

# ZNALECKÝ POSUDEK

**č. 24-3824/14**

o obvyklé ceně nemovitostí, a to **rodinného domu č.p. 35** na pozemku parc.č. 12/1 a **pozemků parc.č. 12/1, 13 a 14/1**, vše v katastrálním území Mosty u Českého Těšína, obec Český Těšín, okres Karviná.



**Objednatel posudku:**

**Dražebník Ostravská aukční síň s.r.o.**  
Poděbradova 41  
702 00 Moravská Ostrava

**Vlastník (LV 478):**

**SJM Ing. František Nowak a Ing. Ľubica Nowaková**  
Ostravská 35  
735 62 Český Těšín - Mosty

**Účel posudku:**

**Ocenění nemovitostí pro účel veřejné dražby ve smyslu § 13 zákona č. 26/2000 Sb.**

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 340/2013 Sb., podle stavu ke dni 21.2.2014 posudek vypracoval:**

Ing. František Vlček  
30. dubna 23  
702 00 Ostrava

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 13 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě 21.2.2014

## Obsah

Úvod .....	3
1. Nález.....	3
2. Podklady pro ocenění .....	4
3. Použité metody ocenění .....	5
Ocenění nemovitostí .....	6
4. Ocenění nákladovou metodou .....	6
5. Ocenění metodou srovnávací.....	11
6. Zatížení a omezení vlastnických práv .....	12
Rekapitulace cen nemovitostí a závěr .....	13

## Přílohy

- Výpis z katastru nemovitostí
- Snímek z katastrální mapy
- Geometrický plán č. 699-018/2011
- Situační plánek a výřez z leteckého snímku
- Fotodokumentace

# ÚVOD

Úkolem je ocenit nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 478, pro k.ú. Mosty u Českého Těšína, obec Český Těšín, pro účely veřejné dražby dle § 13, odst. (1) zákona č. 26 ze dne 18.1.2000 o veřejných dražbách, ocenění se provádí cenou obvyklou. Úkolem je dále zohlednit závady, které v důsledku přechodu vlastnických práv nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

## 1. NÁLEZ

### 1.1 Znalecký úkol

**Ocenění nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 478 pro k.ú. Mosty u Českého Těšína, obec Český Těšín, okres Karviná, ve společném jmění manželů Ing. Františka Nowaka a Ing. Lubici Nowakové, a to:**

- rodinného domu č.p. 35 na pozemku parc.č. 12/1,
- pozemku parc.č. 12/1 o výměře 970 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku parc.č. 13 o výměře 1 707 m<sup>2</sup> – zahrada,
- pozemku parc.č. 14/1 o výměře 112 m<sup>2</sup> – zahrada.

Vlastnické údaje odpovídají skutečnosti a jsou v souladu s předloženým listem vlastnictví č. 478 pro k.ú. Mosty u Českého Těšína, evidenční údaje u pozemků parc.č. 12/1 a 14/1 jsou v souladu s geometrickým plánem č. 699-018/2011 ze dne 15.3.2011.

### 1.2. Údaje o oceňovaných nemovitostech

#### Všeobecné místopisné údaje

Oceňované nemovitosti jsou situovány na území města Český Těšín (25 106 obyvatel), v části a katastrálním území Mosty u Českého Těšína, ve správním území bývalého okresu Karviná. Oceňované nemovitosti jsou přístupné od severu z veřejné komunikace ul. Ostravské, napojení na rychlostní komunikaci R48 (E462) je ve vzdálenosti cca 650 m. Centrum města s městským úřadem, kompletní infrastrukturou a službami se nachází ve vzdálenosti do 3 km. Napojení na frekventovanou komunikaci ul. Frýdeckou (č. 648) se nachází ve vzdálenosti cca 2 km, strategický hraniční přechod do Polska (Chotěbuz) je ve vzdálenosti cca 3 km. Město Karviná se nachází ve vzdálenosti cca 16 km.

Z pohledu využití oceňovaných nemovitostí pro bydlení se jedná o polohu průměrně atraktivní, s dobrou dopravní dostupností do centra města. Dle platného územního plánu jsou nemovitosti umístěny v plochách smíšených obytných (venkovských).

#### Údaje o plochách oceňovaných nemovitostí

Zastavěná plocha RD činí 193 m<sup>2</sup>, celková užitná plocha RD činí cca 284 m<sup>2</sup>, z toho bytové plochy domu činí 146 m<sup>2</sup>, ostatní plochy tvoří technické zázemí domu a garáž (138 m<sup>2</sup>). Souhrnná výměra pozemků ve funkčním celku s RD činí 2 789 m<sup>2</sup>.

## Údaje o oceňovaných nemovitostech

Předmětem ocenění jsou nemovitosti v k.ú. Mosty u Českého Těšína, a to rodinný dům č.p. 35 na pozemku parc.č. 12/1, pozemek parc.č. 12/1, který kromě zastavěné plochy tvoří nádvoří na severní straně domu, dále pozemek zahrady parc.č. 13 a pozemek parc.č. 14/1, který tvoří pás podél hlavní komunikace. Dle geometrického plánu č. 699-018/2011 byl pozemek parc.č. 12/1 rozdělen a pozemek parc.č. 14/1 oddělen od pozemku parc.č. 14 s tím, že toto rozdělení není dosud zaneseno do katastru nemovitostí.

Dle dostupných informací je rodinný dům v užívání od roku 1970, kdy byl objekt nově vystavěn na základech původního rodinného domu, ke dni ocenění je dům v dobrém stavebně-technickém stavu.

V domě je jedna bytová jednotka o dispoziční velikosti 4+1 s příslušenstvím (146 m<sup>2</sup>), v 1.PP domu se nachází garáž pro zaparkování jednoho osobního automobilu a technické zázemí domu. Dům je napojen na veřejné rozvody IS, a to elektro, vodu (možno i z vlastní studny) a plyn, kanalizace je svedena do žumpy s přepadem do trativodu. Vytápění je zajištěno kombinovaně, a to kotlem na TP a plynovým kotlem s rozvody ÚT, plynový kotel zajišťuje i ohřev vody.

Na pozemku zahrady parc.č. 13 se nachází dřevěná stavba (nezapsaná do katastru nemovitostí), která je využívána k uskladnění zahradního nářadí. Tato stavba nemá vliv na obvyklou cenu nemovitostí a není v posudku samostatně oceněna.

## 2. PODKLADY PRO OCENĚNÍ

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Mosty u Českého Těšína, obec Český Těšín, okres Karviná, listy vlastnictví č. 478, vyhotovený dne 10.2.2014
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Mosty u Českého Těšína, vyhotovená dne 30.11.2010 v měřítku 1:2000 a z databáze [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) ze dne 7.2.2014
- kopie geometrického plánu č. 699-018/2011
- informace získané na městském úřadě v Českém Těšíně
- letecký snímek, územní plán města Český Těšín
- fotodokumentace získaná při místním šetření
- projektová dokumentace RD
- znalecký posudek č. 3368-67/01 vyhotovený Ing. Dagmar Hrubou dne 13.3.2001
- ocenění č. 13/2001 pro Českou spořitelnu a.s. vyhotovené Ing. Dagmar Hrubou dne 13.3.2001

### **3. POUŽITÉ METODY OCENĚNÍ**

Úkolem posudku je ocenění nemovitostí pro veřejnou dražbu dle § 13 zákona č. 26/2000 Sb., při ocenění budu postupovat zejména podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, a v tomto případě je účelem zjištění obvyklé ceny nemovitostí.

Pro zjištění obvyklé ceny je hodnocení provedeno dvěma metodami:

- metoda nákladového ocenění tj. zjištění věcné hodnoty
- metoda srovnávací.

#### **Charakteristiky jednotlivých použitých metod:**

##### **3.1. Metoda nákladového ocenění (věcná hodnota)**

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení). Ke stanovení jednotkové ceny staveb bylo použito metodiky vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. o oceňování majetku, bez použití koeficientu  $K_p$ .

##### **3.2 Ocenění metodou srovnávací**

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

**Nemovitost je hodnocena nákladovou metodou a srovnávací metodou, protože dle dostupných údajů ke dni ocenění na trhu nemovitostí s obdobným typem nemovitosti v dané lokalitě o obdobné velikosti bylo obchodováno, a proto srovnatelnou cenu lze objektivně zjistit. Metoda výnosová se v tomto případě nepoužije, protože výnosová hodnota obdobných nemovitostí dostatečně neodráží tržní hodnotu.**

**Pro ocenění bude proto použito metod: nákladové a srovnávací.**

# OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

## 4. OCENĚNÍ NÁKLADOVOU METODOU

Nákladové ocenění nemovitostí je provedeno podle metodiky vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku, bez použití koeficientu  $K_p$ .

### a) Budovy

#### **a<sub>1</sub>) Rodinný dům č.p. 35**

Jedná se o samostatně stojící podsklepený jednopodlažní rodinný dům. V domě se nachází jedna bytová jednotka o dispoziční velikosti 4+1 s příslušenstvím (v 1.NP: 3 obytné místnosti, obývací pokoj, kuchyně s jídelnou, spíž, koupelna, WC, hala, předsíň a šatna; v 1.PP: garáž, tři sklepní místnosti, prádelna, kotelna a chodba se schodištěm do 1.NP domu).

Základy jsou betonové bez izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné v tl. 45 cm, střecha je pultová, krytá plechovou střešní krytinou, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Strop nad 1.PP je železobetonový prefabrikovaný. Vnější úprava na úrovni 1.PP je tvořena kamenným obkladem, fasáda je břizolitová. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, v kuchyni a soc. zázemí jsou keramické obklady. Podlahy v obytných místnostech a v hale jsou plovoucí laminátové, v ostatních prostorách domu a soc. zázemí je keramická dlažba. Dveře jsou dřevěné náplňové, hladké. Okna jsou dřevěná zdvojená.

Dům je napojen na inženýrské sítě - elektro, vodu a plyn, kanalizace je svedena do žumpy s přepadem do trativodu. Vytápění je zajištěno kombinovaně, a to plynovým kotlem a kotlem na tuhá paliva s rozvody ÚT, které zajišťují i ohřev vody. Dům je v užívání od roku 1970, kdy byla odstraněna původní stavba RD a na jejích základech byl vystavěn stávající RD. Ke dni ocenění je dům v dobrém stavebně-technickém stavu, s vybavením odpovídajícím standardu pro rodinné bydlení v době výstavby RD.

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ C
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	s plochou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

#### **Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

1.PP:	$(15,69 * 13,49) - (2 * (6,17 * 1,5))$	=	193,15 m <sup>2</sup>
1.NP:	$(15,69 * 13,49) - (2 * (6,17 * 1,5))$	=	193,15 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	193,15 m <sup>2</sup>	2,28 m
1.NP:	193,15 m <sup>2</sup>	2,88 m

#### Obestavěný prostor:

1.PP:	$((15,69*13,49)-(2*(6,17*1,5)))*(2,28)$	=	440,38 m <sup>3</sup>
1.NP:	$((15,69*13,49)-(2*(6,17*1,5)))*(2,88)$	=	556,27 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	996,65 m <sup>3</sup>

#### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,  
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy:	betonové pasy	S	100,00
2. Zdivo:	zděné tl. 45 cm	S	100,00
3. Stropy:	železobetonové	S	100,00
4. Střecha:	pultová	S	100,00
5. Krytina:	pozinkovaný plech	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Vnitřní omítky:	vápenné štukové	S	100,00
8. Fasádní omítky:	břízolitové omítky	S	100,00
9. Vnější obklady:	kamenný obklad	S	100,00
10. Vnitřní obklady:	keramické obklady	S	100,00
11. Schody:	betonové	S	100,00
12. Dveře:	hladké plné i prosklené dveře	S	100,00
13. Okna:	dřevěná zdvojená okna	S	100,00
14. Podlahy obytných místností:	plovoucí laminátové	S	100,00
15. Podlahy ostatních místností:	běžná keramická dlažba	S	100,00
16. Vytápění:	kombi - kotel na TP a plyn. kotel s rozvody ÚT	S	100,00
17. Elektroinstalace:	světelná, třífázová	S	100,00
18. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100,00
19. Rozvod vody:	z řádu	S	100,00
20. Zdroj teplé vody:	kombi - kotel na TP a plyn. kotel	S	100,00
21. Instalace plynu:	rozvod zemního plynu	S	100,00
22. Kanalizace:	žumpa s přepadem do trativodu	S	100,00
23. Vybavení kuchyně:	kuchyňská linka, plyn. sporák, digestoř	S	100,00
24. Vnitřní vybavení:	WC, umyvadla, vana	S	100,00
25. Záchod:	kombi WC	S	100,00
26. Ostatní:	chybějící	C	100,00

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy:	S	5,40	100,00	1,00	5,40
2. Zdivo:	S	23,40	100,00	1,00	23,40
3. Stropy:	S	9,10	100,00	1,00	9,10

4. Střecha:	S	5,40	100,00	1,00	5,40
5. Krytina:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
6. Klempířské konstrukce:	S	0,80	100,00	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky:	S	6,10	100,00	1,00	6,10
8. Fasádní omítky:	S	2,80	100,00	1,00	2,80
9. Vnější obklady:	S	0,50	100,00	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
11. Schody:	S	2,30	100,00	1,00	2,30
12. Dveře:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
13. Okna:	S	5,10	100,00	1,00	5,10
14. Podlahy obytných místností:	S	2,10	100,00	1,00	2,10
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,30	100,00	1,00	1,30
16. Vytápění:	S	5,30	100,00	1,00	5,30
17. Elektroinstalace:	S	4,20	100,00	1,00	4,20
18. Bleskosvod:	S	0,60	100,00	1,00	0,60
19. Rozvod vody:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
20. Zdroj teplé vody:	S	1,70	100,00	1,00	1,70
21. Instalace plynu:	S	0,50	100,00	1,00	0,50
22. Kanalizace:	S	2,70	100,00	1,00	2,70
23. Vybavení kuchyně:	S	0,50	100,00	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení:	S	4,30	100,00	1,00	4,30
25. Záchod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
26. Ostatní:	C	4,00	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					96,00

Hodnota koeficientu vybavení  $K_4$ : 0,9600

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 320,-
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,9600
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1260
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 735,03</b>
<b>Plná cena:</b> 996,65 m <sup>3</sup> * 4 735,03 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>4 719 167,65 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 44 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 56 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 44 / 100 = 44,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 44,0 % / 100)

\* 0,560

**Rodinný dům č.p. 35 - zjištěná cena = 2 642 733,88 Kč**

**Reprodukční hodnota staveb činí celkem (po zaokrouhlení) 4 719 170 Kč, věcná hodnota po odpočtu opotřebení činí (po zaokrouhlení) 2 642 730 Kč.**



## b) Pozemky

### b<sub>1</sub>) Pozemky

#### Dle výpisu z katastru nemovitostí č. 478 a geometrického plánu č. 699-018/2011

Obec: Český Těšín

Katastrální území: Mosty u Českého Těšína

Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Druh
12/1	970	zastavěná plocha a nádvoří
13	1 707	zahrada
14/1	112	zahrada

#### Srovnávací hodnota pozemků

Pro ocenění pozemků běžně zastavěných se využívá Metoda srovnávací hodnoty. Po pozemcích uvedeného typu - **pozemky určené platným územním plánem k výstavbě**, o obdobné velikosti, je v dané lokalitě u srovnatelných pozemků je **poptávka mírně nižší než nabídka**. S přihlédnutím k umístění pozemků a k možnostem využití pro výstavbu jsem názoru, že **oceňované pozemky jsou obchodovatelné**.

Podle nabídek z internetových stránek byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované pozemky, tyto stavební pozemky:

Typ pozemku, lokalita srovnatelného pozemku	Inž. sítě	Celková plocha [m <sup>2</sup> ]	Cena pozemku [Kč]	Datum nabídky
			Cena na m <sup>2</sup> plochy [Kč]	
Stavební pozemek, Mosty u Českého Těšína, okr. Karviná	IS na hranici pozemku	2 425	485 000	2014
			<b>200</b>	
Stavební pozemek, Mosty u Českého Těšína, okr. Karviná	elektro, voda, plyn v dosahu	14 407	1 944 950	2014
			<b>135</b>	
Stavební pozemek, Český Těšín, Místřovice, okr. Karviná	elektro, voda, plyn v dosahu	2 273	593 250	2014
			<b>260</b>	
Stavební pozemek, Chotěbuz, okr. Karviná	IS na hranici pozemku	2 693	378 000	2014
			<b>140</b>	
Stavební pozemek, Český Těšín, Horní Žukov, okr. Karviná	IS na hranici pozemku	1 290	226 400	2014
			<b>175</b>	

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované pozemky, stavební pozemky obdobné velikosti v průměru od 100 do 350 Kč/m<sup>2</sup>. Při ocenění bylo přihlédnuto ke skutečnosti, že se ceny pozemků pro bydlení pro danou obec a katastrální území zpracované zástupci České společnosti certifikovaných odhadců majetku v okrese pohybují v rozmezí 150 až 300 Kč/m<sup>2</sup>.

Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů, s ohledem na celkovou výměru pozemků, umístění, dopravní napojení, vybavenost inženýrskými sítěmi a určení územním plánem považuji za odpovídající hodnotu obvyklé ceně částku 300 Kč/m<sup>2</sup>.

### Výpočet ceny

Výměra pozemků	m <sup>2</sup>	2 789
Směrná cena pozemků	Kč/m <sup>2</sup>	300
<b>Výchozí cena pozemků celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>836 700</b>

### REKAPITULACE OCENĚNÍ NÁKLADOVOU METODOU

OCENĚNÍ NÁKLADOVOU METODOU	
Rodinný dům č.p. 35	2 642 730 Kč
Pozemky parc.č. 12/1, 13 a 14/1	836 700 Kč
<b>Věcná hodnota stanovená nákladovou metodou</b>	<b>3 479 430 Kč</b>

## 5. OCENĚNÍ METODOU SROVNÁVACÍ

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinných domech** uvedené velikosti, vybavení, resp. objektech zjištěného technického stavu, v obdobné lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je **nabídka mírně vyšší než poptávka**. S přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že **oceňovaná nemovitost je obchodovatelná**.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze a databáze získané prostřednictvím Internetu. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto rodinné domy (nabídkové ceny jsou po redukcí):

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav nemovitosti	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky / prodeje
			Cena na m <sup>2</sup> užitné plochy [Kč]	
Rodinný dům 4+kk, Český Těšín, Dolní Žukov	po rekonstrukci	150	1 913 000	2014
			<b>12 750</b>	
Rodinný dům 7+2, Český Těšín	dobrý	182	2 025 000	2014
			<b>11 130</b>	
Rodinný dům 3+1 s hospodářskými budovami, Český Těšín, Horní Žukov	dobrý	180	2 025 000	2014
			<b>11 250</b>	
Rodinný dům dvougenerační, Chotěbuz	před rekonstrukcí	270	2 700 000	2014
			<b>10 000</b>	
Rodinný dům 3+1, Hradiště, Těrlicko	dobrý	124	1 549 000	2014
			<b>12 500</b>	
Rodinný dům 2 x 3+1, Český Těšín	dobrý	240	2 547 000	2014
			<b>10 610</b>	
Rodinný dům 5+1, Na Polanech, Životice	po rekonstrukci	230	2 421 000	2014
			<b>10 530</b>	
Rodinný dům dvougenerační, Český Těšín	dobrý	200	2 847 000	2014
			<b>14 240</b>	

### **Vyhodnocení oceňovaných nemovitostí vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:**

Oceňovaná nemovitost je srovnatelná s uvedenými obdobnými nemovitostmi v lokalitě Českého Těšína a okolí. Velikostí, umístěním, vybavením a stavebně-technickým stavem se řadí do střední cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny. Hodnocený objekt se s ohledem na účel využití pro bydlení nachází v atraktivní lokalitě, s dobrou dopravní dostupností.

Při stanovení srovnávací hodnoty vycházím z orientačního propočtu srovnatelných cen přepočtených na m<sup>2</sup> užitné plochy.

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, rodinné domy obdobné velikosti v průměru od 10 000 do 14 000 Kč/m<sup>2</sup>.

**Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů odhaduji srovnávací hodnotu nemovitostí na částku ve výši:**

**11 000 Kč/m<sup>2</sup> tj. celkem za obytnou plochu domu (146 m<sup>2</sup>) tj. 1 606 000 Kč**

**5 500 Kč/m<sup>2</sup> tj. celkem za ostatní užitné plochy domu (138 m<sup>2</sup>) tj. 759 000 Kč**

**tj. celkem 2 365 000 Kč**

## **6. ZATÍŽENÍ A OMEZENÍ VLASTNICKÝCH PRÁV**

**Omezení vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí ze dne 10.2.2014 jsou:**

- viz. výpisy z katastru nemovitostí č. 478, oddíl C. Tato práva nemají vliv na obvyklou cenu nemovitostí, proto jsem je v odhadu obvyklé ceny nezohlednil.

**Dle prohlášení vlastníka nemovitosti na oceňované nemovitosti neváznou žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.**

## REKAPITULACE CEN NEMOVITOSTÍ A ZÁVĚR

Obec: Český Těšín

Okres: Karviná

Kat. území: Mosty u Českého Těšína

<b>OCENĚNÍ NÁKLADOVOU METODOU</b>	
Rodinný dům č.p. 35	2 642 730 Kč
Pozemky parc.č. 12/1, 13 a 14/1	836 700 Kč
<b>Věcná hodnota stanovená nákladovou metodou</b>	<b>3 479 430 Kč</b>
<b>OCENĚNÍ SROVNÁVACÍ METODOU</b>	
<b>Srovnávací hodnota nemovitostí</b>	<b>2 365 000 Kč</b>

### **Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:**

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, tj. stavu, vybavení a umístění oceňovaného rodinného domu s pozemky, odhaduji obvyklou cenu ve výši srovnávací hodnoty nemovitostí, která v tomto nejlépe odpovídá obvyklé ceně, a to (po zaokrouhlení):

**2 400 000 Kč**

Slovy: **Dvamilionýčtyřistatic Kč**

V Ostravě dne 21.2.2014

**Ing. František Vlček**

30. dubna 23, Moravská Ostrava

### **Znalecká doložka:**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999, pro základní obor 1. ekonomika, 2. stavebnictví pro odvětví 1. ceny a odhady nemovitostí, 2. stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 24-3824/14 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.