

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 061967/2024

**Zadavatel znaleckého posudku:** Slezská insolvenční v.o.s.  
Elišky Krásnohorské 1305/18  
736 01 Havířov – Podlesí  
  
insolvenční správce dlužníka Oldřich Cieslar,  
trvale bytem Středová 1510, 735 32 Rychvald

**Číslo jednací:** KSOS 22 INS 2096/2023

**Účel znaleckého posudku:** Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely insolvenčního řízení.

**Obor, odvětví, specializace:** Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti

**Adresa předmětu ocenění:** k.ú. Rychvald, obec Rychvald, okres Karviná

**Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:** 12.08.2024

**Zpracováno ke dni:** 12.08.2024

**Zhotovitel:** XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
IČO: 28462572  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 30 stran textu včetně titulního listu a 28 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 03.09.2024

# **A. ZADÁNÍ**

## **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 4792/1 (výměra 1844 m<sup>2</sup>, druh pozemku zahrada, způsob ochrany chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond) v obci Rychvald, okres Karviná, katastrální území Rychvald na listu vlastnictví č. 2214.

Na základě místního šetření bylo zjištěno, že se na oceňovaném pozemku nachází zahrádkářská chata bez čp/če (nezapsaná v KN).

## **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku 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**

Zdroje pro vypracování posudku: výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, situační mapa, ortofoto mapa, povodňová mapa, územní plán, vyjádření inženýrských sítí, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, informace realitních kanceláří, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, Výňatek z ocenění poskytnutý p. Cieslarem (ohledně popisu oceňovaného pozemku vč. příslušenství)

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## 1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	<b>Pozemek parc. č. 4792/1</b> (výměra 1844 m <sup>2</sup> , druh pozemku zahrada, způsob ochrany chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond)
Adresa předmětu ocenění:	Rychvald, Rychvald, okres Karviná
Kraj:	Moravskoslezský kraj
Okres:	Karviná
Obec:	Rychvald
Ulice:	Na Fojtství
Katastrální území:	Rychvald
Počet obyvatel:	7 713
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>1 757,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

### **Koeficienty obce**

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR - 7713 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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR - 7713 obyvatel	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1 308,00 \text{ Kč/m}^2$

## 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 12.08.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba na prohlídce - Cieslar Oldřich.

### **3. Vlastnické a evidenční údaje**

#### Vlastnické právo:

Cieslar Oldřich, Středová 1510, 73532 Rychvald

#### Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 4792/1 (výměra 1844 m<sup>2</sup>, druh pozemku zahrada, způsob ochrany chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond) v obci Rychvald, okres Karviná, katastrální území Rychvald na listu vlastnictví č. 2214.

### **4. Dokumentace a skutečnost**

V katastru nemovitostí je oceňovaný pozemek veden jako zahrada, užíván z převážné a dostupné části jako zahrada, dle územního plánu Rychvald je v návrhu jako DS - plocha změn silniční dopravy. Na oceňovaném pozemku se nachází nezapsaná stavba (zahrádkářská chata bez čp/če) a v katastru nemovitostí není zapsaná žádná stavba.

### **5. Celkový popis nemovitosti**

#### **Popis pozemku a lokality**

Jedná se o pozemek parc. č. 4792/1 (druh pozemku zahrada, způsob ochrany chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond) o celkové výměře 1844 m<sup>2</sup>.

Oceňovaný pozemek je z převážné a dostupné části užíván jako zahrada. Dle územního plánu Rychvald je pozemek regulován Z194 v návrhu jako DS - plocha změn dopravní infrastruktura - silniční, územní rezerva pro koridor D516 pro dokončení přeložky čtyřpruhové dělené silnice I. TŘ. R67 a zčásti územní rezerva pro koridor DR4 pro lehkou kolejovou (tramvajovou/vlakotramvajovou) dráhu.

Dle územního plánu Rychvald se nachází v zastavěném území. Přes pozemek vede zčásti ochranné pásmo dráhy. Z převážné části leží v navrženém koridoru technické infrastruktury. Dále dle územního plánu jsou na oceňovaném pozemku vymezené veřejně prospěšné stavby, a to z převážné části plochy a koridory pro vedení technické infrastruktury a z menší části plochy a koridory pro stavby dopravní infrastruktury, celý oceňovaný pozemek s možností vyvlastnění.

Jedná se o pozemek nepravidelného tvaru, který má zčásti přístupný (zčásti udržovaný a zčásti neudržovaný) a zčásti nepřístupný terén (neudržovaný).

Sklon pozemku je rovinatý až mírně svažité. Pozemek je zčásti oplocený pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - ovocné a okrasné dřeviny.

Na základě místního šetření bylo zjištěno, že se na oceňovaném pozemku nachází zahrádkářská chata bez čp/če a venkovní stavby.



### Na pozemku se nachází:

#### **Zahrádkářská chata bez čp/če (nezapsaná v KN)**

Oceňovaný objekt je samostatný. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Stavba není podsklepená. V objektu není půda a má vybudované podkroví.

Dle sdělení osoby přítomné při prohlídce – zahrádkářská chatka bez čp/če stojí na betonových kostkách a objekt je dřevěné konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 17 cm. Stropy jsou pravděpodobně dřevěné, střecha je sedlová, krytina je vlnitá plechová a klempířské prvky - plechové s nátěrem. Vnější omítky chybí, zčásti dřevěné obití a zčásti obklad a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1965 - 1975. Dokumentace k doložení stáří objektu nebyla předložena.

#### Vady oceňovaného objektu:

- 1.NP místnost – podlaha se prohýbá, okno poškozené

vybavení: prvek chybí

zdivo: zastaralý prvek

střecha: zastaralý prvek

okna: poškozený prvek, zastaralý prvek

podlahy: poškozený prvek

rozvody: prvek chybí

Stav objektu lze na základě dostupných informací charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Dispozice oceňovaného objektu je 2+0.

Zahrádkářská chata bez čp/če		
1.NP	Místnost	10,40 m <sup>2</sup>
Podkroví	Místnost	7,18 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha		17,57 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha vč. příslušenství		17,57 m <sup>2</sup>

Vnitřní stěny mají dřevěné obití. Okna jsou dřevěné zdvojené, kastlové a jednoduché. Příslušenství oken chybí. Obytné místnosti jsou orientované na severovýchod a západ. Kuchyňské vybavení chybí. Koupelna a toaleta chybí. Interiérové dveře chybí, zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou kovové plné. Osvětlovací technika chybí.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

místnosti: laminátová plovoucí podlaha

Další vybavení oceňovaného objektu chybí.

Do oceňovaného objektu není zavedena elektřina. Přívod vody není proveden. Svod splašků není řešen. Zemní plyn není zaveden. Stavba není vytápěna, topná tělesa chybí, ohřev vody není řešen.

## Venkovní stavby a úpravy:

### Dílna

- Dřevěná oboustranně obíjená postavená pravděpodobně svépomocí, střecha rovná, krov dřevěný, střešní krytina IPA, bez rozvodů
- Okno dřevěné jednoduché, dveře chybí
- Vede přívod ze suchého WC
- Umyvadlo bez připojení

### Suché WC

- Dřevěná jednostranně obíjená postavená pravděpodobně svépomocí, střešní krytina vlnitý eternit
- Navazuje na dílnu, dveře chybí
- Klasická toaleta – napojena na nádrž, která se vylévá
- V zemi, před suchým WC, je skruž, kde se zachycuje voda na splachování a zalévání zahrady

### Dřevěný přístřešek

- Betonové patky

### Zpevněné plochy

Přístup je bezproblémový po zpevněné cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
6854/1	ostatní plocha	České dráhy, a.s. - pozemek parc. č. 6854/1 navazuje na pozemek parc.č. 6848/1
6848/1	ostatní plocha	Moravskoslezský kraj

Pozemek leží ve střední části obce a charakter okolí odpovídá rekreační lokalitě v blízkosti se zástavbou rodinnými domy.

V lokalitě je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná 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. Možnosti záplav – z menší části lokalita aktivní zóny a z převážné části lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně.

Přes oceňovaný pozemek protéká Rychvaldská Lutyňka (správce Povodí Odry, státní podnik), která vtéká za hranici oceňovaného pozemku do Orlovské Stružky (správce Povodí Odry, státní podnik).

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

Kontakt se sousedy nezjištěno a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

### **Zatížení inženýrskými sítěmi:**

#### **ČEZ Distribuce a.s.**

- Přes pozemek vede nadzemní elektrická síť VN 110 kV s ochranným pásmem
- Přes pozemek vede nadzemní elektrická síť VN do 35 kV s ochranným pásmem
- Na pozemku se nachází velký ocelový příhradový nosný sloup

### **Poznámky a další obdobné údaje uvedené v katastru nemovitostí:**

D Poznámky a další obdobné údaje  
Typ vztahu  
o Dovolání se neúčinnosti právního jednání  
- převod vlastnického práva dle darovací smlouvy ze dne 21.12.2022 pod sp.zn. V-7295/2022-803  
Oprávnění pro  
Slezská insolvenční v.o.s., Elišky Krásnohorské  
1305/18, Podlesí, 73601 Haviřov, RČ/IČO: 08239428  
Povinnost k  
Parcela: 4792/1  
Listina Oznámení o podaném žalob. návrhu o dovolání se neúčinnosti práv.jedn. zn. SI 12/2023 ze dne 31.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2023 09:23:48. Zápis proveden dne 21.09.2023.  
Z-3616/2023-803

#### Jiné zápisy

Typ
Dovolání se neúčinnosti právního jednání
Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis pozemku</b>	Parcelní číslo	<p>parc. č. 4792/1 (výměra 1844 m<sup>2</sup>, druh pozemku zahrada, způsob ochrany chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond)</p> <p>Na základě místního šetření bylo zjištěno, že se na oceňovaném pozemku nachází zahrádkářská chata bez čp/če a venkovní stavby.</p> <p>Jedná se o pozemek nepravidelného tvaru, který má zčásti přístupný (zčásti udržovaný a zčásti neudržovaný) a zčásti nepřístupný terén (neudržovaný).</p>
	Celková výměra	1844 m <sup>2</sup>
	Druh pozemku	zahrada
	Územní plán	<p>dle územního plánu Rychvald je Z194 v návrhu jako DS - plocha změn dopravní infrastruktura - silniční, územní rezerva pro koridor D516 pro dokončení přeložky čtyřpruhové dělené silnice I. TŘ. R67 a zčásti územní rezerva pro koridor DR4 pro lehkou kolejovou (tramvajovou/vlakotramvajovou) dráhu</p> <p>Dle územního plánu Rychvald se nachází v zastavěném území. Přes pozemek vede zčásti ochranné pásmo dráhy. Z převážné části leží v navrženém koridoru technické infrastruktury. Dále dle územního plánu jsou na oceňovaném pozemku vymezené veřejně prospěšné stavby, a to z převážné části plochy a koridory pro vedení technické infrastruktury a z menší části plochy a koridory pro stavby dopravní infrastruktury, celý oceňovaný pozemek s možností vyvlastnění.</p>
	Trvalé porosty	ovocné a okrasné dřeviny
	Sklon pozemku	rovinatý až mírně svažitý
	Oplocení	Zčásti pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po zpevněné cestě

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis zahrádkářské</b>	Typ rekreačního objektu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	Objekt byl postaven v roce	1965 - 1975
	Rozsah rekonstrukce domu	-
	Základy	dle sdělení osoby přítomné při prohlídce - na betonových kostkách
	Konstrukce	dřevěná

<b>chaty bez čp/če</b>	Tloušťka obvodové konstrukce	17 cm
	Stropy	pravděpodobně dřevěné
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	vlnitá plechová
	Klempířské prvky	plechové s nátěrem
	Vnější omítky	chybí, zčásti dřevěné obití a zčásti obklad
	Vnitřní omítky	dřevěné obití
Vady domu	<ul style="list-style-type: none"> <li>1.NP místnost – podlaha se prohýbá, okno poškozené</li> </ul> vybavení: prvek chybí zdivo: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek okna: poškozený prvek, zastaralý prvek podlahy: poškozený prvek rozvody: prvek chybí	

<b>Popis vnitřních prostor</b>	Dispozice	2+0		
	Typ oken	dřevěné zdvojené, kastlové a jednoduché		
	Příslušenství oken	chybí		
	Orientace oken obytných místností	severovýchod a západ		
	Koupelna	chybí		
	Toaleta	chybí		
	Vstupní dveře	kovové plné		
	Typ zárubní	dřevěné		
	Vnitřní dveře	chybí		
	Osvětlovací technika	chybí		
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	Zahrádkářská chata bez čp/če		
		1.NP	Místnost	10,40 m <sup>2</sup>
		Podkroví	Místnost	7,18 m <sup>2</sup>
		Podlahová plocha		17,57 m <sup>2</sup>
	Podlahová plocha vč. příslušenství		17,57 m <sup>2</sup>	
Elektřina	chybí			
Vodovod	bez přípojky			
Svod splašek	není			
Plynovod	ne			
Řešení vytápění v domě	chybí			

	Topná tělesa	chybí
	Řešení ohřevu vody v domě	chybí
	Podlahy v domě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha
	Popis stavu	<p>lze na základě dostupných informací charakterizovat jako před rekonstrukcí</p> <p>Dílna</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dřevěná oboustranně obíjená postavená pravděpodobně svépomocí, střecha rovná, krov dřevěný, střešní krytina IPA, bez rozvodů</li> <li>• Okno dřevěné jednoduché, dveře chybí</li> <li>• Vede přívod ze suchého WC</li> <li>• Umyvadlo bez připojení</li> </ul>
	Venkovní stavby a úpravy	<p>Suché WC</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dřevěná jednostranně obíjená postavená pravděpodobně svépomocí, střešní krytina vlnitý eternit</li> <li>• Navazuje na dílnu, dveře chybí</li> <li>• Klasická toaleta – napojena na nádrž, která se vylévá</li> <li>• V zemi, před suchým WC, je skruž, kde se zachycuje voda na splachování a zalévání zahrady</li> </ul> <p>Dřevěný přístřešek</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betonové patky</li> </ul> <p>Zpevněné plochy</p>

<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	rekreační lokalita v blízkosti se zástavbou rodinnými domy
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná 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; možnosti záplav – z menší části lokalita aktivní zóny a z převážné části lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně

		Přes oceňovaný pozemek protéká Rychvaldská Lutyňka (správce Povodí Odry, státní podnik), která vtéká za hranicí oceňovaného pozemku do Orlovské Stružky (správce Povodí Odry, státní podnik).
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	kontakt se sousedy nezjištěno; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	<p><b><u>Zatížení inženýrskými sítěmi:</u></b></p> <p><b>ČEZ Distribuce a.s.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Přes pozemek vede nadzemní elektrická síť VN 110 kV s ochranným pásmem</li> <li>• Přes pozemek vede nadzemní elektrická síť VN do 35 kV s ochranným pásmem</li> <li>• Na pozemku se nachází velký ocelový příhradový nosný sloup</li> </ul> <p><b><u>Poznámky a další obdobné údaje uvedené v katastru nemovitostí:</u></b></p> <hr/> <p>D Poznámky a další obdobné údaje</p> <p><u>Typ vztahu</u></p> <p>o Dovolání se neúčinnosti právního jednání - převod vlastnického práva dle darovací smlouvy ze dne 21.12.2022 pod sp.zn. V-7295/2022-803</p> <p>Oprávnění pro Slezská insolvenční v.o.s., Elišky Krásnohorské 1305/18, Podlesí, 73601 Havířov, RČ/IČO: 08239428</p> <p>Povinnost k Parcela: 4792/1</p> <p>Listina Oznámení o podaném žalob. návrhu o dovolání se neúčinnosti práv.jedn. zn. SI 12/2023 ze dne 31.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2023 09:23:48. Zápis proveden dne 21.09.2023.</p> <p style="text-align: right;">Z-3616/2023-803</p> <p>Jiné zápisy</p> <p><b>Typ</b></p> <p>Dovolání se neúčinnosti právního jednání</p> <p>Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)</p>

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 12.08.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní 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.“

Volba metody:

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

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



## D. POSUDEK

### Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

#### Oceňovací předpis

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

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95

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

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

#### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rekreační oblasti	III	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,612}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,581}$$

## 1. Zahrádkářská chata bez čp/če

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	54 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	3 991,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	2,92*4,00	=	11,68 m <sup>2</sup>
podkroví:	2,77*2,92	=	8,09 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	11,68 m <sup>2</sup>	2,05 m
podkroví:	8,09 m <sup>2</sup>	1,95 m

### Obestavěný prostor

1.NP:	$((2,92*4,00)*(2,05+0,05+0,05))+((1,10*4,00)*((1,85-1,80)/2+1,80))$	=	33,14 m <sup>3</sup>
podkroví:	$(2,77*2,92)*(2,00/2)$	=	8,09 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>41,23 m<sup>3</sup></b>

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP	II	typ E
1. Druh stavby: Zahrádkářská chata	I	0,02
2. Svislé konstrukce: Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	II	-0,03
3. Střešní konstrukce: Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	III	0,03
4. Napojení stavby na síť: Žádné napojení nebo pouze vlastní zdroj el. energie	I	-0,06
5. Vybavení: Pouze WC suché nebo i mimo stavbu - mimo stavbu suché WC	II	-0,06
6. Vytápění stavby: Bez vytápění	I	-0,06
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m <sup>2</sup> vč.): Příslušenství zvyšující cenu chaty (např. venkovní gril, pergoly apod.)	IV	0,04
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Nad 400 m <sup>2</sup>	III	0,03
9. Kritérium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 54 let:

$$s = 1 - 0,005 * 54 = \mathbf{0,730}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,730 = \mathbf{0,432}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{0,950}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,612}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 3\,991,- \text{ Kč/m}^3 * 0,432 = 1\,724,11 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 41,23 \text{ m}^3 * 1\,724,11 \text{ Kč/m}^3 * 0,950 * 0,612 = 41\,328,85 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 41 328,85 Kč**

## 2. Pozemek parc. č. 4792/1

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{0,950}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,612}$

### 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 pozemek vede nadzemní elektrická síť VN 110 kV s ochranným pásmem a nadzemní elektrická síť VN do 35 kV s ochranným pásmem, na pozemku se nachází velký ocelový příhradový nosný sloup, zčásti ochranné pásmo dráhy	I	-0,19

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,810}$$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 0,810 * 0,612 = \mathbf{0,471}$**

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4 a)	1 308,-	0,471	0,300	184,82

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	4792/1	1 844	184,82	340 808,08
Stavební pozemek - celkem			1 844		<b>340 808,08</b>

**Pozemek parc. č. 4792/1 - cena zjištěná celkem = 340 808,08 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 - nízkokmen na středně vzrůst. podnoži na pozemku p.č.: 4792/1	10	8 Ks	602,-	- 15 %	511,70	4 093,60
morušovník na pozemku p.č.: 4792/1	20	1 Ks	547,-	- 15 %	464,95	464,95
Součet:					=	4 558,55 Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	4 558,55 Kč

**Okrasné rostliny: příloha č. 39**

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
na pozemku p.č.: 4792/1			3 roky	30,00 m		
Živé ploty z list. dřevin	710,-	- 15 %			603,50	18 105,-
na pozemku p.č.: 4792/1			3 roky	8,00 ks		
Jehličnaté stromy I	470,-	- 15 %			399,50	3 196,-
trnovník akát na pozemku p.č.: 4792/1			60 roků	1,00 ks		
Listnaté stromy I	32 410,-	- 50 %			16 205,-	16 205,-
Součet:						37 506,-
Koeficient stanoviště K <sub>z</sub> (dle příl. č. 39):			*			0,750
Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 20)			*			1,000
Celkem - okrasné rostliny					=	28 129,50 Kč

**Trvalé porosty = 32 688,05 Kč**

**Rekapitulace ocenění dle cenového předpisu**

1. Zahrádkářská chata bez čp/če	41 329,- Kč
2. Pozemek parc. č. 4792/1	340 808,- Kč
3. Trvalé porosty	32 688,- Kč

**Zjištěná cena - celkem: 414 825,- Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 414 830,- Kč**

## Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

### **Pozemek parc. č. 4792/1 (výměra 1844 m<sup>2</sup>, druh pozemku zahrada, způsob ochrany chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond) v katastrálním území Rychvald**

k.ú. Rychvald, obec Rychvald, okres Karviná						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné	K5 - úvaha odhadce	K6 - Zatížení inženýrskými sítěmi, ochranné pásma a věcná břemena
Oceňovaný objekt	Rychvald, Rychvald, okres Karviná	1844 m <sup>2</sup>	v návrhu jako Z194 DS - plocha změn dopravní infrastruktura - silniční Z194, R3 ZÚR MSK – D516: územní rezerva pro koridor D516 pro dokončení přeložky čtyřpruhové dělené silnice I. TR. R67, R4 ZÚR MSK – DR4: zčásti územní rezerva pro koridor DR4 pro lehkou kolejovou (tramvajovou/vlakotramvajovou) dráhu, v katastru nemovitostí veden jako zahrada, z převážné části leží v navrženém koridoru technické infrastruktury, dále dle územního plánu jsou na oceňovaném pozemku vymezené veřejně prospěšné stavby, a to z převážné části plochy a koridory pro vedení technické infrastruktury a z menší části plochy a koridory pro stavby dopravní infrastruktury, celý oceňovaný pozemek s možností vyvlastnění	zastavěné území, možnosti záplav – z menší části lokalita aktivní zóny a z převážné části lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně, přes oceňovaný pozemek protéká Rychvaldská Lutyňka, přístup přes pozemek parc. č. 6854/1 ve vlastnictví Českých drah, a.s., který navazuje na pozemek parc.č. 6848/1 ve vlastnictví Moravskoslezského kraje	zahradkářská chata bez čp/če (nezapsaná v KN, na betonových patkách), dílna, suché WC, dřevěný přístřešek, venkovní úpravy, trvalé porosty, parkovací možnosti vlastní pozemek	přes pozemek vede nadzemní elektrická síť VN 110 kV s ochranným pásmem a nadzemní elektrická síť VN do 35 kV s ochranným pásmem, na pozemku se nachází velký ocelový příhradový nosný sloup, zčásti ochranné pásmo dráhy
1	Rychvald, Rychvald, okres Karviná	1811 m <sup>2</sup>	v návrhu jako DS – plocha změn dopravní infrastruktura – silniční Z195, R3 ZÚR MSK – D516: územní rezerva pro koridor D516 pro dokončení přeložky čtyřpruhové dělené silnice I. TR. R67, zčásti jako lokální biokoridor L16 LBK, v katastru nemovitostí veden jako druh pozemku ostatní plocha a způsob využití jiná plocha, plocha a koridor pro stavby dopravní infrastruktury, plocha veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění	vymezené zastavitelné plochy, dle LPIS v minimálním rozsahu obhospodařován, možnosti záplav – lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, vedle srovnávaného pozemku vede potok Václavka, přístup bezproblémový přes pozemek ve vlastnictví města Rychvald	trvalé porosty, parkovací možnosti vlastní pozemek	přes pozemek vede nadzemní elektrická síť VN do 35 kV s ochranným pásmem, jednotná kanalizace s ochranným pásmem, věcné břemeno chůze a jízdy, pozemek se nachází v dobývacím prostoru (bez vlivu), chráněná ložisková území (bez vlivu)

2	Rychvald, Rychvald, okres Karviná	2857 m <sup>2</sup>	z převážně části jako ZZ - plochy zastavitelných soukromých zahrad, z menší části jako ZN - plochy nezastavitelných soukromých zahrad a z menší části v návrhu jako DS - plocha změn dopravní infrastruktura - silniční Z195, R3 ZÚR MSK – D516: územní rezerva pro koridor D516 pro dokončení přeložky čtyřpruhové dělené silnice I. TŘ. R67, v katastru nemovitostí vedeny z převážně části jako druh pozemku zahrada a z menší části jako ostatní plocha a způsob využití jiná plocha, zčásti plochy a koridory pro stavby dopravní infrastruktury, zčásti plochy veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění	zčásti zastavěné území a zčásti v plochách zastavitelného území, možnosti záplav – lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, přístup bezproblémový přes pozemek parc. č. 2624 ve vlastnictví města Petřvald	trvalé porosty, parkovací možnosti pravděpodobně vlastní pozemek	pozemky parc. č. 6556, 6557 a 6558 - věcné břemeno podle listiny, pozemky se nachází v dobývacím prostoru (bez vlivu), chráněná ložisková území (bez vlivu), z převážně části v hranici ochranného pásma lesa
3	Dolní Suchá, Havířov, okres Karviná	3715 m <sup>2</sup>	DS1 - plochy změn-návrhu dopravní infrastruktury silniční, v katastru nemovitostí vedeny z převážně části jako druh pozemku trvalý travní porost a z menší části jako ostatní plocha a způsob využití ostatní komunikace	zastavěné území, plochy přestavby, možnosti záplav – lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, zčásti hranice zvláště povodně pod vodním dílem Žermanice, přístup bezproblémový přes pozemek parc. č. 2736/8 ve vlastnictví Statutárního města Havířov	trvalé porosty, parkovací možnosti vlastní pozemek	přes pozemek parc. č. 383/1 vede nadzemní elektrická síť VN do 35 kV s ochranným pásmem a nadzemní metalické vedení s ochranným pásmem, na pozemku se nachází velký ocelový nosný sloup, přes okraj pozemků parc. č. 380/1 a 383/1 vede VTL plynovod s ochranným pásmem, primární horkovod, kanalizace, věcné břemeno podle listiny, věcné břemeno pro nemovitost z jiného katastrálního území, věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru nemovitostí, pozemky se nachází v dobývacím prostoru (bez vlivu), chráněná ložisková území (bez vlivu), z menší části ochranné pásmo dráhy

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 jiné	K5 úvaha odhadce	K6 Zatížení inženýrskými sítěmi, ochranné pásma a věcná břemena	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	120,23 Kč	1	120,23 Kč	1	1	1	1.1	0.7 <sup>1</sup>	1.1	0.847	141,95 Kč
2	87,50 Kč	1	87,50 Kč	1	1	1	1.1	0.7 <sup>2</sup>	1.1	0.847	103,31 Kč
3	110,36 Kč	1	110,36 Kč	1	1	1	1.08	0.7 <sup>3</sup>	0.82	0.61992	178,02 Kč
Celkem průměr											141,09 Kč
Minimum											103,31 Kč
Maximum											178,02 Kč
Směrodatná odchylka - s											37,37 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											103,73 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											178,46 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Komentáře:											
<sup>1</sup> [K5; č.1] na oceňovaném pozemku se nachází zahrádkářská chata bez čp/če (nezapsaná v KN, na betonových patkách), dílna, suché WC, dřevěný přístřešek, venkovní úpravy oproti srovnávaném pozemku, na kterém se nic nenachází											
<sup>2</sup> [K5; č.2] na oceňovaném pozemku se nachází zahrádkářská chata bez čp/če (nezapsaná v KN, na betonových patkách), dílna, suché WC, dřevěný přístřešek, venkovní úpravy oproti srovnávaném pozemku, na kterém se nic nenachází											
<sup>3</sup> [K5; č.3] na oceňovaném pozemku se nachází zahrádkářská chata bez čp/če (nezapsaná v KN, na betonových patkách), dílna, suché WC, dřevěný přístřešek, venkovní úpravy oproti srovnávaném pozemku, na kterém se nic nenachází											

### **Komentář k nemovitosti č. 1:**

Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – na oceňovaném pozemku se nachází zahrádkářská chata bez čp/če (nezapsaná v KN, na betonových patkách), dílna, suché WC, dřevěný přístřešek, venkovní úpravy oproti srovnávaném pozemku, na kterém se nic nenachází, věcné břemeno chůze a jízdy. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

### **Komentář k nemovitosti č. 2:**

Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – na oceňovaném pozemku se nachází zahrádkářská chata bez čp/če (nezapsaná v KN, na betonových patkách), dílna, suché WC, dřevěný přístřešek, venkovní úpravy oproti srovnávaném pozemku, na kterém se nic nenachází. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

### **Komentář k nemovitosti č. 3:**

Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – na oceňovaném pozemku se nachází zahrádkářská chata bez čp/če (nezapsaná v KN, na betonových patkách), dílna, suché WC, dřevěný přístřešek, venkovní úpravy oproti srovnávaném pozemku, na kterém se nic nenachází, větší zatížení inženýrskými sítěmi, 3x věcné břemeno. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy nižší než 1.



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

141,09 Kč/m<sup>2</sup>

\* 1844 m<sup>2</sup>

---

= 260 174 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**260 000 Kč**

## Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

k.ú. Rychvald, obec Rychvald, okres Karviná						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné	K5 - úvaha odhadce	K6 - Zatížení inženýrskými sítěmi, ochranné pásma a věcná břemena
Oceňovaný objekt	Rychvald, Rychvald, okres Karviná	1844 m <sup>2</sup>	v návrhu jako Z194 DS - plocha změn dopravní infrastruktura - silniční Z194, R3 ZÚR MSK – D516: územní rezerva pro koridor D516 pro dokončení přeložky čtyřpruhové dělené silnice I. TR. R67, R4 ZÚR MSK – DR4: zčásti územní rezerva pro koridor DR4 pro lehkou kolejovou (tramvajovou/vlakotramvajovou) dráhu, v katastru nemovitostí veden jako zahrada, z převážné části leží v navrženém koridoru technické infrastruktury, dále dle územního plánu jsou na oceňovaném pozemku vymezené veřejně prospěšné stavby, a to z převážné části plochy a koridory pro vedení technické infrastruktury a z menší části plochy a koridory pro stavby dopravní infrastruktury, celý oceňovaný pozemek s možností vyvlastnění	zastavěné území, možnosti záplav – z menší části lokalita aktivní zóny a z převážné části lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně, přes oceňovaný pozemek protéká Rychvaldská Lutyňka, přístup přes pozemek parc. č. 6854/1 ve vlastnictví Českých drah, a.s., který navazuje na pozemek parc.č. 6848/1 ve vlastnictví Moravskoslezského kraje	zahrádkářská chata bez čp/če (nezapsaná v KN, na betonových patkách), dílna, suché WC, dřevěný přístřešek, venkovní úpravy, trvalé porosty, parkovací možnosti vlastní pozemek	přes pozemek vede nadzemní elektrická síť VN 110 kV s ochranným pásmem a nadzemní elektrická síť VN do 35 kV s ochranným pásmem, na pozemku se nachází velký ocelový příhradový nosný sloup, zčásti ochranné pásmo dráhy
1	Rychvald, Rychvald, okres Karviná	1811 m <sup>2</sup>	v návrhu jako DS – plocha změn dopravní infrastruktura – silniční Z195, R3 ZÚR MSK – D516: územní rezerva pro koridor D516 pro dokončení přeložky čtyřpruhové dělené silnice I. TR. R67, zčásti jako lokální biokoridor L16 LBK, v katastru nemovitostí veden jako druh pozemku ostatní plocha a způsob využití jiná plocha, plocha a koridor pro stavby dopravní infrastruktury, plocha veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění	vymezené zastavitelné plochy, dle LPIS v minimálním rozsahu obhospodařován, možnosti záplav – lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, vedle srovnávaného pozemku vede potok Václavka, přístup bezproblémový přes pozemek ve vlastnictví města Rychvald	trvalé porosty, parkovací možnosti vlastní pozemek	přes pozemek vede nadzemní elektrická síť VN do 35 kV s ochranným pásmem, jednotná kanalizace s ochranným pásmem, věcné břemeno chůze a jízdy, pozemek se nachází v dobývacím prostoru (bez vlivu), chráněná ložisková území (bez vlivu)
2	Rychvald, Rychvald, okres Karviná	2857 m <sup>2</sup>	z převážné části jako ZZ - plochy zastavitelných soukromých zahrad, z menší části jako ZN - plochy nezastavitelných soukromých zahrad a z menší části v návrhu jako DS - plocha změn dopravní infrastruktura - silniční Z195, R3 ZÚR MSK – D516: územní rezerva pro koridor D516 pro dokončení přeložky čtyřpruhové dělené silnice I. TR. R67, v katastru nemovitostí vedeny z převážné části jako druh pozemku zahrada a z menší části jako ostatní plocha a způsob využití jiná plocha, zčásti plochy a koridory pro stavby dopravní infrastruktury, zčásti plochy veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění	zčásti zastavěné území a zčásti v plochách zastavitelného území, možnosti záplav – lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, přístup bezproblémový přes pozemek parc. č. 2624 ve vlastnictví města Petřvald	trvalé porosty, parkovací možnosti pravděpodobně vlastní pozemek	pozemky parc. č. 6556, 6557 a 6558 - věcné břemeno podle listiny, pozemky se nachází v dobývacím prostoru (bez vlivu), chráněná ložisková území (bez vlivu), z převážné části v hranici ochranného pásma lesa

3	Dolní Suchá, Havířov, okres Karviná	3715 m <sup>2</sup>	DS1 - plochy změn-návrhu dopravní infrastruktury silniční, v katastru nemovitostí vedeny z převážné části jako druh pozemku trvalý travní porost a z menší části jako ostatní plocha a způsob využití ostatní komunikace	zastavěné území, plochy přestavby, možnosti záplav – lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, zčásti hranice zvláštní povodně pod vodním dílem Žermanice, přístup bezproblémový přes pozemek parc. č. 2736/8 ve vlastnictví Statutárního města Havířov	trvalé porosty, parkovací možnosti vlastní pozemek	přes pozemek parc. č. 383/1 vede nadzemní elektrická síť VN do 35 kV s ochranným pásmem a nadzemní metalické vedení s ochranným pásmem, na pozemku se nachází velký ocelový nosný sloup, přes okraj pozemků parc. č. 380/1 a 383/1 vede VTL plynovod s ochranným pásmem, primární horkovod, kanalizace, věcné břemeno podle listiny, věcné břemeno pro nemovitost z jiného katastrálního území, věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru nemovitostí, pozemky se nachází v dobývacím prostoru (bez vlivu), chráněná ložisková území (bez vlivu), z menší části ochranné pásmo dráhy
---	---	---------------------	--	--	--	---

### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> Objektivizace nabídkové ceny		Cena po objektivizaci
1	120,23 Kč	1	120,23 Kč
2	87,50 Kč	1	87,50 Kč
3	110,36 Kč	1	110,36 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	87,50 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	120,23 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.37
Střední hodnota			106,03 Kč
Medián			120,23 Kč
Rozdíl max-min			32,73 Kč

Základní cena: 106,03 Kč/m<sup>2</sup>

Úprava ceny: 106,03 Kč \* 1,0000 = 106,03 Kč/m<sup>2</sup>

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

106,03 Kč/m<sup>2</sup>

\* 1844 m<sup>2</sup>

---

= 195 519 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**196 000 Kč**

## Výpočet dle metodiky MFČR

k.ú. Rychvald, obec Rychvald, okres Karviná						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné	K5 - úvaha odhadce	K6 - Zatížení inženýrskými sítěmi, ochranné pásma a věcná břemena
Oceňovaný objekt	Rychvald, Rychvald, okres Karviná	1844 m <sup>2</sup>	v návrhu jako Z194 DS - plocha změn dopravní infrastruktura - silniční Z194, R3 ZÚR MSK – D516: územní rezerva pro koridor D516 pro dokončení přeložky čtyřpruhové dělené silnice I. TR. R67, R4 ZÚR MSK – DR4: zčásti územní rezerva pro koridor DR4 pro lehkou kolejovou (tramvajovou/vlakotramvajovou) dráhu, v katastru nemovitostí veden jako zahrada, z převážné části leží v navrženém koridoru technické infrastruktury, dále dle územního plánu jsou na oceňovaném pozemku vymezené veřejně prospěšné stavby, a to z převážné části plochy a koridory pro vedení technické infrastruktury a z menší části plochy a koridory pro stavby dopravní infrastruktury, celý oceňovaný pozemek s možností vyvlastnění	zastavěné území, možnosti záplav – z menší části lokalita aktivní zóny a z převážné části lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně, přes oceňovaný pozemek protéká Rychvaldská Lutyňka, přístup přes pozemek parc. č. 6854/1 ve vlastnictví Českých drah, a.s., který navazuje na pozemek parc.č. 6848/1 ve vlastnictví Moravskoslezského kraje	zahrádkářská chata bez čp/če (nezapsaná v KN, na betonových patkách), dílna, suché WC, dřevěný přístřešek, venkovní úpravy, trvalé porosty, parkovací možnosti vlastní pozemek	přes pozemek vede nadzemní elektrická síť VN 110 kV s ochranným pásmem a nadzemní elektrická síť VN do 35 kV s ochranným pásmem, na pozemku se nachází velký ocelový příhradový nosný sloup, zčásti ochranné pásmo dráhy
1	Rychvald, Rychvald, okres Karviná	1811 m <sup>2</sup>	v návrhu jako DS – plocha změn dopravní infrastruktura – silniční Z195, R3 ZÚR MSK – D516: územní rezerva pro koridor D516 pro dokončení přeložky čtyřpruhové dělené silnice I. TR. R67, zčásti jako lokální biokoridor L16 LBK, v katastru nemovitostí veden jako druh pozemku ostatní plocha a způsob využití jiná plocha, plocha a koridor pro stavby dopravní infrastruktury, plocha veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění	vymezené zastavitelné plochy, dle LPIS v minimálním rozsahu obhospodařován, možnosti záplav – lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, vedle srovnávaného pozemku vede potok Václavka, přístup bezproblémový přes pozemek ve vlastnictví města Rychvald	trvalé porosty, parkovací možnosti vlastní pozemek	přes pozemek vede nadzemní elektrická síť VN do 35 kV s ochranným pásmem, jednotná kanalizace s ochranným pásmem, věcné břemeno chůze a jízdy, pozemek se nachází v dobývacím prostoru (bez vlivu), chráněná ložisková území (bez vlivu)
2	Rychvald, Rychvald, okres Karviná	2857 m <sup>2</sup>	z převážné části jako ZZ - plochy zastavitelných soukromých zahrad, z menší části jako ZN - plochy nezastavitelných soukromých zahrad a z menší části v návrhu jako DS - plocha změn dopravní infrastruktura - silniční Z195, R3 ZÚR MSK – D516: územní rezerva pro koridor D516 pro dokončení přeložky čtyřpruhové dělené silnice I. TR. R67, v katastru nemovitostí vedeny z převážné části jako druh pozemku zahrada a z menší části jako ostatní plocha a způsob využití jiná plocha, zčásti plochy a koridory pro stavby dopravní infrastruktury, zčásti plochy veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění	zčásti zastavěné území a zčásti v plochách zastavitelného území, možnosti záplav – lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, přístup bezproblémový přes pozemek parc. č. 2624 ve vlastnictví města Petřvald	trvalé porosty, parkovací možnosti pravděpodobně vlastní pozemek	pozemky parc. č. 6556, 6557 a 6558 - věcné břemeno podle listiny, pozemky se nachází v dobývacím prostoru (bez vlivu), chráněná ložisková území (bez vlivu), z převážné části v hranici ochranného pásma lesa

3	Dolní Suchá, Havířov, okres Karviná	3715 m <sup>2</sup>	DS1 - plochy změn-návrhu dopravní infrastruktury silniční, v katastru nemovitostí vedeny z převážné části jako druh pozemku trvalý travní porost a z menší části jako ostatní plocha a způsob využití ostatní komunikace	zastavěné území, plochy přestavby, možnosti záplav – lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, zčásti hranice zvláštní povodně pod vodním dílem Žermanice, přístup bezproblémový přes pozemek parc. č. 2736/8 ve vlastnictví Statutárního města Havířov	trvalé porosty, parkovací možnosti vlastní pozemek	přes pozemek parc. č. 383/1 vede nadzemní elektrická síť VN do 35 kV s ochranným pásmem a nadzemní metalické vedení s ochranným pásmem, na pozemku se nachází velký ocelový nosný sloup, přes okraj pozemků parc. č. 380/1 a 383/1 vede VTL plynovod s ochranným pásmem, primární horkovod, kanalizace, věcné břemeno podle listiny, věcné břemeno pro nemovitost z jiného katastrálního území, věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru nemovitostí, pozemky se nachází v dobývacím prostoru (bez vlivu), chráněná ložisková území (bez vlivu), z menší části ochranné pásmo dráhy
---	---	---------------------	--	--	--	---

## Vyloučení extrémní hodnoty

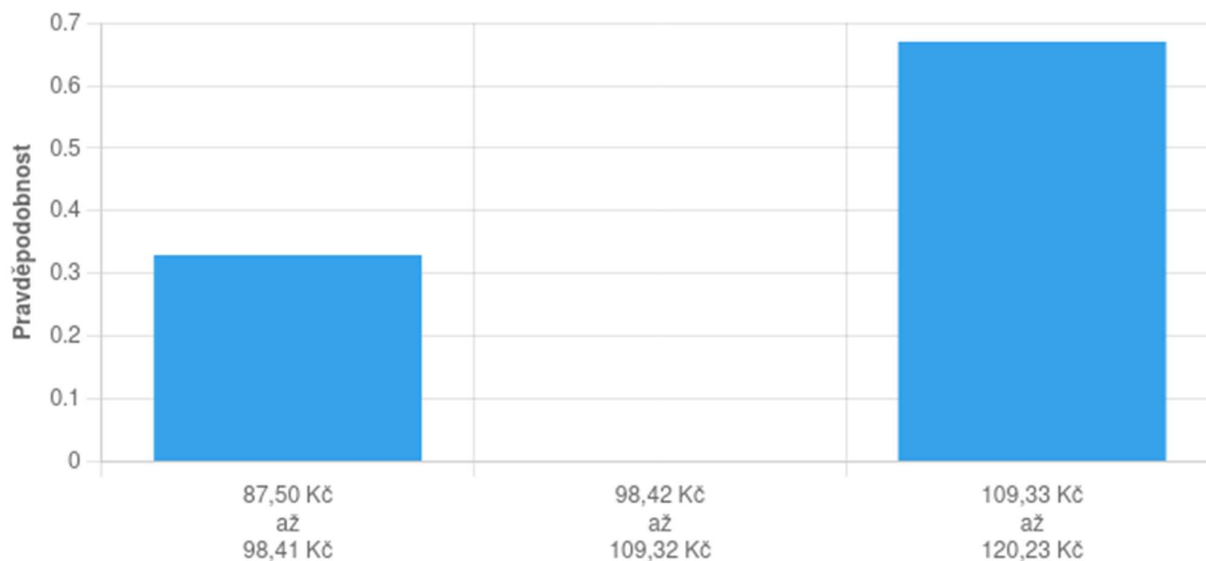
### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	120,23 Kč	1	120,23 Kč
2	87,50 Kč	1	87,50 Kč
3	110,36 Kč	1	110,36 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	87,50 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	120,23 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1,37
<b>Aritmetický průměr</b>			<b>106,03 Kč</b>

## Rozdělení četnosti

Třidy			Četnost	Pravděpodobnost
87,50 Kč	až	98,41 Kč	1	0.33
98,42 Kč	až	109,32 Kč	0	0
109,33 Kč	až	120,23 Kč	2	0.67

## Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 109,33 Kč/m<sup>2</sup> do 120,23 Kč/m<sup>2</sup>

\* 1844 m<sup>2</sup>

od 201 605,00 Kč do 221 704,00 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**od 202 000 Kč do 222 000 Kč**

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

**Výsledek dle cenového předpisu**

414.830,- Kč

**Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

260.000,- Kč

**Výsledek dle metodiky ÚZSVM**

196.000,- Kč

**Výsledek dle metodiky MFČR**

od 202.000,- Kč do 222.000,- Kč

**Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny.** V rámci výpočtu ceny zjištěné lze použít jen vyhláškou stanovené koeficienty, které však v tomto konkrétním případě nedovolují zohlednit vlastnosti oceňované nemovitosti, což má za následek rozdíl ve vypočtených cenách. Statisticky vyhodnocovaná základní data ovlivňují i transakce objektů s lepšími vlastnostmi. Tyto objekty tedy ovlivňují negativně přesnost vypočtené zjištěné ceny v daném případě ocenění.



## **F. ZÁVĚR**

### **Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 4792/1 (výměra 1844 m<sup>2</sup>, druh pozemku zahrada, způsob ochrany chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond) v obci Rychvald, okres Karviná, katastrální území Rychvald na listu vlastnictví č. 2214.

Na základě místního šetření bylo zjištěno, že se na oceňovaném pozemku nachází zahrádkářská chata bez čp/če (nezapsaná v KN).

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

**260.000,- Kč**

Slovy: dvěšestšedesáttisíc korun českých

## Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti

Ing. Iveta Dofková, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 03.09.2024



Ing. Iveta Dofková

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

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

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

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

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

## G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 061967/2024.

## **H. SEZNAM PŘÍLOH**

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,

Katastrální mapa,

Situační mapa,

Ortofoto mapa,

Výřez z povodňové mapy,

Výřez z územního plánu,

Vyjádření inženýrských sítí,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 27.06.2024 10:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 22 INS 2096/2023 pro Slezská insolvenční v.o.s.

Okres: CZ0803 Karviná Obec: 599107 Rychvald  
Kat.území: 744441 Rychvald List vlastnictví: 2214  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Cieslar Oldřich, Středová 1510, 73532 Rychvald	571202/1854	

### B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
4792/1	1844	zahrada		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

### D Poznámky a další obdobné údaje

#### Typ vztahu

- o Dovolání se neúčinnosti právního jednání  
- převod vlastnického práva dle darovací smlouvy ze dne 21.12.2022 pod sp.zn. V-7295/2022-803  
Oprávnění pro  
Slezská insolvenční v.o.s., Elišky Krásnohorské  
1305/18, Podlesí, 73601 Havířov, RČ/IČO: 08239428  
Povinnost k  
Parcela: 4792/1  
Listina Oznámení o podaném žalob. návrhu o dovolání se neúčinnosti práv.jedn. zn. SI 12/2023 ze dne 31.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2023 09:23:48. Zápis proveden dne 21.09.2023.  
Z-3616/2023-803

### E Přemby a upozornění - Bez zápisu

### E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

#### Listina

- o Smlouva darovací ze dne 21.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2022 16:17:26. Zápis proveden dne 12.01.2023.  
Pro: Cieslar Oldřich, Středová 1510, 73532 Rychvald  
V-7295/2022-803  
RČ/IČO: 571202/1854

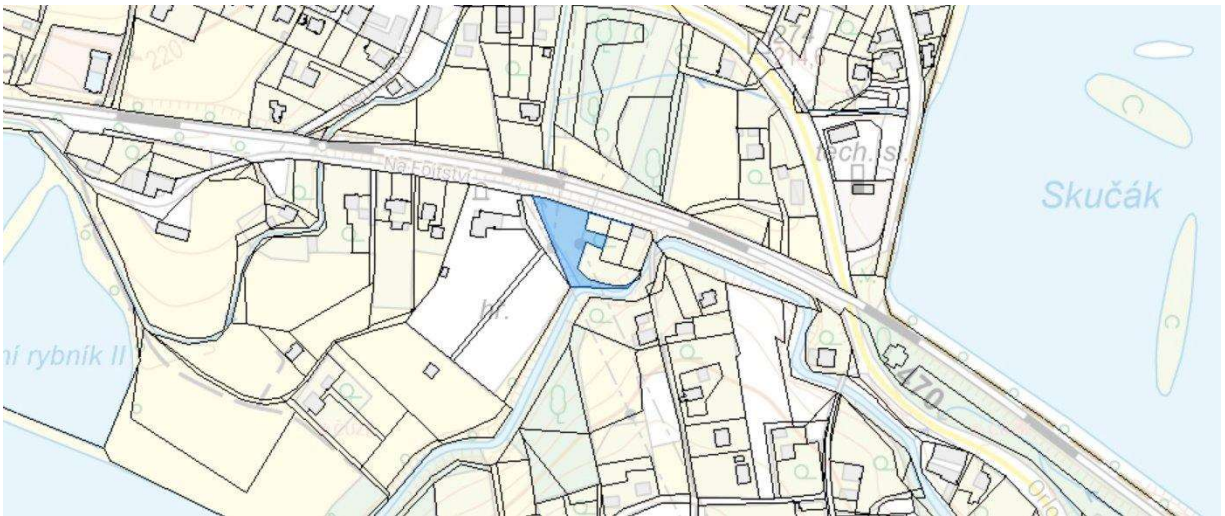
### F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
4792/1	64310	9
	65800	1835

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

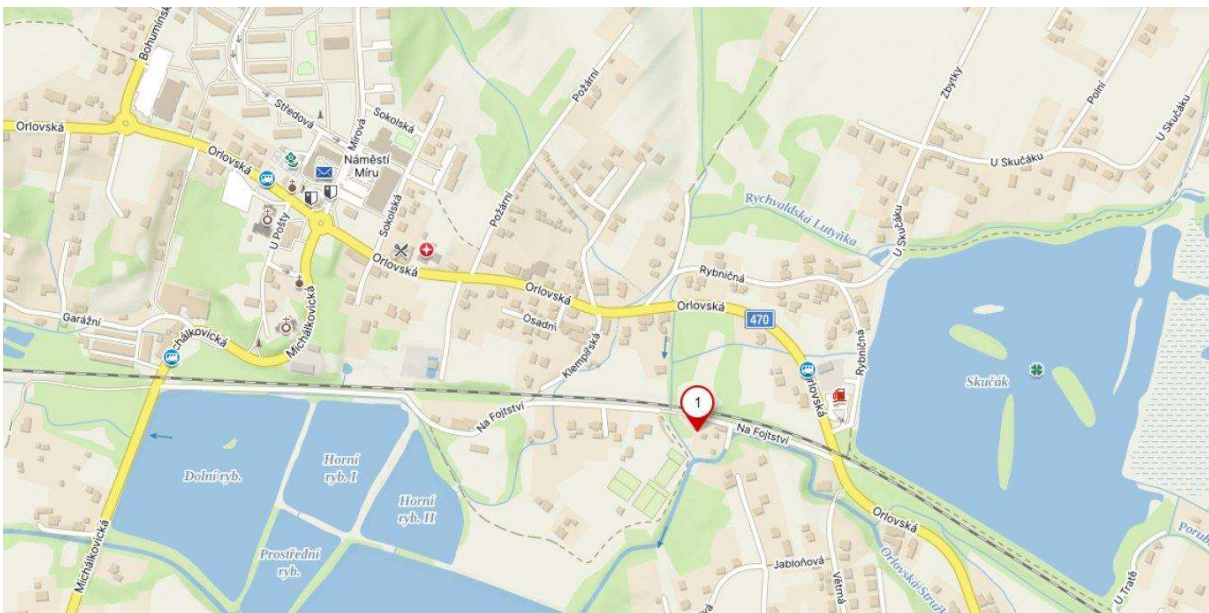


## Katastrální mapa

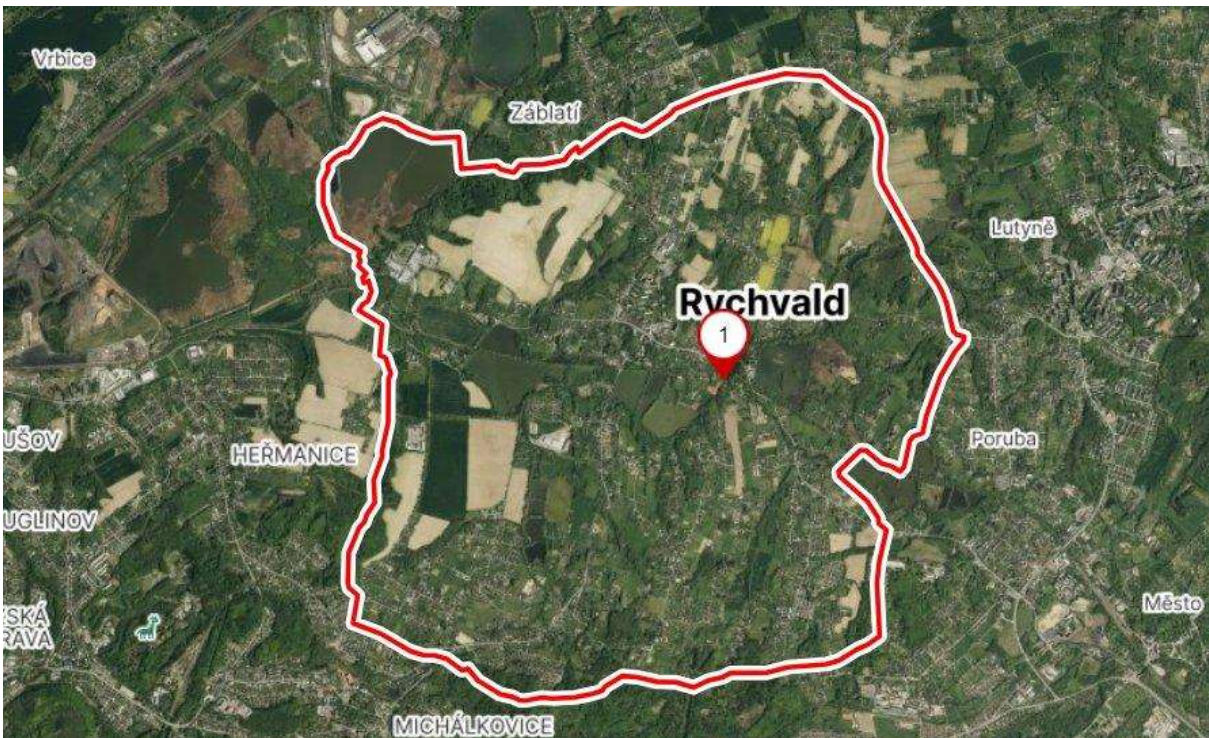




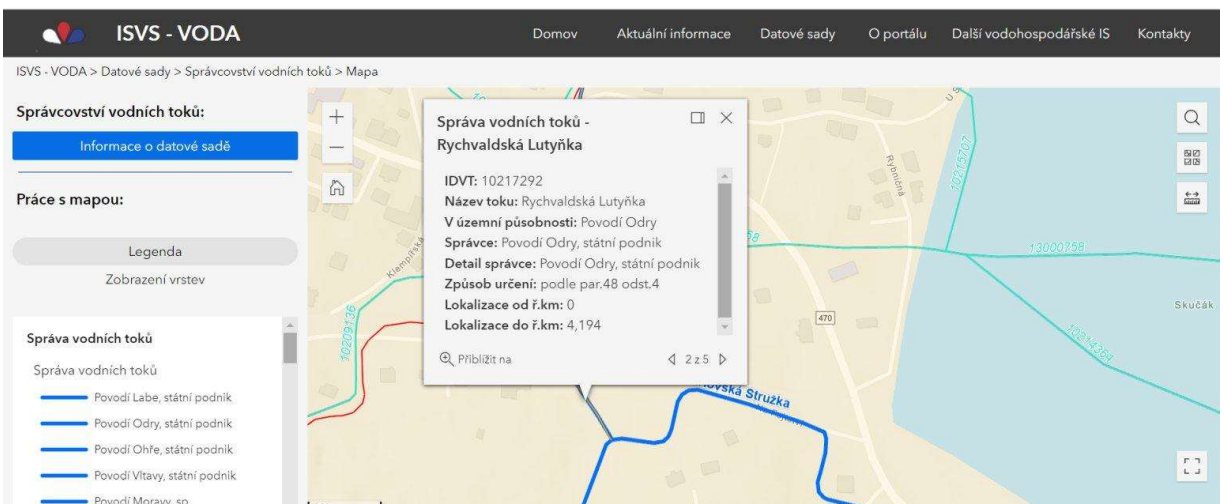
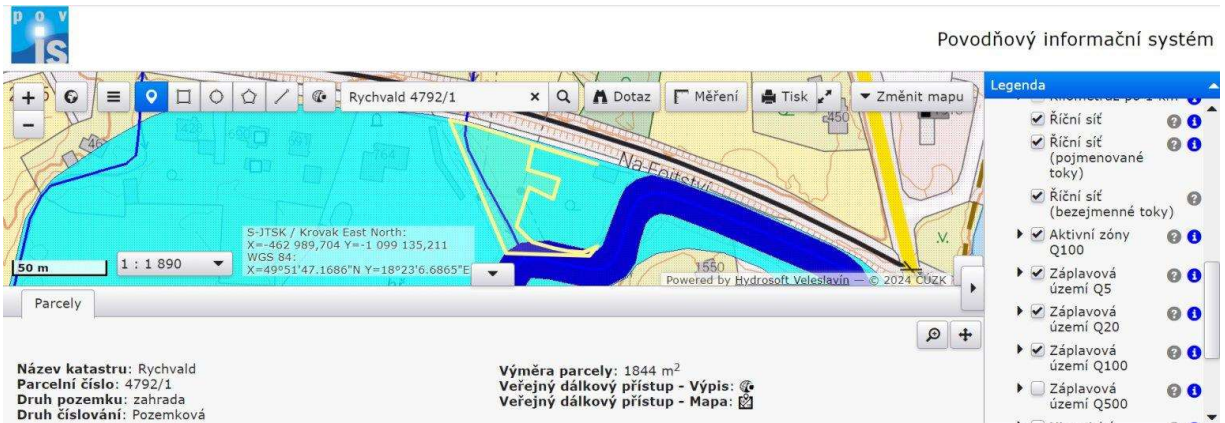
## Situační mapa



## Ortofoto mapa

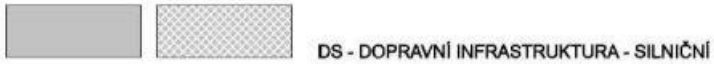
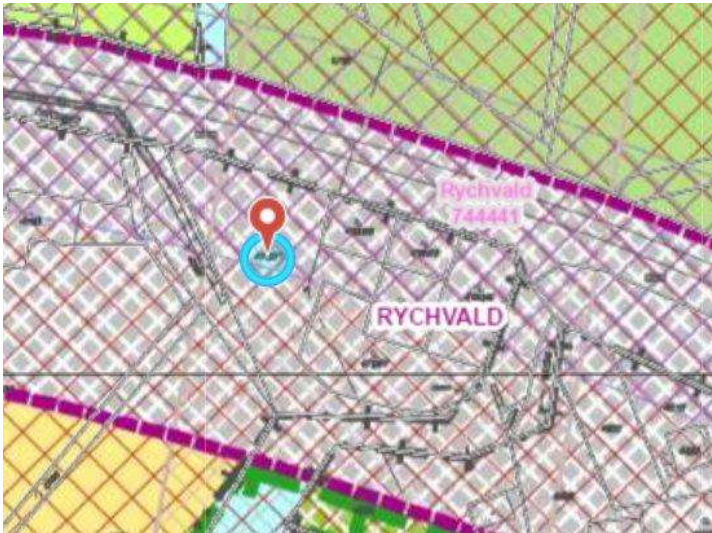


# Výřez z povodňové mapy



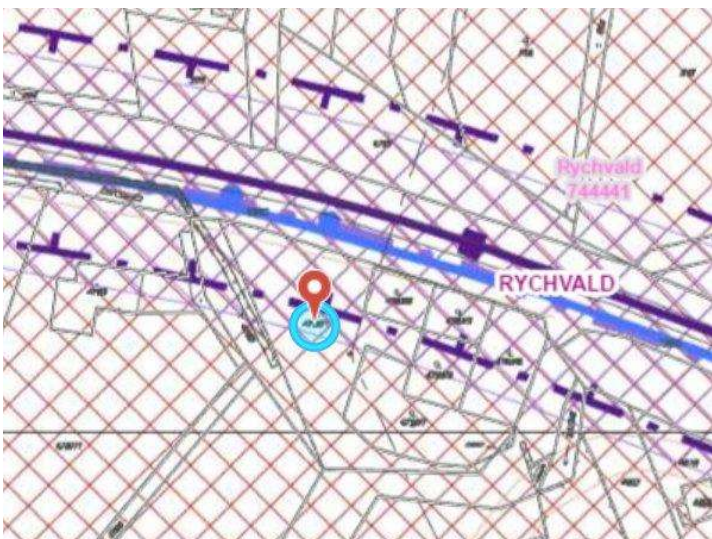


## Výřez z územního plánu



### DOPLNĚNÍ LEGENDY

STAV	NÁVRH	ÚZEMNÍ REZERVA	
			KORIDOR DR4 PRO LEHKOU KOLEJOVOU (TRAMVAJOVOU / VLAKOTRAMVAJOVOU) DRÁHU
			KORIDOR D516 PRO DOKONČENÍ PŘELOŽKY ČTYŘPRUHOVÉ DÉLENÉ SILNICE I. TR. R67





## NAVRŽENÉ KORIDIRY



KORIDORY TECHNICKÉ INFRASTRUKRURY



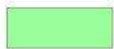
## VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB



PLOCHY A KORIDORY PRO STAVBY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY



PLOCHY A KORIDORY PRO VEDENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY



PLOCHY PRO VEŘEJNÁ POHŘEBIŠTĚ A SOUVISEJÍCÍ SLUŽBY



PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ



PLOCHY VPS S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ



PLOCHY VPS S MOŽNOSTÍ UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA



### I.A.j) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

V územním plánu Rychvaldu jsou vymezeny územní rezervy:

**pro stavbu veřejné dopravní infrastruktury:**

- Pro realizaci případného vedení přeložky tahu silnice II/471 (označení v ZÚR MSK – DR1) je v západní části řešeného území navržena územní rezerva - koridor v šířce 200 m od osy komunikace na obě strany – plocha rezervy **R1**.

Po posouzení vlivu této výhledové investice na přepravní účinnost ve vztahu k reálnému rozvojovému potenciálu severovýchodní části města Ostravy a přilehlých sídel a dalším záměrům rozvoje dopravní infrastruktury v dotčeném území, bude potřeba její realizace prověřena a v případě její účelnosti bude trasa upřesněna podle podrobnější projektové dokumentace a přefazena případně do návrhových ploch.

- Pro realizaci R67/kapacitní silnice I. třídy - úsek II/470 (Orlovská) - I/59; dokončení přeložky čtyřpruhové směrově dělené silnice I. třídy - po r. 2015 (označení v ZÚR MSK – D516) je vymezena územní rezerva - koridor v šířce 200 m od osy komunikace na obě strany – plocha rezervy **R3**.

Po posouzení vlivu této výhledové investice z hlediska vytvoření územních podmínek pro umístění komunikací příslušných parametrů včetně souvisejících staveb a vyvolaných přeložek technické a dopravní infrastruktury, zajištění průchodnosti dotčeného území, jeho dopravní obsluhy a návaznosti na nižší dopravní síť, minimalizace vlivů na kvalitu obytného prostředí, na přírodní a krajinné hodnoty území a prostorové koordinace s ostatními plochami a koridory dopravní a technické infrastruktury vymezenými v ZÚR MSK bude trasa upřesněna podle podrobnější projektové dokumentace a přefazena případně do návrhových ploch.

- Pro realizaci lehké kolejové (tramvajové / vlakotramvajové) dráhy (označení v ZÚR MSK – DR4) je v řešeném území navržena územní rezerva - koridor v šířce 60 m – plocha rezervy **R4**.

Po posouzení vlivu této výhledové investice z hlediska možnosti minimalizace vlivů na kvalitu obytného prostředí v přilehlé zástavbě, na přírodní a kulturně historické hodnoty území a prostorové koordinace s ostatními koridory dopravní infrastruktury vymezenými v ZÚR MSK bude trasa upřesněna podle podrobnější projektové dokumentace a přefazena případně do návrhových ploch.

**pro stavbu občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení:**

- Pro realizaci sportovní rekreačního zařízení – záměr převzatý z původního ÚPNSÚ Rychvaldu, který bude možno realizovat až po výstavbě protipovodňových opatření a přehodnocení vymezení stanoveného záplavového území – plocha rezervy **R2**.

Po provedení protipovodňových opatření a po úpravě stanoveného záplavového území, umožňující realizaci tělovýchovných a sportovních zařízení bude možno v rámci změny ÚP přefadit tento záměr z územní rezervy do návrhu.

tabulka č.: I.A.j.1)

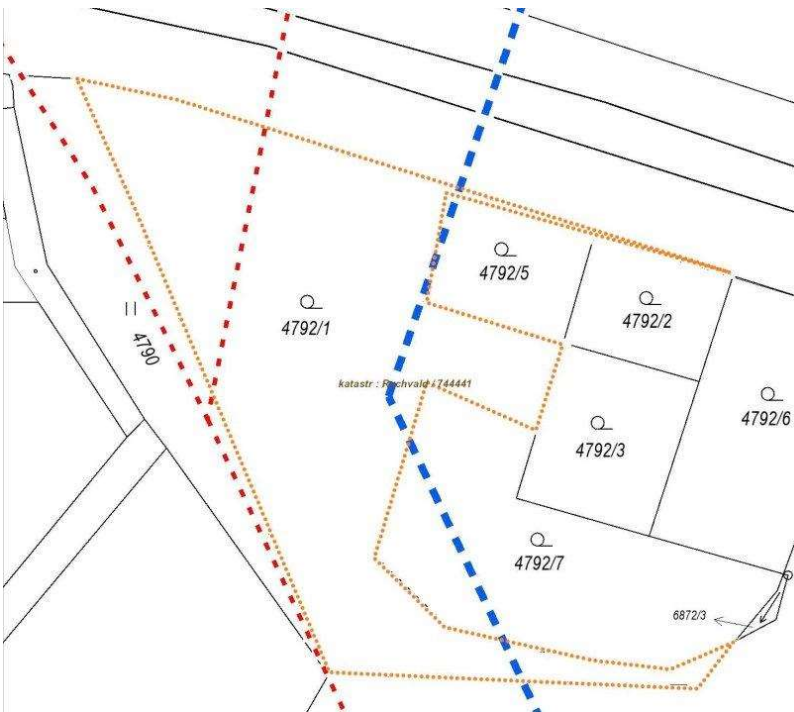
### PLOCHY A KORIDORY ÚZEMNÍCH REZERV vymezené územním plánem RYCHVALDU

plocha číslo	katastrální území	typ plochy s rozdílným využitím území	podmínky realizace RP/ÚS <sup>1)</sup>	výměra v ha
R1	Rychvald	DS – dopravní infrastruktura - silniční	-	22,77
R2	Rychvald	OS – občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	-	1,89
R3	Rychvald	DS – dopravní infrastruktura - silniční	-	193,95
R4	Rychvald	DZ – dopravní infrastruktura - drážní	-	24,02

<sup>1)</sup> Uvede se RP, US nebo DOP, je-li realizace výstavby podmíněna vydáním regulačního plánu (RP), zpracováním územní studie (ÚS) nebo dohodou o parcelaci (DOP)

# Vyjádření inženýrských sítí

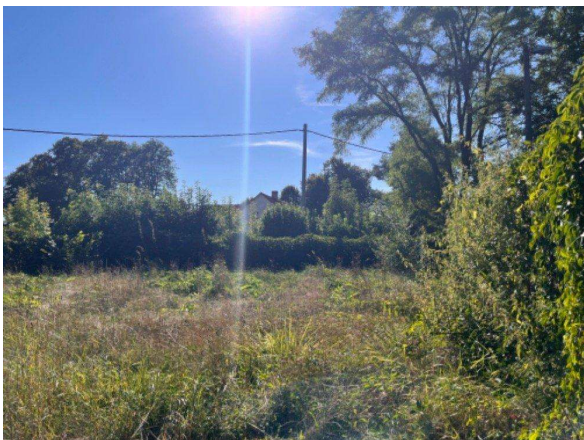
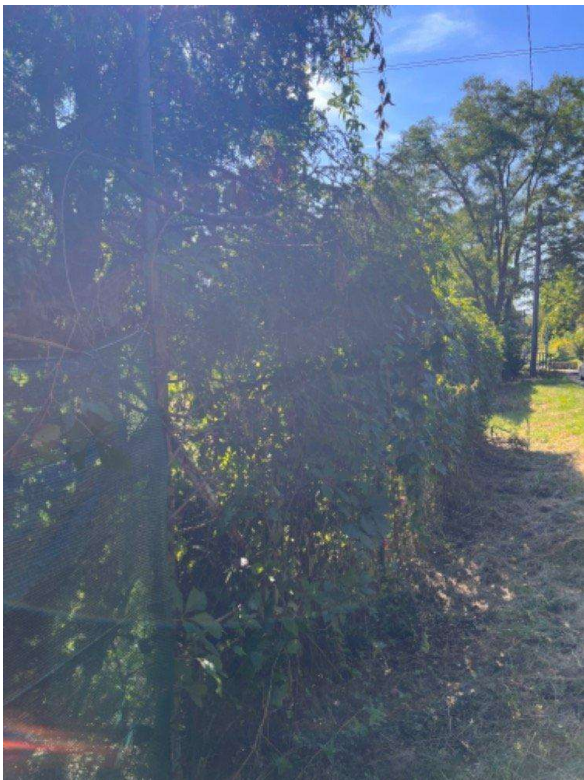
ČEZ Distribuce a.s.



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



## Fotodokumentace předmětu ocenění

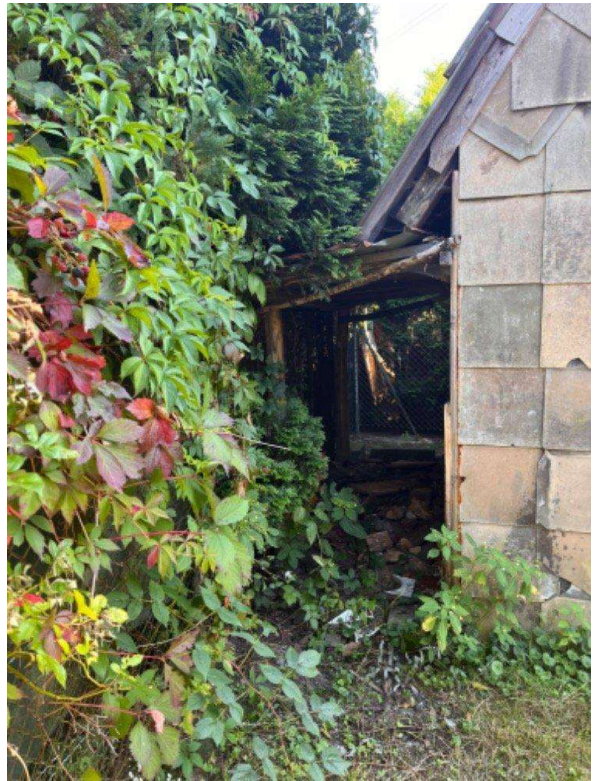
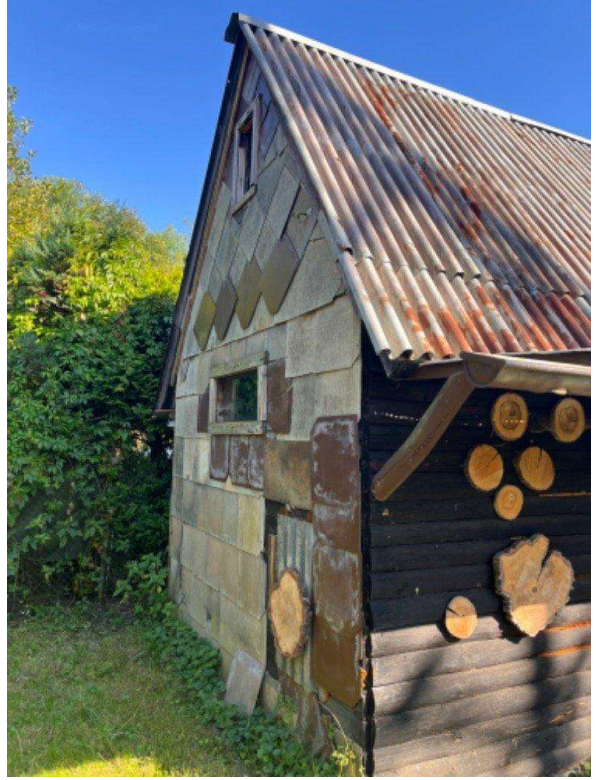




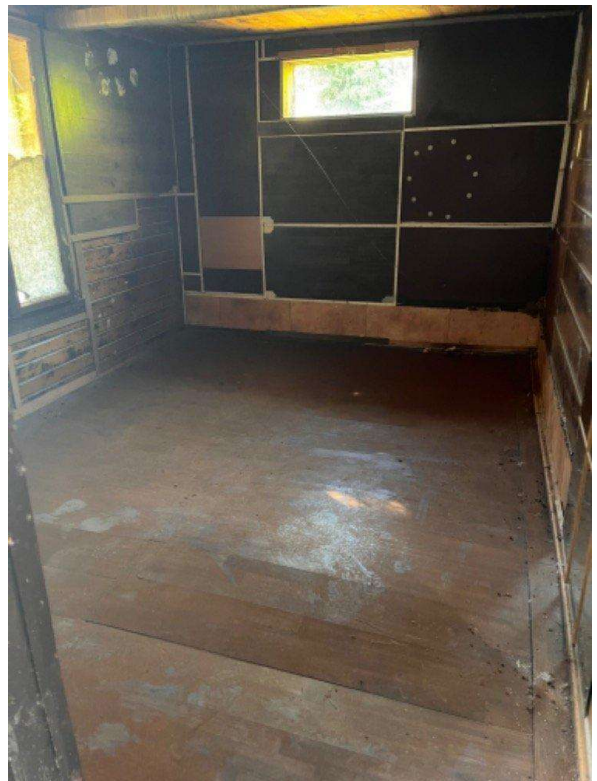
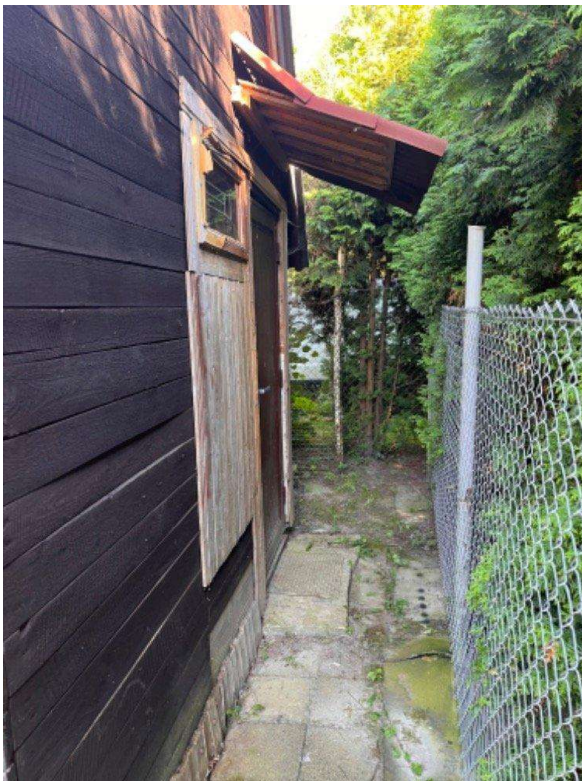
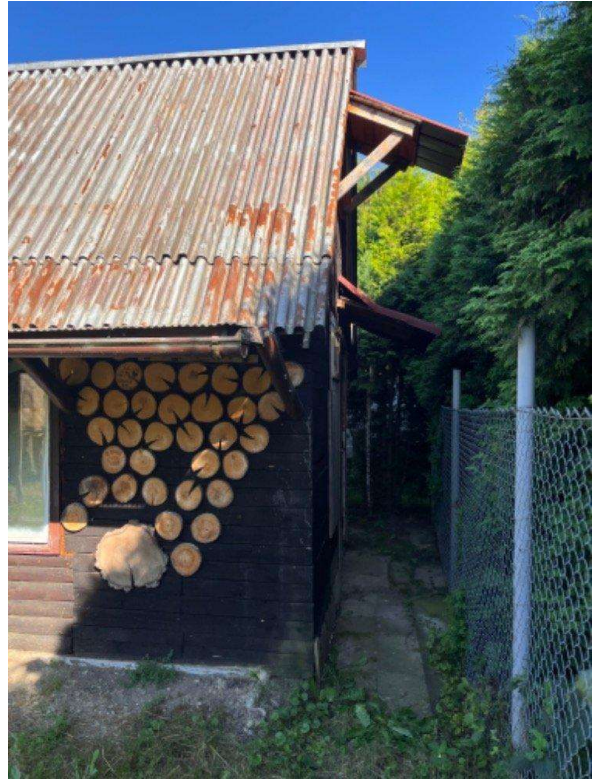




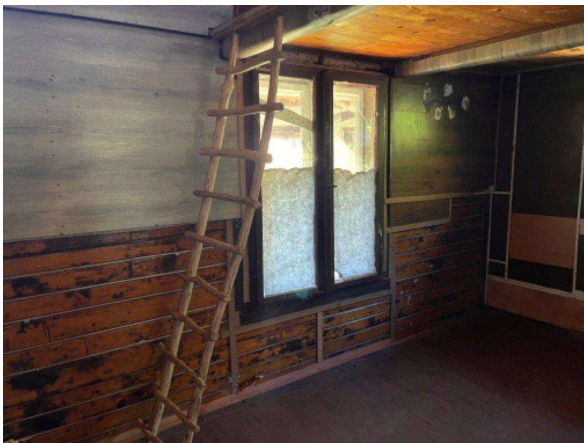
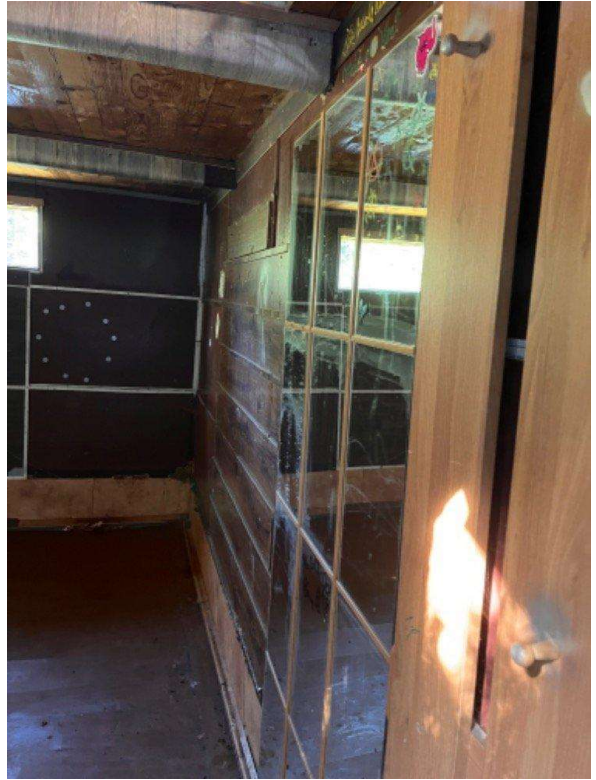


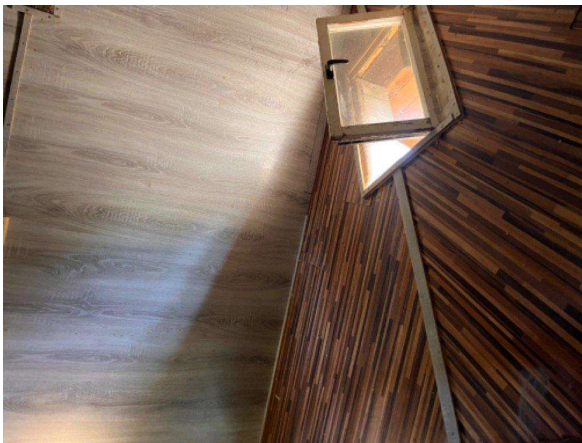








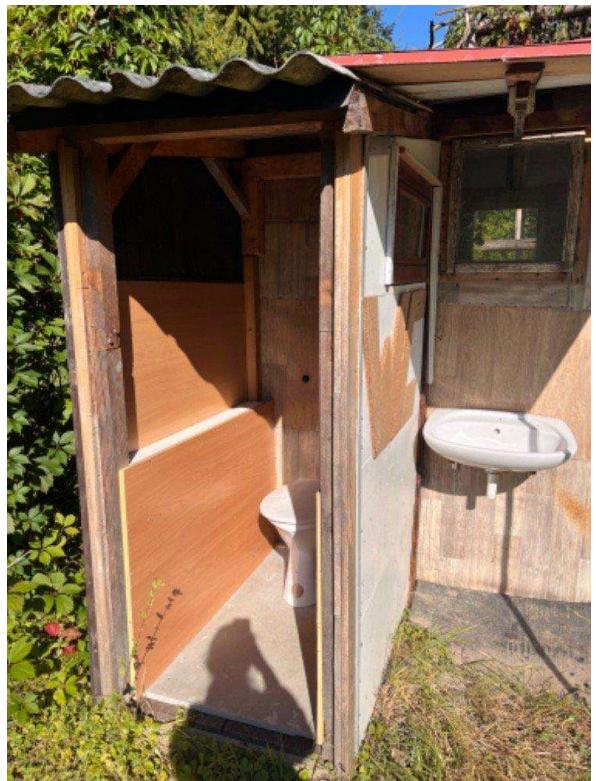








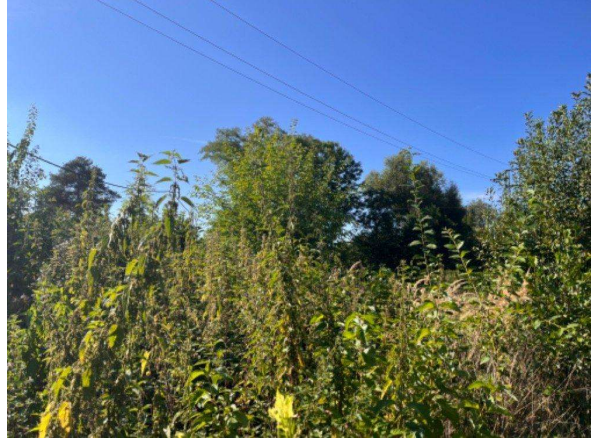




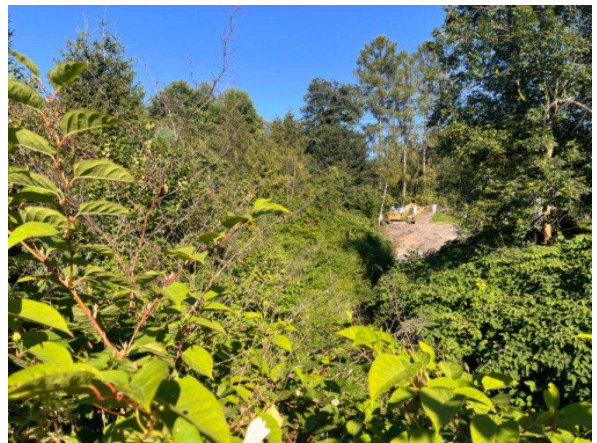
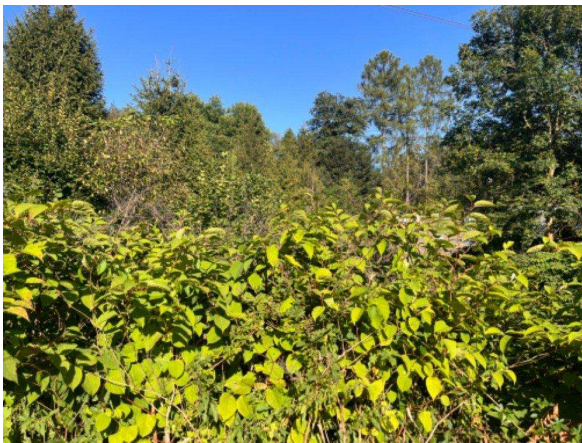
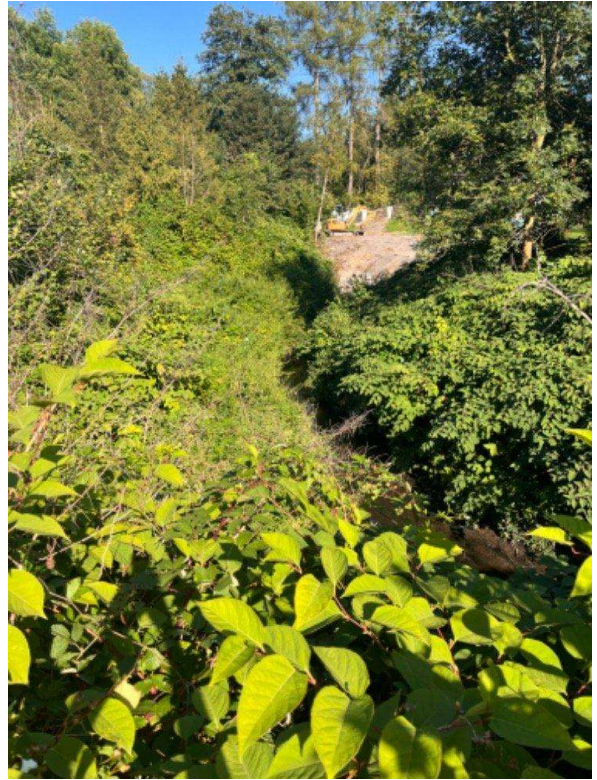




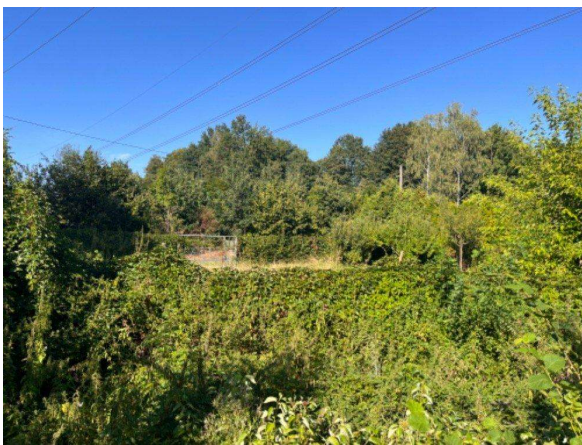




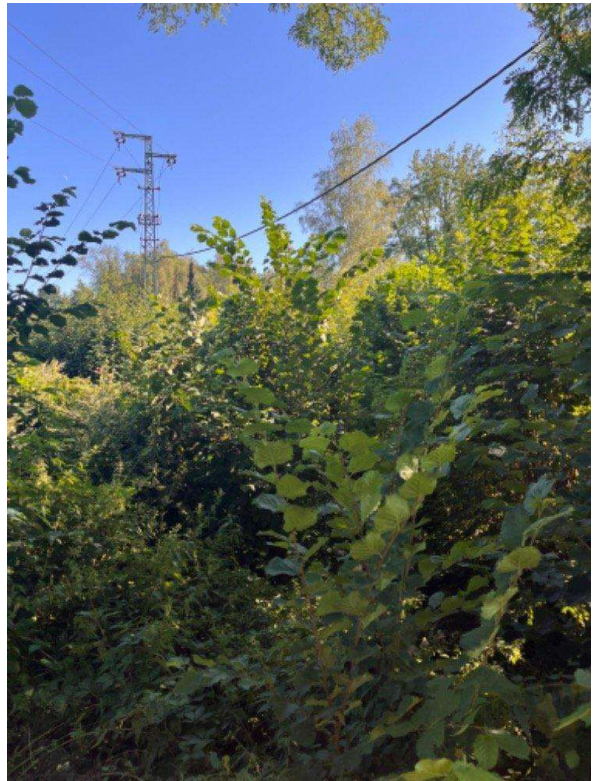
















# Srovnávané nemovitosti

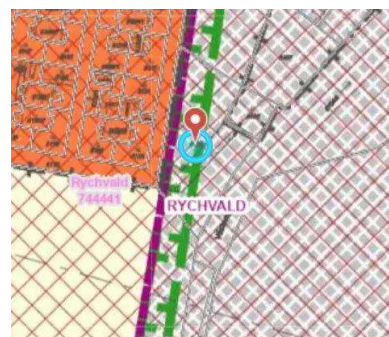
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	k.ú. Rychvald, obec Rychvald, okres Karviná	<b>Cena dle KS</b>	217 740 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	30.11.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-6240/2023-803
<b>Plocha pozemku</b>	1811 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Ostatní

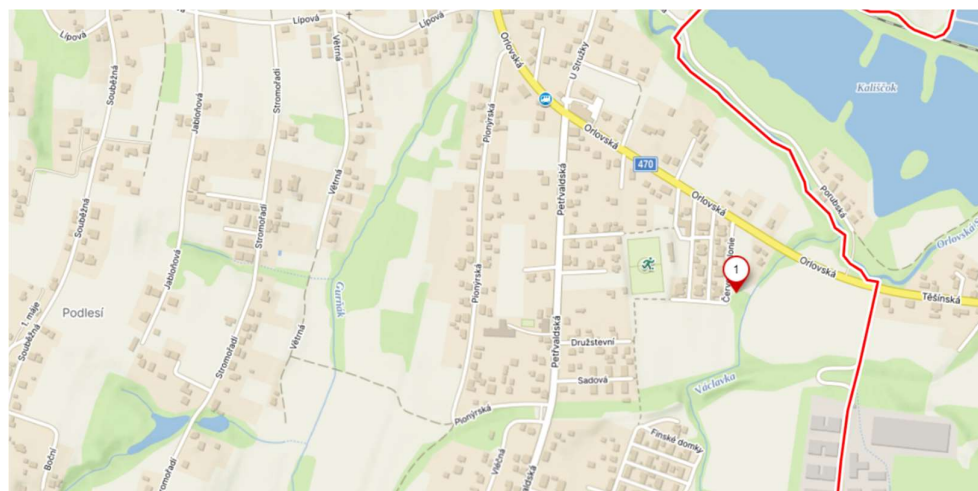
Předmětem kupní smlouvy ze dne 24.10.2023 je pozemek parc. č. 5105, dle kupní smlouvy V-6240/2023-803 byla jeho kupní cena stanovena na 217 740 Kč. Územním plánem Rychvald je pozemek regulován v návrhu jako DS - plocha změn dopravní infrastruktura - silniční, R3 ZÚR MSK – D516: územní rezerva pro koridor D516 pro dokončení přeložky čtyřpruhové dělené silnice I. TŘ. R67, zčásti jako lokální biokoridor L16 LBK.

### 2. Fotodokumentace



PRVKY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY  
STAV NÁVRH  
LOKÁLNÍ BIKORIDOR

### 3. Mapové zobrazení





## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	k.ú. Rychvald, obec Rychvald, okres Karviná	<b>Cena dle KS</b>	250 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	03.04.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-1788/2024-803
<b>Plocha pozemku</b>	2857 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Ostatní

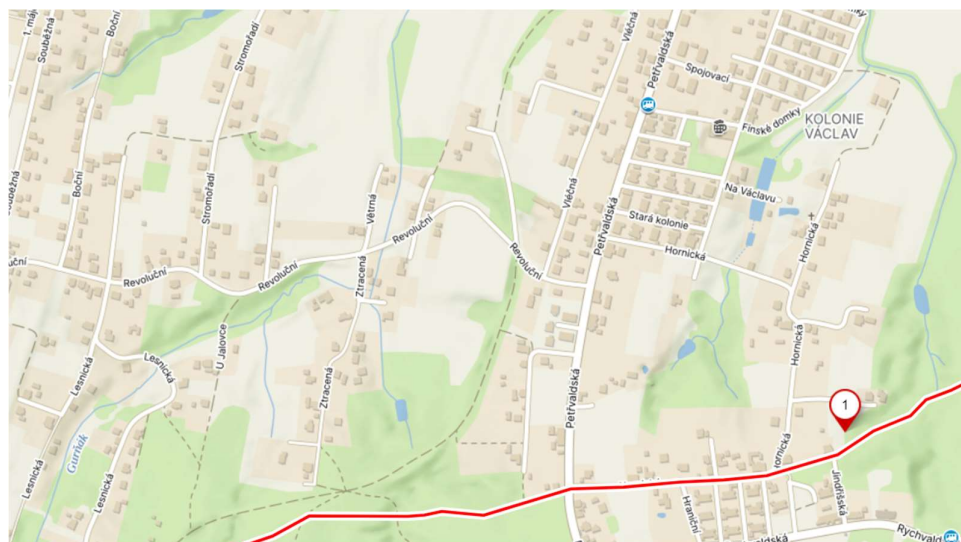
Předmětem kupní smlouvy ze dne 02.04.2024 jsou pozemky parc. č. 6556, 6557, 6558 a 6559, dle kupní smlouvy V-1788/2024-803 byla jeho kupní cena stanovena na 250 000 Kč. Územním plánem Rychvald jsou pozemky regulovány z převážné části jako ZZ - plochy zastavitelných soukromých zahrad, z menší části jako ZN - plochy nezastavitelných soukromých zahrad a z menší části v návrhu jako DS - plocha změn dopravní infrastruktura - silniční Z195, R3 ZÚR MSK – D516: územní rezerva pro koridor D516 pro dokončení přeložky čtyřpruhové dělené silnice I. TŘ. R67.

### 2. Fotodokumentace



ZN - NEZASTAVITELNÉ SOUKROMÉ ZAHRADY  
ZZ - ZASTAVITELNÉ SOUKROMÉ ZAHRADY

### 3. Mapové zobrazení



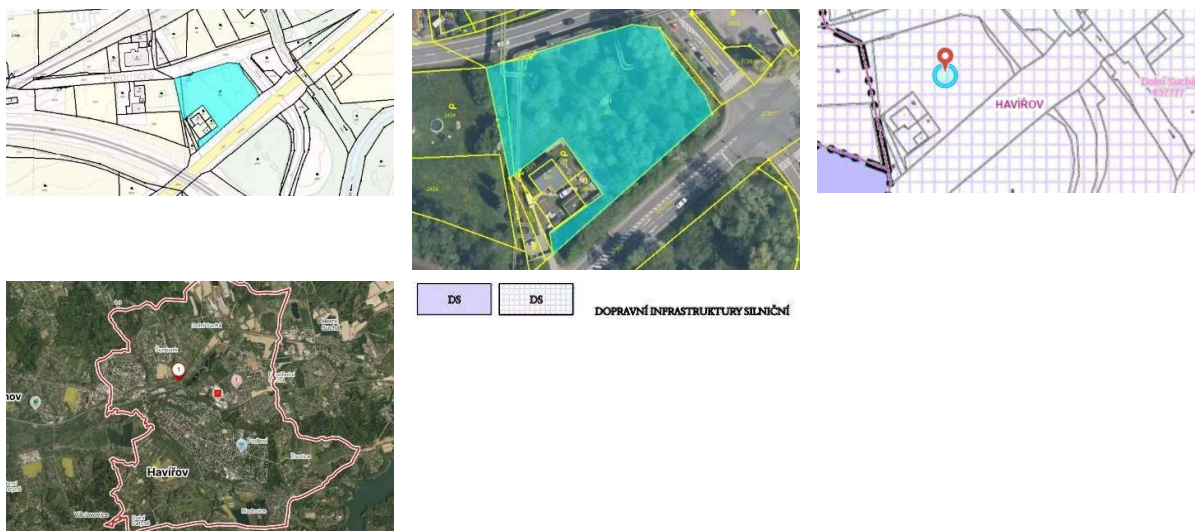
# Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

## 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	k.ú. Dolní Suchá, obec Havířov, okres Karviná	<b>Cena dle KS</b>	410 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	13.09.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-12872/2023-807
<b>Plocha pozemku</b>	3715 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Ostatní

Předmětem kupní smlouvy ze dne 11.09.2023 jsou pozemky parc. č. 380/1 a 383/1, dle kupní smlouvy V-12872/2023-807 byla jeho kupní cena stanovena na 410 000 Kč. Územním plánem Havířov jsou pozemky regulovány jako DS1 - plochy změn-návrhu dopravní infrastruktury silniční.

## 2. Fotodokumentace



## 3. Mapové zobrazení

