

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 090989/2024

| | |
|---|---|
| Zadavatel znaleckého posudku: | Exekutorský úřad 178 Plzeň-jih JUDr. Jiří Janečka, Ph.D., soudní exekutor V Bezovce 1896/6, 301 00 Plzeň - jih |
| Číslo jednací: | 178 EX 169/02-53 |
| Účel znaleckého posudku: | Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení. |
| Obor, odvětví, specializace: | Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti |
| Adresa předmětu ocenění: | k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okres Karviná |
| Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne: | 12.12.2024 |
| Zpracováno ke dni: | 12.12.2024 |
| Zhotovitel: | XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz |

Znalecký posudek obsahuje 24 stran textu včetně titulního listu a 22 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 10.01.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 3205/1 (výměra 287 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha, způsob ochrany chráněná ložisková území) a 3212/53 (výměra 1170 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany chráněná ložisková území) v obci Karviná, okres Karviná, katastrální území Karviná-město na listu vlastnictví č. 4128.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, situační mapa, ortofoto mapa, povodňová mapa, územní plán, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, informace realitních kanceláří, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:

Pozemky parc. č. 3205/1 (výměra 287 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha, způsob ochrany chráněná ložisková území) a **3212/53** (výměra 1170 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany chráněná ložisková území) k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okres Karviná Moravskoslezský kraj

Adresa předmětu ocenění:

Kraj:

Okres:

Obec:

Ulice:

Katastrální území:

Počet obyvatel:

Karviná

Karviná

-

Karviná-město

50 172

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 12.12.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Iveta Dofková. Byla provedena pouze částečná prohlídka - část oceňovaného pozemku parc. č. 3212/53 se nachází v oplocené části, do které nebyl umožněn přístup, jelikož při prohlídce nebyl nikdo přítomen.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

TRANSFER Brno, spol. s r.o. v likvidaci, Palackého třída 1623/6, Královo Pole, 61200 Brno

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 3205/1 (výměra 287 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha, způsob ochrany chráněná ložisková území) a 3212/53 (výměra 1170 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany chráněná ložisková území) v obci Karviná, okres Karviná, katastrální území Karviná-město na listu vlastnictví č. 4128.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemků a lokality

Jedná se o pozemky parc. č. 3205/1 (výměra 287 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha, způsob ochrany chráněná ložisková území) a 3212/53 (výměra 1170 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany chráněná ložisková území).

Pozemek parc. č. 3205/1

- Výměra 287 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha, způsob ochrany chráněná ložisková území
- Pozemek je územním plánem regulován z větší části jako plochy DP – dopravní infrastruktury – doprava v klidu a z menší části jako plochy PV – veřejných prostranství
- Svažitost – rovinatý
- Součástí jsou: zpevněné plochy
- Na pozemku se zčásti nachází sutiny
- Možnosti záplav: z převážné části lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, z menší části aktivní zóna, lokalita se středním a nízkým nebezpečím výskytu povodně
- **Zatížení inženýrskými sítěmi:** přes pozemek vede jednotná kanalizace dle vyjádření SmVaK a.s.
- přístup je bezproblémový po zpevněné cestě na pozemku parc. č. 3204/1 ve vlastnictví České republiky, na který navazuje pozemek parc. č. 3203/1 ve vlastnictví Statutárního města Karviná

| Parcelní číslo | Druh pozemku | Vlastník pozemku/komentář |
|----------------|----------------|--|
| 3204/1 | vodní plocha | Česká republika, s právem hospodařit s majetkem státu pro Povodí Odry, státní podnik |
| 3203/1 | ostatní plocha | Statutární město Karviná |

Pozemek parc. č. 3212/53

- Výměra 1170 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany chráněná ložisková území
- Pozemek je územním plánem regulován jako plochy změn PV – veřejných prostranství P11, jedná se o veřejně prospěšnou stavbu

| | | | | |
|------------|------------------------------------|---------------|------------|--|
| P11 | plochy veřejných prostranství - PV | Karviná-město | Nové Město | <ul style="list-style-type: none">• řešit pěší propojení, cyklotrasu• řešit komunikaci pro plochu P10• propojit s plochou veřejných prostranství P16 |
|------------|------------------------------------|---------------|------------|--|

- Svažitost – rovinatý
- Součástí jsou: drážní koleje (stanoveno odhadem, jelikož se nachází v oplocené části, do které nebyl umožněn přístup, jelikož při prohlídce nebyl nikdo přítomen), venkovní úpravy (vrata - zrezivělá)
- Na pozemku se zčásti nachází náletové dřeviny
- Možnosti záplav: lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

- **Zatížení inženýrskými sítěmi:** přes pozemek vede vodovod dle vyjádření SmVaK a.s.
- **Přístup** - na oceňovaný pozemek navazuje pozemek parc. č. 3199/1 ve vlastnictví Statutárního města Karviná, ale nejedná se o zpevněnou část pozemku, ale porostlou dřevinami)

| Parcelní číslo | Druh pozemku | Vlastník pozemku/komentář |
|----------------|----------------|--|
| 3199/1 | ostatní plocha | na oceňovaný pozemek navazuje pozemek parc. č. 3199/1 ve vlastnictví Statutárního města Karviná, ale nejedná se o zpevněnou část pozemku, ale porostlou dřevinami - Statutární město Karviná |

Pozemky leží v severní části obce a charakter okolí odpovídá průmyslové zóně.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost průmyslových objektů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti.

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou na oceňovaném pozemku parc. č. 3205/1.

Kontakt se sousedy nezjištěno a dle znalostí zpracovatele v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Věcná práva zatěžující nemovitosti uvedené v katastru nemovitostí viz. Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, které je přiloženo v příloze.

Tabulkový popis

| Popis pozemků | Parcelní číslo | parc. č. 3205/1 (výměra 287 m ² , druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha, způsob ochrany chráněná ložisková území) a 3212/53 (výměra 1170 m ² , druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany chráněná ložisková území) | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------|----------------|---|--|--|--|----------------|--------------|--|--|--------|--------------|--|--|--------|----------------|--------------------------|--|
| | | <p>Pozemek parc. č. 3205/1</p> <ul style="list-style-type: none"> • Výměra 287 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha, způsob ochrany chráněná ložisková území • Pozemek je územním plánem regulován z větší části jako plochy DP – dopravní infrastruktury – doprava v klidu a z menší části jako plochy PV – veřejných prostranství • Svažitost – rovinatý • Součástí jsou: zpevněné plochy • Na pozemku se zčásti nachází sutiny • Možnosti záplav: z převážné části lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, z menší části aktivní zóna, lokalita se středním a nízkým nebezpečím výskytu povodně • Zatížení inženýrskými sítěmi: přes pozemek vede jednotná kanalizace dle vyjádření SmVaK a.s. • přístup je bezproblémový po zpevněné cestě na pozemku parc. č. 3204/1 ve vlastnictví České republiky, na který navazuje pozemek parc. č. 3203/1 ve vlastnictví Statutárního města Karviná | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">Parcelní číslo</th> <th style="width: 35%;">Druh pozemku</th> <th colspan="2" style="width: 30%;">Vlastník pozemku/komentář</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">3204/1</td> <td style="text-align: center;">vodní plocha</td> <td colspan="2">Česká republika, s právem hospodařit s majetkem státu pro Povodí Odry, státní podnik</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3203/1</td> <td style="text-align: center;">ostatní plocha</td> <td colspan="2">Statutární město Karviná</td> </tr> </tbody> </table> | | | | Parcelní číslo | Druh pozemku | Vlastník pozemku/komentář | | 3204/1 | vodní plocha | Česká republika, s právem hospodařit s majetkem státu pro Povodí Odry, státní podnik | | 3203/1 | ostatní plocha | Statutární město Karviná | |
| Parcelní číslo | Druh pozemku | Vlastník pozemku/komentář | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3204/1 | vodní plocha | Česká republika, s právem hospodařit s majetkem státu pro Povodí Odry, státní podnik | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3203/1 | ostatní plocha | Statutární město Karviná | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <p>P11 plochy veřejných prostranství - PV</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">Karviná-město</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">Nové Město</td> <td style="width: 65%;"> <ul style="list-style-type: none"> • řešit pěší propojení, cyklotrasu • řešit komunikaci pro plochu P10 • propojit s plochou veřejných prostranství P16 </td> </tr> </table> | | | | Karviná-město | Nové Město | <ul style="list-style-type: none"> • řešit pěší propojení, cyklotrasu • řešit komunikaci pro plochu P10 • propojit s plochou veřejných prostranství P16 | | | | | | | | | |
| Karviná-město | Nové Město | <ul style="list-style-type: none"> • řešit pěší propojení, cyklotrasu • řešit komunikaci pro plochu P10 • propojit s plochou veřejných prostranství P16 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <p>Pozemek parc. č. 3212/53</p> <ul style="list-style-type: none"> • Výměra 1170 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany chráněná ložisková území • Pozemek je územním plánem regulován jako plochy změn PV – veřejných prostranství P11, jedná se o veřejně prospěšnou stavbu | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <ul style="list-style-type: none"> • Svažitost – rovinatý • Součástí jsou: drážní koleje (stanoveno odhadem, jelikož se nachází v oplocené části, do které nebyl umožněn přístup, jelikož při prohlídce nebyl nikdo přítomen), venkovní úpravy (vrata - zrezivělá) • Na pozemku se zčásti nachází náletové dřeviny • Možnosti záplav: lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav • Zatížení inženýrskými sítěmi: přes pozemek vede vodovod dle vyjádření SmVaK a.s. | | | | | | | | | | | | | | | |

| | <ul style="list-style-type: none"> • Přístup - na oceňovaný pozemek navazuje pozemek parc. č. 3199/1 ve vlastnictví Statutárního města Karviná, ale nejedná se o zpevněnou část pozemku, ale porostlou dřevinami) | | | | | | |
|-------------------|--|--|--------------|---------------------------|--------|----------------|--|
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Parcelní číslo</th> <th>Druh pozemku</th> <th>Vlastník pozemku/komentář</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3199/1</td> <td>ostatní plocha</td> <td>na oceňovaný pozemek navazuje pozemek parc. č. 3199/1 ve vlastnictví Statutárního města Karviná, ale nejedná se o zpevněnou část pozemku, ale porostlou dřevinami - Statutární město Karviná</td> </tr> </tbody> </table> | Parcelní číslo | Druh pozemku | Vlastník pozemku/komentář | 3199/1 | ostatní plocha | na oceňovaný pozemek navazuje pozemek parc. č. 3199/1 ve vlastnictví Statutárního města Karviná, ale nejedná se o zpevněnou část pozemku, ale porostlou dřevinami - Statutární město Karviná |
| Parcelní číslo | Druh pozemku | Vlastník pozemku/komentář | | | | | |
| 3199/1 | ostatní plocha | na oceňovaný pozemek navazuje pozemek parc. č. 3199/1 ve vlastnictví Statutárního města Karviná, ale nejedná se o zpevněnou část pozemku, ale porostlou dřevinami - Statutární město Karviná | | | | | |
| Stavby na pozemku | Nenachází se | | | | | | |

| | | |
|--------------------------|------------------------------|---|
| Širší vztahy | Popis okolí | průmyslová zóna |
| | Poloha v obci | severní část obce |
| | Vybavenost | úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití; nejdůležitější úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty |
| | Životní prostředí | z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost průmyslových objektů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; |
| | Spojení a parkovací možnosti | zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; parkování na oceňovaném pozemku parc. č. 3205/1 |
| Věcná práva, jiné | Sousedé a kriminalita | kontakt se sousedy nezjištěno; dle znalostí zpracovatele v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé |
| | Věcná břemena | oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny |
| | Další informace | Věcná práva zatěžující nemovitosti uvedené v katastru nemovitostí viz. Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, které je přiloženo v příloze. |

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 12.12.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu 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 oblíbou 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.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Pozemek parc. č. 3205/1

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce | II | 0,00 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody) - z převážné části lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, z menší části aktivní zóna, lokalita se středním a nízkým nebezpečím výskytu povodně | III | 0,95 |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

| Název znaku | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 0,45 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty | IV | 0,00 |
| 3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci | II | 0,00 |
| 5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku | III | 0,05 |
| 6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití | II | 0,00 |
| 7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu. | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,473}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,449$

1. Plochy s povrchem prašným - šterkové tl. do 250 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.1.2. Plochy s povrchem prašným - šterkové tl. do 250 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 110,00 m²

Ocenění

| | | |
|--|---|---------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²] | = | 95,- |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,1000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,1850 |
| Základní cena upravená [Kč/m ²] | = | 332,83 |
| Plná cena: 110,00 m ² * 332,83 Kč/m ² | = | 36 611,30 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 20 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

| | | |
|---|---|--------------------|
| Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100) | * | 0,150 |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 5 491,70 Kč |
| Koeficient pp | * | 0,449 |
| Cena stavby CS | = | 2 465,77 Kč |

Plochy s povrchem prašným - šterkové tl. do 250 mm - cena zjištěná = 2 465,77 Kč

2. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.19. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 15,00 m²

Ocenění

| | | |
|--|---|---------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²] | = | 1 180,- |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,1000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,1850 |
| Základní cena upravená [Kč/m ²] | = | 4 134,13 |
| Plná cena: 15,00 m ² * 4 134,13 Kč/m ² | = | 62 011,95 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 60 = 33,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 33,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

| | |
|---|---------------------|
| * | 0,667 |
| = | 41 361,97 Kč |
| * | 0,449 |
| = | 18 571,52 Kč |

Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm - cena zjištěná

= **18 571,52 Kč**

3. Pozemek parc. č. 3205/1

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

| Znak | P _i |
|--|----------------|
| P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah | |
| III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny) | -0,25 |
| P2. Charakter a zastavěnost území | |
| I V kat. území sídelní části obce | 0,05 |
| P3. Povrchy | |
| I Komunikace se zpevněným povrchem | 0,00 |
| P4. Vlivy ostatní neuvedené | |
| III Vlivy snižující cenu - přes pozemek vede jednotná kanalizace dle vyjádření SmVaK a.s. | -0,02 |
| P5. Komerční využití | |
| I Bez možnosti komerčního využití | 0,30 |

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,234}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Koeficienty | | Upr. cena [Kč/m ²] |
|---|---------------------------------|-------------|-------|--------------------------------|
| § 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství | | | | |
| § 4 odst. 3 | 1 757,- | 0,234 | 1,000 | 411,14 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|-----------------------------------|-------------------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 3 | ostatní plocha - manipulační plocha | 3205/1 | 287 | 411,14 | 117 997,18 |
| Ostatní stavební pozemek - celkem | | | 287 | | 117 997,18 |

Pozemek parc. č. 3205/1 - cena zjištěná celkem = 117 997,18 Kč

Pozemek parc. č. 3212/53

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P _i |
|---|----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce | II | 0,00 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

| Název znaku | č. | P _i |
|--|----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 0,45 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty | IV | 0,00 |
| 3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci | I | -0,05 |
| 5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci | II | 0,00 |
| 6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití | II | 0,00 |
| 7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu. | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,428}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,428}$$

1. Dráha

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|---|---|
| Inženýrské a speciální pozemní stavby: | § 17 |
| Typ stavby: | 8. Dráhy kolejové |
| Objekt | Svršek drah kolejových ostatních, vlečky nezadlážděné |
| Konstrukční charakteristika (pražce nebo jiné podpěry): | pražce betonové |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 212 |
| Množství: | 70,00 m trasy |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

Ocenění

| | | |
|---|---|------------------------|
| Základní cena dle přílohy č. 15: | = | 6 643,- |
| Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,1000 |
| Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,7320 |
| Základní cena upravená cena Kč/m | = | <u>19 963,54</u> |
| Plná cena: 70,00 m * 19 963,54 Kč/m | = | 1 397 447,80 Kč |

Výpočet opotřebením lineární metodou

| | | |
|--|---|-----------------------------|
| Stáří (S): 39 roků | | |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků | | |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 75 roků | | |
| Opotřebením: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 39 / 75 = 52,0 \%$ | | |
| Koeficient opotřebením: $(1 - 52,0 \% / 100)$ | * | 0,480 |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | <u>670 774,94 Kč</u> |
| Koeficient pp | * | 0,428 |
| Cena stavby CS | = | <u>287 091,67 Kč</u> |
| Dráha - zjištěná cena | = | 287 091,67 Kč |

2. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--------------------------------------|---|
| Venkovní úprava § 18: | 14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 212 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |
| Výměra: | 1,00 ks |

Ocenění

| | | |
|---|---|-------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks] | = | 3 700,- |
| Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,1000 |
| Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,7320 |
| Základní cena upravená cena [Kč/ks] | = | <u>11 119,24</u> |
| Plná cena: 1,00 ks * 11 119,24 Kč/ks | = | 11 119,24 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 39 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 39 / 39 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

| | |
|---|--------------------|
| * | 0,150 |
| = | 1 667,89 Kč |
| * | 0,428 |
| = | 713,86 Kč |

Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků - cena zjištěná = **713,86 Kč**

3. Pozemek parc. č. 3212/53

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

| Znak | P _i |
|---|----------------|
| P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny) | -0,25 |
| P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce | 0,05 |
| P3. Povrchy II Dráhy s nezpevněným povrchem | -0,03 |
| P4. Vlivy ostatní neuvedené III Vlivy snižující cenu – přístup, přes pozemek vede vodovod dle vyjádření SmVaK a.s. | -0,07 |
| P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití | 0,30 |

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,210}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Koeficienty | Upr. cena [Kč/m ²] |
|---|---------------------------------|-------------|--------------------------------|
| § 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství | | | |
| § 4 odst. 3 | 1 757,- | 0,210 1,000 | 368,97 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|--|------------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|----------------------|
| § 4 odst. 3 | ostatní plocha - jiná plocha | 3212/53 | 1 170 | 368,97 | 431 694,90 |
| Ostatní stavební pozemek - celkem | | | 1 170 | | 431 694,90 |
| Pozemek parc. č. 3212/53 - cena zjištěná celkem | | | | = | 431 694,90 Kč |

4. Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39

| Název Typ | Jedn. cena [Kč / jedin.] | Úpravy [%] | Stáří Upr. cena [Kč / jedin.] | Počet / Výměra Cena [Kč] |
|---|-----------------------------|------------|-------------------------------------|--------------------------------|
| na pozemku p.č.: 3212/53 | | | 20 roků | 2,00 ks |
| Listnaté stromy I | 10 080,- | - 20 % | 8 064,- | 16 128,- |
| na pozemku p.č.: 3212/53 | | | 15 roků | 3,00 ks |
| Listnaté stromy I | 10 080,- | - 20 % | 8 064,- | 24 192,- |
| Součet: | | | | 40 320,- |
| Koeficient stanoviště K _Z (dle příl. č. 39): | | | * | 0,250 |
| Koeficient polohy K _S (příl. č. 20) | | | * | 1,100 |
| Celkem - okrasné rostliny [Kč] | | | = | 11 088,- |

Trvalé porosty = **11 088,- Kč**

Rekapitulace ocenění podle cenového předpisu

Pozemek parc. č. 3205/1

- | | |
|---|--------------|
| 1. Plochy s povrchem prašným - šterkové tl. do 250 mm | 2 466,- Kč |
| 2. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm | 18 572,- Kč |
| 3. Pozemek parc. č. 3205/1 | 117 997,- Kč |

Pozemek parc. č. 3205/1 - celkem: **139 035,- Kč**

Pozemek parc. č. 3212/53

- | | |
|--|--------------|
| 1. Dráha | 287 092,- Kč |
| 2. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků | 714,- Kč |
| 3. Pozemek parc. č. 3212/53 | 431 695,- Kč |
| 4. Trvalé porosty | 11 088,- Kč |

Pozemek parc. č. 3212/53 - celkem: **730 589,- Kč**

Zjištěná cena - celkem: 869 624,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 869 620,- Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 3205/1 (výměra 287 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha, způsob ochrany chráněná ložisková území) v katastrálním území Karviná-město

| k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okres Karviná | | | | | | |
|---|---|---------------------|--|---|---|--|
| č. | K1 - lokalita | K2 - plocha pozemku | K3 - účel užití | K4 - jiné | K5 - úvaha odhadce | K6 - Zatížení inženýrskými sítěmi, ochranné pásma a věcná břemena |
| Oceňovaný objekt | Karviná-město, Karviná, okres Karviná | 287 m ² | z větší části jako plochy DP – dopravní infrastruktury – doprava v klidu a z menší části jako plochy PV – veřejných prostranství | zpevněná komunikace, možnosti záplav - z převážné části lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, z menší části aktivní zóna, lokalita se středním a nízkým nebezpečím výskytu povodně | přístup je bezproblémový po zpevněné cestě na pozemku parc. č. 3204/1 ve vlastnictví České republiky, na který navazuje pozemek parc. č. 3203/1 ve vlastnictví Statutárního města Karviná | chráněná ložisková území (bez vlivu), přes pozemek vede jednotná kanalizace dle vyjádření SmVaK a.s. |
| 1 | Staré Město u Karviné, Karviná, okres Karviná | 25 m ² | plochy smíšené nezastavěného území | zpevněná komunikace, možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | přístup je bezproblémový po zpevněné cestě Statutárního města Karviná | chráněná ložisková území (bez vlivu), pozemek se nachází v dobývacím prostoru, dle územního plánu území zvláštní povodně |
| 2 | Český Těšín, Český Těšín, okres Karviná | 209 m ² | plochy bydlení individuální - v rodinných domech | zpevněná komunikace, možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | přístup bezproblémový po zpevněné cestě města Český Těšín | chráněná ložisková území (bez vlivu), ČEZ Distribuce a.s. - přes pozemky vede podzemní elektrická síť NN do 1 kV, CETIN a.s. - přes pozemky vede síť elektronických komunikací, GasNet s.r.o. - přes pozemek parc. č. 2941/652 vede STL plynovod, přes |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|-------------------|--|--|---|--------------------------------------|--|--|--|--|--|
| | | | | | | | | | | | pozemek parc. č. 2941/652 vede vodovod, podél hranice pozemku parc. č. 2941/653 vede splašková kanalizace, archeologické naleziště |
| 3 | Český Těšín, Český Těšín, okres Karviná | 62 m ² | plochy smíšené obytné - v centru města | venkovní úpravy, možnosti záplav - zčásti aktivní zóna, zčásti lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně a zčásti lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | přístup bezproblémový po zpevněné cestě města Český Těšín | chráněná ložisková území (bez vlivu) | | | | | |

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcí na pramen | K1 lokalita | K2 plocha pozemku | K3 účel užití | K4 jiné | K5 úvaha odhadce | K6 Zatížení inženýrskými sítěmi, ochranné pásma a věcná břemena | K1 x ... x K6 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|---|--|-------------------------|---------------------------|-------------|-------------------|---------------|---------|------------------|---|---------------|---|
| 1 | 500,00 Kč | 1 | 500,00 Kč | 1 | 1 | 1 | 1.05 | 1 | 1 | 1.05 | 476,19 Kč |
| 2 | 104,00 Kč | 1 | 104,00 Kč | 1 | 1 | 1 | 1.05 | 1 | 0.92 | 0.966 | 107,66 Kč |
| 3 | 204,00 Kč | 1 | 204,00 Kč | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1.02 | 1.02 | 200,00 Kč |
| Celkem průměr | | | | | | | | | | | 261,28 Kč |
| Minimum | | | | | | | | | | | 107,66 Kč |
| Maximum | | | | | | | | | | | 476,19 Kč |
| Směrodatná odchylka - s | | | | | | | | | | | 191,76 Kč |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s | | | | | | | | | | | 69,53 Kč |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s | | | | | | | | | | | 453,04 Kč |
| Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší | | | | | | | | | | | |
| Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší | | | | | | | | | | | |
| Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx). | | | | | | | | | | | |

Jelikož počet obdobných nemovitostí ke srovnání s oceňovaným pozemkem je nízký, proto překročení rozdílu mezi minimální a maximální cenou oceňovaného objektu odvozeného ze srovnání je akceptován.

Komentář k nemovitosti č. 1:

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – možnosti záplav. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2:

Oceňovaný pozemek má lepší vlastnosti - menší zatížení inženýrskými sítěmi.

Srovnávaný vzorek má lepší vlastnosti – možnosti záplav.

Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – zatížení inženýrskými sítěmi. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3:

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – není zatížen inženýrskými sítěmi. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$261,28 \text{ Kč/m}^2$$

$$\cdot 287 \text{ m}^2$$

$$= 74\,988 \text{ Kč}$$

Pozemek parc. č. 3212/53 (výměra 1170 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany chráněná ložisková území) v katastrálním území Karviná-město

| k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okres Karviná | | | | | | |
|---|---|---------------------|---|--|--|--|
| č. | K1 - lokalita | K2 - plocha pozemku | K3 - účel užití | K4 - jiné | K5 - úvaha odhadce | K6 - Zatížení inženýrskými sítěmi, ochranné pásma a věcná břemena |
| Oceňovaný objekt | Karviná-město, Karviná, okres Karviná | 1170 m ² | plochy změn PV – veřejných prostranství P11, jedná se o veřejně prospěšnou stavbu | drážní koleje, venkovní úpravy (vrata - rezivělá), náletové dřeviny, možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | na oceňovaný pozemek navazuje pozemek parc. č. 3199/1 ve vlastnictví Statutárního města Karviná, ale nejedná se o zpevněnou část pozemku, ale porostlou dřevinami) | chráněná ložisková území (bez vlivu), přes pozemek vede vodovod dle vyjádření SmVaK a.s. |
| 1 | Staré Město u Karviné, Karviná, okres Karviná | 25 m ² | plochy smíšené nezastavěného území | zpevněná komunikace, možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | přístup je bezproblémový po zpevněné cestě Statutárního města Karviná | chráněná ložisková území (bez vlivu), pozemek se nachází v dobývacím prostoru, dle územního plánu území zvláštní povodně |
| 2 | Český Těšín, Český Těšín, okres Karviná | 209 m ² | plochy bydlení individuální - v rodinných domech | zpevněná komunikace, možnosti záplav - lokalita se | přístup bezproblémový po zpevněné cestě města Český Těšín | chráněná ložisková území (bez vlivu), ČEZ Distribuce a.s. - |

| | | | | | | |
|---|---|-------------------|--|---|---|--|
| | | | | zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | | přes pozemky vede podzemní elektrická sít' NN do 1 kV, CETIN a.s. - přes pozemky vede sít' elektronických komunikací, GasNet s.r.o. - přes pozemek parc. č. 2941/652 vede STL plynovod, přes pozemek parc. č. 2941/652 vede vodovod, podél hranice pozemku parc. č. 2941/653 vede splašková kanalizace, archeologické naleziště |
| 3 | Český Těšín, Český Těšín, okres Karviná | 62 m ² | plochy smíšené obytné - v centru města | venkovní úpravy, možnosti záplav - zčásti aktivní zóna, zčásti lokalita s nizkým nebezpečím výskytu povodně a zčásti lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | přístup bezproblémový po zpevněné cestě města Český Těšín | chráněná ložisková území (bez vlivu) |

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukci na pramen | K1 lokalita | K2 plocha pozemku | K3 účel užití | K4 jiné | K5 úvaha odhadce | K6 Zatížení inženýrskými sítěmi, ochranné pásma a věcná břemena | K1 x ... x K6 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|----|--|-------------------------------|------------------------------------|----------------|-------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|---|------------------|---|
| 1 | 500,00 Kč | 1 | 500,00 Kč | 1 | 1 | 1 | 0.75 ¹ | 1.05 | 1 | 0.7875 | 634,92 Kč |
| 2 | 104,00 Kč | 1 | 104,00 Kč | 1 | 1 | 1 | 0.75 ² | 1.05 | 0.92 | 0.7245 | 143,55 Kč |
| 3 | 204,00 Kč | 1 | 204,00 Kč | 1 | 1 | 1 | 0.7 ³ | 1.05 | 1.02 | 0.7497 | 272,11 Kč |

| | |
|---|-----------|
| Celkem průměr | 350,19 Kč |
| Minimum | 143,55 Kč |
| Maximum | 634,92 Kč |
| Směrodatná odchylka - s | 254,82 Kč |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s | 95,37 Kč |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s | 605,02 Kč |

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší

Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).

Komentáře:

¹[K4; č.1] rozdíl mezi oceňovaným a srovnávaným pozemkem je z důvodu drážní koleje, venkovní úpravy (vrata - zrezivělá) a náletových dřevin nacházející se na oceňovaném pozemku

²[K4; č.2] rozdíl mezi oceňovaným a srovnávaným pozemkem je z důvodu drážní koleje, venkovní úpravy (vrata - zrezivělá) a náletových dřevin nacházející se na oceňovaném pozemku

³[K4; č.3] rozdíl mezi oceňovaným a srovnávaným pozemkem je z důvodu drážní koleje, venkovní úpravy (vrata - zrezivělá), náletových dřevin nacházející se na oceňovaném pozemku, možnosti záplav

Rekapitulace ocenění

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

| | |
|---|----------------------------|
| Pozemek parc. č. 3205/1 | 74 988,- Kč |
| Pozemek parc. č. 3212/53 | 409 725,- Kč |
| Ocenění - celkem: | 484 713,- Kč |
| | |
| Celková cena: | 484 713,- Kč |
| <u>Celková cena po zaokrouhlení:</u> | <u>485 000,- Kč</u> |

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

869.620,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

485.000,- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostly, a poté došlo k jejich poklesu, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 3205/1 (výměra 287 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha, způsob ochrany chráněná ložisková území) a 3212/53 (výměra 1170 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany chráněná ložisková území) v obci Karviná, okres Karviná, katastrální území Karviná-město na listu vlastnictví č. 4128.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

485.000,- Kč

Slovy: čtyřistaosmdesátpěttisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Iveta Dofková, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 10.01.2025



.....
Ing. Iveta Dofková

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Platnost určené ceny obvyklé je ke dni ocenění. Platnost ceny zjištěné je adekvátní platnosti a účinnosti oceňovací vyhlášky, dle které bylo ocenění zpracováno, za podmínky, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 090989/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,

Katastrální mapa,

Situační mapa,

Ortofoto mapa,

Výřez z povodňové mapy,

Výřez z územního plánu,

Vyjádření inženýrských sítí,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 12.11.2024 14:10:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 178EX 169/02 pro JUDr. Jiri Janečka, Ph.D.
soudní exekutor

Okres: CZ0803 Karviná Obec: 598917 Karviná
Kat.území: 663824 Karviná-město List vlastnictví: 4128

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|--|---------------|-------|
| Vlastnické právo | | |
| TRANSFER Brno, spol. s r.o. v likvidaci, Palackého třída 1623/6, Královo Pole, 61200 Brno | 00568244 | |

B Nemovitosti

| Pozemky | | | | |
|---------|------------|----------------|-----------------------|-----------------------------|
| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
| 3205/1 | 287 | ostatní plocha | manipulační plocha | chráněná ložisková území |
| 3212/53 | 1170 | ostatní plocha | jiná plocha | chráněná ložisková území |

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

ve výši 401 860,-Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, Na Jízdárně
3162/3, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

Povinnost k

Parcela: 3205/1, Parcela: 3212/53

Listina Rozhodnutí správce daně o uplatnění rozsahu zákonného zástavního práva
107857/2001 /388940 ze dne 10.08.2001. Právní moc ke dni 09.10.2001.

Z-3186/2001-803

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

ze dne 25.5.1999 ve výši 62 826,50 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, Na Jízdárně
3162/3, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

Povinnost k

Parcela: 3205/1, Parcela: 3212/53

Listina Rozh.správce daně o zřiz.zást.práva (§ 72 zák.č.337/92 Sb.) 34092/1999.

POLVZ:749/1999

Z-100749/1999-803

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

ze dne 27.3.2001 ve výši 1 301 155,-Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, Na Jízdárně
3162/3, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

Povinnost k

Parcela: 3205/1, Parcela: 3212/53

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.11.2024 14:10:00

Okres: CZ0803 Karviná Obec: 598917 Karviná
Kat.území: 663824 Karviná-město List vlastnictví: 4128
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Rozh.správce daně o zřiz.zást.práva (§ 72 zák.č.337/92 Sb.) 23194/2001.
POLVZ:509/2001 Z-100509/2001-803

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k zajištění pohledávek v celkové výši 3 000 Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody
98/4, Brno-město, 60200 Brno

Povinnost k

Parcela: 3205/1, Parcela: 3212/53

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva ,č. j. 2882479/22/3003-80542-712189 Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, Územní pracoviště Brno III ze dne 16.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2022 13:17:26. Zápis proveden dne 07.06.2022; uloženo na prac. Karviná

V-3166/2022-803

Pořadí k 16.05.2022 13:17

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva ,č. j. 2882479/22/3003-80542-712189 Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, Územní pracoviště Brno III ze dne 16.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2022 13:17:26. Zápis proveden dne 07.06.2022; uloženo na prac. Karviná

V-3166/2022-803

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva ,č. j. 2882479/22/3003-80542-712189 Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, Územní pracoviště Brno III ze dne 16.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2022 13:17:26. Zápis proveden dne 07.06.2022; uloženo na prac. Karviná

V-3166/2022-803

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k zajištění pohledávky ve výši 3 504 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, Na Jízdárně
3162/3, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

Povinnost k

Parcela: 3205/1, Parcela: 3212/53

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva ,č.j. 4178268/22/3202-80546-803355 Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, Územní pracoviště Ostrava II ze dne 27.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2022 10:27:03. Zápis proveden dne 22.11.2022; uloženo na prac. Karviná

V-6322/2022-803

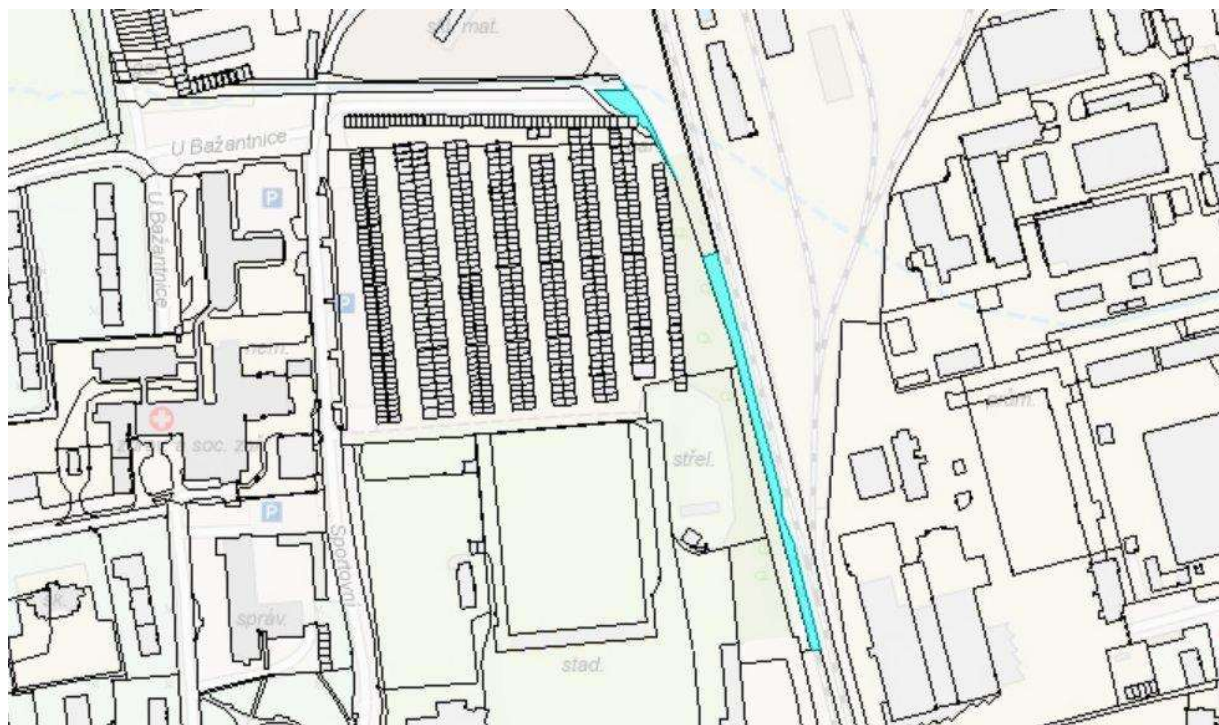
Pořadí k 31.10.2022 10:27

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

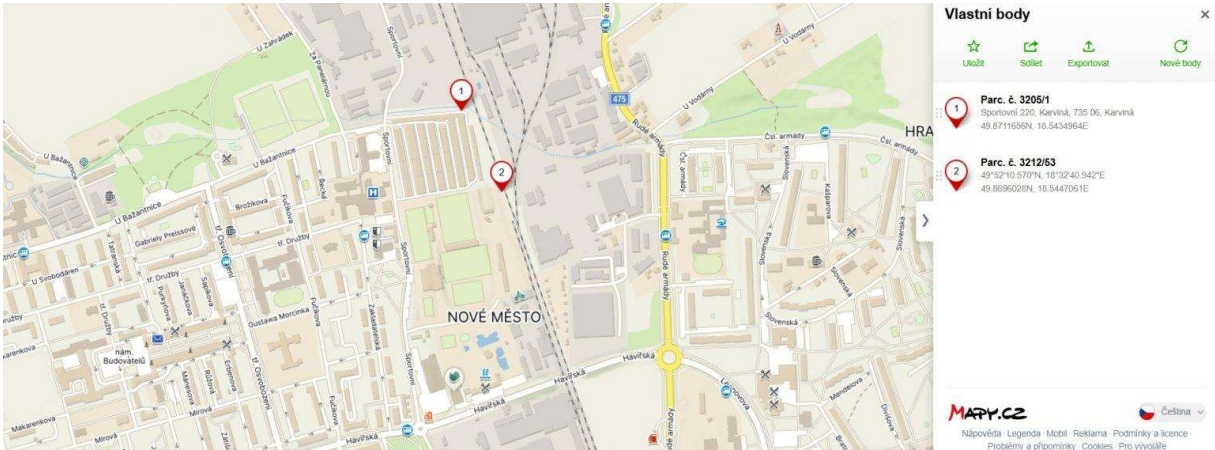
Nemovitosti jsou v územní obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.
strana 2

Katastrální mapa





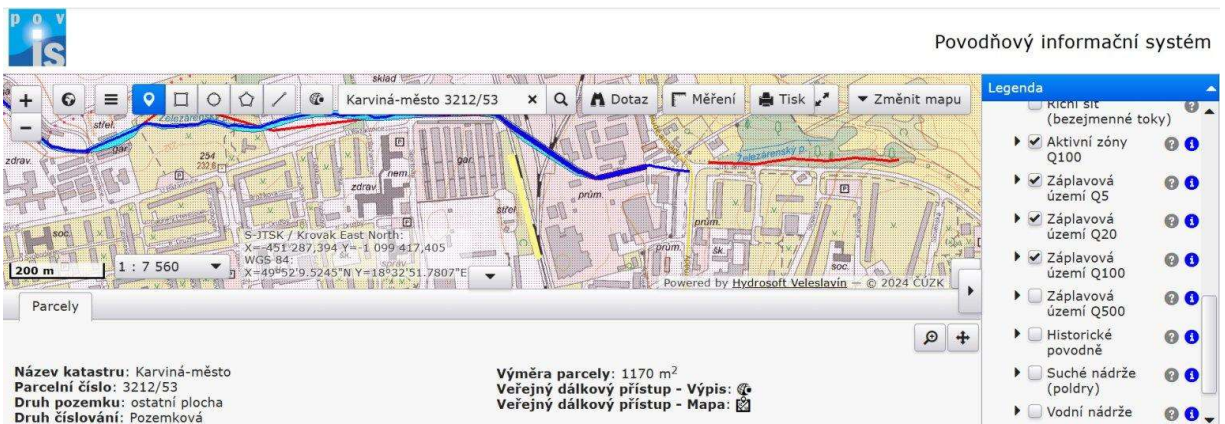
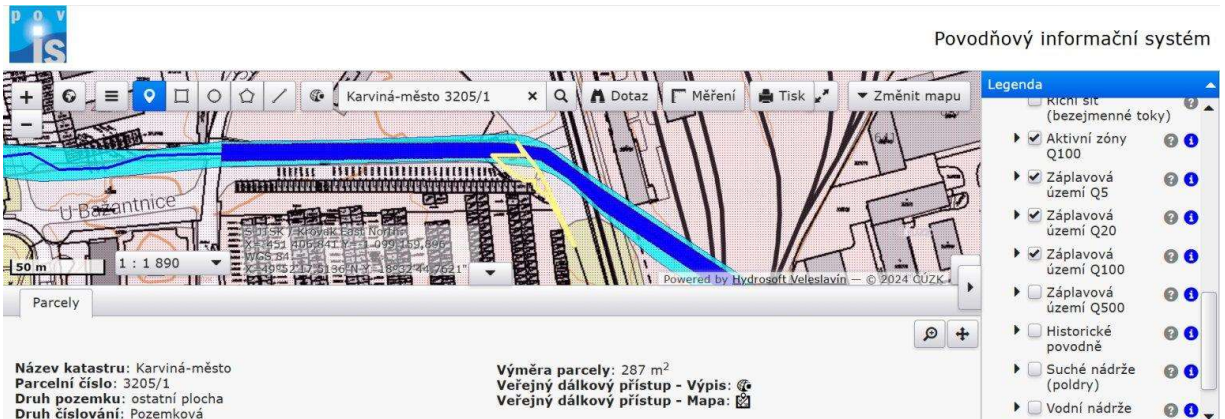
Situační mapa



Ortofoto mapa



Výřez z povodňové mapy



Výřez z územního plánu

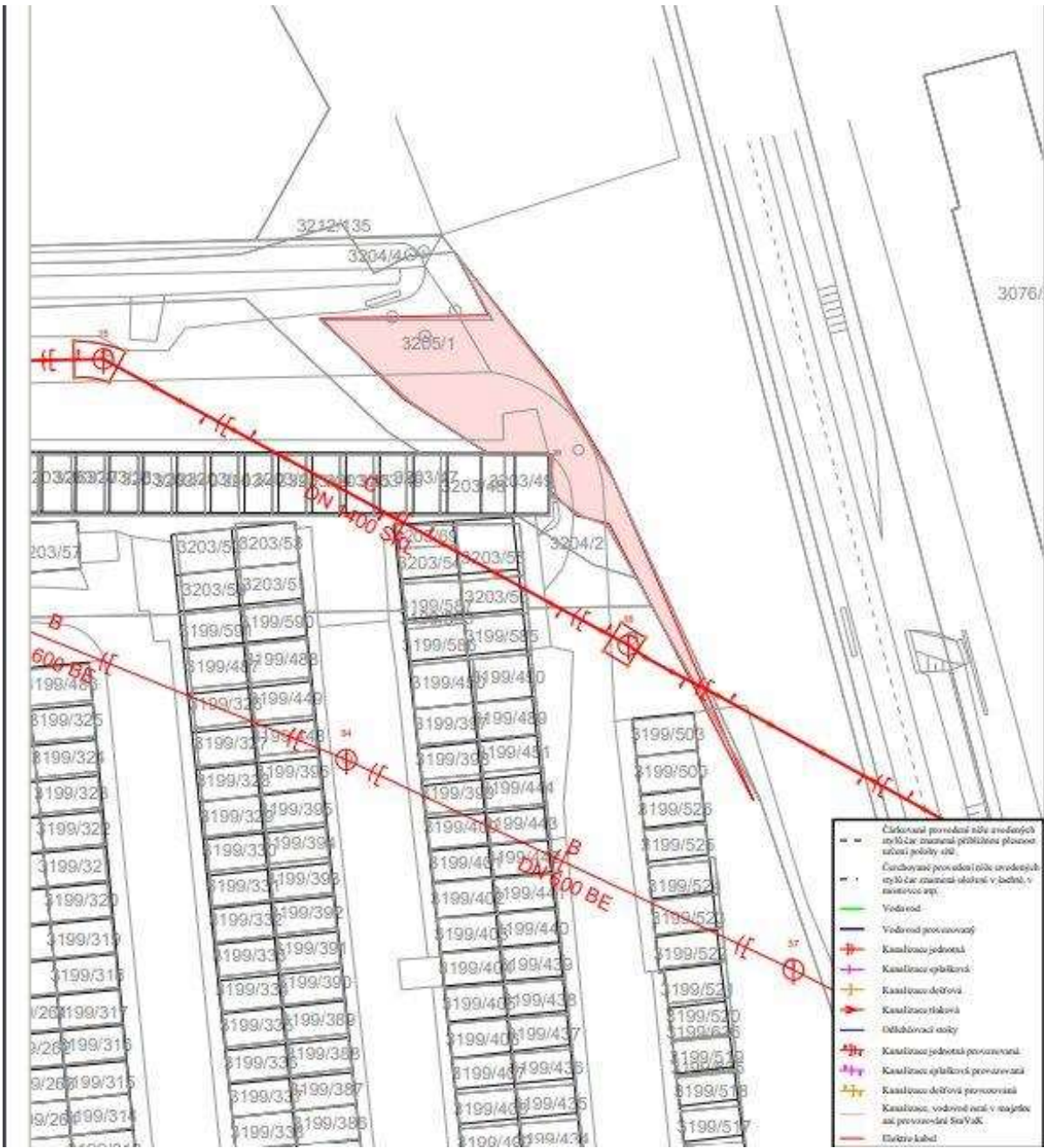


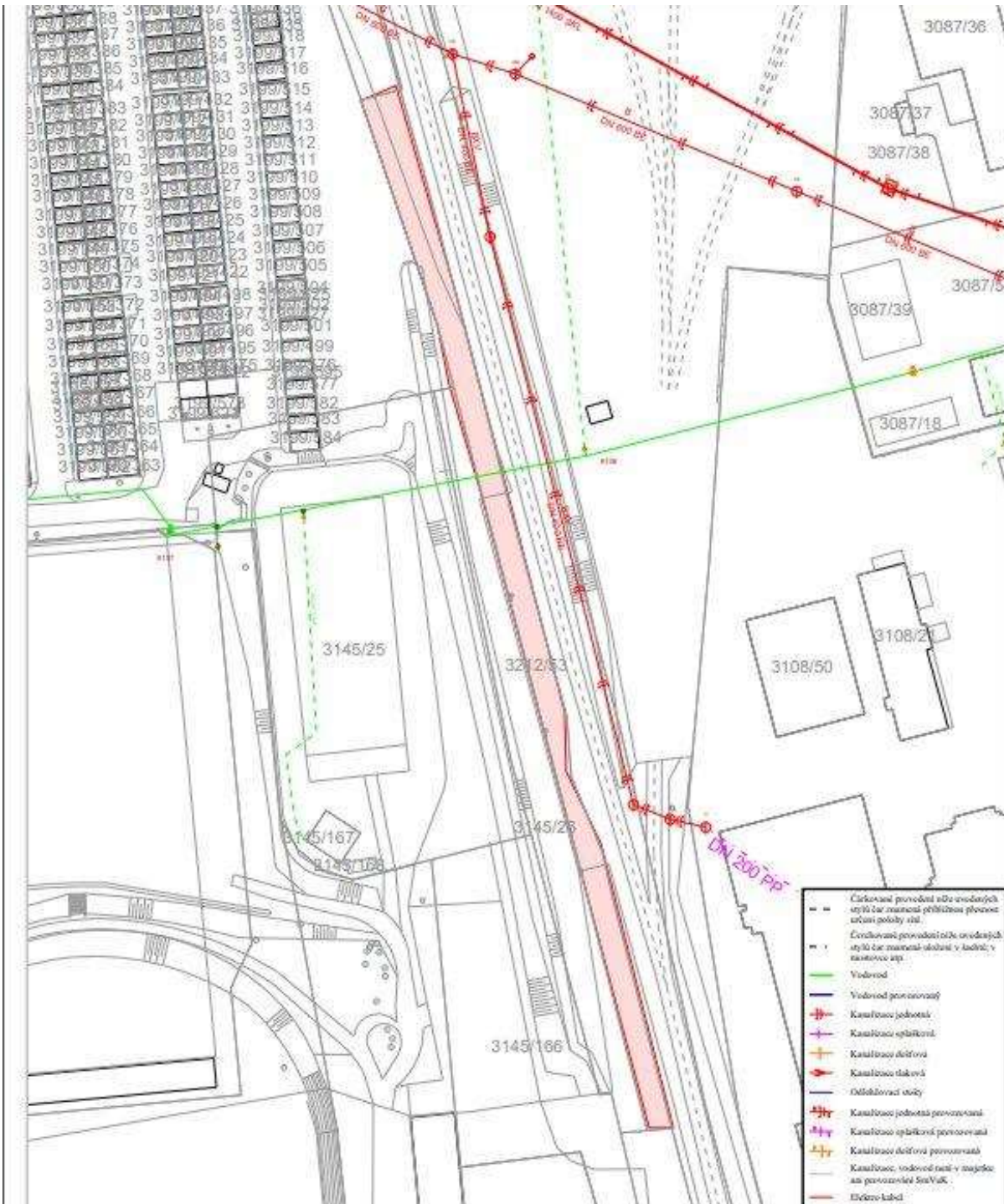


| | | |
|-------------------------------|--|--|
| DP | | PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - DOPRAVA V KLIDU |
| PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ | | |
| PV | | PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ |

Vyjádření inženýrských sítí

SmVaK a.s





Fotodokumentace předmětu ocenění

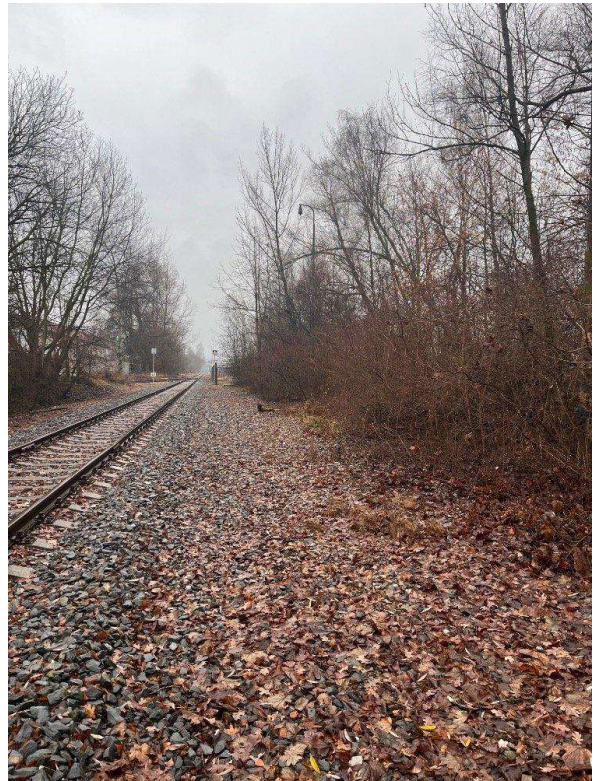
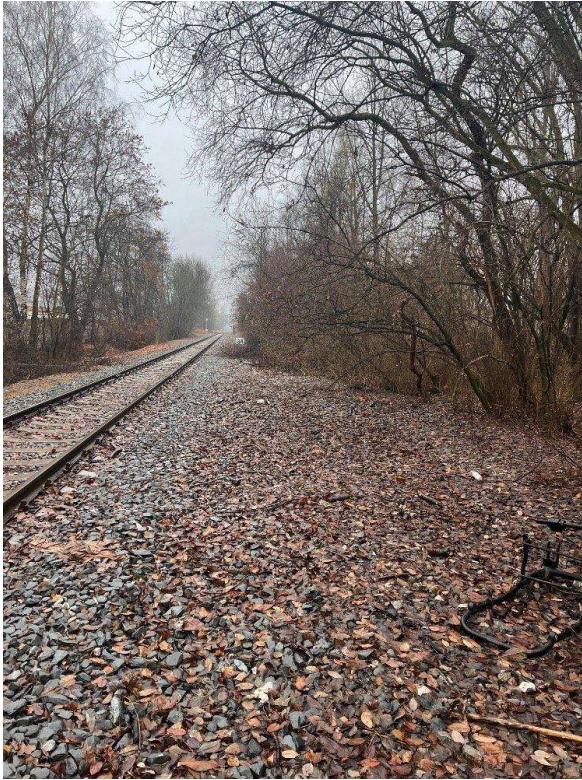


Pozemek parc. č. 3205/1





Pozemek parc. č. 3212/53

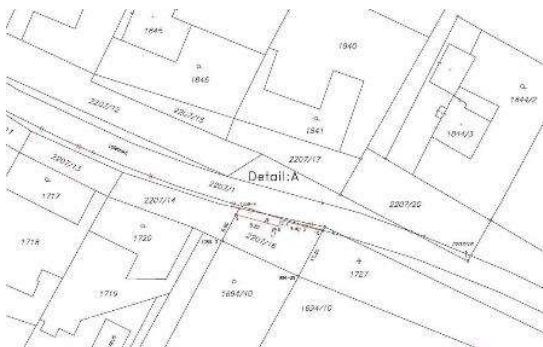




Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Pozemek, 25 m², k.ú. Staré Město u Karviné, obec Karviná, okres Karviná

Celková cena: 12 500 Kč

Lokalita: k.ú. Staré Město u Karviné, obec Karviná, okres Karviná

2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v katastru nemovitostí a v kupní smlouvě)

| | | | |
|-----------------------------|---|---------------------|----------------|
| Lokalita | k.ú. Staré Město u Karviné, obec Karviná, okres Karviná | Cena dle KS | 12 500 Kč |
| Právní účinky ke dni | 10.01.2024 | Číslo řízení | V-152/2024-803 |
| Plocha pozemku | 25 m ² | Druh pozemku | Ostatní |

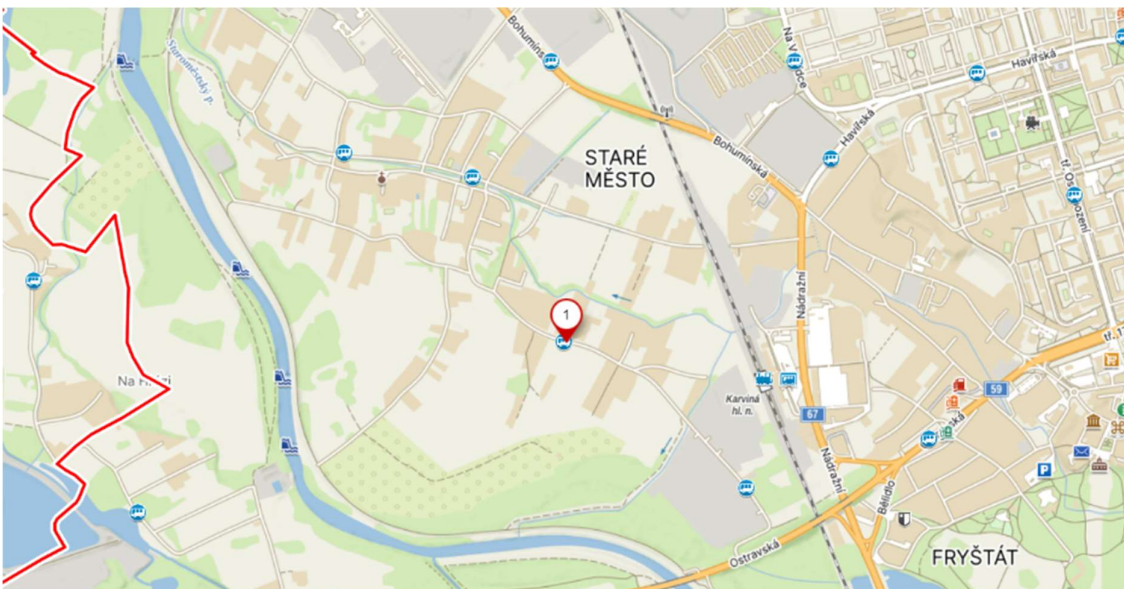
Předmětem kupní smlouvy ze dne 09.01.2024 je dle geometrického plánu v kupní smlouvě díl "a", z pozemku parc. č. 2207/16 sloučen do pozemku parc. č. 2207/1, dle kupní smlouvy V-2854/2023-803 byla jeho kupní cena stanovena na 12 500 Kč. Územním plánem Karviná je pozemek regulován jako NS - plochy smíšené nezastavěného území.

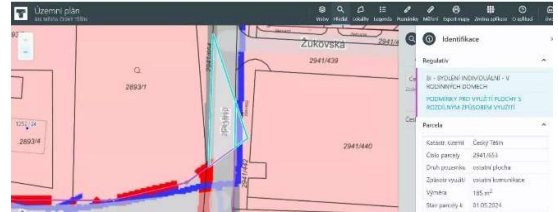
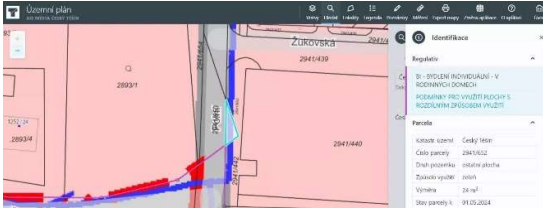
3. Fotodokumentace



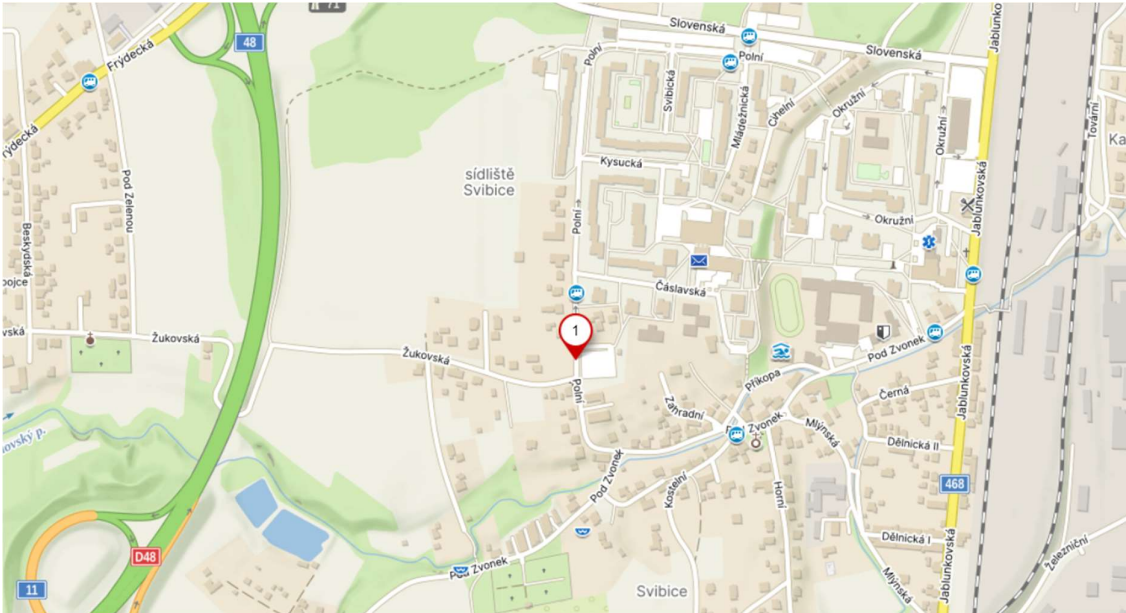


4. Mapové zobrazení





4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Pozemek, 62 m², k.ú. Český Těšín, obec Český Těšín, okres Karviná

Celková cena: 12 648 Kč

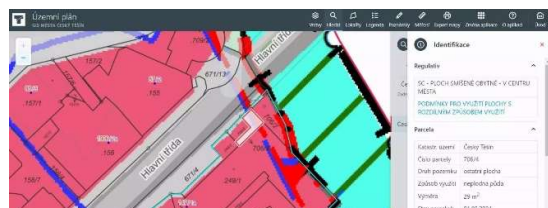
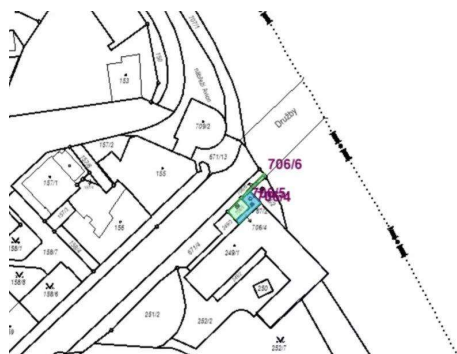
Lokalita: k.ú. Český Těšín, obec Český Těšín, okres Karviná

2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v katastru nemovitostí a v kupní smlouvě)

| | | | |
|-----------------------------|---|---------------------|-----------------|
| Lokalita | k.ú. Český Těšín, obec Český Těšín, okres Karviná | Cena dle KS | 12 648 Kč |
| Právní účinky ke dni | 05.12.2023 | Číslo řízení | V-6323/2023-803 |
| Plocha pozemku | 62 m ² | Druh pozemku | Ostatní |

Předmětem kupní smlouvy ze dne 29.11.2023 jsou pozemky parc. č. 706/4, 706/5 a 706/6, dle kupní smlouvy V-6323/2023-803 byla jejich kupní cena stanovena na 12 648 Kč. Územním plánem Český Těšín jsou pozemky regulovány jako plochy smíšené obytné - v centru města.

3. Fotodokumentace



4. Mapové zobrazení

