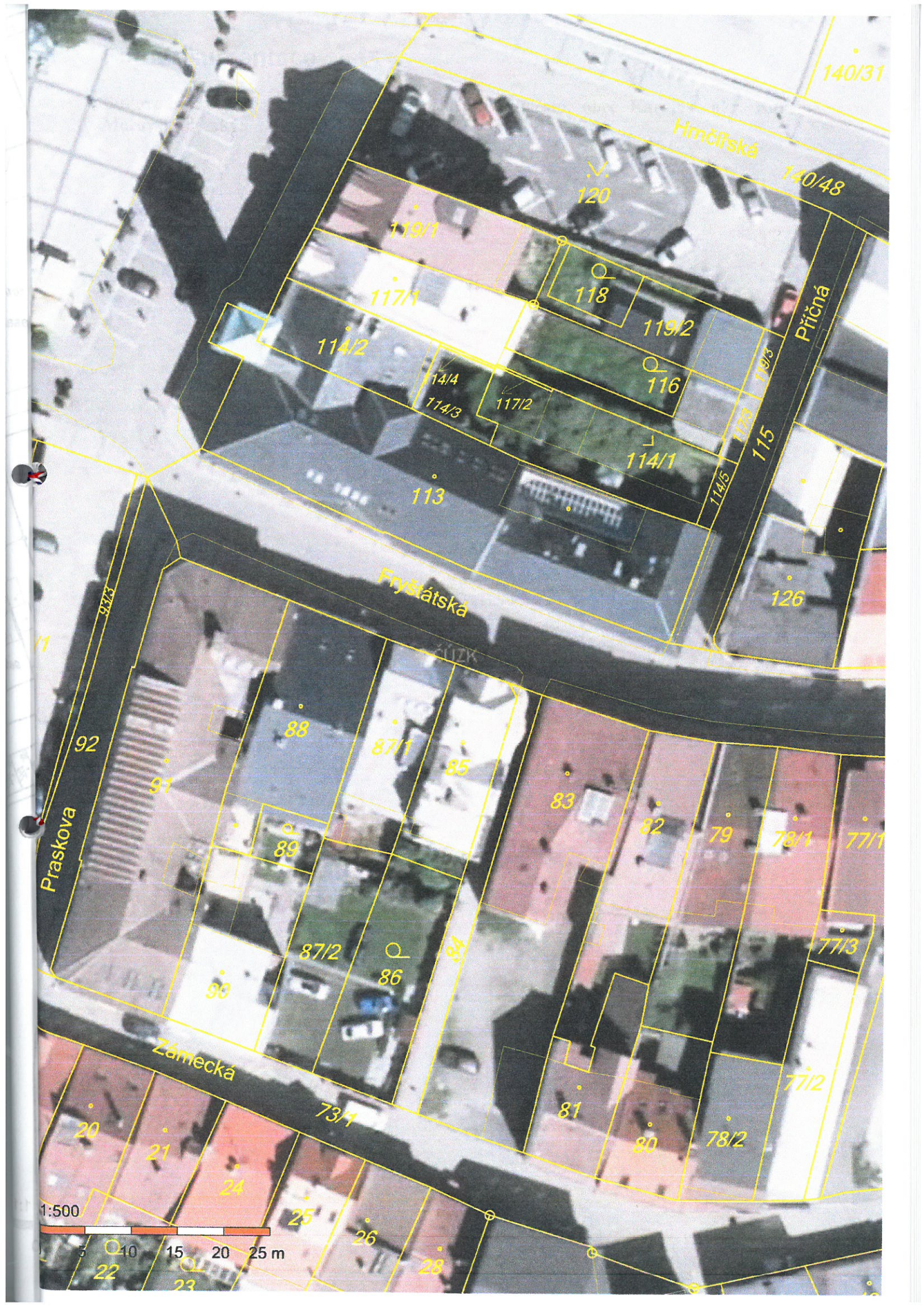
11/36

11/37

11/38

11/39

11/40



140/31

Hmčičská

140/48

120

119/1

118

119/2

117/1

114/2

14/4

117/2

116

114/3

114/1

113

126

Příčná

Fryštátská

Praskova

92

91

88

87/1

85

83

82

79

78/1

77/1

89

87/2

86

84

90

77/3

Zámecká

73/1

77/2

81

80

78/2

20

21

24

25

26

28

22

23

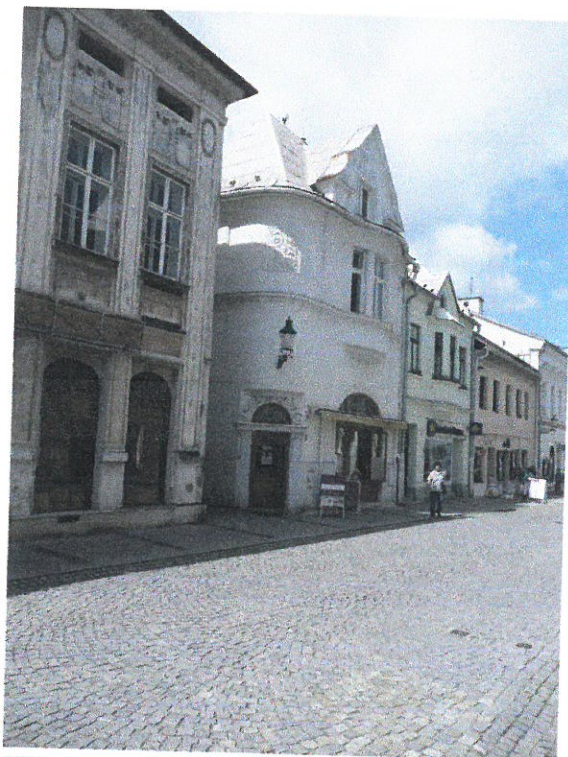
1:500



Fotodokumentace

Budova s č.p. 86 na parc.č. 85 v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okr. Karviná, kraj Moravskoslezský:

Pohled z ulice Fryštátská



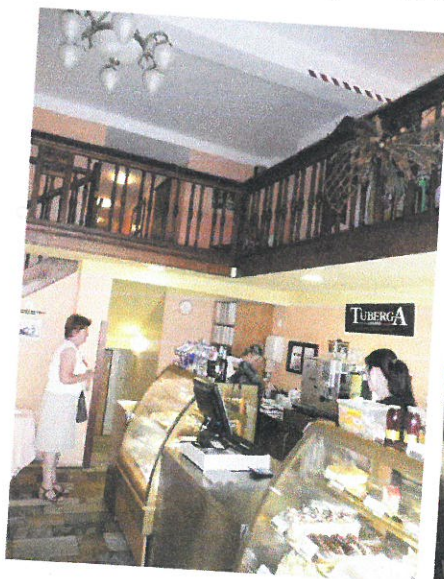
Průčelí do ulice Fryštátská



Pohled na objekt z uličky propojující ulici Fryštátská a ulici Zámecká



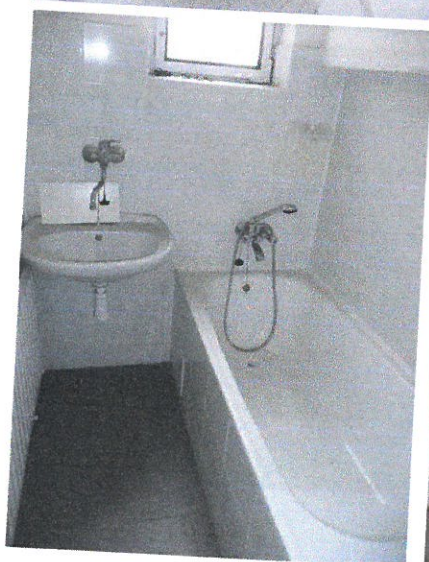
Prostory cukrárny v 1. nadzemním podlaží objektu:



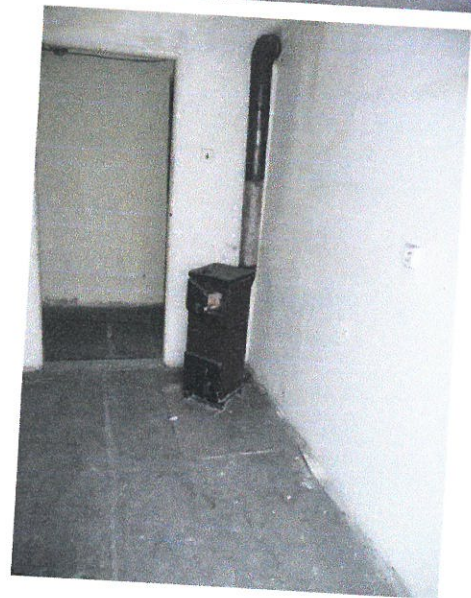
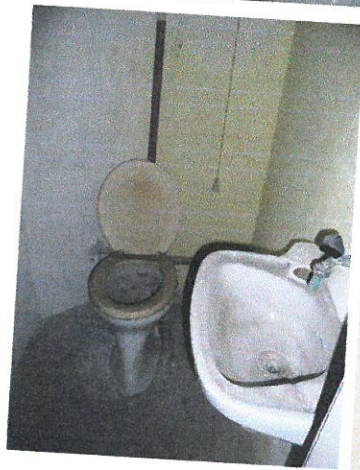
Schodiště propojující jednotlivá podlaží stavby:



Prostory bytu ve 2. nadzemním podlaží objektu:



Místnosti v podkroví:



bec
85,
část