

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 058517/2023

Zadavatel znaleckého posudku: JUDr. Petr Bohatý insolvenční správce
dlužníka Ing. Stanislava Tesarczyka,
bytem Na Kopci 1282, 73961 Lyžbice

Hlavní 15, 667 01 Vojkovice

Číslo jednací: KSOS 36 INS 1182 / 2023-A-6

Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých
věcí pro účely veřejné dražby.

Obor, odvětví, specializace: Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Na kopci č.p. 1282,
Třinec, okres Frýdek-Místek

**Prohlídka předmětu ocenění provedena
dne:** 13.04.2023

Zpracováno ke dni: 04.10.2023

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 49 stran textu včetně titulního listu a 47 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 04.10.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 1282 a pozemků parc. č. 1481/1 (výměra 2663 m², druh pozemku orná půda, způsob ochrany zemědělský půdní fond) a 1481/8 (výměra 302 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je rodinný dům č.p. 1282) v obci Třinec, okres Frýdek-Místek, katastrální území Lyžbice.

Jedná se o aktualizaci posudku č. 18538-755/2023.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely veřejné dražby.

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

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce ze dne 13.04.2023, Znalecký posudek č. 819/141/2019 (zpracovatel - Ing. Ivo Štefek), smlouva o zřízení věcného břemene, mapy oblasti, inženýrské sítě, informace realitních kanceláří, územní plán, posudek č. 18538-755/2023 shodného zpracovatele jako tohoto posudku

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 1282
Adresa předmětu ocenění:	Na kopci č.p. 1282, Třinec, okres Frýdek-Místek
Kraj:	Moravskoslezský kraj
Okres:	Frýdek-Místek
Obec:	Třinec
Ulice:	Na kopci
Katastrální území:	Lyžbice
Počet obyvatel:	34 222

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 097,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = 793,00 Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 13.04.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba na prohlídce - pan Spurný (insolvenční správce) a Stanislav Stonawski.

Ocenění ke dni 04.10.2023 bude provedeno na základě prohlídky ze dne 13.04.2023 dle požadavku zadavatele.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Tesarczyk Stanislav Ing., Na kopci 1282, Lyžbice, 73961 Třinec

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 1282 a pozemek parc. č. 1481/1 (výměra 2663 m², druh pozemku orná půda, způsob ochrany zemědělský půdní fond) a 1481/8 (výměra 302 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je rodinný dům č.p. 1282) v obci Třinec, okres Frýdek-Místek, katastrální území Lyžbice.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu - přístavba rodinného domu není zčásti zapsaná v KN.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. Má vybudované podkroví.

Základy jsou pravděpodobně izolované a objekt je zděné konstrukce v systému Porotherm. Tloušťka obvodové konstrukce činí 55 cm. Stropy jsou zčásti snížené, zčásti dřevěné trámové, střecha je zčásti pultová a zčásti valbová, krytina je kanadský šindel a klempířské prvky jsou titan-zinkové. Vnější omítky jsou vápenné a zčásti venkovní obklady. Zateplení pláště - pravděpodobně ano.

Objekt byl postaven dle RÚIAN v KN v roce 2005.

V následujících letech byla provedena oválná přístavba zimní zahrady.

Vady rodinného domu:

- 1.NP zádveří – zaschlá mapa na stropě
- 1.NP kuchyňský kout – uvolněná dlažba na podlaze
- 1.NP spíž – zaschlá mapa na stropě, praskliny omítky
- 1.NP WC – zaschlá mapa na stropě
- 1.NP technická místnost - zaschlá mapa na stropě
- 1.NP chodba – zčásti chybí spáry u dlažby
- 1.NP pokoj + šatna – v pokoji černý flek z barvy na zdi, zaschlé mapy na stropě
- 1.NP místnost – praskliny na dlažbě
- Podkroví pokoj – zaschlé mapy na zdi
- 1.NP garáž – zčásti popraskaná omítka
- 1.NP technická místnost (vstup z garáže) – zaschlé mapy na stropě a zdi
- Zčásti svítidla chybí
- Vnitřní omítky - zčásti prosvítá přes bílou malbu původní barevná

rozvody: pravděpodobně bez vad

vybavení: pravděpodobně bez vad

podlahy: poškozený prvek

okna: pravděpodobně bez vad

střecha: pravděpodobně poškozený prvek

zdivo: poškozený prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako velmi dobrý (vady budou zohledněny v koeficientech).

Dispozice

- 1.NP – garáž, technická místnost (vstup z garáže), zádveří, chodba, obývací pokoj s kuchyňským koutem (s výstupem na venkovní terasu), spíž, WC, technická místnost, koupelna s WC (do koupelny se vchází z chodby nebo pokoje), pokoj + šatna
- Podkroví – schodiště, chodba, koupelna s WC, 2x pokoj, chodba, pokoj + šatna (vchází se z chodby nebo koupelny), 3x pokoj, místnost (s výstupem na venkovní terasu)

I.NP		
Ostatní prostory	Zádveří	6,43 m ²
Ostatní prostory	Chodba	22,73 m ²
Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	64,64 m ²
Ostatní prostory	Spíž	1,30 m ²
Koupelna, WC	WC	1,45 m ²
Ostatní prostory	Technická místnost	5,68 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	9,21 m ²
Ostatní prostory	Komora	3,08 m ²
Pokoj	Pokoj	11,53 m ²
Ostatní prostory	Šatna	3,61 m ²
Ostatní prostory	Chodba	12,73 m ²
Pokoj	Pokoj + šatna	22,03 m ²
Pokoj	Pokoj	18,88 m ²
Pokoj	Pokoj	18,03 m ²
Pokoj	Pokoj	10,00 m ²
Ostatní prostory	Zimní zahrada	45,00 m ²
Příslušenství	Garáž v RD	25,39 m ²
Příslušenství	Místnost za garáží	10,48 m ²
Podkroví		
Ostatní prostory	Schodiště	4,13 m ²
Ostatní prostory	Chodba	4,37 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	6,74 m ²
Pokoj	Pokoj	25,30 m ²
Pokoj	Pokoj	24,27 m ²
Podlahová plocha		321,13 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		357,01 m ²

Vnitřní omítky jsou vápenné, zčásti dlažba na zdi, zčásti kresby na zdi, zčásti dřevěné obložení a zčásti prosvítá přes bílou malbu původní barevná. Okna jsou plastová. Příslušenství oken tvoří žaluzie v části objektu. Obytné místnosti jsou orientované na východ, sever a jih. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči (kuchyňský pult, elektrická varná deska, digestoř, elektrická trouba, mikrovlnná trouba, myčka na nádobí). V 1.NP se nachází koupelna s WC - 2x umyvadlo, sprchový kout, klasická vana, závěsná toaleta, bidet a topný žebřík (do koupelny se vchází z chodby nebo pokoje), podkroví koupelna s WC - umyvadlo, sprchový kout, závěsná toaleta a bidet, 1.NP technická místnost - umyvadlo,

1.NP technická místnost (vstup z garáže) - klasická vana a sprchový kout. V 1.NP se nachází samostatné WC - závěsná toaleta a umyvadlo. Interiérové dveře jsou dřevěné plné a prosklené, zárubně jsou obložkové a ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné a plastové, do garáže garážová vrata na pohon (funkčnost nezjištěna). Osvětlovací techniku tvoří lustry, nástěnná svítidla, bodová svítidla, zářivková svítidla a zčásti chybí.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba

místnosti: laminátová plovoucí podlaha, lino, keramická dlažba

koupelna, wc: keramická dlažba

ostatní: keramická dlažba

kuchyně: keramická dlažba

Další vybavení rodinného domu tvoří vestavěné skříně, krb a odvětrání prostorů ventilátory.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění zajišťuje plynový kotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje plynový kotel.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 2965 m². Sklon pozemku je zčásti rovinatý a zčásti mírně svažitý. Pozemek je oplocený kovaným plotem s podezdívkou, pletivem do ocelových sloupků a dřevěným plotem. Trvalé porosty - okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - 2x terasa (1x zastřešená, 1x zpevněná plocha z kamene u bazénu, která je nezastřešená a lze využít k posezení), venkovní bazén, zahradní chata, zahradní kuchyň, vinný sklep, ohniště, venkovní úpravy.

V zadní části oceňovaných pozemků se nachází nepořádek a zčásti nerovný terén.

Dle územního plánu Trinec – plochy bydlení v rodinných domech.

Oceňované nemovitosti se dle územního plánu nachází v ochranném pásmu lesa 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven ve východní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka příměstské autobusové dopravy a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Vlastník pravděpodobně nemá kontakt se sousedy a dle informací přítomné osoby v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

Venkovní stavby:

Zastřešená dřevěná terasa

Venkovní bazén

Zahradní chata

- Konstrukce dřevěná a oboustranně obíjená, střecha sedlová, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, střešní krytina z živičného šindele
- Nepodsklepená, půda se vstupem zvenku
- Nástěnná svítidla, dveře dřevěné prosklené, okna jednoduchá dřevěná, podlaha dřevěná prkenná
- Elektrické rozvody

Zahradní kuchyň

- Vedlejší stavba, která doplňuje užívání rodinného domu a je užívána jako zahradní kuchyň
- Konstrukce zděná a zčásti tvořena venkovními žaluziemi, základy ocelové patky, střecha pultová, střešní krytina z živičných šindelů, klempířské prvky
- Podlahu tvoří zámková dlažba, elektrické rozvody
- Objekt je zčásti otevřený a nachází se v něm kuchyňský dřez, pekařská pec, krb a kamna

Vinný sklep

- Jedná se o zemní sklep situovaný na zahradě za rodinným domem
- Konstrukce kamenná, podlaha kamenná, stropy klenbové, elektrické rozvody
- Pult, venkovní osvětlení

Ohniště

Zatížení inženýrskými sítěmi:

- Na hranici pozemku parc. č. 1481/1 vede síť elektronických komunikací CETIN a.s. – bez vlivu

Věcná práva ve prospěch nemovitosti (podrobnější popis ve výpisu KN – přiložen v přílohách):

Věcné břemeno vedení vodovodní a plynové přípojky

- Oprávnění pro: parc. č. 1481/1 a 1481/8
- Povinnost k: parc. č. 1493/6
- Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná ze dne 24.09.2001, V-1286/2001-832

Věcná práva zatěžující nemovitosti (podrobnější popis ve výpisu KN – přiložen v přílohách):

- *Zástavní právo smluvní* V-1150/2009-832
- *Zástavní právo smluvní* V-635/2010-832
- *Věcné břemeno (podle listiny) provozování podzemního kabelového vedení nn, přípojkové skříně včetně vstupu a vjezdu na tento pozemek za účelem oprav a údržby na části parcely*
 - Oprávnění pro: ČEZ Distribuce a.s.
 - Povinnost k: parc. č. 1481/1
 - Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene – bezúplatná ze dne 29.09.2004, V-2054/2004-832
 - Bez vlivu na cenu
- *Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění daňové pohledávky* Z-5358/2010-832
- *Zástavní právo exekutorské* V-763/2017-832
- *Zástavní právo exekutorské* V-3481/2022-832
- *Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti* Z-1488/2017-832, Z-998/2018-832
- *Zahájení exekuce* Z-3272/2021-832, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Z-3274/2021-832, Z-69/2022-832
- *Zahájení exekuce* Z-2449/2022-832, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Z-2450/2022-832
- *Zahájení exekuce* Z-3533/2022-832, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Z-3534/2022-832
- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Ing. Tesarczyk Stanislav

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	Dům byl postaven v roce	2005 (dle RÚIAN v KN v roce 2005, v následujících letech byla provedena oválná přístavba zimní zahrady)
	Základy	pravděpodobně izolované
	Konstrukce	zděná v systému Porotherm
	Tloušťka obvodové konstrukce	55 cm
	Stropy	zčásti snížené, zčásti dřevěné trámové
	Střecha	zčásti pultová, zčásti valbová
	Krytina střechy	kanadský šindel
	Klempířské prvky	títanzinkové
	Vnější omítky	vápenné, venkovní obklady
	Vnitřní omítky	vápenné, zčásti dlažba na zdi, zčásti kresby na zdi, zčásti dřevěné obložení, zčásti prosvítá přes bílou malbu původní barevná
Vady domu	<ul style="list-style-type: none"> • 1.NP zádveří – zaschlá mapa na stropě • 1.NP kuchyňský kout – uvolněná dlažba na podlaze • 1.NP spíž – zaschlá mapa na stropě, praskliny omítky • 1.NP WC – zaschlá mapa na stropě • 1.NP technická místnost - zaschlá mapa na stropě • 1.NP chodba – zčásti chybí spáry u dlažby • 1.NP pokoj + šatna – v pokoji černý flek z barvy na zdi, zaschlé mapy na stropě • 1.NP místnost – praskliny na dlažbě • Podkroví pokoj – zaschlé mapy na zdi • 1.NP garáž – zčásti popraskaná omítka • 1.NP technická místnost (vstup z garáže) – zaschlé mapy na stropě a zdi • Zčásti svítidla chybí • Vnitřní omítky - zčásti prosvítá přes bílou malbu původní barevná <p>rozvody: pravděpodobně bez vad vybavení: pravděpodobně bez vad podlahy: poškozený prvek okna: pravděpodobně bez vad střecha: pravděpodobně poškozený prvek zdivo: poškozený prvek</p>	

Popis vnitřních prostor	Dispozice	<ul style="list-style-type: none"> • 1.NP – garáž, technická místnost (vstup z garáže), zádveří, chodba, obývací pokoj s kuchyňským koutem (s výstupem na venkovní terasu), spíž, WC, technická místnost, koupelna s WC (do koupelny se vchází z chodby nebo pokoje), pokoj + šatna. chodba, pokoj + šatna (vchází se z chodby nebo koupelny), 3x pokoj, zimní zahrada (s výstupem na venkovní terasu) • Podkroví – schodiště, chodba, koupelna s WC, 2x pokoj 																																													
	Typ oken	plastová																																													
	Příslušenství oken	žaluzie v části objektu																																													
	Orientace oken obytných místností	východ, sever, jih																																													
	Koupelna(y)	1.NP koupelna s WC - 2x umyvadlo, sprchový kout, klasická vana, závěsná toaleta, bidet, topný žebřík (do koupelny se vchází z chodby nebo pokoje), podkroví koupelna s WC - umyvadlo, sprchový kout, závěsná toaleta, bidet, 1.NP technická místnost - umyvadlo, 1.NP technická místnost (vstup z garáže) - klasická vana, sprchový kout																																													
	Toaleta(y)	1.NP samostatné WC - závěsná toaleta, umyvadlo																																													
	Vstupní dveře	dřevěné, plastové, do garáže garážová vrata na pohon (funkčnost nezjištěna)																																													
	Typ zárubní	obložkové, ocelové																																													
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené																																													
	Osvětlovací technika	lustry, nástěnná svítidla, bodová svítidla, zářivková svítidla, zčásti chybí																																													
	Popis místností a rozměry v m ²	<table border="1"> <tr> <td colspan="3">1.NP</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Zádveří</td> <td>6,43 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Chodba</td> <td>22,73 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Obývací pokoj s kuchyňským koutem</td> <td>64,64 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Spíž</td> <td>1,30 m²</td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>WC</td> <td>1,45 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Technická místnost</td> <td>5,68 m²</td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>Koupelna s WC</td> <td>9,21 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Komora</td> <td>3,08 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>11,53 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Šatna</td> <td>3,61 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Chodba</td> <td>12,73 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj + šatna</td> <td>22,03 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>18,88 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>18,03 m²</td> </tr> </table>	1.NP			Ostatní prostory	Zádveří	6,43 m ²	Ostatní prostory	Chodba	22,73 m ²	Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	64,64 m ²	Ostatní prostory	Spíž	1,30 m ²	Koupelna, WC	WC	1,45 m ²	Ostatní prostory	Technická místnost	5,68 m ²	Koupelna, WC	Koupelna s WC	9,21 m ²	Ostatní prostory	Komora	3,08 m ²	Pokoj	Pokoj	11,53 m ²	Ostatní prostory	Šatna	3,61 m ²	Ostatní prostory	Chodba	12,73 m ²	Pokoj	Pokoj + šatna	22,03 m ²	Pokoj	Pokoj	18,88 m ²	Pokoj	Pokoj	18,03 m ²
	1.NP																																														
	Ostatní prostory	Zádveří	6,43 m ²																																												
	Ostatní prostory	Chodba	22,73 m ²																																												
Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	64,64 m ²																																													
Ostatní prostory	Spíž	1,30 m ²																																													
Koupelna, WC	WC	1,45 m ²																																													
Ostatní prostory	Technická místnost	5,68 m ²																																													
Koupelna, WC	Koupelna s WC	9,21 m ²																																													
Ostatní prostory	Komora	3,08 m ²																																													
Pokoj	Pokoj	11,53 m ²																																													
Ostatní prostory	Šatna	3,61 m ²																																													
Ostatní prostory	Chodba	12,73 m ²																																													
Pokoj	Pokoj + šatna	22,03 m ²																																													
Pokoj	Pokoj	18,88 m ²																																													
Pokoj	Pokoj	18,03 m ²																																													

		Pokoj	Pokoj	10,00 m ²
		Ostatní prostory	Zimní zahrada	45,00 m ²
		Příslušenství	Garáž	25,39 m ²
		Příslušenství	Místnost za garáží	10,48 m ²
		Podkroví		
		Ostatní prostory	Schodiště	4,13 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	4,37 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	6,74 m ²
		Pokoj	Pokoj	25,30 m ²
		Pokoj	Pokoj	24,27 m ²
		Podlahová plocha		321,13 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		357,01 m ²
	Elektrína	230V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ano		
	Řešení vytápění v domě	plynový kotel		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v domě	plynový kotel		
	Podlahy v domě	chodba: laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba místnosti: laminátová plovoucí podlaha, lino, keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba ostatní: keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba		
	Popis stavu	velmi dobrý (vady budou zohledněny v koeficientech)		

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	2965 m ² Dle územního plánu Trinec – plochy bydlení v rodinných domech. Oceňované nemovitosti se dle územního plánu nachází v ochranném pásmu lesa 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa.
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	2x terasa (1x zastřešená, 1x zpevněná plocha z kamene u bazénu, která je nezastřešená a lze využít k posezení), venkovní bazén, zahradní chata, zahradní kuchyň, vinný sklep, ohniště, venkovní úpravy
	Sklon pozemku	rovinatý, mírně svažité

	Oplocení	kovaný plot s podezdívkou, pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot V zadní části oceňovaných pozemků se nachází nepořádek a zčásti nerovný terén.
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka příměstské autobusové dopravy a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy; dle informací přítomné osoby v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé
	Další informace, věcná břemena	<p><u>Venkovní stavby:</u></p> <p><u>Zastřešená dřevěná terasa</u></p> <p><u>Venkovní bazén</u></p> <p><u>Zahradní chata</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Konstrukce dřevěná a oboustranně obíjená, střecha sedlová, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, střešní krytina z živичného šindele • Nepodsklepená, půda se vstupem zvenku • Nástěnná svítidla, dveře dřevěné prosklené, okna jednoduchá dřevěná, podlaha dřevěná prkenná • Elektrické rozvody <p><u>Zahradní kuchyň</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vedlejší stavba, která doplňuje užívání rodinného domu a je užívána jako zahradní kuchyň

		<ul style="list-style-type: none"> • Konstrukce zděná a zčásti tvořena venkovními žaluziemi, základy ocelové patky, střecha pultová, střešní krytina z živičných šindelů, klempířské prvky • Podlahu tvoří zámková dlažba, elektrické rozvody • Objekt je zčásti otevřený a nachází se v něm kuchyňský dřez, pekařská pec, krb a kamna <p><u>Vinný sklep</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Jedná se o zemní sklep situovaný na zahradě za rodinným domem • Konstrukce kamenná, podlaha kamenná, stropy klenbové, elektrické rozvody • Pult, venkovní osvětlení <p><u>Ohniště</u></p> <p><u>Zatížení inženýrskými sítěmi:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Na hranici pozemku parc. č. 1481/1 vede síť elektronických komunikací CETIN a.s. – bez vlivu <p><u>Věcná práva ve prospěch nemovitosti (podrobnější popis ve výpisu KN – přiložen v přílohách):</u></p> <p><u>Věcné břemeno vedení vodovodní a plynové přípojky</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Oprávnění pro: parc. č. 1481/1 a 1481/8 • Povinnost k: parc. č. 1493/6 • Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná ze dne 24.09.2001, V-1286/2001-832 <p><u>Věcná práva zatěžující nemovitosti (podrobnější popis ve výpisu KN – přiložen v přílohách):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Zástavní právo smluvní</u> V-1150/2009-832 • <u>Zástavní právo smluvní</u> V-635/2010-832 • <u>Věcné břemeno (podle listiny) provozování podzemního kabelového vedení nn, přípojkové skříňe včetně vstupu a vjezdu na tento pozemek za účelem oprav a údržby na části parcely</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ Oprávnění pro: ČEZ Distribuce a.s. ○ Povinnost k: parc. č. 1481/1 ○ Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene – bezúplatná ze dne 29.09.2004, V-2054/2004-832 ○ Bez vlivu na cenu • <u>Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění daňové pohledávky</u> Z-5358/2010-832
--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> • <u>Zástavní právo exekutorské</u> V-763/2017-832 • <u>Zástavní právo exekutorské</u> V-3481/2022-832 • <u>Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti</u> Z-1488/2017-832, Z-998/2018-832 • <u>Zahájení exekuce</u> Z-3272/2021-832, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Z-3274/2021-832, Z-69/2022-832 • <u>Zahájení exekuce</u> Z-2449/2022-832, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Z-2450/2022-832 • <u>Zahájení exekuce</u> Z-3533/2022-832, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Z-3534/2022-832 • Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Ing. Tesarczyk Stanislav
--	--	---

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 04.10.2023 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 obliby. 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porováním.“

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

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.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsána v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

Ocenění ke dni 04.10.2023 bude provedeno na základě prohlídky ze dne 13.04.2023 dle požadavku zadavatele.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 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. 53/2016 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.

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:

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 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: Okrajové části obce	III	-0,05
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,990}$$

1. Rodinný dům č.p. 1282

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví do 1/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
Vrchní stavba	455,00	3,00 m
455,00 m²		

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	Vrchní stavba	$(455,00) \cdot (3,00) + (80,00) \cdot (2,90) =$	1 597,00
Z	Zastřešení	$(455,00) \cdot (3,50) / 2 =$	796,25
Obestavěný prostor - celkem:			2 393,25 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základová deska s izolací	S	100
2. Zdivo	zděné POROTHERM	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Střecha	valbová, pultová	S	100
5. Krytina	kanadský šindel	S	100
6. Klempířské konstrukce	titanzinek	N	100
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové, zčásti dlažba na zdi	S	100
8. Fasádní omítky	vápenná štuková, zateplení	S	100
9. Vnější obklady	sokl z keramického obkladu	S	100
10. Vnitřní obklady	koupelna, WC, okolo kuchyňské linky	S	100
11. Schody	dřevěné	S	100
12. Dveře	dřevěné převážně s obložkovými zárubněmi	S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba	S	100
15. Podlahy ostatních místností	laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba	S	100

16. Vytápění	ústřední topení, plynový kotel	S	100
17. Elektroinstalace	ano	S	100
18. Bleskosvod	pravděpodobně ano	S	100
19. Rozvod vody	studená a teplá	S	100
20. Zdroj teplé vody	plynový kotel se zásobníkem	S	100
21. Instalace plynu	ano	S	100
22. Kanalizace	veřejná kanalizace	S	100
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči	N	100
24. Vnitřní vybavení	1.NP koupelna s WC - 2x umyvadlo, sprchový kout, klasická vana, závěsná toaleta, bidet, topný žebřík, podkroví koupelna s WC - umyvadlo, sprchový kout, závěsná toaleta, bidet, 1.NP technická místnost - umyvadlo, 1.NP technická místnost (vstup z garáže) - klasická vana, sprchový kout	N	100
25. Záchod	1.NP WC - závěsná toaleta, umyvadlo	S	100
26. Ostatní	krb, vestavěné skříně, odvětrávání prostoru ventilátorem	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	N	0,90	100	1,54	1,39
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	N	0,50	100	1,54	0,77
24. Vnitřní vybavení	N	4,10	100	1,54	6,31

25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					102,97
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0297

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,0500
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0297
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8330
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 715,69
Plná cena: 2 393,25 m ³ * 7 715,69 Kč/m ³	=	18 465 575,09 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 82 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 18 / 100 = 18,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 18,0 % / 100)	*	0,820
Nákladová cena stavby CS_N	=	15 141 771,57 Kč
Koeficient pp	*	0,990
Cena stavby CS	=	14 990 353,85 Kč
Rodinný dům č.p. 1282 - zjištěná cena	=	14 990 353,85 Kč

2. Zahradní chata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rekreační chata a zahrádkářská chata § 14:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná oboustranně obíjená, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	3,50*6,00 =	21,00	2,50 m
		21,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(3,50*6,00)*(2,50) =$	52,50
Z	Zastřešení	$(3,50*6,00)*(0,85)/2 =$	8,93
Obestavěný prostor - celkem:			61,43 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	pravděpodobně ne	C	100
2. Podezdívka jen u typu I	chybí	C	100
3. Obvodové stěny	oboustranně obité	S	100
4. Stropy	dřevěné	S	100
5. Zastřešení	sedlová střecha, neumožňující podkroví	P	100
6. Krytina	šindel	S	100
7. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech - žlaby a svody	S	100
8. Úprava povrchů	chybí	C	100
9. Schodiště	chybí	C	100
10. Dveře	běžné dřevěné	S	100
11. Okna	jednoduchá	S	100
12. Podlahy	dřevěná	S	100
13. Vytápění	chybí	C	100
14. Elektroinstalace	ano	S	100
15. Rozvod vody		X	100
16. Zdroj teplé vody		X	100
17. Rozvod propan-butanu		X	100
18. Kanalizace		X	100
19. Záchod	chybí	C	100
20. Okenice	chybí	C	100
21. Vnitřní vybavení	chybí	C	100
22. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	7,70	100	0,00	0,00
2. Podezdívka jen u typu I	C	4,00	100	0,00	0,00
3. Obvodové stěny	S	27,40	100	1,00	27,40
4. Stropy	S	10,20	100	1,00	10,20
5. Zastřešení	P	7,00	100	0,46	3,22
6. Krytina	S	5,00	100	1,00	5,00
7. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
8. Úprava povrchů	C	10,10	100	0,00	0,00

9. Schodiště	C	1,20	100	0,00	0,00
10. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
11. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10
12. Podlahy	S	4,00	100	1,00	4,00
13. Vytápění	C	3,30	100	0,00	0,00
14. Elektroinstalace	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Rozvod vody	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Zdroj teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
17. Rozvod propan-butanu	X	0,00	100	1,00	0,00
18. Kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Záchod	C	0,40	100	0,00	0,00
20. Okenice	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Vnitřní vybavení	C	2,80	100	0,00	0,00
22. Ostatní	C	2,70	100	0,00	0,00
<hr/>					
Součet upravených objemových podílů					62,12
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6212

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 12) [Kč/m ³]:	=	1 280,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	*	0,6212
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8330
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 477,88
Plná cena: 61,43 m ³ * 2 477,88 Kč/m ³	=	152 216,17 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 60 = 23,3 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 23,3 % / 100)	*	0,767
Nákladová cena stavby CS_N	=	116 749,80 Kč
Koeficient pp	*	0,990
Cena stavby CS	=	115 582,30 Kč
Zahradní chata - zjištěná cena	=	115 582,30 Kč

3. Zahradní kuchyň

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	5,50*5,50 =	30,25 2,80 m
		30,25 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]	
NP	1.NP	$(5,50*5,50)*((2,80-2,50)/2+2,50) =$	80,16
Obestavěný prostor - celkem:			80,16 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	kombinované	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	šindel	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	chybí	C	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	dlažba	S	100
12. Elektroinstalace	ano	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,00	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					76,10
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7610

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7610
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,7380</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 864,97
Plná cena: 80,16 m ³ * 2 864,97 Kč/m ³	=	229 656,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 60 = 23,3 %		
Koeficient opotřebení: (1- 23,3 % / 100)	*	<u>0,767</u>
Nákladová cena stavby CS_N	=	176 146,15 Kč
Koeficient pp	*	<u>0,990</u>
Cena stavby CS	=	174 384,69 Kč
Zahradní kuchyň - zjištěná cena	=	<u>174 384,69 Kč</u>

4. Zemní sklep zděný nebo betonový

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

15. Zemní sklep zděný nebo betonový

242

Výměra:

$(4,00 \cdot 7,00 \cdot 2,50) + (4,00 \cdot 7,00 \cdot 1,70 / 2) = 93,80 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

= 1 800,-

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

* 1,1000

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

* 3,1370

Základní cena upravená [Kč/m³]

= 6 211,26

Plná cena: 93,80 m³ * 6 211,26 Kč/m³

= **582 616,19 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 14 / 60 = 23,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 23,3 \% / 100)$

* 0,767

Nákladová cena stavby CS_N

= **446 866,62 Kč**

Koeficient pp

* 0,990

Cena stavby CS

= **442 397,95 Kč**

Zemní sklep zděný nebo betonový - zjištěná cena

= **442 397,95 Kč**

5. Bazén venkovní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 21. Bazén venkovní
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$8,00 * 4,00 * 1,30 = 41,60 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	1 825,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1370
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	6 297,53
Plná cena: 41,60 m ³ * 6 297,53 Kč/m ³	=	261 977,25 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 14 / 40 = 35,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 35,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp	*	0,650
Cena stavby CS	=	170 285,21 Kč
	*	0,990
	=	168 582,36 Kč
Bazén venkovní - zjištěná cena	=	168 582,36 Kč

6. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.
Stanovené procento z ceny staveb: 4,00 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům č.p. 1282	14 990 353,85 Kč
Zahradní kuchyň	174 384,69 Kč
Celkem	15 164 738,54 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	=	15 164 738,54
4,00 % z ceny staveb	*	0,0400
Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena	=	606 589,54 Kč

7. Pozemek parc. č. 1481/1

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 2\,663,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 2\,663,00) / 2\,663,00 = \mathbf{0,875}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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 ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - dle ÚP se pozemek zčásti nachází v ochranném pásmu lesa 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa	I	-0,02

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,980}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,980 * 0,990 = \mathbf{0,970}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	793,-	0,970		769,21

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	orná půda	1481/1	2 663	769,21	
	Redukční koeficient R = 0,875			673,06	1 792 358,78
Stavební pozemek - celkem			2 663		1 792 358,78

Pozemek parc. č. 1481/1 - zjištěná cena celkem = 1 792 358,78 Kč

8. Pozemek parc. č. 1481/8

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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 ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,990 = 0,990$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	793,-	0,990		785,07

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1481/8	302	785,07	237 091,14
Stavební pozemek - celkem			302		237 091,14

Pozemek parc. č. 1481/8 - zjištěná cena celkem = 237 091,14 Kč

9. Trvalé porosty - parc. č. 1481/1

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Jehličnaté keře I	1 090,-	- 20 %	14 roků 872,-	33,00 ks 28 776,-
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	520,-	- 20 %	10 roků 416,-	4,00 ks 1 664,-
Listnaté stromy I	3 010,-	- 20 %	10 roků 2 408,-	3,00 ks 7 224,-
Listnaté stromy I	10 080,-	- 20 %	18 roků 8 064,-	5,00 ks 40 320,-
Jehličnaté stromy I	7 620,-	- 20 %	18 roků 6 096,-	20,00 ks 121 920,-
Jehličnaté keře I	530,-	- 20 %	10 roků 424,-	14,00 ks 5 936,-
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	- 20 %	18 roků 872,-	4,00 ks 3 488,-
Jehličnaté keře I	190,-	- 20 %	5 roků 152,-	4,00 ks 608,-
Jehličnaté stromy I	2 150,-	- 20 %	10 roků 1 720,-	12,00 ks 20 640,-
Listnaté stromy I	620,-	- 20 %	5 roků 496,-	1,00 ks 496,-
Součet:				231 072,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,100
Celkem - okrasné rostliny			=	190 634,40 Kč
Trvalé porosty - parc. č. 1481/1 - zjištěná cena celkem			=	190 634,40 Kč

Rekapitulace ocenění dle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 1282	14 990 354,- Kč
2. Zahradní chata	115 582,- Kč
3. Zahradní kuchyň	174 385,- Kč
4. Zemní sklep zděný nebo betonový	442 398,- Kč
5. Bazén venkovní	168 582,- Kč
6. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	606 590,- Kč
7. Pozemek parc. č. 1481/1	1 792 359,- Kč
8. Pozemek parc. č. 1481/8	237 091,- Kč
9. Trvalé porosty - parc. č. 1481/1	190 634,- Kč

Výsledná cena - celkem:

18 717 975,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

18 717 980,- 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.

Rodinný dům Na kopci č.p. 1282, Třinec, okres Frýdek-Místek

Na kopci č.p. 1282, Třinec, okres Frýdek-Místek						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Na kopci č.p. 1282, Třinec, okres Frýdek- Místek	321.1305 m ²	velmi dobrý (zohlednění vad)	2965 m ²	garáž v RD, 2x terasa (1x zastřešená, 1x zpevněná plocha z kamene u bazénu, která je nezastřešená a lze využít k posezení), venkovní bazén, zahradní chata, zahradní kuchyň, vinný sklep, ohniště, venkovní úpravy, trvalé porosty, parkování na vlastním pozemku, přístup bezproblémový, dle ÚP se pozemek parc. č. 1481/1 zčásti nachází v ochranném pásmu lesa 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa, věčné břemeno (podle listiny) provozování podzemního	pravděpodobně zateplený, nepodsklepený, plastová okna, 1.NP koupelna s WC - 2x umyvadlo, sprchový kout, klasická vana, závěsná toaleta, bidet, topný žebřík, podkroví koupelna s WC - umyvadlo, sprchový kout, závěsná toaleta, bidet, 1.NP technická místnost - umyvadlo, 1.NP technická místnost (vstup z garáže) - klasická vana, sprchový kout, 1.NP WC - závěsná toaleta, umyvadlo, 1x kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči (kuchyňský pult,

					kabelového vedení nn, přípojkové skříně včetně vstupu a vjezdu na tento pozemek za účelem oprav a údržby na části parcely – bez vlivu na cenu	elektrická varná deska, digestoř, elektrická trouba, mikrovltná trouba, myčka na nádobí), vestavěná skříň, krb v obývacím pokoji, elektrické rozvody, připojení k vodovodu, veřejná kanalizace, vytápění + ohřev vody (plynový kotel), závěsné radiátory
1	Třinec, okres Frýdek- Místek	102 m ²	velmi dobrý	1305 m ²	2x terasa (z toho 1x zastřešená), venkovní úpravy, trvalé porosty, parkování na vlastním pozemku, přístup přes zpevněnou cestu na pozemku parc. č. 15/76 ve vlastnictví soukromé osoby – dle KN věcné břemeno chůze a jízdy (nezjištěno, zda pro srovnávanou nemovitost), poté navazuje zpevněná obecní cesta, věcné břemeno zřízení a provozování vedení – bez vlivu na cenu	pravděpodobně zateplený, nepodsklepený, plastová okna, 1x koupelna s WC - sprchový kout, klasická vana, závěsná toaleta, 1x WC, 1x kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, 1x menší kuchyně, elektrické rozvody, připojení k vodovodu, ČOV, vytápění (plynový kotel), topná tělesa pravděpodobně podlahové topení, ohřev vody (nezjištěno)
2	Konská č.p. 543, Třinec, okres Frýdek- Místek	110 m ²	velmi dobrý	1649 m ²	1x zastřešená terasa, zahradní chata, dřevěný altán, garážový přístřešek, kůlna na nářadí, venkovní úpravy, trvalé porosty, parkování na vlastním pozemku, přístup bezproblémový, dle ÚP se nachází v ochranném	pravděpodobně zateplený, nepodsklepený, plastová okna, 1x koupelna - sprchový kout, umyvadlo, 1x WC – závěsná toaleta, 1x kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, vestavěná skříň,

					pásmu lesa 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa, pozemek parc. č. 1910/5 věcné břemeno vedení	kamna, elektrické rozvody, připojení k vodovodu, veřejná kanalizace, vytápění (plynový kondenzační kotel), topná tělesa podlahové topení, ohřev vody (nezjištěno)
3	Milíkov č.p. 383, okres Frýdek-Místek	83 m ²	velmi dobrý	1127 m ²	garáž, 1x zastřešená terasa, kůlna na náradí, venkovní úpravy, trvalé porosty, parkování na vlastním pozemku, přístup bezproblémový (součástí koupě je také spoluvlastnický podíl 7/16 na pozemku parc. č. 1898/3), věcné břemeno zřizování a provozování vedení – bez vlivu na cenu	pravděpodobně zateplený, nepodsklepený, půda, plastová okna, 1x koupelna – klasická vana, umyvadlo, topný žebřík, 1x WC – klasická toaleta, umyvadlo, 1x kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, krb, elektrické rozvody, připojení k vodovodu, jímka, vytápění (nezjištěno), topná tělesa závěsné radiátory, ohřev vody (nezjištěno)
4	Bystrice č.p. 549, okres Frýdek-Místek	210 m ²	velmi dobrý	938 m ²	garáž v RD, balkon, garážový přístřešek, 1x zastřešená terasa, zahradní gril, venkovní úpravy, trvalé porosty, parkování na vlastním pozemku, přístup bezproblémový	zateplený, nepodsklepený, plastová okna, 1.NP WC, podkroví koupelna s WC - 2x umyvadlo, sprchový kout, rohová vana, 1x kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, krb s průduchy v obývacím pokoji, pohybové senzory, EZS, elektrické rozvody, připojení k vodovodu, studna, veřejná kanalizace, plynový kotel, bojler, podlahové topení v 1.NP,

						teplovodní nástěnná tělesa v 2.NP a garáži
5	Karpenčná č.p. 220, Třinec, okres Frýdek- Místek	227 m ²	novostavba	4723 m ²	<p>garáž v RD, 1x zastřešená terasa, zahradní domek, 2x skleník, venkovní úpravy, trvalé porosty, parkování na vlastním pozemku, rozsáhlé chráněné území – pozemky parc. č. 241, 242/1, 242/2, 242/3, 242/4 a 244/8, zčásti ochranné silniční pásmo, vedení VN, věcné břemeno zřizování a provozování vedení – pozemek parc. č. 242/1, 242/2, 242/3, 242/4, věcné břemeno podle listiny – 244/8, chráněná krajinná oblast II. – IV. Zóna, věcné břemeno cesty a věcné břemeno chůze a jízdy – pozemek parc. č. 244/9</p>	<p>zateplený, nepodsklepený, hliníková okna, 2x koupna s WC, 1x WC, 1x kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, krb, vestavěné skříně, kamerový a zabezpečovací systém, elektrické rozvody, připojení k vodovodu, studna, veřejná kanalizace, ČOV, závěsné radiátory</p>

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	81 852,94 Kč	1	81 852,94 Kč	1	1.22	1.08	0.83	0.95	1	1.0389276	78 785,99 Kč
2	60 454,55 Kč	1	60 454,55 Kč	1	1.21	1.1	0.87	0.94	0.99	1.077606882	56 100,75 Kč
3	67 469,88 Kč	1	67 469,88 Kč	0.98	1.24	1.08	0.82	0.97	0.99	1.033456729536	65 285,64 Kč
4	45 714,29 Kč	0.9	41 142,86 Kč	0.98	1.11	1.05	0.8	0.97	0.98	0.8686126512	47 366,18 Kč
5	56 828,19 Kč	1	56 828,19 Kč	0.96	1.09	1.08	1.18	0.92	1.02	1.251386578944	45 412,18 Kč
Celkem průměr										58 590,15 Kč	
Minimum										45 412,18 Kč	
Maximum										78 785,99 Kč	
Směrodatná odchylka - s										13 770,76 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										44 819,39 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										72 360,91 Kč	
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: stav											
K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1:

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – rozdílná velikost podlahové plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitostí, stav, ČOV a topná tělesa. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2:

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – rozdílná velikost podlahové plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitostí, stav a topná tělesa. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3:

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – rozdílná velikost podlahové plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitostí a stav. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4:

Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – lokalita, rozdílná velikost podlahové plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitostí, velikost pozemku, příslušenství a vybavení. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 5:

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – rozdílná velikost podlahové plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitostí, stav a velikost pozemku. 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

$$\begin{array}{r} 58\,590,15 \text{ Kč/m}^2 \\ \hline \quad \quad \quad * 321 \text{ m}^2 \\ \hline = 18\,807\,437 \text{ Kč} \end{array}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

18 807 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Na kopci č.p. 1282, Třinec, okres Frýdek-Místek						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Na kopci č.p. 1282, Třinec, okres Frýdek- Místek	321.1305 m ²	velmi dobrý	2965 m ²	<p>garáž v RD, 2x terasa (1x zastřešená, 1x zpevněná plocha z kamene u bazénu, která je nezastřešená a lze využít k posezení), venkovní bazén, zahradní chata, zahradní kuchyň, vinný sklep, ohniště, venkovní úpravy, trvalé porosty, parkování na vlastním pozemku, přístup bezproblémový, dle ÚP se pozemek parc. č. 148/1 zčásti nachází v ochranném pásmu lesa 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa, věčné břemeno (podle listiny) provozování podzemního kabelového vedení nn, přípojkové skříně včetně vstupu a vjezdu na tento pozemek za účelem oprav a údržby na části parcely – bez vlivu na cenu</p>	<p>pravděpodobně zateplený, nepodsklepený, plastová okna, 1.NP koupelna s WC - 2x umyvadlo, sprchový kout, klasická vana, závěsná toaleta, bidet, topný žebřík, podkroví koupelna s WC - umyvadlo, sprchový kout, závěsná toaleta, bidet, 1.NP technická místnost - umyvadlo, 1.NP technická místnost (vstup z garáže) - klasická vana, sprchový kout, 1.NP WC - závěsná toaleta, umyvadlo, 1x kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči (kuchyňský pult, elektrická varná deska, digestoř, elektrická trouba, mikrovltná trouba, myčka na nádobí), vestavěná skříň, krb v obývacím pokoji, elektrické rozvody, připojení k vodovodu, veřejná kanalizace, vytápění + ohřev vody (plynový</p>

						kotel), závěsné radiátory
1	Nebory č.p. 508, Třinec, okres Frýdek-Místek	102 m ²	velmi dobrý	1305 m ²	2x terasa (z toho 1x zastřešená), venkovní úpravy, trvalé porosty, parkování na vlastním pozemku, přístup přes zpevněnou cestu na pozemku parc. č. 15/76 ve vlastnictví soukromé osoby – dle KN věcné břemeno chůze a jízdy (nezjištěno, zda pro srovnávanou nemovitost), poté navazuje zpevněná obecní cesta, věcné břemeno zřízení a provozování vedení – bez vlivu na cenu	pravděpodobně zateplený, nepodsklepený, plastová okna, 1x koupelna s WC - sprchový kout, klasická vana, závěsná toaleta, 1x WC, 1x kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, 1x menší kuchyně, elektrické rozvody, připojení k vodovodu, ČOV, vytápění (plynový kotel), topná tělesa pravděpodobně podlahové topení, ohřev vody (nezjištěno)
2	Konská č.p. 543, Třinec, okres Frýdek-Místek	110 m ²	velmi dobrý	1649 m ²	1x zastřešená terasa, zahradní chata, dřevěný altán, garážový přístřešek, kůlna na nářadí, venkovní úpravy, trvalé porosty, parkování na vlastním pozemku, přístup bezproblémový, dle ÚP se nachází v ochranném pásmu lesa 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa, pozemek parc. č. 1910/5 věcné břemeno vedení	pravděpodobně zateplený, nepodsklepený, plastová okna, 1x koupelna - sprchový kout, umyvadlo, 1x WC – závěsná toaleta, 1x kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, vestavěná skříň, kamna, elektrické rozvody, připojení k vodovodu, veřejná kanalizace, vytápění (plynový kondenzační kotel), topná tělesa podlahové topení, ohřev vody (nezjištěno)
3	Milíkov č.p. 383, okres Frýdek-Místek	83 m ²	velmi dobrý	1127 m ²	garáž, 1x zastřešená terasa, kůlna na nářadí, venkovní úpravy,	pravděpodobně zateplený, nepodsklepený, půda, plastová

					trvalé porosty, parkování na vlastním pozemku, přístup bezproblémový (součástí koupě je také spoluvlastnický podíl 7/16 na pozemku parc. č. 1898/3), věcné břemeno zřizování a provozování vedení – bez vlivu na cenu	okna, 1x koupelna – klasická vana, umyvadlo, topný žebřík, 1x WC – klasická toaleta, umyvadlo, 1x kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, krb, elektrické rozvody, připojení k vodovodu, jímka, vytápění (nezjištěno), topná tělesa závěsné radiátory, ohřev vody (nezjištěno)
4	Bystřice č.p. 549, okres Frýdek-Místek	210 m ²	velmi dobrý	938 m ²	garáž v RD, balkon, garážový přístřešek, 1x zastřešená terasa, zahradní gril, venkovní úpravy, trvalé porosty, parkování na vlastním pozemku, přístup bezproblémový	zateplený, nepodsklepený, plastová okna, 1.NP WC, podkroví koupelna s WC - 2x umyvadlo, sprchový kout, rohová vana, 1x kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, krb s průduchy v obývacím pokoji, pohybové senzory, EZS, elektrické rozvody, připojení k vodovodu, studna, veřejná kanalizace, plynový kotel, bojler, podlahové topení v 1.NP, teplovodní nástěnná tělesa v 2.NP a garáži
5	Karpentná č.p. 220, Třinec, okres Frýdek-Místek	227 m ²	novostavba	4723 m ²	garáž v RD, 1x zastřešená terasa, zahradní domek, 2x skleník, venkovní úpravy, trvalé porosty, parkování na vlastním pozemku, rozsáhlé chráněné území – pozemky parc. č. 241, 242/1, 242/2, 242/3, 242/4	zateplený, nepodsklepený, hliníková okna, 2x koupelna s WC, 1x WC, 1x kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, krb, vestavěné skříně, kamerový a zabezpečovací systém, elektrické

					a 244/8, zčásti ochranné silniční pásmo, vedení VN, věcné břemeno zřizování a provozování vedení – pozemek parc. č. 242/1, 242/2, 242/3, 242/4, věcné břemeno podle listiny – 244/8, chráněná krajinná oblast II. – IV. Zóna, věcné břemeno cesty a věcné břemeno chůze a jízdy – pozemek parc. č. 244/9	rozvody, připojení k vodovodu, studna, veřejná kanalizace, ČOV, závěsné radiátory
--	--	--	--	--	--	---

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	81 852,94 Kč	1	81 852,94 Kč
2	60 454,55 Kč	1	60 454,55 Kč
3	67 469,88 Kč	1	67 469,88 Kč
4	45 714,29 Kč	0.9	41 142,86 Kč
5	56 828,19 Kč	1	56 828,19 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	41 142,86 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	81 852,94 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.99
Střední hodnota			61 549,68 Kč
Medián			67 469,88 Kč
Rozdíl max-min			40 710,08 Kč

Základní cena: 61 549,68 Kč/m²

Úprava ceny: 61 549,68 Kč * 1,0000 = 61 549,68 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

61 549,68 Kč/m²

* 321 m²

= 19 757 447 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

19 757 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Na kopci č.p. 1282, Třinec, okres Frýdek-Místek						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Na kopci č.p. 1282, Třinec, okres Frýdek-Místek	321.1305 m ²	velmi dobrý	2965 m ²	<p>garáž v RD, 2x terasa (1x zastřešená, 1x zpevněná plocha z kamene u bazénu, která je nezastřešená a lze využít k posezení), venkovní bazén, zahradní chata, zahradní kuchyň, vinný sklep, ohniště, venkovní úpravy, trvalé porosty, parkování na vlastním pozemku, přístup bezproblémový, dle ÚP se pozemek parc. č. 148/1 zčásti nachází v ochranném pásmu lesa 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa, věčné břemeno (podle listiny) provozování podzemního kabelového vedení nn, přípojkové skříně včetně vstupu a vjezdu na tento pozemek za účelem oprav a údržby na části parcely – bez vlivu na cenu</p>	<p>pravděpodobně zateplený, nepodsklepený, plastová okna, 1.NP koupelna s WC - 2x umyvadlo, sprchový kout, klasická vana, závěsná toaleta, bidet, topný žebřík, podkroví koupelna s WC - umyvadlo, sprchový kout, závěsná toaleta, bidet, 1.NP technická místnost - umyvadlo, 1.NP technická místnost (vstup z garáže) - klasická vana, sprchový kout, 1.NP WC - závěsná toaleta, umyvadlo, 1x kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči (kuchyňský pult, elektrická varná deska, digestoř, elektrická trouba, mikrovlnná trouba, myčka na nádobí), vestavěná skříň, krb v obývacím pokoji, elektrické rozvody, připojení k vodovodu, veřejná kanalizace, vytápění + ohřev vody (plynový</p>

						kotel), závěsné radiátory
1	Nebory č.p. 508, Třinec, okres Frýdek-Místek	102 m ²	velmi dobrý	1305 m ²	2x terasa (z toho 1x zastřešená), venkovní úpravy, trvalé porosty, parkování na vlastním pozemku, přístup přes zpevněnou cestu na pozemku parc. č. 15/76 ve vlastnictví soukromé osoby – dle KN věcné břemeno chůze a jízdy (nezjištěno, zda pro srovnávanou nemovitost), poté navazuje zpevněná obecní cesta, věcné břemeno zřízení a provozování vedení – bez vlivu na cenu	pravděpodobně zateplený, nepodsklepený, plastová okna, 1x koupelna s WC - sprchový kout, klasická vana, závěsná toaleta, 1x WC, 1x kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, 1x menší kuchyně, elektrické rozvody, připojení k vodovodu, ČOV, vytápění (plynový kotel), topná tělesa pravděpodobně podlahové topení, ohřev vody (nezjištěno)
2	Konská č.p. 543, Třinec, okres Frýdek-Místek	110 m ²	velmi dobrý	1649 m ²	1x zastřešená terasa, zahradní chata, dřevěný altán, garážový přístřešek, kůlna na nářadí, venkovní úpravy, trvalé porosty, parkování na vlastním pozemku, přístup bezproblémový, dle ÚP se nachází v ochranném pásmu lesa 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa, pozemek parc. č. 1910/5 věcné břemeno vedení	pravděpodobně zateplený, nepodsklepený, plastová okna, 1x koupelna - sprchový kout, umyvadlo, 1x WC – závěsná toaleta, 1x kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, vestavěná skříň, kamna, elektrické rozvody, připojení k vodovodu, veřejná kanalizace, vytápění (plynový kondenzační kotel), topná tělesa podlahové topení, ohřev vody (nezjištěno)
3	Milíkov č.p. 383, okres Frýdek-Místek	83 m ²	velmi dobrý	1127 m ²	garáž, 1x zastřešená terasa, kůlna na nářadí, venkovní úpravy,	pravděpodobně zateplený, nepodsklepený, půda, plastová

					trvalé porosty, parkování na vlastním pozemku, přístup bezproblémový (součástí koupě je také spoluvlastnický podíl 7/16 na pozemku parc. č. 1898/3), věcné břemeno zřizování a provozování vedení – bez vlivu na cenu	okna, 1x koupelna – klasická vana, umyvadlo, topný žebřík, 1x WC – klasická toaleta, umyvadlo, 1x kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, krb, elektrické rozvody, připojení k vodovodu, jímka, vytápění (nezjištěno), topná tělesa závěsné radiátory, ohřev vody (nezjištěno)
4	Bystřice č.p. 549, okres Frýdek-Místek	210 m ²	velmi dobrý	938 m ²	garáž v RD, balkon, garážový přístřešek, 1x zastřešená terasa, zahradní gril, venkovní úpravy, trvalé porosty, parkování na vlastním pozemku, přístup bezproblémový	zateplený, nepodsklepený, plastová okna, 1.NP WC, podkroví koupelna s WC - 2x umyvadlo, sprchový kout, rohová vana, 1x kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, krb s průduchy v obývacím pokoji, pohybové senzory, EZS, elektrické rozvody, připojení k vodovodu, studna, veřejná kanalizace, plynový kotel, bojler, podlahové topení v 1.NP, teplovodní nástěnná tělesa v 2.NP a garáži
5	Karpentná č.p. 220, Třinec, okres Frýdek-Místek	227 m ²	novostavba	4723 m ²	garáž v RD, 1x zastřešená terasa, zahradní domek, 2x skleník, venkovní úpravy, trvalé porosty, parkování na vlastním pozemku, rozsáhlé chráněné území – pozemky parc. č. 241, 242/1, 242/2, 242/3, 242/4	zateplený, nepodsklepený, hliníková okna, 2x koupelna s WC, 1x WC, 1x kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, krb, vestavěné skříně, kamerový a zabezpečovací systém, elektrické

					a 244/8, zčásti ochranné silniční pásmo, vedení VN, věcné břemeno zřizování a provozování vedení – pozemek parc. č. 242/1, 242/2, 242/3, 242/4, věcné břemeno podle listiny – 244/8, chráněná krajinná oblast II. – IV. Zóna, věcné břemeno cesty a věcné břemeno chůze a jízdy – pozemek parc. č. 244/9	rozvody, připojení k vodovodu, studna, veřejná kanalizace, ČOV, závěsné radiátory
--	--	--	--	--	--	---

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	81 852,94 Kč	1	81 852,94 Kč
2	60 454,55 Kč	1	60 454,55 Kč
3	67 469,88 Kč	1	67 469,88 Kč
4	45 714,29 Kč	0.9	41 142,86 Kč
5	56 828,19 Kč	1	56 828,19 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	41 142,86 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	81 852,94 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.99
Aritmetický průměr			61 549,68 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
41 142,86 Kč	až	51 320,38 Kč	1	0.2
51 320,39 Kč	až	61 497,90 Kč	2	0.4
61 497,91 Kč	až	71 675,42 Kč	1	0.2
71 675,43 Kč	až	81 852,94 Kč	1	0.2

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

Výsledek dle cenového předpisu

18.717.980,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

18 807 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

19 757 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 16 474 000 Kč do 19 741 000 Kč

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

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 1282 a pozemků parc. č. 1481/1 (výměra 2663 m², druh pozemku orná půda, způsob ochrany zemědělský půdní fond) a 1481/8 (výměra 302 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je rodinný dům č.p. 1282) v obci Třinec, okres Frýdek-Místek, katastrální území Lyžbice.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

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

18.807.000,- Kč

Slovy: osmnáctmilionůosmsetsedmtisíc 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
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 04.10.2023

.....
Ing. Iveta Dofková

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

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 058517/2023.

H. SEZNAM PŘÍLOH

srovnávané nemovitosti, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, výřez z povodňové mapy, ortofoto mapa, mapy oblasti, inženýrské sítě, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Evidence práv pro osobu		Údaje katastru nemovitostí	
		Platnost k: 01.02.2023 08:35:02	
Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j. KSOS 36/INS 1182/2023 pro Ministerstvo spravedlnosti ČR			
Zadané identifikační údaje			
Příjmení a jméno fyzické osoby:		RČ	
Tesarczyk Stanislav		5810250215	
Pro osobu s výše uvedenými identifikačními údaji jsou v katastru nemovitostí evidována tato práva:			
Oprávněný subjekt		RČ/ČO	Charakteristika
Tesarczyk Stanislav Ing.		581025/0215	
Na kopci 1282, Lyžbice, 73961 Třinec			
Právní vztah: Vlastnické právo			
Okres: CZ0802 Frýdek-Místek			
Obec: 598810 Třinec			
Katastrální území: 771104 Lyžbice			
Vlastnictví		Spokrv. podíl	Jiná práva vztah k LV
LV	Přídavné spoluvlastnictví		Rízení
9811			V-1341/2009-632
Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz http://www.cuzk.cz/ .			
Vyhotovil: VPOSKA			
Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD		01.02.2023 08:57	
strana 1/1			

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.02.2023 08:35:02

Vytvořeno bezplatně díky vým přístupu pro úřad: Insolvenční řízení, č.j. KSOS 36 INS 1152/2023 pro Ministerstvo spravedlnosti ČR

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598810 Těšínec

Kat.území: 771104 Lyžbice

List vlastnictví: 9811

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Tesarczyk Stanislav Ing., Na kopci 1282, Lyžbice, 73961 Těšínec	581025/0215	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
	1481/1	2663	orná půda		zemědělský půdní fond
	1481/8	302	zastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: Lyžbice, č.p. 1282, rod.dům
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1481/8

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B**Typ vztahu****o Věcné břemeno vedení**

vodovodní a plynové přípojky

Oprávnění pro

Parcela: 1481/1, Parcela: 1481/8

Povinnost k

Parcela: 1493/6

Listina Salouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 24.09.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.09.2001.

V-1286/2001-832

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**Typ vztahu****o Zástavní právo smluvní**

zajištění pohledávky ve výši 4.900.000,-Kč, vyplývající ze Salouvy o poskytnutí hypotečního úvěru reg. č. 5500/242549-01/09/01-001/00/R

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 1481/1, Parcela: 1481/8

Listina Salouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 06.05.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.05.2009.

V-1150/2009-832

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

zajištění pohledávek vyplývajících ze Salouvy o úvěru č. 3303/08/5142 ve znění případných dodatků ve výši 3.000.000,-Kč

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu Katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Těšínec, kód: 832.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.02.2023 08:35:03

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Číslo: 598810 Třinec
Kat.území: 771104 Lyžbice List vlastnictví: 9811
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vstupu

- Oprávnění pro**
Sadlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 05001350
Povinnost k
Parcela: 1481/1, Parcela: 1481/8
- Listina** Salouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.03.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.03.2010. V-635/2010-832
- Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**
- o Věcné břemeno (podle listiny)**
provozování podzemního kabelového vedení nn,připojkové skříně včetně vstupu a vjezdu na tento pozemek za účelem oprav a údržby na části parcely
- Oprávnění pro**
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035
Povinnost k
Parcela: 1481/1
- Listina** Salouva o zřízení věcného břemene – bezúplatná ze dne 29.09.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.10.2004. V-2054/2004-832
- Listina** Souhlasné prohlášení o přechodu práva podle zákona č. 670/2004 Sb. ze dne 06.08.2007. Z-5025/2007-832
- Listina** Výpis z obchodního rejstříku prokazující splnění obchodních společností ze dne 09.11.2010. Z-4888/2010-832
- Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**
- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**
k zajištění daňové pohledávky v celkové výši 5.283.733,- Kč
- Oprávnění pro**
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, Na Jízdně
3162/3, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava
Povinnost k
Parcela: 1481/1, Parcela: 1481/8
- Listina** Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.) 40305/2010 /369970806012 ze dne 15.12.2010. Právní moc ke dni 22.01.2011. Z-5358/2010-832
- Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**
- o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu**
k zajištění pohledávky ve výši 750.000,- Kč s příslušenstvím
- Oprávnění pro**
Pastva Richard, [redacted]
RČ/IČO: [redacted]
Povinnost k
Parcela: 1481/1, Parcela: 1481/8
- Listina** Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Vsetín, Mgr. Pavel Skácel 199 EX-00658/2016 -015 (26 EXE

Nemovitosti jsou v zjednaném obvodu, ve kterém vykonává státní správu Katastr nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokresující stav evidovaný k datu 01.02.2024 08:03:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek okres: 598810 Třinec
Kat.území: 771104 Lyžbice list.vlastnictví: 9811
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu:

7634/2016-17) ze dne 06.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2017 13:23:02. Zápis proveden dne 17.03.2017.

Požadí k 29.11.2016 00:00

V-763/2017-832

- o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu k zajištění pohledávky ve výši 3.487.562 Kč s příslušenství

Právník pro

Stonawski Stanislav Ing., [redacted]

Povinnost k

Parcela: 1481/1, Parcela: 1481/8

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Přerov, JUDr. Lukáš Jicha 203 EX-17172/2022 -14 (26 EXE 4000/2022-24) ze dne 05.08.2022. Právní moc ke dni 22.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2022 16:05:56. Zápis proveden dne 29.09.2022.

V-3481/2022-832

Požadí k 20.06.2022 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1481/1, Parcela: 1481/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, ÚřP Karviná -2565440/2017 /3212-80541-807158 ze dne 28.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2017 11:47:52. Zápis proveden dne 30.06.2017.

Z-1488/2017-832

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, ÚřP Karviná -2565440/2017 /3212-80541-807158. Právní moc ke dni 30.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2018 15:02:37. Zápis proveden dne 27.04.2018.

Z-998/2018-832

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jiří Král, Dvořákova 1515/2, 702 00 Ostrava-Moravská Ostrava

Povinnost k

Tesarozkyk Stanislav Ing., Na kopci 1282, Lyžbice, 73961 Třinec, IČO: 581025/0215

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Jiří Král 043 EX-479/2021 -10 (26 EXE 5367/2021-15) ze dne 01.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2021 08:39:58. Zápis proveden dne 10.12.2021; uloženo na prac. Třinec

Z-3272/2021-832

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1481/1, Parcela: 1481/8

Nemovitosti jsou v zranění obvodu, ve kterém vykonává státní správu Katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.02.2023 08:35:02

Okres: CZ0802 Frydek-Místek Obec: 598810 Třinec
Kat.území: 771104 Lyžbice List vlastnictví: 9811
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Jiří Král 043 EX-479/2021 -19 (26 EXE 5367/2021-15) ze dne 09.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2021 08:39:52. Zápis proveden dne 10.12.2021; uloženo na prac. Třinec

Z-3274/2021-832

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Jiří Král 043 EX-479/2021 -19 (26 EXE 5367/2021-15) ze dne 09.12.2021. Právní moc ke dni 27.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2022 07:21:47. Zápis proveden dne 10.01.2022; uloženo na prac. Třinec

Z-69/2022-832

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Tesarczyk Stanislav Ing., Na kopci 1282, Lyžbice, 73961
Třinec, RČ/IČO: 581025/0215

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov, JUDr. Lukáš Jicha 203 Ex-12638/2022 -9 (29EXE2816/2022-14) ze dne 07.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2022 14:50:47. Zápis proveden dne 08.06.2022; uloženo na prac. Třinec

Z-2449/2022-832

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1481/1, Parcela: 1481/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov, JUDr. Lukáš Jicha 203 Ex-12638/2022 -13 (29EXE2816/2022-14) ze dne 07.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2022 14:50:47. Zápis proveden dne 08.06.2022; uloženo na prac. Třinec

Z-2450/2022-832

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Vlastimil Porostlý, Stojanovo nám. 7/873, 709 00

Ostrava-Mariánské Hory

Povinnost k

Tesarczyk Stanislav Ing., Na kopci 1282, Lyžbice, 73961
Třinec, RČ/IČO: 581025/0215

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad v Ostravě, JUDr. Vlastimil Porostlý 069 EX-990/2022 -11 (26 EXE 3961/2022-9) ze dne 13.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2022 10:19:20. Zápis proveden dne 15.07.2022; uloženo na prac. Třinec

Z-3533/2022-832

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1481/1, Parcela: 1481/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad v Ostravě, JUDr. Vlastimil Porostlý 069 EX-990/2022 -13 (26 EXE 3961/2022-9) ze dne 14.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2022 10:19:20. Zápis proveden dne 15.07.2022; uloženo na prac. Třinec

Z-3534/2022-832

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu Katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.
strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.02.2023 08:58:34

Okres: CZ0802 Frydek-Místek Obec: 598810 Třinec
Kat.území: 771104 Lyžbice List vlastnictví: 9811
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Příznaky a sporoznění - Bez zápisu

E - Malývstání tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 20.05.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.05.2009.

V-1341/2009-832

Pro: Tesarczyk Stanislav Ing., Na kopci 1282, Lyžbice, 73961 Třinec RČ/IČO: 581025/0215

F - Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
1481/1	74700	2112
	74710	551

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD Vyhotoveno: 01.02.2023 08:58:34

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Evidenční právo pro osobu

Údaje katastru nemovitosti

Platnost: 01.02.2023 08:55:03

Vyhотовeno bezúplatně dávkovým přístrojem pro účel: Insolvenční řízení, č.j. KSOS 36 INS 1182/2023 pro Ministerstvo spravedlnosti ČR

Zadané identifikační údaje

Název právnické osoby

Tosarczyk Stanislaw

IČO

73786969

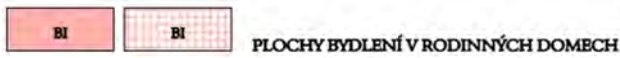
Pro osobu s výše uvedenými identifikačními údaji nejsou v katastru nemovitosti evidována vlastnická, ani jiná věcná práva.

Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu



Výřez z povodňové mapy

Povodňový informační systém

Lyžbice 1481/1

200 m 1 : 7 560

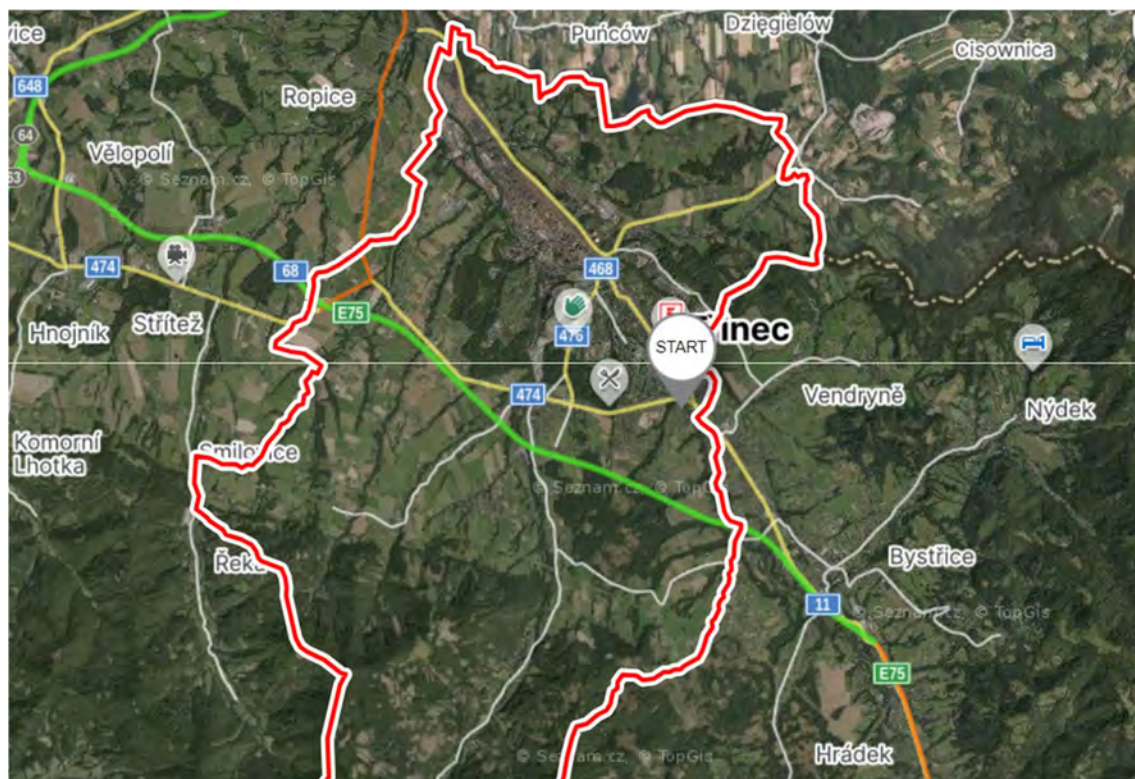
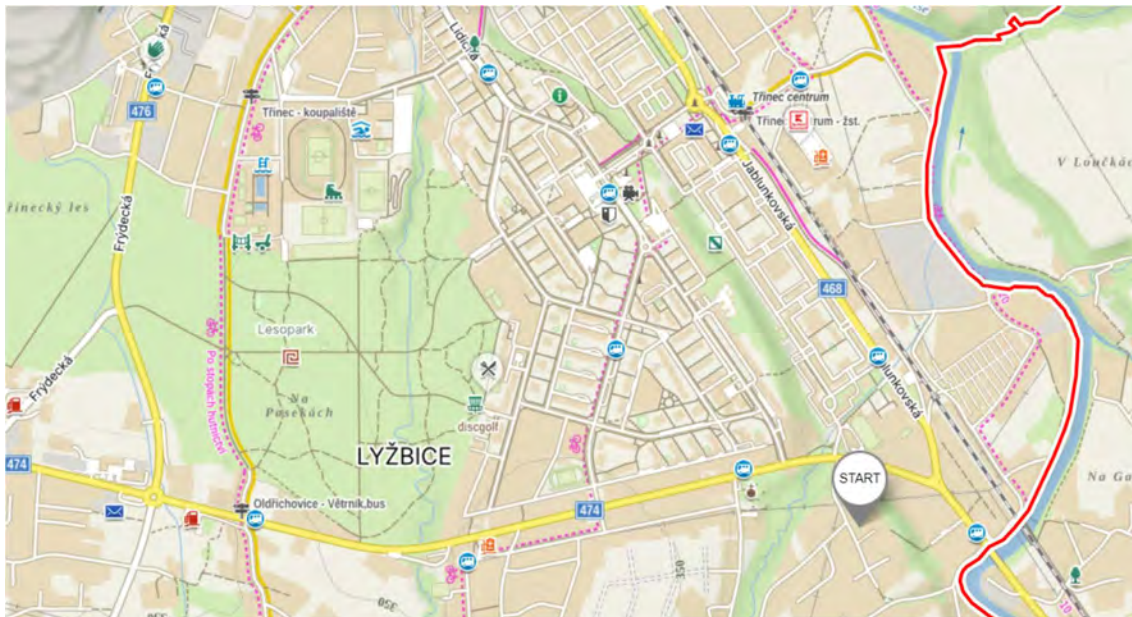
Parcelní číslo: 1481/1
 Druh pozemku: orná půda
 Druh číslování: Pozemková

Výměra parcely: 2663 m²
 Veřejný dálkový přístup - Výpis:
 Veřejný dálkový přístup - Mapa:

Legenda

- Říční síť (bezejmenné toky)
- Aktivní zóny Q100
- Záplavová území Q5
- Záplavová území Q20
- Záplavová území Q100
- Záplavová území Q500
- Historické povodně
- Suché nádrže (poldry)
- Vodní nádrže

Mapy oblasti



Inženýrské sítě

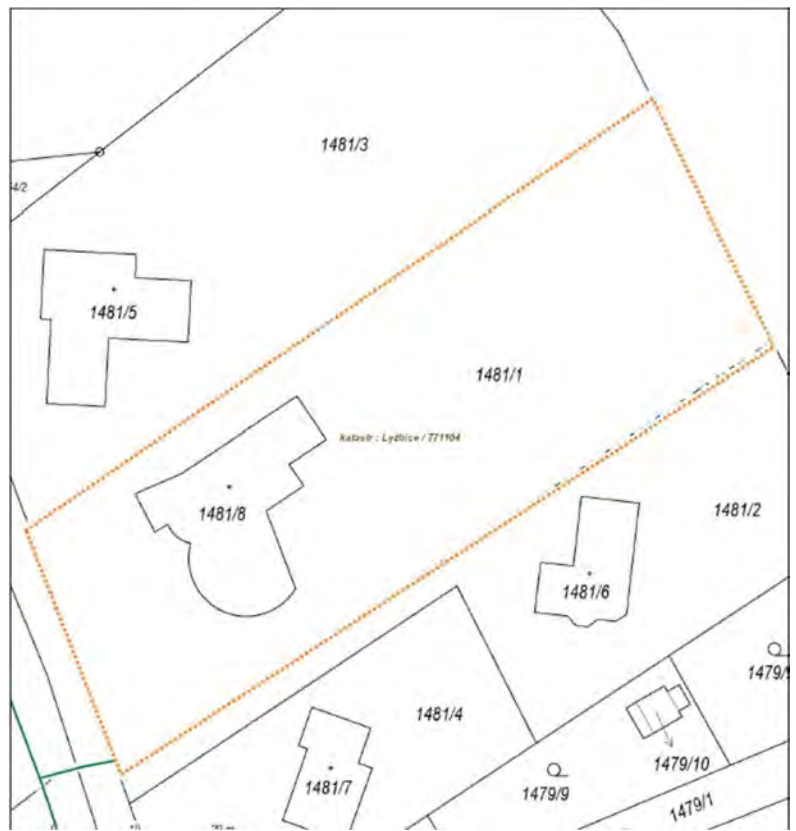
Sítě elektronických komunikací CETIN a.s.



LEGENDA

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | hranice zájmového území a vyjádření | | nezaměřený průběh optického kabelu, HDPE trubky |
| | NN přípojka, území s NN přípojkou CETIN | | nebo souběh optického a metalického kabelu |
| | zaměřený průběh metalického kabelu | | radové sítě, ochranné pásmo radové sítě |
| | zaměřený průběh optického kabelu, HDPE trubky | | nádržní sítě |
| | nezaměřený průběh optického a metalického kabelu | | nepravoúhelné sítě |
| | nezaměřený průběh metalického kabelu | | podzemní sítě cizí |
| | nádržní sítě cizí | | sítě z NN |
| | | | koléktor, kabelovod |

ČEZ Distribuce a.s.

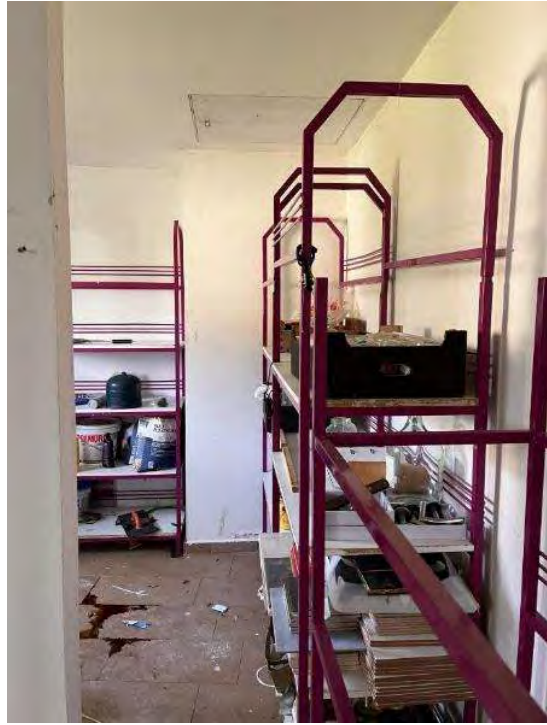


LEGENDA

Podzemní vedení NN do 1 kV	Stanice do 52 kV - služárová	Nadzemní sít' pro elektronickou komunikaci
Nadzemní vedení NN do 1 kV	Stanice do 52 kV - zřetlná	Podzemní sít' pro elektronickou komunikaci
Podzemní vedení VN do 35 kV	Transformovna (nad 52 kV)	HOPE bubka
Nadzemní vedení VN do 35 kV	Probíhající investice ČEZ Distribuce	Souběhy sít' pro elektronickou komunikaci a energetický vedení
Podzemní vedení VVN 110 kV	Stanice ČEZ Distribuce ve výstavbě	Souběh s podzemním vedením NN do 1 kV
Nadzemní vedení VVN 110 kV	Zařízení ČEZ Distribuce ve výstavbě	Souběh s nadzemním vedením NN do 1 kV
NN přívod odštěpatele	Hraniče katastrálního území	Souběh s podzemním vedením VN do 35 kV
Zařízení technické infrastruktury		Souběh s nadzemním vedením VN do 35 kV
Cizí energetické vedení		Souběh s podzemním vedením VN 110 kV
Zájmové území		Souběh s nadzemním vedením VVN 110 kV

Fotodokumentace předmětu ocenění ze dne 13.04.2023









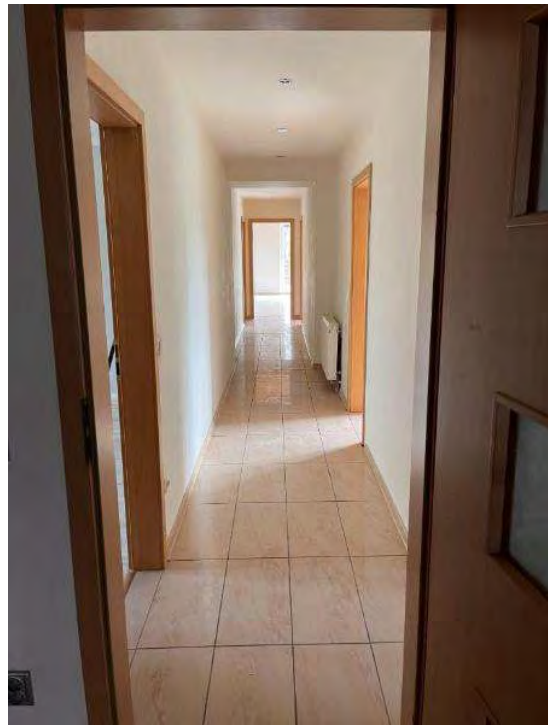








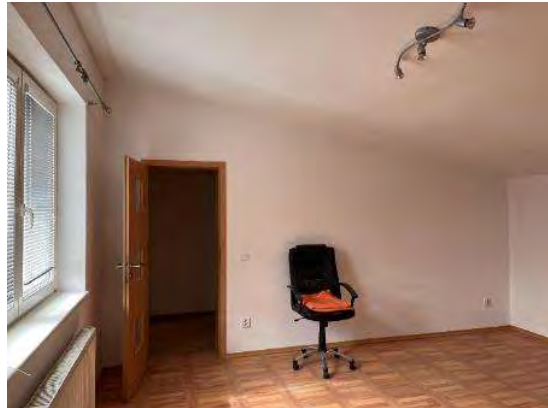
















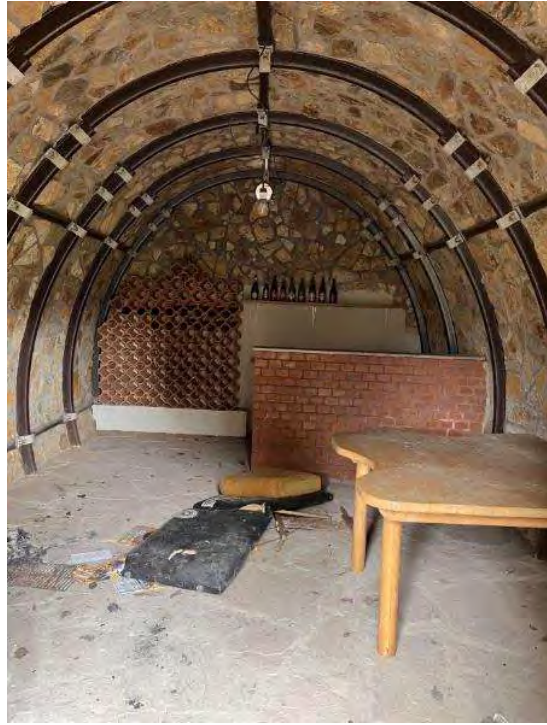












Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Rodinný dům, 102 m², Nebory č.p. 508, Třinec, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 8 349 000 Kč

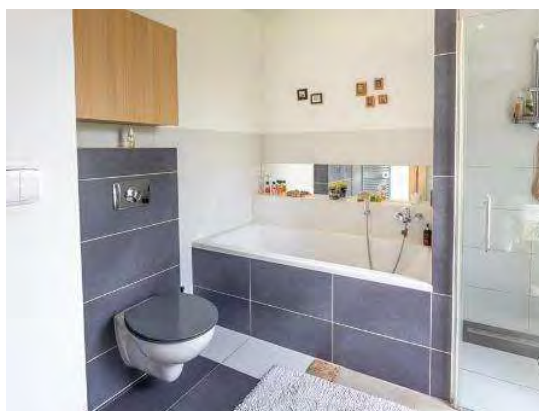
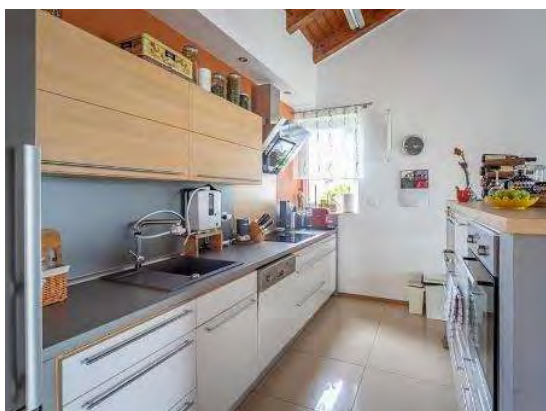
Lokalita: Nebory č.p. 508, Třinec, okres Frýdek-Místek

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

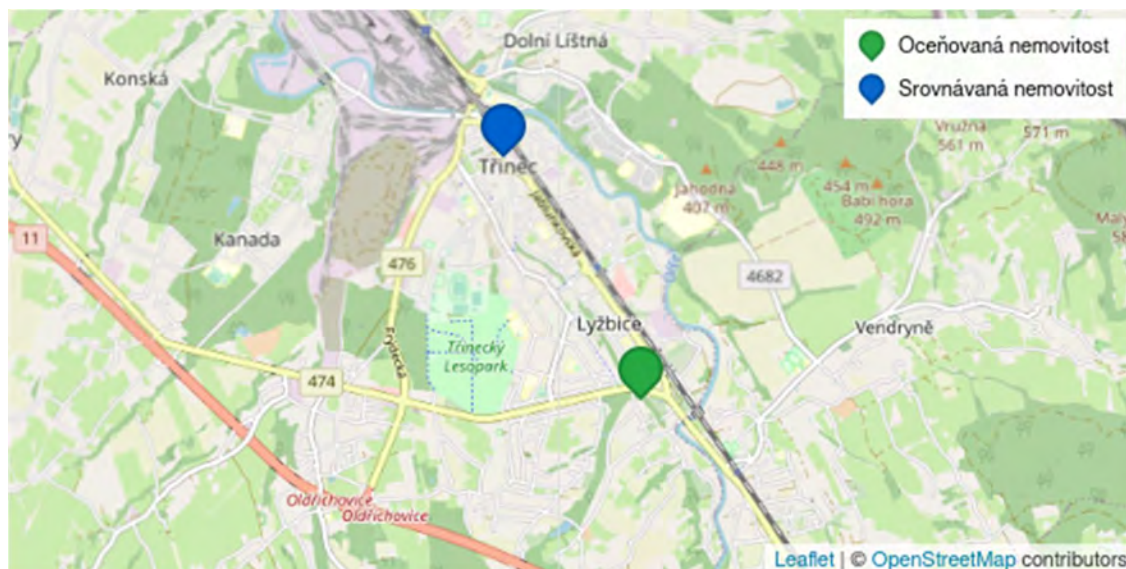
Lokalita	Třinec, okres Frýdek-Místek	Cena dle KS	8 349 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	1305 m ²
Stav	Velmi dobrý	Typ objektu	Přízemní
Zastavěná plocha	133 m ²	Podlahová plocha	102 m ²
Datum podpisu KS	03.03.2023	Číslo řízení	V-692/2023-832

V části obce Třinec s názvem Nebory máme pro Vás exkluzivní nabídku prodeje zděného rodinného domu typu bungalov se zastavěnou plochou 133 m² a k tomu náležící pozemek o výměře 1172 m². Z tohoto místa je krásný výhled na panorama Beskyd. Dům má dvě venkovní terasy, kde jedna z nich je krytá. Dispozice domu je 4+kk a tvoří ji zádveří, chodba, dva pokoje, ložnice s šatnou a kuchyň s obyvákem, koupelna, 2 x WC z toho jedno samostatné a jedna přístupná místnost z venku, kde je malá kuchyň. Dům má plastová okna s izolačními skly. Topení plynové (kotel), voda z městské vodovodní sítě, splašková kanalizace je řešena čističkou odpadních vod. Kolaudace domu proběhla v roce 2010. Parkování pro dvě vozidla. Dům má udržovanou zahradu. Dostupnost veškeré občanské vybavenosti.

3. Fotodokumentace



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Rodinný dům, 110 m², Konská č.p. 543, Třinec, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 6 650 000 Kč

Lokalita: Konská č.p. 543, Třinec, okres Frýdek-Místek

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

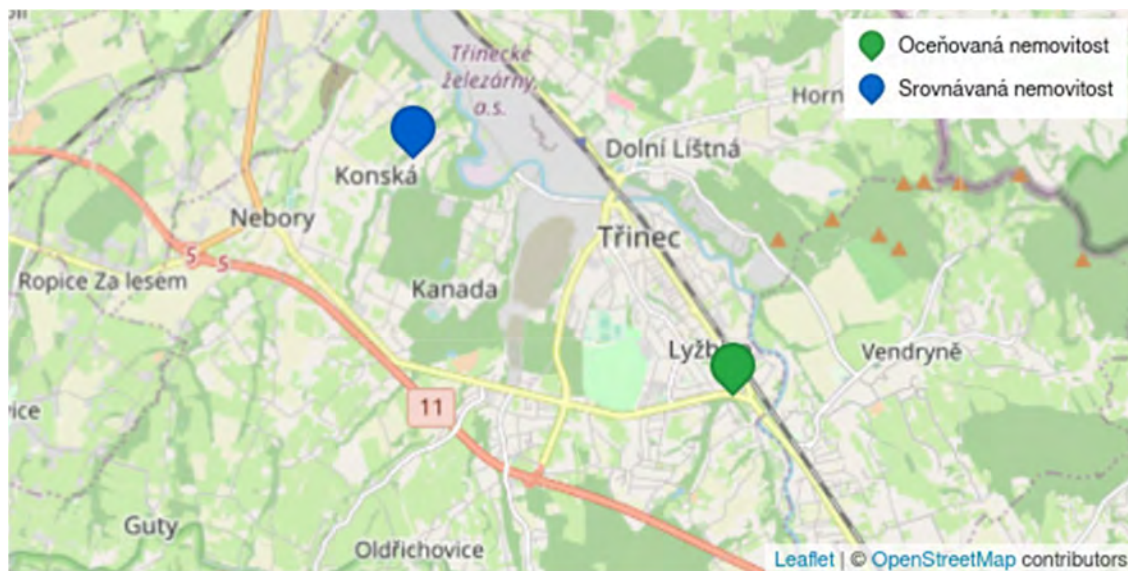
Lokalita	Konská č.p. 543, Třinec, okres Frýdek-Místek	Cena dle KS	6 650 000 Kč
Číslo řízení	V-4716/2022-832	Datum podpisu KS	30.11.2022
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	1649 m ²
Stav	Velmi dobrý	Typ objektu	Přízemní
Elektrina	230V	Vytápění	Ústřední vytápění
Zastavěná plocha	123 m ²	Podlahová plocha	110 m ²
Voda	Vodovod	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	1
Plyn	Plynovod		

Nabízíme na prodej zděný, celooplocený rodinný dům - bungalov v Třinci, části Podlesí. Nemovitost byla kolaudována v roce 2017. Po vstupu do domu se nachází předsiň, prostorná chodba s vestavěnou skříni, obývací pokoj se vstupem na zastřešenou terasu a zahradu, kuchyně se spíží, ložnice, dětský pokoj, koupelna se sprchovacím koutem, samostatné WC a technická místnost. Topení je zajištěno úsporným plynovým kondenzačním kotlem napojeným na podlahové vytápění a kachlovými kamny v obývacím pokoji. Napojeno na kanalizaci a vodovodní řád. Součástí prodeje je velice udržovaná zahrada s okrasnými keři, dřevěná chata napojená na vodu i elektřinu, zastřešené stání pro auto, zahradní altán a plechová garáž na nářadí. Jedná se o klidné místo ve slepé ulici s dostatkem soukromí. Rodinný dům je k okamžitému bydlení bez dalších investic.

3. Fotodokumentace



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Rodinný dům, 83 m², Milíkov č.p. 383, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 5 600 000 Kč

Lokalita: Milíkov č.p. 383, okres Frýdek-Místek

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

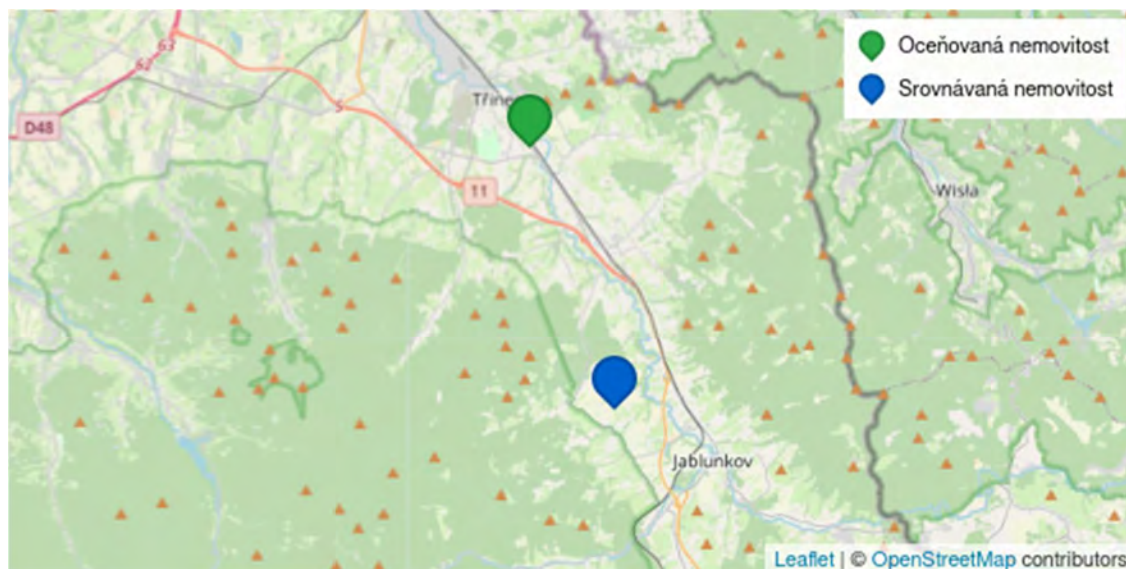
Lokalita	Milíkov č.p. 383, okres Frýdek-Místek	Cena dle KS	5 600 000 Kč
Číslo řízení	V-4417/2022-832	Datum podpisu KS	03.11.2022
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	1127 m ²
Stav	Velmi dobrý	Typ objektu	Patrový
Podlahová plocha	83 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Kanalizace	Jímka	Počet nadzemních podlaží domu	2
Voda	Vodovod		

Sedět na terase a užívat si pohled na hory, které obklopují ze všech stran Váš dům? Tak přesně tohle u tohoto domu můžete zažívat denně. Pokud je tohle Váš sen, nechte se provést následujícími řádky. Dům se nachází v malebné obci Milíkov, která leží v okrese Frýdek Místek. Je zde vše v dosahu, včetně MHD, kterým se dostanete do okolních obcí a měst. Dům, o který jde, se nachází ve slepé ulici, a tak představuje klidné bydlení. Je jen pár let po kolaudaci a může se pochlubit okrasnou, udržovanou zahradou, skvělou terasou a garáží. Dům disponuje dvěma samostatnými pokoji, obývacím pokojem s kuchyňským koutem, koupelnou, WC a technickou místností. Je zde i půdní prostor, kde je možné vybudovat další pokoje.

3. Fotodokumentace



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

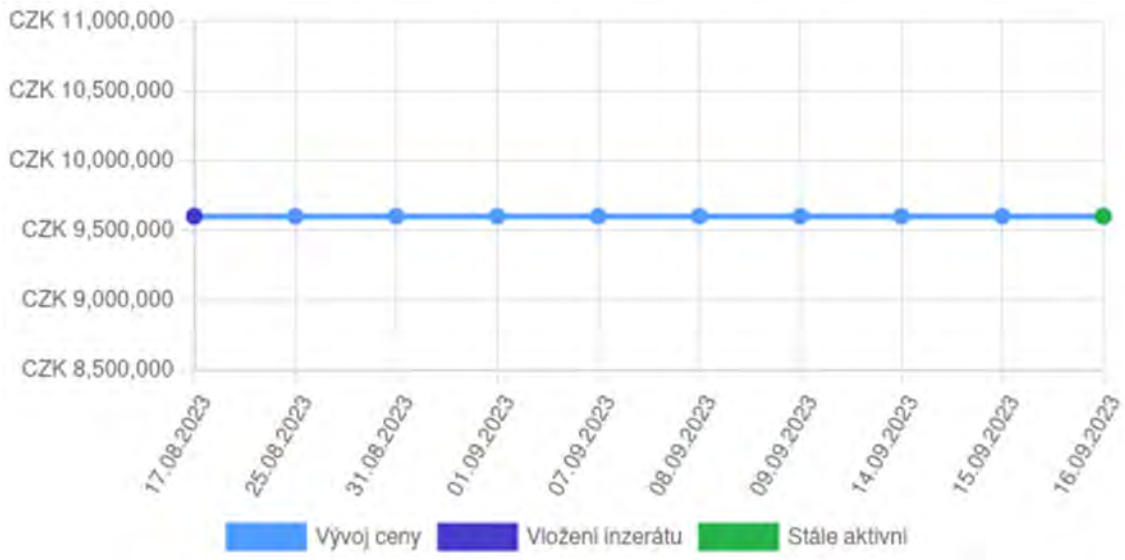


Rodinný dům, 210 m², Bystřice č.p. 549, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 9 600 000 Kč

Lokalita: Bystřice č.p. 549, okres Frýdek-Místek

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

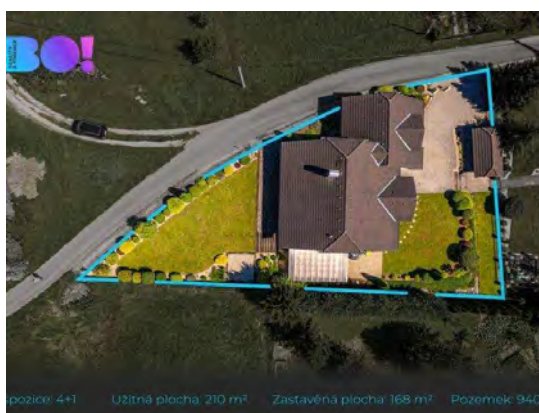
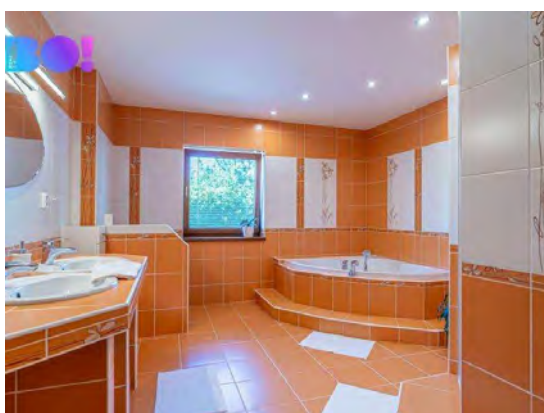
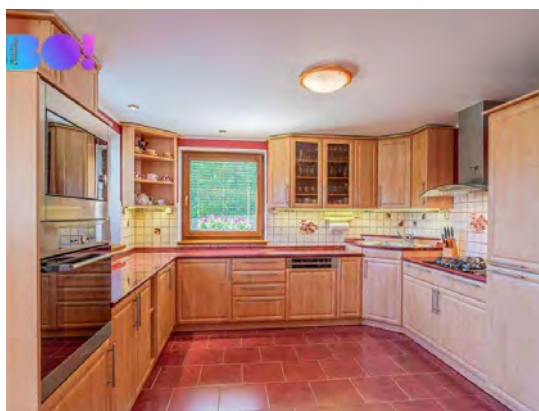
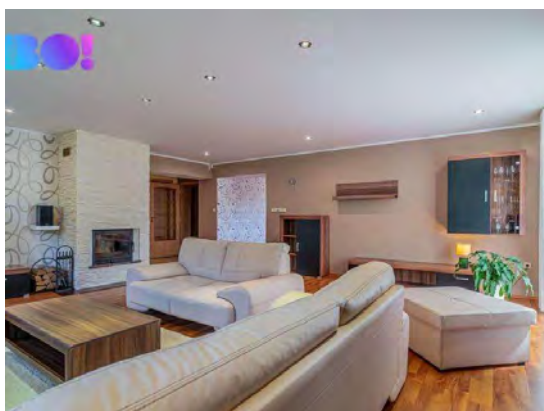


3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

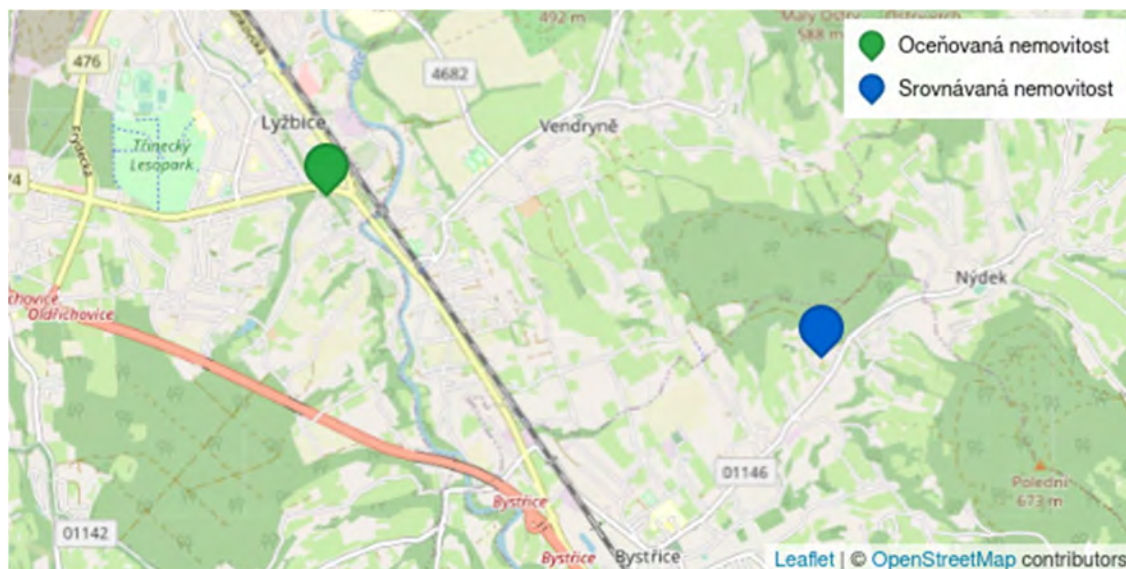
Lokalita	Bystřice č.p. 549, okres Frýdek-Místek	Cena	9 600 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	938 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Zastavěná plocha	168 m ²
Podlahová plocha	210 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	2

BO. Vám nabízí plně zařízený rodinný dům v obci Bystřice, který spojuje moderní životní styl s krásou přírody. Tento impozantní dům s obytnou plochou 210 m² přináší nejen moderní komfort, ale také výjimečnou lokalitu v klidném a malebném prostředí podhůří Beskyd. Dispozičně promyšlený 4+1 dům na pozemku o rozloze 938 m² zaujme svou prostorností a kvalitním provedením. Zděná stavba z cihel POROTHERM 44 cm a polystyrenovým zateplením 8 cm zajistí optimální tepelnou izolaci. Plastová okna propouštějí denní světlo do všech místností a vytvářejí příjemnou atmosféru. Sedlová střecha s dvěma vikýři nad balkóny je pokryta taškou BRAMAC, která dodává tomuto domu osobitý charakter. První a druhé nadzemní podlaží spojuje schodiště, které je obloženo jasanovým dřevem. V přízemí domu se nachází obývací pokoj s otevřenou kuchyní a jídelnou pro 8 osob, která je umístěna v kulatém výklenku s 5 prosklenými okny, prádelnu, toaletu a zádveří, ze které je přímý vstup do garáže. Kuchyňská linka je plně vybavena a je doplněna barem a barovými židlemi. V druhém patře se nacházejí tři obytné místnosti a hlavní koupelna s velkým zděným sprchovým koutem, rohovou vanou a dvě umyvadla. V domě jsou z části položeny plovoucí podlahy a z části keramické. Sádkartonové stropy se zabudovaným bodovým osvětlením, které je ve všech průchozích místnostech pro úsporu energie spínané pohybovými senzory, zbývající místnosti jsou spínané pomocí spínačů ABB série Tango. V domě jsou 3 el. rozváděče, vzájemně propojeny, které napájejí zvlášť jednotlivá patra a garáž s venkovním osvětlením. Sazba pro připojení el. proudu je D57D s 20-ti hodinami levného proudu denně. Topení je v domě zajištěno pomocí plynové kotle BAXI s 60litrovým zásobníkem vody. Krom toho je záloha ohřevu TUV zajištěna ještě el. bojlerem 220 l. V 1. NP je instalováno podlahové topení regulované digitálním termostatem, garáž a celé 2. NP je vytápěno teplovodními nástěnnými tělesy, jejich regulace je také pomocí digitálních termostátů. Částečnou zálohou pro topení je krbová vložka v obývacím pokoji, ze které jsou instalovány teplovzdušné průduchy. Hlavní přívod vody je ze společného přírodního rezervoáru, se zálohou přívodu státní vody a vody ze studny. Veškeré odpady z domu jsou připojeny na veřejnou kanalizaci. Televizní signál a internet je zajištěn kabelovou televizí Třinec. Zabezpečení domu je zajištěno pomocí EZS s venkovní i vnitřní sirénou, oplocením doplněným el. pojízdnou branou a osvětlením celého pozemku. Dům je obklopen na kaskádovitém terénu travnatými plochami doplněnými okrasnými keři. Příjezdová plocha do garáže a parkovací místo pod přístřešek je pokryta betonovou zámkovou dlažbou. Pro venkovní posezení je možno využít zastřešenou terasu s přímým přístupem z obývacího pokoje s variabilní protisluneční clonou, dřevěným zahradním nábytkem a rohovým krbem.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

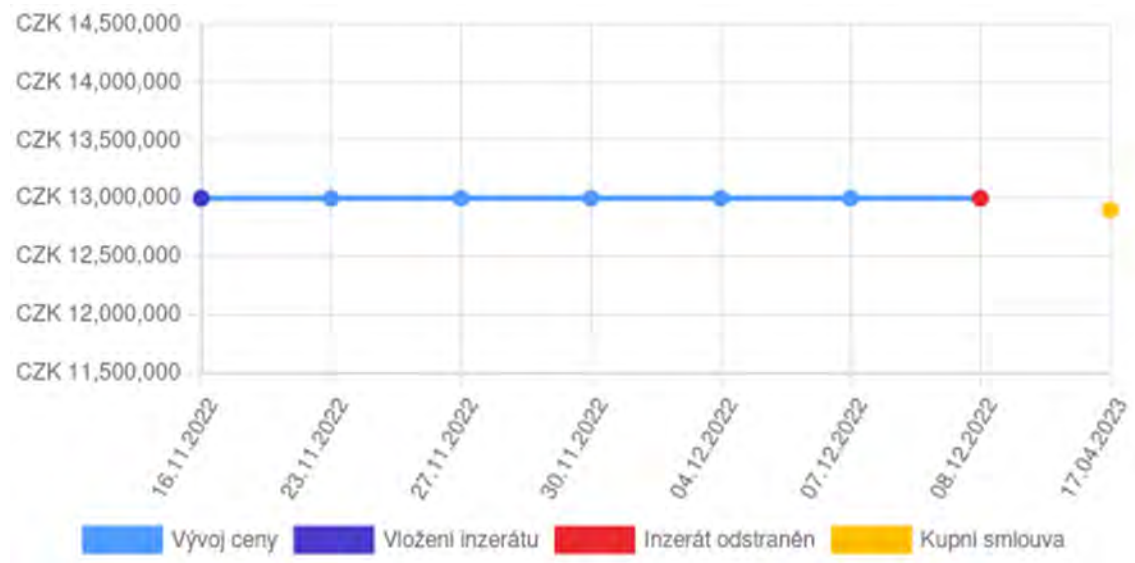


Rodinný dům, 227 m², Karpentná č.p. 220, Třinec, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 12 900 000 Kč

Lokalita: Karpentná č.p. 220, Třinec, okres Frýdek-Místek

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Karpentná č.p. 220, Třinec, okres Frýdek-Místek	Cena dle KS	12 900 000 Kč
Právní účinky ke dni	17.04.2023	Číslo řízení	V-1269/2023-832
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	4723 m ²
Stav	Novostavba	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V	Vytápění	Jiné
Podlahová plocha	227 m ²	Užitná plocha	268 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Kanalizace	Vlastní ČOV
Počet nadzemních podlaží domu	2	Voda	Vodovod, Místní zdroj

Hledáte výjimečný dům v klidné lokalitě, ve vynikající dojezdové vzdálenosti veškeré občanské vybavenosti? Exkluzivně nabízíme energeticky úsporný rodinný dům s dispozicí 5+1, na Karpentné. Celková rozloha pozemku činí 4 723 m². Dům byl zkolaudován v roce 2017. V přízemí se nachází obývací pokoj otevřený do druhého podlaží s jednou celoprosklenou obvodovou stěnou a krbem, jídelna s moderní kuchyní. V přízemí je dále ložnice, koupelna s WC, samostatné WC, šatna, spíž, prádelna, 2 technické místnosti, dílna a garáž. V patře se nachází mezanin s chodbou, koupelna s WC a 3 pokoje. V domě zabezpečovací systém a kamery. Vytápění řešeno tepelným čerpadlem. Na pozemku vrtaná studna, zdroj užitkové vody. Dům napojen i na obecní vodovod, na pozemku ČOV. Okna a dveře jsou hliníkové s 3sklem, venkovní žaluzie hliníkové s dálkovým ovládním. K domu náleží udržovaná zahrada, altán, zahradní domek, bazén a 2 skleníky. K dispozici veškerá projektová dokumentace domu.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení

