

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**číslo 2791 – 07/16**

Oceňované nemovité věci : **Rodinný dům č.p. 577, ul. Žižkova,  
na pozemku parc.č. 2196/18,  
k.ú. Karviná-město, obec Karviná,  
vč. příslušenství a pozemků,  
vše evidované na LV 3041**

K insolvenčnímu řízení : vedenému Krajským soudem v Ostravě,  
sp.zn. **KSOS 31 INS 28877/2015**  
ve věci dlužníka Mariana Paszeka

Objednavatel posudku : **Mgr. Zuzana Lubojacká,**  
insolvenční správkyň  
Dobrovského 724, 738 01 Frýdek-Místek,

Účel posudku : Odhad obvyklé ceny pro potřeby  
insolvenčního řízení

Datum místního šetření: 12.04.2016

Ocenění je provedené ke dni: 12.04.2016

Posudek vypracoval : **Ing. Barbora Bajerová,**  
znalec bytem  
Jana Švermy 458  
738 01 Frýdek-Místek  
tel. 605 263 176  
e-mail: [realit@cbox.cz](mailto:realit@cbox.cz)

Posudek obsahuje 24 strany včetně titulního listu a 21 stran příloh a předává se objednavateli ve 3 vyhotoveních.

Ve Frýdku-Místku dne 14.04.2016

## **A. NÁLEZ :**

### **Podklady pro ocenění:**

a) zhotovené Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, dálkový přístup, nahlížení do katastru nemovitostí

- výpis z LV č. 3041 pro k.ú. Karviná-město
- kopie katastrální mapy – nahlížení do KN

b) poskytnuté objednavatelem

- Znalecký posudek č. 7184-38-09415 o obvyklé ceně pro insolventní řízení ze dne 29.9.2015, vypracoval znalec Udo Wybitul.

c) opatřené znalcem

- Informace realitních kanceláří o prodejních cenách domů v lokalitě.
- Databáze realizovaných cen domů, databáze MOISES.
- Informace získané od insolventní správkyne při místním šetření, o nichž prohlašuje, že jsou pravdivé.
- Zaměření objektů ocenění provedené laserovým dálkoměrem HILTI PD 32 a ocelovým pětimetrem.
- Fotodokumentace provedená při místním šetření.
- Literatura - Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb.
  - Malý lexikon obcí České republiky vydaný Českým statistickým úřadem, pro účely oceňovací vyhlášky platný od 1.1.2016
  - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí - I. vydání
    - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kolektiv, vydané Akademickým nakladatelstvím CERM, s.r.o. Brno 2016
  - Věcná břemena od A do Z – kolektiv autorů, vydané LINDE Praha, a.s. – Právnícké a ekonomické nakladatelství a knihkupectví, v roce 2001

### **Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:**

Místní šetření bylo provedeno dne 12.4.2016 za přítomnosti znalce, pomocníka znalce a insolvenční správkyne Mgr. Zuzany Lubojacké.

### **Datum k němuž se ocenění provádí:**

Ocenění je provedeno ke dni 12.04.2016.

**Vlastníci nemovitostí dle jednotlivých LV:**

*LV č. 3041 pro k.ú. Karviná-město*

1/1                    **Paszek Marian**  
Gymnazijní 1245/22, 73701 Český Těšín

**Popis celkové situace:**

Oceňované nemovité věci se nacházejí ve městě Karviná, k.ú. Karviná-město, místní část Karviná-Hranice, na ul. Žižkova, v zastavěné části města.

Karviná - statutární město, leží asi 18 km východně od krajského města Ostravy severním okrajem předhůří Beskyd v údolí řeky Olše. Část severní hranice Karviné tvoří současně hranici s Polskem

Ve městě je kompletní síť obchodů a služeb, autobusová doprava, železnice, mateřské, základní a střední školy, obchodně podnikatelská fakulta Slezské univerzity, zdravotnické zařízení - nemocnice, poliklinika, síť zdravotních středisek a lékáren, kompletní soustava úřadů (FÚ, KÚ, soud, policie, pošty, banky), kulturní zařízení, sportovní zařízení, hotely, penziony, ubytovny, řada restaurací atd.

Město Karviná je především městem spojeným s těžbou uhlí a navazujícím průmyslem. Ve městě jsou však také lázně Darkov proslulé léčbou pohybového ústrojí nebo empírový zámek Fryštát.

**Dostupnost města:**

- po železnici - trať č. 320 Bohumín - Mosty u Jablunkova-Čadca
- po silnici - z OV - silnice č. 59
  - Bohumín - Český Těšín - silnice č. 67

**Popis vlastní lokality a situace předmětu ocenění:**

- Oceňované nemovité věci se nacházejí ve městě Karviná, k.ú. Karviná-město, místní část Karviná-Hranice, na ul. Žižkova, v zastavěné části města, cca 100 m vzdušnou čarou západně a jižně od státní hranice s Polskem, cca 3000 m vzdušnou čarou severovýchodně od centra města (Masarykova nám.), v zástavbě rodinných domů, převážně novostaveb, v rovinném terénu.  
Centrum města je vzdálené cca 3300- 3600 m, MěÚ – cca 3500 m, základní škola cca 1750 m, mateřská škola – cca 1700 m, zdravotnické zařízení – cca 1700 m, obchod (Kaufland) – cca 2150 m, pošta – 1500 m, autobus cca 660 m, napojení na R48 – cca 15 km, na I/67 – cca 2770 m  
Nemovité věci jsou situované v zástavbě několika rodinných domů, převážně novostaveb, v rovinném terénu, bez výhledu do krajiny, na samé hranici s Polskem. V místě je klidné prostředí.
- Nemovité věci jsou přístupné místní komunikací ul. Žižkova – parc.č. 3988/1, k.ú. Karviná-město – ostatní plocha silnice, ve vlastnictví Statutárního města Karviná

- Oceňovaný areál tvoří dům č.p. 577 na pozemku parc.č. 2196/18, hospodářská budova, která je součástí pozemku parc.č. 2196/8, pozemek parc.č. 2196/18 zastavěný rodinným domem č.p. 577, pozemek parc.č. 2196/8 jehož součástí je stavba hospodářské budovy a 2 pozemky ve funkčním celku parc.č. 2196/4 – zahrada a parc.č. 2196/5 – orná půda, užívané jako zahrada. Příslušenství domu tvoří výše uvedená hospodářská budova, inženýrské sítě (IS) a venkovní úpravy.
- Hospodářská budova, součást pozemku parc.č. 2196/8, zděné konstrukce se sedlovou střechou, evidovaná v katastru nemovitostí jako stavba bez čp/če, zemědělská stavba.
- Inženýrské sítě (IS) - vodovodní přípojka z veřejného vodovodu, žumpa vč. kanalizační přípojky a elektropřípojka. V místě není možnost napojení na veřejný kanalizační řad a rozvod zemního plynu.
- Venkovní úpravy – zpevněné plochy ze zámkové dlažby, oplocení vč. vrat s el. pojezdem.
- Na pozemku parc.č. 2196/4 jsou v jižní části trvalé porosty menšího rozsahu. Trvalé porosty neovlivňují obvyklou cenu.
- Město Karviná má platný územní plán, poslední změna č. 14 územního plánu je účinná od 4.12.2015. Oceňované pozemky jsou v územním plánu zařazené v plochách obytné zástavby rodinných domů. Užívání oceňovaných nemovitých věcí je v souladu s územním plánem. Přes větší velikost pozemků, vzhledem k umístění stávajících staveb není možné na pozemcích umístit další rodinný dům. Okolní pozemky jsou zařazené v plochách obytné zástavby rodinných domů, nezastavěné pozemky severním a západní směrem jsou zařazené v plochách obytné zástavby rodinných domů – výhled po roce 2015. V územním plánu vodního hospodářství je ve výhledu navržena splašková kanalizace 300, napříč přes pozemek parc.č. 2196/5 a parc.č. 2196/18.

## **Rodinný dům č.p. 577**

Oceňovaný objekt je samostatně stojící, nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu s polovalbami a zřízeným podkrovím.

Objekt obsahuje jednu bytovou jednotku velikosti 5+1 s příslušenstvím a garáží pro 1 auto. V objektu nejsou žádné místnosti nebo prostory užívané k jiným účelům, než k bydlení.

Objekt je napojený přípojkami na veřejný vodovodní řad a distribuční síť NN. Odpadní vody jsou v současnosti svedené do žumpy na vlastním pozemku.

Kolaudační rozhodnutí vlastník nedoložil, podle zjištěných informací je dům užívaný od roku 2013. Stavba byla povolena v roce 2011.

Objekt svým stavebnětechnickým charakterem splňuje požadavky na rodinný dům (v souladu s ust. § 2 písmeno a) bod 2), v katastru nemovitostí je evidovaný jako rodinný dům.

### Popis dispozice

Hlavní vstup do domu je z jihozápadní strany do 1.NP do vstupního zádveří. Ze zádveří je přístupná garáž a chodba. Z chodby jsou přístupné: technická místnost s WC, pracovna a obytný prostor. Obytný prostor je řešený jako otevřený a obsahuje kuchyňský kout, jídelnu a vlastní obývací pokoj. Z obytného prostoru vedou schody do podkroví a je vstup na terasu na jihozápadní straně domu. Z prostoru kuchyně je přístupná spiž. Pod schodištěm se nachází úložný prostor.

Po pravé straně vstupu do domu je umístěná garáž.

V podkroví je situovaná chodba, 4 pokoje, šatna, koupelna a WC. Z chodby je po stahovacím žebříku přístupný půdní prostor. Z jednoho pokoje je přístupná lodžie na jihozápadní straně domu.

### Popis konstrukcí a vybavení

Základy jsou betonové, s izolací. Svislé konstrukce jsou dle sdělení zděné, tl. 400 mm. Stropy jsou s rovnými omítanými podhledy, přesné provedení nezjištěno. Střecha je sedlová s polovalbami, krov dřevěný vaznicový, krytina z bet. tašek. Klempířské konstrukce jsou úplné z titan-zinkového plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, vnější hladká – nástřík na bázi umělých hmot. Vnitřní keramické obklady jsou provedené v odpovídajícím rozsahu v koupelně, WC a tech. místnosti s WC. Vnější obklady nejsou provedené. Schody jsou betonové obloženy ker. dlažbou. Dveře jsou foliové plné a prosklené, do obložkových zárubní. Okna jsou plastová. Podlahy obytných místností jsou plovoucí laminové. Podlahy ostatních místností jsou z ker. dlažby, v garáži je stěrka. Vytápění je ústřední, s elektrokotlem, doplněné krbovými kamny napojenými na ústřední vytápění. Elektroinstalace je světelná a motorová jištěná pojistkovými automaty. Bleskosvod je instalovaný. V objektu je rozvod studené a teplé vody, teplá užitková voda je připravována centrálně v el. boileru. V objektu není provedený rozvod zemního plynu. Kanalizace je provedena z kuchyně, koupelny, obou WC a garáže. V kuchyni není kuchyňská linka ani sporák. Vnitřní hygienické vybavení – koupelna – sprchový kout, vana, chybí umývadlo, WC v podkroví – WC kombi, umývatko, tech. místnost s WC – WC kombi, chybí umývadlo, garáž – umývadlo. Ostatní vybavení – krbová kamna v obytném prostoru.

### Technický stav a opotřebení

Kolaudační rozhodnutí vlastník nedoložil, podle informací ze systému RÚIAN je užívaný od 24.01.2013, souhlas s provedením ohlášené stavby byl dán v roce 2011.

Stavebnětechnický stav objektu odpovídá stáří, konstrukci, provedení a běžné údržbě. Objekt se jeví staticky stabilizovaný, stav svislých nosných konstrukcí a stropů je odpovídající, při prohlídce

nebyly zjištěny žádné vážné trhliny ani zjevné vady těchto konstrukcí. Prvky krátkodobé životnosti vykazují mírně vyšší opotřebení, než by odpovídalo jejich stáří.

### Výměry

#### Podlahová plocha

Část	Výměra
1.NP	
zádveří	$1,79 \times 1,36 =$ 2,43 m <sup>2</sup>
chodba	$3,76 \times 1,14 =$ 4,29 m <sup>2</sup>
technická místnost	$2,02 \times 1,36 =$ 2,75 m <sup>2</sup>
pracovna	$2,71 \times 2,04 + 0,66 \times 0,30 =$ 5,73 m <sup>2</sup>
obytný prostor	$6,21 \times 3,71 + 2,72 \times 2,24 + 2,93 \times 0,36 +$ $1,53 \times 1,23 + 2 \times 1,23 \times 0,65 / 2 =$ 32,87 m <sup>2</sup>
kuchyň	$2,26 \times 2,06 + 0,66 \times 0,58 =$ 5,04 m <sup>2</sup>
spíž	$1,30 \times 0,79 =$ 1,03 m <sup>2</sup>
schody	$2,22 \times 1,99 =$ 4,42 m <sup>2</sup>
garáž	$6,09 \times 3,33 =$ 20,28 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha 1.NP	78,84 m <sup>2</sup>
podkroví	
chodba	$4,69 \times 1,00 + 1,98 \times 1,09 =$ 6,85 m <sup>2</sup>
pokoj	$3,32 \times 2,89 - 1,00 \times 0,38 =$ 9,21 m <sup>2</sup>
pokoj	$4,96 \times 2,54 =$ 12,60 m <sup>2</sup>
šatna	$2,55 \times 2,30 =$ 5,87 m <sup>2</sup>
koupelna	$2,27 \times 2,26 =$ 5,13 m <sup>2</sup>
WC	$2,27 \times 0,90 =$ 2,04 m <sup>2</sup>
pokoj	$4,98 \times 2,29 + 3,65 \times 0,34 + 1,78 \times 0,50 =$ 13,54 m <sup>2</sup>
pokoj	$1,34 \times 2,48 + 1,78 \times 3,22 + 2,72 \times 1,86 =$ 14,11 m <sup>2</sup>
lodžie	$2,64 \times 1,00 =$ 2,64 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podkroví	71,99 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha obytné části	127,91 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha garáže	20,28 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha balkonů, lodžií a teras	2,64 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha celkem	150,83 m <sup>2</sup>
Započitatelná plocha (dle metodiky HB)	123,94 m <sup>2</sup>

#### Zastavěná plocha

1. NP  $8,96 \times 6,71 + 5,10 \times 6,70 + 1,98 \times 1,61 + 2 \times 1,61 \times 0,84 / 2 = 98,83 \text{ m}^2$   
 Podkroví  $8,96 \times 6,71 + 6,70 \times 5,10 = 94,29 \text{ m}^2$

#### Obestavěný prostor

Spodní stavba	0,00 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	
$(8,96 \times 6,71 + 5,10 \times 6,70) \times (0,37 + 0,10 + 2,59 + 0,30) +$ $(1,98 \times 1,61 + 2 \times 1,61 \times 0,84 / 2) \times (0,37 + 0,10 + 2,59 + 0,20) =$	331,62 m <sup>3</sup>
Zastřešení	
$(8,96 \times 6,71 + 6,70 \times 5,10) \times (1,15 + 2,83 / 2) +$ $6,70 \times 2,83 / 2 \times 3,36 / 3 - 3 \times 1,50 \times 1,50 / 2 \times 1,50 / 3 =$	250,79 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor celkem	582,41 m <sup>3</sup>

## Příslušenství

Příslušenství rodinného domu č.p. 577 tvoří hospodářská budova, IS a venkovní úpravy.

### Hospodářská budova součást parc.č. 2196/8

Hospodářská budova je samostatně stojící, umístěná na pozemku parc.č. 2196/8. Objekt je evidovaný v katastru nemovitostí jako stavba bez čp/če, zem. Stavba, součást pozemku parc.č. 2196/8.

Objekt není podsklepený, má jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu umožňující zřízení podkroví, v části pultovou střechu, neumožňující zřízení podkroví. Objekt svým charakterem doplňuje užívání rodinného domu č.p. 577 a tvoří jeho příslušenství.

Objekt má betonové základy, obvodové stěny jsou zděné tl. 200-300 mm, střecha sedlová, strop s rovným omítaným podhledem. Střešní krytina je z živичného šindele, žlaby a svody z pozinkovaného plechu. Povrchy jsou opatřené omítkami. Dveře dřevěné, okna plastová. V objektu je provedena elektroinstalace, rozvod vody a kanalizace. Žádné další vybavení se v objektu nenachází.

Stáří hospodářské budovy se nepodařilo zjistit, v letech 2011-2014 byly provedeny úpravy: plastová okna, nátěr fasády, střešní krytina. Technický stav objektu, přes provedené úpravy, považují za zhoršený, a to z důvodu výskytu trhlin.

### Obestavěný prostor

Spodní stavba	0,00 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	
7,53x5,18x(0,10+0,12+2,30+0,20)+	
2,98x2,36x(0,10+(3,21+2,45)/2) =	126,70 m <sup>3</sup>
Zastřešení	
7,53x5,18x(0,71+1,26/2) =	52,27 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor celkem</b>	<b>178,97 m<sup>3</sup></b>

### Inženýrské sítě

- vodovodní přípojka z vodovodního řadu do domu
- žumpa vč. kanalizační přípojky z domu
- elektro přípojka

### Venkovní úpravy

- zpevněné plochy z bet. zámkové dlažby
- oplocení vč. plotových vrat s el. pojezdem a vrátek

## **Pozemky**

Informace o pozemcích byly získány z výpisu z katastru nemovitostí, z kopie katastrální mapy a z místního šetření. Pozemky se nacházejí v k.ú. Karviná-město, obci Karviná.

**Pozemek parc.č. 2196/18** - je evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří, má výměru 100 m<sup>2</sup>. Pozemek je zastavěný rodinným domem č.p. 577.

**Pozemek parc.č. 2196/8** - je evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří, má výměru 46 m<sup>2</sup>. Pozemek je zastavěný hospodářskou budovou evidovanou jako zem. stavba bez čp/če, která je jeho součástí.

**Pozemek parc.č. 2196/4** - je evidovaný jako zahrada, má výměru 532 m<sup>2</sup>. Pozemek je užívaný jako zahrada u rodinného domu č.p. 577, s nímž je ve funkčním celku. Pozemek je oplocený, nachází se na něm přípojky IS, venkovní úpravy a trvalé porosty.

**Pozemek parc.č. 2196/5** - je evidovaný jako orná půda, má výměru 1172 m<sup>2</sup>. Pozemek je užívaný jako zahrada u rodinného domu č.p. 577, s nímž je ve funkčním celku. Na pozemku se nachází přípojky IS a venkovní úpravy.

Celková výměra pozemků vč. zastavěné plochy je 1850 m<sup>2</sup>.

K pozemkům je zpevněný přístup, je zde možnost napojení na rozvod elektřiny a vodovodní řad, v místě není možnosti napojení na veřejný kanalizační řad a rozvod zemního plynu.

## **Trvalé porosty:**

Na pozemku parc.č. 2196/4, k.ú. Karviná-město, se nachází trvalé porosty okrasné a ovocné.

**Trvalé porosty nemají vliv na vyšší obvyklé ceny (tržní hodnoty).**

## **Práva, závady a věcná břemena:**

- V části B1 listu vlastnictví č. 3041, k.ú. Karviná-město jsou evidovaná věcná břemena resp. práva ve prospěch oceňovaného pozemku parc.č. 2196/5.
- V části C listu vlastnictví č. 3041, k.ú. Karviná-město je na pozemku parc.č. 2196/4 evidované věcné břemeno zřízení a provozování vedení k části pozemku parc.č. 2196/4 dle GP 4748-67/2011, pro oprávněnou společnost ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, IČ 24729035, zřízené Smlouvou o zřízení věcného břemene – úplatnou V-1328/2013-803 ze dne 22.01.2013, právní účinky vkladu práva ke dni 15.04.2013.

Věcné břemeno omezuje užívání pozemku parc.č. 2196/4 v jihovýchodním rohu u jižní hranice v minimálním rozsahu v trojúhelníku o ploše cca 0.20 m<sup>2</sup>

**Vzhledem k charakteru věcného břemene a jeho rozsahu toto prakticky neovlivňuje obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí.**

- Dále jsou části C listu vlastnictví č. 3041, k.ú. Karviná-město jsou evidovaná zástavní práva smluvní pro Hypoteční banku, a.s..

**Při odhadu obvyklé ceny není k těmto přihlíženo.**

- Vlastník nepředložil žádnou nájemní smlouvu vztahující se k oceňovaným nemovitým věcem, ani jinou smlouvu omezující užívání nebo nakládání s oceňovanými nemovitými věcmi.



## **Obsah posudku:**

### **Odhad obvyklé ceny**

*List vlastnictví 3041, k.ú. Karviná-město*

**Odhad obvyklé ceny rodinného domu č.p. 577 vč. příslušenství a pozemků**

1. Porovnávací způsob ocenění
2. Rekapitulace obvyklé ceny

## **B. POSUDEK :**

### **Stanovení – odhad obvyklé ceny**

**Obvyklá cena** - dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném znění, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní oblíbenosti. **Obvyklá cena** vyjadřuje hodnotu věci a **určí se porovnáním**.

Jak vyplývá z výše uvedené definice obvyklá cena se stanovuje výhradně porovnáním (porovnávacím způsobem) na základě analýzy volného trhu s daným majetkem popřípadě službou.

## **1. Porovnávací způsob ocenění**

### **1.1 Stručná analýza a vývoj trhu s nemovitostmi v lokalitě**

1. Po období, kdy byla v regionu vysoká nezaměstnanost a poměrně nízké příjmy, což ovlivňovalo celkovou situaci na trhu s nemovitými věcmi a limitovalo ceny nemovitých věcí v regionu, došlo v letech 2004-2008 k oživení trhu a nárůstu cen veškerých nemovitých věcí, zejména nemovitých věcí určených k bydlení.
2. Prvotní prudký nárůst cen bytů následně vyvolal nárůst cen rodinných domů a pozemků pro výstavbu rodinných domů.
3. Přibližně v polovině roku 2008 se nárůst cen zastavil, došlo k celkovému zmrazení trhu. Během let 2009 a 2010 došlo k poklesu cen o cca 10-30 %, v případě méně atraktivních nemovitých věcí až o 40-50%, v dalších letech 2011-2014 trh stagnoval, prakticky ve všech segmentech trhu, kromě pozemků, byl převis nabídky nad poptávkou.
4. V průběhu roku 2015 a v současnosti je na trhu patrné oživení v důsledku zlepšující se ekonomické situace a výhodných úrokových sazeb hypoték. Po době stagnace začínají ceny mírně růst, na trhu se v regionu projevil zřetelný nárůst cen bytů a mírný nárůst cen rodinných domů. Na trhu je zájem zejména o menší rodinné domy, novostavby v dobrém tech. stavu s vybaveností v současném standardu. V lokalitě Karvinska a města Karviné je však trh negativně ovlivněný stále přetrvávající vysokou nezaměstnaností a hrozbou dalšího velkého propouštění horníků a útlumu hornictví.

Na trhu se objevují rodinné domy v široké cenové relaci od cca 700 tis. Kč převážně do cca 10 miliónů Kč. Největší množství rodinných domů je v cenovém rozpětí 1.5 mil. – 3.5 mil. Obecně lze říct, že v tomto rozpětí se jedná o rodinné domy jednobytové a dvoubytové, stáří cca 15-40 let, v průměrném technickém stavu, popřípadě po částečné rekonstrukci. V částkách pod 1.5 mil. jsou to domy v průměrných a podprůměrných lokalitách, ve špatném technickém stavu, vyžadujícím rekonstrukci. V částkách nad 2.5-3.5 milióny jsou prodávány novější domy, popř. menší novostavby. Starší domy po rozsáhlých rekonstrukcích jsou nabízeny obvykle v částkách nad 2.5 mil., převážně kolem 3 mil., nabídka středních a větších novostaveb je pak v částkách od 3.5 do cca 6 mil, podle atraktivity lokality, velikosti a standardu vybavení

Oceňované nemovité věci spadají do segmentu trhu – domů jednobytových středních velikostí 4-5+1, novostaveb, s vybavením v současném standardu, s mírně větším opotřebením, než odpovídá stáří. Jedná se o průměrně atraktivní segment trhu. Pozitivem je dobrá vybavenost a dobrý tech. stav. Prodejnost ale mírně snižuje střední velikost domu, která ve srovnání s menšími domy vede k vyšším cenám, což omezuje počet poptávajících.

Realizované a nabídkové ceny RD z daného segmentu trhu se pohybují převážně v částkách cca 2.900.000,- Kč až 4.000.000,- Kč, resp. cca 18.000,- Kč/m<sup>2</sup> až cca 29.000,- Kč/m<sup>2</sup>, v závislosti na konkrétní lokalitě, tech. stavu, vybavenosti a velikosti domu a velikosti pozemků atd.

Město Karviná je v rámci celého Moravskoslezského regionu průměrnou až podprůměrnou lokalitou, ve městě je vysoká nezaměstnanost, lidé z města spíš odcházejí, než by přicházeli. Lokalita je také negativně zasažena důlní činností. Výhled do budoucna je spíš negativní s ohledem na současné problémy OKD a hrozící propouštění horníků. Vlastní lokalita oceňovaného objektu je průměrná, pozitivem je klidné prostředí a dobrá dostupnost k autobusu, negativem větší docházková vzdálenost do centra města.

## **1.2 Odhad obvyklé ceny indexovou metodou přímého porovnání**

### **1.2.1 Stručný popis indexové metody přímého porovnání**

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí porovnávacím způsobem je třeba posoudit rozhodující skutečnosti a jejich vliv na prodejnost oceňovaných nemovitých věcí ve srovnání se srovnávacími objekty a na základě tohoto porovnání odvodit obvyklou cenu z realizovaných cen srovnávacích objektů.

Princip metody spočívá v tom, že porovnáváme oceňované nemovité věci se srovnávacími objekty, u kterých známe jejich prodejní ceny, popřípadě nabídkové ceny z inzerce. Pro porovnávání se stanoví znaky – kritéria a pomocí tzv. koeficientu odlišnosti  $K_{1-10}$  se u každého znaku hodnotí, kolikrát, respektive o kolik procent, je srovnávací objekt lepší nebo horší než oceňovaný objekt. Vynásobením jednotlivých koeficientů odlišnosti získáme tzv. index odlišnosti  $I_S$ . Prodejní – tržní cenu srovnávacího objektu  $C_S$  pak vydělíme indexem odlišnosti  $I_S$  a získáme odvozenou indexovanou cenu oceňovaných nemovitých věcí  $C_O$ .

Pro porovnávací způsob jsem stanovila 10 znaků – kritérií, které mají podle mého názoru rozhodující vliv na prodejní ceny rodinných domů.

#### **Znaky pro porovnání:**

- 1. lokalita** – celková atraktivita lokality včetně atraktivity obce –  $K_1$
- 2. poloha** – prostředí popř. zástavba v okolí, konfigurace terénu (svažitost) atd. –  $K_2$
- 3. dostupnost** – vzdálenost od centra, k autobusu, obchodu, celoroční dojezd atd. –  $K_3$
- 4. velikost rodinného domu** –  $K_4$
- 5. technický stav domu** –  $K_5$
- 6. vybavení domu** –  $K_6$
- 7. přípojky** –  $K_7$
- 8. příslušenství domu** – hospodářská budova, garáž, venkovní úpravy –  $K_8$
- 9. velikost pozemku** –  $K_9$
- 10. názor znalce** – celkové hodnocení –  $K_{10}$

Pokud je  $K_{1-10} > 1$ , pak je srovnávací objekt lepší než oceňovaný, pokud je  $< 1$ , pak je srovnávací objekt horší než oceňovaný.

**Index odlišnosti -  $I_S = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10}$**

**Indexovaná cena oceňovaných nemovitostí -  $C_O = C_S / I_S$**

### **1.2.2 Stručný popis srovnávacích objektů**

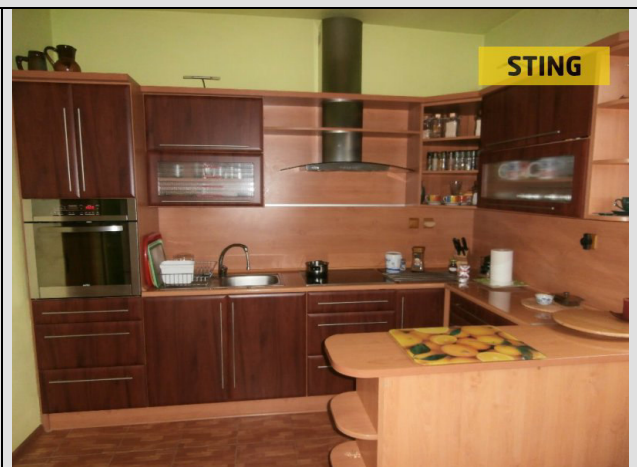
**Srovnávací objekt 1 – 3.800.000,- Kč (potvrzená nabídková cena 03/2016)**



Zdroj	<b>potvrzená nabídková cena - inzerce 03/2016 RK RE/MAX</b>
Přepočet ceny na m <sup>2</sup> užitné plochy	3.800.000,- Kč : 160 m <sup>2</sup> = <b>23.750,- Kč/m<sup>2</sup></b>
1. lokalita	<b>Frýdek-Místek, Skalice</b>
2. poloha	klidná lokalita, polosamota, okrajová část
3. dostupnost	okrajová část, občanská vybavenost v sousední obci Baška cca 3 km
4. velikost	1.NP, podkroví, 4+kk, garáž, užitná plocha = 160 m <sup>2</sup> , ZP = 137 m <sup>2</sup>
5. technický stav	kolaudace 2009
6. vybavení	konstrukce zděná, střecha sedlová, okna plastová, vytápění podlahové, koupelna s vanou a sprchovým koutem, kuchyňská linka „L“ s vest. spotřebiči, podlahy z ker. dlažby a plovoucí laminové, příprava na krb
7. přípojky	elektrina, studna, ČOV
8. příslušenství	garáž, venkovní úpravy, jezírko s možností koupání
9. pozemky	2559 m <sup>2</sup> + les 3827 m <sup>2</sup>

**Srovnávací objekt 2 – 3.750.000,- Kč (potvrzená nabídková cena 11/2015)**

Zdroj	<b>potvrzená nabídková cena - inzerce 11/2015 RK Top Real</b>
Přepočet ceny na m <sup>2</sup> užitné plochy	3.750.000,- Kč : 180 m <sup>2</sup> = <b>20.833,- Kč/m<sup>2</sup></b>
1. lokalita	<b>Dobrá</b>
2. poloha	klidná lokalita, v zástavbě RD
3. dostupnost	okrajová část, občanská vybavenost v sousední obci Baška cca 3 km
4. velikost	1.NP, podkroví, 5+1, garáž, užitná plocha = 180 m <sup>2</sup> , ZP = 133 m <sup>2</sup>
5. technický stav	kolaudace 2004
6. vybavení	konstrukce zděná, střecha sedlová s polovalbami, okna plastová, vytápění ústřední s plynovým kotlem, krb, 2 x koupelna v 1.NP se srpchovým koutem, v podkroví s vanou, kuchyňská linka z masívu, podlahy z ker. dlažby a plovoucí laminové, příprava na krb
7. přípojky	elektřina, vodovod, plyn, ČOV
8. příslušenství	garáž, venkovní úpravy, altán, jezírko, upravená zahrada
9. pozemky	1374 m <sup>2</sup>

**Srovnávací objekt 3 – 2.900.000,- Kč (potvrzená nabídková cena 04/2016)**

Zdroj	<b>potvrzená nabídková cena - inzerce 04/2016 RK STING</b>
Přepočet ceny na m <sup>2</sup> užitné plochy	2.900.000,- Kč : 160 m <sup>2</sup> = <b>18.125,- Kč/m<sup>2</sup></b>
1. lokalita	<b>Karviná, Hranice</b>
2. poloha	klidná okrajová lokalita, zástavba RD
3. dostupnost	okrajová lokalita, větší docházková vzdálenost do centra města
4. velikost	2 NP, 4+1, užitná plocha = 160 m <sup>2</sup> 1. NP - velká hala s krbem, možnost vybudovat další prostor k bydlení 2. NP – obývací pokoj, 3 pokoje, kuchyň, koupelna a samostatné WC
5. technický stav	po rekonstrukci - plastová okna, nová koupelna, kuchyň, el. částečně v mědi
6. vybavení	konstrukce zděná, střecha plochá, plastová okna, nová kuch. linka „U“ s vestavěnými spotřebiči, nová koupelna s rohovou vanou, podlahy plovoucí laminové a ker. dlažby, vytápění ústřední s kotlem na tuhá paliva a plynovým kotlem, krb v hale
7. přípojky	elektřina, vodovod, plyn, kanalizace
8. příslušenství	přístřešek, kůlna, venkovní úpravy
9. pozemky	810 m <sup>2</sup>

**Srovnávací objekt 4 – 3.200.000,- Kč (potvrzená nabídková cena 04/2016)**

Zdroj	<b>potvrzená nabídková cena - inzerce 04/2016 RK STING</b>
Přepočet ceny na m <sup>2</sup> užité plochy	3.200.000,- Kč : 129,54 m <sup>2</sup> = <b>24.703,- Kč/m<sup>2</sup></b>
1. lokalita	<b>Rychvald</b>
2. poloha	zástavba RD
3. dostupnost	neuveveno
4. velikost	1 NP, 5+1, podlahová plocha = 129,54 m <sup>2</sup> 1. NP – zádveří, chodba, technická místnost, WC, koupelna, 3 pokoje, obývací pokoj s kuch. koutem a se vstupem na terasu
5. technický stav	kolaudace 2016
6. vybavení	konstrukce zděná, střecha valbová, krytina tašková, plastová okna, vytápění ústřední částečně podlahové s elektrokotlem, krbová kamna s výměníkem, ohřev TUV – el. boiler, podlahy z ker. dlažby a plovoucí, bez kuch. linky
7. přípojky	elektrina, vodovod, kanalizace
8. příslušenství	terasa
9. pozemky	810 m <sup>2</sup>

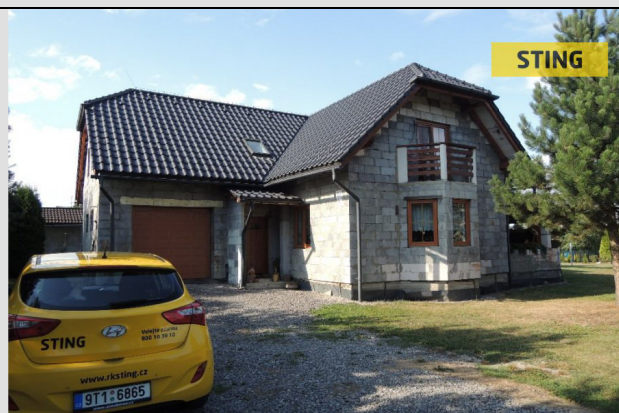
**Srovnávací objekt 5 – 3.990.000,- Kč (nabídková cena 04/2016)**

Zdroj	<b>nabídková cena - inzerce 04/2016 RK STING</b>
Přepočet ceny na zdroj	3.990.000,- Kč x 0,90 = <b>3.591.000,- Kč</b>
Přepočet ceny na m <sup>2</sup> užitné plochy	3.591.000,- Kč : 120 m <sup>2</sup> = <b>29.925,- Kč/m<sup>2</sup></b>
1. lokalita	<b>Petřvald</b>
2. poloha	v zástavbě rodinných domů, klidná část obce
3. dostupnost	centrum cca 5 minut chůze
4. velikost	1 NP, 4+1, užitná plocha = 120 m <sup>2</sup>
5. technický stav	kolaudace 2014
6. vybavení	konstrukce zděná – Porotherm + zateplení, střecha sedlová, krytina KM beta, okna plastová, vytápění podlahové s plynovým kotlem, horkovzdušné krbem, podlahy z ker. dlažby a plovoucí laminové, dveře do obložkových zárubní, kuch. linka s vest. spotřebiči, zabezpečovací systém, internet
7. přípojky	elektřina, vodovod, zemní plyn, kanalizace
8. příslušenství	garáž v domě, venkovní úpravy
9. pozemky	1343 m <sup>2</sup>



**Srovnávací objekt 6 – 3.990.000,- Kč (nabídková cena 04/2016)**

Zdroj	<b>nabídková cena - inzerce 04/2016 RK RE/MAX</b>
Přepočet ceny na zdroj	3.990.000,- Kč x 0,90 = <b>3.591.000,- Kč</b>
Přepočet ceny na m <sup>2</sup> započitatelné plochy	3.591.000,- Kč : 175 m <sup>2</sup> = <b>20.520,- Kč/m<sup>2</sup></b>
1. lokalita	<b>Dětmarovice</b>
2. poloha	klidné prostředí na okraji zástavby u lesa
3. dostupnost	větší docházková vzdálenost k autobusu
4. velikost	1.NP, podkroví – 5+1, garáž, užitná plocha = 175 m <sup>2</sup>
5. technický stav	kolaudace 2008
6. vybavení	konstrukce zděná - Porotherm, střecha sedlová s polovalbami, krytina tašková, okna plastová, vytápění v 1.NP krbem, ve 2.NP ústřední na tuhá paliva, podlahy plovoucí laminové, ker. dlažby, kuchyňská linka „U“ s vest. spotřebiči, krb v obývacím pokoji
7. přípojky	elektřina, vodovod, plyn, ČOV
8. příslušenství	garáže v domě, venkovní úpravy
9. pozemky	3159 m <sup>2</sup>

**Srovnávací objekt 7 – 3.890.000,- Kč (nabídková cena 04/2016)**

Zdroj	<b>nabídková cena - inzerce 04/2016 RK STING</b>
Přepočet ceny na zdroj	3.890.000,- Kč x 0,90 = <b>3.501.000,- Kč</b>
Přepočet ceny na m <sup>2</sup> započitatelné plochy	3.501.000,- Kč : 180 m <sup>2</sup> = <b>19.450,- Kč/m<sup>2</sup></b>
1. lokalita	<b>Karviná-Ráj</b>
2. poloha	klidné prostředí
3. dostupnost	okrajová část s větší docházkovou vzdáleností do centra
4. velikost	1.NP, podkroví – 5+kk, garáž, obytná plocha = 180 m <sup>2</sup> , užitná plocha = 230 m <sup>2</sup>
5. technický stav	kolaudace 2013
6. vybavení	konstrukce zděná, bez fasády, střecha sedlová s polovalbami, krytina tašková, okna plastová, vytápění podlahové, kotel plynový, podlahy plovoucí laminové, ker. dlažby, kuchyňská linka „U“ s vest. spotřebiči, krb v obývacím pokoji
7. přípojky	elektřina, vodovod, plyn, kanalizace
8. příslušenství	garáže v domě, venkovní úpravy, krytá terasa
9. pozemky	1999 m <sup>2</sup>

**1.2.3 Stanovení ceny porovnáním nemovitých věcí**

č.	cena $C_s$ (Kč)	$K_1$ lokalita	$K_2$ poloha	$K_3$ dostupnost	$K_4$ velikost	$K_5$ tech. stav	$K_6$ vybavení	$K_7$ přípojky	$K_8$ příslušenství	$K_9$ pozemek	$K_{10}$ názor	$K_C$ $I_s = \text{součin}$ $K_1 \text{ až } K_{10}$	indexovaná cena $C_o = C_s / I_s$ (Kč)
1	3 800 000,00	1,05	1,00	1,00	1,02	1,00	1,05	0,98	1,02	1,03	1,00	1,1578	3 282 020,99
2	3 750 000,00	1,05	1,00	1,02	1,05	1,00	1,05	1,02	1,00	0,98	1,00	1,1803	3 177 144,38
3	2 900 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,05	1,04	0,95	0,95	1,00	0,8377	3 461 857,79
4	3 200 000,00	1,05	1,00	1,00	0,97	1,08	1,02	1,02	0,95	0,95	1,00	1,0328	3 098 258,40
5	3 591 000,00	1,00	1,00	1,02	0,97	1,00	1,05	1,04	1,00	0,98	1,00	1,0588	3 391 523,14
6	3 591 000,00	1,00	1,00	0,98	1,05	1,00	1,05	1,02	1,00	1,02	1,00	1,1241	3 194 555,13
7	3 501 000,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	1,0920	3 206 043,96
<b>průměr všech odvozených indexovaných cen</b>													<b>3 258 771,97</b>
minimální odvozená indexovaná cena													3 098 258,40
maximální odvozená indexovaná cena													3 461 857,79
průměr s vyloučením max a min odvozené ceny													3 250 257,52
<b>odhad obvyklé ceny indexovou porovnávací metodou</b>													<b>3 250 000,00</b>

Pro odhad obvyklé ceny porovnávacím způsobem jsem provedla průzkum trhu s prodeji obdobných nemovitých věcí v obci a blízkém regionu. Realizované tržní ceny a nabídkové ceny nemovitých věcí z daného segmentu trhu se v regionu pohybují v částkách od cca 2.9 mil. až převážně cca 4 mil., v závislosti na atraktivitě konkrétní lokality, velikosti, vybavenosti, technickém stavu, napojení na IS, dostupnosti atd.

Faktory, které ovlivňují prodejní ceny rodinných domů, jsou zohledněny pomocí koeficientů  $K_{1-9}$  ve výše uvedené tabulce. Pomocí koeficientů byly upraveny (přečítány) realizované tržní a upravené nabídkové ceny srovnávacích objektů a na základě těchto přečtených cen je provedený odhad obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí indexovou porovnávací metodou. Touto metodou byla stanovena průměrná odvozená indexovaná cena ve výši zaokr. 3.258.770,- Kč a průměr s vyloučením max. a min. odvozené ceny ve výši zaokr. 3.250.260,- Kč.

Lokalitu města Karviné považuji v porovnání se srovnávacími objekty za mírně podprůměrnou, srovnatelnou se srovnávanými objekty č. 5 - 7, vlastní umístění oceňovaných nemovitých věcí průměrné. Velikost oceňovaných nemovitých věcí je mírně podprůměrná, tech. stav průměrný, vybavenost podprůměrná z důvodu absence kuch. linky a části zařizovacích předmětů, velikost pozemku nadprůměrná, napojení na IS podprůměrné.

Po zvážení pozitiv a negativ oceňovaných nemovitých věcí, odhaduji obvyklou cenu indexovou porovnávací metodou ve výši 3.250.000,- Kč.

**Odhad obvyklé ceny porovnávací indexovou metodou  
ke dni 12. 4. 2016 činí**

**= 3.250.000,00 Kč=**

**Slovy: =Třimiliónydvěstěpadesáttisíckorunčeských=**

**1.2.4 Stanovení ceny porovnáním na základě jednotkových cen**

č.	cena $C_s$ (Kč)	$K_1$ lokalita	$K_2$ poloha	$K_3$ dostupnost	$K_4$ velikost	$K_5$ tech. stav	$K_6$ vybavení	$K_7$ přípojky	$K_8$ příslušenství	$K_9$ pozemek	$K_{10}$ názor	$K_C$ $I_s = \text{součin}$ $K_1 \text{ až } K_{10}$	indexovaná cena $C_o = C_s / I_s$ (Kč)
1	23 750,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,98	1,02	1,03	1,00	1,1351	20 922,88
2	20 883,00	1,05	1,00	1,02	0,95	1,00	1,05	1,02	1,00	0,98	1,00	1,0679	19 555,29
3	18 125,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,05	1,04	0,95	0,95	1,00	0,8377	21 636,61
4	24 703,00	1,05	1,00	1,00	1,10	1,08	1,02	1,02	0,95	0,95	1,00	1,1713	21 090,96
5	29 925,00	1,00	1,00	1,02	1,10	1,00	1,05	1,04	1,00	0,98	1,00	1,2007	24 922,56
6	20 520,00	1,00	1,00	0,98	0,95	1,00	1,05	1,02	1,00	1,02	1,00	1,0170	20 176,14
7	19 450,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	0,9880	19 686,23
<b>průměr všech odvozených indexovaných cen</b>													<b>21 141,53</b>
minimální odvozená indexovaná cena													19 555,29
maximální odvozená indexovaná cena													24 922,56
průměr s vyloučením max a min odvozené ceny													20 702,57
<b>odhad obvyklé ceny indexovou porovnávací metodou</b>													<b>20 920,00</b>

V tabulce byl provedený odhad obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí indexovou porovnávací metodou na základě jednotkových cen a takto byla stanovena průměrná odvozená indexovaná jednotková cena ve výši zaokr. 21.140,- Kč a průměr s vyloučením max. a min. odvozené ceny ve výši zaokr. 20.700,- Kč.

Po zvážení pozitiv a negativ oceňovaných nemovitých věcí, odhaduji obvyklou jednotkovou cenu indexovou porovnávací metodou ve výši 20.920,- Kč.

Odhad obvyklé ceny na základě porovnání jednotkových cen:

$$20.920,- \text{ Kč/m}^2 \times 150,83 \text{ m}^2 = 3.155.364,- \text{ Kč po zaokr. } 3.150.000,- \text{ Kč}$$

**Odhad obvyklé ceny porovnávací indexovou metodou porovnáním jednotkových cen  
ke dni 12. 4. 2016 činí**

$$= 3.150.000,00 \text{ Kč} =$$

**Slovy: =Třimiliónyjednostopadesáttisíckorunčeských=**

## **2. Rekapitulace odhadu obvyklé ceny**

Oceňované nemovité věci spadají do segmentu trhu – domů jednobytových středních velikostí 4-5+1, novostaveb, s vybavením v současném standardu, s mírně větším opotřebením, než odpovídá stáří. Jedná se o průměrně atraktivní segment trhu. Pozitivem je dobrá vybavenost a dobrý tech. stav. Prodejnost ale mírně snižuje střední velikost domu, která ve srovnání s menšími domy vede k vyšším cenám, což omezuje počet poptávajících. Obvyklou cenu dále snižuje chybějící kuch. linka část vnitřního zařízení (umývadla).

Realizované a nabídkové ceny RD z daného segmentu trhu se pohybují převážně v částkách cca 2.900.000,- Kč až 4.000.000,- Kč, resp. cca 18.000,- Kč/m<sup>2</sup> až cca 29.000,- Kč/m<sup>2</sup>, v závislosti na konkrétní lokalitě, tech. stavu, vybavenosti a velikosti domu a velikosti pozemků atd.

Město Karviná je v rámci celého Moravskoslezského regionu průměrnou až podprůměrnou lokalitou, ve městě je vysoká nezaměstnanost, lidé z města spíš odcházejí, než by přicházeli. Lokalita je také negativně zasažena důlní činností. Výhled do budoucna je spíš negativní s ohledem na současné problémy OKD a hrozící propouštění horníků. Vlastní lokalita oceňovaného objektu je průměrná, pozitivem je klidné prostředí a dobrá dostupnost k autobusu, negativem větší docházková vzdálenost do centra města

### **Shrnutí faktorů ovlivňujících obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí :**

- pozitiva - klidné prostředí, dobrá dostupnost k autobusu
  - novostavba – vybavenost, tech. stav
  - garáž
  - velikost pozemku
- negativa - větší docházková vzdálenost do centra města
  - chybějící kuch. linka část vnitřního zařízení (umývadla)

V souladu s definicí obvyklé ceny, při jejím stanovení vycházím z porovnávacího způsobu. Cena stanovená porovnávacím způsobem vychází z porovnání oceňovaných nemovitých věcí se srovnatelnými nemovitými věcmi na trhu. Na základě cen, za které byly srovnatelné objekty prodány je pak stanovena obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí, s přihlédnutím ke všem okolnostem a rozdílům mezi oceňovanými nemovitými věcmi a srovnávacími objekty.

Pro odhad obvyklé ceny porovnávacím způsobem jsem jako srovnávací objekty použila domy z daného segmentu trhu, ve srovnatelných lokalitách. Realizované tržní ceny a nabídkové ceny těchto rodinných domů se pohybují v částkách cca 2.9 – 4 milióny, v závislosti na atraktivitě konkrétní lokality, technickém stavu staveb, velikosti a vybavenosti domů, napojení na IS, velikosti pozemků, dostupnosti atd. Srovnávací objekty č. 1 až 4 jsou realizované ceny, srovnávací objekty č. 5 až 7 jsou nabídkové ceny, které jsem pro výpočet srovnávací metody snížila o 10 % (viz koef. 0,90 – odhadované snížení nabídkové ceny při realizaci).

Celková atraktivita lokality oceňovaných nemovitých věcí je srovnatelná s objekty č. 3, 5-7, u objektů č. 1, 2 a 4 považuji celkovou atraktivitu za lepší. Vlastní umístění považuji v porovnání se srovnávanými objekty za průměrné. Velikost oceňovaných nemovitých věcí je v porovnání se srovnávacími objekty mírně podprůměrná. Tech. stav je průměrný, vybavenost uvažuji z důvodu absence kuch. linky a umývadla za podprůměrnou. Velikost pozemku je průměrná, napojení na IS podprůměrné.

Po zvážení všech výše uvedených skutečností, s ohledem na současnou situaci na trhu při odhadu obvyklé ceny vycházím z porovnávací hodnoty a obvyklou cenu odhaduji v rozpětí 3.150.000,- Kč až 3.250.000,- Kč, což odpovídá zaokr. 20.880,- Kč/m<sup>2</sup> až 21.550,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy.

**Obvyklou cenu rodinného domu č.p. 577, vč. příslušenství a pozemků,  
k.ú. Karviná-město, obec Karviná, vše evidované na LV 3041,  
ke dni 12. 4. 2016 odhaduji v rozpětí**

**=3.150.000,00 Kč až 3.250.000,- Kč=**

obvyklou cenu stanovuji jako průměr rozpětí ve výši

**=3.200.000,- Kč=**

slovy: = **Třimiliónydvěstětisíckorunčeských** =

Poznámka:

Jedná se o odhad obvyklé ceny na volném trhu bez zohlednění vlivu exekučních řízení. Při prodejkách v exekučních a insovenčních řízeních však obvykle není dosahováno stanovených obvyklých cen a realizované ceny bývají nižší než stanovené obvyklé ceny, někdy i výrazně nižší. V těchto případech se v podstatě jedná o prodeje v tísní, kdy prodávající jsou limitováni časem a kupující v ceně částečně zohledňují zvýšené náklady (např. daň z nabytí nemovitých věcí), částečně zvýšená rizika (např. v souvislosti s vystěhováním uživatelů – bývalých vlastníků) a částečně jsou kupujícími tzv. „spekulanti“, kteří kupují za výhodné ceny za účelem následného prodeje.

**C. ZÁVĚR :**

<b>Obvyklou cenu nemovitých věcí evidovaných na LV 3041, k.ú. Karviná-město, obec Karviná, tj. rodinného domu č.p. 577 a pozemků, vč. součástí a příslušenství, ke dni 12. 4. 2016, odhaduji v rozpětí</b>	<b>3.150.000,- Kč</b> až <b>3.250.000,- Kč</b>
<b>odhad obvyklé ceny</b>	<b>3.200.000,- Kč</b>

Ve Frýdku-Místku dne 14.4.2016

Ing. Barbora Bajerová

**Znalecká doložka**

*Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ostravě 4.3.1999, č.j. Spr. 1360/99, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 2791 - 07/16 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.*

Ve Frýdku-Místku dne 14.4.2016

Ing. Barbora Bajerová

## **D. PŘÍLOHY :**

1. Fotodokumentace oceňovaných nemovitých věcí
2. Orientační plán oblasti a města s vyznačením polohy předmětu ocenění
3. Letecká mapa a katastrální ortomapa s vyznačením polohy předmětu ocenění
4. Výsek územního plánu
5. Podrobný popis srovnávacích objektů – nabídkové listy RK
6. Kopie Smlouvy o zřízení věcného břemene
7. Kopie výpisu z katastru nemovitostí
8. Kopie katastrální mapy – nahlížení do KN



**Fotodokumentace oceňovaných nemovitých věcí**  
**Rodinný dům č.p. 577, na parc.č. 2196/18, k.ú. Karviná-město, obec Karviná**



pohled na JZ a JV stranu



pohled na JV a SV stranu



pohled na SV a SZ stranu



pohled na SZ a JZ stranu



HB na parc.č. 2196/8



příjezdová komunikace

**Fotodokumentace oceňovaných nemovitých věcí**  
**Rodinný dům č.p. 577, na parc.č. 2196/18, k.ú. Karviná-město, obec Karviná**



obytný prostor s kuch. koutem



kuchyň bez kuch. linky



krbová kamna v obytném prostoru



WC v tech. místnosti v 1.NP



tech. místnost v 1.NP



elektrokotel

**Fotodokumentace oceňovaných nemovitých věcí**  
**Rodinný dům č.p. 577, na parc.č. 2196/18, k.ú. Karviná-město, obec Karviná**



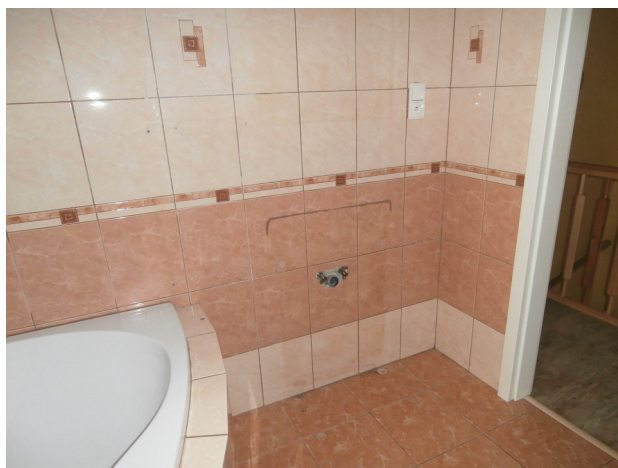
garáž



pokoj v podkroví



koupelna v podkroví



koupelna v podkroví – chybějící umývadlo

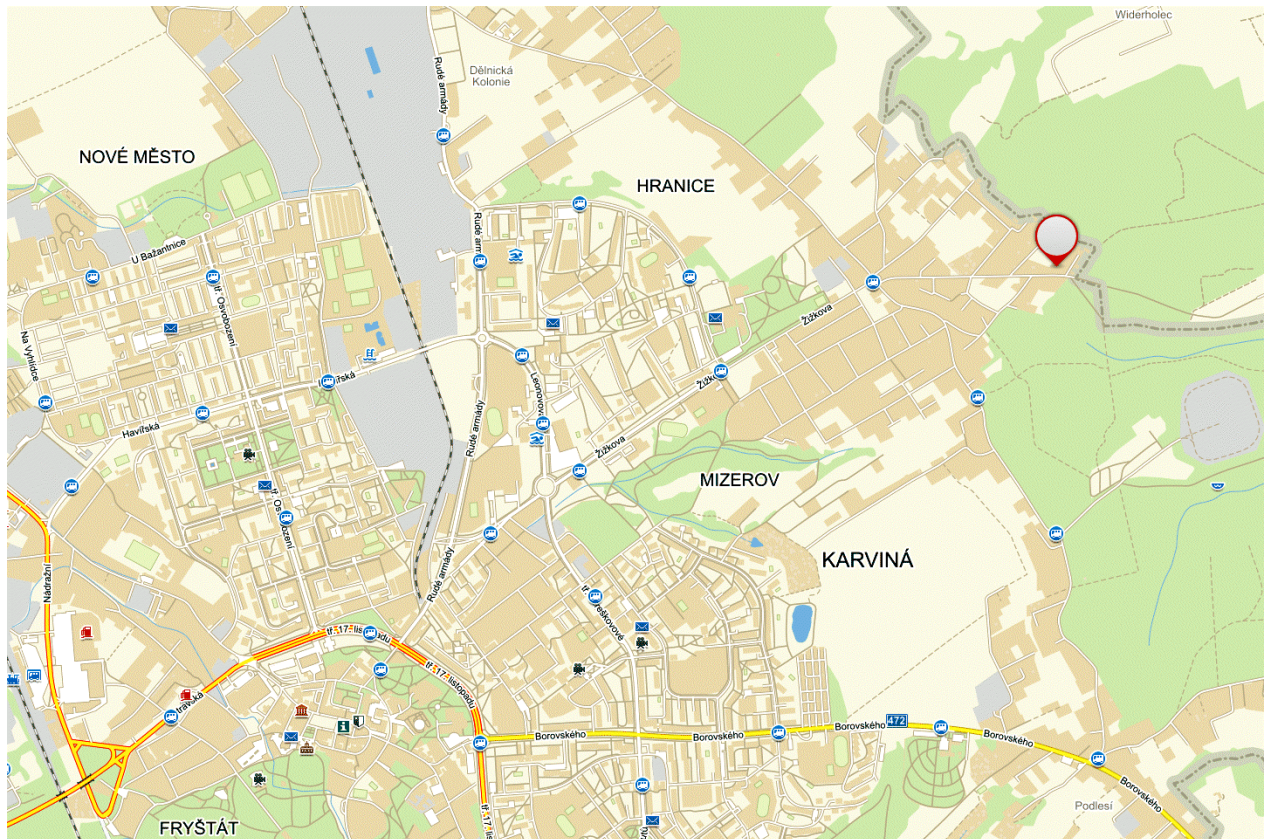
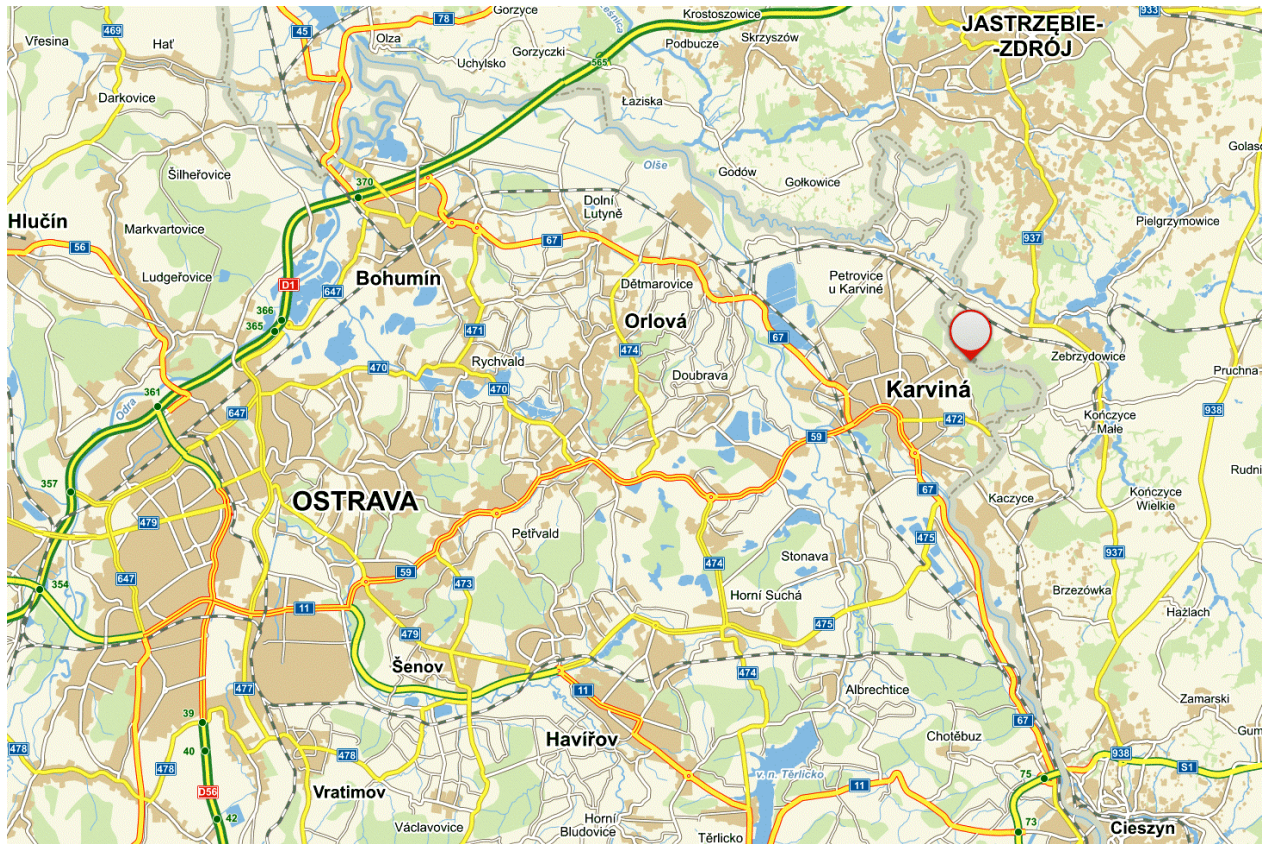


WC v podkroví

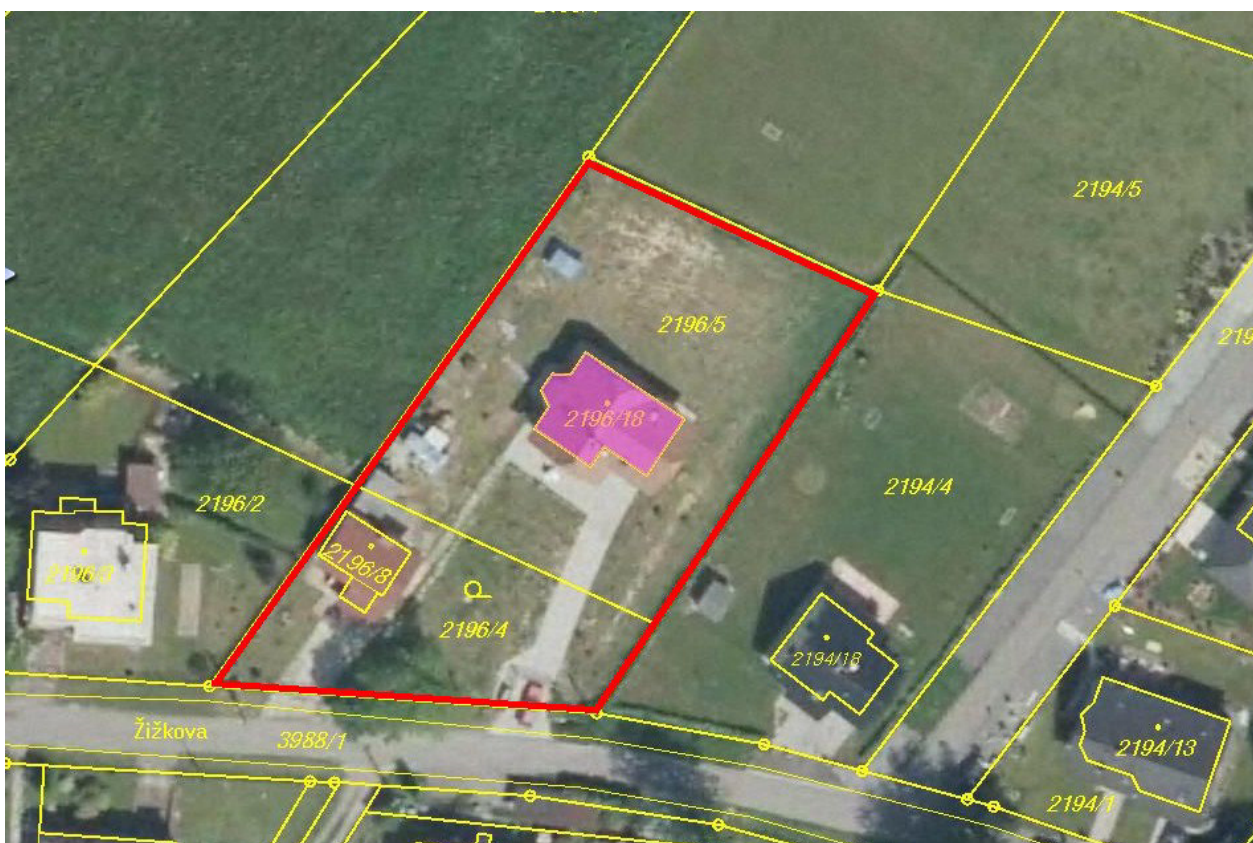
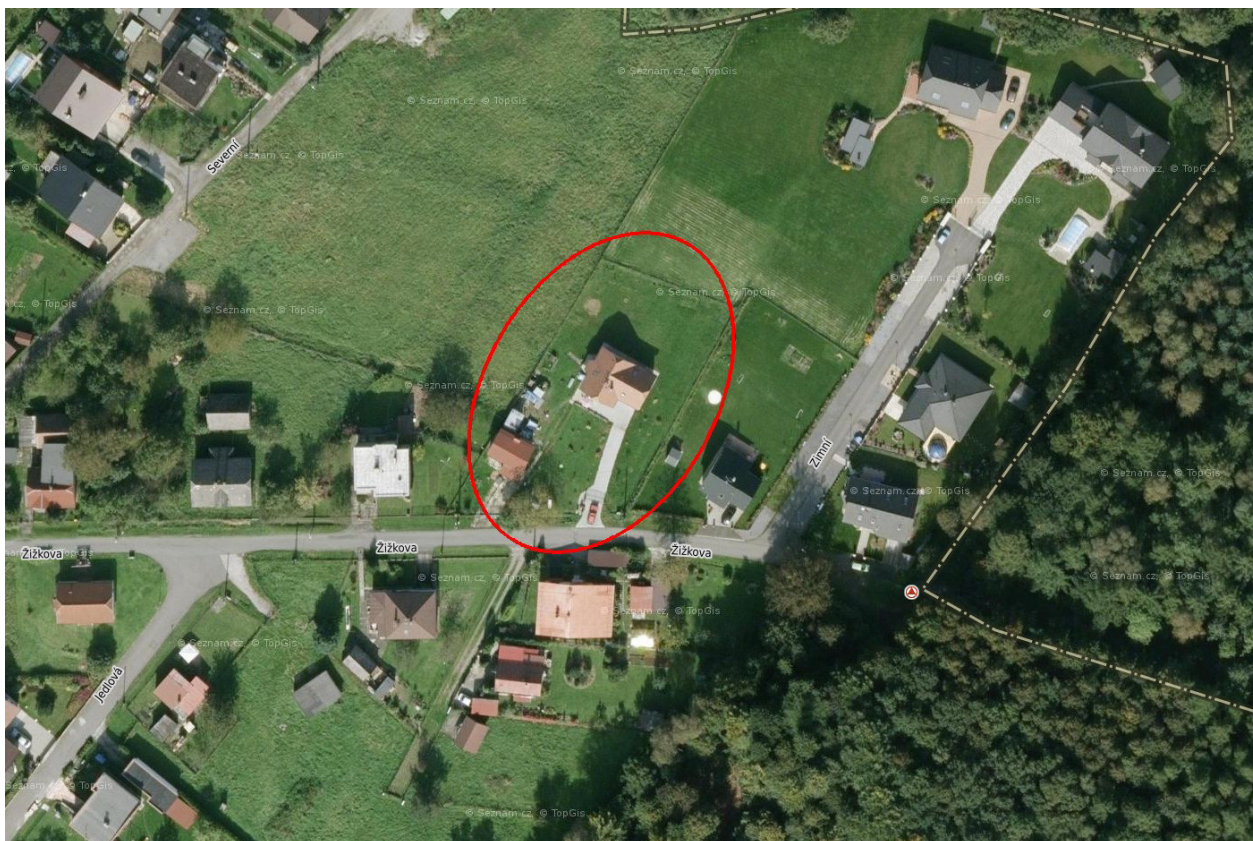


krov

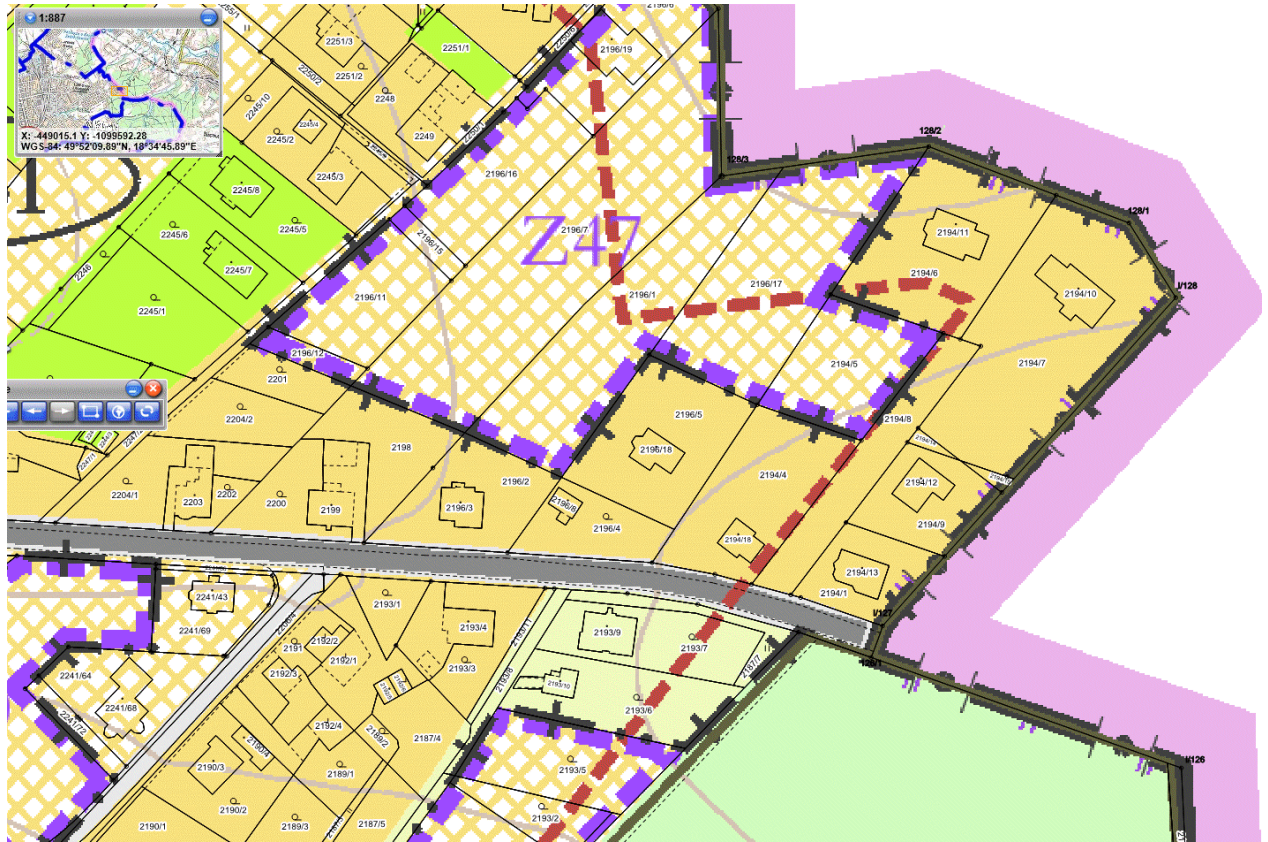
## Orientační mapa města a lokality



## Letecká mapa a katastrální ortomapa



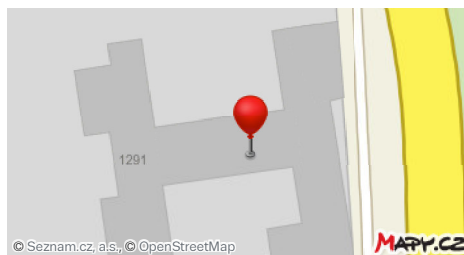
## Výsek územního plánu



## B1. KOMPLEXNÍ URBANISTICKÝ NÁVRH

STAV	NÁVRH	VÝHED	
			HRANICE OBCE - ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
			STÁTNÍ HRANICE
			KATASTRÁLNÍ HRANICE
			HRANICE INTRAVILÁNU Z R. 1966 HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ K R. 2014
			ZASTAVITELNÉ PLOCHY S POPISEM (VIZ TEXTOVÁ ČÁST)
			PLOCHY OBYTNÉ ZÁSTAVBY RODINNÝCH DOMŮ
			PLOCHY OBYTNÉ ZÁSTAVBY VÍCEBYTOVÝCH 3-5 PODLAŽNÍCH DOMŮ
			PLOCHY OBYTNÉ ZÁSTAVBY VÍCEBYTOVÝCH 6 A VÍCE PODLAŽNÍCH DOMŮ
			PLOCHY MOŽNÉ BODOVÉ DOSTAVBY ZA PŘESNÉ STAN. PODMÍNEK (Z DŮLNÍHO HLEDISKA)
			PLOCHY DOŽIVAJÍCÍ ZÁSTAVBY
			PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI S POPISEM VČ. OBJEKTŮ (VIZ PRŮV. ZPRÁVA)
			PLOCHY VESTAVĚNÉ OBČANSKÉ VYBAVENOSTI

SREALITY.CZ



## Prodej rodinného domu 160 m<sup>2</sup>, pozemek 6 386 m<sup>2</sup>

Frýdek-Místek - Skalice, okres Frýdek-Místek

3 800 000 Kč

Nabízíme k prodeji RD 4+KK s garáží v klidné lokalitě ve Skalici u FM se zahradou 2.559 m<sup>2</sup> a lesním pozemkem 3.827 m<sup>2</sup>. U domu se nachází přírodní rybníček ve kterém je možno se koupat. Dům využívá vodu ze studny s vlastní čističkou. V celém domě jsou plovoucí podlahy s podlahovým topením a také je v domě příprava na vnitřní krb. Zpevněná příjezdová cesta je vlastní. Dům se nachází na polosamotě v krásné čisté přírodě. Veškerá občanská vybavenost je 3 KM v nedaleké Bašce. Na pozemku se nacházejí jak ovocné tak i jehličnaté stromy. Tato nemovitost nabízí velké využití prostoru jak pro děti tak i pro milovníky přírody a zahrádkaření, každý si přijde na své. Neváhejte mne kontaktovat s prohlídkou tohoto domu. Ráda Vám pomohu s výběrem financování.

Celková cena:	3 800 000 Kč za nemovitost	Plocha bazénu:	180 m <sup>2</sup>
Hypotéka:	13 762,22 Kč měsíčně <b>více»</b>	Parkování:	✓
ID zakázky:	130-NO1861	Garáž:	✓
Aktualizace:	19.01.2016	Datum nastěhování:	ihned
Stav:	Rezervováno	Rok kolaudace:	2009
Stavba:	Cihlová	Voda:	Místní zdroj
Stav objektu:	Velmi dobrý	Topení:	Lokální elektrické
Poloha domu:	Samostatný	Odpad:	Septik
Typ domu:	Patrový	Telekomunikace:	Internet, Satelit
Podlaží:	2	Elektřina:	230V, 400V
Plocha zastavěná:	137 m <sup>2</sup>	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Užitná plocha:	160 m <sup>2</sup>	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná
Plocha pozemku:	6386 m <sup>2</sup>	Bazén:	✓
Plocha zahrady:	2422 m <sup>2</sup>		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### V okolí najdete:

- Bus MHD: Frýdek-Místek, Frýdek, Dobrovského (298 m)
- Vlak: Frýdek-Místek (1071 m)
- Bankomat: Bankomat České spořitelny (510 m)
- Pošta: Pošta Frýdek-Místek 1 (762 m)
- Lékárna: BENU Lékárna (477 m)
- Sportoviště: Paintball Elites (1316 m)
- Restaurace: Restaurace Vlasta (196 m)
- Obchod: Enapo (275 m)

### Kontaktovat:



**SREALITY.CZ**

## Prodej rodinného domu 180 m<sup>2</sup>, pozemek 1 374 m<sup>2</sup>

Dobrá, okres Frýdek-Místek

3 750 000 Kč

Exkluzivně nabízíme prodej rodinného domu 5+1 s garáží v obci Dobrá okr. Frýdek-Místek. Udržovaná zahrada o výměře 1374m<sup>2</sup> jejíž součástí je altán se zavedenou elektřinou a jezírko. Samostatně stojící garáž o výměře 35m<sup>2</sup>. Kolaudace proběhla v roce 2004. V přízemí domů se nachází vstupní předsíň, kuchyň, jídelna, obývací pokoj s krbem, pracovna, koupelna, samostatné WC a komora. V 1NP jsou 3 pokoje, koupelna s WC. Vytápění plynovým kotlem a krbem. Odpady jsou svedeny do ČOV. Doporučuji prohlídku.

Celková cena:	3 750 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu
ID zakázky:	GDM2631
Aktualizace:	Včera
Stav:	Rezervováno
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Typ domu:	Patrový

Plocha zastavěná:	133 m <sup>2</sup>
Užitná plocha:	180 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	1374 m <sup>2</sup>
Garáž:	✓
Rok kolaudace:	2004
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída C - Úsporná

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### V okolí najdete:

- Bus MHD: Dobrá, rest.Na špici (264 m)
- Vlak: Dobrá u Frýdku-Místku (853 m)
- Bankomat: Bankomat České spořitelny (597 m)
- Pošta: Česká pošta, s.p. (597 m)
- Lékárna: LÉKÁRNA ZDRAVÍ, s.r.o. (597 m)
- Restaurace: Restaurace Na Sýpce (452 m)
- Obchod: HRUŠKA (852 m)

### Kontaktovat:



#### **Gerdová Marie**

Tel.: +420 558 638 703  
 Mobil: +420 608 853 940  
 Email: gerdova@top-real.cz



TOP REAL  
 náměstí Svobody 29, 73801 Frýdek-Místek - Místek  
 Více o společnosti »



### Karviná / Hranice, okres Karviná, 2 900 000 Kč

cena včetně provize, právních služeb a DPH

Číslo zakázky

095452

Lokalita

Karviná / Hranice, okres Karviná

Typ budovy

cihlová

Poloha objektu

samostatný

Typ domu

patrový

Sklep

není

Energetická náročnost budovy

G - Mimořádně ne hospodárná

Bazén

Ne

Garáž

Ne

Popis zakázky

Dovolujeme si Vám exkluzivně nabídnout k prodeji rodinný dům o velikosti 4+1+hala v Karviné - Hranici. Rodinný dům je situován jako poslední v zástavbě rodinných domů ve velice klidné lokalitě. Část pozemku lemuje pole, příjezd je po zpevněné obecní komunikaci až k domu. K domu náleží pozemek o velikosti 810 m<sup>2</sup>. V domě jsou vyměněna plastová okna, nová koupelna, WC, částečně el. v mědi. Dispozice domu je v I.NP zádveří, dominantou domu je hala s krbem, po dřevěném schodišti se dostaneme do II.NP., kde se nachází prostorný obývací pokoj, dva pokoje, ložnice, v jednom z nich se nachází velká vestavná skříň, rohová kuchyň s indukční deskou, koupelna s rohovou vanou, samostatné WC. V přízemí je možno vybudovat další prostor k bydlení.

Velikost domu

4 pokoje

Počet podlaží objektu

2

Stav objektu

velmi dobrý

Plocha pozemku

810 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha

132 m<sup>2</sup>

Užitná plocha

160 m<sup>2</sup>

Obytná plocha

160 m<sup>2</sup>

Počet pokojů

4 a více

Umístění objektu

klidná část obce

Komunikace

asfaltová

Elektřina

230V, 400V

Voda

dálkový vodovod

Odpad

kanalizace

Plyn

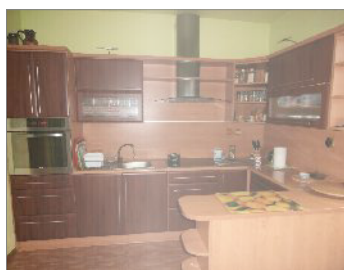
plynovod

Další nebytové prostory

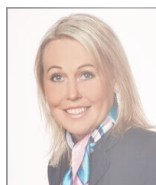
přístřešek, kůlna

Střešní krytina

plech



Kontaktujte makléře:



**Andrea Sáňková**

Realitní makléř

Tel.: 800 10 30 10  
andrea.sankova@rksting.cz

Financování Vám zajistí:



**Miroslava Suchánková**

Hypoteční makléř

Tel.: 605 409 781  
miroslava.suchankova@stingfinance.cz



**Petřvald, okres Karviná, 3 990 000 Kč**

Číslo zakázky

089322

Lokalita

Petřvald, okres Karviná

Typ budovy

cihlová

Poloha objektu

samostatný

Typ domu

přízemní

Sklep

není

Energetická náročnost budovy

C - Vyhovující

Bazén

Ne

Garáž

Ne

Popis zakázky

Prodej novostavby přízemního rodinného domu v Petřvaldu u Karviné. Dům byl kolaudován v září 2014. Velikost RD 4+1, 2x sociální zařízení, obytná plocha 149 m<sup>2</sup>, postaveno z Porothermu, zatepleno, plastová okna - zlatý dub, střecha - KM beta černá elegance, kolem domu zámková dlažba, příjezd z obecní komunikace, vytápění - podlahové - plyn, krb - horký vzduch, satelitní rozvody, zabezpečovací systém, internet, podlaha - dlažba a plovoucí podlaha, vnitřní obložkové dveře. Na dům navazuje krytá terasa. K domu náleží pozemek o velikosti 1343 m<sup>2</sup> s krásnou okrasnou zahradou. Dům se nachází v centru Petřvaldu - škola, školka, úřad, MHD, atd. do 5 min. chůze.

Velikost domu

4 pokoje

Počet podlaží objektu

1

Stav objektu

novostavba

Plocha pozemku

1 343 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha

135 m<sup>2</sup>

Užitná plocha

120 m<sup>2</sup>

Obytná plocha

120 m<sup>2</sup>

Počet pokojů

4+1

Komunikace

asfaltová

Elektřina

230V, 400V

Voda

dálkový vodovod

Odpad

kanalizace

Plyn

plynovod

Topení

ústřední - plynové, jiné

Typ střechy

valbová

Střešní krytina

betonová taška



Kontaktujte makléře:



**Danuše Šebestová**

Specialista na trh s nemovitostmi - garant

Tel.: 800 10 30 10

danuse.sebestova@rksting.cz

Financování Vám zajistí:



**Vincent Hlavenka**

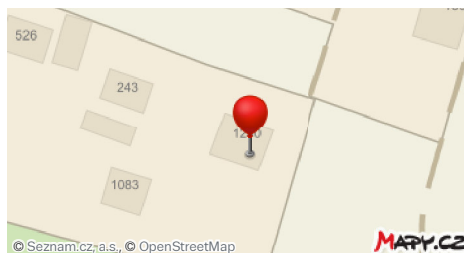
Hypoteční makléř

Tel.: 775 941 548

vincent.hlavenka@stingfinance.cz



SREALITY.CZ



## Prodej rodinného domu 175 m<sup>2</sup>, pozemek 3 159 m<sup>2</sup>

Dětmorovice, okres Karviná

3 990 000 Kč

Nabízíme Vám k prodeji RD 5+1, 175m<sup>2</sup>, se zastřešeným bazénem, na hranici Orlové a Dětmorovic. Dům se nachází v klidné lokalitě a je situován jako poslední dům před lesem. Dům je postaven z porothermu. Garáž u domu je zpřístupněna i vchodem do domu. Na domě neváznou žádné zástavy, exekuce ani věcná břemena. Ihned obyvatelný, ihned volný.

Celková cena:	3 990 000 Kč za nemovitost
Hypotéka:	14 332,35 Kč měsíčně <a href="#">více»</a>
Poznámka k ceně:	cena včetně všech poplatků
ID zakázky:	130-N01903
Aktualizace:	25.02.2016
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2
Plocha zastavěná:	175 m <sup>2</sup>

Užitná plocha:	175 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	3159 m <sup>2</sup>
Plocha zahrady:	2984 m <sup>2</sup>
Garáž:	✓
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední plynové
Plyn:	Plynovod
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Bazén:	✓

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### V okolí najdete:

- Bus MHD: Orlová, Lutyně, STS (1067 m)
- Vlak: Dětmorovice (2966 m)
- Bankomat: Bankomat GE Money Bank (1286 m)
- Pošta: Pošta Orlová 6 (1286 m)
- Lékárna: Lékárna Orel (1263 m)
- Sportoviště: BiG, spol. s r.o. (2632 m)
- Restaurace: Šampan Bar Gama (832 m)
- Obchod: COOP Beskydy - Tuty (1286 m)

### Kontaktovat:



**Kamil Krátký**

Mobil: +420 739 345 114

Email: kamil.kratky@re-max.cz



RE/MAX Elite Reality 2

Dělnická 752/78, 73564 Havířov - Prostřední Suchá

<http://www.remax-czech.cz/reality/re-max-elite-reality-2/>

[Více o společnosti »](#)

### Karviná / Ráj, okres Karviná, 3 890 000 Kč

Číslo zakázky

091077

Lokalita

Karviná / Ráj, okres Karviná

Typ budovy

cihlová

Poloha objektu

samostatný

Typ domu

patrový

Sklep

není

Energetická náročnost budovy

G - Mimořádně ne hospodárná

Bazén

Ne

Garáž

Ano



Popis zakázky

Nabízíme k prodeji novostavbu s dispozicí 5+kk ve velmi klidné lokalitě Karviné Ráji. Dům je kolaudovaný v roce 2013. V přízemí domu se nachází otevřený obývací pokoj s kuchyní (vestavěné spotřebiče Whirlpool) a jídelnou, odsud vstup na krytou terasu. Dále je zde prostorný pokoj, který byl využíván jako společenská místnost, koupelna se sprchovým koutem, samostatné WC. V 1 NP se nachází 3 samostatné pokoje, koupelna je připravena k realizaci již pro nového vlastníka dle jeho představ. Dále je zde velký půdní prostor, který slouží jako úložný. V celém domě vytápění podlahové - plynové. Zahrada je prostorná, v zadní části ovocný sad, přední část okrasná. Velmi klidné místo, veškerá občanská vybavenost v dosahu. Doporučuji prohlídku.

Velikost domu

5 a více pokojů

Počet podlaží objektu

1

Stav objektu

novostavba

Plocha pozemku

1 999 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha

194 m<sup>2</sup>

Užitná plocha

230 m<sup>2</sup>

Obytná plocha

180 m<sup>2</sup>

Počet pokojů

5+kk

Umístění objektu

klidná část obce

Schodiště

zábradlí - dřevěné

Komunikace

asfaltová

Telekomunikace

internet

Doprava

silnice, MHD, autobus

Elektřina

230V, 380V

Voda

dálkový vodovod

Odpad

kanalizace



Kontaktujte makléře:



**Bc. Iveta Šmídová**

Specialista na trh s nemovitostmi

Tel.: 800 10 30 10

iveta.smidova@rksting.cz

Financování Vám zajistí:



**Miroslava Suchánková**

Hypoteční makléř

Tel.: 605 409 781

miroslava.suchankova@stingfinance.cz



70-697/2076-803



Marian Paszek, r.č. 730812/5088  
Bytem: **Bratr. Veverkových 2807/4**, obec Karviná, <sup>Hranice</sup> PSČ 733 01

(dále jen „**Povinný/Povinní**“)  
na straně jedné

**ČEZ Distribuce, a.s.**

se sídlem Děčín, Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 405 02  
zapsaný v OR vedeném rejstříkovým soudem v Ústí nad Labem, oddíl B., vložka 2145,  
IČ 24720035, DIČ CZ24729035  
s předmětem podnikání – distribuce elektřiny na základě licence č. 121015583  
bankovní spojení: č.ú. 35-4544580267, KB Praha

zastoupenou na základě jí písemně udělené plné moci evid. č. 0093/2011, Alešem Kubiczkem,  
naroz. 9.3.1979, rodné číslo : 790309/5123, fyzická osoba nezapsaná v OR, IČ: 873 95 975

(dále jen „**Oprávněná**“)

na straně druhé

uzavřeli níže uvedeného dne měsíc a roku tuto:

**Smlouvu o zřízení věcného břemene  
ID 300297**

podle ustanovení § 151n až §151p zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

**Článek I.**

**Předmět smlouvy o zřízení věcného břemene**

Předmětem této smlouvy je zřízení věcného břemene uvedeného v článku III. této smlouvy na pozemku uvedeném (pozemcích uvedených) v článku II. I. této smlouvy ve prospěch Oprávněné a strpění tohoto věcného břemene Povinným (Povinnými) v rozsahu uvedeném v této smlouvě.

**Článek II.**

**Prohlášení o právním a faktickém stavu**

1. Povinný prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. **2196/4**, v k.ú. **Karviná - město**, obec **Karviná**, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště **Karviná**, na LV č. **3041** (dále jen „**Pozemek**“).
2. Povinný dále prohlašuje, že na Pozemku neváznou žádné závazky ani žádné právní vady, které jsou překážkou ke zřízení a strpění věcného břemene sjednaného touto smlouvou.

**Článek III.**

**Obsah věcného břemene a rozsah jeho výkonu**

1. Smluvní strany se dohodly, že Povinný, jako vlastník Pozemku, zřizuje k Pozemku ve prospěch Oprávněné právo odpovídající věcnému břemenu, když jeho obsah a rozsah jeho výkonu je blíže uveden v tomto článku. Smluvní strany berou na vědomí, že se změnou vlastníka Pozemku přechází i práva a povinnosti vyplývající z věcného břemene na nabyvatele Pozemku.
2. Povinný se zavazuje, že strpí uplatňování práv Oprávněné odpovídajících věcnému břemenu uvedených v tomto článku a Oprávněná prohlašuje, že tato práva přijímá.
3. K zajištění práv Oprávněné související se stavbou zařízení distribuční elektrizační soustavy NN 0,4kV – **kabelové vedení AYKY 4X25 v chrániče DVR 110 a hlavní domovní skříň SS100 umístěná v plastovém pilíři** (dále jen „**Soustava**“), se Smluvní strany dohodly na zřízení práv odpovídajících věcnému břemenu, kterými jsou:

- a) právo Oprávněné zřizovat a provozovat Soustavu na Pozemku;
  - b) právo Oprávněné přetínat Pozemek vodičí a umisťovat v něm vedení;
4. Rozsah věcného břemene podle této smlouvy je vymezen v geometrickém plánu pro vyznačení věcného břemene číslo **4748-67/2011**, schváleným Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště **Karviná**, dne **14.11.2011**, č. **1490/2011**. Geometrický plán pro vyznačení věcného břemene je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy.
  5. Oprávněná se zavazuje, že výkonem práv vyplývajících z věcného břemene bude do vlastnických práv Povinného zasahovat jen v nezbytné míře.

#### **Článek IV. Cena a platební podmínky**

1. Věcné břemeno popsané v článku III. této smlouvy se zřizuje úplatně.
2. Jednorázová náhrada za zřízení věcného břemene se sjednává ve výši **1000,- Kč** (slovy: **jeden tisíc korun českých**). Žádné další úhrady (např. nájemné) Povinnému nepřísluší. Oprávněná se zavazuje ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy jí bude doručena tato smlouva s vyznačenou doložkou příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu práva odpovídajícího věcnému břemeni do katastru nemovitostí, uhradit Povinnému výše uvedenou náhradu způsobem určeným Povinným.

#### **Článek V. Vklad věcného břemene do katastru nemovitostí**

1. Oprávněná a Povinný se dohodli, že návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práva odpovídajícího věcnému břemeni zřízeného touto smlouvou do katastru nemovitostí bude podán příslušnému katastrálnímu úřadu stranou Oprávněnou. Správní poplatek za návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí uhradí Oprávněná.
2. V případě, že nebude možno provést vklad věcného břemene do katastru nemovitostí z důvodů nikoli na straně Oprávněného, nenáleží Povinnému žádná finanční náhrada.

#### **Článek VI. Ostatní ujednání**

1. Podpisem této smlouvy Povinný jako subjekt údajů potvrzuje, že Oprávněná jako správce údajů splnila vůči subjektu údajů informační povinnost ve smyslu § 11 zákona č. 101/2000 Sb., v platném znění, týkající se zejména provádění zpracování osobních dat subjektu údajů v interním informačním systému správce údajů pouze k účelu danému touto smlouvou, bez využití jiného zpracovatele údajů. Povinný jako subjekt údajů prohlašuje, že si je vědom všech svých zákonných práv v souvislosti s poskytnutím svých osobních údajů k účelu danému touto smlouvou. Oprávněná se zavazuje při správě osobních údajů Povinného využívat je a nakládat s nimi pouze ke sjednanému účelu a v souladu se zákonem.
2. Smlouva je sepsána ve **čtyřech** stejnopisech, které budou Oprávněnou použity pro účely příslušného řízení o vkladu věcného břemene do katastru nemovitostí.

#### **Článek VII. Závěrečná ujednání**

1. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že smlouva byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich pravé a svobodné vůle, dobrovolně, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní, pod nátlakem ani za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.
2. Smlouva nabývá účinnosti okamžikem jejího uzavření.

3. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze formou vzestupně číslovaných písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
4. Tato smlouva a právní vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky.

V Karviné dne 22 -01- 2013

V Těrlicku dne 11 -01- 2013

Paszek.

**Marian Paszek**  
**Povinný**

Kubiczek

**ČEZ Distribuce, a.s.**  
Zmocněný zástupce:  
na základě plné moci  
ev. č. 0093/2011  
Aleš Kubiczek,  
(tel. 725 656 016)  
**Oprávněná**

**Ověření - legalizace**

Běžné číslo ověřovací knihy O 102/2013

Ověřuji, že Marian PASZEK  
Lat. 12.8.1973, Karviná -  
Hrauba, Bratr. Vavřinských 2807/4  
jehož totožnost byla prokázána platným úředním  
průkazem, uznal přede mnou podpis na této  
listině za vlastní.

V Karviné dne 22. 1. 2013

Renáta Wawroczková  
notářská tajemnice  
pověřená Mgr. Marií Chmielňakovou  
notářkou se sídlem v Karviné



Ověřovací doložka pro legalizaci  
Podle ověř. knihy pošty: Těrlicko

Poř.č: 73542-004-0038

Vlastnoručně podepsal: Aleš Kubiczek  
Datum a místo narození: 09.03.1979, Český Těšín, CZ  
Adresa pobytu: Těrlicko  
Horní Těrlicko 64, CZ  
Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: 112580860  
Občanský průkaz

Těrlicko dne 18. 02. 2013

Podpis: Sýkorová Veronika Úřední razítko:



**Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj  
Katastrální pracoviště Karviná**

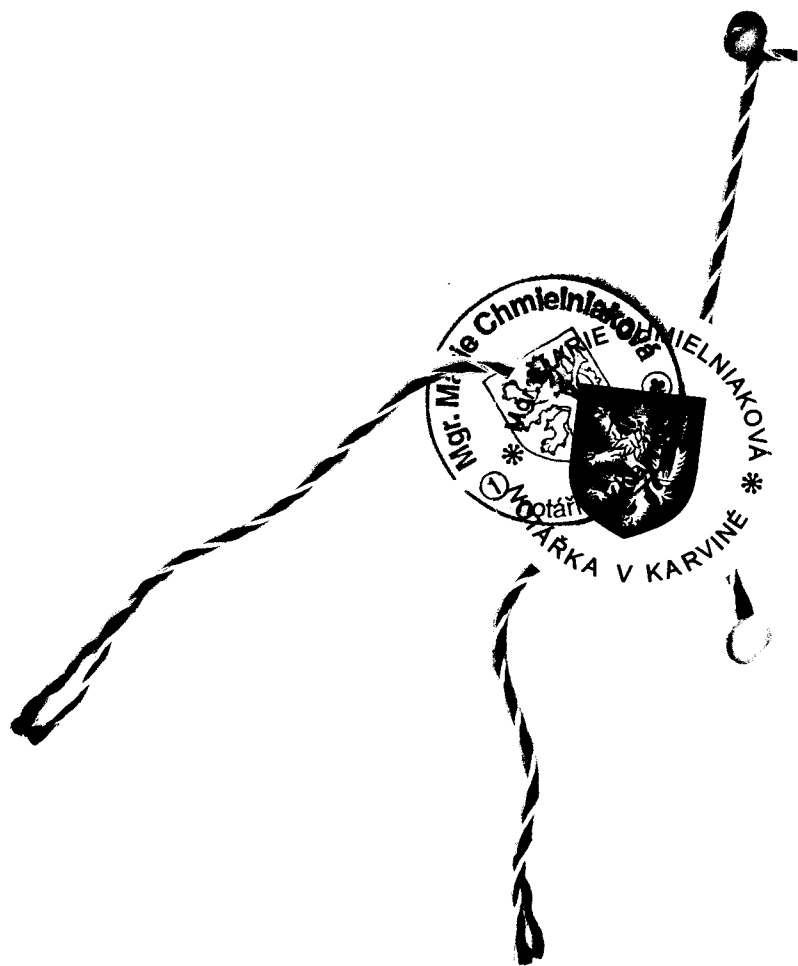
Vklad práva povolen rozhodnutím sp. zn. V-1328/2013-803  
Vklad práva zapsán v katastru nemovitostí dne : 22.4.2013  
Právní účinky vkladu vznikly ke dni : 15.4.2013

V Karviné 23.4.2013



*Iva Židková*

Bc. Iva Židková





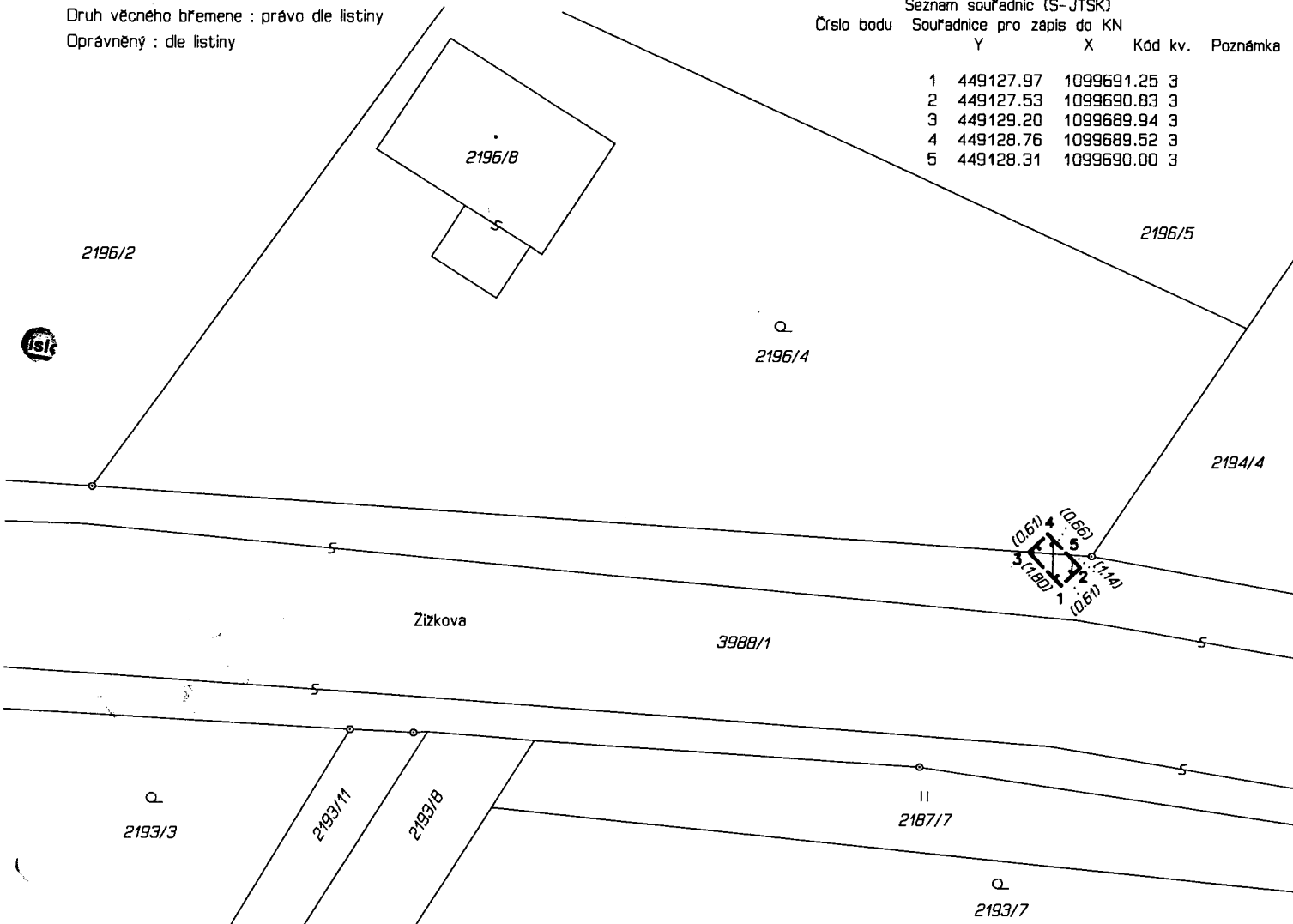
VÝKAZ DOSAVIDNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavidní stav				Nový stav												
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití		ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití	Způsob využití			Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlistnictví	Výměra dílu		Označení dílu	
2196/4 3988/1											2196/4 3988/1		3041 10001			

Druh věcného břemene : právo dle listiny  
Oprávněný : dle listiny

Seznam souřadnic (S-JTSK)  
Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN

	Y	X	Kód kv.	Poznámka
1	449127.97	1099691.25	3	
2	449127.53	1099690.83	3	
3	449129.20	1099689.94	3	
4	449128.76	1099689.52	3	
5	449128.31	1099690.00	3	



Dělit nebo scelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

<p><b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> pro vymezení rozsahu věcného břemene</p> <p>Vyhotovil: Martin Pelucha Křížkova 1377, 738 01 Frydek-Místek IČ: 744 781 33, tel: 776 027 159</p> <p>Číslo plánu: 4748-67/2011</p> <p>Okres: Karviná</p> <p>Obec: Karviná</p> <p>Katastrální území: Karviná-město</p> <p>Mapový list: DKM</p> <p>Kód způsobu určení výměr je určen podle §77 odst. 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb.</p> <p>Dosavidním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:</p> <p>----</p>	<p>Nálezitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.</p> <p></p> <p><i>Mikulecký</i></p> <p>Geometrický plán overlil řádně oprávněný zeměměřičský inženýr:</p> <p>Ing. Mikulecký Oldřich</p> <p>Dne 19.10.2011 Číslo 303/2011</p> <p>Řádně oprávněný zeměměřičský inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost nálezitostí podle právních předpisů.</p>	<p>Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s číslováním parcel.</p> <p></p> <p><i>Halina ZAMARSKÁ</i></p> <p>Souhlas katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště potvrďuji:</p> <p><b>Halina ZAMARSKÁ</b></p> <p>Dne 14-11-2011 číslo 1490/2011</p> <p>Jeden výtisk geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště.</p>
---	--	--

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2016 09:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 31 INS 28877/2015 pro Zuzana Lubojacká, Mgr.

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 598917 Karviná

Kat.území: 663824 Karviná-město

List vlastnictví: 3041

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
<b>Paszek Marian, Gymnazijní 1245/22, 73701 Český Těšín</b>	<b>730812/5088</b>	

## B Nemovitosti

### Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2196/4	532	zahrada		zemědělský půdní fond
2196/5	1172	orná půda		zemědělský půdní fond
2196/8	46	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2196/8				
2196/18	100	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Hranice, č.p. 577, rod.dům				
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany	
Hranice, č.p. 577	rod.dům	2196/18		

## B1 Jiná práva

### Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

### o Věcné břemeno (podle listiny)

- právo umístit a provozovat vedení inženýrské sítě
- právo vstupu a vjezdu za účelem provádění oprav nebo odstraňování inženýrské sítě

(k části pozemku dle GP 4998-6/2013-A)

Parcela: 2196/5

Parcela: 3988/1

V-1005/2013-803

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 20.03.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.03.2013.

V-1005/2013-803

### o Věcné břemeno (podle listiny)

- právo umístit a provozovat zpevněnou plochu
- právo vstupu a vjezdu za účelem provádění oprav nebo odstraňování zpevněné plochy

(k části pozemku dle GP 4998-6/2013-B)

Parcela: 2196/5

Parcela: 3988/1

V-1005/2013-803

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 20.03.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.03.2013.

V-1005/2013-803

## C Omezení vlastnického práva

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2016 09:55:02

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 598917 Karviná

Kat.území: 663824 Karviná-město

List vlastnictví: 3041

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

## ○ Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 3 230 000,- Kč  
a příslušenstvíHypoteční banka, a.s., Radlická  
333/150, Radlice, 15000 Praha 5,  
RČ/IČO: 13584324Parcela: 2196/4  
Parcela: 2196/5  
Parcela: 2196/8  
Parcela: 2196/18V-2331/2011-803  
V-2331/2011-803  
V-2331/2011-803  
Z-9598/2011-803*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 02.06.2011. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 02.06.2011.

V-2331/2011-803

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## ○ Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 3 230 000,- Kč s příslušenstvím

Hypoteční banka, a.s., Radlická  
333/150, Radlice, 15000 Praha 5,  
RČ/IČO: 13584324

Stavba: Hranice, č.p. 577

V-4575/2011-803

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 13.10.2011. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 17.10.2011.

V-4575/2011-803

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## ○ Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

(k části pozemku dle GP 4748-67/2011)

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická  
874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502  
Děčín, RČ/IČO: 24729035

Parcela: 2196/4

V-1328/2013-803

*Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 22.01.2013. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 15.04.2013.

V-1328/2013-803

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## ○ Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

insolvenční správce: Mgr. Zuzana Lubojacká

Paszek Marian, Gymnazijní 1245/22, 73701 Český Těšín,  
RČ/IČO: 730812/5088

Z-144/2016-807

*Listina* Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSOS 31 INS-28877/2015 -A7 ze dne 06.01.2016.  
Právní účinky zápisu ke dni 06.01.2016. Zápis proveden dne 08.01.2016; uloženo na  
prac. Ostrava

Z-144/2016-807

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

*Listina*

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2016 09:55:02

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 598917 Karviná

Kat.území: 663824 Karviná-město

List vlastnictví: 3041

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Listina*

- o Smlouva darovací ze dne 12.05.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.05.2010.

V-2418/2010-803

Pro: Paszek Marian, Gymnazijní 1245/22, 73701 Český Těšín

RČ/IČO: 730812/5088

- o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 21.09.2011.

Z-9598/2011-803

Pro: Paszek Marian, Gymnazijní 1245/22, 73701 Český Těšín

RČ/IČO: 730812/5088

---

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
2196/4	64300	532
2196/5	64300	1172

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:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 11.04.2016 10:18:02

