

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 67-3112/11

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 pozemků:**

**SJM Ing. František Nowak a Ing. Ľubica Nowaková**  
Ostravská 35  
735 62 Český Těšín 6 - Mosty

**Účel posudku:**

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

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., podle stavu ke dni 21.3.2011 posudek vypracoval:**

Ing. František Vlček  
30. dubna 23  
702 00 Ostrava

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 12 stran textu a 5 přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě 21.3.2011

## 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.....	10
6. Zatížení a omezení vlastnických práv .....	11
Rekapitulace cen nemovitostí a závěr .....	12

## Přílohy

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

# 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. Ľubicy Nowakové:**

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

### 1.2. Údaje o oceňované nemovitosti

#### Všeobecné místopisné údaje

Oceňované nemovitosti jsou situovány na území města Český Těšín (25 579 obyvatel), v části a katastrální 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 atraktivní, s dobrou dopravní dostupností do centra města.

#### Údaje o oceňovaném rodinném domě s pozemky

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 35 na pozemku parc.č. 12/1, který tvoří rovněž nádvoří domu a dále pozemky parc.č. 13 a 14/1, vše v obci Český Těšín, katastrálním území Mosty u Českého Těšína, okrese Karviná. Dle dostupných informací je rodinný dům v užívání od roku 1970, kdy byl objekt nově vystavěný na základech původního rodinného domu, ke dni ocenění je dům ve velmi 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, které zajišťují i ohřev vody.

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>).

Dále je předmětem ocenění pozemek parc.č. 12/1 pod stavbou rodinného domu, který zároveň tvoří nádvoří a přilehlé pozemky zahrady parc.č. 13 a 14/1. Souhrnná výměra pozemků činí 2 789 m<sup>2</sup>. Oceňovaný pozemek parc.č. 12/1 (nová výměra 970 m<sup>2</sup>) byl oddělen z původního pozemku parc.č. 12/1 (o původní výměře 2 472 m<sup>2</sup>) a nově oddělená část o výměře 112 m<sup>2</sup> z pozemku parc.č. 14 pod označením pozemek parc.č. 14/1, vše v k.ú. Mosty u Českého Těšína, obec Český Těšín, na základě geometrického plánu č. 699-018/2011, vyhotoveného geodetickou kanceláří Ing. Erban, dne 15.3.2011. Na pozemku zahrady parc.č. 13 se nachází dřevěná stavba, ke dni ocenění není zapsána v katastru nemovitostí a je využívána k uskladnění zahradního nářadí.

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

### **Údaje o vlivech na obvyklou cenu**

- V oddíle C na listu vlastnictví č. 478 pro obec Český Těšín, k.ú. Mosty u Českého Těšína, je zapsáno zástavní právo smluvní ve výši 6 300 000,- Kč ve prospěch České spořitelny a.s. vázoucím na oceňovaných nemovitostech, a to rodinný dům č.p. 35 na pozemku parc.č. 12/1 a pozemcích parc.č. 12/1, 13 a 14. Tato skutečnost nemá vliv na obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí, v ocenění jsem ji nezohlednil.

- V oddíle C na listu vlastnictví č. 478 pro obec Český Těšín, k.ú. Mosty u Českého Těšína, jsou oceňované nemovitosti zapsané do soupisu konkursní podstaty na základě oznámení o zapsání nemovitostí do soupisu konkursní podstaty 22K-26/2006 ze dne 27.9.2006. Tato skutečnost nemá vliv na obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí, v ocenění jsem ji nezohlednil.

- V oddíle C na listu vlastnictví č. 478 pro obec Český Těšín, k.ú. Mosty u Českého Těšína, je zapsán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (č.j. 027 EX-0805/2008) Exekutorský úřad Praha 5 – soudním exekutorem JUDr. Miroslavem Hauerlandem ze dne 3.4.2008.

## **2. PODKLADY PRO OCENĚNÍ**

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Mosty u Českého Těšína, obec Český Těšín, okres Karviná, list vlastnictví č. 478, vyhotovený dne 30.11.2010

- kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Mosty u Českého Těšína, vyhotovená v měřítku 1:2000

- informace získané na městském úřadě v Českém Těšíně

- letecký snímek, územní plán města Český Těšín

- fotodokumentace získaná při místním šetření

- kopie projektové dokumentace RD

- kopie znaleckého posudku č. 3368-67/01 vyhotoveného Ing. Dagmar Hrubou dne 13.3.2001

- kopie ocenění nemovitosti pro účel úvěrového řízení (odhad obvyklé ceny) č. 13/2001 vyhotoveného Ing. Dagmar Hrubou ze 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. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, bez použití koeficientu  $K_p$ .

##### **3.1 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 údaje o cenách pronájmů nejsou dostatečné.

**Pro ocenění bude proto použito metod: ocenění dle cenového předpisu a srovnávací.**

# OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

## 4. OCENĚNÍ NÁKLDOVOU METODOU

Ocenění nemovitosti je provedeno podle metodiky vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, bez použití koeficientu  $K_p$ .

### a) Hlavní stavby

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

Jedná se o samostatně stojící podsklepený jednopodlažní rodinný dům. Objekt je situován v zástavbě rodinných domů při ul. Ostravská (č.p.35) v obci Český Těšín, katastrálním území Mosty u Českého Těšína, okrese Karviná. V rodinném 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 nosné konstrukce na úrovni 1.PP je tvořena kamenným obkladem, fasáda je břízolitová. 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 základech byl vystavěn současný RD. Ke dni ocenění je dům ve 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: typ C

Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	s plochou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód 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:	břizolitové 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. 6):	=	2 320,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,9600
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38):	*	2,1690

Základní cena upravená = 4 830,80 Kč/m<sup>3</sup>

Plná cena:  $996,65 \text{ m}^3 * 4 830,80 \text{ Kč/m}^3 = 4 814 616,82 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 57 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 43 / 100 = 43,000 \%$  - 2 070 285,23 Kč

**Rodinný dům č.p. 35 - zjištěná cena = 2 744 331,59 Kč**

#### Rekapitulace nákladových cen bez odpočtu opotřebení:

a) Rodinný dům č.p. 35 = 4 814 616,82 Kč

Cena nemovitosti bez odpočtu opotřebení činí celkem 4 814 616,82 Kč

#### Rekapitulace nákladových cen (bez koeficientu $K_p$ ):

a) Rodinný dům č.p. 35 = 2 744 331,59 Kč

Cena nemovitosti včetně odpočtu opotřebení činí celkem 2 744 331,59 Kč



## b) Pozemky

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

Pro ocenění pozemků v místech, kde jsou cenové mapy pozemků schválené ministerstvem financí ČR se vychází z těchto cen, je-li jejich cena odlišná od Metodického návodu firmy stanovují se ceny variantně. Pro ocenění pozemků běžně zastavěných se využívá Metoda srovnávací hodnoty.

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 300 Kč/m<sup>2</sup>.

### **Dle výpisu z katastru nemovitostí**

Obec: Český Těšín

Katastrální území: Mosty u Českého Těšína

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

### **Výpočet ceny**

Výměra pozemků v zóně pro rodinné bydlení	m <sup>2</sup>	2 789
Směrná cena pozemku	Kč/m <sup>2</sup>	300
<b>Výchozí cena pozemků celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>836 700</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ NÁKLADOVOU METODOU

<b>OCENĚNÍ NÁKLADOVOU METODOU</b>	
Rodinný dům č.p. 35	2 744 331,59 Kč
Pozemky parc.č. 12/1, 13 a 14/1	836 700,-- Kč
<b>Výsledná cena nemovitostí dle cenového předpisu</b>	<b>3 581 031,59 Kč</b>
<b>Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení</b>	<b>3 581 000,-- 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 kancelářemi 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 **poptávka srovnatelná s nabídkou**. Proto 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 nemovitosti :

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav objektu	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky / prodeje
			Cena na m <sup>2</sup> podl.plochy [Kč]	
Rodinný dům (2+1 s příslušenstvím, 3+1 s příslušenstvím), Český Těšín, okres Karviná	velmi dobrý	217	2 390 000	2011
			<b>11 000</b>	
Rodinný dům (2+1 s příslušenstvím), Hradiště, okres Karviná	po částečné rekonstrukci	98	1 615 000	2011
			<b>16 500</b>	
Rodinný dům (4+1 s příslušenstvím), Český Těšín, okres Karviná	velmi dobrý	155	2 125 000	2011
			<b>13 700</b>	
Rodinný dům (5+1 s příslušenstvím), Český Těšín, okres Karviná	dobrý	200	2 400 000	2011
			<b>12 000</b>	
Rodinný dům (2 x 4+1 s příslušenstvím), ul. Ostravská, Český Těšín, okres Karviná	velmi dobrý	209	2 960 000	2011
			<b>14 150</b>	

### Vyhodnocení oceňovaných nemovitostí vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je částečně srovnatelná s uvedenými obdobnými nemovitostmi v lokalitě Českého Těšína a okolí, v okrese Karviná. 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 porovnáání 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 15 000 Kč za m<sup>2</sup>.

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

**12 000 Kč/m<sup>2</sup> tj. celkem za obytnou plochu (146 m<sup>2</sup>) tj. 2 122 640 Kč**

**6 000 Kč/m<sup>2</sup> tj. celkem za ostatní užitné plochy domu (138 m<sup>2</sup>) tj. 587 350 Kč**

**tj. celkem 2 580 000 Kč**

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

**Omezení vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí ze dne 30.11.2010 jsou:**

- viz. výpis z katastru nemovitostí oddíl C. Tato práva mají 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  
Rodinný dům č.p. 35

Okres : Karviná

Kat. území : Mosty u Českého Těšína  
Pozemky parc.č.: 12/1, 13 a 14/1

<b>Nákladová cena staveb po opotřebení</b>	
Rodinný dům č.p. 35	2 744 331,59 Kč
Pozemky parc.č. 12/1, 13 a 14/1	836 700,-- Kč
<b>Výsledná cena nemovitostí dle cenového předpisu</b>	<b>3 581 031,59 Kč</b>
<b>Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení</b>	<b>3 581 000,-- Kč</b>
<b>OCENĚNÍ SROVNÁVACÍ METODOU</b>	
<b>Srovnávací hodnota nemovitostí celkem</b>	<b>2 580 000,-- Kč</b>

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

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, tj. dobrý stavebně-technický stav rodinného domu, dobré dopravní napojení a umístění v atraktivní lokalitě, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé ceně (po zaokrouhlení), a to:

**2 600 000 Kč**

Slovy: **Dvamilionyšestsettisíc Kč**

V Ostravě dne 21.3.2011

**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. 67-3112/11 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.