

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 18740-957/2023

Zadavatel znaleckého posudku: AKKRM insolvence, v.o.s.
Insolvenční správce dlužnice Vladimíra
Mokrošová
Pode Břehy 385, 738 01 Staré Město

Údolní 65 602 00 Brno

Číslo jednací: KSOS 22 INS 3372/2021

Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých
věcí pro účely insolvenčního řízení.

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

Adresa předmětu ocenění: Pode Břehy č.p. 385, Staré Město, okres
Frýdek-Místek

**Prohlídka předmětu ocenění provedena
dne:** 30.05.2023

Zpracováno ke dni: 30.05.2023

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 36 stran textu včetně titulního listu a 37 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 31.05.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 385 a pozemků parc. č. 6851/10 (výměra 645 m², druh pozemku zahrada, způsob ochrany zemědělský půdní fond) a 6851/16 (výměra 110 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je rodinný dům č.p. 385) v obci Staré Město, okres Frýdek-Místek, katastrální území Staré Město u Frýdku-Místku.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

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, mapy oblasti, inženýrské sítě, informace realitních kanceláří, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 385
Adresa předmětu ocenění:	Podě Břehy č.p. 385, Staré Město, okres Frýdek-Místek
Kraj:	Moravskoslezský kraj
Okres:	Frýdek-Místek
Obec:	Staré Město
Ulice:	Podě Břehy
Katastrální území:	Staré Město u Frýdku-Místku
Počet obyvatel:	1 473

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

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
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: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 465,00$
Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 30.05.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba na prohlídce - Mokrošová Vladimíra.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Mokroš Daniel, Pode Břehy 385, 73801 Staré Město

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 385 a pozemky parc. č. 6851/10 (výměra 645 m², druh pozemku zahrada, způsob ochrany zemědělský půdní fond) a 6851/16 (výměra 110 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je rodinný dům č.p. 385) v obci Staré Město, okres Frýdek-Místek, katastrální území Staré Město u Frýdku-Místku.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu není půda a nemá vybudované podkrovní.

Základy nezjištěno a objekt je konstrukce cihla + tvárnice. Tloušťka obvodové konstrukce činí 32 cm. Stropy jsou s rovným podhledem, zčásti SDK, střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou břizolitové a zčásti dlažba a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1968 - 1970.

1.NP se nachází v původním stavu. V roce 2019, dle sdělení paní Mokošové, byla provedena celková rekonstrukce 2.NP (vnitřních prostorů) z důvodu požáru.

V roce 2013 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: ohřev vody - celková, dále v roce 2019: vnitřní omítky - částečná, okna - částečná, koupelna - celková, WC - celková, vnitřní dveře - částečná, zárubně - částečná, podlahy - částečná, kuchyně - celková, rozvody elektřiny - částečná, rozvody vody - částečná, rozvody odpadů - částečná, rozvody plynu - částečná, topná tělesa a rozvody - částečná.

Vady rodinného domu:

- 1.NP zádveří – zčásti opadaná omítka, bez svítidla
- 1.NP chodba – poškozená podlaha
- 1.NP místnost zahrnutá do příslušenství – praskliny omítky na stropě a zdech
- 1.NP prádelna zahrnutá do příslušenství – poškozená podlaha, praskliny omítky na stropě a zdech
- 1.NP garáž – poškozená podlaha, praskliny omítky na stropě a zdech
- 1.NP místnost zahrnutá do příslušenství – praskliny omítky na stropě a zdech
- 1.NP schodiště vedoucí do 2.NP – zdi bez vnitřních omítek, luxfery poškozené
- 2.NP chodba – lino seskládané z několika částí
- 2.NP balkon – dlažba popraskaná
- 2.NP kuchyně – dle sdělení paní Mokošové praskliny malby na stropě a zdech
- 2.NP ložnice - dle sdělení paní Mokošové praskliny malby na stropě a zdech, mapy na zdi po plísni
- 2.NP dětský pokoj – dle sdělení paní Mokošové praskliny malby na stropě a zdech
- 2.NP dětský pokoj – dle sdělení paní Mokošové praskliny malby na stropě a zdech
- Zvenku RD – praskliny na vnější omítce

rozvody: bez vad, zastaralý prvek

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad, poškozený prvek

okna: zastaralý prvek, bez vad

střecha: bez vad

zdivo: zastaralý prvek, bez vad, poškozený prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Dispozice rodinného domu je 4+1.

1.NP		
Ostatní prostory	Zádveří	2,57 m ²
Ostatní prostory	Komora pod schodištěm	1,89 m ²
Příslušenství	Chodba	5,78 m ²
Příslušenství	Místnost	7,13 m ²
Příslušenství	Prádelna	18,13 m ²
Příslušenství	Místnost	16,16 m ²
Příslušenství	Garáž	24,00 m ²
Příslušenství	Místnost	7,86 m ²
Ostatní prostory	Schodiště	6,82 m ²
2.NP		
Ostatní prostory	Chodba	3,14 m ²
Ostatní prostory	Chodba	8,37 m ²
Koupelna, WC	WC	0,85 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	3,28 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	25,23 m ²
Příslušenství	Balkón	4,13 m ²
Kuchyně	Kuchyně	8,33 m ²
Pokoj	Ložnice	7,62 m ²
Pokoj	Dětský pokoj	13,23 m ²
Pokoj	Dětský pokoj	13,45 m ²
Podlahová plocha		94,77 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		177,96 m ²

Vnitřní omítky jsou vápenné, zčásti chybí, zčásti dlažba na zdi a zčásti obložení. Okna jsou v 1.NP - dřevěná zdvojená, v 2.NP – plastová a luxfery. Příslušenství oken tvoří žaluzie v části objektu. Obytné místnosti jsou orientované na jih a západ. Kuchyňské vybavení tvoří v 2.NP kuchyně - kuchyňská linka s bez vestavěných spotřebičů s plynovým sporákem. V koupelně se nachází v 1.NP prádelna - klasická vana a 2.NP koupelna - klasická vana, umyvadlo, topný žebřík a na toaletě se nachází v 2.NP WC - závěsná toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, zčásti chybí a v 2.NP z převážné části prostory bez vybudovaných dveří, zárubně jsou ocelové, obložkové a v 2.NP z převážné části prostory bez vybudovaných zárubní a vchodové dveře jsou dřevěné s prosklením, dřevěné dvoukřídlé vrata do garáže. Osvětlovací techniku tvoří lustry, nástěnná svítidla, zčásti pouze žárovky bez svítidel a zčásti zcela chybí.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: cementový potěr, kamenná
chodba: teraco, lino, keramická dlažba
koupelna, WC: keramická dlažba
kuchyně: lino
místnosti: lino

Elektrické rozvody v domě a elektrická energie je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Svod splašků je řešen do septiku. Zemní plyn je zaveden. Vytápění zajišťuje plynový kotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 755 m². Oceňované nemovité věci jsou dle územního plánu Staré Město regulovány jako plochy bydlení.

Sklon pozemku je rovinatý a zčásti mírně svažité. Pozemek je oplocený kovaným plotem s podezdívkou a ocelovým plotem. Trvalé porosty tvoří ovocné a okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nachází kůlna na nářadí, zpevněné plochy a venkovní úpravy.

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

V lokalitě a dojezdové vzdálenosti je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení (ostatní v dojezdové vzdálenosti). V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití (ostatní v dojezdové vzdálenosti) a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

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.

Zastávka příměstské autobusové dopravy a vlakových spojů v docházkové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Přes pozemky parc. č. 6851/10 a 6851/16 vede hranice výhradního ložiska zemního plynu 308327200 Bruzovice, cihlářské suroviny 314360000 Staré Město – Baška.

Přes pravý dolní okraj pozemku parc. č. 6851/10 vede hranice dobývacího prostoru pro zemní plyn 40026 Bruzovice pro cihlářskou surovinu 70398 Staré Město – Baška.

Pozemky parc. č. 6851/10 a 6851/16 jsou zčásti dle územního plánu Staré Město vedeny jako území ohrožené zvláštní povodní.

Přes levou horní část pozemku parc. č. 6851/10 vede území s archeologickými nálezy 2. kategorie – UAN II.

Přes levý horní okraj pozemku parc. č. 6851/10 vede ochranné pásmo nadzemního vedení VN a VVN ČEZ Distribuce a.s.

Přes pravý horní okraj a podél dolní hranice pozemku parc. č. 6851/10 vede nadzemní vedení NN ČEZ Distribuce a.s. (bez vlivu).

Podél hranice pozemku parc. č. 6851/10 vede síť elektronických komunikací CETIN a.s. (bez vlivu).

Věcná práva zatěžující nemovitosti:

- Zástavní právo smluvní V-2906/2021-802
- Zákaz zcizení - po dobu trvání zástavního práva V-2906/2021-802
- Objekt je dotčen změnou právního vztahu: Z-1830/2023

Tabulkový popis					
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt			
	Počet nadzemních podlaží	2			
	Podsklepení	ne			
	Dům byl postaven v roce	1968 - 1970			
	Rozsah rekonstrukce domu		Konstrukce	Rozsah	Rok
			vnitřní omítky	částečná	2019
			okna	částečná	2019
			koupelna	celková	2019
			WC	celková	2019
			vnitřní dveře	částečná	2019
			zárubně	částečná	2019
			podlahy	částečná	2019
			kuchyně	celková	2019
			rozvody elektřiny	částečná	2019
			rozvody vody	částečná	2019
			rozvody odpadů	částečná	2019
			rozvody plynu	částečná	2019
			topná tělesa a rozvody	částečná	2019
		ohřev vody	celková	2013	
	Základy	nezjištěno			
Konstrukce	cihla + tvárnice				
Tloušťka obvodové konstrukce	32 cm				
Stropy	s rovným podhledem, zčásti SDK				
Střecha	rovná				
Krytina střechy	živičná lepenka				
Klempířské prvky	plechové				
Vnější omítky	břizolitové, zčásti dlažba				
Vnitřní omítky	vápenné, zčásti chybí, zčásti dlažba na zdi, zčásti obložení				

	Vady domu	<p>1.NP se nachází v původním stavu. V roce 2019, dle sdělení paní Mokrošové, byla provedena celková rekonstrukce 2.NP (vnitřních prostorů) z důvodu požáru.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1.NP zádveří – zčásti opadaná omítka, bez svítidla • 1.NP chodba – poškozená podlaha • 1.NP místnost zahrnutá do příslušenství – praskliny omítky na stropě a zdech • 1.NP prádelna zahrnutá do příslušenství – poškozená podlaha, praskliny omítky na stropě a zdech • 1.NP garáž – poškozená podlaha, praskliny omítky na stropě a zdech • 1.NP místnost zahrnutá do příslušenství – praskliny omítky na stropě a zdech • 1.NP schodiště vedoucí do 2.NP – zdi bez vnitřních omítek, luxfery poškozené • 2.NP chodba – lino seskládané z několika částí • 2.NP balkon – dlažba popraskaná • 2.NP kuchyně – dle sdělení paní Mokrošové praskliny malby na stropě a zdech • 2.NP ložnice - dle sdělení paní Mokrošové praskliny malby na stropě a zdech, mapy na zdi po plísní • 2.NP dětský pokoj – dle sdělení paní Mokrošové praskliny malby na stropě a zdech • 2.NP dětský pokoj – dle sdělení paní Mokrošové praskliny malby na stropě a zdech • Zvenku RD – praskliny na vnější omítce <p>rozvody: bez vad, zastaralý prvek vybavení: bez vad podlahy: bez vad, poškozený prvek okna: zastaralý prvek, bez vad střecha: bez vad zdivo: zastaralý prvek, bez vad, poškozený prvek</p>
--	-----------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Popis vnitřních prostor	Dispozice	4+1
	Typ oken	1.NP - dřevěná zdvojená 2.NP - plastová, luxfery
	Příslušenství oken	žaluzie v části objektu
	Orientace oken obytných místností	jih, západ
	Koupelna(y)	1.NP prádelna - klasická vana 2.NP koupelna - klasická vana, umyvadlo, topný žebřík
	Toaleta(y)	2.NP WC - závěsná toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné s prosklením, dřevěné dvoukřídlé vrata do garáže

Typ zárubní	ocelové, obložkové, v 2.NP z převážné části prostory bez vybudovaných zárubní	
Vnitřní dveře	dřevěné plné, zčásti chybí, v 2.NP z převážné části prostory bez vybudovaných dveří	
Osvětlovací technika	lustry, nástěnná svítidla, zčásti pouze žárovky bez svítidel, zčásti zcela chybí	
Popis místností a rozměry v m ²	1.NP	
	Ostatní prostory	Zádveří 2,57 m ²
	Ostatní prostory	Komora pod schodištěm 1,89 m ²
	Příslušenství	Chodba 5,78 m ²
	Příslušenství	Místnost 7,13 m ²
	Příslušenství	Prádelna 18,13 m ²
	Příslušenství	Místnost 16,16 m ²
	Příslušenství	Garáž 24,00 m ²
	Příslušenství	Místnost 7,86 m ²
	Ostatní prostory	Schodiště 6,82 m ²
	2.NP	
	Ostatní prostory	Chodba 3,14 m ²
	Ostatní prostory	Chodba 8,37 m ²
	Koupelna, WC	WC 0,85 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna 3,28 m ²
	Pokoj	Obývací pokoj 25,23 m ²
	Příslušenství	Balkón 4,13 m ²
	Kuchyně	Kuchyně 8,33 m ²
	Pokoj	Ložnice 7,62 m ²
	Pokoj	Dětský pokoj 13,23 m ²
	Pokoj	Dětský pokoj 13,45 m ²
	Podlahová plocha 94,77 m ²	
Podlahová plocha vč. příslušenství 177,96 m ²		
Elektrína	ano	
Vodovod	vodovod	
Svod splašek	septik	
Plynovod	ano	
Řešení vytápění v domě	plynový kotel	
Topná tělesa	závěsné radiátory	
Řešení ohřevu vody v domě	bojler	
Podlahy v domě	ostatní: cementový potěr, kamenná podlaha chodba: teraco, lino, keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba kuchyně: lino místnosti: lino	

	Popis stavu	dobrý
--	-------------	-------

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	755 m ² Oceňované nemovité věci jsou dle územního plánu Staré Město regulovány jako plochy bydlení.
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	kůlna na nářadí, zpevněné plochy, venkovní úpravy
	Sklon pozemku	rovinatý, zčásti mírně svažité
	Oplocení	kovaný plot s podezdívkou, ocelový plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	severní část obce
	Vybavenost	V lokalitě a dojezdové vzdálenosti je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení (ostatní v dojezdové vzdálenosti). V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití (ostatní v dojezdové vzdálenosti) a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zezeň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka příměstské autobusové dopravy a vlakových spojů v docházkové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Přes pozemky parc. č. 6851/10 a 6851/16 vede hranice výhradního ložiska zemního plynu 308327200 Bruzovice, cihlářské suroviny 314360000 Staré Město – Baška. Přes pravý dolní okraj pozemku parc. č. 6851/10 vede hranice dobývacího prostoru pro zemní plyn 40026 Bruzovice pro cihlářskou surovinu 70398 Staré Město – Baška.

		<p>Pozemky parc. č. 6851/10 a 6851/16 jsou zčásti dle územního plánu Staré Město vedeny jako území ohrožené zvláštní povodní.</p> <p>Přes levou horní část pozemku parc. č. 6851/10 vede území s archeologickými nálezy 2. kategorie – UAN II.</p> <p>Přes levý horní okraj pozemku parc. č. 6851/10 vede ochranné pásmo nadzemního vedení VN a VVN ČEZ Distribuce a.s.</p> <p>Přes pravý horní okraj a podél dolní hranice pozemku parc. č. 6851/10 vede nadzemní vedení NN ČEZ Distribuce a.s. (bez vlivu).</p> <p>Podél hranice pozemku parc. č. 6851/10 vede síť elektronických komunikací CETIN a.s. (bez vlivu).</p> <p><u>Věcná práva zatěžující nemovitosti:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Zástavní právo smluvní V-2906/2021-802• Zákaz zcizení - po dobu trvání zástavního práva V-2906/2021-802• Objekt je dotčen změnou právního vztahu: Z-1830/2023
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 30.05.2023 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

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).

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 obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, 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	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,061}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,061}$$

1. Rodinný dům č.p. 385

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	55 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 874,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	10,00*9,90+5,00*2,50	=	111,50 m ²
2.NP:	10,00*9,90+5,00*2,50	=	111,50 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	111,50 m ²	2,22 m
2.NP:	111,50 m ²	2,46 m

Obestavěný prostor

1.NP:	(10,00*9,90+5,00*2,50)*(2,22)	=	247,53 m ³
	(10,00*9,90+5,00*2,50)*(0,20)	=	22,30 m ³
	(10,00*9,90+5,00*2,50)*(0,10)	=	11,15 m ³
2.NP:	(10,00*9,90+5,00*2,50)*(2,46)	=	274,29 m ³
	(10,00*9,90+5,00*2,50)*(0,20)	=	22,30 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>577,57 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	111,50 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	223,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	2,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - s plochou střechou	II	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanál. nebo domovní čistírna - přípojka elektro, voda, odkanalizování RD do septiku, plyn	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 55 let:

$$s = 1 - 0,005 * 55 = \mathbf{0,725}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,725 = \mathbf{0,783}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,061}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,874,- \text{ Kč/m}^3 * 0,783 = 1\,467,34 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 577,57 \text{ m}^3 * 1\,467,34 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,061 = 899\,188,55 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{899\,188,55 \text{ Kč}}$$

2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,061$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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 - přes pozemky parc. č. 6851/10 a 6851/16 vede hranice výhradního ložiska zemního plynu a cihlářské suroviny, přes pravý dolní okraj pozemku parc. č. 6851/10 vede hranice dobývacího prostoru pro zemní plyn pro cihlářskou surovinu, pozemky parc. č. 6851/10 a 6851/16 jsou zčásti dle územního plánu Staré Město vedeny jako území ohrožené zvláštní povodní, přes levou horní část pozemku parc. č. 6851/10 vede území s archeologickými nálezy 2. kategorie - UAN II, přes levý horní okraj pozemku parc. č. 6851/10 vede ochranné pásmo nadzemního vedení VN a VVN ČEZ Distribuce a.s.	I	-0,04

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,960}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,960 * 1,061 = \mathbf{1,019}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	465,-	1,019		473,84

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	6851/10	645	473,84	305 626,80
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	6851/16	110	473,84	52 122,40
Stavební pozemky - celkem				755	357 749,20
Pozemky - zjištěná cena celkem				=	357 749,20 Kč

3. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - polokmen na pozemku p.č.: 6851/10					
50	4 Ks	140,-	- 20 %	min. 140,-	560,-
ořešák vlašský na pozemku p.č.: 6851/10					
50	1 Ks	1 879,-	- 20 %	1 503,20	1 503,20
hrušeň - polokmen na pozemku p.č.: 6851/10					
50	1 Ks	140,-	- 20 %	min. 140,-	140,-
Součet:				=	2 203,20 Kč
Celkem - ovocné dřeviny:				=	2 203,20 Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
na pozemku p.č.: 6851/10			30 roků	1,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-	- 20 %	15 720,-	15 720,-
na pozemku p.č.: 6851/10			30 roků	2,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 660,-	- 20 %	1 328,-	2 656,-
na pozemku p.č.: 6851/10			50 roků	1,00 ks
Listnaté stromy I	32 410,-	- 20 %	25 928,-	25 928,-
na pozemku p.č.: 6851/10			50 roků	3,00 ks
Jehličnaté keře I	2 220,-	- 20 %	1 776,-	5 328,-
Součet:				49 632,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,900
Celkem - okrasné rostliny				= 33 501,60 Kč
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem				= 35 704,80 Kč

Rekapitulace ocenění dle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 385	899 189,- Kč
2. Pozemky	357 749,- Kč
3. Trvalé porosty	35 705,- Kč

Výsledná cena - celkem: 1 292 643,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 292 640,- 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 Pode Břehy č.p. 385, Staré Město, okres Frýdek-Místek

Pode Břehy č.p. 385, Staré Město, okres Frýdek-Místek						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha včetně příslušenství	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Pode Břehy č.p. 385, Staré Město, okres Frýdek-Místek	177.9641 m ²	dobrý	755 m ²	kůlna na náradí, venkovní úpravy, oplocení, trvalé porosty, parkování na vlastním pozemku, přístup bezproblémový, přes pozemky parc. č. 6851/10 a 6851/16 vede hranice výhradního ložiska zemního plynu a cihlářské suroviny, přes pravý dolní okraj pozemku parc. č. 6851/10 vede hranice dobývacího prostoru pro zemní plyn pro cihlářskou surovinu, pozemky parc. č. 6851/10 a 6851/16 jsou zčásti dle územního plánu Staré Město vedeny jako území ohrožené zvláštní povodní, přes levou horní část pozemku parc. č. 6851/10 vede území	nezateplený, v 2.NP plastová okna, garáž v RD, balkon, 1.NP prádelna - klasická vana, 2.NP koupelna - klasická vana, umyvadlo, topný žebřík, 2.NP WC - závěsná toaleta, 2.NP kuchyně - kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů s plynovým sporákem, elektrické rozvody, připojení k vodovodu, ohřev vody plynovým bojlerem, septik, plyn ano, vytápění pomocí plynového kotle, závěsné radiátory

					s archeologickými nálezy 2. kategorie UAN II, přes levý horní okraj pozemku parc. č. 6851/10 vede ochranné pásmo nadzemního vedení VN a VVN ČEZ Distribuce a.s.	
1	Brušperk, okres Frýdek-Místek	210 m ²	dobrý	789 m ²	kůlna na nářadí, skleník, parkoviště naproti RD, venkovní úpravy, oplocení, trvalé porosty, parkování na vlastním pozemku, přístup nezjištěno, ostatní nezjištěno	zateplení nezjištěno, plastová okna, garáž v RD, balkon, koupelna - rohová vana, umyvadlo, sprchový kout, WC - klasická toaleta, kuchyně - kuchyňská linka, elektrické rozvody, připojení k vodovodu, ohřev vody nezjištěno, veřejná kanalizace, plyn ano, vytápění pomocí plynového kotle, krb, závěsné radiátory
2	Pode Břehy č.p. 401, Staré Město, okres Frýdek-Místek	173 m ²	dobrý	761 m ²	garáž/dílna, dřevěný altán, venkovní úpravy, oplocení, trvalé porosty, nezastřešené parkovací místo, parkování na vlastním pozemku, přístup bezproblémový, přes dolní část pozemku parc. č. 6847/6 vede nadzemní vedení VN s ochranným pásmem	nezateplený – pouze zateplení střechy, plastová okna, garáž v RD, balkon, 1.NP prádelna - klasická vana, kuchyňská linka s elektrickým sporákem, koupelna - klasická vana, umyvadlo, sprchový kout, topný žebřík, WC – vybavení nezjištěno, kuchyně - kuchyňská linka s vestavěnými

						spotřebiči, elektrické rozvody, připojení k vodovodu, septik, plyn ano, plynový kotel, kotel na tuhá paliva, závěsné radiátory
3	Smetanova č.p. 2834, Frýdek- Místek, okres Frýdek-Místek	200 m ²	dobry	544 m ²	garáž, kryté garážové stání, venkovní úpravy, oplocení, trvalé porosty, parkování na vlastním pozemku, přístup bezproblémový	nezateplený, zčásti plastová okna, balkon, 2x kuchyně - 1x kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů s plynovým sporákem, 1x kuchyňská linka, 2x koupelna - vybavení nezjištěno, WC - vybavení nezjištěno, elektrické rozvody, připojení k vodovodu, veřejná kanalizace, plyn ano, plynový kotel, elektrokotel, závěsné radiátory
4	Hraniční č.p. 92, Frýdek- Místek, okres Frýdek-Místek	126 m ²	dobry	784 m ²	garáž, dílna/kůlna, venkovní úpravy, oplocení, trvalé porosty, přístup bezproblémový	nezateplený, plastová okna, terasa, kuchyně - kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů se sporákem, koupelna - klasická vana, umyvadlo, WC - vybavení nezjištěno, elektrické rozvody, připojení k vodovodu, jímka, plyn ano, plynový kotel,

						závěsné radiátory
5	Slavičkova č.p. 1977, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	246 m ²	velmi dobrý	724 m ²	altán, zahradní domek, studna, venkovní úpravy, oplocení, trvalé porosty, přístup bezproblémový, pozemky se nachází v dobývacím prostoru	zateplený, plastová okna, garáž, kuchyně - kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, koupelna – rohová vana, umyvadlo, bidet, topný žebřík, WC - vybavení nezjištěno, elektrické rozvody, připojení k vodovodu, elektrický bojler, průtokový ohřívač, jímka, plyn ano, elektrokotel, kotel na tuhá paliva, závěsné radiátory, podlahové elektrické topení

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha včetně příslušenství	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	27 619,05 Kč	0.9	24 857,14 Kč	0.98	0.97	1	1	1.02	1.05	1.0180926	24 415,40 Kč
2	31 791,91 Kč	0.9	28 612,72 Kč	1	1.01	1	1	1.04	1.1	1.15544	24 763,48 Kč
3	25 000,00 Kč	0.9	22 500,00 Kč	1	0.98	1	0.98	1.07	1.03	1.05845684	21 257,36 Kč
4	27 777,78 Kč	1	27 777,78 Kč	0.99	1.05	1	1	1.07	0.98	1.0900197	25 483,74 Kč
5	27 601,63 Kč	0.9	24 841,46 Kč	1	0.93	1.1	1	1.06	1.06	1.1494428	21 611,74 Kč
Celkem průměr										23 506,35 Kč	
Minimum										21 257,36 Kč	
Maximum										25 483,74 Kč	
Směrodatná odchylka - s										1 934,19 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										21 572,16 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										25 440,54 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 – příslušenství a vybavení. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2:

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – příslušenství, menší zatížení, zateplení střechy a vybavení. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3:

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – bez zatížení, příslušenství a vybavení. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4:

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

Komentář k nemovitosti č. 5:

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – stav, menší zatížení, zateplení a vybavení . 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

23 506,35 Kč/m²

* 178 m²

= 4 184 130 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4 184 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pode Břehy č.p. 385, Staré Město, okres Frýdek-Místek						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha včetně příslušenství	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Pode Břehy č.p. 385, Staré Město, okres Frýdek-Místek	177.9641 m ²	dobrý	755 m ²	<p>kůlna na nářadí, venkovní úpravy, oplocení, trvalé porosty, parkování na vlastním pozemku, přístup bezproblémový, přes pozemky parc. č. 6851/10 a 6851/16 vede hranice výhradního ložiska zemního plynu a cihlářské suroviny, přes pravý dolní okraj pozemku parc. č. 6851/10 vede hranice dobývacího prostoru pro zemní plyn pro cihlářskou surovinu, pozemky parc. č. 6851/10 a 6851/16 jsou zčásti dle územního plánu Staré Město vedeny jako území ohrožené zvláštní povodní, přes levou horní část pozemku parc. č. 6851/10 vede území s archeologickými nálezy 2. kategorie UAN II, přes levý horní okraj pozemku parc. č. 6851/10 vede ochranné pásmo nadzemního vedení VN a VVN ČEZ Distribuce a.s.</p>	<p>nezateplený, v 2.NP plastová okna, garáž v RD, balkon, 1.NP prádelna - klasická vana, 2.NP koupelna - klasická vana, umyvadlo, topný žebřík, 2.NP WC - závěsná toaleta, 2.NP kuchyně - kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů s plynovým sporákem, elektrické rozvody, připojení k vodovodu, ohřev vody plynovým bojlerem, septik, plyn ano, vytápění pomocí plynového kotle, závěsné radiátory</p>
1	Brušperk, okres Frýdek- Místek	210 m ²	dobrý	789 m ²	<p>kůlna na nářadí, skleník, parkoviště naproti RD, venkovní úpravy,</p>	<p>zateplení nezjištěno, plastová okna, garáž v RD,</p>

					oplocení, trvalé porosty, parkování na vlastním pozemku, přístup nezjištěno, ostatní nezjištěno	balkon, koupelna - rohová vana, umyvadlo, sprchový kout, WC - klasická toaleta, kuchyně - kuchyňská linka, elektrické rozvody, připojení k vodovodu, ohřev vody nezjištěno, veřejná kanalizace, plyn ano, vytápění pomocí plynového kotle, krb, závěsné radiátory
2	Podě Břehy č.p. 401, Staré Město, okres Frýdek-Místek	173 m ²	dobrý	761 m ²	garáž/dílna, dřevěný altán, venkovní úpravy, oplocení, trvalé porosty, nezastřešené parkovací místo, parkování na vlastním pozemku, přístup bezproblémový, přes dolní část pozemku parc. č. 6847/6 vede nadzemní vedení VN s ochranným pásmem	nezateplený – pouze zateplení střechy, plastová okna, garáž v RD, balkon, 1.NP prádelna - klasická vana, kuchyňská linka s elektrickým sporákem, koupelna - klasická vana, umyvadlo, sprchový kout, topný žebřík, WC – vybavení nezjištěno, kuchyně - kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, elektrické rozvody, připojení k vodovodu, septik, plyn ano, plynový kotel, kotel na tuhá paliva, závěsné radiátory
3	Smetanova č.p. 2834, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	200 m ²	dobrý	544 m ²	garáž, kryté garážové stání, venkovní úpravy, oplocení, trvalé porosty, parkování	nezateplený, zčásti plastová okna, balkon, 2x kuchyně - 1x kuchyňská linka

					na vlastním pozemku, přístup bezproblémový	bez vestavěných spotřebičů s plynovým sporákem, 1x kuchyňská linka, 2x koupelna - vybavení nezjištěno, WC - vybavení nezjištěno, elektrické rozvody, připojení k vodovodu, veřejná kanalizace, plyn ano, plynový kotel, elektrokotel, závěsné radiátory
4	Hraniční č.p. 92, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	126 m ²	dobrý	784 m ²	garáž, dílna/kůlna, venkovní úpravy, oplocení, trvalé porosty, přístup bezproblémový	nezateplený, plastová okna, terasa, kuchyně - kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů se sporákem, koupelna – klasická vana, umyvadlo, WC - vybavení nezjištěno, elektrické rozvody, připojení k vodovodu, jímka, plyn ano, plynový kotel, závěsné radiátory
5	Slavičkova č.p. 1977, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	246 m ²	velmi dobrý	724 m ²	altán, zahradní domek, studna, venkovní úpravy, oplocení, trvalé porosty, přístup bezproblémový, pozemky se nachází v dobývacím prostoru	zateplený, plastová okna, garáž, kuchyně - kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, koupelna – rohová vana, umyvadlo, bidet, topný žebřík, WC - vybavení nezjištěno, elektrické rozvody,

						připojení k vodovodu, elektrický bojler, průtokový ohřívač, jímka, plyn ano, elektrokotel, kotel na tuhá paliva, závěsné radiátory, podlahové elektrické topení
--	--	--	--	--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	27 619,05 Kč	0.9	24 857,14 Kč
2	31 791,91 Kč	0.9	28 612,72 Kč
3	25 000,00 Kč	0.9	22 500,00 Kč
4	27 777,78 Kč	1	27 777,78 Kč
5	27 601,63 Kč	0.9	24 841,46 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	22 500,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	28 612,72 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.27
Střední hodnota			25 717,82 Kč
Medián			27 777,78 Kč
Rozdíl max-min			6 112,72 Kč

Základní cena: 25 717,82 Kč/m²

Úprava ceny: 25 717,82 Kč * 1,0000 = 25 717,82 Kč/m²

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

25 717,82 Kč/m²

* 178 m²

= 4 577 772 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4 578 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Pode Břehy č.p. 385, Staré Město, okres Frýdek-Místek						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha včetně příslušenství	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Pode Břehy č.p. 385, Staré Město, okres Frýdek-Místek	177.9641 m ²	dobrý	755 m ²	kůlna na náradí, venkovní úpravy, oplocení, trvalé porosty, parkování na vlastním pozemku, přístup bezproblémový, přes pozemky parc. č. 6851/10 a 6851/16 vede hranice výhradního ložiska zemního plynu a cihlářské suroviny, přes pravý dolní okraj pozemku parc. č. 6851/10 vede hranice dobývacího prostoru pro zemní plyn pro cihlářskou surovinu, pozemky parc. č. 6851/10 a 6851/16 jsou zčásti dle územního plánu Staré Město vedeny jako území ohrožené zvláštní povodní, přes levou horní část pozemku parc. č. 6851/10 vede území s archeologickými nálezy 2. kategorie UAN II, přes levý horní okraj pozemku parc. č. 6851/10 vede ochranné pásmo nadzemního vedení VN a VVN ČEZ Distribuce a.s.	nezateplený, v 2.NP plastová okna, garáž v RD, balkon, 1.NP prádelna - klasická vana, 2.NP koupelna - klasická vana, umyvadlo, topný žebřík, 2.NP WC - závěsná toaleta, 2.NP kuchyně - kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů s plynovým sporákem, elektrické rozvody, připojení k vodovodu, ohřev vody plynovým bojlerem, septik, plyn ano, vytápění pomocí plynového kotle, závěsné radiátory
1	Brušperk, okres Frýdek-Místek	210 m ²	dobrý	789 m ²	kůlna na náradí, skleník, parkoviště naproti RD, venkovní úpravy,	zateplení nezjištěno, plastová okna, garáž v RD,

					oplocení, trvalé porosty, parkování na vlastním pozemku, přístup nezjištěno, ostatní nezjištěno	balkon, koupelna - rohová vana, umyvadlo, sprchový kout, WC - klasická toaleta, kuchyně - kuchyňská linka, elektrické rozvody, připojení k vodovodu, ohřev vody nezjištěno, veřejná kanalizace, plyn ano, vytápění pomocí plynového kotle, krb, závěsné radiátory
2	Podě Břehy č.p. 401, Staré Město, okres Frýdek-Místek	173 m ²	dobrý	761 m ²	garáž/dílna, dřevěný altán, venkovní úpravy, oplocení, trvalé porosty, nezastřešené parkovací místo, parkování na vlastním pozemku, přístup bezproblémový, přes dolní část pozemku parc. č. 6847/6 vede nadzemní vedení VN s ochranným pásmem	nezateplený – pouze zateplení střechy, plastová okna, garáž v RD, balkon, 1.NP prádelna - klasická vana, kuchyňská linka s elektrickým sporákem, koupelna - klasická vana, umyvadlo, sprchový kout, topný žebřík, WC – vybavení nezjištěno, kuchyně - kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, elektrické rozvody, připojení k vodovodu, septik, plyn ano, plynový kotel, kotel na tuhá paliva, závěsné radiátory
3	Smetanova č.p. 2834, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	200 m ²	dobrý	544 m ²	garáž, kryté garážové stání, venkovní úpravy, oplocení, trvalé porosty, parkování	nezateplený, zčásti plastová okna, balkon, 2x kuchyně - 1x kuchyňská linka

					na vlastním pozemku, přístup bezproblémový	bez vestavěných spotřebičů s plynovým sporákem, 1x kuchyňská linka, 2x koupelna - vybavení nezjištěno, WC - vybavení nezjištěno, elektrické rozvody, připojení k vodovodu, veřejná kanalizace, plyn ano, plynový kotel, elektrokotel, závěsné radiátory
4	Hraniční č.p. 92, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	126 m ²	dobrý	784 m ²	garáž, dílna/kůlna, venkovní úpravy, oplocení, trvalé porosty, přístup bezproblémový	nezateplený, plastová okna, terasa, kuchyně - kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů se sporákem, koupelna – klasická vana, umyvadlo, WC - vybavení nezjištěno, elektrické rozvody, připojení k vodovodu, jímka, plyn ano, plynový kotel, závěsné radiátory
5	Slavičkova č.p. 1977, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	246 m ²	velmi dobrý	724 m ²	altán, zahradní domek, studna, venkovní úpravy, oplocení, trvalé porosty, přístup bezproblémový, pozemky se nachází v dobývacím prostoru	zateplený, plastová okna, garáž, kuchyně - kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, koupelna – rohová vana, umyvadlo, bidet, topný žebřík, WC - vybavení nezjištěno, elektrické rozvody,

						připojení k vodovodu, elektrický bojler, průtokový ohřívač, jímka, plyn ano, elektrokotel, kotel na tuhá paliva, závěsné radiátory, podlahové elektrické topení
--	--	--	--	--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	27 619,05 Kč	0.9	24 857,14 Kč
2	31 791,91 Kč	0.9	28 612,72 Kč
3	25 000,00 Kč	0.9	22 500,00 Kč
4	27 777,78 Kč	1	27 777,78 Kč
5	27 601,63 Kč	0.9	24 841,46 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	22 500,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	28 612,72 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.27
Aritmetický průměr			25 717,82 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
22 500,00 Kč	až	24 028,18 Kč	1	0.2
24 028,19 Kč	až	25 556,36 Kč	2	0.4
25 556,37 Kč	až	27 084,54 Kč	0	0
27 084,55 Kč	až	28 612,72 Kč	2	0.4

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

Výsledek dle cenového předpisu

1.292.640,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

4 184 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

4 578 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 4 277 000 Kč do 5 093 000 Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení 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. 385 a pozemků parc. č. 6851/10 (výměra 645 m², druh pozemku zahrada, způsob ochrany zemědělský půdní fond) a 6851/16 (výměra 110 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je rodinný dům č.p. 385) v obci Staré Město, okres Frýdek-Místek, katastrální území Staré Město u Frýdku-Místku.

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

4.184.000,- Kč

Slovy: čtyřmilionystoosmdesátčtyřtisíc korun českých

Vypracoval:

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

V Praze, dne 31.05.2023



Ing. Iveta Dofková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

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 18740-957/2023 znaleckého deníku.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2022 00:00:00

Okres: CS0802 Frýdek-Místek Obec: 552551 Staré Město
 Kat.území: 754498 Staré Město u Frýdku- Místku List vlastnictví: 443

V kat. území jsou posevky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
 Praha 4, ŘČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 6851/10, Parcela: 6851/16

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o sákasu scisení č.
 EN/0748063159 ze dne 17.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.03.2021
 13:27:10. Zápis proveden dne 13.04.2021; uloženo na prac. Frýdek-Místek
 V-2906/2021-802

Pořadí k 19.03.2021 13:27

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Flomby a uposornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 12.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.11.2019 09:20:39.
 Zápis proveden dne 04.12.2019.

V-9590/2019-802

Pro: Mokroš Daniel, Pode Břehy 365, 73801 Staré Město

ŘČ/IČO: [REDACTED]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
6851/10	62113	645

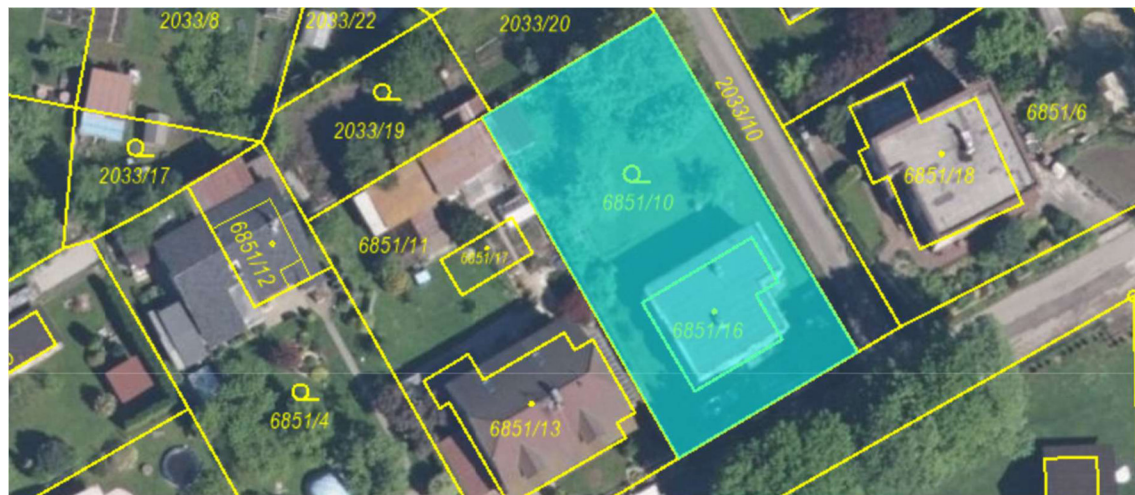
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.

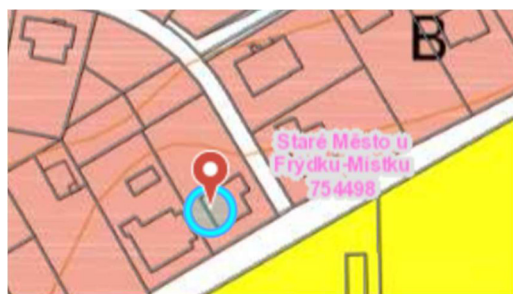
Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 30.09.2022 12:33:11

Ortofoto mapa

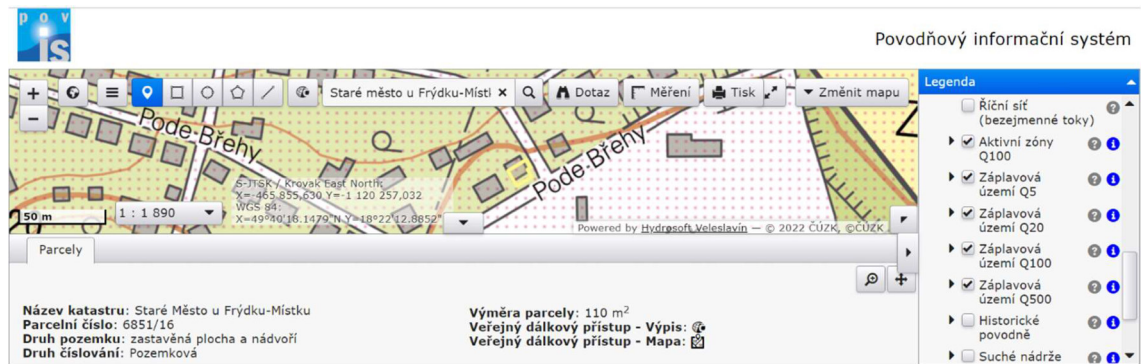


Výřez z územního plánu

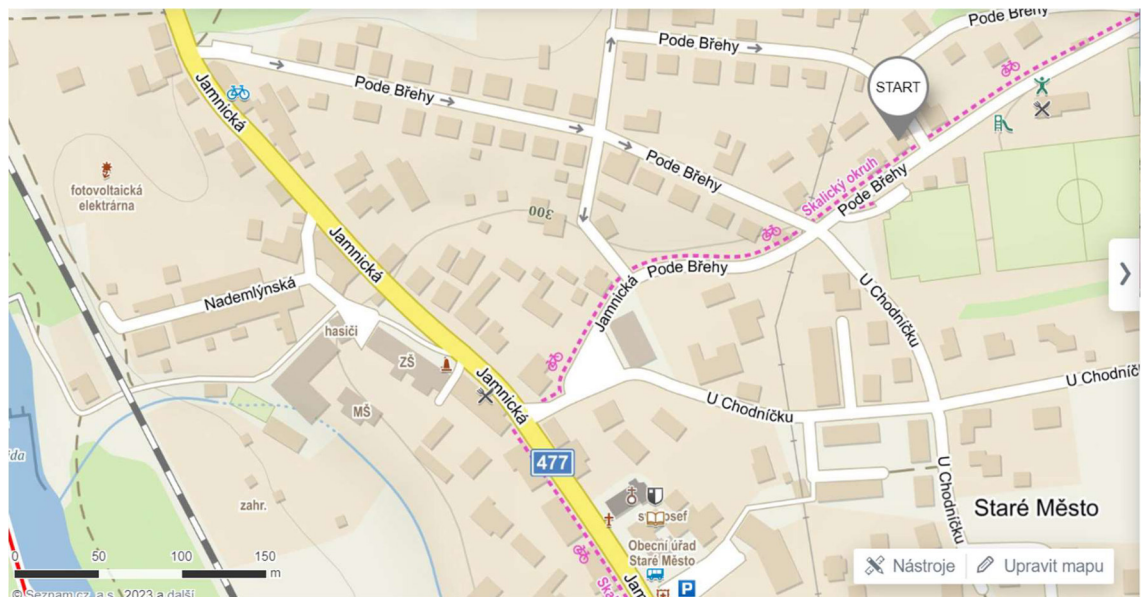


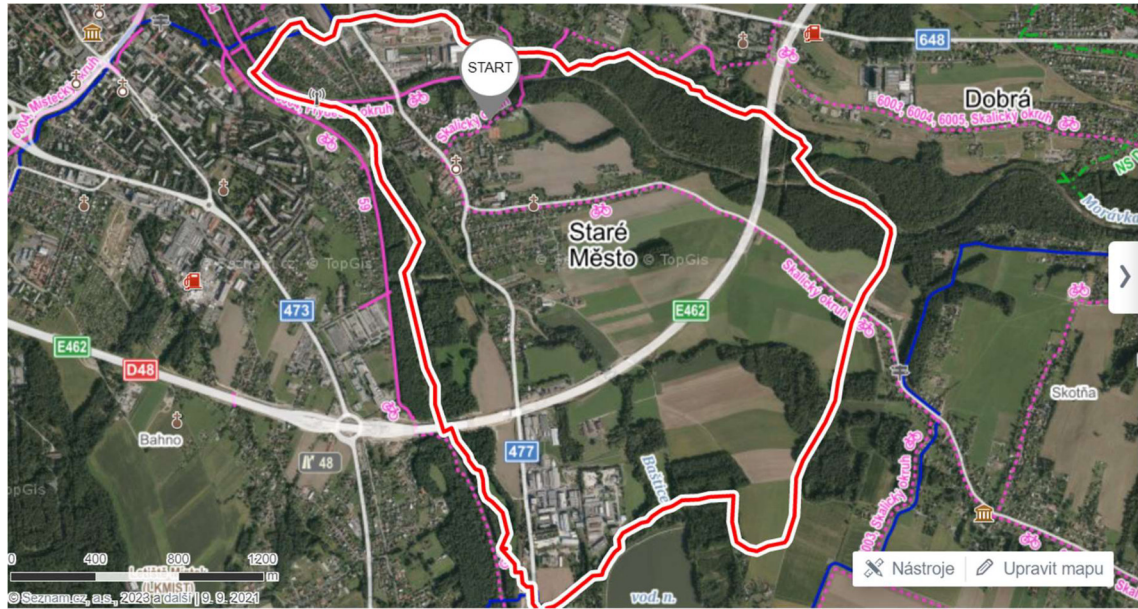
			PLOCHA BYDLENÍ
		HRANICE VÝHRADNÍHO LOŽISKA ZEMNÍHO PLYNU 308327200 BRUZOVICE, CIHLÁŘSKÉ SUROVINY 314360000 STARÉ MĚSTO-BAŠKA	
		HRANICE DOBÝVACÍHO PROSTORU PRO ZEMNÍ PLYN 40026 BRUZOVICE PRO CIHLÁŘSKOU SUROVINU 70398 STARÉ MĚSTO-BAŠKA	
		ÚZEMÍ OHROŽENÉ ZVLÁŠTNÍ POVODNÍ	
		OCHRANNÉ PÁSMO NADZEMNÍHO VEDENÍ VN A VVN	
		ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY 2.KATEGORIE – UAN II	

Výřez z povodňové mapy



Mapy oblasti





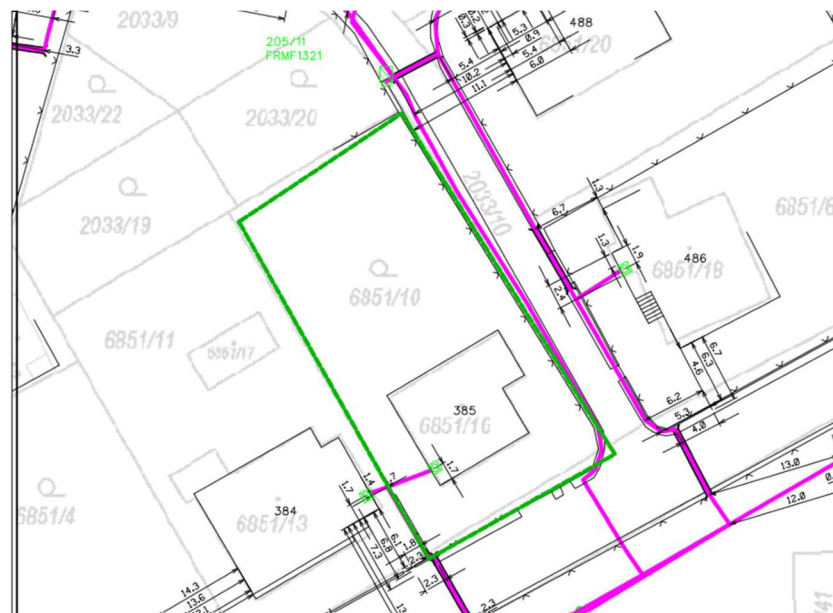
Inženýrské sítě

ČEZ Distribuce a.s.

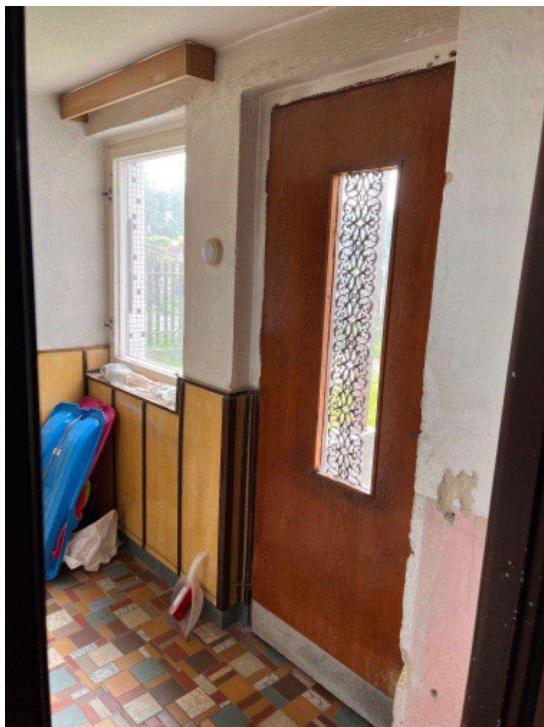


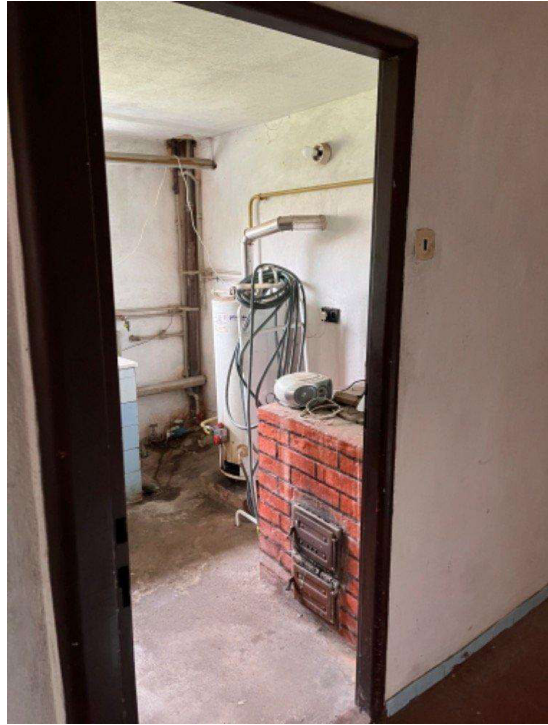
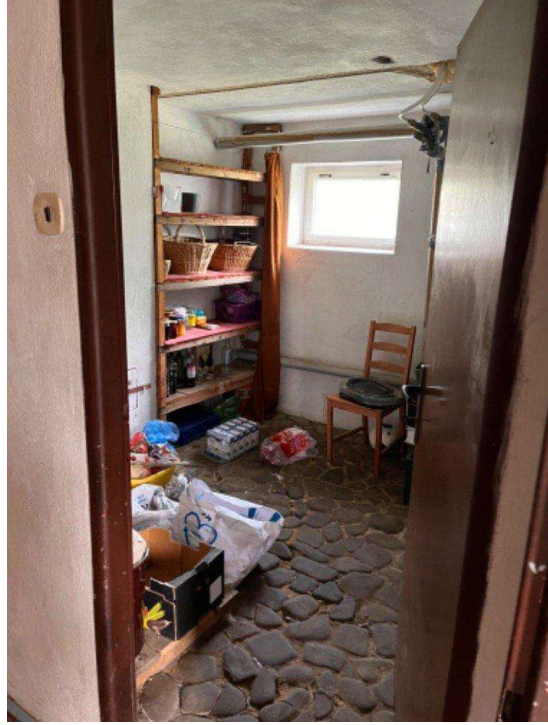
LEGENDA	
	Podzemní vedení NN do 1 kV
	Nadzemní vedení NN do 1 kV
	Podzemní vedení VN do 35 kV
	Nadzemní vedení VN do 35 kV
	Podzemní vedení VVN 110 kV
	Nadzemní vedení VVN 110 kV
	NN přívod odběratele
	Zařízení technické infrastruktury
	Cizí energetické vedení
	Zájmové území
	Hranice katastrálního území
	Stance do 52 kV - stožárová
	Stance do 52 kV - zděná
	Transformovna (nad 52 kV)
	Probíhající investice ČEZ Distribuce
	Stance ČEZ Distribuce ve výstavbě
	Zařízení ČEZ Distribuce ve výstavbě
	Nadzemní síť pro elektronickou komunikaci
	Podzemní síť pro elektronickou komunikaci
	HDPE trubka
<i>Souběhy sítí pro elektronickou komunikaci s energetickými sítěmi:</i>	
	Souběh s podzemním vedením NN do 1 kV
	Souběh s nadzemním vedením NN do 1 kV
	Souběh s podzemním vedením VN do 35 kV
	Souběh s nadzemním vedením VN do 35 kV
	Souběh s podzemním vedením VVN 110 kV
	Souběh s nadzemním vedením VVN 110 kV

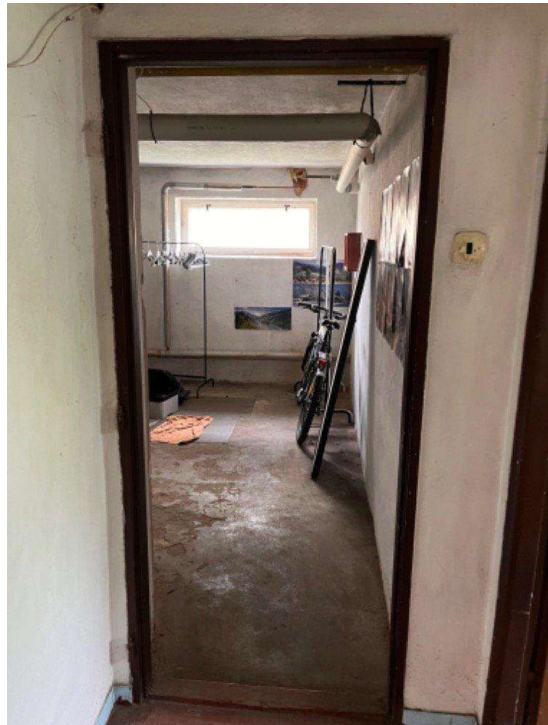
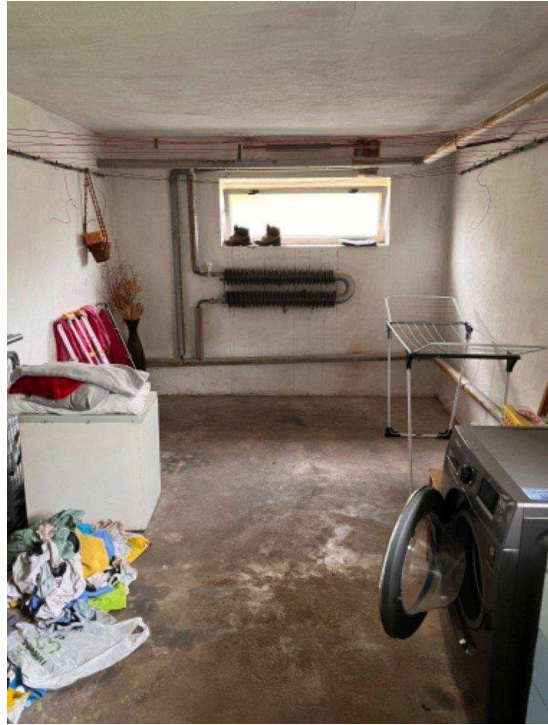
CETIN a.s.

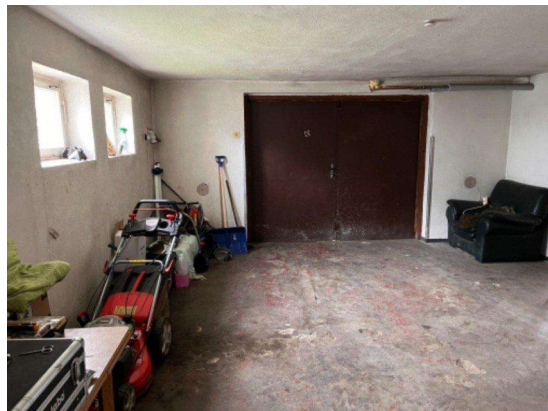


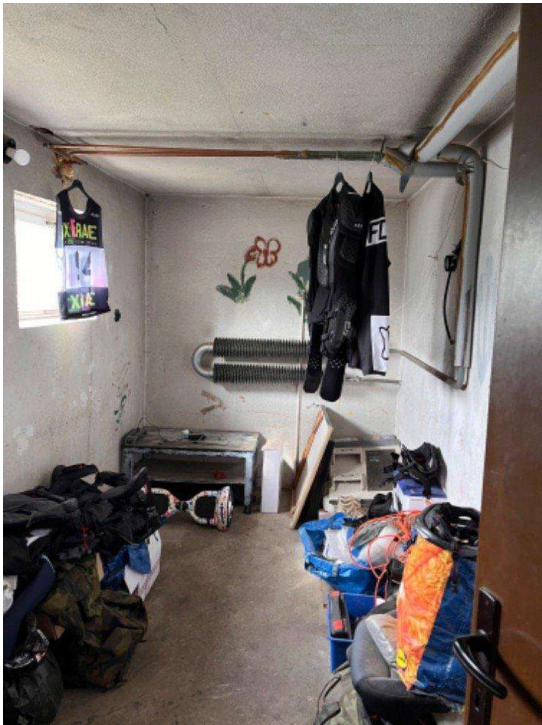
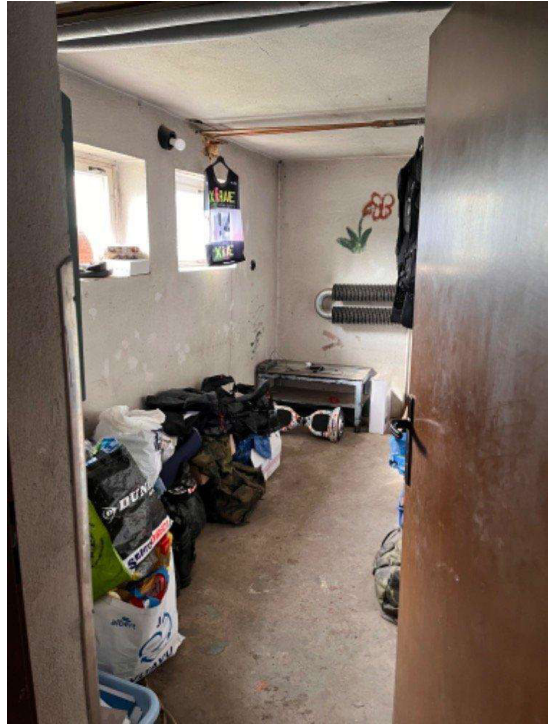
Fotodokumentace předmětu ocenění

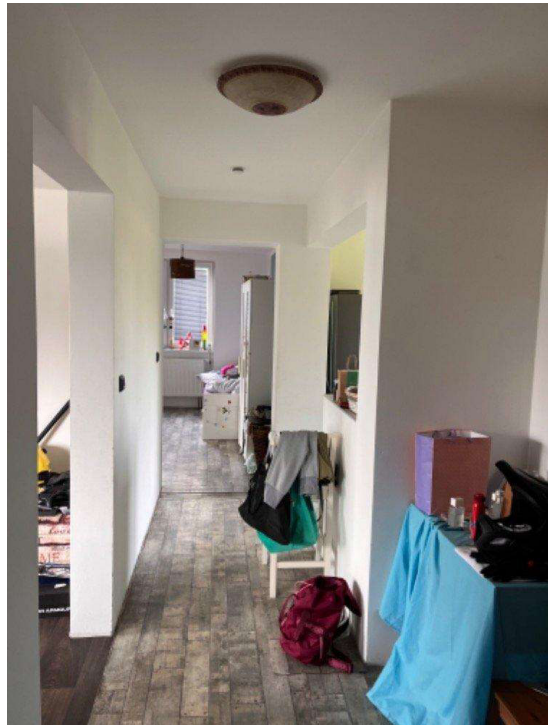
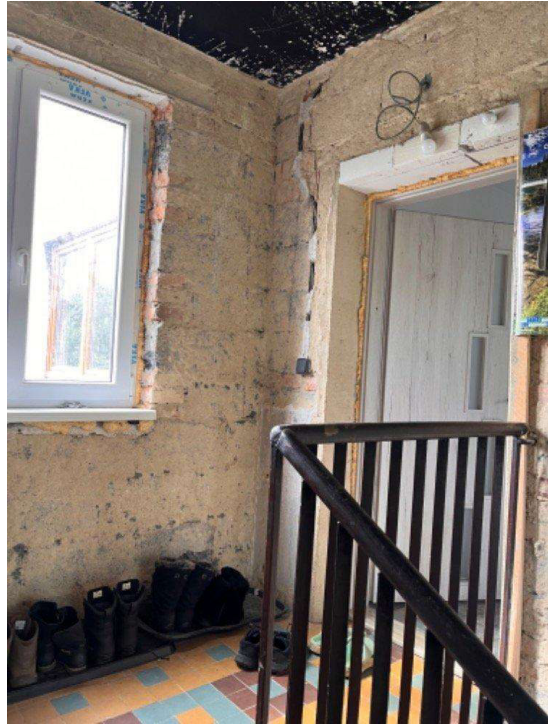


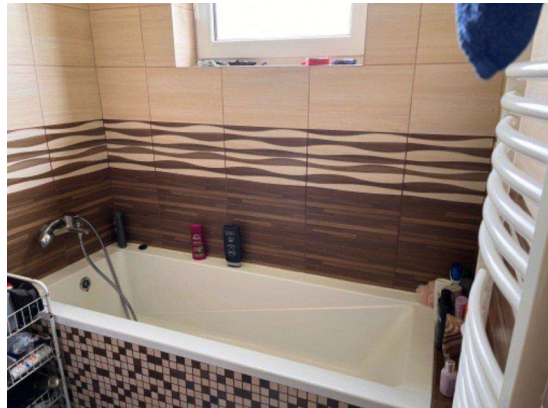
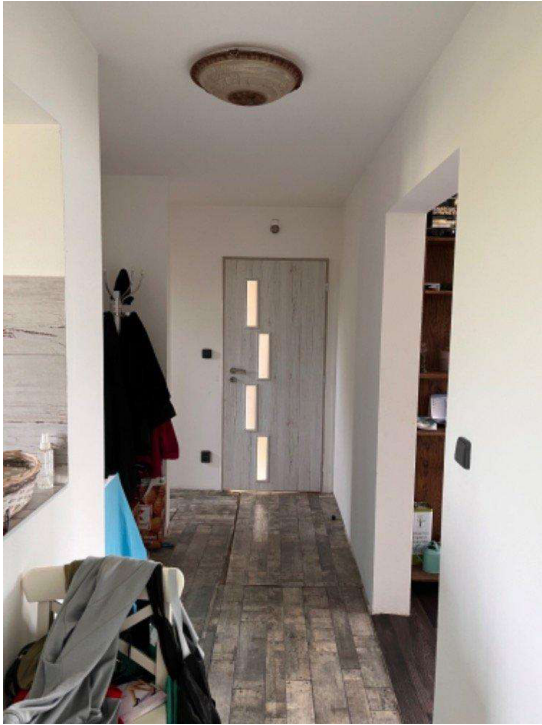


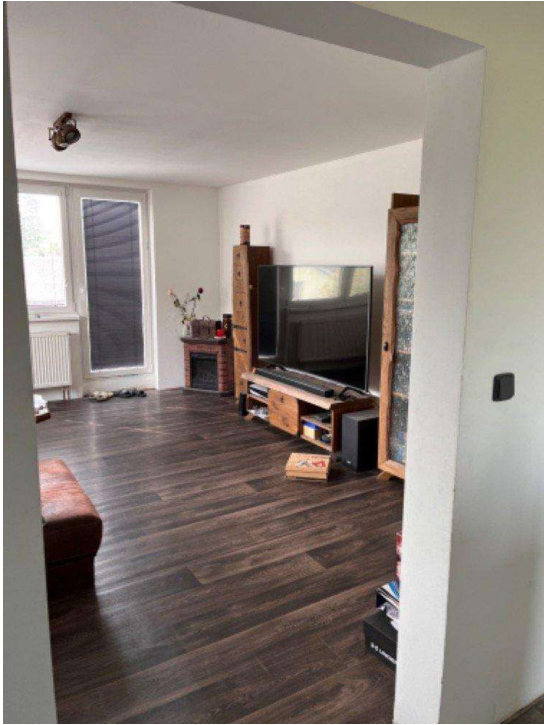


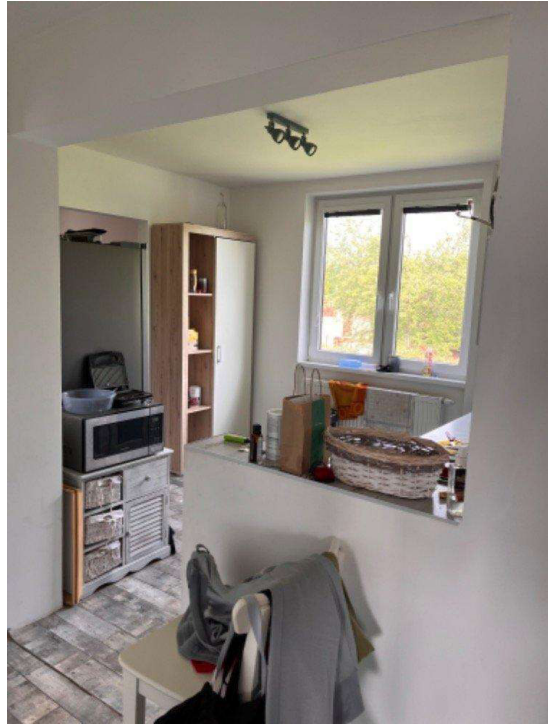
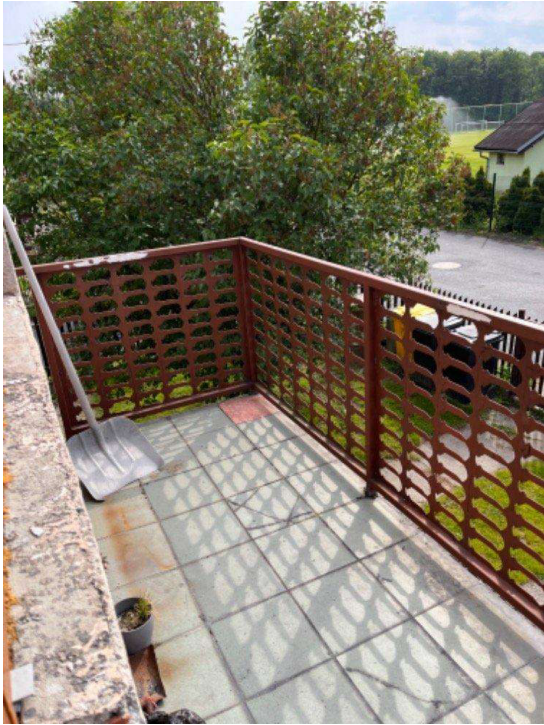


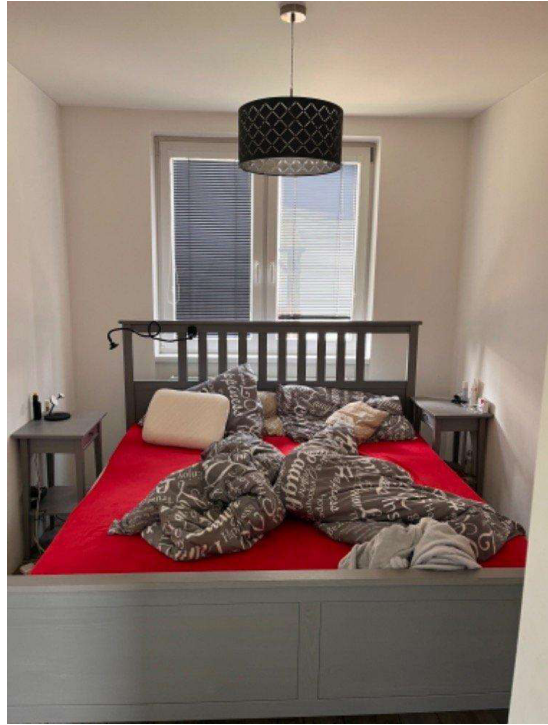
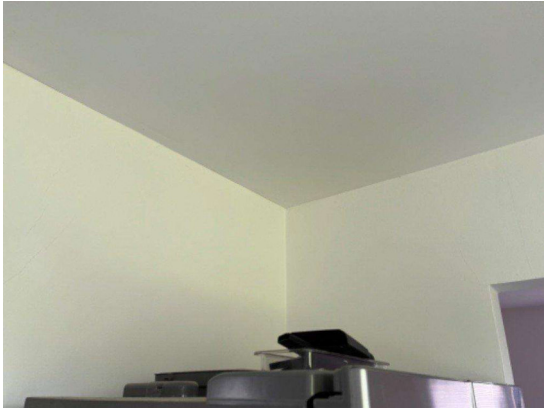


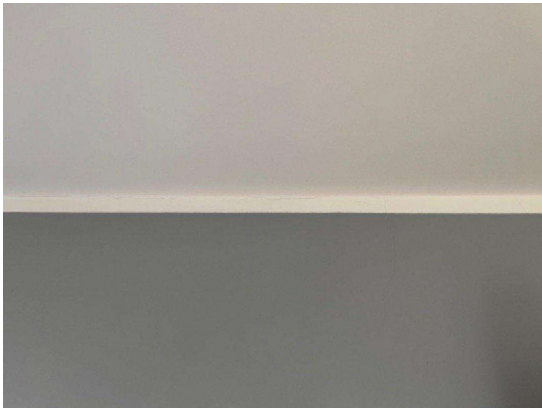


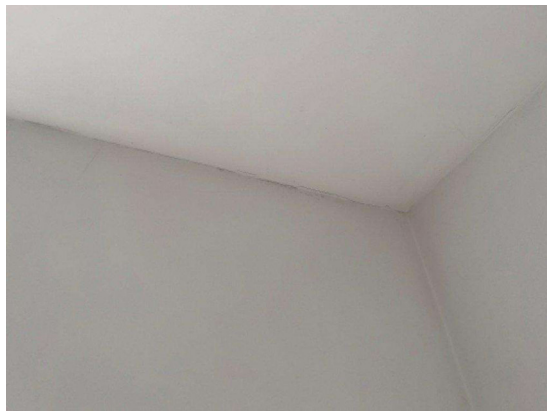
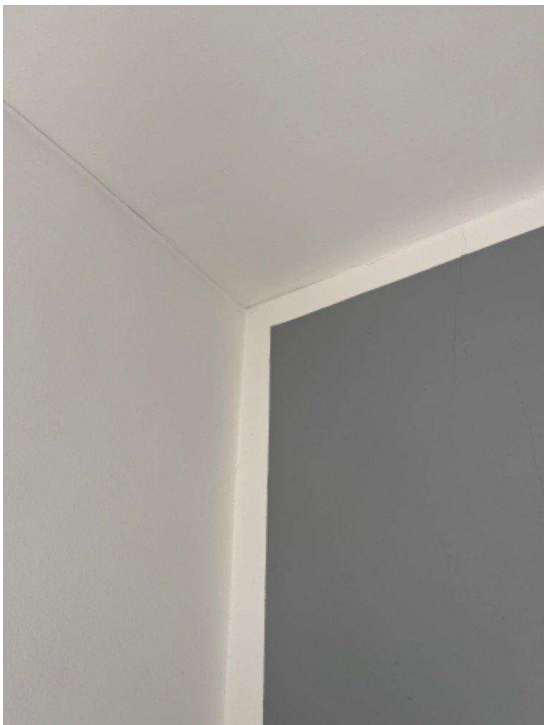
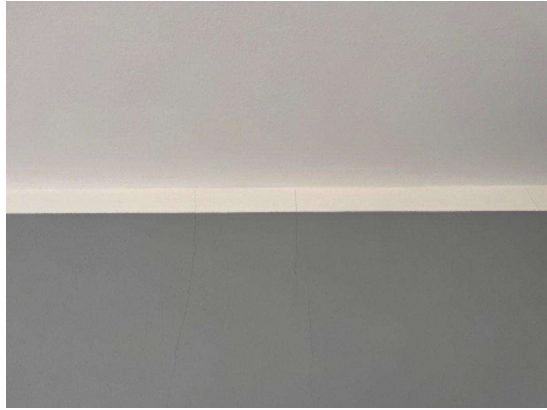




















Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

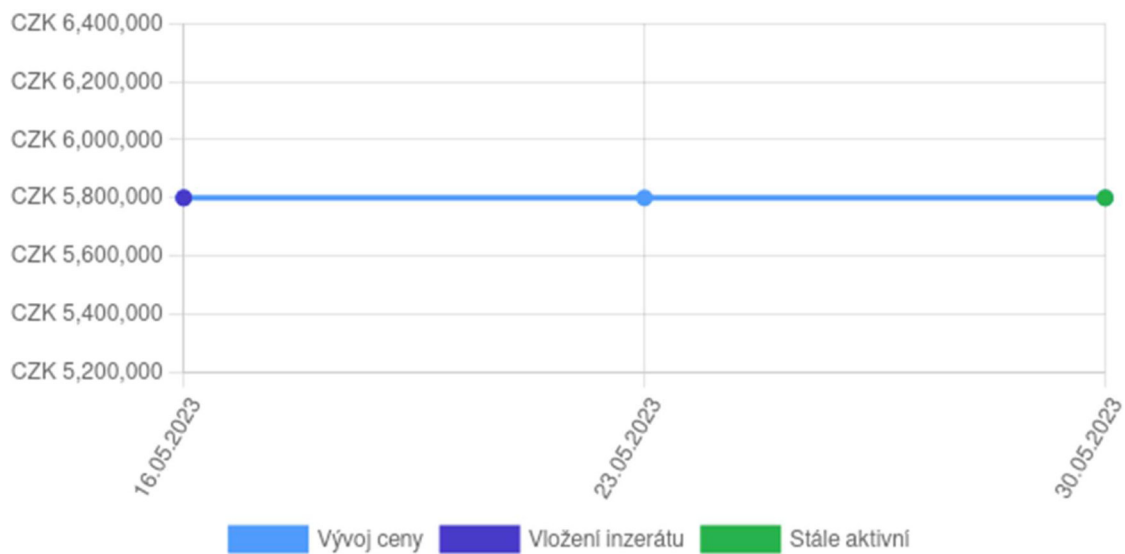


Rodinný dům, 210 m², Brušperk, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 5 800 000 Kč

Lokalita: Brušperk, okres Frýdek-Místek

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



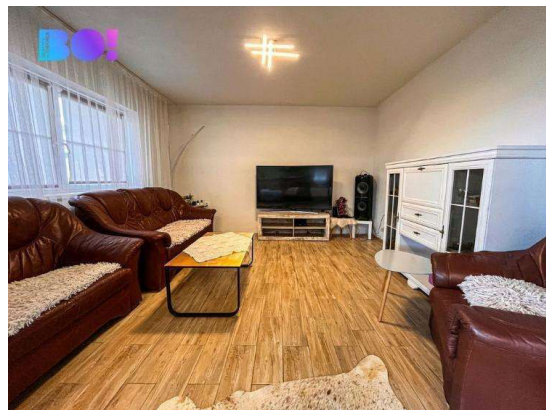
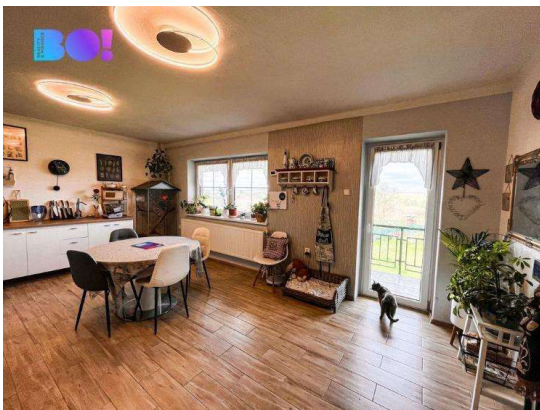
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Frýdek, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	Cena	5 800 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	789 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Přízemní
Elektrina	230V a 400V	Vytápění	Plynový kotel
Zastavěná plocha	150 m ²	Podlahová plocha vč. příslušenství	210 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	1	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod	Podlahová plocha	120 m ²

V ocenění srovnávací metodou se vychází ze zastavěné plochy srovnávané nemovitosti dle KN a podlahová plocha včetně příslušenství je stanovena na základě výpočtu vzorcem.

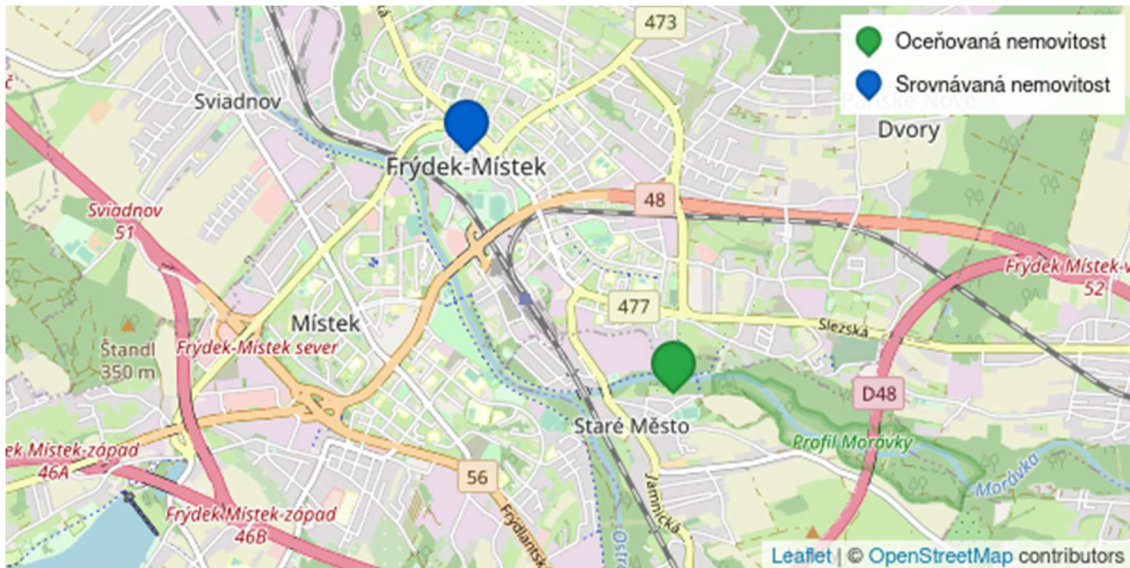
BO! Vám nabízí rodinný dům o dispozici 4+1 ve městě Brušperk, které je výborně situováno s dojezdovou vzdáleností 15-20 minut do města Ostravy nebo Frýdku-Místku a nabídne Vám vše potřebné, co se školy, školky, sportovní haly, hřiště, bazénu, obchodu a klidu od velkoměsta týče. První podlaží domu nabízí dispozici 4+1. Dětský pokoj je průchozí s útulnou ložnicí, obě tyto místnosti jsou krásně prosvětlené denním světlem. Kuchyň je průchozí do obývacího pokoje a můžete odsud vstoupit na balkón, ze kterého, jak sami vidíte na fotkách, je také překrásný výhled. Koupelna se sprchovým koutem a vanou je oddělena od WC. Proběhla zde také výměna oken, elektrina je v mědi. Vstupní schodiště je připraveno na předělání dle vašich představ a dost velké pro spoustu návštěv. Dole se nachází prostorná garáž s náradím a sklepní prostory. Dům stojí na oploceném pozemku s rozlohou 647 m². Naproti přes cestu se nachází další část pozemku o velikosti 142 m², na které je parkoviště k domu. Na zahradě stojí skleník s kůlnou, samozřejmě zde najdete dostatek prostoru pro bazén či relaxaci dle Vašich představ. Lokalita, ve které se dům nachází, nabízí krásný celoroční výhled na všechny strany a jelikož se jedná o klidnou ulici a část města, nemusíte se bát ruchu z hlavní cesty. Pokud máte rádi turistiku, nedaleko na Vás čeká Lysá hora, Hukvaldy, Rožnov pod Radhoštěm a Pustevny.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

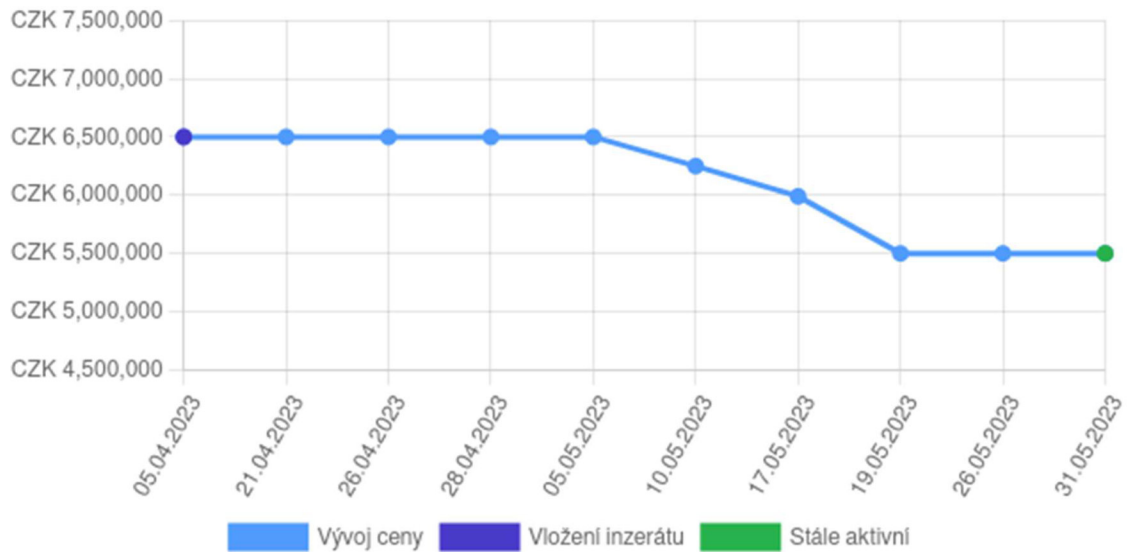


Rodinný dům, 173 m², Pode Břehy č.p. 401, Staré Město, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 5 500 000 Kč

Lokalita: Pode Břehy č.p. 401, Staré Město, 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	Podě Břehy č.p. 401, Staré Město, okres Frýdek-Místek	Cena	5 500 000 Kč
Poznámka k ceně	cena je uvedena včetně právního servisu, úschovy financí v advokátní kanceláři a provize	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	761 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V a 400V, 230V
Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel	Zastavěná plocha	115 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství	173 m ²	Voda	Vodovod
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace, Septik
Počet nadzemních podlaží domu	2	Plyn	Plynovod

Rádi byste žili na vesnici s benefity města? Hledáte rodinný dům v místě, kde je opravdu klid, ale do centra Frýdku to máte 10 minut chůze? Beskydy co by kamenem dohodil, Frýdek i Místek v pohodové pěší vzdálenosti – to jsou benefity bydlení ve Starém Městě. V okolí domu najdete vše, co k životu potřebujete, ať už to je škola o 9 třídách nebo mateřská škola, sportovní centrum, tenisové kurty hned u domu, fotbalové hřiště nebo i Hospůdky s příjemným posezením. Hned za domem vede také cyklostezka s napojením na směr Ostrava nebo do hor. Dům je dispozičně řešen jako 4+1, přičemž obytná část je umístěna ve 2. nadzemním podlaží. V 1. podlaží najdete technické zázemí, jako garáž, kotelnu, prádelnu, sklep apod. Po schodech nahoru vyjdete do obytné části, kde vás uvítá prostorná předsíň a čtyři samostatné pokoje, z čehož pouze jeden je průchozí. Kuchyň je rovněž samostatná a projít jí můžete do ložnice. Celé druhé podlaží prošlo rekonstrukcí v roce 2021. Je zde nová kuchyň, koupelna, toaleta, rovněž v celém domě byla vyměněna okna za plastová. V témže roce byl pořízen nový plynový kotel a o rok později kotel na tuhá paliva. Také je zateplená střecha, nový plot s elektrickým pojezdem, zámková dlažba před domem, upravená zahrada či nová pergola. Vzadu na pozemku stojí samostatná garáž / dílna, kterou můžete využít jako úložný prostor. Aktuálně v celé ulici probíhá výstavba kanalizace, takže bude možné se na kanalizaci připojit.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

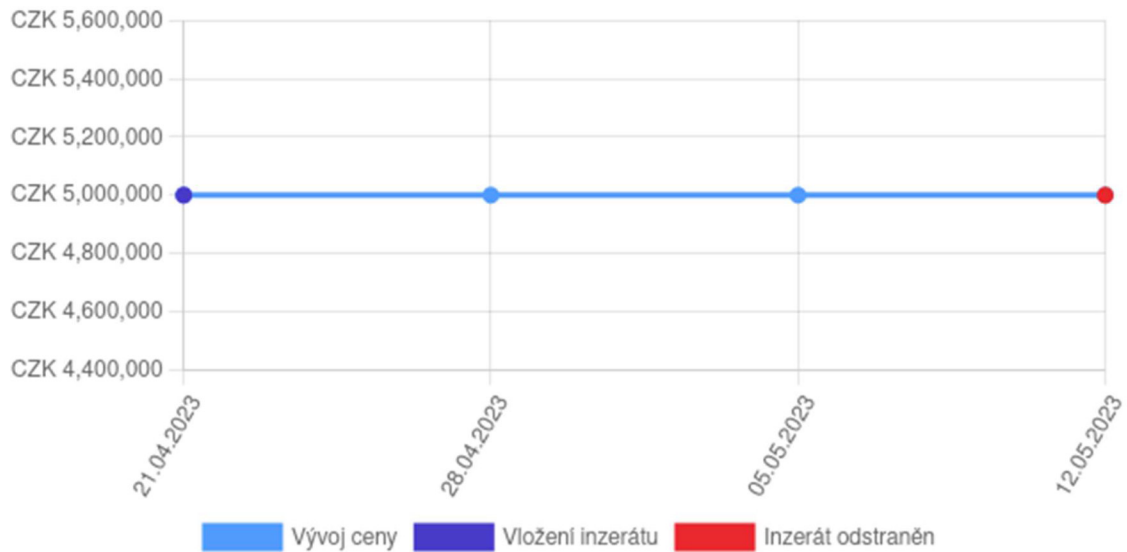


Rodinný dům, 200 m², Smetanova č.p. 2834, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 5 000 000 Kč

Lokalita: Smetanova č.p. 2834, Frýdek-Místek, 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	Smetanova č.p. 2834, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	Cena	5 000 000 Kč
Poznámka k ceně	Včetně právních služeb a všech poplatků	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	544 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V a 400V
Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel	Plyn	Plynovod
Podlahová plocha vč. příslušenství	200 m ²	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace		

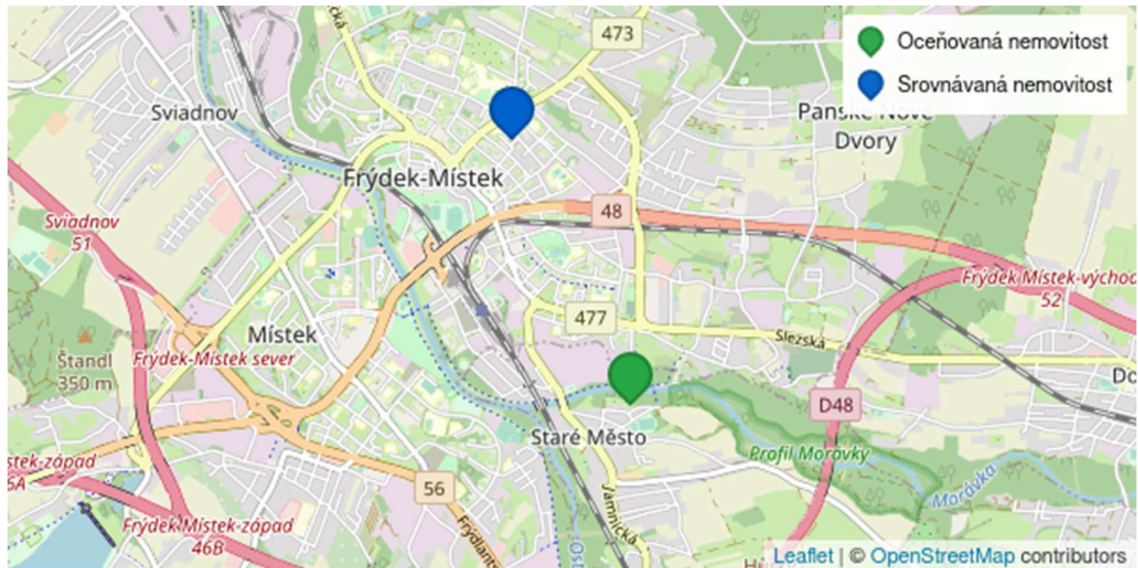
Nabízíme k prodeji RD s pozemkem o celkové výměře 544 m² a samostatně stojící garáži + kryté parkovací stání, který je situován v žádané lokalitě Frýdku, na ul. Smetanova. Dům byl postaven v roce 1969 a je v původním stavu s průběžnou údržbou během užívání. Zdivo je cihlové, stropy železobetonové, střecha plochá s krytinou IPA. Topení ústřední napojené na plynový kotel a elektrokotel. Při rekonstrukci je možno využít aktuálních dotačních titulů ohledně zdroje vytápění a zateplení. Dům je napojen na vodovod, kanalizaci, plyn a elektřinu. Dům je dvoupodlažní, celopodsklepený + samostatně stojící garáž s krytým parkovacím stáním před garáží. Terasa umístěna v 2. NP je situována JZ směrem s výhledem na město a Beskydy. Na oplocené zahradě jsou vzrostlé převážně ovocné dřeviny. 1. NP je o dispozici 3+1 s koupelnou, samostatným WC, spíží, komorou, verandou a chodbou. Užžitná plocha cca. 80 m². 2. NP je o dispozici 3+kk s koupelnou, samostatným WC chodbou a terasou. Užžitná plocha cca. 60 m². 1. PP je tvořeno kotelnou, prádelnou a sklady. Užžitná plocha cca. 60 m². Dům možno užívat jako jednogenerační o dispozici 6+1 nebo jako dvougenerační a dispozici 3+1 a 3+kk. PENB nebyl zatím dodán, proto uvádíme hodnotu G.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Rodinný dům, 126 m², Hraniční č.p. 92, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 3 500 000 Kč

Lokalita: Hraniční č.p. 92, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek

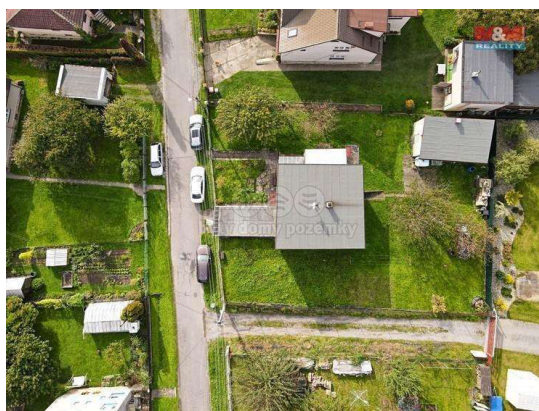
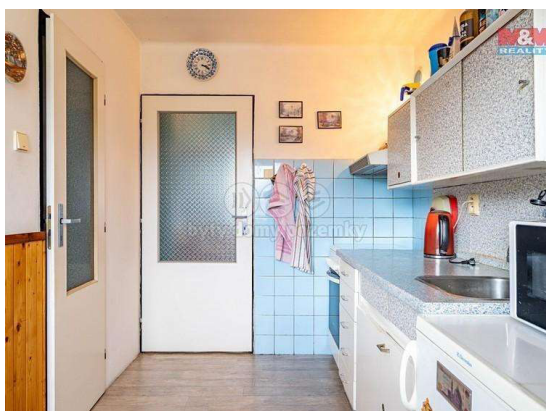
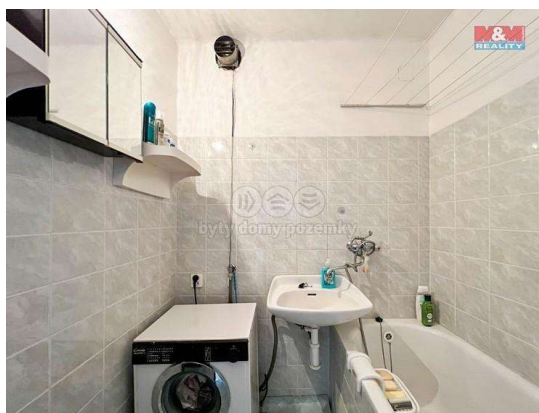
2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Hraniční č.p. 92, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	Cena dle KS	3 500 000 Kč
Číslo řízení	V-846/2023-802	Datum podpisu KS	25.01.2023
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	784 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Přízemní
Elektrina	230V a 400V, 230V	Vytápění	Plynový kotel
Podlahová vč. příslušenství plocha	126 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Jímka	Počet nadzemních podlaží domu	1
Voda	Vodovod		

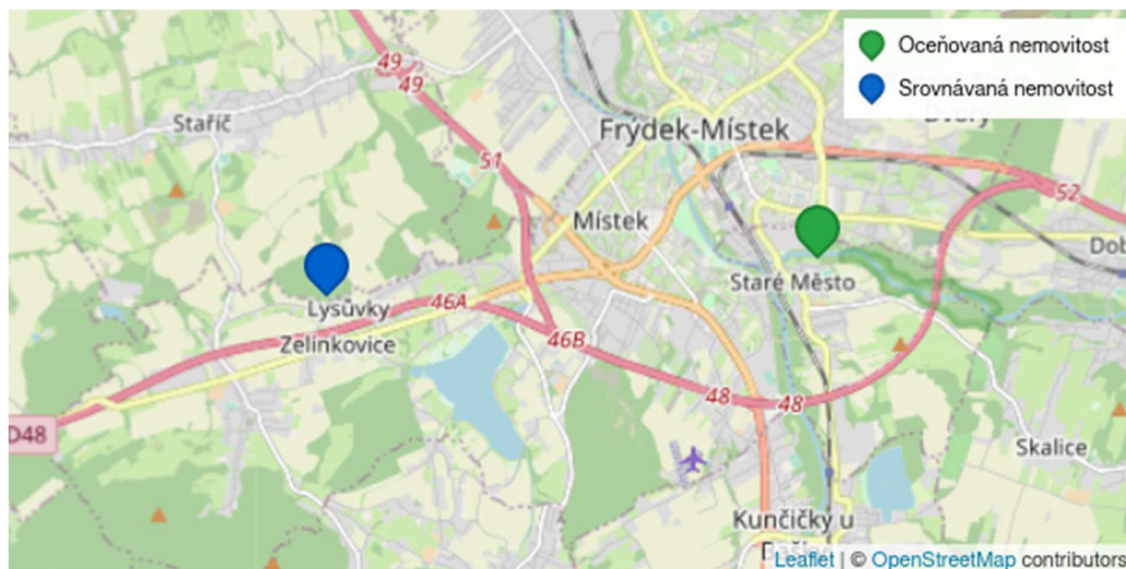
V ocenění srovnávací metodou se vychází ze zastavěné plochy srovnávané nemovitosti dle KN a podlahová plocha včetně příslušenství je stanovena na základě výpočtu vzorcem.

Nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozici 3+1 s garáží pro 2 auta, zahradou a příjemným výhledem na Beskydy. Z domu je také přímý vstup na prostornou terasu. Dům z roku 1970 prošel částečnými úpravami a je vhodný pro další rekonstrukci dle představ klienta. Na zahradě je dále k dispozici zděný domek využitelný jako dílna či kůlna. V okolí výborná dostupnost veškerých služeb i do centra Frýdku - Místku.

3. Fotodokumentace



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

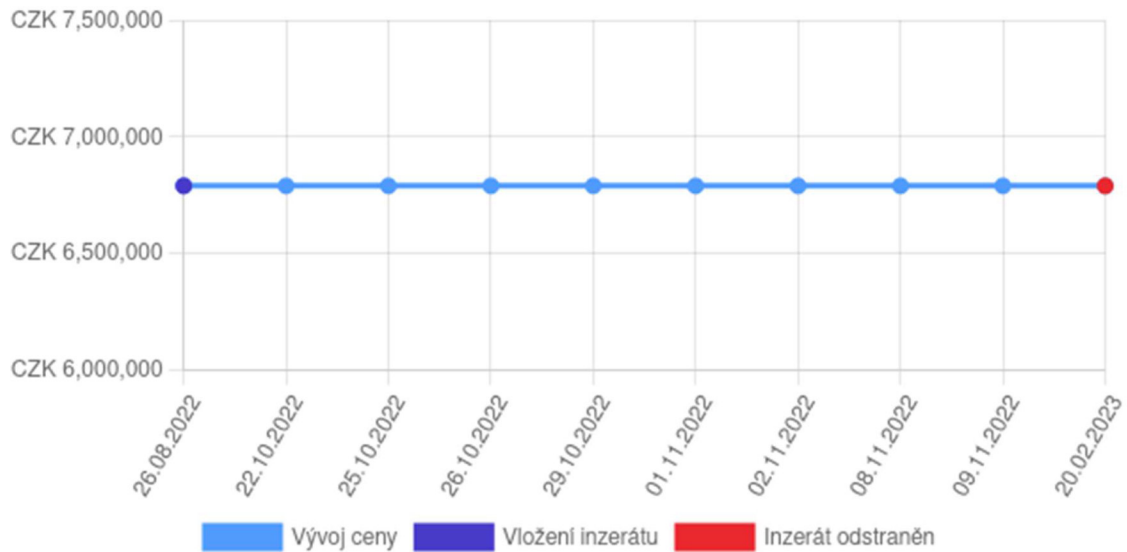


Rodinný dům, 246 m², Slavičkova č.p. 1977, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 6 790 000 Kč

Lokalita: Slavičkova č.p. 1977, Frýdek-Místek, 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	Slavičkova č.p. 1977, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	Cena	6 790 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	724 m ²
Stav	Velmi dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektrina	230V a 400V	Zastavěná plocha	117 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství	246 m ²	Voda	Vodovod
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Kanalizace	Jímka
Počet nadzemních podlaží domu	2		

Nabízíme rodinný dům 6+kk ul. Slavičkova, Frýdek, Frýdek Místek. Jedná se o samostatně stojící celopodsklepený rodinný dům, s přízemím, podkrovím a půdním prostorem. V 1.NP se nachází vstup se zádveřím, předsiň, kuchyň, obývací pokoj, jídelna, pokoj, WC. V podkroví se nachází pokoj s šatnou, koupelna, 2 komory a další dva pokoje. Kuchyň - kuchyňská linka na míru se spotřebiči, průtokový ohřívač. Koupelna - hydromasážní vana, bidet, pultové umyvadlo, obklady, dlažba (podlahové elektrické vytápění), topný žebřík. V roce 2006 proběhla výměna oken. Krytina střechy - falcovaný plech. Vytápění ústřední, kotel elektrický i kotel na tuhá paliva. Zdroj teplé vody el. bojler. Plynová přípojka na pozemku. Vodovod veřejný, na pozemku je také studna. Odpad žumpa, možnost napojení na kanalizaci, na hranici pozemku. Dům je zateplený, výměna oken byla provedena v roce 2006, v průběhu let byly na domě prováděny udržovací práce, velmi dobrý stav. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl dosud předložen, proto je uvedena třída G. Zastavěná plocha a nádvoří dle výpisu z katastru činí 161 m², dle ortofoto mapy z katastru je orientačně zastavěná plocha domu cca 117 m². Krásná zahrada, okrasné keře, stromy, posezení v pergole, zahradní domek. Garáž na dálkové ovládání.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení

