

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 063068/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Mgr. Bc. David Vandrovec insolvenční správce dlužníků Surmařová Pavlína, V Aleji 758/22, Ráj, 73401 Karviná a Surmař Miroslav, Kašparova 2921/20, Hranice, 73301 Karviná Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10
Číslo jednací:	KSOS 40 INS 11040/2024
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	k.ú. Darkov, obec Karviná, okres Karviná
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	15.08.2024
Zpracováno ke dni:	15.08.2024
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 27 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 07.10.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 162/7 (výměra 416 m², druh pozemku orná půda, způsob ochrany chráněná ložisková území, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, zemědělský půdní fond) v obci Karviná, okres Karviná, katastrální území Darkov na listu vlastnictví č. 1055.

Na pozemku parc. č. 162/7 se nachází zahrádkářská chata bez čp/če (není zapsána ani zakreslena v katastru nemovitostí), která je součástí ocenění.

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

Zdroje pro vypracování posudku: výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, situační mapa, ortofoto mapa, povodňová mapa, územní plán, inženýrské sítě, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, informace realitních kanceláří, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, Darovací smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene - služebnosti užívání ze dne 05.10.2021, Odborné vyjádření k ceně č. 5-2-2-22 ze dne 08.05.2022 zpracované Ing. Pavlem Varmusem.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 162/7, na kterém se nachází zahrádkářská chata bez čp/če (není zapsána ani zakreslena v katastru nemovitostí)
Adresa předmětu ocenění:	k.ú. Darkov, obec Karviná, okres Karviná
Kraj:	Moravskoslezský kraj
Okres:	Karviná
Obec:	Karviná
Ulice:	-
Katastrální území:	Darkov
Počet obyvatel:	50 172

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 757,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 15.08.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Iveta Dofková. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba na prohlídce - pan Surmař Miroslav a paní Surmařová Pavlína.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Fukal Martin, U Lesa 870/34c, Ráj, 73401 Karviná 1/2

Surmař Miroslav, Kašparova 2921/20, Hranice, 73301 Karviná 1/2

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 162/7 (výměra 416 m², druh pozemku orná půda, způsob ochrany chráněná ložisková území, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, zemědělský půdní fond) v obci Karviná, okres Karviná, katastrální území Darkov na listu vlastnictví č. 1055.

Na pozemku parc. č. 162/7 se nachází zahrádkářská chata bez čp/če (není zapsána ani zakreslena v katastru nemovitostí), která je součástí ocenění.

4. Dokumentace a skutečnost

Na pozemku parc. č. 162/7 se nachází zahrádkářská chata bez čp/če, která není zapsána ani zakreslena v katastru nemovitostí.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis zahrádkářské chaty bez čp/če

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

Základy - dle sdělení osoby přítomné při místním šetření pravděpodobně objekt položen na betonových kostkách. Objekt je montované konstrukce na bázi dřevní hmoty. Stropy jsou pravděpodobně dřevěné, střecha je sedlová, krytina je tvořena šablonami a klempířské prvky jsou plechové. Zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1994.

V roce 2015 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: střecha - modernizace.

Vady objektu:

- Podkroví – popraskaný nátěr, plíseň a mapa na zdi
- Skladovací prostor se vstupem zvenku – mapy na stropě

vybavení: bez zjevných vad

podlahy: bez zjevných vad

okna: bez zjevných vad

zdivo: poškozený prvek

střecha: bez zjevných vad

rozvody: prvek chybí, zastaralý prvek

Stav objektu lze na základě dostupných informací charakterizovat jako dobrý.

Dispozice rekreačního objektu je 2+0.

1.NP		
Pokoj	Pokoj	12,25 m ²
Ostatní prostory	Skldovací prostor a suché WC	3,33 m ²
Příslušenství	Terasa	9,10 m ²
Podkroví		
Pokoj	Pokoj	6,24 m ²
Zastavěná plocha 1.NP a podkroví		21,82 m ²
Zastavěná plocha 1.NP a podkroví vč. terasy		30,92 m ²

Okna jsou dřevěná jednoduchá. Příslušenství oken chybí. Obytné místnosti jsou orientované na východ, jih a západ. Koupelna chybí a na toaletě je řešena suchým WC - vstup zvenku, dle sdělení osoby přítomné při místním šetření svedeno do komposteru. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, zárubně jsou hliníkové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří nástěnná svítidla.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

suché WC: lino

ostatní: dřevěná podlaha

místnosti: lino

Elektřina v oceňovaném objektu - ano a je dodávána z rozvodné sítě. Zdrojem vody je studna - užitková voda. Svod splašků není řešen. Zemní plyn není zaveden. Stavba není vytápěna, topná tělesa chybí, ohřev vody není řešen.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 416 m². Oceňovaný pozemek je dle územního plánu Karviná regulován jako plochy RR – rekreace individuální, jedná se o zastavěné území. Sklon pozemku je rovinný. Pozemek je oplocený plotem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - ovocné a okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí fóliovník z roku 2000, studna a zpevněné plochy.

Přístup je řešen přes soukromý pozemek jiného subjektu, bylo zřízeno věcné břemeno přístupu ve prospěch majitele oceňovaného majetku.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
162/17	orná půda	soukromý pozemek cizího subjektu - zřízeno věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného pozemku
162/10	orná půda	soukromý pozemek cizího subjektu - zřízeno věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného pozemku
160/1	ostatní plocha	soukromý pozemek cizího subjektu - zřízeno věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného pozemku
161	zahrada	soukromý pozemek cizího subjektu - zřízeno věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného pozemku
2391	ostatní plocha	Statutární město Karviná

Oceňovaný objekt je postaven na jižním okraji obce a charakter okolí odpovídá rekreační lokalitě.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je 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 parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

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 je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí:

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- o Věcné břemeno chůze a jízdy
ze dne 9.12.1993
Právní účinky vkladu ke dni 17.12.1993
Oprávnění pro
Parcela: 162/7
Povinnost k
Parcela: 160/1, Parcela: 161, Parcela: 162/10
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3883/1993.
POLVZ:20/1994 Z-200020/1994-803
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Věcné břemeno chůze a jízdy
ze dne 9.12.1993
Právní účinky vkladu ke dni 17.12.1993
Oprávnění pro
Parcela: 162/7
Povinnost k
Parcela: 162/17
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3883/1993.
POLVZ:21/1994 Z-200021/1994-803
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcná práva zatěžující nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí:

C Věcná práva zatěžující nemovitostí v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Věcné břemeno (podle listiny)
výstavby zemního kabelového vedení NN 0,4 kV včetně jisticí skříně
umístěné v piliři
(k části pozemku dle G.P. 627-188/2012)
Oprávnění pro
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-

Nemovitostí jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.07.2024 00:00:00

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 598917 Karviná

Kat.území: 664014 Darkov

List vlastnictví: 1055

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 162/7

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 20.11.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.11.2012.

V-5237/2012-803

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Bez vlivu na cenu

o **Věcné břemeno užívání**

Oprávnění pro

Fukal František, U Lesa 732/5, Ráj, 73401 Karviná,
RČ/IČO: 430901/430
Fukalová Pavla, U Lesa 732/5, Ráj, 73401 Karviná,
RČ/IČO: 475913/074

Povinnost k

Parcela: 162/7

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 05.10.2021.
Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2021 11:52:32. Zápis proveden dne
01.11.2021.

V-7296/2021-803

Pořadí k 07.10.2021 11:52

- Bude ve výpočtu zohledněno

Poznámky a další obdobné údaje uvedené v katastru nemovitostí:

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

Povinnost k

Surmař Miroslav, Kašparova 2921/20, Hranice, 73301
Karviná, RČ/IČO: 640515/0906

o **Pozemek se nachází v dobývacím prostoru**

Darkov

Povinnost k

Parcela: 162/7

Tabulkový popis				
Popis zahrádkářské chatky	Typ zahrádkářské chatky	samostatný objekt		
	Počet nadzemních podlaží	1		
	Podsklepení	ne		
	Objekt byl postaven v roce	1994		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		střecha	modernizace	2015
	Základy	ne, dle sdělení osoby přítomné při místním šetření pravděpodobně objekt položen na betonových kostkách		
	Konstrukce	montovaná na bázi dřevní hmoty		
	Stropy	pravděpodobně dřevěné		
	Střecha	sedlová		
	Krytina střechy	šablony		
	Klempířské prvky	plechové		
Vady domu	<ul style="list-style-type: none"> • Podkroví – popraskaný nátěr, plíseň a mapa na zdi • Skladovací prostor se vstupem zvenku – mapy na stropě vybavení: bez zjevných vad podlahy: bez zjevných vad okna: bez zjevných vad zdivo: poškozený prvek střecha: bez zjevných vad rozvody: prvek chybí, zastaralý prvek			

Popis vnitřních prostor	Dispozice	2+0
	Typ oken	dřevěná jednoduchá
	Příslušenství oken	chybí
	Orientace oken obytných místností	východ, jih, západ
	Koupelna	chybí
	Toaleta	suché WC - vstup zvenku, dle sdělení osoby přítomné při místním šetření svedeno do komposteru
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	hliníkové
	Vnitřní dveře	dřevěné plné
	Osvětlovací technika	nástěnné svítidla
	Popis místností a rozměry v m ²	1.NP

		<table border="1"> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>12,25 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Skladovací prostor a suché WC</td> <td>3,33 m²</td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Terasa</td> <td>9,10 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Podkroví</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>6,24 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Zastavěná plocha 1.NP a podkroví</td> <td>21,82 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Zastavěná plocha 1.NP a podkroví vč. terasy</td> <td>30,92 m²</td> </tr> </table>	Pokoj	Pokoj	12,25 m ²	Ostatní prostory	Skladovací prostor a suché WC	3,33 m ²	Příslušenství	Terasa	9,10 m ²	Podkroví			Pokoj	Pokoj	6,24 m ²	Zastavěná plocha 1.NP a podkroví		21,82 m ²	Zastavěná plocha 1.NP a podkroví vč. terasy		30,92 m ²
Pokoj	Pokoj	12,25 m ²																					
Ostatní prostory	Skladovací prostor a suché WC	3,33 m ²																					
Příslušenství	Terasa	9,10 m ²																					
Podkroví																							
Pokoj	Pokoj	6,24 m ²																					
Zastavěná plocha 1.NP a podkroví		21,82 m ²																					
Zastavěná plocha 1.NP a podkroví vč. terasy		30,92 m ²																					
Elektrina	ano																						
Vodovod	bez přípojky, studna - užitková voda																						
Svod splašek	není																						
Plynovod	ne																						
Řešení vytápění v domě	chybí																						
Topná tělesa	chybí																						
Řešení ohřevu vody v domě	chybí																						
Podlahy v domě	suché WC: lino ostatní: dřevěná podlaha místnosti: lino																						
Popis stavu	lze na základě dostupných informací charakterizovat jako dobrý																						

Popis pozemku	Velikost pozemku	416 m ² Oceňovaný pozemek je dle územního plánu Karviná regulován jako plochy RR – rekreace individuální, jedná se o zastavěné území.					
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny					
	Vedlejší stavby	fóliovník z roku 2000, studna a zpevněné plochy					
	Sklon pozemku	rovinatý					
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků					
	Přístupová cesta k objektu	Přístup je řešen přes soukromý pozemek jiného subjektu, bylo zřízeno věcné břemeno přístupu ve prospěch majitele oceňovaného majetku.					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Parcelní číslo</th> <th>Druh pozemku</th> <th>Vlastník pozemku/komentář</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>162/17</td> <td>orná půda</td> <td>soukromý pozemek cizího subjektu - zřízeno věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného pozemku</td> </tr> </tbody> </table>	Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář	162/17	orná půda	soukromý pozemek cizího subjektu - zřízeno věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného pozemku
Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář					
162/17	orná půda	soukromý pozemek cizího subjektu - zřízeno věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného pozemku					

		162/10	orná půda	soukromý pozemek cizího subjektu - zřízeno věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného pozemku
		160/1	ostatní plocha	soukromý pozemek cizího subjektu - zřízeno věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného pozemku
		161	zahrada	soukromý pozemek cizího subjektu - zřízeno věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného pozemku
		2391	ostatní plocha	Statutární město Karviná

Širší vztahy	Popis okolí	rekreační lokalita
	Poloha v obci	jižní okraj obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	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 je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé	
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	<p><u>Věcná práva sloužící ve prospěch nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí:</u></p> <hr/> <p>B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B</p> <p><i>Typ vztahu</i></p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> o Věcné břemeno chůze a jízdy ze dne 9.12.1993 Právní účinky vkladu ke dni 17.12.1993 Oprávnění pro Parcela: 162/7 Povinnost k Parcela: 160/1, Parcela: 161, Parcela: 162/10 Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3883/1993. POLVZ:20/1994 Z-200020/1994-803 Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva o Věcné břemeno chůze a jízdy ze dne 9.12.1993 Právní účinky vkladu ke dni 17.12.1993 Oprávnění pro Parcela: 162/7 Povinnost k Parcela: 162/17 Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3883/1993. POLVZ:21/1994 Z-200021/1994-803 Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcná práva zatěžující nemovitě věci uvedené v katastru nemovitostí:

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Věcné břemeno (podle listiny)
výstavby zemního kabelového vedení NN 0,4 kV včetně jisticí skříně
umístěné v piliři
(k části pozemku dle G.P. 627-188/2012)

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.07.2024 00:00:00

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 598917 Karviná

Kat.území: 664014 Darkov

List vlastnictví: 1055

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 162/7

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 20.11.2012. Právní účinky
vkladu práva ke dni 23.11.2012.

V-5237/2012-803

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Bez vlivu na cenu

- o Věcné břemeno užívání

Oprávnění pro

Fukal František, U Lesa 732/5, Ráj, 73401 Karviná,

RČ/IČO: 430901/430

Fukalová Pavla, U Lesa 732/5, Ráj, 73401 Karviná,

RČ/IČO: 475913/074

Povinnost k

Parcela: 162/7

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 05.10.2021.
Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2021 11:52:32. Zápis proveden dne
01.11.2021.

V-7296/2021-803

Pořadí k 07.10.2021 11:52

- Bude ve výpočtu zohledněno

Další informace

Poznámky a další obdobné údaje uvedené v katastru nemovitostí:

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Surmař Miroslav, Kašparova 2921/20, Hranice, 73301

Karviná, RČ/IČO: 640515/0906

- o Pozemek se nachází v dobývacím prostoru

Darkov

Povinnost k

Parcela: 162/7

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 15.08.2024 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 majtkové, 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.

Na pozemku parc. č. 162/7 se nachází zahrádkářská chata bez čp/če (není zapsána ani zakreslena v katastru nemovitostí), která je součástí ocenění.

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 _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreční oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
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	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,893}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,875$

1. Zahrádkářská chata bez čp/če

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec nad 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	30 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	3 308,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	2,60*3,50	=	9,10 m ²
	3,50*3,50	=	12,25 m ²
	0,95*3,50	=	3,33 m ²
podkroví:	2,40*2,60	=	6,24 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	9,10 m ²	2,50 m
	12,25 m ²	2,05 m
	3,33 m ²	2,50 m
podkroví:	6,24 m ²	2,10 m

Obestavěný prostor

1.NP:	(2,60*3,50)*((2,65-2,25)/2+2,25)	=	22,30 m ³
	(3,50*3,50)*(2,05)	=	25,11 m ³
	(3,50*3,50)*(0,20)	=	2,45 m ³
	(0,95*3,50)*((2,65-2,15)/2+2,15)	=	7,98 m ³
podkroví:	(2,40*2,60)*((2,20-0,75)/2+0,75)	=	9,20 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	67,04 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
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: Montované na bázi dřevní hmoty	III	0,00
3. Střešní konstrukce: Plochá střecha nebo krov umožňující zřízení podkroví (nevyužito)	II	0,00
4. Napojení stavby na síť: Žádné napojení nebo pouze vlastní zdroj el. energie	I	-0,06
5. Vybavení: Pouze WC suché nebo i mino stavbu	II	-0,06
6. Vytápění stavby: Bez vytápění	I	-0,06
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m ² vč.): Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III	0,00

8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Nad 400 m ²	III	0,03
9. Kritérium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 30 let:

$$s = 1 - 0,005 * 30 = \mathbf{0,850}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,850 = \mathbf{0,629}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,893}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,308,- \text{ Kč/m}^3 * 0,629 = 2\,080,73 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 67,04 \text{ m}^3 * 2\,080,73 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 0,893 = 122\,075,15 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 122 075,15 Kč

2. Fóliovníky skružové

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 19.4. Fóliovníky skružové

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 10,00 m² zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	910,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0230
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	3 026,02

Plná cena: 10,00 m² * 3 026,02 Kč/m² = **30 260,20 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 1 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 5 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 4 / 5 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$ = **0,200**

Nákladová cena stavby CS_N = **6 052,04 Kč**

Koeficient pp = **0,875**

Cena stavby CS = **5 295,54 Kč**

Fóliovníky skružové - cena zjištěná = 5 295,54 Kč

3. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

(stanoveno odhadem)

Typ studny: kopaná
Hloubka studny: 5,00 m
Ruční čerpadlo: 1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 5,00 m * 1 950,- Kč/m + 9 750,- Kč

Základní cena celkem = 9 750,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): *

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 3,3440

Upravená cena studny = 35 864,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 50 = 60,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$ * 0,400

= 14 345,76Kč

Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo: 1 ks * 1 210,- Kč/ks + 1 210,- Kč

Základní cena čerpadel celkem = 1 210,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20): * 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41): * 3,3440

= 4 450,86 Kč

opotřebení čerpadel 60,0 % * 0,400

= 1 780,34 Kč

Upravená cena čerpadel + 1 780,34 Kč

Nákladová cena stavby CS_N = 16 126,10 Kč

Koeficient pp * 0,875

Cena stavby CS = 14 110,34 Kč

Studna - cena zjištěná = 14 110,34 Kč

4. Pozemek parc. č. 162/7

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 0,893$

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 - chráněné ložiskové území, pozemek se nachází v dobývacím prostoru, památková zóna	I	-0,08

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,920$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 0,920 * 0,893 = 0,805$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 757,-	0,805		1 414,39

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	orná půda	162/7	416	1 414,39	588 386,24
Stavební pozemek - celkem			416		588 386,24

Pozemek parc. č. 162/7 - cena zjištěná celkem = 588 386,24 Kč

5. 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]
ostatní ovocné druhy	30	6 Ks	217,-	- 20 %	173,60	1 041,60

švestka	30	2 Ks	503,-	- 20 %	402,40	804,80
třešeň - vysokokmen	20	1 Ks	2 150,-	- 40 %	1 290,-	1 290,-
jabloň - vysokokmen	15	1 Ks	2 285,-	- 10 %	2 056,50	2 056,50
rybíz černý	15	3 Ks	81,-	- 10 %	72,90	218,70
borůvka velkoplodá	20	1 Ks	35,-	- 15 %	min. 35,-	35,-
Součet:					=	5 446,60 Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	5 446,60 Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	520,-	- 10 %	10 roků 468,-	1,00 ks 468,-
růže mnohokvětá Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	- 15 %	20 roků 926,50	8,00 ks 7 412,-
ibišek syrský Listnaté keře opadavé a stálezelené II	1 930,-	- 15 %	25 roků 1 640,50	2,00 ks 3 281,-
ibišek syrský Listnaté keře opadavé a stálezelené II	1 930,-	- 20 %	30 roků 1 544,-	1,00 ks 1 544,-
šeřík obecný Listnaté keře opadavé a stálezelené III	4 280,-	- 20 %	30 roků 3 424,-	1,00 ks 3 424,-
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 660,-	- 20 %	30 roků 1 328,-	1,00 ks 1 328,-
zerav obrovský Jehličnaté keře I	530,-	- 10 %	10 roků 477,-	10,00 ks 4 770,-
Součet:				22 227,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,100
Celkem - okrasné rostliny			=	18 337,28 Kč
Trvalé porosty			=	23 783,88 Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

Věcná břemena jsou stanovena ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny z důvodu, neboť pro porovnání nebyly nalezeny podobné objekty ve srovnatelném stavu a lokalitě.

1. Věcné břemeno užívání - Darovací smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene - služebnosti užívání ze dne 05.10.2021

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny.

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 81 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 6 let.

Cena zjištěná nemovité věci

Název

Cena zjištěná [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Pozemek parc. č. 162/7 588 386,24	29 419,31	0,00	29 419,31
Zahrádkářská chata bez čp/če 122 075,15	6 103,76	924,90	5 178,86
Fóliovníky skružové 5 295,54	264,78	40,20	224,58
Studna 14 110,34	705,52	106,95	598,57
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]			35 421,32
Koeficient míry užítku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)			* 25 %
Roční užitek: [Kč]			= 8 855,33

Míra kapitalizace: 8,00 %

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 8 855,33 * ((1 + 8,0 \%)^6 - 1) / (8,0 \% * (1 + 8,0 \%)^6)$$

Hodnota věcného břemene činí = 40 937,12 Kč

2. Věcné břemeno užívání - Darovací smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene - služebnosti užívání ze dne 05.10.2021

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny.

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 77 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 11 let.

Cena zjištěná nemovité věci

Název

Cena zjištěná [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Pozemek parc. č. 162/7 588 386,24	29 419,31	0,00	29 419,31
Zahrádkářská chata bez čp/če 122 075,15	6 103,76	924,90	5 178,86
Fóliovníky skružové 5 295,54	264,78	40,20	224,58
Studna 14 110,34	705,52	106,95	598,57
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]			35 421,32
Koeficient míry užítku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)			* 25 %
Roční užitek: [Kč]			= 8 855,33
Míra kapitalizace: 8,00 %			
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$			
$CB_U = 8 855,33 * ((1 + 8,0 \%)^{11} - 1) / (8,0 \% * (1 + 8,0 \%)^{11})$			

Hodnota věcného břemene činí = **63 217,88 Kč**

Rekapitulace ocenění dle cenového předpisu

1. Zahrádkářská chata bez čp/če	122 075,- Kč
2. Fóliovníky skružové	5 296,- Kč
3. Studna	14 110,- Kč
4. Pozemek parc. č. 162/7	588 386,- Kč
5. Trvalé porosty	23 784,- Kč

Ocenění - celkem: **753 651,- Kč**

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno užívání - Darovací smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene - služebnosti užívání ze dne 05.10.2021	-40 937,- Kč
2. Věcné břemeno užívání - Darovací smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene - služebnosti užívání ze dne 05.10.2021	-63 218,- Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem: **- 104 155,- Kč**

Zjištěná cena po odečtení břemen a závad - celkem: **649 496,- Kč**

- celkem: **649 496,- Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * **1 / 2**

- celkem: **324 748,- Kč**

Zjištěná cena - celkem: **324 748,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **324 750,- 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. 162/7, na kterém se nachází zahrádkářská chata bez čp/če (není zapsána ani zakreslena v katastru nemovitostí)

k.ú. Darkov, obec Karviná, okres Karviná						
č.	K1 - lokalita	K2 - zastavěná plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Darkov, Karviná, okres Karviná	22 m ²	dobrý	416 m ²	studna pro užitkovou vodu, fóliovník, venkovní úpravy, trvalé porosty, přístup přes soukromý pozemek cizího subjektu - zřízeno věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného pozemku, parkování vlastní pozemek, svažitost rovinatý, možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, dle územního plánu Karviná jsou oceňované nemovité věci regulovány jako plochy RR – rekreace individuální, pozemek se nachází v dobývacím prostoru a památkové zóně, chráněné ložiskové území	zahrádkářská chata bez čp/če nezapsána ani nezakreslena v katastru nemovitostí, konstrukce dřevěná, nepodsklepená, terasa, koupelna chybí, suché WC se vstupem zvenku a dle sdělení osoby přítomné při místním šetření svedeno do komposteru, skladovací prostor se vstupem zvenku, elektrické rozvody, rozvody vody a odpadu chybí a bez připojení, plyn ne, vytápění chybí, topná tělesa chybí, ohřev vody chybí
1	Myslivecká, Karviná, okres Karviná	22 m ²	dobrý	463 m ²	studna pro užitkovou vodu, venkovní úpravy, trvalé porosty, přístup přes pozemek ve vlastnictví Statutárního města Karviná, parkování mimo vlastní pozemek, svažitost rovinatý, možnosti	stavba pro rodinnou rekreaci bez čp/če zapsána a zakreslena v katastru nemovitostí, konstrukce dřevěná, nepodsklepená, terasa, koupelna chybí, suché WC, kůlna, elektrické rozvody, rozvody vody a

					záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, dle územního plánu Karviná jsou oceňované nemovité věci regulovány jako plochy RR – rekreace individuální, pozemek se nachází v dobývacím prostoru, chráněné ložiskové území, přes pozemek parc. č. 50/25 vede nefunkční plynovod	odpadu chybí a bez připojení, plyn ne, vytápění chybí, topná tělesa chybí, ohřev vody chybí
2	Na Vyhliďce, Karviná, okres Karviná	23 m ²	velmi dobrý	189 m ²	bazén, venkovní úpravy, trvalé porosty, přístup přes pozemek ve vlastnictví Statuárního města Karviná a také zajištěn spoluhl. podílem na pozemku parc. č. 3440/1, parkování mimo vlastní pozemek, svažitost rovinatý, možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, dle územního plánu Karviná jsou oceňované nemovité věci regulovány jako plochy ZZ – zeleně zahrad, v návrhu pietního pásma hřbitova, pozemek se nachází v dobývacím prostoru, chráněné ložiskové území, v rámci prodeje spoluhl. podíly na pozemcích parc. č. 3440/54, 3440/91 a 3440/138	jiná stavba bez čp/če zapsána a zakreslena v katastru nemovitostí, konstrukce dřevěná, zateplená, nepodsklepená, terasa, kůlna, koupelna chybí, suché WC se vstupem zvenku a umyvadlem, elektrické rozvody, zahrada připojena na pitnou a užitkovou vodu, plyn ne, vytápění chybí, topná tělesa chybí, ohřev vody chybí
3	Bažantnice č.e. 72, Karviná, okres Karviná	21 m ²	velmi dobrý	573 m ²	plechový zahradní domek, jezírko, venkovní úpravy, trvalé porosty, přístup zajištěn spoluhl. podílem na pozemku parc. č. 550/1, parkování nezjištěno, svažitost rovinatý, možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, dle územního plánu Karviná jsou oceňované nemovité věci regulovány jako plochy RR - rekreace individuální, chráněné ložiskové území	stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 72 zapsána a zakreslena v katastru nemovitostí, konstrukce smíšená, zateplená, nepodsklepená - samostatně stojící sklep se skleníkem v patře, terasa, koupelna chybí, TOI TOI - suché WC s umyvadlem, elektrické rozvody, rozvody odpadu chybí a bez připojení, pitná voda k dispozici sezónně z podpovrchového potrubí, plyn ne, vytápění kamna na tuhá paliva, topná tělesa chybí, ohřev vody chybí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	34 090,91 Kč	1	34 090,91 Kč	1	1	1	1.02	0.98	1.02	1.019592	33 435,84 Kč
2	23 913,04 Kč	1	23 913,04 Kč	1	0.99	1.15	0.89	1.01	1.07	1.0950354855	21 837,69 Kč
3	57 142,86 Kč	1	57 142,86 Kč	1	1.01	1.1	1.08	1.09	1.1	1.43865612	39 719,61 Kč
Celkem průměr										31 664,36 Kč	
Minimum										21 837,69 Kč	
Maximum										39 719,61 Kč	
Směrodatná odchylka - s										9 071,62 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										22 592,74 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										40 735,99 Kč	
Koeficient redukce na pramen - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Komentář k nemovitosti č. 1:

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – velikost pozemku, nenachází se v památkové zóně a jedná se o stavbu pro rodinnou rekreaci bez čp/če zapsanou a zakreslenou v katastru nemovitostí. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2:

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – rozdílná velikost podlahové plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitou věcí, stav, příslušenství, nenachází se v památkové zóně, jiná stavba bez čp/če zapsána a zakreslena v katastru nemovitostí, zateplená, vybavení a zahrada připojena na pitnou a užitkovou vodu. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3:

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – rozdílná velikost podlahové plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitou věcí, stav, velikost pozemku, příslušenství, nenachází se v památkové zóně a dobývacím prostoru, stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 72 zapsána a zakreslena v katastru nemovitostí, zateplená, kamna na tuhá paliva a pitná voda k dispozici sezónně z podpovrchového potrubí. 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

31 664,36 Kč/m²

* 22 m²

= 696 616 Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

Věcná břemena jsou stanovena ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny z důvodu, neboť pro porovnání nebyly nalezeny podobné objekty ve srovnatelném stavu a lokalitě.

1. Věcné břemeno užívání - Darovací smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene - služebnosti užívání ze dne 05.10.2021

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny.

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 81 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 6 let.

Cena zjištěná nemovité věci

Název

	Cena zjištěná [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Pozemek parc. č. 162/7	588 386,24	29 419,31	0,00	29 419,31
Zahrádkářská chata bez čp/če	122 075,15	6 103,76	924,90	5 178,86
Fóliovníky skružové	5 295,54	264,78	40,20	224,58
Studna	14 110,34	705,52	106,95	598,57
Součet ročních užitků - celkem: [Kč/rok]				35 421,32
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)				* 25 %
Roční užitek: [Kč]				= 8 855,33
Míra kapitalizace: 8,00 %				
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$				
$CB_U = 8 855,33 * ((1 + 8,0 \%)^6 - 1) / (8,0 \% * (1 + 8,0 \%)^6)$				

Hodnota věcného břemene činí

= 40 937,12 Kč

2. Věcné břemeno užívání - Darovací smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene - služebnosti užívání ze dne 05.10.2021

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny.

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 77 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 11 let.

Cena zjištěná nemovité věci

Název

Název	Cena zjištěná [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Pozemek parc. č. 162/7	588 386,24	29 419,31	0,00	29 419,31
Zahrádkářská chata bez čp/če	122 075,15	6 103,76	924,90	5 178,86
Fóliovníky skružové	5 295,54	264,78	40,20	224,58
Studna	14 110,34	705,52	106,95	598,57
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]				35 421,32
Koeficient míry užítku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)				* 25 %
Roční užitek: [Kč]				= 8 855,33
Míra kapitalizace: 8,00 %				
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$				
$CB_U = 8\,855,33 * ((1 + 8,0\%)^{11} - 1) / (8,0\% * (1 + 8,0\%)^{11})$				
Hodnota věcného břemene činí				= 63 217,88 Kč

Věcná břemena a závady vážnouce na majetku

1. Věcné břemeno užívání - Darovací smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene - služebnosti užívání ze dne 05.10.2021	-40 937,- Kč
2. Věcné břemeno užívání - Darovací smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene - služebnosti užívání ze dne 05.10.2021	-63 218,- Kč
Věcná břemena a závady vážnouce na majetku - celkem:	<hr/> - 104 155,- Kč

Celková cena - celkem: 696 616,- Kč

Celková cena po odečtení břemen a závad - celkem: 592 461,- Kč

Cena podílu id. 1/2 296 231,- Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 10 %. Odůvodnění: ocenění id. spoluvlastnického podílu 1/2 hůře obchodovatelného na realitním trhu.

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

266 608,- Kč

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů – po zaokrouhlení

267 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

324.750,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

267.000,- Kč

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

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 162/7 (výměra 416 m², druh pozemku orná půda, způsob ochrany chráněná ložisková území, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, zemědělský půdní fond) v obci Karviná, okres Karviná, katastrální území Darkov na listu vlastnictví č. 1055.

Na pozemku parc. č. 162/7 se nachází zahrádkářská chata bez čp/če (není zapsána ani zakreslena v katastru nemovitostí), která je součástí ocenění.

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

267.000,- Kč

Slovy: dvěšestšedesátsedmtisíc 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 07.10.2024



.....
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 063068/2024.

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,
Dokumentace k věcnému břemenu,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 16.07.2024 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 40 INS 11040/2024 pro David Vandrovec, Mgr. Bc.

Okres: CZ0803 Karviná Obec: 598917 Karviná
Kat.území: 664014 Darkov List vlastnictví: 1055
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Fukal Martin, U Lesa 870/34c, Ráj, 73401 Karviná	020822/5501	1/2
Surmař Miroslav, Kašparova 2921/20, Hranice, 73301 Karviná	640515/0906	1/2

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
162/7		416 orná půda		chráněná ložisková území, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

ze dne 9.12.1993

Právní účinky vkladu ke dni 17.12.1993

Oprávnění pro

Parcela: 162/7

Povinnost k

Parcela: 160/1, Parcela: 161, Parcela: 162/10

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3883/1993.

POLVZ:20/1994

Z-200020/1994-803

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

ze dne 9.12.1993

Právní účinky vkladu ke dni 17.12.1993

Oprávnění pro

Parcela: 162/7

Povinnost k

Parcela: 162/17

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3883/1993.

POLVZ:21/1994

Z-200021/1994-803

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

výstavby zemního kabelového vedení NN 0,4 kV včetně jisticí skříně umístěné v piliři

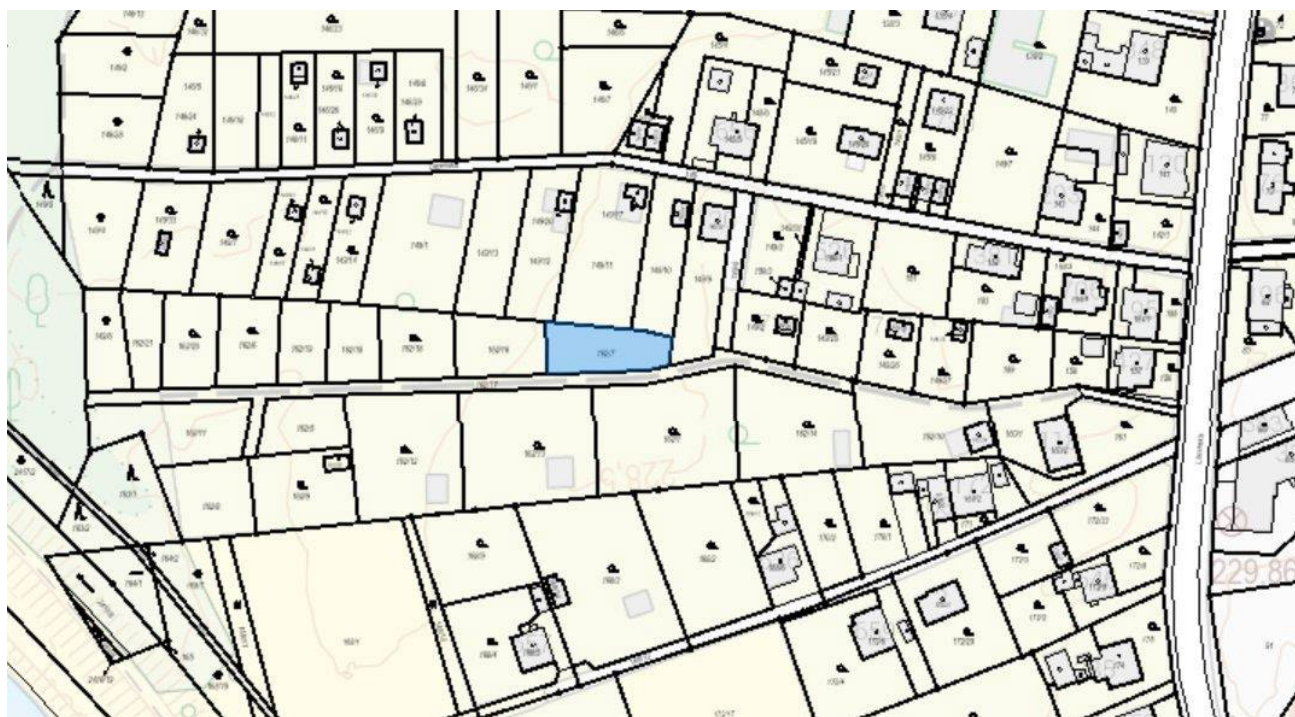
(k části pozemku dle G.P. 627-188/2012)

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Morávskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.
strana 1

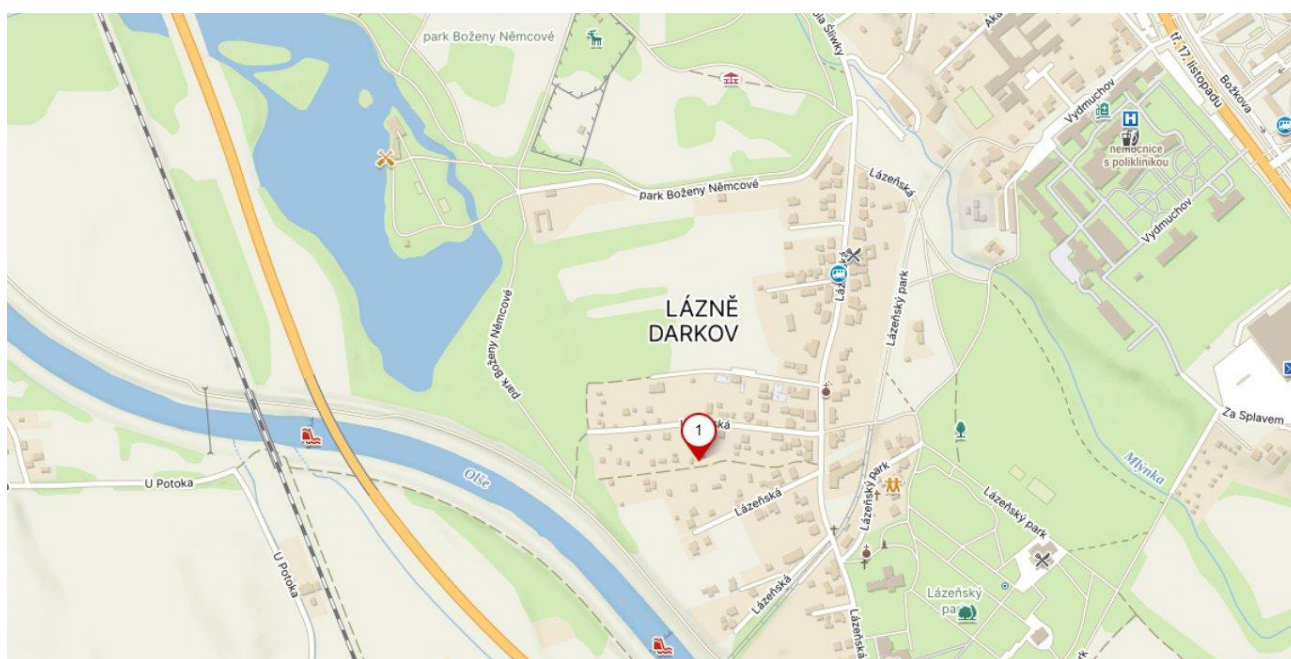
Katastrální mapa



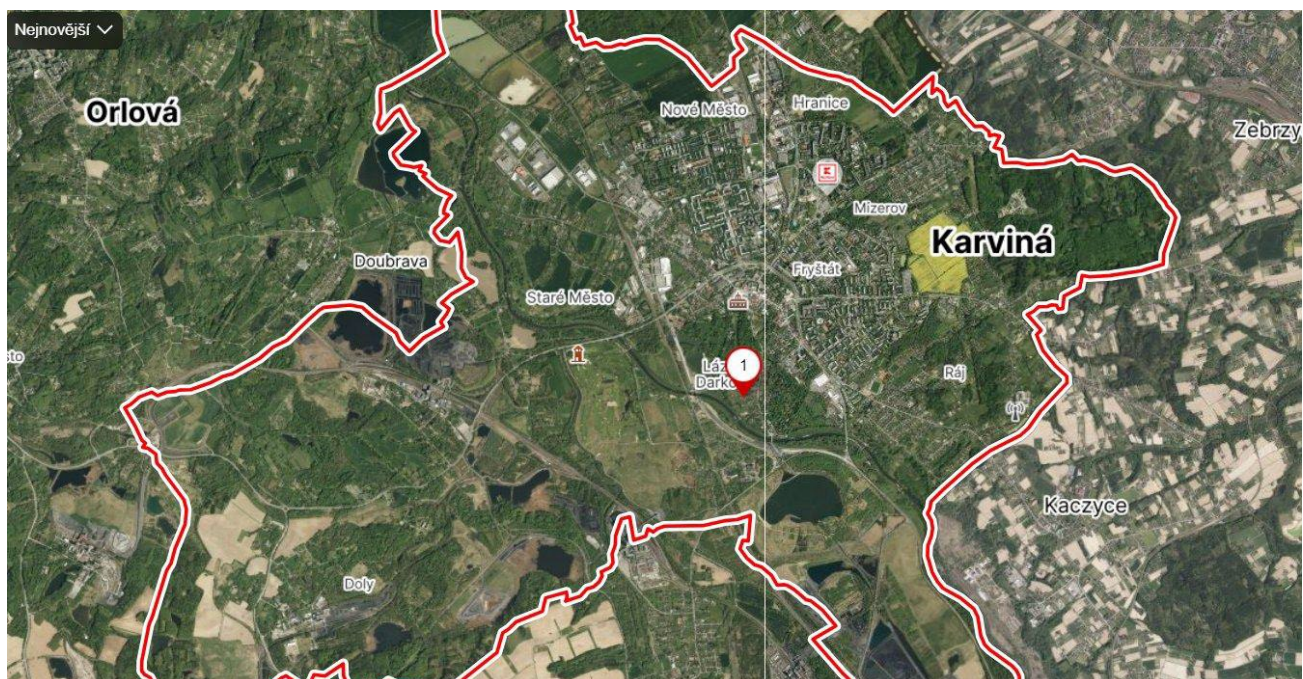
Vyobrazení věcného břemena v katastrální mapě



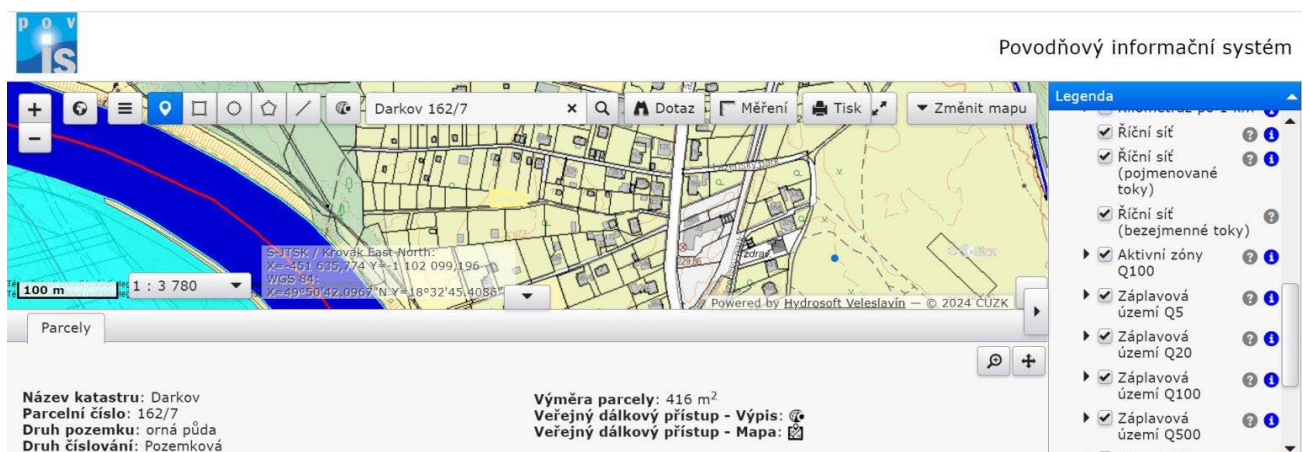
Situační mapa



Ortofoto mapa



Výřez z povodňové mapy



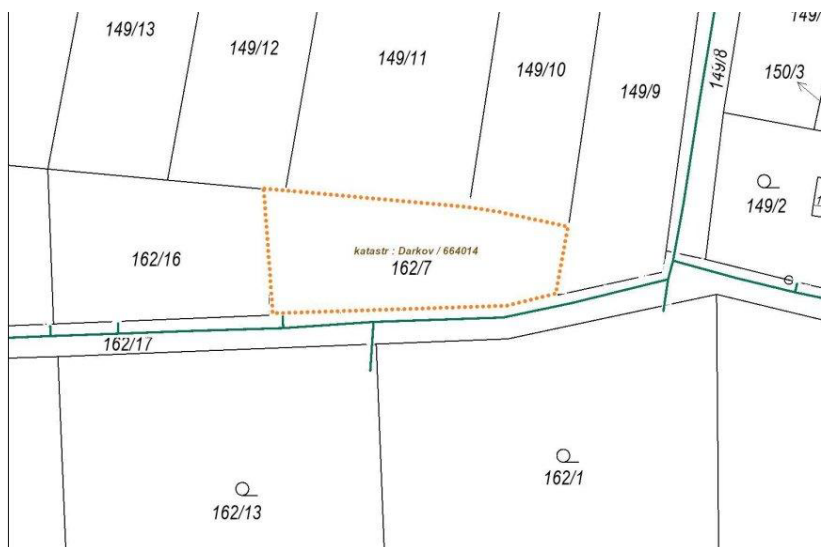
Výřez z územního plánu



RR	RR	PLOCHY REKREACE INDIVIDUÁLNÍ
----	----	------------------------------

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

JUDr. Martin Schulhauser

Karola Šliwky 125, 733 01 Karviná-Fryštát

Tel./fax: 596 312 358, E-mail: martin.schulhauser@seznam.cz, ID datové schránky: r29gd39
advokát zapsaný v seznamu advokátů ČAK pod ev. číslem 00572

**Darovací smlouva a smlouva o zřízení
věcného břemene – služebnost užívání,**

kteřou níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi sebou uzavřeli dle svého prohlášení
plně k právním úkonům způsobilí:

1. **František Fukal**, nar. 1. 9. 1943,
bytem Karviná, Ráj, U Lesa č. p. 732/5
jako **dárce a oprávněný z věcného břemene**
 2. **Pavla Fukalová**, nar. 13. 9. 1947,
bytem Karviná, Ráj, U Lesa č. p. 732/5
jako **dárkyně a oprávněná z věcného břemene**
 3. **Miroslav Surmař**, nar. 15. 5. 1964,
bytem Karviná, Hranice, Kašparova č. p. 2921/20
jako **obdarovaný a povinný z věcného břemene**
 4. **Martin Fukal**, nar. 10. 1. 1971,
bytem Karviná, Ráj, U Lesa č. p. 870/34C
jako **obdarovaný a povinný z věcného břemene**
-

I.

Dárci, pan František Fukal a paní Pavla Fukalová, prohlašují, že mají ve
společném jmění manželů nemovitou věc, zapsanou v katastru nemovitostí na **listu
vlastnictví č. 1055** pro katastrální území **Darkov**, obec a okres **Karviná**, a to
pozemek **parc. č. 162/7** – orná půda o výměře 416 m².

II.

Dárci, pan František Fukal a paní Pavla Fukalová, touto smlouvou **bezplatně převádějí vlastnické právo** k nemovité věci, specifikované v článku I. této smlouvy, jak stojí a leží, se všemi právy, povinnostmi, součástmi, příslušenstvím, na obdarované, pana Miroslava Surmaře a pana Martina Fukalu, a to každému v rozsahu ideální 1/2.

Obdarovaní, pan Miroslav Surmař a pan Martin Fukal, shora uvedenou nemovitou věc, jak stojí a leží, se všemi právy, povinnostmi, součástmi, příslušenstvím, jako dar od dárců do podílového spoluvlastnictví, **každý v rozsahu ideální 1/2, přijímají.**

Obdarovaní, pan Miroslav Surmař a pan Martin Fukal, jsou děti dárců, pana Františka Fukala a paní Pavly Fukalové.

III.

Spolu s převádnou nemovitou věcí přecházejí na obdarované práva a povinnosti věcného břemene chůze a jízdy dle Smlouvy o věcném břemeni č. j. V3 3883/1993, věcného břemene výstavby zemního kabelového vedení NN 0,4 kV včetně jistící skříně, umístěné v pilíři, a to dle Smlouvy o zřízení věcného břemene č. j. V-5237/2012 – 803.

Dárce a dárkyně prohlašují, že na předmětné nemovité věci neváznou dluhy, právní vady, jiná věcná břemena, právo nájmu, na které by byli dárce a dárkyně povinni obdarované upozornit. Dárce a dárkyně dále prohlašují, že jim není známo, že by předmětná nemovitá věc měla vady, které by neodpovídaly běžné míře opotřebení a na které by měli povinnost obdarované upozornit.

Obdarovaní podpisem této smlouvy potvrzují, že stav předmětné nemovité věci je jim dobře znám.

IV.

Účastníci smlouvy berou na vědomí příslušná ustanovení občanského zákoníku, zejména pak § 2068-2078, která se týkají odvolání daru.

V.

Povinní z věcného břemene, pan **Miroslav Surmař** a pan **Martin Fukal**, **z ř i z u j í** dle ustanovení § 1283 občanského zákoníku oprávněným z věcného břemene, panu **Františku Fukalovi** a paní **Pavle Fukalové**, **věcné břemeno, spočívající ve služebnosti doživotního užívání pozemku parc. č. 162/7** – orná půda o výměře 416 m².

Právo ze smlouvy o zřízení věcného břemene přechází i na právní nástupce povinných z věcného břemene, kteří budou vlastníky nemovité věci zatížené věcným břemenem.

Oprávnění z věcného břemene práva odpovídající věcnému břemeni – služebnosti doživotního užívání přijímají a povinní z věcného břemene se zavazují tato práva trpět.

Věcné břemeno se zřizuje dle dohody účastníků bezúplatně.

VI.

Vlastnictví k předmětné nemovité věci přejde na obdarované okamžikem zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Práva a povinnosti věcného břemene – služebnosti doživotního užívání vznikají okamžikem zápisu vkladu služebností do veřejného seznamu - katastru nemovitostí.

Do této doby jsou účastníci svými smluvními projevy **v á z á n i**.

Účastníci smlouvy zmocňují smlouvu sepisujícího advokáta, JUDr. Martina Schulhausera, advokáta, Karviná, Fryštát, Karola Šliwky 125, k sepisu a podání návrhu na zápis vkladu vlastnického práva a práva věcného břemene – služebnosti doživotního užívání, ke všem úkonům, spojeným s řízením ohledně vkladu vlastnického práva a práva věcného břemene, včetně převzetí vyznění o provedení vkladu vlastnického práva a práva věcného břemene.

VII.

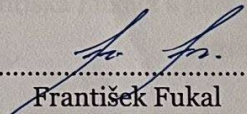
Na základě této smlouvy budou provedeny změny na listu vlastnictví č. 1055 pro katastrální území Darkov, obec a okres Karviná.

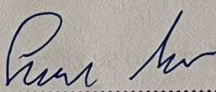
VIII.

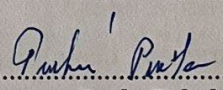
Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se v dalším řídí ustanoveními obecně platných právních předpisů. Smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky.

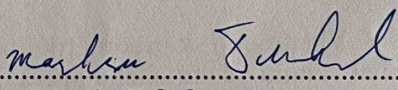
Účastníci smlouvy prohlašují, že tato byla uzavřena na základě jejich svobodné, určité a vážně míněné vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz její pravdivosti a souhlasu s jejím obsahem připojují účastníci níže své vlastnoruční podpisy.

V Karviné dne 5. října 2021


.....
František Fukal

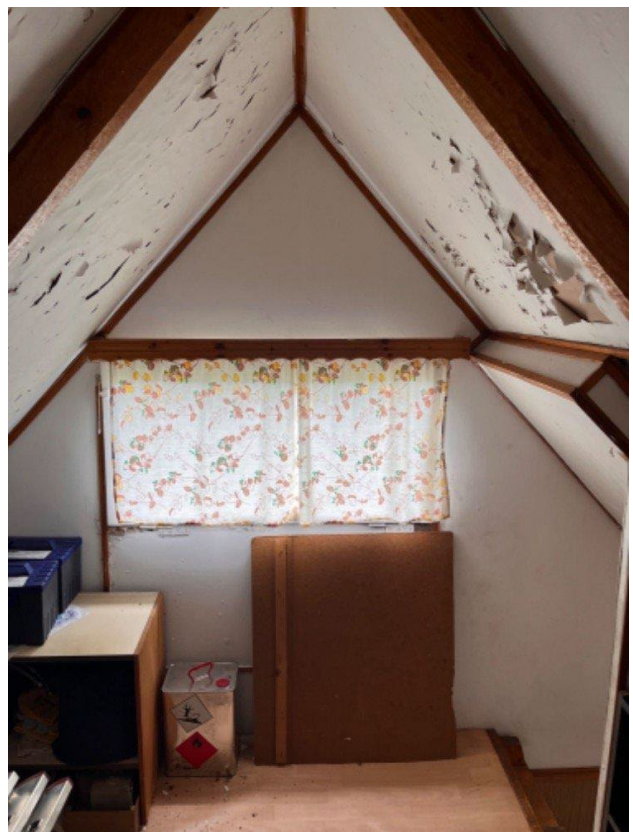
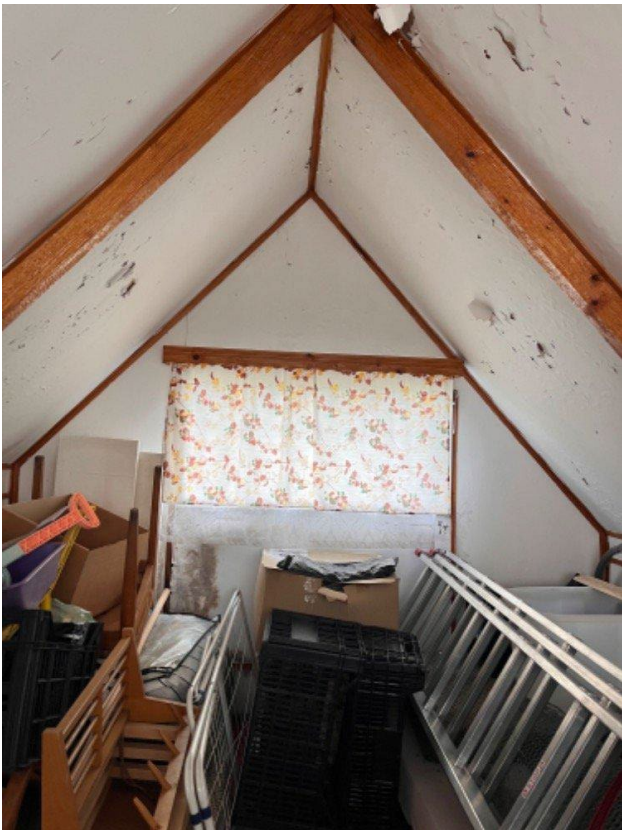

.....
Miroslav Surmař

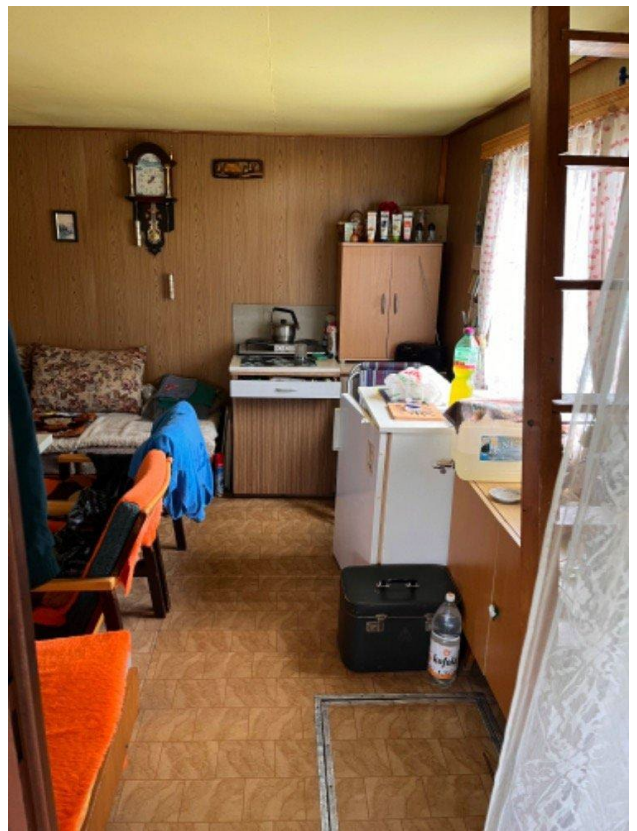
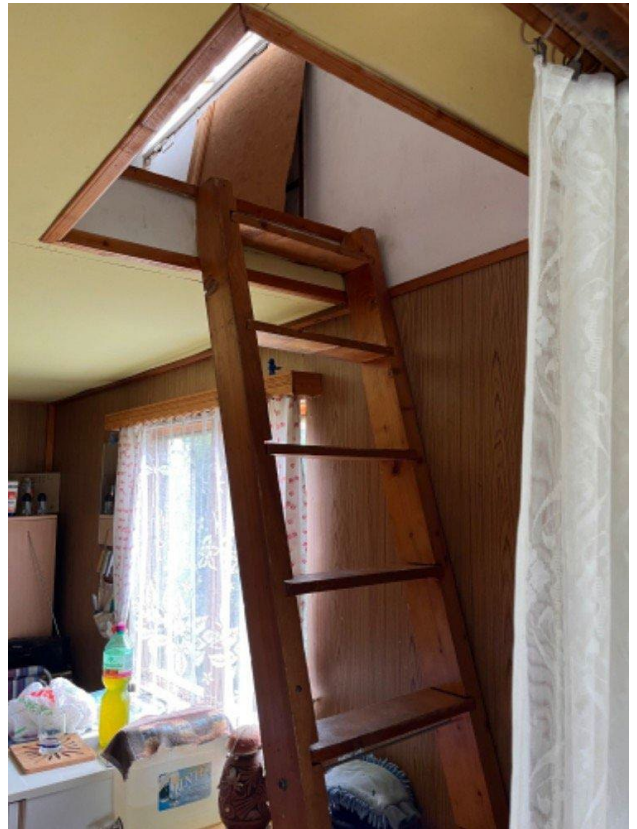
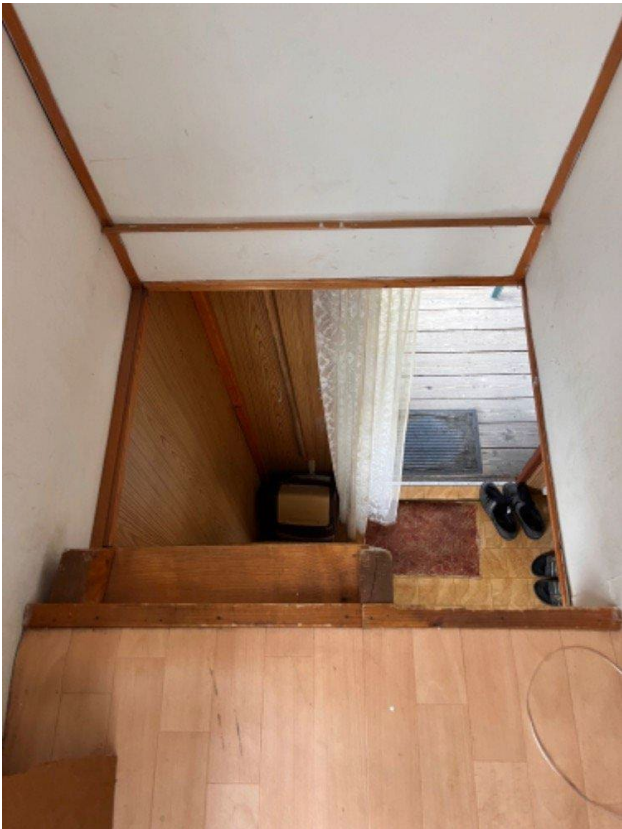

.....
Pavla Fukalová

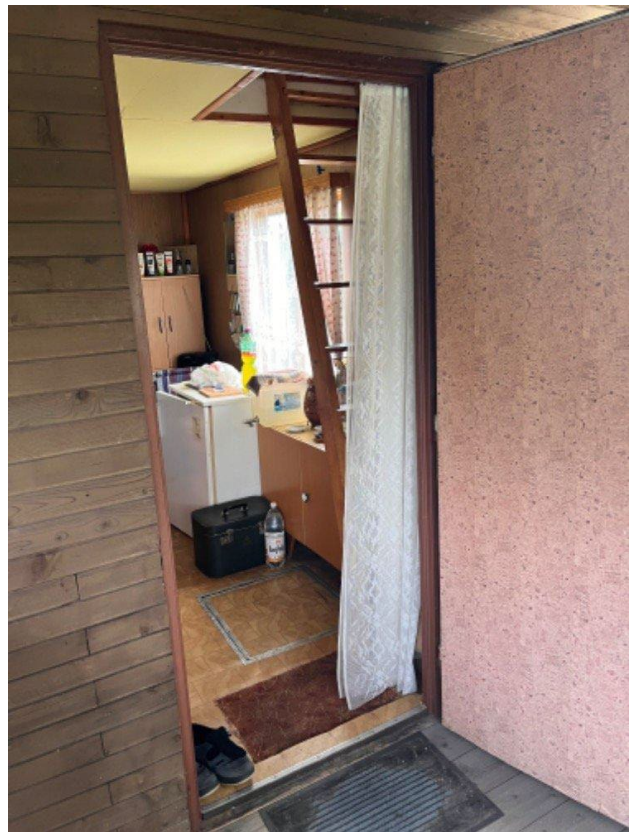

.....
Martin Fukal

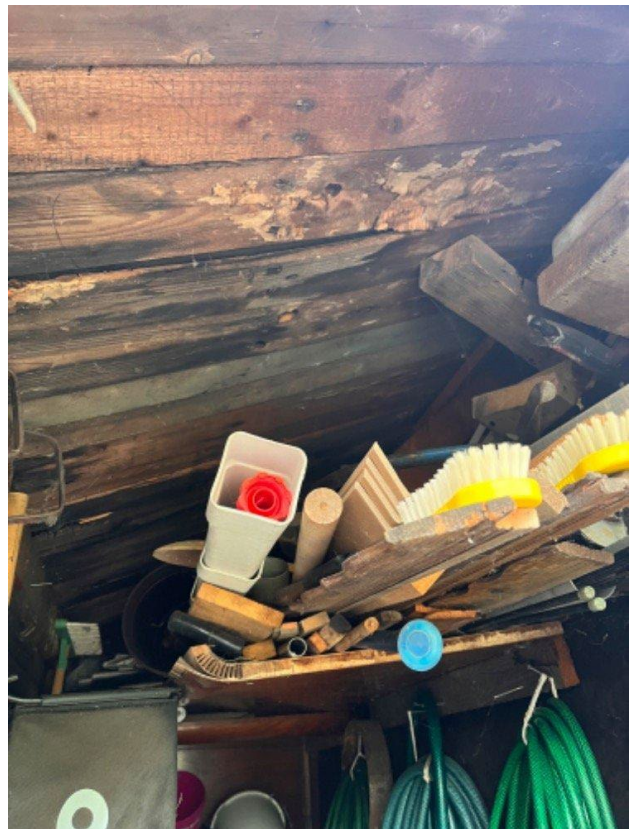


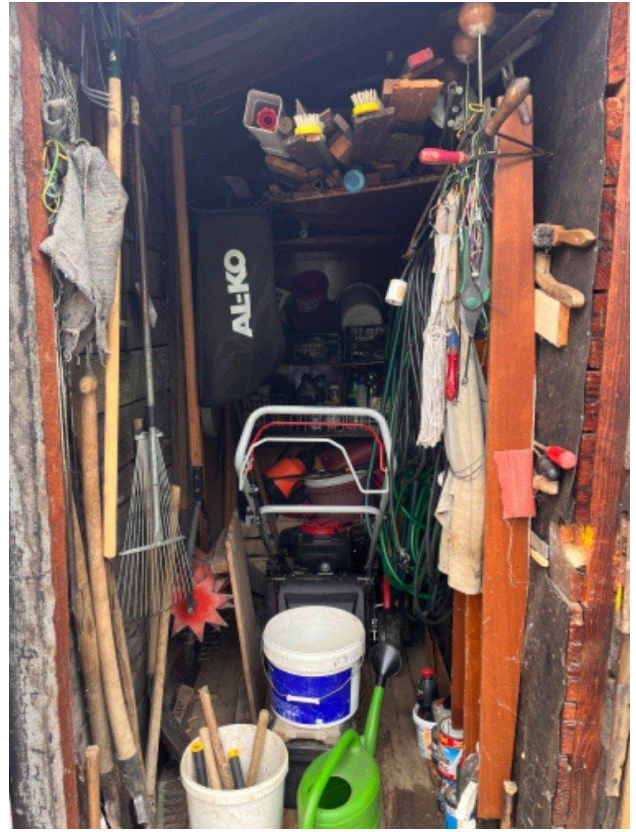
Fotodokumentace předmětu ocenění



















Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Myslivecká, Karviná, okres Karviná	Cena dle KS	750 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.05.2024	Číslo řízení	V-2817/2024-803
Konstrukce	Dřevěná	Plocha pozemku	463 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Přízemní
Zastavěná plocha	22 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží domu	1		

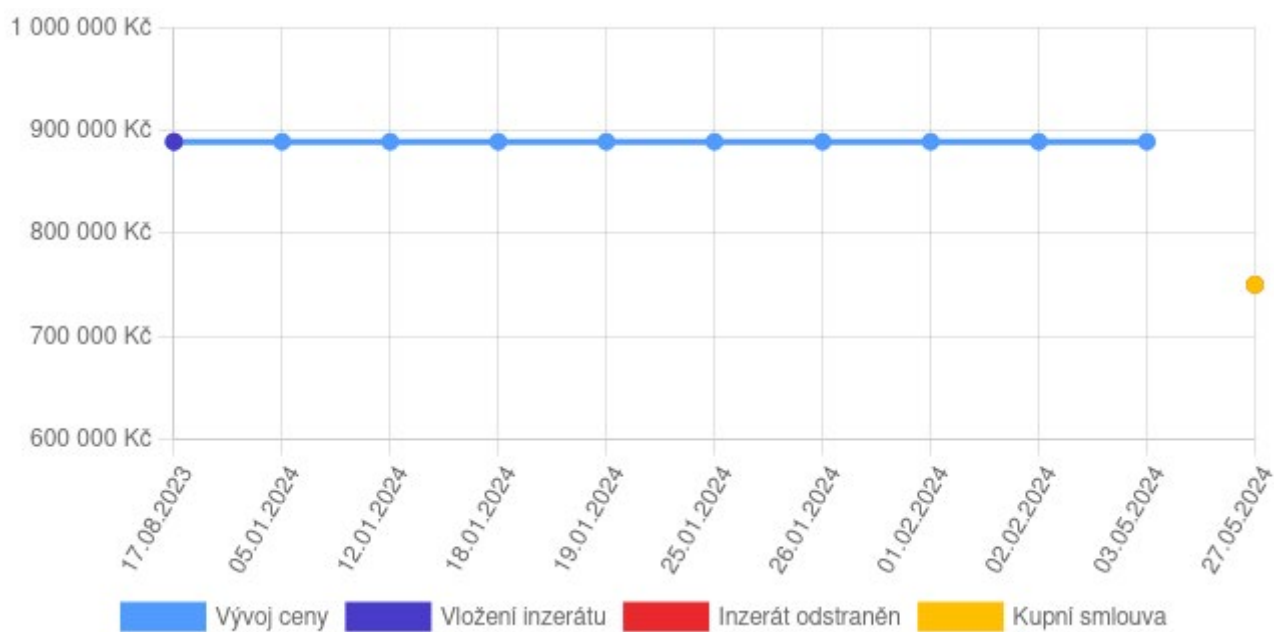
V ocenění srovnávací metodou se vychází ze zastavěné plochy srovnávané nemovitosti dle KN.

V zastoupení majitele si Vám dovoluujeme nabídnout rovinatou zahradu o výměře 463 m² v osobním vlastnictví ve městě Karviné, část Staré Město. Zahrada se nachází na celodenním slunném místě, které vybízí k relaxaci pro celou rodinu. Na pozemku jsou jak okrasné keře, tak spousta ovocných stromů či keřů. Zahrada je také vhodná k pěstování menšího množství zeleniny. Na pozemku je menší dřevěná chata (4 x 4 m), do které je přivedena elektřina 230V i 400V. Voda je řešena studnou pro užitkovou vodu. K chatě je přistavena menší kůlna a suché WC. Zahrada je celá oplocená.

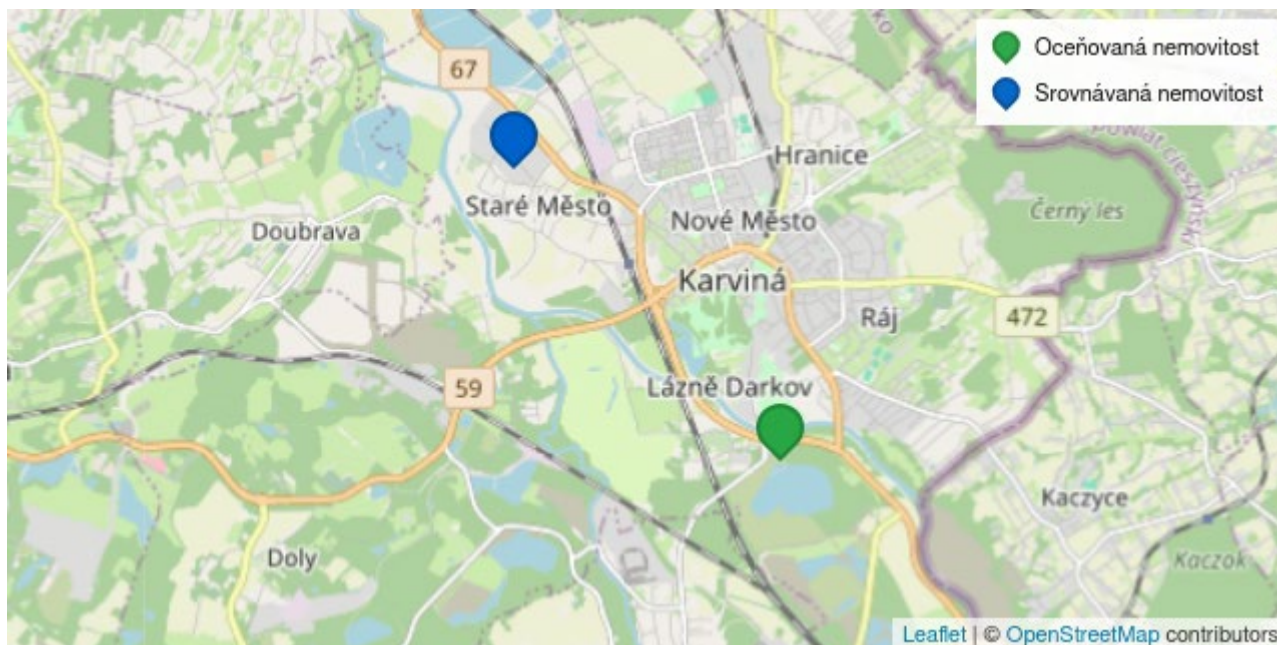
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

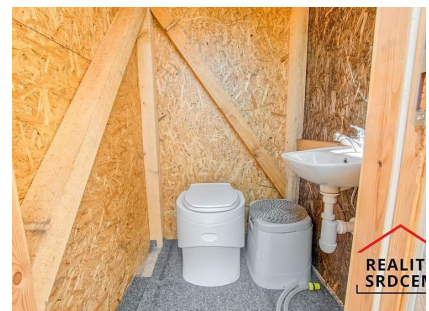
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Na Vyhlídce, Karviná, okres Karviná	Cena dle KS	550 000 Kč
Datum podpisu KS	22.01.2024	Číslo řízení	V-365/2024-803
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize a právního servisu + poplatek na KN a úschova financí (advokát, notář, banka)
Konstrukce	Dřevěná	Plocha pozemku	189 m ²
Stav	Velmi dobrý	Typ objektu	Přízemní
Elektřina	230V	Zastavěná plocha	23 m ²
Voda	Vodovod	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží domu	1		

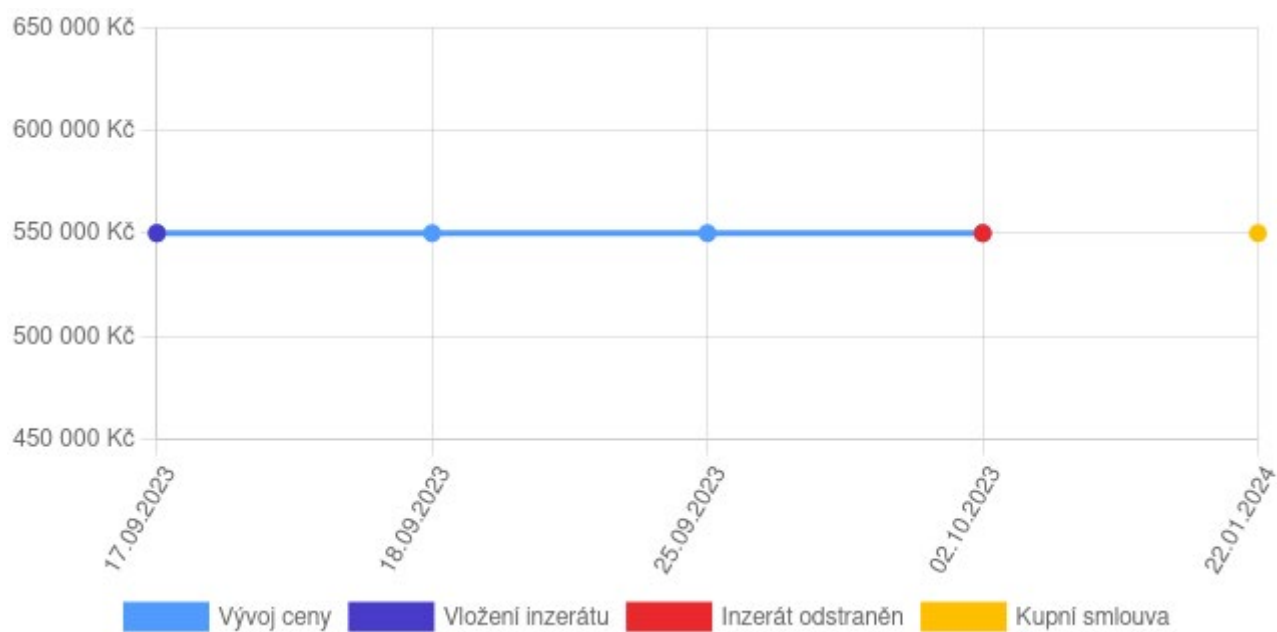
V ocenění srovnávací metodou se vychází ze zastavěné plochy srovnávané nemovitosti dle KN.

Hledáte cenově dostupnou chatu k fajn stavu? V tom případě mám pro Vás chatu se zahradou v osobním vlastnictví. Zahrada má 189 m² a nachází se na ulici Na Vyhlídce poblíž vysokoškolských kolejí v Karviné. Chata má dva vstupy - z ulice i z centra zahrádek. Na zahradě byla v roce 2021 nově postavená chata - dřevostavba zateplená polystyrénem rozdělená na obytnou část, kůlnu a místnost s chemickým WC. Zahrada je připojená na elektřinu i vodu (pitnou i užitkovou) a internet. Chata má vybudovanou prodlouženou terasu po celé šířce chaty, takže se tady dá krásně posedět po práci i o víkendu. Chata zůstává vybavená – postel, skříň, venkovní posezení, trampolína i bazén. Posezení na chatě je orientováno na jihovýchod, takže v létě zde bude příjemné posezení a na bazén svítí sluníčko po celý den. Na zahradě je možné vybudovat například záhony nebo zasadit ovocné keře. Díky dobře dostupné lokalitě budete na chatě do 10 minut autem odkudkoliv z Karviné nebo můžete využít nedaleké MHD.

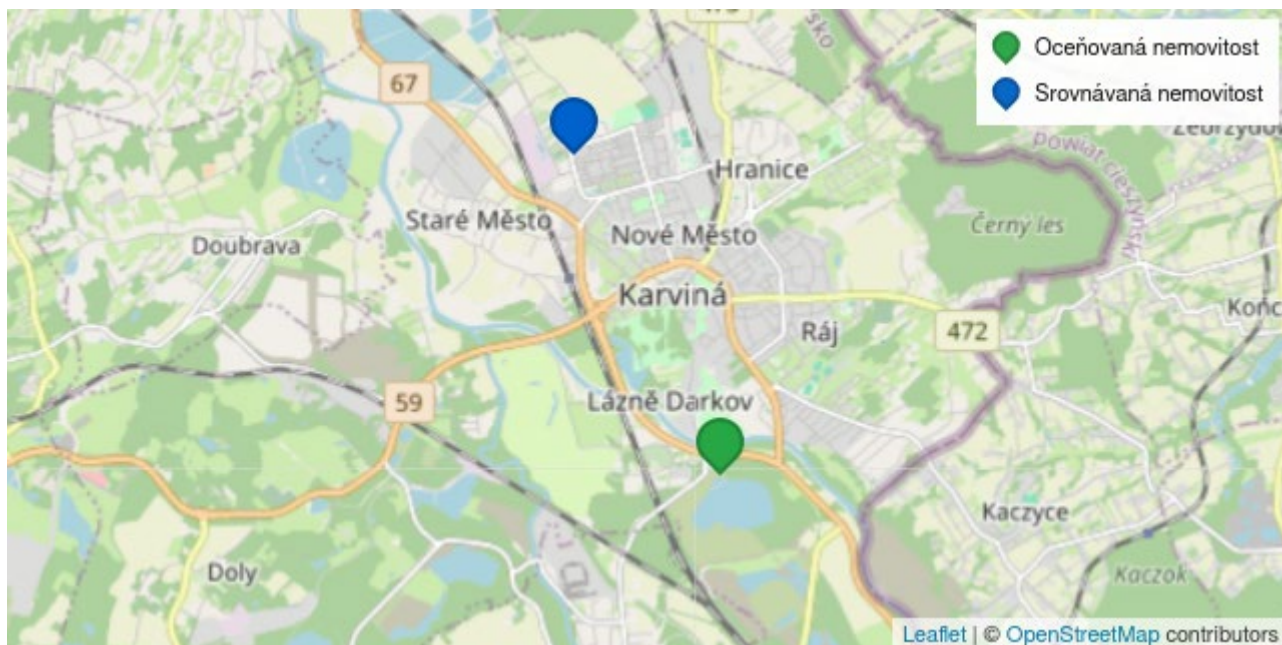
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

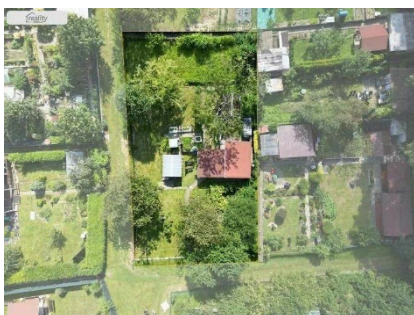
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Bažantnice č.e. 72, Karviná, okres Karviná	Cena dle KS	1 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	19.08.2024	Číslo řízení	V-4555/2024-803
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	573 m ²
Stav	Velmi dobrý	Typ objektu	Přízemní
Elektřina	230V	Voda	Vodovod
Zastavěná plocha	21 m ²	Druh pozemku	Zahrada
Počet nadzemních podlaží domu	1		

V ocenění srovnávací metodou se vychází ze zastavěné plochy srovnávané nemovitosti dle KN.

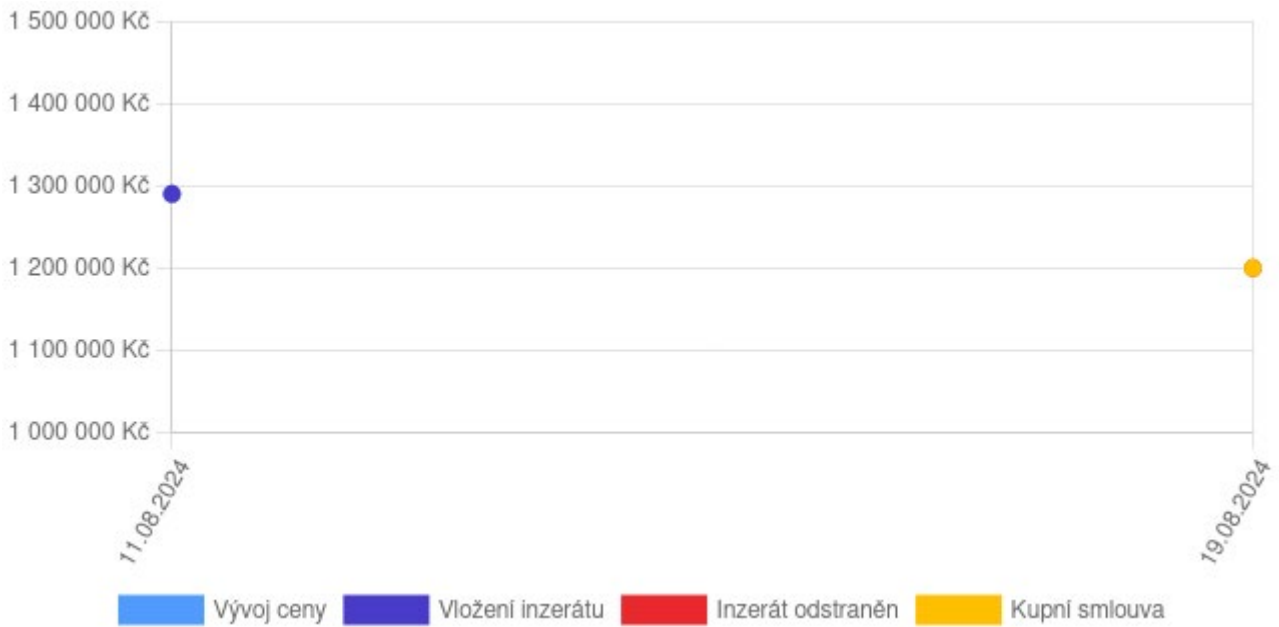
V zastoupení majitele nabízím prodej pozemku se samostatně stojící zahrádkářskou chatkou s č.e. 72, vše v osobním vlastnictví, v Karviné Ráji osada Bažantnice, v blízkosti fotbalového stadionu. Chatka má obdélníkový tvar, není podsklepená. Stojí na pozemku p.č. 550/32, pozemek p.č. 550/105, který je také součástí prodeje slouží jako udržovaná ovocná zahrada s jezírkem. Na chatku plynule navazuje prostorná krytá pergola s posezením (stůl a 2x lavice z masivu). Pozemek má celkovou výměru 573 m² a je celooplocený. Na chatce proběhla v posledních letech rekonstrukce, která zahrnovala novou podlahu, střechu, elektro rozvody v interiéru, sádkarton, zateplení, nová plastová okna, osvětlení z led diod, nový přední plot s brankou. V interiéru se nachází zánovní kuchyňská linka se zachovalou digitální mikrovlnou troubou Moulímex. Rozkládací gauč s úložným prostorem + 2x taburet (spaní pro 2 osoby) stůl, kamna značky Petry se svodem do zděného komínu. K vytápění majitel zanechá 1 m³ olše a 4 m³ buku. Chata má konstrukční výšku 2,1 m, zastavěnou plochu 14,79 m², na ní navazuje pergola s plochou 16 m². Je zde zavedena elektřina 220V i pitná voda + nová průtoková baterie. Voda je zde sezónně od dubna do listopadu (podpovrchové potrubí). Na pozemku se nachází chemické, suché WC s pisoárem a umyvadlem (TOI TOI budka, která se čistí 1x ročně s poplatkem 1.000,-Kč). Je zde i leknínové jezírko s dešťovou vodou o rozměru 15 m², včetně ponorného čerpadla. Dostatek prostoru zajistí samostatně stojící sklep se seníkem v patře. Je vhodný pro uchovávání chlazených nápojů a úschovu zeleniny. Rozměr sklepa je 6 m². A kdo by potřeboval ještě více úložného prostoru tak zde nalezne samostatně stojící velký, plechový, zahradní domek s výměrou 9 m². Zahradní nářadí lze zanechat po domluvě. Jako stvořené pro letní táboráky je ohniště z žulových kamenů. Pro mlsné jazyčky majitel zanechá pec na domácí pizzu. Na zahradě nalezneme dále 6 plastových kompostérů. Vrchní část zahrady lze používat jako pole na pěstování zeleniny. Součástí zahrady jsou i ovocné stromy (kdouloň obecná, švestka, jablonoň, třešeň), kanadské borůvky a bylinková zahrádka. Jedná se o velmi udržovanou zahradu s dobrou dostupností. Dojezd je možný až k zahradě.

2. Fotodokumentace





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



4. Mapové zobrazení

