ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 039914/2026

O obvyklé (tržní) hodnotě nemovitosti pozemku parc. č. 422/2, jehož součásti je stavba rodinného domu čp. 212, pozemku parc. č. 420/2, parc.č.421/2 , parc. č. 423/2, vedlejší stavby, dílny, pozemků, venkovních úprav, trvalých porostů a obvyklé (tržní) hodnotě nemovitostí pozemku parc. č. 422/1, jehož součástí je rodinný dům čp. 336, pozemků parc. č.419/2, parc. č. 420/1, parc. č. 421/1, parc. č. 423/1, parc. č. 427/1, vedlejší stavby, pozemků, venkovních ú)prav a trvalých porostů v katastrálním území Staré Město u Karviné, obec Karviná, okres Karviná



Zhotovitel: Udo Wybitul
Lesní 1955/32, 733 01 Karviná-Mizerov
telefon: 603729682
e-mail: udo.wybitul@email.cz

Zadavatel: **ČR Generální ředitelství cel, IČ: 71214011**
Budějovická 1387/7, 140 00 Praha

Číslo jednací: 93-7663-2026

VÝSLEDNÁ CENA	**2 833 910 Kč**

Počet stran: 38 a 7 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 2

Podle stavu ke dni: 16.5.2026 **Vyhotoveno:** V Karviné 10.6.2026

UDO WYBITUL znalec z oboru 1) ekonomika, 2) stavebnictví, odv.: 1) ceny a odhady nemovitostí, investice 2) stavební odv. různá, spec.: výstavba měst

ZADÁNÍ

Účel ocenění

Na základě objednávky č. 26/600/02033 ze dne 24.4.2026 stanovit zji3těnou cenu dle cenového předpisu a cenu v místě a čase obvyklou (tržní hodnotu) stanovenou porovnávacím způsobem nemovitých věcí pozemku parc. č. 422/82 jehož součástí je rodinný dům čp. 212 s příslušenstvím a pozemky a pozemku parc. č.422/1 jehož součástí je rodinný dům čp. 336 s příslušenstvím a pozemky pro úplatný převod.

Původně se jednalo o rodinný dům s popisným číslem 212, který byl postaven v roce1910 a v roce 1953 na základě stavebního povolení zn. 711.2 - 12.8.1952 - XI - Fe/Ro ze dne 19.5.1953 byla provedená přístavba z pravé strany k rodinnému domu čp. 212. K 31.5.1967 došlo k rozdělení tohoto domu na dvě popisná čísla.

Rodinné domy jsou stavebně a provozně propojeny, nemůžou samostatně sloužit, protože tvoří jeden funkční celek (společné rozvody a přípojky inženýrských sítí, jedna kotelna, jedna bezodtoková jímka, schází dělící požární zeď, nefunkční schodiště v RD čp. 212).

Základní pojmy a metody ocenění

Zadání znaleckého posudku ukládá stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) předmětných nemovitých věcí.

Definice ceny obvyklé z pohledu oceňování majetku, avšak pouze pro účely stanovené zvláštními předpisy, je uvedena v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

V případě, nelze stanovit výši obvyklé ceny staveb a pozemků, stanoví znalecký posudek cenu ve výši tržní hodnoty nemovitých věcí. V takovém případě obsahuje znalecký posudek zdůvodnění nemožnosti stanovení ceny ve výši obvyklé ceny stavby a pozemků.

NÁLEZ

Místopis

Karviná je statutárním městem v okrese Karviná v Moravskoslezském kraji. Moderní lázeňské, univerzitní a historické slezské město s počtem obyvatel 48 937. Karviná spojuje výhody okresního města s průmyslovou tradici, zázemí třetího největšího města Ostravy a blízkost frekventovaných hraničních přechodů do Polska a Slovenska. Podnikatelská fakulta Slezské univerzity v Karviné poskytuje svým studentům vzdělání v ekonomii, managementu a marketingu. Střední technické školy a učiliště připravují kvalifikovanou a motivovanou pracovní sílu.

V Karviné mimo rozvinutého školství se nákupní a obchodní střediska, bohaté kulturní a sportovní zařízení. V obci jsou soustředěny i průmyslové podniky a větší i menší podnikatelské subjekty.

Obec je dopravně propojena čtyřproudou komunikaci Karviná - Ostrava, dálnice D 47 ve vzdálenosti 20 km, železniční síť Bohumín - Žilina. Karviná je součásti významné středoevropské průmyslové aglomerace.

Adresa

Katastrální údaje : **kraj Moravskoslezský, okres Karviná, obec Karviná, k.ú. Staré Město u Karviné**
Adresa nemovité věci: **Za Vsí 212 a 336/21,23, 733 01 Karviná**

Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika-Generální ředitelství cel Praha hospodář s majetkem státu, IČ: 00000001-001, 71214011, Budějovická 1387/7, 140 00 Praha, LV: 7081, podíl: 1 / 2
Paní Renáta Pytlíková, Za Vsí 21223, 733 01 Karviná, LV: 708, podíl: 1 / 2
Česká republika,-Generální ředitelství cel. hospodář s majetkem státu, IČ: 00000001-010, 71214011, Budějovická 1387/7, 14000 Praha, LV: 2409, podíl 1 / 1

Nemovité věcí jsou zapsány na listu vlastnictví LV 708 v katastrálním území Staré Město u Karviné takto :

Česká republika	**00000001-001**	**1/2**
Příslušnost hospodařit s majetkem státu		
Generální ředitelství cel Praha	**71214011**	**1/2**
Pytlíková Renáta,Za Vsí 212/23 Karviná	**715506/5082**	**1/2**

Podklady

- objednávka zadavatele č. 26/600/02033 znaleckého posudku na ocenění rodinného domu č.212 s pozemky parc. č. 420/2, parc. č.421/2, parc. č.423/2 a spoluvlastnického ve výši 1/2 na rodinném domě .p. 336 a pozemcích parc. č. 419/2, parc. č. 420/1, parc. č. 421/2, parc. č. 423/2 a parc. č. 427/1, vše v katastralním území Staré Město u Karviné, obec Karviná.

Rodinné domy č.p. 212 a č.p. 336 jsou stavebně propojeny jednak za cenu zjištěnou dle cenového předpisu a také za a tvoří jeden funkční celek, který nelze dle čísel samostatně užívat.

Provedení ocenění nemovitých věcí se požaduje za cenu zjištěnou podle cenového předpisu a také za cenu v místě a čase obvyklou stanovenou porovnávacím způsobem.

- částečný výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 22.4.2026 vyhotovený bezúplatně dálkovým přístupem pro účel : správa majetku č.j.: 1101 pro Generální ředitelství cel LV 2409
- výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 22.4.2026 vyhotovený Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním LV 706

- kopie katastrální mapy získána znalcem dálkovým přístupem do katastru nemovitostí dne 12.5.2026
- výpis s Územního plánu Magistrátu města Karviná ze dne 15.5.2026 zajištěn znalcem
- částečná projektová dokumentace na přístavbu k domu č.p.212 z prosince 1952, s ověřovacím razítkem stavebního úřadu
- plán na stavbu hospodářské budovy a stodoly s povolením Správní komise obce ze dne 5. května 1922
-+ projekt na přístavbu dílny k hospodářské budově z května 1970, ověřený stavebním úřadem
- kolaudační rozhodnutí zn. Výst. 1970 - Za/Ja na přístavbu dílny ze dne 11.5.1970
- fotodokumentace
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém
- jiné doklady mi nebyly předloženy

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.5.2026 a 16.5.2026 za přítomnosti zástupce objednatele pana Mgr. Antonína Knapka a spoluvlastníka nemovitostí p.Renáty Pytlíkové.

Dokumentace a skutečnost

Od oceňovaných nemovitých věcí se zachovala projektová a jiná dokumentace uvedená v části Podklady znaleckého posudku. Prohlídkou na místě samém bylo zjištěno, že rodinný dům a vedlejší stavba - stodola jsou v původním stavu s menšími dispozičními úpravami, které neovlivní zjištěnou cenu. Popis oprav a rekonstrukci je proveden v textu. .

Celkový popis nemovité věci

Původní rodinný dům z roku č.p. 212 byl postaven v roce 1910, v roce 1922 byla za rodinným domem postavena hospodářská budova. za rodinným domem č. p. 336 hospodářská budova se stodolou. V roce 1958 byla zahájena z pravé strany přístavba k rodinnému domu ve stejném stavebním a konstrukčním řešení jako původní dům. Nemovité věcí jsou umístěny na rovinném terénu na okraji obce Karviná v místní části Staré Město u Karviné. s vedlejší stavbou - stodolou, venkovními úpravami, studnou, pozemky, trvalými porosty jsou umístěny na rovinném terénu blízkosti železniční tratě Bohumín - Žilina. Nemovitostí jsou napojeny na veřejný vodovod, elektrický proud, zemní plyn přiveden na hranici pozemku, není možnost napojení na veřejnou kanalizaci. Odpady jsou svedeny do poškozené bezodtokové jímky. Část nemovitých věcí je oplocená různými druhy poškozených nefunkčních plotů. Příjezd k domu z obecní komunikace ulice Za Vsi. Vzdálenost k autobusové zastávce více jako 800 m, možnost obchodní sítě více jako 2 km.

Na pozemku se nachází kopaná studna, v době prohlídky bez možnosti přístupu pro zaměření a zjištění stavu vody, studna nefunkční pro její stabilní zatopení a zanesení okolními znečištěnými vodami od chemikálií používaných pro hnojení okolních zemědělských pozemků. Přestože území není vedeno v zátopové oblasti, je neustále zamáčeno, hlavně v období dešťů. Totéž platí i o oceňované pozemky.

V době prohlídky oba sklepní prostory byly zatopeny cca 55 cm znečistěnou vodou, pro zaměření nepřístupné, bez možnosti používání těchto prostor.

Základové pásy obou domu z monolitického betonu, bez izolace proti zemní vlhkosti, ostatní svislé

konstrukce zděné, provlhlé, včetně poškozených vnitřních omítek do výše až 60 cm. Vodorovné konstrukce nad suterény železobetonové, ostatní dřevěné trámové s podbíjením a záklopem. Střecha sedlová, u části č.p. 336 mansardová. Stření krytina s pozinkovaného plechu s nutností její obnovy. Většin elektrických rozvodů v Al provedení, bez revizních zpráv. Většina ostatních rozvodů, včetně kotle ÚT s prošlou životností.

Na provedené přístavbě, které bylo v roce 1967 přiděleno samostatné číslo popisné, přestože jak dříve uvedeno tvoří spolu jeden funkční celek, byla v roce 2013 provedena částečná obnova sociálního zařízení, oprava omítek, výměna oken u obou domů a obnovená fasáda. Zároveň na domě č.p. 336 bylo provedeno částečné zateplení části svislých konstrukcí..

Pozemky nejsou řádně užívané pro zamokření, jsou zarostlé náletovými plevelnými dřevinami a plevelem, trvalé porosty se staršími ovocnými stromy a okrasnými dřevinami. Venkovní úpravy tvoří přípojky inženýrských sítí, poškozená bezodtoková jímka (žumpa), poškozené zpevněné plochy z monolitického betonu, poškozené oplocení pozemků.

Venkovní úpravy tvoří přípojky inženýrských sítí, poškozené oplocení s vraty a vrátky, zpevněné plochy z poškozené betonové monolitické dlažby. Na oceňovaných podmáčených pozemcích se nachází několik nekvalitních zanedbaných ovocných stromů a okrasných dřevin.

Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům čp. 336 LV 708

1.1. Rodinný dům čp.336 na pozemku parc. č. 422/1
1.2. Vedlejší stavba - hospodářská budova - stodola parc. č. 422/1
1.3. Vedlejší stavba - přístavba dílny parc. č. 422/1
1.4. Pozemky
1.5. Trvalé porosty

2. Rodinný dům čp. 212, LV 2409

2.1. Rodinný dům čp. 212 na pozemku parc. č. 422/2
2.2. Vedlejší stavba - hospodářská budova parc. č. 422/2
2.3. Pozemky
2.4. Trvalé porosty

Obsah ocenění na tržních principech

1. Rodinný dům čp. 336 LV 708

1.1. Hodnota pozemků
1.1.1. součást RD
1.2. Porovnávací hodnota
1.2.1. Rodinný dům čp. 336

2. Rodinný dům čp. 212, LV 2409

2.1. Hodnota pozemků

2.1.1. součást RD

2.2. Porovnávací hodnota

2.2.1. Rodinný dům čp. 212

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům čp. 212 a čp. 336 s příslušenstvím a pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Za Vsí 212 a 336/21,23 733 01 Karviná
LV:	708,LV 2409
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Karviná
Obec:	Karviná
Katastrální území:	Staré Město u Karviné
Počet obyvatel:	48 937

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 072,00 Kč/m^2**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Rodinný dům čp. 336 LV 708

1.1. Rodinný dům čp. 336 na pozemku parc. č. 422/1

Oceňovaný rodinný dům z roku 1958. Nachází se na rovinném terénu na okraji zástavby rodinných domů v místní části obce Staré Město u Karviné. Jedná se o řadový přízemní dvoj dům z menší části podsklepený objet s částečně vybaveným podkrovím. Součásti je objekt vedlejší stavby - stodola s přístavbou dílny z roku 1970. Z veřejných inženýrských sítí je nemovitost společně napojena na vodovodní přípojku, elektrický proud, zemní plyn přiveden na hranici pozemku, bez možnosti napojení na veřejnou kanalizaci .

Základové pásy z monolitického betonu proloženého kamenem, svislé konstrukce smíšené o tloušťce zdiva 45 cm, u části verandy a podkroví 15 a 30 cm. Vodorovné konstrukce nad suterénem železobetonové s rovným podhledem, ostatní dřevěné trámové s podbíjením a záklopem. Vnitřní povrchové úpravy vápenné omítky dvouvrstvé poškozené od pronikající zemní vlhkostí, fasáda dvouvrstvá, částečně zateplená (minimální tloušťka izolace, neodborně provedená). Střecha mansardová a sedlová, krytá poškozenou krytinou na bednění z pozinkovaného plechu, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Dveře dřevěné náplňové, okna plastová. Podlahy povlaky volně položené povlaky PVC, plovoucí, dlažby cementový potěr, povlaky PVC a dlažby keramické v sociálním zařízení.

Vytápění ústřední s kotlem na tuhá paliva, umístěným ve vedlejším rodinném domě, ohřev TÚV z kotle ÚT, rozvod vody studené a teplé, elektroinstalace světelná a třífázová. Kanalizace od všech zařizovacích předmětů. Vnitřní vybavení splachovací záchod, umyvadlo, vana, sprchovací kout. Kuchyně kuchyňský sporák s keramickou deskou.

Vstup do domu po předložených schodech na verandu se sociálním zařízením, dále do chodby, obytných místností, kuchyně, schodiště do suterénu a podkroví, podkroví po celé ploše slouží jako jedná obytná místnost, z větší části nedodržená světlá výška. V zatopeném suterénu kotelna s uhelnou, omezený přístup pro obsluhu, omezená možnost užívání.

Součástí nemovitostí je i hospodářská budova ze stodolu, přístavbou dílny, původně byla součásti rodinného domu č. p. 212, nyní zaspána na LV 708, déle venkovní úpravy, které tvoří přípojky inženýrských sítí z rodinného domu č. p. 212, oplocení s vraty a vrátky, poškozené drobné betonové zpevněné plochy a předložené schodiště.

Stáří domu cca 68 let, údržbě domu není věnována v poslední potřebná péče, dům vyžaduje obnovu konstrukci s krátkodobou životností. Jedná se zejména o obnovu rozvodů, novou střešní krytinu a klempířské konstrukce, provedení izolace proti zemní vlhkosti, výměnu podlah a dlažby.

Část domu č. p. 212 o ploše 40,50 m^2 se nachází na pozemku parc. č. 422/1, který je součásti LV 708, je vzájemně provozně propojená. Ocenění bude provedeno podle zápisu v jednotlivých LV.

Bez větší a nákladnější rekonstrukce nejsou rodinné domy schopné samostatně fungovat.,

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karviná
Stáří stavby:	68 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 466,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	(4,10*4,20)	=	17,22 m^2
1. NP:	(4,17*8,13)+ (5,01*8,10)+(4,44*3,00)	=	87,80 m^2
Podkroví:	(8,13*4,17)+(5,01*8,10)+(4,44*3,00)	=	87,80 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	17,22 m^2	2,01 m
1. NP:	87,80 m^2	2,74 m
Podkroví:	87,80 m^2	2,60 m

Obestavěný prostor

spodní stavba:	(4,10*4,20*2,01)+(30,00*0,54)	=	50,81 m^3
vrchní stavba:	(4,17*8,13*2,74)+(5,01*8,10*2,74)+(4,44*3,0 0*2,74)	=	240,58 m^3
zastřešení:	(4,17*8,13*2,74)+(5,30/8,10*4,20)+(4,44*3,00 *,080/2)	=	96,17 m^3

Obestavěný prostor - celkem: = **387,56 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 87,80 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 192,82 m^2
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,20

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	IV	0,04
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m2 celkem 1286 m2	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav	III	0,85

Koeficient pro stáří 68 let:
$s = 1 - 0{,}005 * 68 = \mathbf{0{,}660}$

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}660 = \mathbf{0{,}595}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,05
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	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: Negativní - Zástavní právo smluvní a Usnesen í Policie ČR o zajištění náhradní hodnoty	I	-0,04

5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

Index trhu $\mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = 0{,}880}$

Index polohy pozemku

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 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	-0,04
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí - V okolí se nacházejí nebezpečné konfliktní skupiny.	I	-0,25
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0{,}580}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,466{,}- Kč/m^3 * 0{,}595 = 2\,062{,}27 Kč/m^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 387{,}56\ m^3 * 2\,062{,}27 Kč/m^3 * 0{,}880 * 0{,}580 = 407\,938{,}92 Kč$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 407 938,92 Kč

1.2. Vedlejší stavba - hospodářská budova - stodola parc. č. 422/1

Vedlejší stavba - hospodářská budova a stodola z roku 1922 se nachází za rodinným domem č. p. 336 jako přízemní nepodsklepený objekt s možnosti zřízení podkroví. Základové pásy z monolitického betonu, bez izolace proti zemní vlhkostí, svislé konstrukce cihelné, část jednostranně obíjené dřevěné. Střecha sedlová - prolomené krokve, ztrouchnivělé bednění, vše od poškozené krytiny, klempířské konstrukce rovněž poškozené nefunkční. Elektroinstalace nefunkční, bez revizních zpráv Podlaha poškozená betonová mazanina, potěr a keramická dlažba. Okna dřevěná, kovová, dveře dřevěné plné a vrata plechová.

Jedná se o neudržovanou budovu, svislé konstrukce se svislými smykovými trhlinami, poškozené vnitřní a vnější omítky od pronikající zemní vlhkostí. Střešní krytinou zatéká a dochází k prolomení krokví a poškození bednění (vše ztrouchnivělé)..

Budova má prošlou životnost o 24 let, pro neúdržovanost vyžaduje nákladnou rekonstrukcí..

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,05
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	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: Negativní - Zástavní právo smluvní a Usnesen í Policie ČR o zajištění náhradní hodnoty	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

Index trhu $\mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = 0{,}880}$

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 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	-0,04
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí - V okolí se nacházejí nebezpečné konfliktní skupiny.	I	-0,25
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0{,}580}$

Koeficient **pp = I_T * I_P = 0,510**

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1. NP	6,50*10,00 =	65,00	3,18 m
		65,00 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
Z	Vrchní stavba	6,50*10,00*3,18 =	206,70
NP	Zastřešení	6,50*10,00*2,25/2 =	73,13
Obestavěný prostor - celkem:			**279,83 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 pásy	S	100

2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm - část zděné sloupy se zazdívkou	S	100
3. Stropy	dřevěné, poškozené	S	100
4. Krov	dřevěný umožňující podkroví, prolomené krokve	S	100
5. Krytina	plechová, tašky, živičná - poškozené	P	100
6. Klempířské práce	poškozené žlaby a svody	C	100
7. Úprava povrchů	poškozené vápenné omítky	P	100
8. Schodiště	chybí	C	100
9. Dveře	dřevěné svlakové, plechové, vrata plechová	P	100
10. Okna	dřevěná, kovová	S	100
11. Podlahy	cementový potěr, keramická dlažba, poškozené	P	100
12. Elektroinstalace	nefunkční	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	P	6,90	100	0,46	3,17
6. Klempířské práce	C	1,90	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	P	4,90	100	0,46	2,25
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	P	3,10	100	0,46	1,43
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	P	6,80	100	0,46	3,13
12. Elektroinstalace	C	4,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					77,68
Koeficient vybavení K_4:					**0,7768**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m^3]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,7768
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1440
Základní cena upravená [Kč/m^3]		=	**3 358,11**
Plná cena:	279,83 m^3 * 3 358,11 Kč/m^3	=	**939 699,92 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 104 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 11 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 115 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 104 / 115 = 90,4 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150

Nákladová cena stavby CS_N	=	**140 954,99 Kč**
Koeficient pp	*	0,510
Cena stavby CS	=	**71 887,04 Kč**
Vedlejší stavba - hospodářská budova - stodola parc. č. 422/1 - cena zjištěná	=	**71 887,04 Kč**

1.3. Vedlejší stavba - přístavba dílny parc. č. 422/1

Dílna byla přistavěná k hospodářské budově z pravé strany jako přízemní nepodsklepený objekt bez možnosti zřízení podkroví. Základové pásy z monolitického betonu, izolace proti zemní vlhkostí, svislé konstrukce cihelné, střecha pultová, střešní krytina živičná, klempířské konstrukce poškozené. Podlaha poškozená betonová mazanina, okna sklobeton, vrata plechová.

Jedná se o neudržovanou budovu, některé stavební práce doposud nedokončeny, poškozené vnitřní a vnější omítky od pronikající zemní vlhkostí.

Dílna stáří 56 let, předpokládaná další životnost 24 let. Stavba vyžaduje dokončení stavebních prací a obnovu konstrukcí s krátkodobou životností.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,05
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	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: Negativní - Zástavní právo smluvní a Usnesen í Policie ČR o zajištění náhradní hodnoty	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

ndex trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = \mathbf{0,880}$

ndex 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 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	-0,04
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí - V okolí se nacházejí nebezpečné konfliktní skupiny.	I	-0,25
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,580}$

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P = 0,510}$

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1. NP	6,50*3,09 =	20,09	2,50 m
		20,09 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
Z	Vrchní stavba	6,50*3,09*2,50 =	50,21
NP	Zastřešení	6,50*3,09*0,50/2 =	5,02
Obestavěný prostor - celkem:			**55,23 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 pásy	S	100

2. Obvodové stěny	zděné tl. 30 cm	S	100
3. Stropy	tvoří konstrukce střechy,	S	100
4. Krov	pultová střecha	S	100
5. Krytina	poškozené asfaltové pásy	P	100
6. Klempířské práce	poškozené žlaby a svody	P	100
7. Úprava povrchů	poškozené vápenné omítky	P	100
8. Schodiště	chybí	C	100
9. Dveře	vrata plechová	P	100
10. Okna	jednoduchá, sklobeton	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	nefunkční	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	P	6,90	100	0,46	3,17
6. Klempířské práce	P	1,90	100	0,46	0,87
7. Úprava povrchů	P	4,90	100	0,46	2,25
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	P	3,10	100	0,46	1,43
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	C	4,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					82,22
Koeficient vybavení K_4:					**0,8222**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m^3]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8222
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1440
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**3 554,37**
Plná cena: 55,23 m^3 * 3 554,37 Kč/m^3	=	**196 307,86 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 56 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 56 / 80 = 70,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 70,0 % / 100)	*	0,300
Nákladová cena stavby CS_N	=	**58 892,36 Kč**
Koeficient pp	*	0,510
Cena stavby CS	=	**30 035,10 Kč**
Vedlejší stavba - přístavba dílny parc. č. 422/1 - cena zjištěná	=	**30 035,10 Kč**

1.4. Pozemky

Oceňované pozemky se nacházejí na rovinném terénu, dle vyjádření Stavebního úřadu se jedná o zastavěné pozemky rodinným domem a vedlejší stavbou, dílnou, zahrady, ostatní jsou zařazeny do zastavěného území jako plochy bydlení.

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,05
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	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: Negativní - Zástavní právo smluvní a Usnesen í Policie ČR o zajištění náhradní hodnoty	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

Index trhu $\quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,880}$

Index polohy pozemku

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 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	-0,04
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí - V	I	-0,25

okolí se nacházejí nebezpečné konfliktní skupiny.

10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

Index polohy $$I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,580}$$

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 $$I_O = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1,000}$$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 0,880 * 1,000 * 0,580 = \mathbf{0,510}$

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, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 072,-	0,510		1 056,72
§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	2 072,-	0,510	0,300	317,02

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	422/1	252	1 056,72	266 293,44
§ 4 odst. 1	zahrada	421/1	525	1 056,72	554 778,-
§ 4 odst. 1	zahrada	423/1	69	1 056,72	72 913,68
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	419/2	9	317,02	2 853,18
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	427/1	413	317,02	130 929,26
Stavební pozemky - celkem			1 268		**1 027 767,56**

Pozemky - cena zjištěná celkem = **1 027 767,56 Kč**

1.5. Trvalé porosty

Na stavebních pozemcích se nacházejí poškozené ovocné stromy okrasné dřeviny. Výpočet porostu proveden zjednodušeným způsobem. Pro výpočet uvažuji s pokryvnou plochou porostů 320 m^2.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	893 985,12
Celková výměra pozemku	m^2	846,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m^2	320,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	338 150,40
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	21 979,78

Trvalé porosty = **21 979,78 Kč**

2. Rodinný dům čp. 212, LV 2409

2.1. Rodinný dům čp. 212 na pozemku parc. č. 422/2

Oceňovaný rodinný dům z roku 1910. Nachází se na rovinném terénu na okraji zástavby rodinných domů v místní části obce Staré Město u Karviné. Jedná se o řadový dvoj dům přízemní z menší části podsklepený objet s částečně vybaveným podkrovím. Součásti je objekt vedlejší stavby - stodola s přístavbou dílny. Z veřejných inženýrských sítí je nemovitost napojena na vodovodní přípojku, elektrický proud, z rodinného domu č. p. 212, zemní plyn přiveden na hranici pozemku, bez možnosti napojení na veřejnou kanalizaci .

Základové pásy z monolitického betonu, svislé konstrukce zděné o tloušťce zdiva 45 cm, u části verandy a podkroví 15 a 30 cm. Vodorovné konstrukce nad suterénem železobetonové s rovným podhledem, ostatní dřevěné trámové s podbíjením a záklopem. Vnitřní povrchové úpravy vápenné omítky dvouvrstvé poškozené od pronikající zemní vlhkostí, fasáda dvouvrstvá. Střecha sedlová, krytá poškozenou krytinou na bednění z pozinkovaného plechu, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Dveře dřevěné náplňové, okna plastová. Podlahy povlaky volně položené povlaky PVC, plovoucí, dlažby cementový potěr, povlaky PVC a dlažby keramické v sociálním zařízení.

Vytápění ústřední s kotlem na tuhá paliva, společné pro dům č. p. 212, ohřev TÚV z kotle ÚT, rozvod vody studené a teplé, elektroinstalace světelná a třífázová. Kanalizace od všech zařizovacích předmětů. Vnitřní vybavení splachovací záchod, umyvadlo, vana, sprchovací kout. Kuchyně kuchyňský sporák s keramickou deskou.

Vstup do domu po předložených schodech na verandu se záchodem, spíží, dále do chodby, obytných místností, kuchyně, koupelny, schodiště do suterénu a podkroví, obojí nefunkční, podkroví po celé ploše slouží jako jedná obytná místnost, z větší části nedodržená světlá výška. V zatopeném suterénu jedna skladovací místnost, bez možnosti užívání.

Součástí nemovitostí jsou i venkovní úpravy, tvoří přípojky inženýrských sítí, oplocení s vraty a vrátky, poškozené drobné betonové zpevněné plochy, bezodtoková jímka a předložené schodiště. Na se nachází dřevěná jednoduchá kůlna s prošlou životností, náklady na její odstranění budou vyšší než hodnota palivového dříví.

Stáří domu cca 115 let, údržbě domu není věnována v poslední žádná péče, dům vyžaduje obnovu a celkovou rekonstrukci. Jedná se zejména o obnovu všech rozvodů, novou střešní krytinu a klempířské konstrukce, provedení izolace proti zem,ní vlhkosti, výměnu podlah a dlažby,m sociálního zařízení. V oceňovaném rodinném domě ve většině místností se nachází různý nevhodný materiál (viz fotodokumentace).

Část domu č. p. 212 o ploše 40,50 m^2 se nachází na pozemku parc. č. 422/1, který je součásti LV 708, je vzájemně provozně propojená. Ocenění bude provedeno podle zápisu v jednotlivých LV.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karviná
Stáří stavby:	116 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 466,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	(3,25*2,85)	=	9,26 m^2
1. NP:	(12,07*7,08)	=	85,46 m^2
Podkroví:	(12,07*7,08)	=	85,46 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	9,26 m^2	2,01 m
1. NP:	85,46 m^2	2,74 m
Podkroví:	85,46 m^2	2,40 m

Obestavěný prostor

spodní stavba:	(3,25*2,85*2,01)+(75,28*0,54)	=	59,27 m^3
vrchní stavba:	85,46*2,74	=	234,16 m^3
zastřešení:	(8,00*7,08*2,54/2)	=	71,93 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**365,36 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	85,46 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	180,18 m^2

Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,11

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování do žumpy nebo septiku	III	0,00

. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
0. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	II	0,00
1. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m2 do 800 m2 celkem 711 m2	II	0,00
2. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
3. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav	IV	0,65

Koeficient pro stáří 116 let:

s = 1 - 0,005 * 116 = **0,420**

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}600 = \mathbf{0{,}394}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,05
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	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: Negativní - Zástavní právo smluvní a Usnesen í Policie ČR o zajištění náhradní hodnoty	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}880}$

Index polohy pozemku

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 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	-0,04
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí - V okolí se nacházejí nebezpečné konfliktní skupiny.	I	-0,25
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,580}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,466,- Kč/m^3 * 0,394 = 1\,365,60 Kč/m^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 365,36\ m^3 * 1\,365,60 Kč/m^3 * 0,880 * 0,580 = 254\,656,74$ Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 254 656,74 Kč

2.2. Vedlejší stavba - hospodářská budova parc. č. 422/2

Vedlejší stavba - hospodářská budova z roku 1922 se nachází za rodinným domem č. p. 212 jako přízemní nepodsklepený objekt s možnosti zřízení podkroví. Základové pásy z monolitického betonu, bez izolace proti zemní vlhkostí, svislé konstrukce cihelné, Střecha sedlová - ztrouchnivělý krov a bednění, vše od poškozené krytiny, klempířské konstrukce rovněž poškozené nefunkční. Elektroinstalace nefunkční, bez revizních zpráv Podlaha poškozená betonová mazanina, okna dřevěná, kovová, dveře dřevěné plné a vrata plechová.

Jedná se o neudržovanou budovu, svislé konstrukce se svislými smykovými trhlinami, poškozené vnitřní a vnější omítky od pronikající zemní vlhkostí. Střešní krytinou zatéká a dochází k poškození bednění krovu.

Budova má prošlou životnost o 24 let, pro neúdržovanost vyžaduje nákladnou rekonstrukcí..

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

'odkroví: nemá podkroví
Crov: umožňující zřízení podkroví
Cód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
Nemovitá věc je součástí pozemku

ndex trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,05
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	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: Negativní - Zástavní právo smluvní a Usnesen í Policie ČR o zajištění náhradní hodnoty	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,880}$

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 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	-0,04
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí - V okolí se nacházejí nebezpečné konfliktní skupiny.	I	-0,25
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,580}$

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = \mathbf{0,510}$

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1. NP	5,60*3,98 =	22,29	3,18 m
		22,29 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
Z	Vrchní stavba	5,60*3,98*3,18 =	70,88
NP	Zastřešení	5,60*3,98*4,20/2 =	46,80
Obestavěný prostor - celkem:			**117,68 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 pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm - část zděné sloupy se zazdívkou	S	100
3. Stropy	dřevěné, poškozené	S	100
4. Krov	dřevěný umožňující podkroví, prolomené krokve	S	100
5. Krytina	plechová, tašky, živičná - poškozené	P	100
6. Klempířské práce	poškozené žlaby a svody	C	100
7. Úprava povrchů	poškozené vápenné omítky	P	100
8. Schodiště	chybí	C	100
9. Dveře	dřevěné svlakové, plechové, vrata plechová	P	100
10. Okna	dřevěná, kovová	S	100
11. Podlahy	cementový potěr, poškozené	P	100
12. Elektroinstalace	nefunkční	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	P	6,90	100	0,46	3,17
6. Klempířské práce	C	1,90	100	0,00	0,00

'. Úprava povrchů	P	4,90	100	0,46	2,25
3. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
). Dveře	P	3,10	100	0,46	1,43
0. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
1. Podlahy	P	6,80	100	0,46	3,13
2. Elektroinstalace	C	4,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					77,68
Koeficient vybavení K_4:					**0,7768**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m^3]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,7768
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1440
Základní cena upravená [Kč/m^3]		=	**3 358,11**
Plná cena:	117,68 m^3 * 3 358,11 Kč/m^3	=	**395 182,38 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 104 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 11 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 115 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 104 / 115 = 90,4 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	**59 277,36 Kč**
Koeficient pp	*	0,510
Cena stavby CS	=	**30 231,45 Kč**
Vedlejší stavba - hospodářská budova parc. č. 422/2 - cena zjištěná	=	**30 231,45 Kč**

2.3. Pozemky

Oceňované pozemky se nacházejí na rovinném terénu, dle vyjádření Stavebního úřadu se jedná o zastavěné pozemky rodinným domem, zahrady, ostatní jsou zařazeny do zastavěného území jako plochy bydlení.

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,05
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	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: Negativní - Zástavní právo smluvní a Usnesen í Policie ČR o zajištění náhradní hodnoty	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00

8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

Index trhu $$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,880}$$

Index polohy pozemku

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 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	-0,04
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí - V okolí se nacházejí nebezpečné konfliktní skupiny.	I	-0,25
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

Index polohy $$I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,580}$$

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 $I_O = 1 + \sum_{i=1} P_i = \mathbf{1,000}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 0,880 * 1,000 * 0,580 = **0,510**

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, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 072,-	0,510		1 056,72
§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	2 072,-	0,510	0,300	317,02

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	422/2	161	1 056,72	170 131,92
§ 4 odst. 1	zahrada	421/2	328	1 056,72	346 604,16
§ 4 odst. 1	zahrada	423/2	107	1 056,72	113 069,04
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	420/2	115	317,02	36 457,30
Stavební pozemky - celkem			711		**666 262,42**

Pozemky - cena zjištěná celkem = **666 262,42 Kč**

2.4. Trvalé porosty

Na stavebních pozemcích se nacházejí poškozené ovocné stromy okrasné dřeviny. Výpočet porostu proveden zjednodušeným způsobem. Pro výpočet uvažuji s pokryvnou plochou porostů 230 m^2.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	629 805,12
Celková výměra pozemku	m^2	596,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m^2	230,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	243 045,60
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	15 797,96

Trvalé porosty = **15 797,96 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Rodinný dům čp. 336 LV 708

1.1. Hodnota pozemků

1.1.1.

Porovnávací metoda

Porovnávací způsob ocenění pozemků vychází z obdobných pozemků v místě a čase uvedených v nabídkách na internetu a z vlastní databáze.

Stanovená cena zanedbaných pozemků odpovídá umístění pozemků a umístění na okraji obce. Běžná cena stavebních pozemků se pohybuje od 520,- Kč/m^2 do 950,- Kč/m^2.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků
Jednotková cena pozemků vychází z porovnávací metody, údaje získané z internetových nabídek a vlastní databáze.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
Celková výměra pozemků		0	Hodnota pozemků celkem		0

1.2. Porovnávací hodnota

1.2.1. Rodinný dům čp. 336

Oceňovaná nemovitá věc

Podrobný popis rodinného domu je uveden v části Zjištěná cena podle platného cenového předpisu. S ohledem na zanedbaný stavebně technický stav stanovená porovnávací hodnota je podstatně nižší než jiné obdobné rodin n é domy.

Užitná plocha:	113,88 m^2
Obestavěný prostor:	388,08 m^3
Zastavěná plocha:	87,80 m^2
Zastavěné plochy podlaží:	87,08 m^2
Výměra pozemku:	1 268,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

1.	**Prodej rodinného domu 200 m2, pozemek 1 528 m2**
Lokalita:	Ropická, Český Těšín - Dolní Žukov
Popis:	Exkluzivně nabízíme k prodeji starší rodinný dům o velikosti 2+1 s příslušenstvím a oplocenou zahradou o výměře 1528 m2. Nemovitost se nachází v hezkém místě na kopci v klidné lokalitě, s dobrou dostupností, po obecní asfaltové komunikaci a je v blízkosti autobusové zastávky. Rodinný dům je napojený na elektřinu a je vytápěn novým elektrickým kotlem. Voda je napojena z vlastní studny, která má dostatečnou kapacitu. Dům má novou střešní krytinu a terasu, ale je ho nutno svisle izolovat a odstranit vlhkost zdiva. Doporučujeme ho celkově rekonstruovat. Zajistíme Vám financování a těšíme se na prohlídku s Vámi.
Pozemek:	172,00 m^2
Užitná plocha:	172,00 m^2
Zastavěná plocha:	546,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Objektivizační koeficient	0,97
K2 Poloha v obci, lokalita	1,08
K3 Provedení, vybavení a příslušenství stavby	0,94
K4 Pozemek	0,80
K5 Technická vybavenost pozemku	1,00
K6 Právní vztahy	1,10
K7 Širší vztahy	0,85



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
2 990 000	172,00	17 384	0,74	**12 864**

2. Prodej domu 130 m2, Karviná (ID 306-NP83607)

Lokalita: ulice Slovenská, Karviná – část obce Hranice

Popis: Hledáte nemovitost, kterou si můžete upravit přesně podle svých představ?Nabízíme ke koupi starší zděný rodinný dům o dispozici 4+1, nacházející se na ulici Slovenská, Karviná - Hranice.Dům je v původním stavu a je tak ideální volbou pro rekonstrukci dle Vašich vlastních představ. Díky své dispozici a potenciálu nabízí skvělou příležitost jak pro rodinné bydlení, tak i jako investici.Dispozice domu:V 1.NP, se nachází: veranda, dva samostatné pokoje, kuchyně, koupelna, dvě komory, samostatné WC, celková výměra 65 m2Ve 2.NP, (podkroví) se nachází: dva samostatné pokoje a komora, celková výměra 65 m2Součástí domu je také garáž, dále přístavba, kterou lze využít jako sklad nebo dílnu.Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě – vodovodní řád, plyn, elektřinu a kanalizaci, což výrazně usnadňuje případnou rekonstrukci.Lokalita Karviná–Hranice nabízí klidné bydlení s dobrou dostupností občanské vybavenosti i dopravního spojení, mateřská školka je přímo naproti.Pokud hledáte dům s potenciálem, který si můžete přetvořit na míru, neváhejte mě kontaktovat pro více informací nebo domluvení prohlídky.Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.

Pozemek: 1 550,00 m^2
Užitná plocha: 130,00 m^2
Zastavěná plocha: 415,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Objektivizační koeficient	0,95
K2 Poloha v obci, lokalita	1,01
K3 Provedení, vybavení a příslušenství stavby	0,96
K4 Pozemek	0,80
K5 Technická vybavenost pozemku	0,91
K6 Právní vztahy	1,02
K7 Širší vztahy	0,85



Zdroj: www.reamax.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
3 100 000	130,00	23 846	0,58	**13 831**

3. **Prodej rodinného domu 158 m2, pozemek 403 m2**

Lokalita: Alšova, Karviná - Fryštát

Popis: Nabízíme Vám ke koupi dvoupodlažní rodinný dům nacházející se v atraktivní lokalitě nedaleko parku Boženy Němcové v Karviné-Fryštátu. Dům je částečně podsklepený a ve velmi dobrém technickém stavu. V 1. nadzemním podlaží se nachází zádveří, prostorná vstupní hala, oddělené WC, koupelna s vanou, chodba s vestavěnou šatní skříní, pokoj, ložnice a velká kuchyň. Ve 2. nadzemním podlaží je umístěn rozlehlý obývací pokoj s barovým koutem, pracovna, druhá ložnice a koupelna se sprchovým koutem a WC. Dům má prakticky novou střešní krytinu SATJAM, měděné rozvody elektřiny, kvalitní okna s trojsklem a bezpečnostní vstupní dveře. Všechny pokoje jsou neprůchozí a svou velikostí plně vyhovující. Nemovitost je velmi dobře udržovaná a umožňuje okamžité nastěhování bez nutnosti větších investic. Součástí pozemku je také hospodářská budova s několika oddělenými místnostmi, vhodnými pro uložení nářadí, zahradního nábytku či zahradní techniky. V případě zájmu o více informací nebo sjednání prohlídky mě neváhejte kontaktovat. Do konce května 2026 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 4,79 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

Pozemek: 403,00 m^2

Užitná plocha: 158,00 m^2

Zastavěná plocha: 99,00 m^2



Zdroj: www.sreality.cz

Použité koeficienty:

K1 Objektivizační koeficient	0,95
K2 Poloha v obci, lokalita	1,02
K3 Provedení, vybavení a příslušenství stavby	0,91
K4 Pozemek	0,80
K5 Technická vybavenost pozemku	0,97
K6 Právní vztahy	0,95
K7 Širší vztahy	0,85

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
5 390 000	158,00	34 114	0,55	**18 763**

4. **Prodej rodinného domu 171 m2, pozemek 1137 m2**

Lokalita: Karviná

Popis: Prodej rodinného domu s velkou zahradou v Karviné – Starém Městě Nabízíme k prodeji rodinný dům s krásnou rozlehlou zahradou v Karviné – Starém Městě. Dům o zastavěné ploše 128 m2 se nachází na pozemku o celkové výměře 1137 m2. Jedná se o dvoupodlažní stavbu, která byla kolaudována v roce 2000 a v roce 2011 prošla rozsáhlou rekonstrukcí. Celková obytná plocha domu činí 171 m2. V přízemí (95 m2) se nachází zádveří, chodba, koupelna s WC, kuchyň s jídelnou, prostorný obývací pokoj s přístupem na krytou terasu. Součástí přízemí je také garáž a kotelna. V podkroví (76 m2) naleznete tři pokoje, šatnu a koupelnu s WC. Dispozice domu je prakticky řešena tak, aby oddělovala společenskou a soukromou část. Velkou předností tohoto domu je pečlivě udržovaná zahrada, která nabízí dostatek prostoru pro relaxaci i rodinné aktivity. Najdete zde bohatou výsadbu květin, keřů a stromů, zahradní posezení i bazén. Dům se nachází ve velmi

příjemné a klidné lokalitě, která poskytuje atmosféru venkova, zároveň jste však jen kousek od centra města a veškeré občanské vybavenosti. Karviná nabízí komplexní dopravní infrastrukturu, možnosti sportovního vyžití i bohatý kulturní život. Doporučujeme osobní prohlídku tohoto domu a zahrady, kde se můžete přesvědčit o výhodách této nemovitosti. Veškeré dotazy týkající se technických informací, dispozice domu a zahrady vám rádi operativně zodpovíme.

Pozemek: 1 137,00 m^2
Užitná plocha: 171,00 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: www.sreality.cz

K1 Objektivizační koeficient	0,90
K2 Poloha v obci, lokalita	1,00
K3 Provedení, vybavení a příslušenství stavby	0,95
K4 Pozemek	0,80
K5 Technická vybavenost pozemku	0,80
K6 Právní vztahy	0,92
K7 Širší vztahy	0,85

Cena [Kč]	**Užitná plocha [m^2]**	**Jedn. cena Kč/m^2**	**Celkový koef. K_C**	**Upravená j. cena [Kč/m^2]**
7 999 999	171,00	46 784	0,43	**20 117**

Srovnatelné nemovité věci											**upr. jedn. cena**
cena [Kč]	**výměra**	**j. cena**	**K1**	**K2**	**K3**	**K4**	**K5**	**K6**	**K7**	**KC**	
1. Prodej rodinného domu 200 m2, pozemek 1 528 m2											12 864,-
2 990 000,-	172	17 384,-	0,97	1,08	0,94	0,80	1,00	1,10	0,85	0,74	
2. Prodej domu 130 m2, Karviná (ID 306-NP83607)											13 831,-
3 100 000,-	130	23 846,-	0,95	1,01	0,96	0,80	0,91	1,02	0,85	0,58	
3. Prodej rodinného domu 158 m2, pozemek 403 m2											18 763,-
5 390 000,-	158	34 114,-	0,95	1,02	0,91	0,80	0,97	0,95	0,85	0,55	
4. Prodej rodinného domu 171 m2, pozemek 1137 m2											20 117,-
7 999 999,-	171	46 784,-	0,90	1,00	0,95	0,80	0,80	0,92	0,85	0,43	

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota rodinného domu čp. 3 vychází ze čtyřech obdobných nemovitostí nabízených realitními kancelářemi v obdobném místě, čase a technickém řešení.

Minimální jednotková porovnávací cena	12 864 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	16 394 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	20 117 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**16 394 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	113,88 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**1 866 949 Kč**

2. Rodinný dům čp. 212, LV 2409

2.1. Hodnota pozemků

2.1.1. součást RD

Porovnávací metoda

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
Celková výměra pozemků		0	Hodnota pozemků celkem		0

2.2. Porovnávací hodnota

2.2.1. Rodinný dům čp. 212

Oceňovaná nemovitá věc

Podrobný popis rodinného domu je uveden v části Zjištěná cena podle platného cenového předpisu. S ohledem na zanedbaný stavebně technický stav stanovená porovnávací hodnota je podstatně nižší než jiné obdobné rodinné domy.

Užitná plocha:	133,42 m^2
Obestavěný prostor:	365,00 m^3
Zastavěná plocha:	126,04 m^2
Zastavěné plochy podlaží:	87,08 m^2
Výměra pozemku:	711,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

1. Prodej rodinného domu 200 m2, pozemek 1 528 m2

Lokalita: Ropická, Český Těšín - Dolní Žukov

Popis: Exkluzivně nabízíme k prodeji starší rodinný dům o velikosti 2+1 s příslušenstvím a oplocenou zahradou o výměře 1528 m2. Nemovitost se nachází v hezkém místě na kopci v klidné lokalitě, s dobrou dostupností, po obecní asfaltové komunikaci a je v blízkosti autobusové zastávky. Rodinný dům je napojený na elektřinu a je vytápěn novým elektrickým kotlem. Voda je napojena z vlastní studny, která má dostatečnou kapacitu. Dům má novou střešní krytinu a terasu, ale je ho nutno svisle izolovat a odstranit vlhkost zdiva. Doporučujeme ho celkově rekonstruovat. Zajistíme Vám financování a těšíme se na prohlídku s Vámi.

Pozemek: 172,00 m^2

Užitná plocha: 172,00 m^2

Zastavěná plocha: 546,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Objektivizační koeficient	0,97
K2 Poloha v obci, lokalita	1,08
K3 Provedení, vybavení a příslušenství stavby	0,94
K4 Pozemek	0,80
K5 Technická vybavenost pozemku	1,00
K6 Právní vztahy	0,80
K7 Širší vztahy	0,85



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
2 990 000	172,00	17 384	0,54	**9 387**

2. Prodej domu 130 m2, Karviná (ID 306-NP83607)

Lokalita: ulice Slovenská, Karviná – část obce Hranice

Popis: Hledáte nemovitost, kterou si můžete upravit přesně podle svých představ?Nabízíme ke koupi starší zděný rodinný dům o dispozici 4+1, nacházející se na ulici Slovenská, Karviná - Hranice.Dům je v původním stavu a je tak ideální volbou pro rekonstrukci dle Vašich vlastních představ. Díky své dispozici a potenciálu nabízí skvělou příležitost jak pro rodinné bydlení, tak i jako investici.Dispozice domu:V 1.NP, se nachází: veranda, dva samostatné pokoje, kuchyně, koupelna, dvě komory, samostatné WC, celková výměra 65 m2Ve 2.NP, (podkroví) se nachází: dva samostatné pokoje a komora, celková výměra 65 m2Součástí domu je také garáž, dále přístavba, kterou lze využít jako sklad nebo dílnu.Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě – vodovodní řád, plyn, elektřinu a kanalizaci, což výrazně usnadňuje případnou rekonstrukci.Lokalita Karviná–Hranice nabízí klidné bydlení s dobrou dostupností občanské vybavenosti i dopravního spojení, mateřská školka je přímo naproti.Pokud hledáte dům s potenciálem, který si můžete přetvořit na míru, neváhejte mě kontaktovat pro více informací nebo domluvení prohlídky.Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.

Pozemek: 1 550,00 m^2
Užitná plocha: 130,00 m^2
Zastavěná plocha: 415,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Objektivizační koeficient	0,95
K2 Poloha v obci, lokalita	1,01
K3 Provedení, vybavení a příslušenství stavby	0,96
K4 Pozemek	0,80
K5 Technická vybavenost pozemku	0,91
K6 Právní vztahy	0,80
K7 Širší vztahy	0,85



Zdroj: www.reamax.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
3 100 000	130,00	23 846	0,46	**10 969**

3. **Prodej rodinného domu 158 m2, pozemek 403 m2**

Lokalita: Alšova, Karviná - Fryštát

Popis: Nabízíme Vám ke koupi dvoupodlažní rodinný dům nacházející se v atraktivní lokalitě nedaleko parku Boženy Němcové v Karviné-Fryštátu. Dům je částečně podsklepený a ve velmi dobrém technickém stavu. V 1. nadzemním podlaží se nachází zádveří, prostorná vstupní hala, oddělené WC, koupelna s vanou, chodba s vestavěnou šatní skříní, pokoj, ložnice a velká kuchyň. Ve 2. nadzemním podlaží je umístěn rozlehlý obývací pokoj s barovým koutem, pracovna, druhá ložnice a koupelna se sprchovým koutem a WC. Dům má prakticky novou střešní krytinu SATJAM, měděné rozvody elektřiny, kvalitní okna s trojsklem a bezpečnostní vstupní dveře. Všechny pokoje jsou neprůchozí a svou velikostí plně vyhovující. Nemovitost je velmi dobře udržovaná a umožňuje okamžité nastěhování bez nutnosti větších investic. Součástí pozemku je také hospodářská budova s několika oddělenými místnostmi, vhodnými pro uložení nářadí, zahradního nábytku či zahradní techniky. V případě zájmu o více informací nebo sjednání prohlídky mě neváhejte kontaktovat. Do konce května 2026 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 4,79 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

Pozemek: 403,00 m^2
Užitná plocha: 158,00 m^2
Zastavěná plocha: 99,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Objektivizační koeficient	0,95
K2 Poloha v obci, lokalita	1,02
K3 Provedení, vybavení a příslušenství stavby	0,91
K4 Pozemek	0,80
K5 Technická vybavenost pozemku	0,97
K6 Právní vztahy	0,80
K7 Širší vztahy	0,85



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
5 390 000	158,00	34 114	0,47	**16 034**

4. **Prodej rodinného domu 171 m2, pozemek 1137 m2**

Lokalita: Karviná

Popis: Prodej rodinného domu s velkou zahradou v Karviné – Starém Městě Nabízíme k prodeji rodinný dům s krásnou rozlehlou zahradou v Karviné – Starém Městě. Dům o zastavěné ploše 128 m2 se nachází na pozemku o celkové výměře 1137 m2. Jedná se o dvoupodlažní stavbu, která byla kolaudována v roce 2000 a v roce 2011 prošla rozsáhlou rekonstrukcí. Celková obytná plocha domu činí 171 m2. V přízemí (95 m2) se nachází zádveří, chodba, koupelna s WC, kuchyň s jídelnou, prostorný obývací pokoj s přístupem na krytou terasu. Součástí přízemí je také garáž a kotelna. V podkroví (76 m2) naleznete tři pokoje, šatnu a koupelnu s WC. Dispozice domu je prakticky řešena tak, aby oddělovala společenskou a soukromou část. Velkou předností tohoto domu je pečlivě udržovaná zahrada, která nabízí dostatek prostoru pro relaxaci i rodinné aktivity. Najdete zde bohatou výsadbu květin, keřů a stromů, zahradní posezení i bazén. Dům se nachází ve velmi

příjemné a klidné lokalitě, která poskytuje atmosféru venkova, zároveň jste však jen kousek od centra města a veškeré občanské vybavenosti. Karviná nabízí komplexní dopravní infrastrukturu, možnosti sportovního vyžití i bohatý kulturní život. Doporučujeme osobní prohlídku tohoto domu a zahrady, kde se můžete přesvědčit o výhodách této nemovitosti. Veškeré dotazy týkající se technických informací, dispozice domu a zahrady vám rádi operativně zodpovíme.

Pozemek: 1 137,00 m^2
Užitná plocha: 171,00 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: www.sreality.cz

K1 Objektivizační koeficient	0,90
K2 Poloha v obci, lokalita	1,00
K3 Provedení, vybavení a příslušenství stavby	0,95
K4 Pozemek	0,80
K5 Technická vybavenost pozemku	0,95
K6 Právní vztahy	0,80
K7 Širší vztahy	0,85

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
7 999 999	171,00	46 784	0,44	**20 585**

Srovnatelné nemovité věci

cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	upr. jedn. cena
1. Prodej rodinného domu 200 m2, pozemek 1 528 m2											9 387,-
2 990 000,-	172	17 384,-	0,97	1,08	0,94	0,80	1,00	0,80	0,85	0,54	
2. Prodej domu 130 m2, Karviná (ID 306-NP83607)											10 969,-
3 100 000,-	130	23 846,-	0,95	1,01	0,96	0,80	0,91	0,80	0,85	0,46	
3. Prodej rodinného domu 158 m2, pozemek 403 m2											16 034,-
5 390 000,-	158	34 114,-	0,95	1,02	0,91	0,80	0,97	0,80	0,85	0,47	
4. Prodej rodinného domu 171 m2, pozemek 1137 m2											20 585,-
7 999 999,-	171	46 784,-	0,90	1,00	0,95	0,80	0,95	0,80	0,85	0,44	

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota rodinného domu čp. 3 vychází ze čtyřech obdobných nemovitostí nabízených realitními kancelářemi v obdobném místě, čase a technickém řešení.

Minimální jednotková porovnávací cena	9 387 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	14 244 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	20 585 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**14 244 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	133,42 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**1 900 435 Kč**

REKAPITULACE

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům čp. 336 LV 708

1.1. Rodinný dům čp.336 na pozemku parc. č. 422/1		407 938,90 Kč
1.2. Vedlejší stavba - hospodářská budova - stodola parc. č. 422/1		71 887,- Kč
1.3. Vedlejší stavba - přístavba dílny parc. č. 422/1		30 035,10 Kč
1.4. Pozemky		1 027 767,60 Kč
1.5. Trvalé porosty		21 979,80 Kč
1. Rodinný dům čp. 336 LV 708 - celkem:		**1 559 608,40 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	**1 / 2**
1. Rodinný dům čp. 336 LV 708 - celkem:		**779 804,- Kč**

2. Rodinný dům čp. 212, LV 2409

2.1. Rodinný dům čp. 212 na pozemku parc. č. 422/2		254 656,70 Kč
2.2. Vedlejší stavba - hospodářská budova parc. č. 422/2		30 231,50 Kč
2.3. Pozemky		666 262,40 Kč
2.4. Trvalé porosty		15 798,- Kč
2. Rodinný dům čp. 212, LV 2409 - celkem:		**966 948,60 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	**1 / 1**
2. Rodinný dům čp. 212, LV 2409 - celkem:		**966 949,- Kč**

Cena zjištěná - celkem: **1 746 753,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **1 746 750,- Kč**

slovy: Jeden milion sedm set čtyřicet šest tisíc sedm set padesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	**1 746 750 Kč**
slovy: Jeden milion sedm set čtyřicet šest tisíc sedm set padesát Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Rodinný dům čp. 336 LV 708

1.1. Hodnota pozemků

1.1.1. součást RD		0,- Kč
Hodnota pozemků - celkem:		**0,- Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	**1 / 2**
Hodnota pozemků - celkem:		**0,- Kč**

1.2. Porovnávací hodnota

1.2.1. Rodinný dům čp. 336		1 866 948,70 Kč
Porovnávací hodnota - celkem:		**1 866 948,70 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	**1 / 2**
Porovnávací hodnota - celkem:		**933 474,- Kč**

2. Rodinný dům čp. 212, LV 2409

2.1. Hodnota pozemků

2.1.1. součást RD		0,- Kč
Hodnota pozemků - celkem:		**0,- Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	**1 / 1**
Hodnota pozemků - celkem:		**0,- Kč**

2.2. Porovnávací hodnota

2.2.1. Rodinný dům čp. 212		1 900 434,50 Kč
Porovnávací hodnota - celkem:		**1 900 434,50 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	**1 / 1**
Porovnávací hodnota - celkem:		**1 900 435,- Kč**

Porovnávací hodnota	**2 833 909 Kč**

Výsledná cena	**2 833 910 Kč**

slovy: Dva miliony osm set třicet tři tisíc devět set deset Kč

Silné stránky

Pro popsaný současný stav nejsou.

Slabé stránky

Nevhodné umístění nemovitých věcí kde dochází k zatopení pozemků a oceňovaných budov, nevhodné umístění v blízkosti železniční tratě, která značným provozem hlukem a otřesy nepříznivě ovlivňuji nemovitostí ale i vlastníků. Jedná se o zanedbané nemovité věci vyžadující nákladnou rekonstrukci a modernizaci.

Doprava, obchodní sítě, školství i zdravotnictví vzdáleno více jako 2 km. Současný zanedbaný a neudržovaný technický stav nemovitých věcí si vyžádá značné finanční nároky. Ve většině prostor ve vedlejších stavbách a obytných místnostech se nachází nepopsatelné množství různých nepotřebných předmětů a materiálů, které omezují užívání (viz foto).

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vychází ze srovnatelných nemovitostí nabízených realitními kancelářemi v současné době k prodeji. Obvyklou hodnotu nelze zjistit pro nemožnost zjištění potřebných údajů z realizovaných kupních smluv, kde je jen uvedená kupní cena, bez dalších údajů. Navíce s obdobnými nemovitými věcmi v místě a čase nebylo obchodováno. S ohledem na tyto skutečností

stanovím tržní hodnotu jak níže uvedeno.

Závěr

S ohledem na tyto skutečností tržní hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV 2409 v katastrálním území Staré Město u Karviné, Karviné, obec Karviná ke dni ocenění činí 1 900 435,- Kč - podíl 1/1.

Tržní hodnota podílu 1/2 nemovitých věcí zapsaných na LV 708 v katastrálním území Staré Město u Karviné, obec Karviná ke dni ocenění činí 933 375,- Kč.

Celková tržní hodnota za 2 833 810,- Kč je zapsána na LV 2409 a 708 na vlastníka Česká republika, s příslušnosti hospodařit s majetkem státu na Generální ředitelství cel, Praha 933 375,- Kč.,

Celková tržní hodnota 933 375,- Kč zapsána na LV 708 na vlastníka Pytlíková Renáta.

Obvyklou cenu nebylo možno zjistit, protože nebyly k dispozici realizované kupní smlouvy na obdobné nemovité věcí místě a čase, proto byla stanovená tržní hodnota porovnávacím způsobem .

Podmínky správnosti závěr, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Zjištění tržní hodnoty bylo velmi náročné, protože s obdobnými nemovitými věcmi nebylo v poslední době obchodováno. Výnosovou metodu nebylo možno použít, protože nebyly vytvářeny žádné výnosy z pronájmu.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Znalec nepřibral žádného konzultanta.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla smluvně sjednána na 15 000,- Kč.

V Karviné 10.6.2026

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.12.1973, č.j. Spr. 1438/73/KZ pro základní obor stavebnictví odvětví různá, ekonomika investice, ekonomika ceny a odhady nemovitost

Znalecký posudek je veden pod poř. číslem 039914/2026.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 039914/2026.



Udo Wybitul
Lesní 1955/32
733 01 Karviná-Mizerov

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.11.

Přílohy .:

1. objednávka č. 26/600/02033	**1 x**
2. výpis z katastru nemovitosti LV 708	**1 x**
3. detto, ale LV 2409	**1 x**
4. snímek katastrální mapy	**1 x**
5. snímek územního plánu	**1 x**
6. mapa oblasti	**1 x**
7. fotodokumentace	**1 x**