

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 103/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně - spoluvlastnického rodinného domu č.p. 74 a pozemků vedených na LV č. 705 v k.ú. Šumbark.

Znalec: ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.
Dobrkovická 247
381 01 Český Krumlov
telefon: 733 698 996
e-mail: Ing.Miroslav.Lukes@seznam.cz
IČ: 047 21 713

Zadavatel: Smrčka a Kubálek v.o.s., insolvenční správce dlužníka Mgr. Danuše Korczyňské
Opatovická 159/17
110 00 Praha

Číslo jednací: není přiděleno

OBVYKLÁ CENA, spol. podíl id 1/2	2 530 000 Kč
---	---------------------

Počet stran: 44 a 13 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 21.03.2023

Vyhotoveno: V Českém Krumlově 23.3.2023



1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určit obvyklou cenu nemovité věci - spoluvlastnického podílu id 1/2 rodinného domu č.p. 74 a pozemků vedených na LV č. 705 v k.ú. Šumbark.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro stanovení obvyklé ceny - insolvenční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem nebyly sděleny skutečnosti, které by měly vliv na závěr tohoto znaleckého posudku

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.03.2023 za přítomnosti člena znalecké kanceláře ZÚČK s.r.o. a zástupců insolvenčního správce a zástupců Policie ČR.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zdroje dat jsou standardní zdroje využívané pro stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí jedná se o realitní servery, vlastní databáze, databáze ČÚZK, informace poskytnuté klientem a získané při vlastním místním šetření, veřejně dostupné databáze a registry apod.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z Katastru nemovitostí pro LV č. 705 k.ú. Šumbark

Mapový portál, dostupný na <https://mapy.cz/>

Mapa technické infrastruktury, dostupná na <https://gisportal.kraj-jihocesky.gov.cz/>

Komentář k určování obvyklé ceny, Ministerstvo financí ČR

Vyhláška č. 337/2022 Sb.

Zákon č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

Povodňová mapa ČR, dostupná na <https://geoportal.gepro.cz/>

Územní plán obce

Informace z trhu s nemovitými věcmi, dostupné na <https://www.sreality.cz/>

Cenové údaje z Katastru nemovitostí

Cenové údaje Valuo, poskytované společností Valuo Technologie s.r.o.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tržní
Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství částka, CERM, s.r.o., Brno 2013 kupují

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV, tržního nikoli

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování jsou os

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2008 Stanov

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006 Tržní l

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012 ekonon

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze, proměr
Praha 2012 nospod
stanove

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Výsledky tohoto znaleckého posudku mohou být ovlivněny a limitovány zjištěními skutečného stavu a povahy předmětu ocenění na místním šetření a dále věrohodností předložených podkladů a informací poskytnutých objednatelem. Znalec předpokládá, že tyto informace a podklady jsou úplné a správné a na základě tohoto předpokladu jsou některé výstupy a výsledky tohoto znaleckého posudku postaveny a znalecký posudek je tak vypracován dle nejlepšího vědomí a svědomí. Znalec nepřebírá zodpovědnost za skutečnosti právního charakteru. Znalec nenese žádnou odpovědnost za správnost a úplnost zadavatelem předložených vstupních informací, které převzal

dobré víře bez možnosti jejich dalšího ověřování a porovnání s jiným informačním zdrojem. Znalec nemá a ani nebude mít žádný osobní zájem na předmětu posudku a ani neexistuje zaujatost k předmětu posudku a zároveň odměna za zpracování znaleckého posudku nezávisí na zjištěných závěrech.

věcí jedná se o Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za získané při věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpčtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly nedávno na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit její hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

NÁLEZ

1. Popis p

je účely toho
rverů a další
OTB ČÚZK
ovede se por
sledná tržní

a základě
zerovaných/n
alizovaným
daným paran

2. Popis p

zhledem k ch
dnoty/obvyk
hlášky. Meto
aleckého pos

3. Výčet s

katastrální úd
adresa nemov

astnické a

gr. Danuše
VDr. Patricie

ístopis

mbark je ob
ivírov.
ěsto Havírov
dálčnosti me:
olní Datyně, I
ousta mateřsk
ě základní ur
loživotního v
ivírovem proc
pravním inte
ěstská autobus

tuace

p pozemku:

užití pozemk
olí:

investice".
vené úrokové sazby

3. NÁLEZ

jejichž ceny byly v
ložno vyhodnotit jak

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro účely tohoto znaleckého posudku se využívá průzkum trhu na základě analýzy realitních serverů a dalších zdrojů, které evidují cenové parametry transakcí s nemovitostmi v dané lokalitě (DTB ČÚZK apod.), na základě této analýzy se vytvoří databáze porovnatelných nemovitostí, provede se porovnávací metoda, případně alternativně výnosová metoda ze které se následně stanoví výsledná tržní hodnota/obvyklá cena.

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů, inzerovaných/nabízených vzorků, databáze Valuo (minulá inzerce s možností spárování s realizovaným prodejem. Z nich byly následně vybrány 3 a více objekty, které nejlépe vyhovují daným parametrům.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí byla jako hlavní metoda pro zjištění tržní hodnoty/obvyklé ceny využita porovnávací metoda. Dále je provedeno ocenění dle platné oceňovací vyhlášky. Metody a popis postupu při tvorbě dat jsou uvedeny v příslušných kapitolách tohoto znaleckého posudku.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Karviná, obec Havířov, k.ú. Šumbark
Adresa nemovité věci: Petřvaldská 74/44, 736 01 Havířov-Šumbark

Vlastnické a evidenční údaje

Mgr. Danuše Korczyňská, Petřvaldská 74/44, 736 01 Havířov, LV: 705, podíl: 1 / 2
MgA. Patricie Oravová, Na Kopánku 4, 251 63 Kunice, LV: 705, podíl: 1 / 2

Místopis

Šumbark je obcí, místní částí nebo osadou spadající pod obec s pověřeným obecním úřadem Havířov.

Město Havířov leží na jižním okraji ostravsko-karvinské průmyslové oblasti, v poloviční vzdálenosti mezi Ostravou a pohraničním městem Český Těšín. Místními částmi jsou Bludovice, Dolní Datyně, Dolní Suchá, Město, Podlesí, Prostřední Suchá, Šumbark a Životice. V Havířově je pouta mateřský a základních škol, jsou zde také střední odborné školy, gymnázia, střední školy a dvě základní umělecké školy. Ve městě je také jedna vyšší odborná škola. Zajímavostí je Institut celoživotního vzdělávání. Ve městě je průmysl strojí, energetický, potravinářský a gumárenský. Havířovem prochází železnice 321 Český Těšín – Opava. Vlaky ČD jsou integrovány v Ostravském opravním integrovaném systému ODIS jako linky S1 a R1. Hlavní úlohu má ve městě Havířov městská autobusová doprava, která je zajišťována cca 60 autobusy na 22 linkách.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda		
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný		
Užití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr. objekt	☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna		

☐ ostatní
 Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
 veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon
 Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☒ železnice ☒ autobus
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III. tř.
 Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD
 Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1448/3 Statutární město Havířov, Svornosti 86/2, Město, 73601 Havířov

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící zděný dvougenerační RD z roku cca 1970 s rozsáhlou rekonstrukcí roku 1988, který je podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Střecha seldová s taškovou krytinou, stropy keramické, schodiště ocelové s dřevěnými nášlapy, omítky štukové, okna dřevěná. Vytápění UT s plyn. kotlem, TUV el. bojler. Objekt připojen na kompletní IS obce. Objekt je od roku 1988 v původní stavu.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
 NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
 NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
 NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
 ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
 NE Povodňová zóna I - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
 Komentář: zemědělský půdní fond

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
 ANO Exekuce
 Komentář: Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
 Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
 Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 Nařízení exekuce - Mgr. Korczyňská Danuše
 Nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti
 Pozemek se nachází v dobývacím prostoru
 Zahájení exekuce - Mgr. Korczyňská Danuše

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky s RD

- 1.1. Oceňované pozemky
- 1.2. RD č.p. 74

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. RD č.p. 74

2. Hodnota pozemků

- 2.1. Pozemek

3. Porovnávací hodnota

- 3.1. RD č.p. 74

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Znalec provedl analýzu trhu ve smyslu prověření všech dostupných relevantních zdrojů, jako vlastní databáze prodeje, veřejně dostupné databáze např. DTB ČÚZK, informace o realitním trhu, realitních kancelářích a databáze Valuo. Na základě této analýzy byly vybrány vhodné vzorky porovnání, které vstupují do porovnávací metody. Vhodnými vzorky jsou myšleny ideálně realizované prodeje obdobných nemovitostí ve stejné nebo obdobné lokalitě. V případě, že nepodařilo najít minimálně tři již realizované transakce, přistoupil znalec k výběru vzorků porovnání z transakcí, které se ještě na realitní trhu nezrealizovaly - např. z realitních serverů a vyhlášky Znalec pak tyto vzorky co nejvíce objektivizoval aplikací sady koeficientů, jež jsou popsány v samostatné části tohoto znaleckého posudku. Znalec též využívá databázi Valuo od stejnojmenné společnosti, která je založena na principu monitorování realitní inzerce, kdy v okamžiku stažení inzerátu z komerční inzerce se předpokládá, že daná nemovitost byla za inzerovanou cenu též na trhu směřena. Tuto skutečnost však nelze v daném okamžiku ověřit, nicméně principiálně se lze domnívat, že nemovitosti evidované v DTB Valuo se na trhu směňují za ceny uvedené ve stažení inzerce a nebo za ceny, které jsou jim velmi podobné. Dle analýzy společnosti Valuo bývají skutečně realizované ceny standardních nemovitých věcí nižší o max. 10 %, než jsou inzerované. Tato skutečnost je dána zejména vysokým převisem poptávky nad nabídkou.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	RD Havířov, Šumbark, Petřvaldská č.p. 74, ZP (OC)
Adresa předmětu ocenění:	Petřvaldská 74/44 736 01 Havířov-Šumbark
LV:	705
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Karviná
Obec:	Havířov
Katastrální území:	Šumbark
Počet obyvatel:	69 084
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 594,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i	
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85	
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s turistickými středisky národního významu nebo obce s významnými turistickými cíli	I	0,95	ex trhu
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03	statních příp
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00	ex trhu
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00	ex polohy

popřípadě příměstská doprava

6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,00

zdrojů, jako základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 494,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Oceňování je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 21/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 337/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

okamžiku staže

vanou cenu též

Index trhu s nemovitými věcmi

Uvedené ve stažení	č.	P_i
Valuace bytů	II	0,00
Podíl	V	0,00
Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy 3 oceňovací vyhlášky:

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,298$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích
2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,060$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 příl. č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,376$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,060$$

1. Pozemky s RD

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a	I	0,00

ostatních obcích a ochranné pásmo			
P_i	Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
1,00	Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,060 = 1,060$$

0,00 **stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny**

0,00 **lvozené**

0,00 **ehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků**

Utržidění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	------------------------------------	-------	-------	-----------------------------------

0,00	§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek			
0,00	§ 4 odst. 1	494,-	1,060	523,64

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1449	289	523,64	151 331,96
4 odst. 1	zahrada	1450/1	128	523,64	67 025,92
4 odst. 1	zahrada	1450/2	563	523,64	294 809,32
4 odst. 1	zahrada	1450/3	708	523,64	370 737,12
4 odst. 1	zahrada	1450/4	54	523,64	28 276,56
4 odst. 1	zahrada	1452/19	74	523,64	38 749,36
stavební pozemky - celkem			1 816		950 930,24

2. RD č.p. 74

atřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Plocha objektu:	Havířov
Věk stavby:	1 988 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 004,- Kč/m ³

astavěné plochy a výšky podlaží

PP:	=	100,00 m ²
NP:	=	190,00 m ²
odkroví:	=	190,00 m ²

P_i	Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
0,00	PP:	100,00 m ²	2,40 m
0,00	NP:	190,00 m ²	2,60 m
0,00	odkroví:	190,00 m ²	4,40 m
0,00	obestavěný prostor		

1.PP:	(100)*(2,40)	=	240,00 m	1. Pozemk
1.NP:	(190)*(2,60)	=	494,00 m	emky s RD
Podkroví:	(190)*(4,40)/2,5	=	334,40 m	ava ceny v
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 068,40 m	emky s RD

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	190,00 m ²	ní oceněn
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	480,00 m ²	
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,53			

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i	
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C	
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00	
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice	III	0,00	
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00	
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02	
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08	ná plocha
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00	ev
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00	Výčet mís
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00	chodba
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00	kotelna
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00	sklep
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01	sklep
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00	sklep
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00	schodiště

Koeficient pro stáří 1 988 let:

$$s = 1 - 0,005 * 1\,988 = -8,940$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = 0,666$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 3\,004,- \text{ Kč/m}^3 * 0,666 = 2\,000,66 \text{ Kč/m}^3$$

$$C_{Sp} = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,068,40 \text{ m}^3 * 2\,000,66 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,060 = 2\,265\,755,45 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 2\,265\,755,45 \text{ Kč}$$

Pozemky s RD - rekapitulace

240,00 m ³	1.1. Pozemky:	950 930,24 Kč
494,00 m ³	pozemky s RD - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	= 3 216 685,69 Kč
334,40 m ³	práva ceny vlastnickým podílem	* 1 / 2
1 068,40 m ³	pozemky s RD - zjištěná cena celkem	= 1 608 342,85 Kč

90,00 m²
80,00 m²

žní ocenění majetku

Věcná hodnota staveb

1. RD č.p. 74

Věcná hodnota dle THU

Údňotková cena za 1 m³ obřstavěného prostoru objektu byla určena dle THU na základě dat českých stavebních standardů – online cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2023. Věcná hodnota je tedy reprodukční hodnota ponížena o procentuální opotřebení nemovité věci. Opotřebení nemovité věci je určeno na základě jejího stáří, technického stavu, stáří případně provedené konstrukce - viz fotodokumentace.

V _i					
typ C					
0,00					
0,00					
0,00					
0,02					
0,08					
	žitná plocha				
	ázev				Užitná plocha
0,00	PP				
0,00	Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
0,00	chodba	10,80 m ²	0,50	5,40 m ²	
0,00	kotelna	5,90 m ²	0,50	2,95 m ²	
0,00	sklep	29,50 m ²	0,50	14,75 m ²	
	sklep	11,60 m ²	0,50	5,80 m ²	
0,01	sklep	2,50 m ²	0,50	1,25 m ²	
0,00	sklep	12,50 m ²	0,50	6,25 m ²	
1,00	schodiště	8,40 m ²	0,50	4,20 m ²	
					40,60 m²
	NP				
	Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
	zádveří	5,90 m ²	1,00	5,90 m ²	
	chodba	6,40 m ²	1,00	6,40 m ²	
	hala	7,50 m ²	1,00	7,50 m ²	
	koupelna	6,40 m ²	1,00	6,40 m ²	
	WC	2,25 m ²	1,00	2,25 m ²	
	kuchyně	13,70 m ²	1,00	13,70 m ²	
	pokoj	17,70 m ²	1,00	17,70 m ²	
	pokoj	33,64 m ²	1,00	33,64 m ²	
	garáž	55,60 m ²	0,00	0,00 m ²	
					93,49 m²
	odkroví				
755,45 Kč	Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
	chodba	17,20 m ²	1,00	17,20 m ²	
65 755,45 Kč	koupelna	6,40 m ²	1,00	6,40 m ²	
	WC	2,35 m ²	1,00	2,35 m ²	
	kuchyně	14,30 m ²	1,00	14,30 m ²	
	pokoj	37,10 m ²	1,00	37,10 m ²	

pokoj	18,30 m ²	1,00	18,30 m ²
pokoj	26,20 m ²	1,00	26,20 m ²
balkon	10,25 m ²	0,50	5,13 m ²
balkon	4,25 m ²	0,50	2,13 m ²

129,10 m² zastavěný pr

263,1 m² linotková cer

zastavenost

travená cena

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	vý
1.PP	100,00	2,4ří
1.NP	190,00	2,6lší životnost
Podkroví	190,00	4,4otřešení
	480,00 m ²	cná hodnot

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor	Pozemek
PP	1.PP	(100)*(2,40) =	240,00
NP	1.NP	(190)*(2,60) =	494,00
Z	Podkroví	(190)*(4,40)/2,5 =	334,40
Obestavěný prostor - celkem:			1 068,40

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	zděné
3. Stropy	keramické
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	tašky
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	štukové
8. Fasádní omítky	štukové
9. Vnější obklady	kamenné obklady
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	kovové
12. Dveře	dřevěné
13. Okna	dřevěná
14. Podlahy obytných místností	PVC
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ústřední topení
17. Elektroinstalace	světelná, třířázková
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	ocelové trubky
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	litinové potrubí
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	rozvod antén...

Ocenění		
	zastavěná plocha (ZP)	[m ²] 190
	užitná plocha (UP)	[m ²] 263
129,10 m ²	nestavěný prostor (OP)	[m ³] 1 068,40
263,19	jednotková cena (JC)	[Kč/m ³] 8 630
	koeficient zastavěnosti	% 100,00
	průměrná cena (RC)	[Kč/m ³] 8 630
plocha [m ²]	výše reprodukční hodnoty (RC * OP)	[Kč] 9 220 292
100,00	stáří	roků 35
190,00	další životnost	roků 65
190,00	potřeby	% 35,00
480,00 m ²	celková hodnota (VH)	[Kč] 5 993 190

Hodnota pozemků

1. Pozemek

1.1. Srovnávací metoda

Koeficient redukce pramene ceny – v případě, že cena srovnávací nemovité věci vychází z skutečného (realizovaného) prodeje na základě doložené kupní smlouvy, je hodnota tohoto koeficientu 1.00. V případě, že se jedná o nabídkový prodej (inzerát), je tento koeficient ponížěn minimálně na 0,90 a v případě, že se jeví nabídková cena srovnávací nemovité věci jako velmi odhadovaná, může být tento koeficient ponížěn výrazněji. V případě, že bude využita databáze prodejů Valuo, budou provedeny veškeré dostupné kroky k zjištění skutečné realizované ceny, aby mohla být jako výchozí hodnota použita skutečná realizovaná cena. Pokud nebude možné tuto cenu získat, bude použit koeficient minimálně 0,90 a bude na tento vzorek nahlíženo jako na nabídkovou cenu, která může být výrazněji ponížena stejně, jako u nabídkové ceny/inzerátu. Obecně lze očekávat nabídkovou cenu vyšší než výslednou realizační cenu, která bude také ovlivněna schopností kupujícího vyjednat o ceně a případných slevách z ceny.

Koeficient velikosti pozemku - zohledňuje celkovou velikost srovnávacího pozemku oproti pozemku oceňovanému. Posuzuje se zde též skutečnost, zda pozemek je, s ohledem na jeho velikost tvar, schopný samostatného využívání. U tohoto koeficientu lze sledovat nepřímou úměru mezi jednotkovou cenou a celkovou velikostí oceňované nemovitosti, tedy se vzrůstající velikostí pozemku klesá jednotková cena. K tomuto důsledku dochází zejména v důsledku realizace úspor.

Koeficient polohy pozemku - při porovnání je snahou preferovat polohově blízké vzorky objektů, aby cenové úpravy byly co nejmenší. Odlišnosti v poloze nemovité věci se posuzují jednak v rámci širších geografických vztahů a jednak v rozsahu obce nebo konkrétní lokality.

Koeficient dopravní dostupnosti - zohledňuje možnost samostatného přístupu k oceňovaným nemovitým věcem ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient možnosti zastavění - zohledňuje možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na platný územní plán apod., ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití pozemku - zohledňuje míru využitelnosti oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.

Koeficient vybavenosti pozemku - zohledňuje možnost napojení na inženýrské sítě, případně další

vybavenost a příp. příslušenství oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na nemovitost na zpracova
srovnávací.

Koeficient dle úvahu zpracovatele ocenění - tento koeficient se užije v případě jiných d
odlišností, které nejsou vystiženy v předchozích koeficientech.

Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1. Jeví
oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere
srovnatelné nemovitě věci.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Petřvald				
Lokalita:	Šumberská, Petřvald				
Popis:	Stavební pozemek v Petřvaldě s již zavedenou elektřinou a vodou. Kanalizace je plánována obcí, což znamená, že všechny potřebné přípojky budou k dispozici. Pozemek má rozměry cca 16m x 80m a je celo oplocený. Mírně svažité k lesu. Př na pozemek je z obecní zpevněné komunikace ul. Šumberská a zastávka MHD je 10m od pozemku.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny - Sreality			0,80		
velikost pozemku - menší			0,95		
poloha pozemku - .			1,00		
dopravní dostupnost - .			1,00		
možnost zastavění poz. - .			1,00		
intenzita využití poz. - .			1,00		
vybavenost pozemku - .			1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - .			1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená J	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]	
1 900 000	1 356	1 401,18	0,76	1 064,90	



Název:	Pozemek Petřvald				
Lokalita:	Petřvald, okres Karviná				
Popis:	Pozemky o celkové rozloze 2.531 m ² . Umístnění je v blízkosti silnice z Petřvaldu Havířov na ulici Šumberská. Pozemky jsou mírně svažité, asi 1,2 m pod úrovní ul Šumberská. V současné chvíli je pozemek zarostlý náletovou dřevinou ve stáří cca let. Jedná se o vzrostlé, listnaté stromy, které však nepodléhají povolení k odstranění (obvod je kolem 40 – 50 cm). Lokalita je určena k výstavbě bydlení se zastavěnos maximálně 30% plochy, výšky 2.NP + obytné podkroví. Elektro je vrchním veden na sloupech, který je na hranici pozemku, voda je vedena za cestou a chodníkem zeleném pásu. Kanalizace řešena septikem nebo vlastní čističkou odpadních vod.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny - Sreality			0,90		
velikost pozemku - větší			1,07		
poloha pozemku - .			1,00		
dopravní dostupnost - .			1,00		
možnost zastavění poz. - .			1,00		
intenzita využití poz. - .			1,00		
vybavenost pozemku - bez vjezdu na pozemek			1,10		

na nemovitě vaha zpracovatele ocenění - .

1,00

padě jiných dalš

stší než 1. Jeví-li

ýpočet se bere c



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 500 000	2 531	987,75	1,06	1 047,02

Kanalizace je
k dispozici.

žítý k lesu. Příje
ávka MHD je cca

Název: Pozemek Šumbark

Lokalita: Nová, Havířov - Šumbark

Popis: Rovinatý pozemek obdélníkového tvaru. Pozemek je nezastavěný, ale s mladou převážně náletovou zelení. Přístup na pozemek je po asfaltové komunikaci ve veřejném vlastnictví. Využití dle platného územního plánu:

1) část označena jako Plochy smíšené obytné městské (SM) Využití hlavní: bytové domy samostatné, bytové domy s vestavěnou občanskou vybaveností (polyfunkční domy); rodinné domy; Využití přípustné: stavby občanského vybavení městského, obvodového a lokálního významu, tj. stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, sportovní zařízení, dětská a maloplošná hřiště, stavby a zařízení pro stravování, ubytování a administrativu včetně nezbytných skladovacích prostorů, stavby pro obchod včetně nezbytných skladovacích prostorů; stavby a zařízení pro provozování služeb a podnikatelské aktivity lokálního významu, jejichž negativní účinky na životní prostředí nepřekračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru a lze jejich realizaci s ohledem na architekturu, urbanistickou strukturu a charakter zástavby lokality připustit.

2) část označena jako Plochy dopravní infrastruktury silniční (DS) Využití hlavní (nyní vedeno jako územní rezerva): stavby komunikací; komunikace pro chodce a cyklisty; čerpací stanice pohonných hmot; řadové a hromadné garáže; ochranná zeleň; parkoviště, odstavné plochy, zastávky pro hromadnou dopravu, odpočívadla.

Pozemek není zatížen žádnými právními vadami (např. věcná břemena, zástavy apod.).

Koeficienty:

se zastavěností redukce pramene ceny - Sreality 0,90
rchním vedením velikost pozemku - větší 1,10
a chodníkem v poloha pozemku - . 1,00
padních vod. lopravní dostupnost - . 1,00
nožnost zastavění poz. - . 1,00
ntenzita využití poz. - s plocha mi dopravní infrastruktury 1,20
ybavenost pozemku - . 1,00
ivaha zpracovatele ocenění - . 1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 450 000	2 850	859,65	1,19	1 022,98



Název: Pozemek Šumbark, p.č.: 2311/1, LV 1306; 2311/9, LV 1306; 2311/10, LV 1306				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej pozemku k bydlení.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - V-8345/2022-807		1,00		
velikost pozemku - výrazně větší		1,30		
poloha pozemku - .		1,00		
dopravní dostupnost - .		1,00		
možnost zastavění poz. - .		1,00		
intenzita využití poz. - .		1,00		
vybavenost pozemku - .		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - .		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 962 000	4 217	702,40	1,30	913,12



Minimální jednotková porovnávací cena	913,12 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 012,01 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 064,90 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Porovnávací hodnotu pozemků dle LV č. 705, k.ú. Šumbark odhaduji na základě porovnání cenami srovnatelných pozemků v dané či obdobné lokalitě a na základě porovnání inženýrských sítí, dopravní obslužnosti a sklonnosti pozemků na **1012 Kč/m² tj. 1,838 mil. Kč.**

Jedná se o hodnotu pozemku nezatíženého stavbou.

Jednotková cena za m² oceňované nemovitosti byla určena na základě aritmetického průměru porovnávaných vzorků upravených koeficienty a následně byla porovnávací hodnota zaokrouhlena na celé tisíce.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejného nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů a zvláštní obliby. Byla vynaložena maximální snaha na získání realizovaných prodejních cen z katastru nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti. Dále byla kompletně analyzována databáze znaleckého úřadu, byla vynaložena maximální snaha o nález srovnatelných realizovaných kupních smluv nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1449	289	1 012,01		292 471
zahrada	1450/1	128	1 012,01		129 537
zahrada	1450/2	563	1 012,01		569 761
zahrada	1450/3	708	1 012,01		716 503

2311/10, LV 28	hrada	1450/4	54	1 012,01	54 649
	hrada	1452/19	74	1 012,01	74 889
	celková výměra pozemků		1 816	Hodnota pozemků celkem	1 837 811

Porovnávací hodnota

RD č.p. 74

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	263,19 m ²
vestavěný prostor:	1 068,40 m ³
vestavěná plocha:	190,00 m ²
Plocha pozemku:	1 816,00 m ²

Upravená J
[Kč/m²]

913,12

Úvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

koeficient redukce pramene ceny – v případě, že cena srovnávací nemovité věci vychází z skutečného (realizovaného) prodeje na základě doložené kupní smlouvy, je hodnota tohoto koeficientu 1.00. V případě, že se jedná o nabídkový prodej (inzerát), je tento koeficient poníženo minimálně na 0,90 a v případě, že se jeví nabídková cena srovnávací nemovité věci jako velmi odhodnocená, může být tento koeficient poníženo výrazněji. V případě, že bude využita databáze prodejů Valuo, budou provedeny veškeré dostupné kroky k zjištění skutečné realizované ceny, aby byla jako výchozí hodnota použita skutečná realizovaná cena. Pokud nebude možné tuto cenu získat, bude použit koeficient minimálně 0,90 a bude na tento vzorek nahlíženo jako na nabídkovou cenu, která může být výrazněji ponížena stejně, jako u nabídkové ceny/inzerátu. Obecně lze očekávat nabídkovou cenu vyšší než výslednou realizační cenu, která bude také ovlivněna schopností kupujícího vyjednávat o ceně a případných slevách z ceny. V případě, že realizovaná cena na trhu proběhla ve vzdálenější minulosti, než je datum ocenění, je nutno ji narovnat na současnou cenovou hladinu, a to pomocí údajů získaných od Hypoteční banky. HB Index je konstruován na základě reálně dosažených obchodovaných cen nemovitostí.

koeficient velikosti objektu - zohledňuje celkovou velikost srovnávací nemovité věci oproti oceňované nemovité věci. U tohoto koeficientu lze sledovat nepřímou úměru mezi jednotkovou cenou a celkovou velikostí oceňované nemovitosti, tedy se vzrůstající velikostí objektu klesá jednotková cena. K tomuto důsledku dochází zejména v důsledku realizace úspor.

koeficient polohy - při porovnání je snahou preferovat polohově blízké vzorky nemovitých věcí, aby cenové úpravy byly co nejmenší. Odlišnosti v poloze nemovité věci se posuzují jednak v rámci srovnání s ostatními nemovitostmi v obci, jednak v rámci srovnání s nemovitostmi v sousedních obcích.

koeficient provedení a vybavení – zohledňuje dispoziční řešení bytových a nebytových jednotek a objektů, možnost využití vzhledem k dispozici a vybavení, dále zohledňuje typ budovy a popř. typ stavby a dále může zohledňovat nadstandardní vybavení oceňované nemovité věci (např. sauna, bazén, klimatizace atd..) ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Celková cena pozemku [Kč]
292 471
koeficient celkový stav - zohledňuje technický stav, provedené rekonstrukce oceňované nemovité věci, dále může zohledňovat morální opotřebení nemovité věci ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

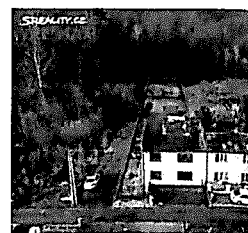
129 537
569 762
716 503
koeficient vliv pozemku - zohledňuje velikost a tvar pozemků, které tvoří funkční celek oceňované nemovité věci s ohledem na nemovité věci srovnávací.

Koeficient úvaha zpracovatele ocenění - tento koeficient se užije v případě jiných dalších odlišností, které nejsou vystiženy v předchozích koeficientech.

Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se oceňovaná nemovitost cenově horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovité věci.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD Petřvald			
Lokalita:	Vodárenská, Petřvald			
Popis:	Dvougenerační dům, který se nachází v lokalitě u lesa. Jedná se o zděný dům s garáží a zahradou o velikosti 1 100 m ² . V 1.NP, se nachází bytová jednotka o velikosti 2+1, s jídelnou a komorou. V předsíni je samostatné WC a koupelna přístupná z kuchyně, jako i komora (špajz). V koupelně je sprchový kout. Obývací pokoj a ložnice jsou samostatné. Na podlahách jsou plovoucí podlahy, koberec a dlažba (WC, koupelna a zádveří). Dřevěným schodištěm se dostaneme do prvního patra. Ve 2.NP, se nachází bytová jednotka o velikosti 3+1. Kuchyně je čtvercová, prostorná, pokoje jsou samostatné a neprůchozí. V tomto patře není samostatná koupelna. Na podlaží jsou plovoucí podlahy a koberec. V celém domě jsou plastová okna, dům je ze 2/3 podsklepený, ve sklepě se nachází kotel na tuhá paliva (Viadrus). Dům je napojený na obecní vodovod a elektřinu, plyn v domě není.			
Pozemek:	1 485,00 m ²			
Užitná plocha:	200,00 m ²			
Zastavěná plocha:	267,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - Sreality		0,80		
K2 Velikosti objektu - menší		0,87		
K3 Poloha - .		1,00		
K4 Provedení a vybavení - .		1,00		
K5 Celkový stav - .		1,00		
K6 Vliv pozemku - menší		1,04		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - .		1,00		
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - Sreality; Velikosti objektu - menší; Poloha - .; Provedení a vybavení - .; Celkový stav - .; Vliv pozemku - menší; Úvaha zpracovatele ocenění - .;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
5 900 000	200,00	29 500	0,72	21 240



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	RD Horní Suchá			
Lokalita:	Přímá, Horní Suchá			
Popis:	Rodinný dům, který se nachází v žádané lokalitě Horní Suchá. Dům je podsklepený s vysokými stropy, kde tento prostor můžete skvěle využít jako dílnu, sklad, garáž, prostory nebo domácí fitko. Přes vstupní dveře se dostanete do prostorné předsíni, poté dále pokračujete do domu, kde jsou dvě plnohodnotné bytové jednotky 3+1. V každém nadzemním podlaží najdete zařízenou kuchyň, koupelnu a prostorný obývací pokoj. Na pozemku se nachází garáž a zpevněná parkovací místa. RD je určen pro bydlení.			

h dalších odlišno okamžitému nastěhování.

ozemek: 1 260,00 m²
žitná plocha: 256,00 m²
stavěná plocha: 102,00 m²
oužití koeficienty:

1 Redukce pramene ceny - Sreality 0,90
2 Velikosti objektu - . 0,98
3 Poloha - . 1,00
4 Provedení a vybavení - lepší 0,95
5 Celkový stav - lepší 0,90
6 Vliv pozemku - menší 1,06
7 Úvaha zpracovatele ocenění - . 1,00

se o zděný dům
bytová jednotka
WC a koupelna
nový kout. Obývací
podlahy, koberec
taneme do první
hyně je čtvercová
patře není sociál
domě jsou plast
tel na tuhá pal
v domě není.

důvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Sreality; Velikosti objektu - .; Poloha - .; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší; Úvaha zpracovatele ocenění - .;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 400 000	256,00	25 000	0,80	20 000



Zdroj: www.sreality.cz

ázev: RD Horní Těrlicko
okalita: Ostravská, Těrlicko - Horní Těrlicko

opis: Dvougenerační dům s garáží - 2 bytové jednotky. V každém ze dvou podlaží naleznete jednotku o dispozici 4+1. Venku se nachází garáž s hospodářskou budovou. Krytina střechy zde byla měněna před cca 5 lety. V domě jsou již instalována plastová okna, topení a voda v plastu. Dům je napojen na vodní přípojku + studnu.

ozemek: 1 078,00 m²
žitná plocha: 220,00 m²

oužití koeficienty:

1 Redukce pramene ceny - Sreality 0,90
2 Velikosti objektu - menší 0,91
3 Poloha - . 1,00
4 Provedení a vybavení - lepší 0,90
5 Celkový stav - lepší 0,90
6 Vliv pozemku - menší 1,08
7 Úvaha zpracovatele ocenění - . 1,00

důvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Sreality; Velikosti objektu - menší; Poloha - .; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší; Úvaha zpracovatele ocenění - .;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 990 000	220,00	27 227	0,72	19 603

ázev: RD Prostřední Suchá

okalita: Budovatelů 991/20b, Prostřední Suchá, Havířov, Karviná, Moravskoslezský kraj, Moravskoslezsko, 73564, Česká republika

m je podsklepe
dílnu, skladov
rostopné předsí
jednotky 3+1
elnu a prostor
a. RD je určen



Zdroj: www.sreality.cz

Popis:

Dvougenerační, cihlový, rodinný dům v Havířově-Prostřední Suché. Dům je z roku 1960 a v roce 2010 a 2015 prošel částečnou rekonstrukcí a nachází se v mimořádně klidné lokalitě na pozemku o celkové rozloze 1050 m², z toho zastavěná plocha činí 115 m². Nemovitost má dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží, a nachází se na rovinatém, oploceném pozemku v zástavbě rodinných domů. Dům má v I. PP dvougaráž a technické zázemí: kotelna, prádelna, skladovací prostory, v I. NP se nachází byt 3+1 a vstupní hala, ve II. NP se pak nachází byt 3+1 se schodišťovým prostorem. V každém podlaží se nachází samostatné WC zařízení. Nemovitost prošla částečnou rekonstrukcí, byla mj. provedena výměna plastových oken, nový nástřik fasády, nové zastřešení apod. Vytápění a ohřev TUV je zajištěno plynovým kotlem, resp. kotlem na pevná paliva, v II.NP je průtokový ohřívač vody. Všechny instalace mají dobré dispoziční řešení a jsou poměrně rozlehlé. Nemovitost je napojena na vodovodní a kanalizační síť. Dům je vhodný jak k bydlení, tak ke komerčnímu využití.

Pozemek: 1 053,00 m²**Užitná plocha:** 225,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Valuo (03/2023)	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	0,92
K3 Poloha - .	1,00
K4 Provedení a vybavení - .	1,00
K5 Celkový stav - mírně lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - menší	1,07
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00



Zdroj: Valuo.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Valuo (03/2023); Velikosti objektu - menší; Poloha - .; Provedení a vybavení - .; Celkový stav - mírně lepší; Vliv pozemku - menší; Úvaha zpracovatele ocenění - .;

Cena [Kč] k 4.3.2023	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 300 000	225,00	19 111	0,84	16 053

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnotu nemovitosti č.p. 74, obec Havířov zapsané na LV č. 705 k.ú. Šumbark v katastrálním území Šumbark odhaduji na základě porovnání cenami srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě a na základě porovnání technických údajů, konstrukčních provedení nemovitostí a jednotek občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti na **19 224 Kč /m² užitné plochy. Tj. 5,060 mil. Kč.**

Spoluvlastnický podíl určuji na 2.530 mil Kč.

Jednotková cena za m² oceňované nemovitosti byla určena na základě aritmetického průměru porovnávaných vzorků upravených koeficienty a následně byla porovnávací hodnota zaokrouhlena na celé tisíce.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejnorodých nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zvaženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních

Dům je z roku 19... měřů a zvláštní oblíbenosti. Byla vynaložena maximální snaha na získání realizovaných prodejů z možná klidné lokality a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z hledu oceňované nemovitosti. Dále byla kompletně analyzována databáze znaleckého ústavu a rovinatém, oploceném a vynaložena maximální snaha o nález srovnatelných realizovaných kupních smluv nemovitostí v a technické záležitosti a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované vstupní hala, ve II. etáži se nachází sociální zázemí a výměna plastových oken. Ohřev TUV je zajištěn elektrickým ohřevem vody. Nemovitost je napojena na veřejné inženýrské sítě a slouží k bydlení.

Minimální jednotková porovnávací cena	16 053 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	19 224 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	21 240 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	19 224 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	263,19 m ²
Vlastnický podíl	1 / 2
Výsledná porovnávací hodnota	2 529 782 Kč

droj: Valuo.cz

3. Výsledky analýzy dat

osti objektu - **Ekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

Pozemky s RD	1 608 342,90 Kč
1.1. Oceňované pozemky	475 465,12 Kč
1.2. RD č.p. 74	1 132 877,75 Kč
	<u>= 1 608 342,90 Kč</u>

Upravená j. cena
[Kč/m²]
16 053

Výsledná cena - celkem: 1 608 342,90 Kč

č.ú. Šumbark vč. **Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 608 340,- Kč**

základě porovnání technických stavů a dopravní dostupnosti
slovy: Jedenmilionšestsetosmtisícčtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 608 340 Kč

slovy: Jedenmilionšestsetosmtisícčtyřicet Kč

Ekapitulace tržního ocenění majetku

Věcná hodnota staveb	
1.1. RD č.p. 74	5 993 189,80 Kč
Hodnota pozemků	
2.1. Pozemek	1 837 811,- Kč
Porovnávací hodnota	
3.1. RD č.p. 74	2 529 782,30 Kč
Porovnávací hodnota	2 529 782 Kč

metického průměrné ceny stejného typu byla jako hodnota byla zváženy všechny podmínky trhu, osobní

Věcná hodnota
z toho hodnota pozemku

7 831 001 Kč
1 837 811 Kč

Obvyklá cena

2 530 000 Kč

slovy: Dvamilionpětsetřicet tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitosti č.p. 74, obec Havířov zapsané na LV č. 705 k.ú. Šumbark pozemků zapsaných na LV č. 705 v katastrálním území Šumbark odhaduji na základě porovnání cenami srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě a na základě porovnání technických nemovitostí, konstrukčních provedení nemovitostí a jednotek občanské vybavenosti a do obslužnosti na **19 224 Kč /m² užitné plochy. Tj. 5,060 mil. Kč.**

Spoluvlastnický podíl id. ½ určuji na 2.530 mil Kč.

Jednotková cena za m² oceňované nemovitosti byla určena na základě aritmetického porovnávání vzorků upravených koeficienty a následně byla porovnávací hodnota zaokrouhlena na celé tisíce.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny srovnatelných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů a zvláštní obliby. Byla vynaložena maximální snaha na získání realizovaných prodejních cen z katastru nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnávací pohledu oceňované nemovitosti. Dále byla kompletně analyzována databáze znaleckého ústavu, byla vynaložena maximální snaha o nález srovnatelných realizovaných kupních smluv nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti.

ODŮVODNĚNÍ

I. Interpretace výsledků analýzy

Účelem ocenění předmětu znaleckého posudku s ohledem na znalecký úkol se znalec ztotožňuje s inicií tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů a chápe tedy hodnotu předmětu znaleckého posudku jako odhadnutou částku, za kterou by mohl být majetek směněn k datu ocenění z dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, umně a bez nátlaku. Srovnatelná odhadnutá částka je tak nejpravděpodobněji dostupná cena na trhu. Odhadnutá částka tak odpovídá předem určenou nebo prodejní cenou.

brovolný kupující – nekupuje za každou cenu, kupuje podle situace na současném trhu, kupuje základě aktuálních tržních očekávání, nezaplatí vyšší cenu, než jakou požaduje trh. brovolný prodávající – neprodává za každou cenu, prodává podle situace na současném trhu, odává za nejlepší možnou dosažitelnou cenu na otevřeném trhu po náležitém marketingu. transakce mezi samostatnými a nezávislými partnery – subjekty nejsou osobami blízkými, mezi nimiž nemají zvláštní vztahy, které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo že by byla zvýšena v důsledku prvku zvláštní hodnoty.

na zjištěná podle cenového předpisu MF ČR provádějící zákona č. 151/1997 Sb. (oceňovací vyhlášky) je cenou tzv. úřední (administrativní), a oceňování se řídí na základě postupů uvedených v této vyhlášce, bez možnosti zavádět objektivní relace z trhu. Tato zjištěná cena byla základem pro výpočet daně z nabytí nemovitých věcí a sledovala primárně tento účel - po zrušení daně z nabytí nemovitých věcí se role této administrativní ceny dále marginalizovala. Metody, které jsou uplatňovány při oceňování vyhláška uplatňuje, vychází zejména z nákladového způsobu ocenění, tedy metodiky na zjištění reprodukčních, resp. věcných cen, a to podle jednotkových cenových ukazatelů z výroby zařazených dle SKP (Standardní klasifikace produkce), dnes kódy dle unijní klasifikace (harmonizace). Jistou formu tržního principu pak oceňovací vyhláška pro tuto metodu vedla pomocí koeficientu prodejnosti K_p , dnes index pp , kterým upravuje (zvysuje či snižuje) cenou hodnotu, resp. hodnotu zjištěnou nákladovým způsobem. Dá se konstatovat, že určitá závislost mezi věcnou a obvyklou cenou existuje, není to však jednoznačný vztah a nefunguje to ve všech případech. Odklon od reality, který je někdy velmi výrazný, zejména ve starších cenových předpisech je pak dán především nedostatečnou databází pro stanovení koeficientů, stejně tak jako vadějícími a nesrovnatelnými prvky databáze. Oceňovací vyhláška má nadále snahu se svým systémem tvorby ceny přiblížit se cenám tzv. tržním/obvyklým, a proto se s každou novelou data řeší podle statistik spravovaných státem-podle skutečných kupních smluv (tedy historických evidencí) a také se tato data implementují do nových metod, kde se (zejména u rezidenčních nemovitostí) uplatňuje tzv. srovnávací cena. Výstupy ceny zjištěné je tedy nutné brát s rezervou, protože často poskytují výrazně odlišné výsledky, než je realita, což je dané mnoha nedostatky při zařazení do druhů nemovitostí a do lokalit, problematická databáze a správa dat o převodech, průběžný matematický postup apod.)

výše uvedených důvodů je cena oceňovaných nemovitých věcí na základě oceňovací vyhlášky odlišná od ceny, která vychází na základě porovnávací metody, respektive metody výnosové a přináší tak realistický odraz lokálního trhu s nemovitostmi a na něj navázané obvyklé ceny na daném místě.

5.2. Kontrola postupu

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stavebních nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů a zvláštní oblíbenosti. Byla vynaložena maximální snaha na získání realizovaných prodejů z katastru nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti. Dále byla kompletně analyzována databáze znaleckého ústavu, aby byla vynaložena maximální snaha o nálezy srovnatelných realizovaných kupních smluv nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti.

Postup ocenění byl zvolen v souladu s uznávanými mezinárodními standardy a v souladu s ustanovením zákona o oceňování majetku - byla použita nejvíce vhodná metoda a na základě výsledků a určena tržní hodnota/obvyklá cena nemovité věci.

ZÁVĚR

Citace zadané odborné otázky a odpověď

ednané ceny stej
u byla jako ho
byly zváženy vše
ností trhu, osob
lizovaných prod
é jako srovnat
znaleckého ústa
smluv nemovit
pohledu oceňo

it obvyklou cenu nemovité věci - rodinného domu č.p. 74 a pozemků vedených na LV č. 705 v Šumbark.

obvyklou cenu určuji na 5,060 mil. Kč.

luvlastnický podíl id. ½ určuji na 2.530 mil Kč.

OBVYKLÁ CENA

2 530 000 Kč

slovy: Dvamilionypětsetřicettisíc Kč

2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho esnost

braná metoda je založena také na úsudku znalce. Závěr je tedy jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
ýpis z katastru nemovitostí pro LV č. 705	1
opie katastrální mapy	2
lapa oblasti	1
otodokumentace ze dne 21.3.2023	8
iformace o povodních	1

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Postup ocenění byl opakovaně ověřen aby byly eliminovány případné formální i věcné nedostatky.

zultant a

přizvaných

měna ne

ěna byla sje

ecné a náhr

ALECKA

ecký posud

, zapsaným

ahem znalec

odnutím Mí

12/2016-C

ovitostí. Ve

mě nepravc

ecký posud

oslav Lukeš

orgánem v

ná vysvětle

ecký posud

eském Krun

cováno progra

i věcné nedostatky **konzultant a důvod jeho přibrání**

z přizvaných konzultantů

dměna nebo náhrada nákladů

lměna byla sjednána smluvně.

alečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. faktura č. 2023058.

NALECKÁ DOLOŽKA

alecký posudek byl podán ZNALECKÝM ÚSTAVEM ČESKÝ KRUMLOV
o. zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů pro obor ekonomika s
zsahelem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí, jmenovaný
zhodnutím Ministerstva spravedlnosti ze dne 26.4.2016 č.j.

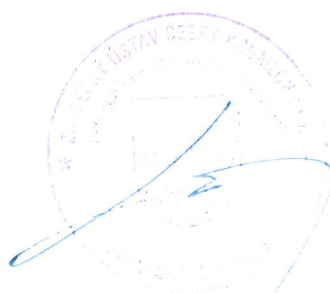
SP-12/2016-OOJ-SZN/7 pro obor ekonomika, specializace oceňování
movitostí. Ve smyslu § 127a - Občanský soudní řád č. 99/1963 Sb. jsem si vědom následků
domě nepravdivého znaleckého posudku.

alecký posudek připravoval: tým ZNALECKÉHO ÚSTAVU ČESKÝ KRUMLOV (Ing.
Miroslav Lukeš, Ing. Robert Bártů a Adam Mácsay), Dobrovická 247, 38101 Český Krumlov

ed orgánem veřejné moci může osobně stvrdit správnost posudku podaného ústavem a podat
daná vysvětlení: Ing. Miroslav Lukeš.

alecký posudek byl zapsán pod číslem 103/2023 evidence posudků.

Českém Krumlově 23.3.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.
Dobrovická 247
381 01 Český Krumlov

pracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.3.1.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 103/2023

	počet stran A4 v příl	Seznam
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 705	1	Číslo LV:
Kopie katastrální mapy	2	Katastrální
Mapa oblasti	1	Zobrazení
Fotodokumentace ze dne 21.3.2023	8	Vlastníci, j
Informace o povodních	1	Vlastnické
		Korczyńska
		Oravová Pa
		Pozemky
		Parcelní os
		1449: souč
		1450/1
		1450/2
		1450/3
		1450/4
		1452/19
		Stavby
		Na LV nejsou
		Jednotky
		Na LV nejsou
		Práva stav
		Na LV nejsou
		Nemovitost j
		kraj, Katastrá
		Zobrazení úc

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 705

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 705
Katastrální území: Šumbark [637734]

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Korczyňská Danuše Mgr., Petřvaldská 74/44, Šumbark, 73601 Havířov	1/2
Oravová Patricie MVDr., Na Kopánku 4, 25163 Kunice	1/2

Pozemky

Parcelní číslo
[1449: součástí pozemku je stavba](#)
[1450/1](#)
[1450/2](#)
[1450/3](#)
[1450/4](#)
[1452/19](#)

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

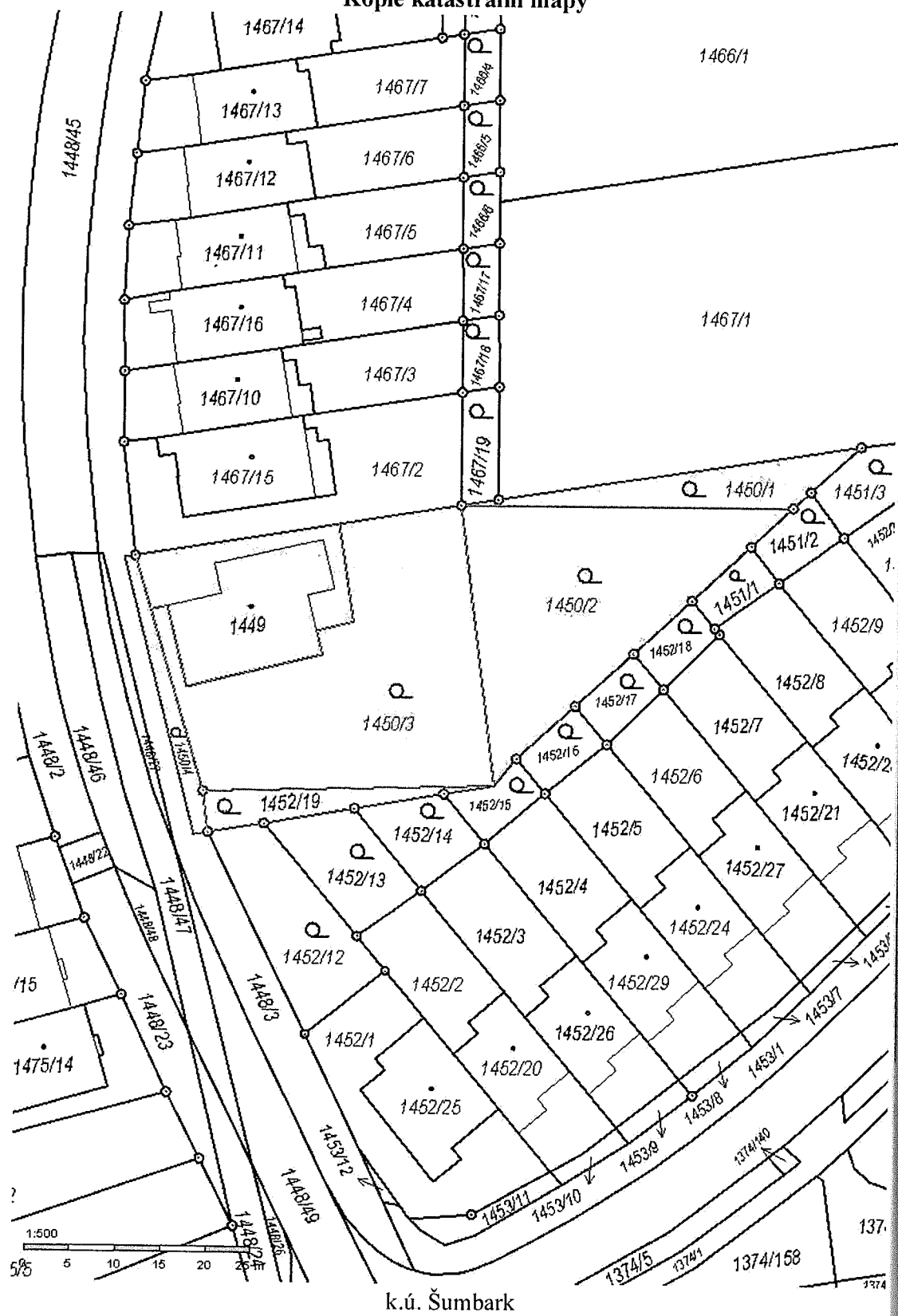
Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 23.03.2023 10:00.

Kopie katastrální mapy



Kopie katastrální mapy

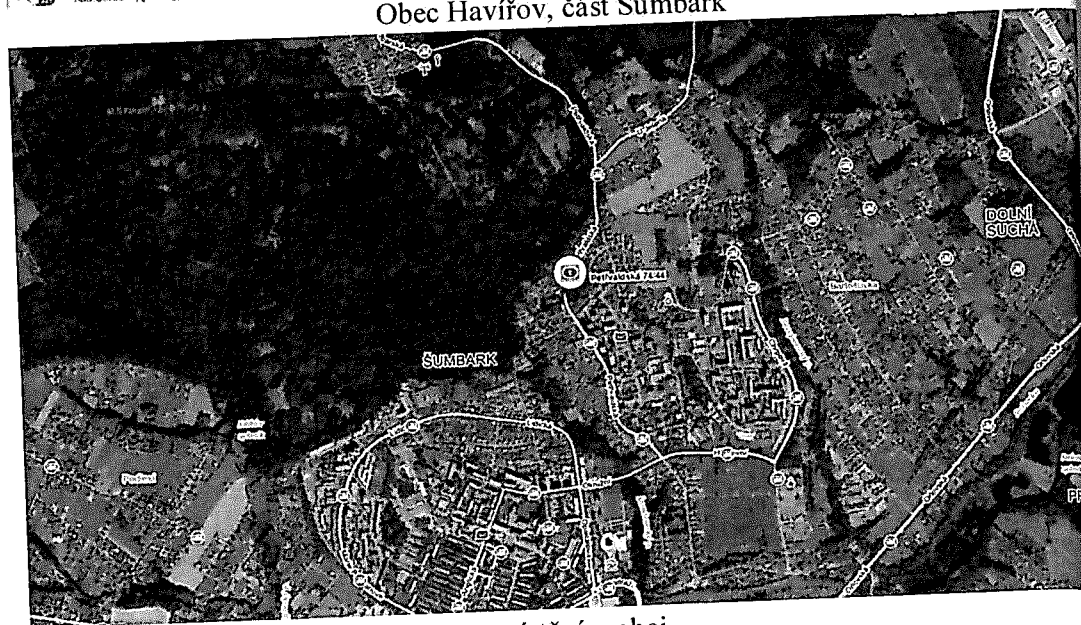


ortofoto

Mapa oblasti

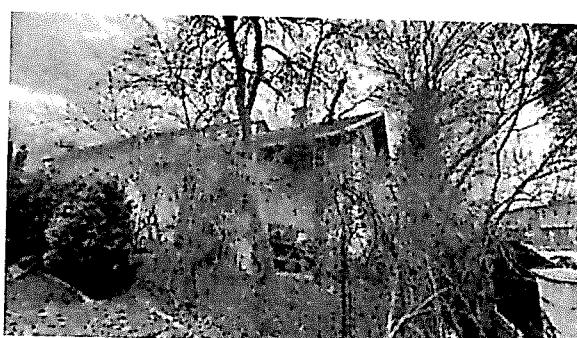
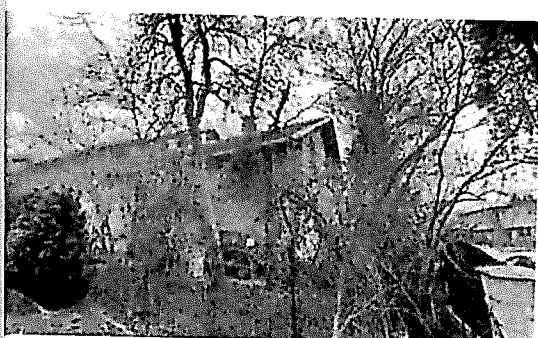
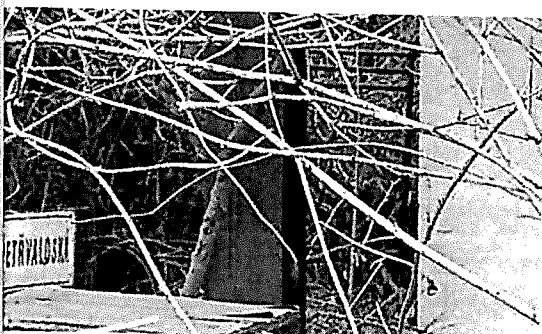
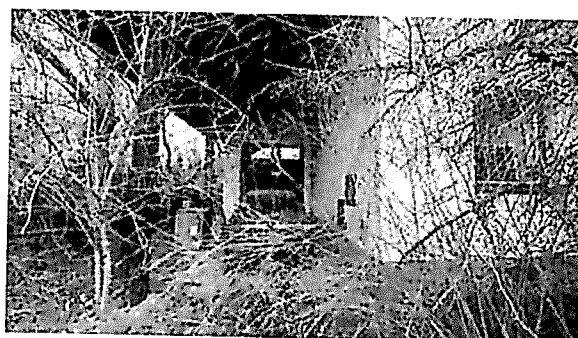
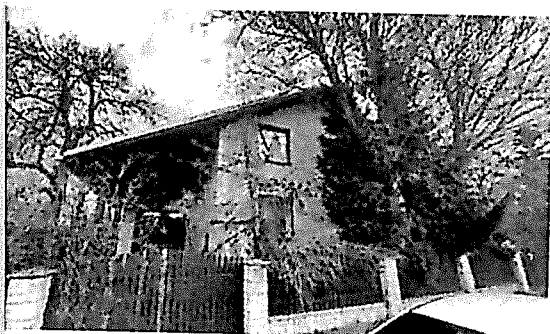
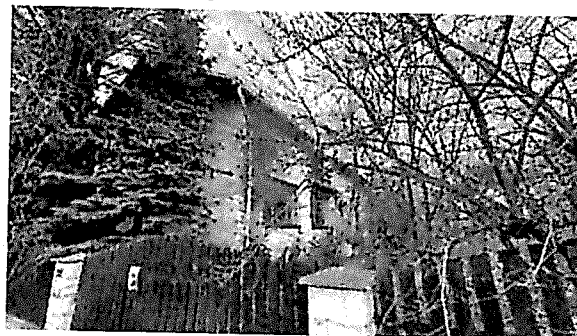
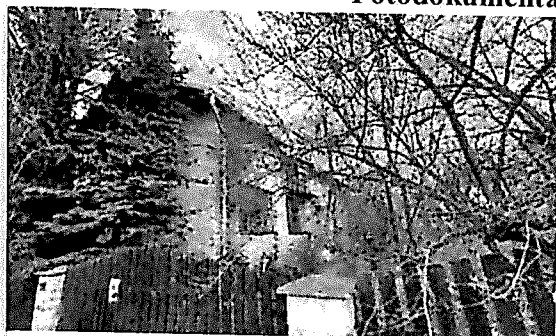


Obec Havířov, část Šumbark

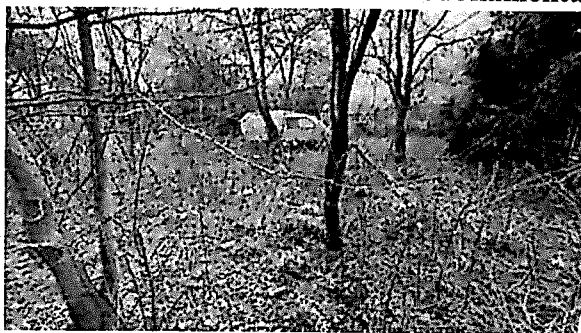


umístění v obci

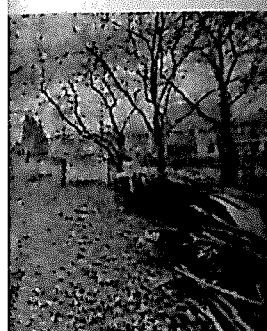
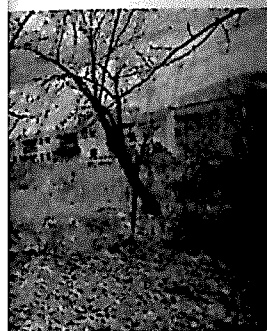
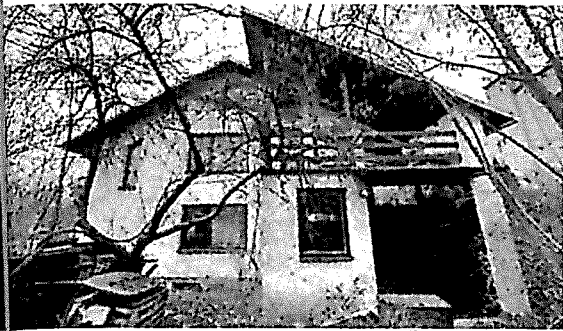
Fotodokumentace ze dne 21.3.2023



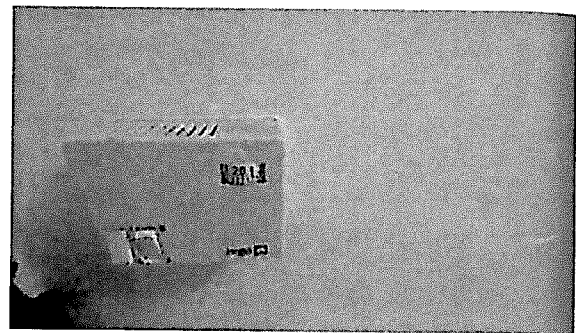
Fotodokumentace ze dne 21.3.2023



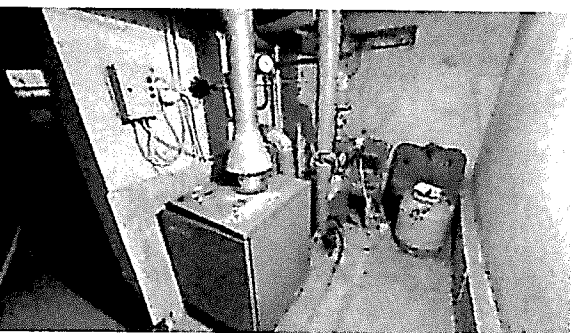
Fotodokumentace ze dne 21.3.2023



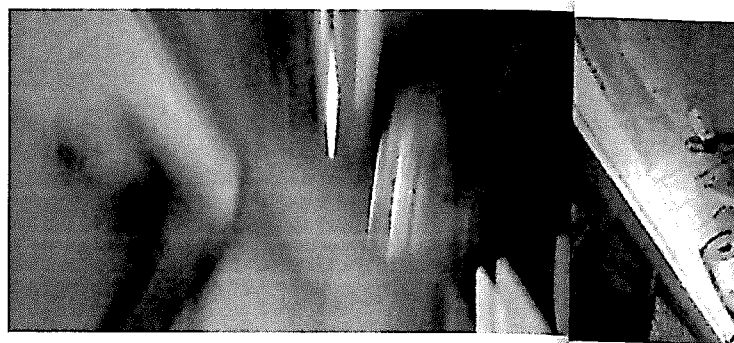
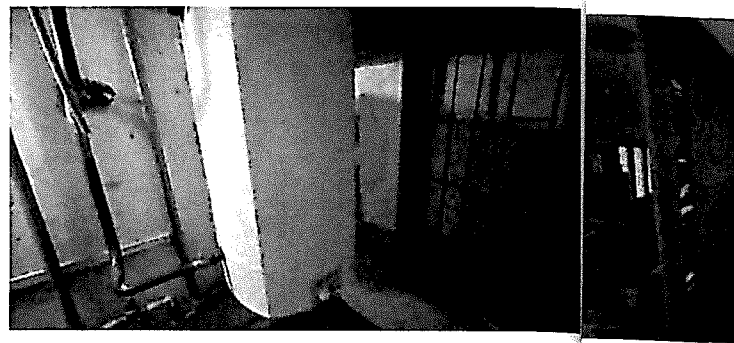
Fotodokumentace ze dne 21.3.2023



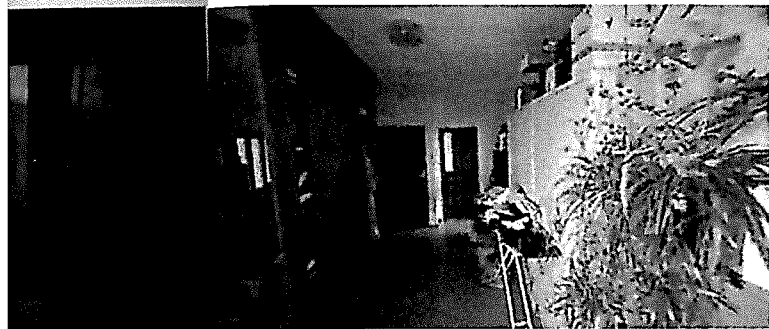
Fotodokumentace ze dne 21.3.2023



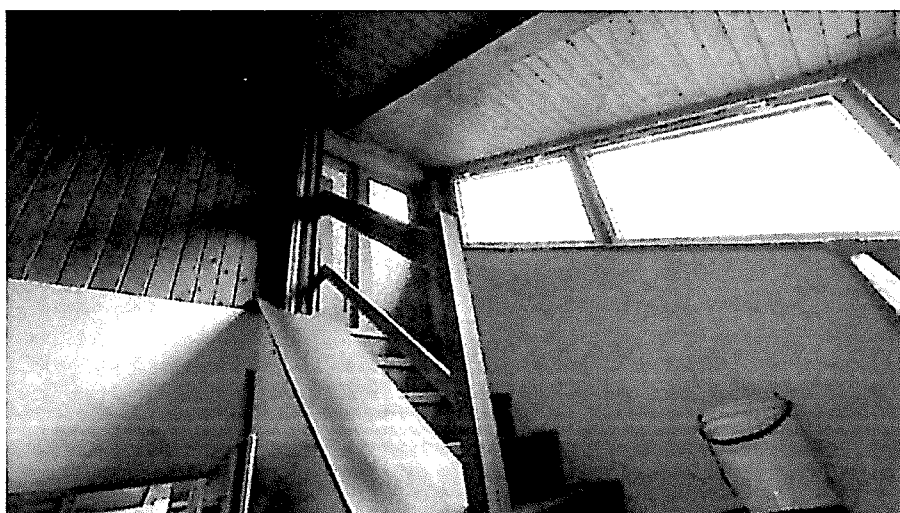
Fotodokumentace ze dne 21.3.2023



Fotodokumentace ze dne 21.3.2023



Fotodokumentace ze dne 21.3.2023



Informace o povodních

