

ODHAD OBVYKLÉ CENY

číslo OC 01/2014

NEMOVITOST: Budova č.p. 168 s pozemky na LV 10001, Budova s příslušenstvím a pozemky parc.čís. 1237, 1238/1 a 1238/2

Katastrální údaje : Kraj Moravskoslezský, okres Karviná, obec Karviná, k.ú. Karviná-město

Adresa nemovitosti: Fryštátská 168, 733 01 Karviná - Fryštát

Vlastník stavby: Statutární město Karviná, Fryštátská 72/1, 73301 Karviná - Fryštát, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Statutární město Karviná, Fryštátská 72/1, 73301 Karviná - Fryštát, vlastnictví: výhradní

OBJEDNATEL :

Adresa objednatele:

ZHOTOVITEL : Ing. Ivo Klus

Adresa zhotovitele: Závodní 2418/23, 735 06 Karviná - Nové Město

IČ: 11565811

telefon: 605 269 763

e-mail: iklus@volny.cz

DIČ: CZ460502484

fax:

ÚČEL OCENĚNÍ:

Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

3 200 000 Kč

Datum místního šetření: 17.1.2014

Stav ke dni :

17.1.2014

Počet stran: 28 stran

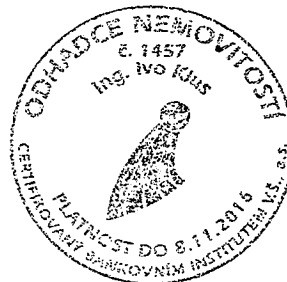
Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 2

V Karviné, dne 28.1.2014

Ing. Ivo Klus

4.1/14



NÁLEZ

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu, pracoviště v Karviné ze dne 14.01.2014, LV čís. 10001-částečný a informace o parcele a budově z KN;
 - kopie katastrální mapy v M 1:1000, list mapy 0-0/32 ze dne 21.1.2014;
 - informace a údaje získané při projednání zadání posudku;
 - skutečnosti a výměry zjištěné při prohlídce a zaměření nemovitosti dne 20.1.2014;
 - záznam z archivu KÚ pro MSK, KP v Karviné o stavbě budovy ze dne 31.5.1928;
 - nájemní smlouva mezi Městem Karviná a Slezskou diakonií v Českém Těšíně ze dne 30.10.1997 na centrum primární prevence;
 - kolaudační rozhodnutí změny stavby na „Centrum primární prevence“ ze dne 25.2.1998 pod č.j.ÚPaSŘ-2940/97-Ja vydané SÚ MěÚ v Karviné;
 - projektová dokumentace rekonstrukce centra primární prevence z 09/1997;
 - projektová dokumentace stavebních úprav, elektroinstalace z 10/1978;
 - projektová dokumentace stavebních úprav 1.PP z 12/2005;
 - stavební povolení stavebních úprav 1.PP vydané SÚ MM Karviné dne 5.9.2006 pod č.j.ÚPSŘ/2671/2006/Pe;
 - kolaudační rozhodnutí na stavební úpravy - řízení zahájeno SÚ MM v Karviné dne 26.3.2007 pod č.j.:ÚPSŘ/878/2007/CH;
 - konzultace se SÚ MM Karviná a s KÚ pro MSK, KP Karviná.
- Podle prohlášení objednatele posudku nejsou k dispozici jiné podklady využitelné pro ocenění nemovitosti.

Místopis

Budova č.p. 168 se nachází ve městě Karviné, městská část Fryštát, v historické části města, u ulice Fryštátské, se zástavbou smíšenou, obytné a rodinné domy s obchodními prostory. Nedaleko je budova Okresního soudu a Okresního zastupitelství, Obecní dům a další objekty občanské vybavenosti a pro bydlení. Jedná se o větší město MSK, Karviná má nyní 57 842 obyvatel dle malého lexikonu měst a obcí.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☐ ostatní	☒ nákupní zóna		☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	veř / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

☒ MHD

☐ železnice

☐ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

☒ dálnice/silnice I. tř

☐ silnice II., III. tř

Poloha v obci:

širší centrum - smíšená zástavba

Přístup k pozemku

☒ zpevněná komunikace

☐ nezpevněná komunikace

Celkový popis

Nemovitost čp. 168 se nachází u ulice Fryštátské v Karviné - Fryštátě, příjezd je z této ulice, hlavní vstup je z ulice. Za budovou je zahrada parc.čís. 1237, která bude rovněž předmětem ocenění a převodu. Budova je situována na pozemku parc.čís. 1238/1 a je napojena na všechny veřejné rozvody inženýrských sítí, včetně plynu.

Silné stránky

Kvalitní zděný objekt u historického centra města, dobrá lokalita v rámci města, příjezd po ulici Fryštátské, objekt je volný, jsou pozemky s výměrou 1130 m² a pozemek pod garáží parc.čís. 1238/2 s výměrou 25 m².

Slabé stránky

Není možnost parkování u místní komunikace, při opravách nutno dodržet zásady památkové ochrany, u objektu na parc.čís. 1238/2 je garáž jiného vlastníka - LV 4685, je věcné břemeno podzemního vedení veřejné komunikační sítě. Nutné opravy - schodiště, klempířské konstrukce, výměna oken a další.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:

- | | |
|--|---|
| ☒ Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí | ☐ Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| ☒ Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | ☐ Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| ☒ Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | ☐ Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| ☒ Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn | ☐ Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace |

Komentář: Nejsou rizika.

Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou

- | | |
|--|--|
| ☒ Nemovitost není situována v záplavovém území | ☐ Nemovitost situována v záplavovém území |
|--|--|

Komentář: Nejsou rizika.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ☒ Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

Komentář: Je věcné břemeno umístění a provozování veřejné komunikační sítě pro Telefónica Czech Republic a.s., Praha smlouvou z 13.10.2011. Ve výpisu není uvedeno věcné břemeno přístupu ke stavbě garáže na parc.čís. 1238/2, která je jiného vlastníka, LV 4685.

Ostatní rizika: nejsou

Komentář: Nemovitost není v současné době užívána, ani není pronajímána. Byla předmětem dražby v roce 2013. Není cca 3 roky provozována.

OBSAH

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

- 1.1 Budova č.p. 168

2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

- 2.1 Kanalizační přípojky
2.2 Kanalizační přípojky
2.3 Kanalizační šachty
2.4 Venkovní schody
2.5 Oplocení přední
2.6 Oplocení přední - podezdívka

- 2.7 Oplocení přední - vrata
- 2.8 Oplocení přední - vrátka
- 2.9 Oplocení boční
- 2.10 Oplocení boční - podezdívka
- 2.11 Zpevněné plochy dlážděné
- 2.12 Zpevněné plochy betonové
- 2.13 Přípojka elektro
- 2.14 Přípojka plynu
- 3. Ocenění pozemků**
 - 3.1 Pozemky parc.čís. 1237, 1238/1 a 1238/2
- 4. Výnosové ocenění**
 - 4.1 Výnosová hodnota
- 5. Porovnávací ocenění**
 - 5.1 Porovnávací hodnota
- 6. Ocenění věcných břemen**
 - 6.1 Věcné břemeno vedení sítě

OCENĚNÍ

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Budova č.p. 168

Budova č.p. 168, postavená na pozemku parc.čís. 1238/1, byla užívána jako zdravotní středisko zubní, od roku 1997 jako centrum primární prevence Slezské diakonie. Za budovou školy je zahrada parc.čís. 1237. Objekt školy tvoří půdorysně obdélník se vstupní částí od ulice a východem do dvora. Objekt tvoří budova s dvěma NP, je podsklepená. V podkroví je půdní prostor. Od roku 2012 je objekt prázdný.

Zastavěná plocha : $15,30 \times 11,40 + 6,45 \times 1,45$ m, konstrukční výška podlaží činí u 1.PP 3,20 m, u 1.NP 3,45 m a u 2.NP 3,40 m.

V roce 1998 proběhlo kolaudační řízení na změnu užívání. v roce 2006-2007 byla provedena úprava 1.PP. Údržba je dobrá. Nosný systém je zděný s železobetonovými a dřevěnými stropy. Střecha je sedlová s vikýři. Objekt má dvě nadzemní podlaží a podzemí. Budova je samostatně stojící. Objekt bude oceněn jako budova, když nesplňuje kriteria pro halu. Objekt není v pronájmu - dříve symbolický nájem za 1,- Kč ročně pro Slezskou diakonii.

Dispoziční řešení :

I.PP : klubovny, kancelář, zkušebna, komunikační prostory.

I.NP : vstupní prostor, umývárna a WC, kuchyňka, 4x kanceláře, konzultační místnost a komunikační prostory se schodištěm.

II.NP : kanceláře, sociální zařízení - WC a umývárna, kuchyňka, komunikační prostory se schodištěm.

Stáří : nebyl předložen doklad o kolaudaci původní stavby. Podle získaných informací byla budova postavena v roce 1928, stáří k datu ocenění 86 roků. V roce 1997 byla provedena modernizace a stavební úpravy se změnou užívání. V roce 2006-2007 úpravy 1.PP se změnou na klubovny se zázemím.

Stavební stav : provedeno posouzení stavu konstrukcí dlouhodobé a krátkodobé životnosti. Celkový stavební stav je úměrný stáří, konstrukci objektu, kvalitě provedení a prováděné údržbě.

Údržba byla běžná, stavební úpravy prováděné od roku 1997 nemají podstatný vliv na celkovou životnost objektu. Objekt nevykazuje vady s výjimkou částečné vlhkosti zdiva v 1.PP pod úrovní terénu.

Objekt je napojen na veřejný rozvod vody, kanalizace, plynu a elektro nn. Od roku 1997 je vytápění kotli na plyn.

Popis konstrukcí a vybavení budovy:

Na betonových základech s vodorovnou a svislou izolací je zdivo 1.PP cihelné v tl. 60 cm, zdivo 1.NP a 2.NP cihelné v tl. 45 cm, stropy jsou nad 1.PP a 1.NP železobetonové, nad 2.NP dřevěné trámové s podhledem, střecha sedlová s vikýři a krytinou z hliníkového plechu na bednění, klempířské konstrukce jsou úplné z pozink. plechu, fasádní omítky jsou vápenné hladké s nástríkem, sokl bez obkladu, vnitřní omítky jsou vápenné hladké, keramické obklady jsou ve WC, umývárkách, u umyvadel, v kuchyňce, schody jsou do 1.PP teracové, do 2.NP dřevěné s podstupnicí, dveře jsou hladké plně v 1.PP, vstupní dřevěné z masivu, ostatní rámové náplňové dřevěné, okna jsou dřevěná dvojítá špaletová, podlahy místností jsou s povlaky PVC, textilní povlaky, zátěžové krytiny, keramická a teracová dlažba, vytápění je ústřední plynovým kotlem Berreta, radiátory kovové panelové, elektroinstalace 230/400 V, jističe, bleskosvod, rozvod vody studené, ohřev lokální ohříváči, v kuchyňce varné konvice, linky, kanalizace je z umývár, umývadel a WC do veřejné sítě, hyg. vybavení tvoří umývadla, sprcha, WC splachovací, ostatní vybavení - hydranty, telefony, EZS.

Světlá výška v 1.PP je 297 cm, v 1.NP je 320 cm, ve 2.NP je 305 cm. Půdní nadezdívka 0,00 m a výška do hřebene 355 cm.

Zastavěná plocha budovy je u 1.NP 183,77 m².

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

I. budovy bytové ostatní (sociální péče)

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

113

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
I.PP	(15,30*11,40+6,45*1,40)	=	183,45
I.NP	(15,30*11,40+6,45*1,45)	=	183,77
II.NP	(15,30*11,40+6,45*1,45)	=	183,77

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
LPP	183,45 m ²	3,20 m	587,04
LNP	183,77 m ²	3,45 m	634,01
II.NP	183,77 m ²	3,40 m	624,82
Součet	550,99 m ²		1 845,87

Průměrná výška podlaží:

PVP = 1 845,87 / 550,99 = 3,35 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

PZP = 550,99 / 3 = 183,66 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
I.PP	$(15,30 \cdot 11,40 + 6,45 \cdot 1,40) \cdot (3,20 + 0,10)$	=	605,39 m ³
I.NP	$(15,30 \cdot 11,40 + 6,45 \cdot 1,45) \cdot 3,45$	=	634,02 m ³
II.NP	$(15,30 \cdot 11,40 + 6,45 \cdot 1,45) \cdot 3,40$	=	624,83 m ³
Zastřešení	$(15,30 \cdot 11,40 + 6,45 \cdot 1,45) \cdot (3,55/3)$	=	217,46 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
I.PP	PP	605,39 m ³
I.NP	NP	634,02 m ³
II.NP	NP	624,83 m ³
Zastřešení	Z	217,46 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 081,70 m³

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 včetně zemních prací:	smíšené bez izolace	S	100
2. Svislé konstrukce:	zděné z plných cihel tl. 45 cm	S	70
2. Svislé konstrukce:	zděné z cihel tl. 60-75 cm	N	30
3. Stropy:	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha:	sedlová, dřevěný krov, vikýře	S	100
5. Krytiny střech:	hliníkový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce:	z pozinkovaného plechu	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů:	vápenná štuková omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů:	vápenná hladká omítka s nástríkem	S	100
9. Vnitřní obklady keramické:	záchodů, umývárén, sprch, kuchyňky	S	100
10. Schody:	teracové a dřevěné do podkroví	S	100
11. Dveře:	rámové náplňové a hladké plné	S	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	dřevěná špaletová	S	100
14. Povrchy podlah:	keramická dlažba, PVC, teraco, povlaky	S	100
15. Vytápění:	plynové ÚT, kovové radiátory	S	100
16. Elektroinstalace:	230/400 V	S	100
17. Bleskosvod:	instalován	S	100
18. Vnitřní vodovod:	plastové trubky, jen studená	P	100
19. Vnitřní kanalizace:	běžné provedení do kanalizace	S	100
20. Vnitřní plynovod:	zemní plyn	S	100
21. Ohřev vody:	průtokové ohřívače	S	100
22. Vybavení kuchyní:	jen linky s dřezem, varné konvice	P	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	sprcha, umyvadla, splachovací WC	S	100

24. Výtahy:	nejsou	C	100
25. Ostatní:	požární hydranty, telefony, EZS, mříže	N	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Svislé konstrukce:	S	15,40	70	1,00	10,78
2. Svislé konstrukce:	N	15,40	30	1,54	7,11
3. Stropy:	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha:	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech:	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,40	100	1,00	3,40
9. Vnitřní obklady keramické:	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Schody:	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře:	S	3,60	100	1,00	3,60
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	S	5,10	100	1,00	5,10
14. Povrchy podlah:	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění:	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace:	S	5,60	100	1,00	5,60
17. Bleskosvod:	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	P	3,10	100	0,46	1,43
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Vnitřní plynovod:	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev vody:	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní:	P	1,70	100	0,46	0,78
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy:	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní:	N	5,50	100	1,54	8,47
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					101,47
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0147

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,11	86	200	43,00	2,6273
2. Svislé konstrukce:	S	15,40	70,00	1,00	10,78	10,62	86	200	43,00	4,5666
2. Svislé konstrukce:	N	15,40	30,00	1,54	7,11	7,00	86	200	43,00	3,0100
3. Stropy:	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,08	86	200	43,00	3,4744
4. Krov, střecha:	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,11	86	150	57,33	3,5029
5. Krytiny střech:	S	3,00	100,00	1,00	3,00	2,95	17	60	28,33	0,8357
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,69	17	60	28,33	0,1955

7. Úprava vnitřních povrchů:	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,00	47	80	58,75	4,1125
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,35	17	50	34,00	1,1390
9. Vnitřní obklady keramické:	S	3,00	100,00	1,00	3,00	2,96	17	50	34,00	1,0064
10. Schody:	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,76	86	150	57,33	1,5823
11. Dveře:	S	3,60	70,00	1,00	2,52	2,48	86	100	86,00	2,1328
11. Dveře:	S	3,60	30,00	1,00	1,08	1,06	8	80	10,00	0,1060
13. Okna:	S	5,10	100,00	1,00	5,10	5,03	86	100	86,00	4,3258
14. Povrchy podlah:	S	3,10	60,00	1,00	1,86	1,83	17	60	28,33	0,5184
14. Povrchy podlah:	S	3,10	40,00	1,00	1,24	1,22	8	60	13,33	0,1626
15. Vytápění:	S	4,90	100,00	1,00	4,90	4,83	17	50	34,00	1,6422
16. Elektroinstalace:	S	5,60	100,00	1,00	5,60	5,52	17	50	34,00	1,8768
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	17	50	34,00	0,1020
18. Vnitřní vodovod:	P	3,10	100,00	0,46	1,43	1,41	17	50	34,00	0,4794
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,00	100,00	1,00	3,00	2,96	17	60	28,33	0,8386
20. Vnitřní plynovod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	17	50	34,00	0,1020
21. Ohřev vody:	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,07	17	40	42,50	0,8798
22. Vybavení kuchyní:	P	1,70	100,00	0,46	0,78	0,77	17	30	56,67	0,4364
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	4,30	70,00	1,00	3,01	2,97	17	50	34,00	1,0098
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	4,30	30,00	1,00	1,29	1,27	8	50	16,00	0,2032
25. Ostatní:	N	5,50	100,00	1,54	8,47	8,35	10	40	25,00	2,0875
Opotřebení:										43,0 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 239,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9559
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9269
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0147
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0410
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 243,64
Plná cena: 2 081,70 m ³ * 4 243,64 Kč/m ³	=	8 833 985,39 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 43,0 % /100)	*	0,570
Budova č.p. 168 - zjištěná cena	=	5 035 371,67 Kč

2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

2.1 Kanalizační přípojky

Odvod dešťových i splaškových vod do společné veřejné kanalizace. Přípojky DN 200 mm, délka 20,50 m, stáří 47 let.

Zařízení pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm
Délka:	20,50 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): 20,50 m * 1 450,- Kč / m	=	29 725,- Kč
---	---	-------------

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
Plná cena

*	1,1000
*	2,2960
=	75 073,46 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 47 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

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

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

*	0,412
=	30 930,27 Kč

Kanalizační přípojky - zjištěná cena

2.2 Kanalizační přípojky

Odvod dešťových i splaškových vod do společné veřejné kanalizace. Přípojky DN 150 a 125 mm, délka 15,00 m, stáří 47 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Délka:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm

15,00 m

2223

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): 15,00 m * 1 180,- Kč / m

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

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

Plná cena

=	17 700,- Kč
*	1,1000
*	2,2960
=	44 703,12 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 47 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

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

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

*	0,412
=	18 417,69 Kč

Kanalizační přípojky - zjištěná cena

2.3 Kanalizační šachty

Jedná se o kanalizační šachtici betonovou, počet 1,00 ks, stáří 47 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Výměra:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2.2.1. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců -
hloubka 2 m

1,00 ks

2223

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): 1,00 ks * 7 500,- Kč / ks

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

=	7 500,- Kč
*	1,1000

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

Plná cena

$$\begin{array}{r} * \\ 2,2960 \\ \hline = 18\,942,- \text{ Kč} \end{array}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 47 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

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

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

$$\begin{array}{r} * \\ 0,412 \\ \hline \end{array}$$

Kanalizační šachty - zjištěná cena

$$= 7\,804,10 \text{ Kč}$$

2.4 Venkovní schody

Jedná se o betonové venkovní schody pro vstup do objektu, výměra celkem 9,00 m, stáří 47 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

12.5. Schodiště betonové s teracem na terén

Délka:

$6 * 1,50 = 9,00 \text{ m}$

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): $9,00 \text{ m} * 295,- \text{ Kč} / \text{m}$

$$= 2\,655,- \text{ Kč}$$

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

$$* 1,1000$$

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

$$* 2,2910$$

Plná cena

$$= 6\,690,87 \text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 47 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 47 / 60 = 78,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 78,3 \% / 100)$

$$\begin{array}{r} * \\ 0,217 \\ \hline \end{array}$$

Venkovní schody - zjištěná cena

$$= 1\,451,92 \text{ Kč}$$

2.5 Oplocení přední

Oplocení přední od cesty tvoří rámkový plot s výplní z kovových ozdobných profilů, kovářské provedení, mezi zděnými sloupky, pohledová plocha $28,60 \text{ m}^2$, stáří 86 let. Údržba běžná.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.3.2. Plot z kovových profilů - kovářské prov.

Výměra:

$22,00 * 1,30 = 28,60 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1261

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): $28,60 \text{ m}^2 * 1\,650,- \text{ Kč} / \text{m}^2$

$$= 47\,190,- \text{ Kč}$$

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

$$* 1,1000$$

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

$$* 2,0800$$

Plná cena

$$= 107\,970,72 \text{ Kč}$$

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 86 roků

Opotřebení: 70,000 %

- 75 579,50 Kč

Oplocení přední - zjištěná cena

= 32 391,22 Kč

2.6 Oplocení přední - podezdívka

Podezdívku oplocení areálu tvoří kamenná podezdívka s betonovou římsou mezi sloupky, délka 22 m, stáří 86 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.14. Podezdívka z lomového kamene, spárování, římsa betonová, výška do 60 cm

Délka:

22,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1261

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): 22,00 m * 1 200,- Kč / m

= 26 400,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1000

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

* 2,0800

Plná cena

= 60 403,20 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 86 roků

Opotřebení: 70,000 %

- 42 282,24 Kč

Oplocení přední - podezdívka - zjištěná cena

= 18 120,96 Kč

2.7 Oplocení přední - vrata

Plechová vrata kovová s výplní z profilovaného plechu mezi sloupky, počet 1 ks, stáří 37 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů

Výměra:

1,00 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1261

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): 1,00 ks * 3 700,- Kč / ks

= 3 700,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1000

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

* 2,0800

Plná cena

= 8 465,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 37 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 37 / 40 = 92,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 92,5 \% / 100)$

$\frac{*}{0,075}$

Oplocení přední - vrata - zjištěná cena

$= 634,92 \text{ Kč}$

2.8 Oplocení přední - vrátka

Plotová vrátka kovová s výplní z ocelových profilů mezi zděnými sloupky, počet 1 ks, stáří 37 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.3. Vrátko ocelové plechové nebo z profilů vč.
Sloupků

Výměra:

1,00 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1261

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): $1,00 \text{ ks} * 1\,600,- \text{ Kč} / \text{ks}$

$= 1\,600,- \text{ Kč}$

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

$* 1,1000$

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

$* 2,0800$

Plná cena

$= 3\,660,80 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 37 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 37 / 40 = 92,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 92,5 \% / 100)$

$\frac{*}{0,075}$

Oplocení přední - vrátka - zjištěná cena

$= 274,56 \text{ Kč}$

2.9 Oplocení boční

Oplocení boční tvoří rámkový plot s výplní z profilů, mezi ocelovými sloupky, pohledová plocha $67,50 \text{ m}^2$, stáří 47 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.2. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky
do betonových patek

Výměra:

$45,00 * 1,50 = 67,50 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1261

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): $67,50 \text{ m}^2 * 450,- \text{ Kč} / \text{m}^2$

$= 30\,375,- \text{ Kč}$

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

$* 1,1000$

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

$* 2,0800$

Plná cena

$= 69\,498,- \text{ Kč}$

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 47 roků

Opotřebení: 75,000 %

$- 52\,123,50 \text{ Kč}$

Oplocení boční - zjištěná cena

$= 17\,374,50 \text{ Kč}$

2.10 Oplocení boční - podezdívka

Oplocení boční - podezdívka betonová, mezi ocelovými sloupky, délka 45,00 m, stáří 47 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.15. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm

Délka: 45,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1261

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): 45,00 m * 950,- Kč / m

= 42 750,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1000

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

* 2,0800

Plná cena

= 97 812,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 47 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 47 / 60 = 78,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 78,3 \% / 100)$

* 0,217

Oplocení boční - podezdívka - zjištěná cena

= 21 225,20 Kč

2.11 Zpevněné plochy dlážděné

Jedná se o zpevněné plochy dlážděné od vjezdu ke garáži, plocha 38,40 m², stáří 37 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.1. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva

Výměra: 12,00*3,20 = 38,40 m²

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): 38,40 m² * 210,- Kč / m²

= 8 064,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1000

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

* 2,2350

Plná cena

= 19 825,34 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 37 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 23 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 37 / 60 = 61,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 61,7 \% / 100)$

* 0,383

Zpevněné plochy dlážděné - zjištěná cena

= 7 593,11 Kč

2.12 Zpevněné plochy betonové

Jedná se o zpevněné plochy chodníků, plocha 34,00 m², stáří 17 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým
- tl. do 10 cm

Výměra:

$$3,00 \times 3,00 + 25,00 = 34,00 \text{ m}^2$$

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): 34,00 m² * 235,- Kč / m²

= 7 990,- Kč

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

* 1,1000

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

* 2,2350

Plná cena

= 19 643,42 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 17 / 50 = 34,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 34,0 % / 100)

* 0,660

Zpevněné plochy betonové - zjištěná cena

= 12 964,66 Kč

2.13 Přípojka elektro

Jedná se o přípojku elektro zemním kabelem, délka 15 m, stáří 17 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.7. Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní
kabel

Délka:

15,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): 15,00 m * 215,- Kč / m

= 3 225,- Kč

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

* 1,1000

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

* 2,2170

Plná cena

= 7 864,81 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 17 / 50 = 34,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 34,0 % / 100)

* 0,660

Přípojka elektro - zjištěná cena

= 5 190,77 Kč

2.14 Přípojka plynu

Jedná se o přípojku plynu DN 50 mm, délka 10 m, stáří 10 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 4.1. Plynová přípojka do DN 40
Délka: 10,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2221

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): 10,00 m * 305,- Kč / m	=	3 050,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2770
Finální cena	=	7 639,34 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 17 / 50 = 34,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 34,0 \% / 100)$

*	0,660
---	-------

Přípojka plynu - zjištěná cena

= **5 041,96 Kč**

3. Ocenění pozemků

3.1 Pozemky parc.čís. 1237, 1238/1 a 1238/2

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Podle předloženého LV je předmětem ocenění pozemek parc.čís. 1238/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 390 m², na kterém je umístěna budova čp. 168 a pozemek parc.čís. 1237 - zahrada s výměrou 740 m². Dále pozemek parc.čís. 1238/2 - zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 15 m². Stavba garáže na tomto pozemku je jiného vlastníka a nebyla oceněna - LV 4685.

Pro město neplatí cenová mapa vydaná obecně závaznou vyhláškou města Karviné pro rok 2014. Poslední platná cenová mapa č. 10/2011 byla pro rok 2012, která nabyla účinnosti od 1.1.2012, platnost byla ukončena v květnu 2012. Dle cenové mapy pro rok 2012 nebyla cena předmětných pozemků stanovena, Vycházím proto z cen srovnatelných pozemků v obci. Dle cenové mapy pro rok 2012 byly okolní pozemky s cenou 770,- a 510,- Kč/m². Dle cenové mapy spolupracujících obcí pro region platné pro rok 2013 stanovím cenu obvyklou pozemků ve výši 700,- Kč/m².

Příjezd je po zpevněné místní komunikaci, je napojení na všechny sítě včetně plynu, negativní vlivy nejsou z provozu po ulici Fryštátské, ochranné pásmo není, pozemek mimo záplavové území obce, ale v rámci městské památkové ochrany.

Objekt na pozemku není v současné době pro podnikání, dobrá poloha v rámci města.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V lokalitě se běžně pozemky neobchodují, stávající zástavba, v minulém roce nebyl obchodován žádný srovnatelný pozemek. Pro ocenění použiji údaje z cenové mapy spolupracujících odhadců pro rok 2013.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvůří	1238/1	390	700	273 000
zastavěná plocha a nádvůří	1238/2	25	700	17 500
zahrada	1237	740	700	518 000
Celková výměra pozemků		1 155	Hodnota pozemků celkem	808 500

4. Výnosové ocenění

4.1 Výnosová hodnota

Jedná se o vyhodnocení možného pronájmu prostor v objektu jako kanceláří a klubu za obvyklé nájemné, když nájem pro období do roku 2012 činil pouze symbolickou 1,- Kč/rok - zařízení provozované od roku 1998 jako centrum primární prevence Slezské diakonie. Dle nájmu obvyklých pro daný typ nemovitosti a danou lokalitu v rámci města uvažují s roční výší pronájmu u kanceláří 1000 - 1200,- Kč/m²/rok, u klubu v 1.PP ve výši 800,- Kč/m²/rok, u pozemku ve výši 50,- Kč/m²/rok. Objekt je v současné době volný, lze jej užívat pro různé účely, bez nutnosti provádět větší stavební úpravy, jen bude nutné provést změnu užívání objektu pro daný účel. Nákladové položky vychází z údajů objednatele a z vlastních propočtů. Objekt byl dle předložených podkladů přednětem neúspěšné dražby v roce 2013. Kapitalizaci uvažují ve výši 9 %.

Přehled pronajímaných plocha a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	Nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Kancelářské prostory	kanceláře a zázemí 1.NP	125	1 200		150 000	9,00
2.	Kancelářské prostory	kanceláře a zázemí 2.NP	125	1 000		125 000	9,00
3.	Provozní prostory	klub v 1.PP	118	800	7 867	94 400	9,00
4.	Ostatní prostory	pozemek	740	50		37 000	9,00
Celkový výnos za rok:						406 400	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	1 108
Reprodukční cena	RC	Kč	8 833 985
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	367
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	406 400
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	386 080
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	0
Pojištění		Kč/rok	1 747

Opravy a údržba	40,00 % * Nh	Kč/rok	154 432
Správa nemovitosti		Kč/rok	12 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	168 179
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	217 901
Míra kapitalizace		%	9,00
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 421 122

5. Porovnávací ocenění

5.1 Porovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitost

Užitná plocha:	368,00 m ²
Obestavěný prostor:	2 081,70 m ³
Zastavěná plocha:	550,99 m ²
Plocha pozemku:	1 155,00 m ²

Popis oceňované nemovitosti

Porovnávací metoda, s ohledem na skutečnost, že v lokalitě nejsou dostatečné aktuální informace a podklady pro porovnání, byla použita jen na základě prodeje jiných nemovitostí v regionu a městě v dřívějším období a přepočtem na oceňovanou nemovitost.

Porovnávací hodnota byla stanovena na základě průměrné ceny za m² užitné plochy, stanovené na základě vlastní databáze podobných nemovitostí obchodovaných ve městě a regionu z roku 2013. Jedná se např. o dům č.p. 91 na náměstí TGM, budovu školy č.p. 1112 v Karviné - Novém Městě a další objekty.

Popisy porovnatelných nemovitostí

Srovnatelné nemovitosti

Výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti na základě užitné plochy

Minimální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	0 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena porovnávaných nemovitostí	0 Kč/m ²
Maximální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	0 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovitosti	8 800 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti	368,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 238 400 Kč

6. Ocenění věcných břemen

6.1 Věcné břemeno vedení sítě

Věcné břemeno jako právo umístění a provozování podzemního vedení veřejné komunikační sítě, právo vstupu a vjezdu za účelem provádění údržby, oprav, změn nebo odstraňování havárií a likvidace podzemního vedení veřejné komunikační sítě a to k části pozemku dle GP čis. 4703-641/2011 pro Telefónica Czech Republic, a.s., Za Brumlovkou 266/2, Praha - Michle, 140 00, IČ: 60193336, smlouvou o zřízení věcného břemene úplatnou V-5948/2011-803 ze dne 13.10.2011, právní účinky vkladu práva ke dni 19.12.2011.

Konzultací s KÚ pro MSK, pracoviště Karviná, lze konstatovat, že toto břemeno bylo uzavřeno v roce 2011 na větší rozsah výstavby distribuční soustavy v lokalitě, úplatně, s cenou 320,- Kč za rozsah budované sítě na pozemku parc.čís. 1238/1 pro Telefonicu Czech Republic, a.s. Praha se týká části pozemku parc.čís. 1238/13 o výměře 1 m².

Pro část stavebního pozemku stanovím věcné břemeno výpočtem ze simulovaného nájmu, kde uvažuji obvyklou cenu pozemku 700,- Kč/m² a procentní sazbu pro stanovení nájemného u stavebního pozemku ve výši 4 %. Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet je 10 let. Věcné břemeno je oceněno v souladu s § 18 zákona čis.151/1997 Sb. a navazující metodikou. Hodnota věcného břemene výpočtem je 280,- Kč, což je nižší než cena dle smlouvy, která činí 320,- Kč.

V souladu s § 18, odst. 2 zákona čis. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je použita cena dle smlouvy.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: Věcné břemena počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

stavební pozemek:

Výměra: 1,00 m²

Jednotková cena: 700,- Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 4,00 %

Obvyklé nájemné: 1,00 m² * 700,- Kč/m² * 4,00 % = 28,- Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

28,- Kč/rok * 100 % = 28,- Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 28,- Kč

Věcné břemeno na dožití oprávněné osoby.

28,- Kč * 10 let = 280,- Kč

Cena VB dle smlouvy činí: 320,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 320,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Budova č.p. 168 5 035 370,00 Kč

2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

2.1 Kanalizační přípojky	30 930,00 Kč
2.2 Kanalizační přípojky	18 420,00 Kč
2.3 Kanalizační šachty	7 800,00 Kč
2.4 Venkovní schody	1 450,00 Kč
2.5 Oplocení přední	32 390,00 Kč
2.6 Oplocení přední - podezdívka	18 120,00 Kč
2.7 Oplocení přední - vrata	630,00 Kč
2.8 Oplocení přední - vrátka	270,00 Kč
2.9 Oplocení boční	17 370,00 Kč
2.10 Oplocení boční - podezdívka	21 230,00 Kč
2.11 Zpevněné plochy dlážděné	7 590,00 Kč
2.12 Zpevněné plochy betonové	12 960,00 Kč
2.13 Přípojka elektro	5 190,00 Kč
2.14 Přípojka plynu	5 040,00 Kč
	179 390,00 Kč

3. Ocenění pozemků

3.1 Pozemky parc.čís. 1237, 1238/1 a 1238/2 808 500,00 Kč

4. Výnosové ocenění

4.1 Výnosová hodnota 2 421 120,00 Kč

5. Porovnávací ocenění

5.1 Porovnávací hodnota 3 238 400,00 Kč

6. Ocenění věcných břemen

6.1 Věcné břemeno vedení sítě 320,00 Kč

Současný stav	
Porovnávací hodnota	3 238 400 Kč
Výnosová hodnota	2 421 122 Kč
Věcná hodnota	6 023 288 Kč
Hodnota pozemku	808 500 Kč
Věcné břemeno	320 Kč

Obvyklá cena

3 200 000 Kč

slovy: Třímilionydvěstětisíc Kč

vypracováno programem NEMExpress AC, verze 3.1.21

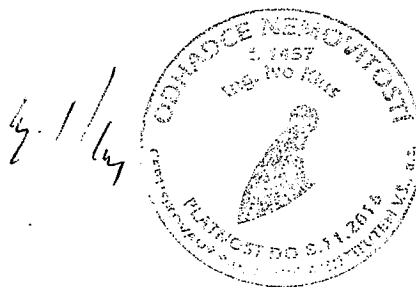
Komentář ke stanovení obvyklé ceny

pro ocenění budovy byla použita metoda věcné hodnoty a výnosová metoda. Porovnávací metoda, s ohledem na skutečnost, že v lokalitě nejsou dostatečné aktuální informace a podklady pro porovnání, byla použita jen na základě prodeje jiných nemovitostí v regionu a městě v dřívějším období a přepočtem na oceňovanou nemovitost.

Věcná hodnota činí 6 023 300,- Kč, výnosová hodnota činí 2 180 730,- Kč. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě průměrné ceny za m² užitné plochy, stanovené na základě vlastní databáze podobných nemovitostí obchodovaných ve městě a regionu z roku 2013.

Obvyklá cena odpovídá cenám v daném segmentu trhu s nemovitostmi v současné době.

Koncesní listina:	Okresní živnostenský úřad, Okresního úřadu v Karviné, vydal koncesní listinu fyzické osobě dne 18.1.2001 pod č.j.:347/2001/ŽÚ/St k původní koncesi ze dne 27.12.2000 pod č.j.:4858/2000/ŽÚ/St.		
	Jméno a příjmení	:	Ing. Ivo Klus
	Rodné číslo	:	460502/484
	Bydliště	:	Závodní 2418/23 735 06 Karviná - Nové Město
	Identifikační číslo	:	115 65 811
	Místo podnikání	:	Závodní 2418/23 735 06 Karviná - Nové Město
	Předmět podnikání	:	Oceňování majetku pro : a) věci movité b) věci nemovité
	Koncesní listina se vydává na dobu	:	neurčitou
	Den vzniku práva provozovat živnost	:	27.12.2000



SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001 ze dne 14.1.2014	2
Snímek katastrální mapy ze dne 28.1.2014	1
Fotodokumentace nemovitosti	3
Mapa oblasti	1

LV 10001 - částečný

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.01.2014 11:09:15

Okres: CZ0803 Karviná Obec: 598917 Karviná
 Kat.území: 663824 Karviná-město List vlastnictví: 10001
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo STATUTÁRNÍ MĚSTO KARVINÁ, Fryštátská 72/1, Fryštát, 73301 Karviná	00297534	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	1237	740	zahradá		zemědělský půdní fond
	1238/1	390	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Fryštát, č.p. 168, obč.vyb.					
	1238/2	25	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 4685					
Stavby					
Typ stavby					
Část obce, č. budovy		Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany	
Fryštát, č.p. 168		obč.vyb.		1238/1	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo umístění a provozování podzemního vedení veřejné komunikační sítě
 právo vstupu a vjezdu za účelem provádění údržby, oprav, změn nebo odstraňování havárií
 a likvidace podzemního vedení veřejné komunikační sítě
 (k části pozemku dle GP 4703-641/2011)

Telefónica Czech Republic, a.s., Za Parcela: 1238/1
 Brumlovkou 266/2, Michle, 14000
 Praha 4, IČO: 60193336

V-5948/2011-803

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.10.2011. Právní účinky
 vkladu práva ke dni 19.12.2011.

V-5948/2011-803

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 1237

Z-5148/2003-803

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.
 strana 1

LV 10001 - částečný

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.01.2014 11:09:15

Okres: CZ0803 Karviná Obec: 598917 Karviná
Kat.území: 663824 Karviná-město List vlastnictví: 10001
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 § 1.

Pro: STATUTÁRNÍ MĚSTO KARVINÁ, Fryštátská 72/1, Fryštát, 73301 POLVZ:605/1991 Z-100605/1991-803
Karviná RČ/IČO: 00297534

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 § 1.

Pro: STATUTÁRNÍ MĚSTO KARVINÁ, Fryštátská 72/1, Fryštát, 73301 POLVZ:578/1992 Z-100578/1992-803
Karviná RČ/IČO: 00297534

o Jiná listina číslo 122/1997 Smlouva o prodeji privatizovaného majetku ze dne 1.7.1997.

Pro: STATUTÁRNÍ MĚSTO KARVINÁ, Fryštátská 72/1, Fryštát, 73301 POLVZ:838/1997 Z-100838/1997-803
Karviná RČ/IČO: 00297534

o Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) OMaR-5116/2002 § 2 odst.1 ze dne 14.11.2002.

Pro: STATUTÁRNÍ MĚSTO KARVINÁ, Fryštátská 72/1, Fryštát, 73301 Z-6255/2002-803
Karviná RČ/IČO: 00297534

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
1237	64300	740

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.

Vyhotovil:

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná
Kijonková Vlasta

Podpis, razítko:

Vyhotoveno: 14.01.2014 11:09:21

Rízení PÚ: 66/2014-803



Správní poplatek uloženo

ve výši 100,- Kč

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.

strana 2

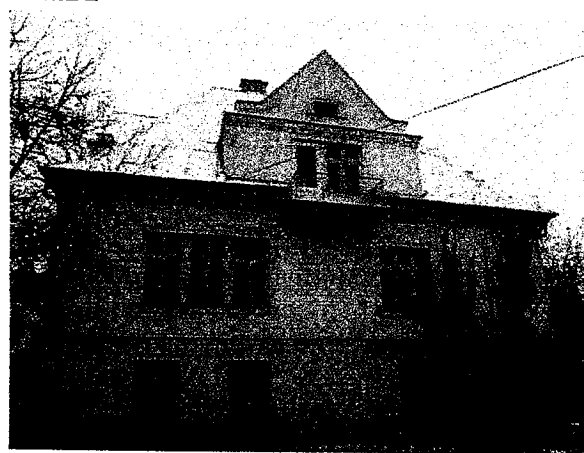
KM z Nahlížení do KN



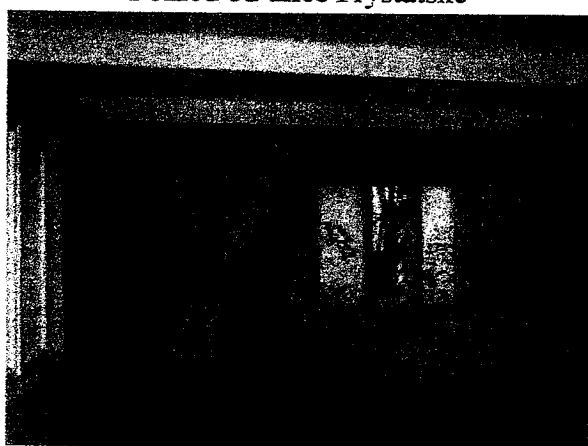
Budova 168 - 1.PP



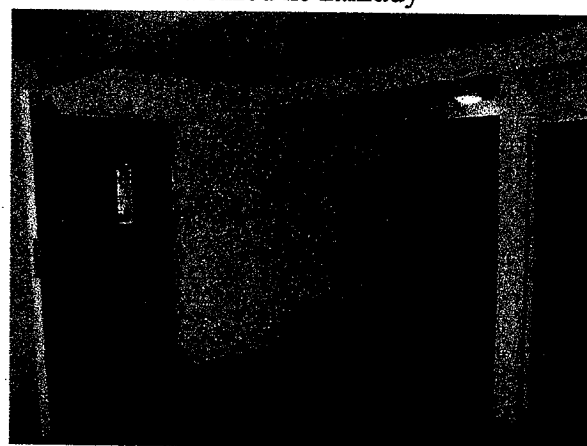
Pohled od ulice Fryštátské



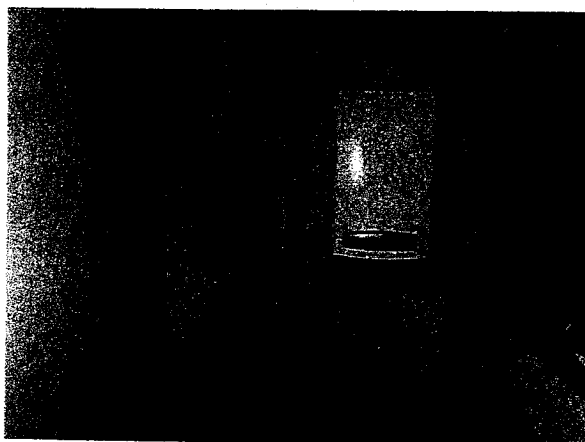
Pohled ze zahrady



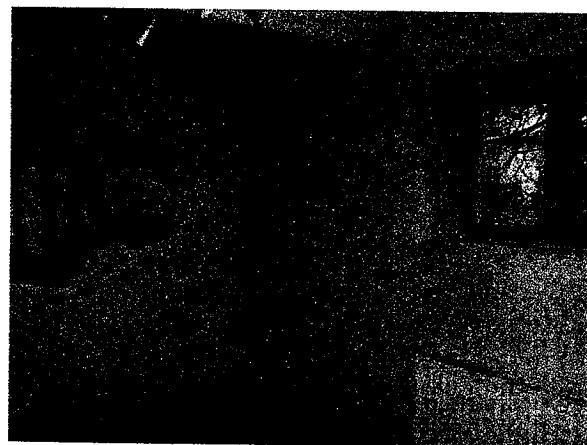
1.PP - klub



1.PP - klub

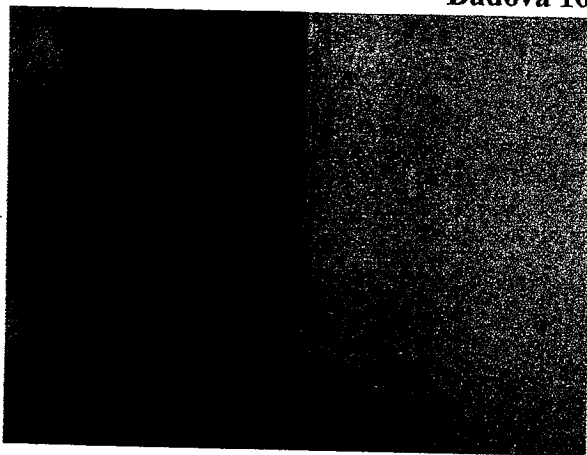


1.PP - kotelnice ÚT

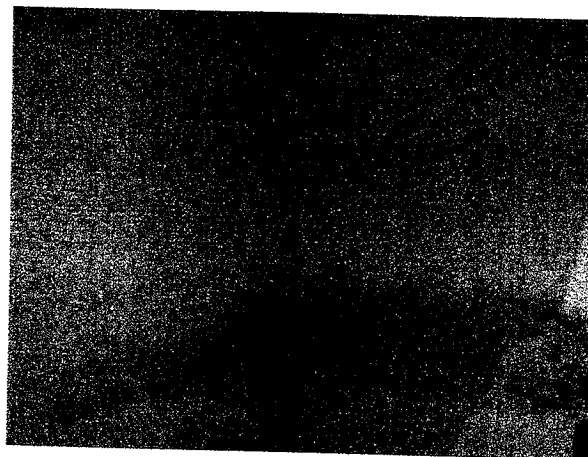


1.PP - klub

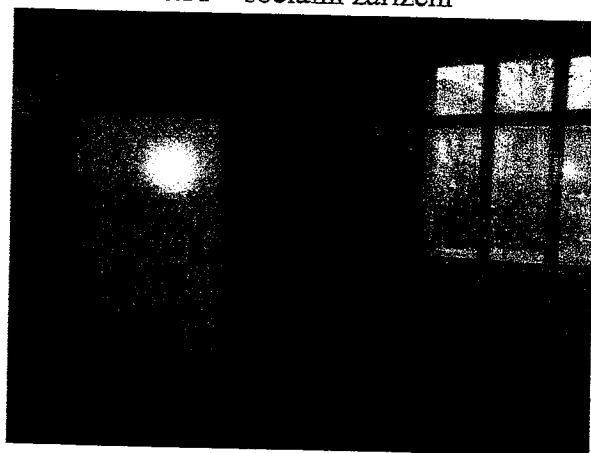
Budova 168 - 1.PP a 1.NP



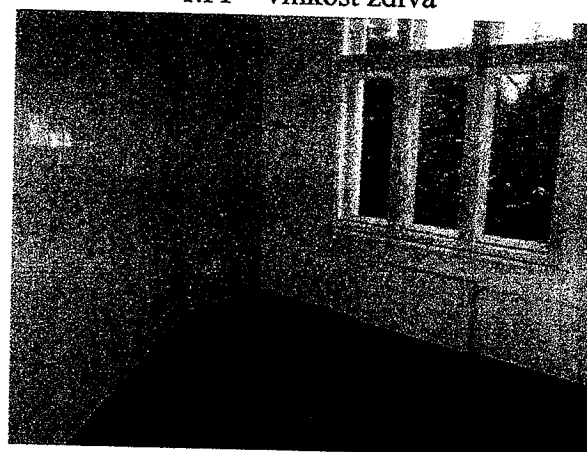
1.PP - sociální zařízení



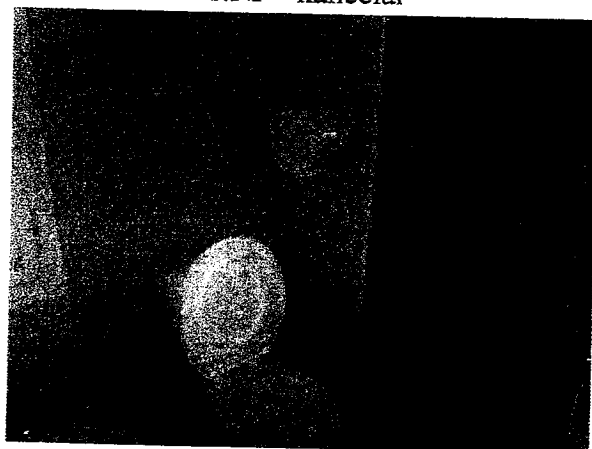
1.PP - vlhkost zdiva



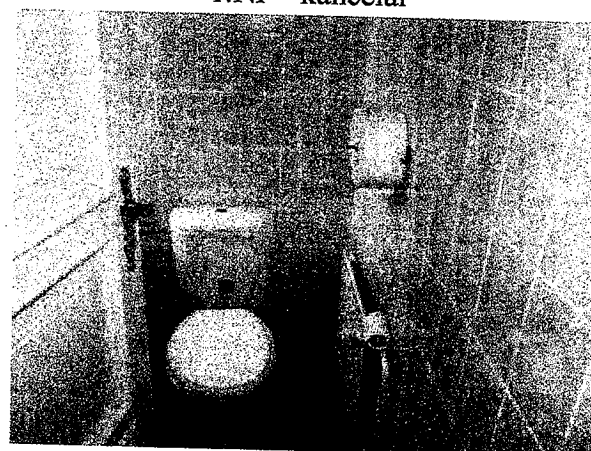
1.NP - kancelář



1.NP - kancelář

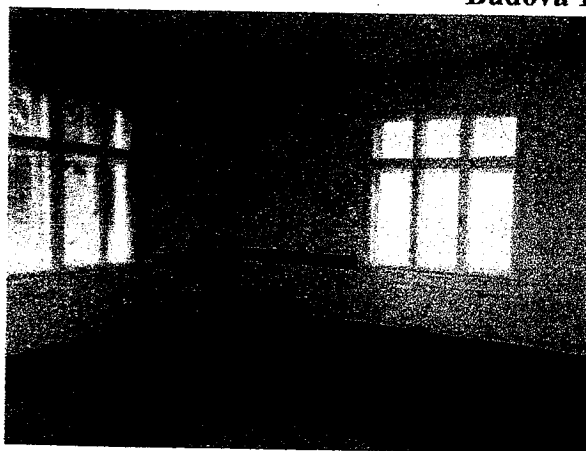


1.NP - sociální zařízení

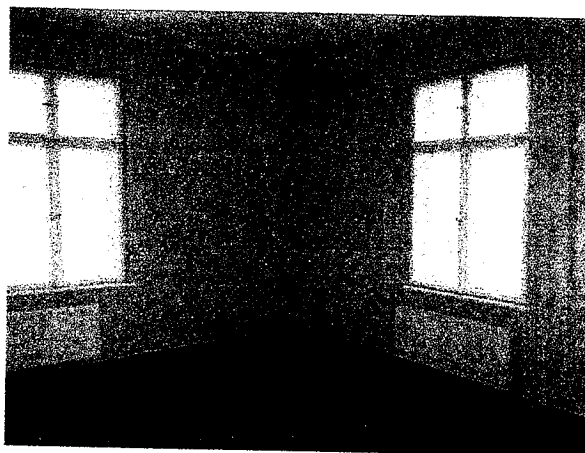


1.NP - sociální zařízení

Budova 168 - 1. a 2.NP



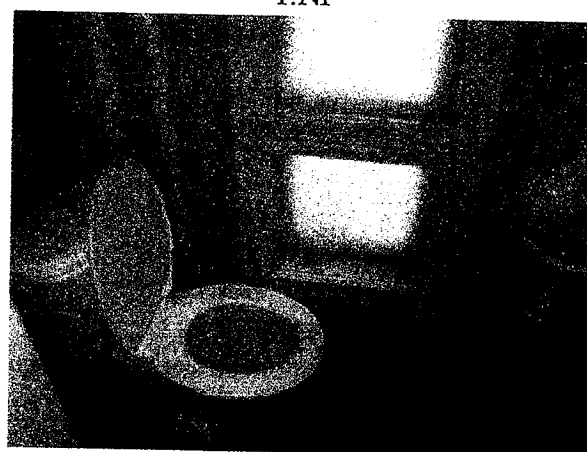
1.NP



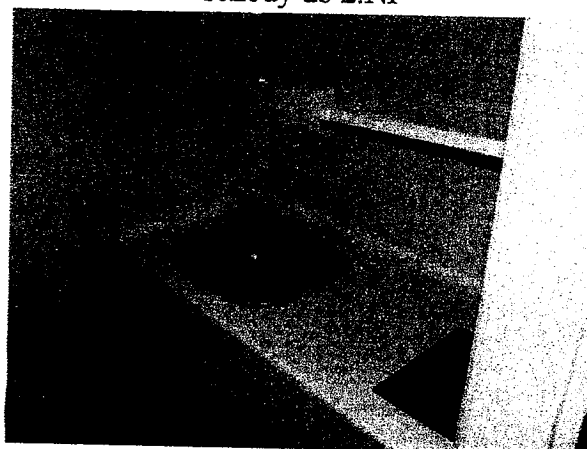
1.NP



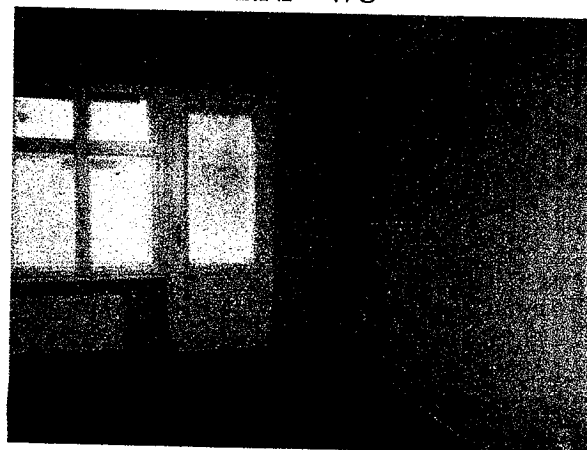
schody do 2.NP



2.NP - WC



2.NP - kuchyňka



2.NP - kancelář

Situace v rámci obce

