

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 10594-372/2020

Objednatel znaleckého posudku: Úřad pro zastupování státu ve věcech
majetkových, Lihovarská 1335/9,
716 10 Ostrava - Radvanice

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely
převodu majetku státu

Adresa předmětu ocenění: č.p. 22, Vendryně, okres Frýdek-Místek

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 05.02.2020

Zpracováno ke dni: 05.02.2020

Zhotovitel:

Znalecký posudek obsahuje 21 stran textu včetně titulního listu a 22 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 13.02.2020

Č.j.: UZVM/OPM/1031/2020
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
Ev.č.: 1129/OPM/2020
dne: 18.2.2020
listů: 86



A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 3081/1, jehož součástí je rodinný dům č. p. 22 vč. jejich součástí a příslušenství v obci Vendryně, okres Frýdek-Místek, katastrální území Vendryně pro účely převodu majetku státu.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek parc. č. 3081/1 včetně rodinného domu č. 22, obec Vendryně
Adresa předmětu ocenění: č.p. 22, Vendryně, okres Frýdek-Místek
Kraj: Moravskoslezský kraj
Okres: Frýdek-Místek
Obec: Vendryně

Katastrální území: Vendryně

Počet obyvatel: 4 489

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 765,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní střediska, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 360,00$ Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 05.02.2020. Prohlídka proběhla za přítomnosti paní Heleny Kudělkové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, znalecký posudek č. 1643-73/17 vypracovaný paní Ing. Janou Machovou, informace realitních kanceláří, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Česká republika

Příslušnost hospodařit s majetkem státu:

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 3081/1 včetně rodinného domu č.p. 22 vč. jejich součástí a příslušenství v obci Vendryně, okres Frýdek-Místek, katastrální území Vendryně.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu, dle katastru nemovitostí se jedná o objekt k bydlení, dle skutečnosti slouží prostory spolku zahrádkářů k pořádání akcí, součástí je byt 1 + 1. V současnosti je objekt delší dobu nevyužíván.

7. Celkový popis nemovitosti

Na oceňovaném pozemku se nachází rodinný dům, který byl postaven jako samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený, v části se nachází půda a obytné podkroví není vybudované. Objekt byl postaven odhadem v roce 1972.

Základy má betonové bez izolace, kamenné, konstrukce objektu je cihlová, tloušťka stěn je 80 cm a stropy jsou trámové a zčásti klenbové. Má sedlovou střechu, střešní krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou březolitové a zateplení pláště není provedeno.

Oceňovaný objekt je dispozičně řešen jako 6+2. V domě se nachází chodba o výměře 17,20 m², WC o výměře 1,28 m², chodba o výměře 8,40 m², WC o výměře 3,71 m², WC o výměře 1,60 m², WC o výměře 2,40 m², kuchyně o výměře 21,12 m², spíž o výměře 1,43 m², koupelna o výměře 4,00 m², pokoj o výměře 15,91 m², chodba o výměře 7,50 m², pokoj o výměře 19,61 m², pokoj o výměře 39,60 m², kuchyně o výměře 20,21 m²,

místnost o výměře 18,00 m², pokoj o výměře 38,00 m², schodiště o výměře 3,20 m², pokoj o výměře 26,25 m², pokoj o výměře 19,89 m², kotelna o výměře 20,46 m², půda o výměře 257,00 m². Podlahová plocha činí 289,76 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 546,76 m².

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Jsou zde zdvojená dřevěná okna. Obytné prostory jsou orientovány na jihovýchod. Koupelna disponuje klasickou vanou a vybavení WC: klasické záchody, pisoáry. Jsou zde použity tyto dveře: dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Kuchyň je bez vybavení. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Obytné místnosti mají na podlaze lino, v kuchyni jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou, koupelna má na podlaze keramickou dlažbu a v chodbě je položeno lino.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, odpady jsou svedeny do jímky a rozvod zemního plynu je připojen. V domě je topení řešeno lokálně plynovými topidly WAW a topná tělesa představují závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen bojlerem.

Stěny jsou v dezolátním stavu, střecha vykazuje známky poškození, okna jsou v dezolátním stavu, podlahy vykazují známky poškození, vybavení je poškozeno a rozvody jsou zastaralé. Rodinný dům není delší dobu užíván, je ve špatném stavu.

Na oceňovaném pozemku 3081/1 se nenacházejí trvalé porosty a oplocení. Samotný pozemek je rovinatý. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku.

Dům je situovaný v širším centru obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě se zvýšeným množstvím zplodin z průmyslové výroby a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů.

Vlastník objektu není v kontaktu se sousedy a v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis				
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt		
	Počet nadzemních podlaží	1		
	Dům byl postaven v roce	1940		
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem		
	Rozsah rekonstrukce domu	x		
	Základy	betonové bez izolace, kamenné		
	Konstrukce	cihlová		
	Stropy	trámové, klenbové		
	Tloušťka stěn	80 cm		
	Střecha	sedlová		
	Krytina střechy	eternitové šablony		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	břízolitové		
	Vnitřní omítky	vápenocementové		
	Typ oken v domě	dřevěná zdvojená		
	Orientace oken obytných místností	jihovýchod		
	Vybavení koupelny	klasická vana		
	Toaleta	klasické záchody, pisoáry		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Kuchyňská linka	chybí		
	Dispozice RD	6+2		
	Popis místností a rozměry v m2	Ostatní prostory	Chodba	17,20 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,28 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	8,40 m ²
		Koupelna, WC	WC	3,71 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,60 m ²
		Koupelna, WC	WC	2,40 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	21,12 m ²
		Ostatní prostory	Spíž	1,43 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	4,00 m ²
		Pokoj	Pokoj	15,91 m ²

		Ostatní prostory	Chodba	7,50 m ²	
		Pokoj	Pokoj	19,61 m ²	
		Pokoj	Pokoj	39,60 m ²	
		Kuchyně	Kuchyně	20,21 m ²	
		Ostatní prostory	Místnost	18,00 m ²	
		Pokoj	Pokoj	38,00 m ²	
		Ostatní prostory	Schodiště	3,20 m ²	
		Pokoj	Pokoj	26,25 m ²	
		Pokoj	Pokoj	19,89 m ²	
		Ostatní prostory	Kotelna	20,46 m ²	
		Podlahová plocha			289,76 m ²
		Příslušenství	Půda	257,00 m ²	
		Podlahová plocha vč. příslušenství			546,76 m ²
		Elektřina	230V a 400V		
Vodovod	vodovod				
Svod splašek	jímka				
Plynovod	ano				
Řešení vytápění v domě	plynové WAW				
Topná tělesa	závěsné radiátory				
Řešení ohřevu vody	bojler				
Podlahy v domě	místnosti: lino kuchyně: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba chodba: lino				
Popis stavu rodinného domu	špatný				
Vady rodinného domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: poškozený prvek podlahy: poškozený prvek okna: prvek v dezolátním stavu střecha: poškozený prvek zdivo: prvek v dezolátním stavu				
Popis pozemku	Trvalé porosty	bez trvalých porostů			
	Venkovní stavby	bez vedlejších staveb			
	Sklon pozemku	rovinatý			
	Oplocení	bez oplocení			
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě			
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami			
	Poloha v obci	širší centrum obce			
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska			

		kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita se zvýšeným množstvím zplodin z průmyslové výroby, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 05.02.2020 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, 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: Vlivy snižující cenu - Velmi špatný stav stavby, nutná rekonstrukce	I	-0,10
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,841$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,890$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,940$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,791$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,837$$

1. Dům zahradkářů

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

D. budovy pro společenské a kulturní účely
zděná

1261

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I. PP	191,54 m ²	2,20 m	421,39
I. NP	351,38 m ²	3,20 m	1 124,42
půda - zastřešení	351,38 m ²	4,80 m	1 686,62
Součet	894,30 m ²		3 232,43

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

$$3\,232,43 / 894,30$$

$$= 3,61 \text{ m}$$

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

$$894,30 / 3$$

$$= 298,10 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
I. PP	(191,54)*(2,20)	=	421,39 m ³
I. NP	(351,38)*(3,20)	=	1 124,42 m ³
půda - zastřešení	(351,38)*(4,80/2)	=	843,31 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I. PP	PP	421,39 m ³
I. NP	NP	1 124,42 m ³
půda - zastřešení	NP	843,31 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 389,12 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 vč. zemních prací	betonové (ŽB)	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 80 cm	P	100
3. Stropy	s rovným podhledem, s klenbami	P	100
4. Krov, střecha	střecha sedlová	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové šablony	P	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břizolitová	P	100
9. Vnitřní obklady keramické	koupelna, WC, okolo kuchyňské linky	S	100
10. Schody	dřevěné bez zábradlí	P	100
11. Dveře	dřevěné	P	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	jednoduchá	P	100
14. Povrchy podlah	PVC, keramická dlažba	P	100
15. Vytápění	WAW	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	wc, umývárna	P	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,30	100	0,46	2,90
2. Svislé konstrukce	P	17,20	100	0,46	7,91
3. Stropy	P	8,20	100	0,46	3,77
4. Krov, střecha	S	5,90	100	1,00	5,90
5. Krytiny střech	P	2,80	100	0,46	1,29
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,00	100	1,00	7,00
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,60	100	0,46	1,66
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	P	3,30	100	0,46	1,52
11. Dveře	P	3,90	100	0,46	1,79
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	P	5,70	100	0,46	2,62
14. Povrchy podlah	P	3,20	100	0,46	1,47
15. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	3,40	100	0,46	1,56
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					62,09
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6209

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	6,30	100,00	0,46	2,90	4,68	48	150	32,00	1,4976
2. Svislé konstrukce	P	17,20	100,00	0,46	7,91	12,74	48	80	60,00	7,6440
3. Stropy	P	8,20	100,00	0,46	3,77	6,08	48	80	60,00	3,6480
4. Krov, střecha	S	5,90	100,00	1,00	5,90	9,51	48	70	68,57	6,5210
5. Krytiny střech	P	2,80	100,00	0,46	1,29	2,08	48	48	100,00	2,0800
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,97	48	53	90,57	0,8785
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,00	100,00	1,00	7,00	11,27	48	50	96,00	10,8192
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,60	100,00	0,46	1,66	2,67	48	50	96,00	2,5632
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100,00	1,00	2,10	3,38	48	48	100,00	3,3800
10. Schody	P	3,30	100,00	0,46	1,52	2,45	0	48	0,00	0,0000
11. Dveře	P	3,90	100,00	0,46	1,79	2,88	48	50	96,00	2,7648
13. Okna	P	5,70	100,00	0,46	2,62	4,22	48	53	90,57	3,8221

14. Povrchy podlah	P	3,20	100,00	0,46	1,47	2,37	48	48	100,00	2,3700
15. Vytápění	S	5,20	100,00	1,00	5,20	8,37	48	48	100,00	8,3700
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	9,50	48	48	100,00	9,5000
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,48	48	50	96,00	0,4608
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	5,15	48	50	96,00	4,9440
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	4,99	48	50	96,00	4,7904
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,64	48	48	100,00	0,6400
21. Ohřev teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	3,06	48	48	100,00	3,0600
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	3,40	100,00	0,46	1,56	2,51	48	49	97,96	2,4588
Opotřebení:										82,2 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 611,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9421
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8817
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6209
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2060
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 510,50
Plná cena: 2 389,12 m ³ * 2 510,50 Kč/m ³	=	5 997 885,76 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 82,2 % /100)	*	0,178
Nákladová cena stavby CS _N	=	1 067 623,67 Kč
Koeficient pp	*	0,837
Cena stavby CS	=	893 601,01 Kč
Dům zahrádkářů - zjištěná cena	=	893 601,01 Kč

2. Přístřešek nad vchodem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
	I.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I. NP 4,8*3,10 =	14,88	2,98 m
	14,88 m ²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	I. NP (4,8*3,10)*(2,98) =	44,34
Obestavěný prostor - celkem:		44,34 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	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	chybí	C	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	pultový	S	100
5. Krytina	hliníkový plech	S	100
6. Klempířské práce	plech	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	C	31,00	100	0,00	0,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					69,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6900

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6900
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,1920</u>
Základní cena upravená [Kč/m ³]		=	1 020,92
Plná cena:	44,34 m ³ * 1 020,92 Kč/m ³	=	45 267,59 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 48 / 50 = 96,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	6 790,14 Kč
*	0,837
=	5 683,35 Kč
=	5 683,35 Kč

Přístřešek nad vchodem - zjištěná cena

3. Žumpa z monolitického i montovaného betonu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu

2223

Výměra:

8,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

=	2 300,-
*	0,9000
*	2,4160
=	5 001,12
=	40 008,96 Kč

Plná cena: 8,00 m³ * 5 001,12 Kč/m³

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 73 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 73 / 80 = 91,3 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	6 001,34 Kč
*	0,837
=	5 023,12 Kč

Žumpa z monolitického i montovaného betonu - zjištěná cena

= 5 023,12 Kč

4. Kanalizační zděná cihelná - hloubka 2 m

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

2.2.4. Kanalizační zděná cihelná - hloubka 2 m

2223

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

=	10 000,-
*	0,9000
*	2,4160
=	21 744,-

Plná cena: 1,00 ks * 21 744,- Kč/ks = 21 744,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 47 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 47 / 80 = 58,8 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 58,8 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,412
=	8 958,53 Kč
*	0,837
=	7 498,29 Kč

Kanalizační zděná cihelná - hloubka 2 m - zjištěná cena

= 7 498,29 Kč

5. Plochy z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z kameniva

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.5. Plochy z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z kameniva

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

22,20 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 205,-

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3480

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 433,21

Plná cena: 22,20 m² * 433,21 Kč/m²

= 9 617,26 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 47 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 47 / 50 = 94,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	1 442,59 Kč
*	0,837
=	1 207,45 Kč

Plochy z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z kameniva - zjištěná cena

= 1 207,45 Kč

6. Dlažby teracové z dlaždic 25/25/2,5 do lože z MC

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.8. Dlažby teracové z dlaždic 25/25/2,5 do lože z MC

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 14,88 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

Polohový koeficient K_S (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

Plná cena: 14,88 m² * 380,38 Kč/m²

= 180,-

* 0,9000

* 2,3480

= 380,38

= 5 660,05 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 47 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 47 / 50 = 94,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

* 0,150

= 849,01 Kč

* 0,837

= 710,62 Kč

Dlažby teracové z dlaždic 25/25/2,5 do lože z MC - zjištěná cena

= 710,62 Kč

7. Stavební pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,890

Index polohy pozemku I_P = 0,940

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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,890 * 1,000 * 0,940 = 0,837

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	360,-	0,837		301,32	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3081/1	883	301,32	266 065,56
Stavební pozemek - celkem			883	266 065,56	
Stavební pozemek - zjištěná cena celkem				=	266 065,56 Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č. 22, obec Vendryně

Rodinný dům č.p. 22 obec Vendryně					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Vendryně, okres Frýdek-Místek	289,76 m ² , 6+2, podsklepený, částečné	Špatný	883 m ²	sklepní prostory, půdní prostory
1	Nad kotlinou, Třinec, okres Frýdek-Místek	300 m ² , Patrový	Špatný	914 m ²	sklepní prostory, půdní prostory, garáž
2	Oldřichovice, Třinec, okres Frýdek-Místek	349 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	8610 m ²	sklepní prostory, hospodářská budova, garáž, stodola
3	Ropice, okres Frýdek-Místek	120 m ² , Přizemní	Před rekonstrukcí	635 m ²	sklepní prostory, půdní prostory
4	K Hájece, Český Těšín, okres Karviná	135 m ² , Přizemní	Před rekonstrukcí	3788 m ²	stodola
5	Vyšní Lhoty, okres Frýdek-Místek	300 m ² , Patrový	Špatný	727 m ²	nová garáž pro 2 auta

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	4.933,33 Kč	0.9	4.440,00 Kč	1.00	0.99	1.05	1.02	1.00	1.00	1.0603	4.187,49 Kč
2	5.154,73 Kč	0.9	4.639,26 Kč	1.00	0.97	1.10	1.30	1.00	1.00	1.3871	3.344,57 Kč
3	4.166,67 Kč	0.9	3.750,00 Kč	1.00	1.08	1.10	0.87	1.00	1.00	1.0336	3.628,10 Kč
4	7.333,33 Kč	0.9	6.600,00 Kč	1.00	1.08	1.10	1.30	1.00	1.00	1.5444	4.273,51 Kč
5	4.996,67 Kč	0.9	4.497,00 Kč	1.00	0.99	1.00	0.92	1.10	1.00	1.0019	4.488,47 Kč
Celkem průměr											
Minimum											3.984,43 Kč
Maximum											3.344,57 Kč
Směrodatná odchylka - s											4.488,47 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											478,34 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											3.506,09 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											4.462,77 Kč
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na celkový stav											
K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

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

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

3.984,43 Kč/m²

*

289,76 m²

= 1.154.528 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.155.000,— Kč

C. REKAPITULACE:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

1.179.790,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

1.155.000,-- Kč

ZÁVĚR:

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

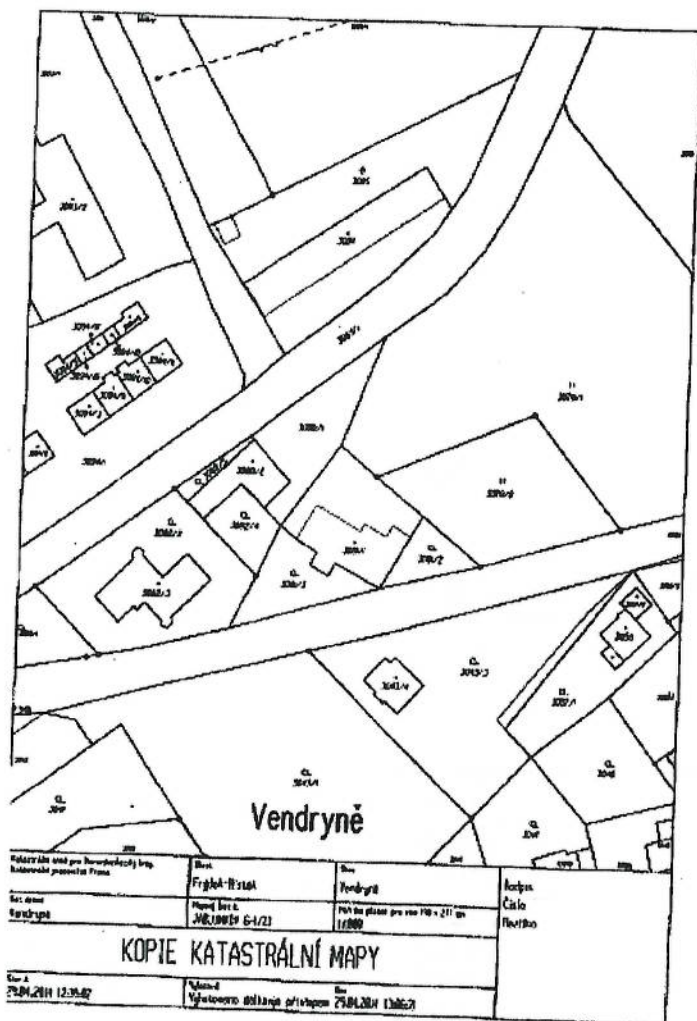
1.155.000 Kč

Slovy: jedenmilijednostopadesátpětisíc korun

Vypracoval:

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

22





Pořízená fotodokumentace

















Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

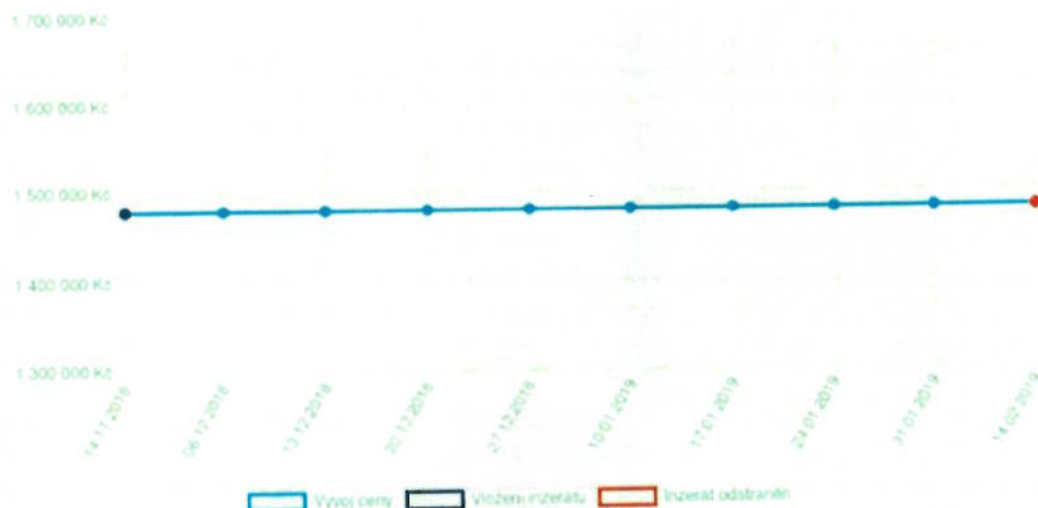


Prodej, Rodinný dům, 300 m², Nad kotlinou, Třinec, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 1.480.000 Kč

Adresa: Nad kotlinou, Třinec, okres Frýdek-Místek

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



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

Cena	1 480 000 Kč	Zastavěná plocha (m ²)	120
Konstrukce budovy	Smišená	Plocha užitná	300
Typ domu	Patrový	Podlahová plocha	300
Stav objektu	Špatný	Plocha přidruženého pozemku	914

Slovní popis

Nabízíme k prodeji rodinný dům se zahradou, který je situován v ulici Nad Kotlinou v Třinci. Jedná se o samostatně stojící zděný objekt rodinného domu s 2 nadzemními podlažími a podkrovním prostorem, částečně podsklepen. Dům byl postaven v roce 1977, v roce 2009 částečná modernizace s provedením krovů nad původní plochou střechou. V I.PP se nachází sklep, v I.NP se nachází garáž, kotelna, samostatný byt 1+1, 2.NP samostatný byt 4+1, v podkroví půdní prostor. V podkroví měl vzniknout další bytový prostor, který nebyl dokončen. Ostatní konstrukce jsou původní, pouze byla vyměněna okna za plastová s izolačním dvojsklem. Vytápění objektu plynovým kotlem a ústředním topením. Ohřev vody je kombinovaný s kotlem na topení na plyn. Bližší info v RK

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

Adresa: Oldřichovice, Třinec, okres
Frýdek-Místek

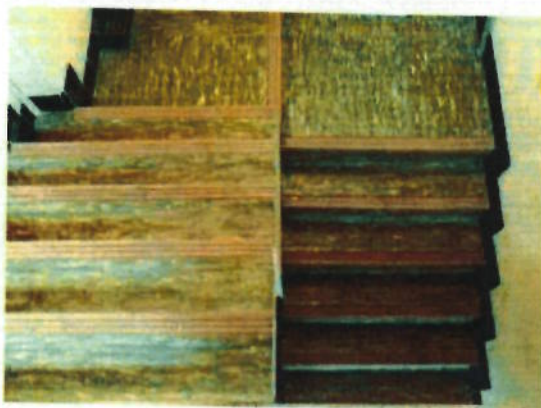
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Oldřichovice, Třinec, okres Frýdek-Místek	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena	1 799 000 Kč	Zastavěná plocha (m ²)	349
Poznámka k ceně	1 799 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	349
Konstrukce budovy	Cihlová	Podlahová plocha	349
Typ domu	Patrový	Plocha přidruženého pozemku	8610
Počet nadzemních podlaží	3	Umístění objektu	Okraj obce

Slovní popis

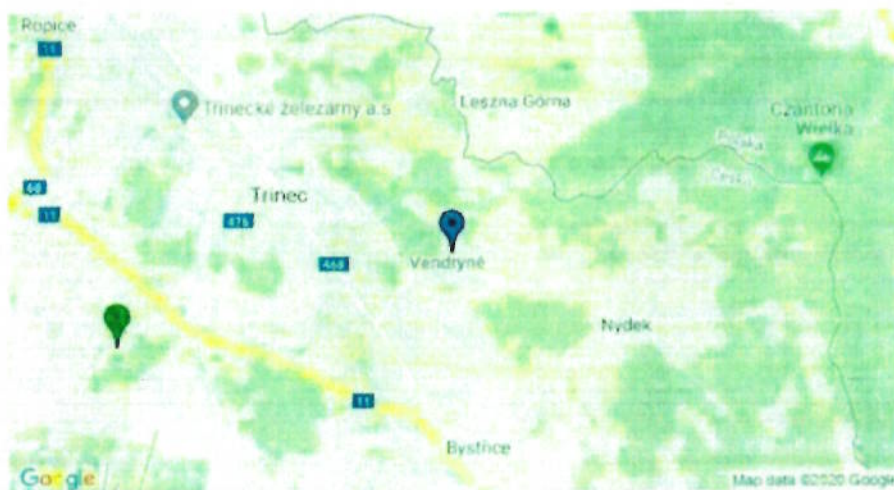
Exkluzivně si Vám dovoluujeme nabídnout ke koupi rodinný dům, o dispozici 7+1 v obci Oldřichovice u Třince, kolaudovaný v roce 1955. Dům je v původním stavu, tudíž Vás vybízí k rekonstrukci dle vlastních představ a potřeb, s možností dvougeneračního bydlení. Nemovitost je napojena na vlastní studnu a elektrickou síť 380 a 220 V. Splašky jsou svedeny do septiku, ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Vytápění domu – kotel peletky. Střecha je plechová. Dům je celkově podsklepený. Ve sklepě se nachází 6 místnosti, které jsou využívány jako prádelna, skladovací prostory, dílna, kotelná atd. Součástí prodeje je samostatně stojící hospodářská budova, garáž a stodola. Ideální nemovitost pro mladou rodinu s dětmi, hledající polosamotu s většími pozemky pro chov hospodářského dobytka či koní. Neváhejte se objednat na prohlídku, kde Vám podáme bližší informace. Do konce ledna 2020 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 2,39 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídky.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 120 m², Ropice, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 500.000 Kč

Adresa: Ropice, okres Frýdek-Místek

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



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

Adresa	Ropice, okres Frýdek-Místek	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena	500 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	183
Poznámka k ceně	500 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	120
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	635
Typ domu	Přízemní		

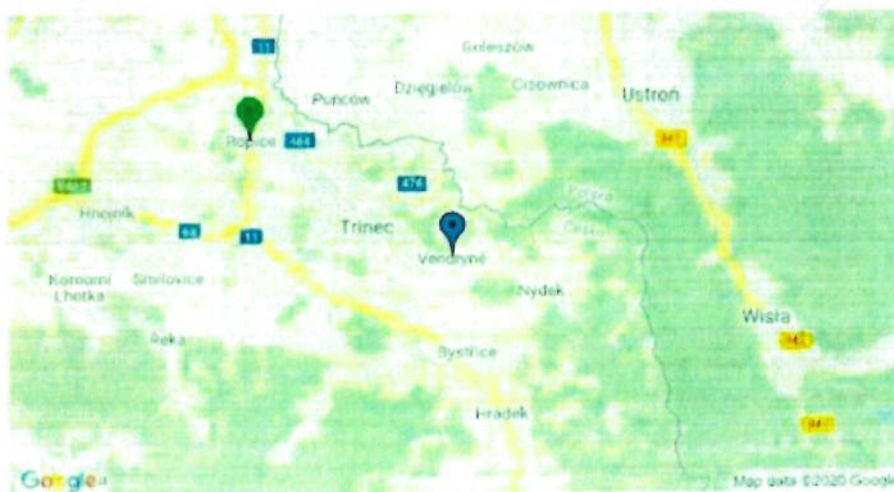
Slovní popis

Prodej rodinného domu 5+1 v Ropici o zastavěné ploše 183m². Dům samostatně stojící, částečně podsklepený je v původním stavu, delší dobu nevyužívaný. Nutná kompletní rekonstrukce. Přístup k domu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Z hlediska polohy se dům nachází cca 1,5km od centra obce. K domu náleží neudržovaná zahrada o velikosti 635m² včetně garáže.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 135 m², K
Hájence, Český Těšín, okres Karviná**

Celková cena: 990.000 Kč

**Adresa: K Hájence, Český Těšín, okres
Karviná**

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



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

Adresa	K Hájence, Český Těšín, okres Karviná	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena	990 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	150
Poznámka k ceně	990 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	150
Konstrukce budovy	Cihlová	Podlahová plocha	135
Typ domu	Přízemní	Plocha přidruženého pozemku	3788
Počet nadzemních podlaží	1		

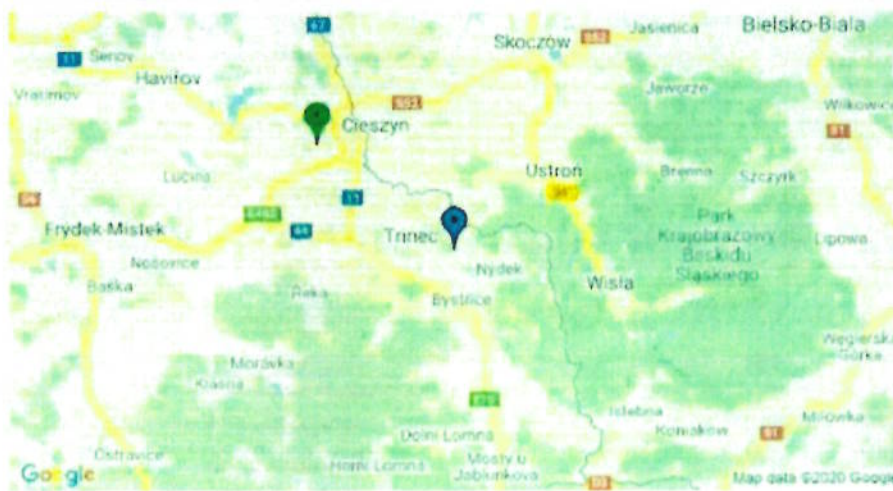
Slovní popis

Nabízíme k prodeji RD ke kompletní rekonstrukci se zahradou o celkové výměře 3788 m² v krásném klidném místě u lesa. Inženýrské sítě v místě - elektřina, zavedená obecní voda, odpad je řešen žumpou. Na pozemku, kousek od domu, se nachází stodola o metrůži 50 m². Ideální bydlení na kraji města. Financování Vám zajistíme. Využijte této zajímavé nabídky. Prohlídky domlouvajte na tel: 722 950 999

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

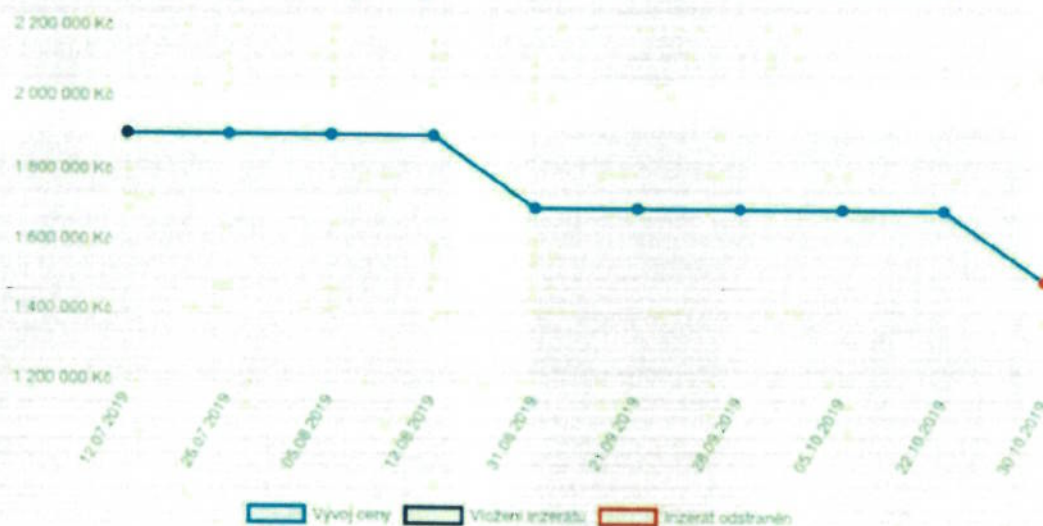


Prodej, Rodinný dům, 300 m², Vyšní Lhoty, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 1.499.000 Kč

Adresa: Vyšní Lhoty, okres Frýdek-Místek

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



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

Adresa	Vyšní Lhoty, okres Frýdek-Místek	Plocha užitná	300
Cena	1 499 000 Kč	Plocha přidruženého pozemku	727
Poznámka k ceně	1 700 000 Kč	Elektřina	230V
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Jímka
Typ domu	Patrový	Umístění objektu	Okraj obce
Stav objektu	Špatný		

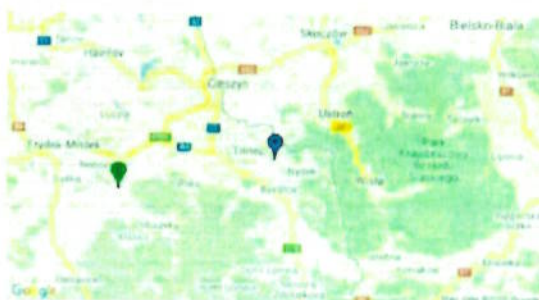
Slovní popis

Exkluzivně nabízíme RD k totální rekonstrukci s nově vybudovanou velkou garáží na 2 velké auta. RD napojen na elektřinu a vodu, kanalizace v této oblasti není, tedy žumpa, plyn za cestou. RD se zahradou má výměru 727 m², jeden stavební pozemek má výměru 773 m² a druhý 536 m². Ing sítě u pozemků na hranici vedle cesty.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost