

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 081931/2024

Zadavatel znaleckého posudku: Indra - Šebesta v.o.s
insolvenční správce dlužníka Lubomír Chybík,
Hrabákova 1780/5, 702 00 Ostrava

Číslo jednací: KSOS 36 INS 5148/2019

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

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

Adresa předmětu ocenění: Karviná, okres Karviná

**Sběr podkladů pro ocenění provedeno
na místě předmětu ocenění dne:** 22.06.2020

Zpracováno ke dni: 21.11.2024

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 17 stran textu včetně titulního listu a 21 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 25.11.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 769/4, 769/5 v obci Karviná, okres Karviná, katastrální území Ráj na listu vlastnictví č. 4983.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace realitních kanceláří, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. 769/4, 769/5
Adresa předmětu ocenění:	Karviná, okres Karviná
Kraj:	Moravskoslezský kraj
Okres:	Karviná
Obec:	Karviná
Katastrální území:	Ráj

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 22.06.2020. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Eva Hurtíková. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Chybík Lubomír.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Chybík Lubomír, Hrabákova 1780/5, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 769/4, 769/5 v obci Karviná, okres Karviná, katastrální území Ráj na listu vlastnictví č. 4983.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 769/4, trvalý travní porost o výměře 8215 m² a pozemek parc. č. 769/5, trvalý travní porost o výměře 2389 m². Oceňované pozemky jsou užívány jako trvalý travní porost dle katastru nemovitostí, s celkovou plochou 10.604 m².

Územní plán stanovuje, že větší část plochy pozemků je regulována jako - plochy bydlení individuálního (cca 6.300 m²), menší výměra pozemků je regulována jako - plochy smíšené nezastavěného území (cca 3.300 m²).

Na pozemcích se nachází převážně travní porost. Pozemky jsou mírně svažité.

Přístup k pozemkům je ze zpevněné obecní cesty ulice Na Stráni (pozemek p.č. 653/1, vlastník Statutární město Karviná), přístup je na pozemek p.č. 769/5 a z něj na pozemek p.č. 769/4. Pozemky jsou bez staveb.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
653/1	ostatní plocha	Statutární město Karviná, Fryštátská 72/1, Fryštát, 73301 Karviná

Pozemky leží ve východní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití a je zde kompletní soustava úřadů. 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 bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Omezení vlastnického práva zapsaná u oceňovaných pozemků v katastru nemovitostí –

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Exekuční příkaz ke správě nemovitosti

Zahájení exekuce - Chybík Lubomír

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Předmětné nemovitosti se nachází v **oblasti chráněného ložiskového území**. Pojem chráněné ložiskové území byl zaveden zákonem č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon). V zájmu ochrany nerostného bohatství lze v chráněném ložiskovém území zřizovat stavby a zařízení, které nesouvisí s dobýváním výhradního ložiska, jen na základě závazného stanoviska dotčeného orgánu podle tohoto zákona. **Umístění staveb a zařízení v chráněném ložiskovém území, které nesouvisí s dobýváním, může povolit příslušný orgán podle zvláštních právních předpisů jen na základě závazného stanoviska orgánu kraje v přenesené působnosti, vydaného po projednání s obvodním báňským úřadem, který navrhne podmínky pro umístění, popřípadě provedení stavby nebo zařízení. U předmětných nemovitostí je v případě další výstavby potřeba požádat o souhlasné závazné stanovisko kraje, protože jsou v ocenění předmětné pozemky porovnávány s pozemky ze stejných lokalit, není uvedené hledisko v ocenění zohledněno.**

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 769/4, 769/5
	Celková výměra	10604 m ²
	Druh pozemku	stavební pozemek
	Územní plán	plochy bydlení
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	/

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; 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	
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Předmětné nemovitosti se nachází v oblasti chráněného ložiskového území . Pojem chráněné ložiskové území byl zaveden zákonem č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon). V zájmu ochrany nerostného bohatství lze v chráněném ložiskovém území zřizovat stavby a zařízení, které nesouvisí s dobýváním výhradního ložiska, jen na základě závazného stanoviska dotčeného orgánu podle tohoto zákona. Umístění staveb a zařízení v chráněném ložiskovém území, které nesouvisí s dobýváním, může povolit příslušný orgán podle zvláštních právních předpisů jen na základě závazného stanoviska orgánu kraje v přenesené působnosti, vydaného po projednání s obvodním báňským úřadem, který navrhne podmínky pro umístění, popřípadě provedení stavby nebo zařízení. U předmětných nemovitostí je

		<p>v případě další výstavby potřeba zažádat o souhlasné závazné stanovisko kraje, protože jsou v ocenění předmětné pozemky porovnávány s pozemky ze stejných lokalit, není uvedené hledisko v ocenění zohledněno.</p>
--	--	--

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 21.11.2024 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.“

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

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsána v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění cenou zjištěnou

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: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulanti zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,950}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,969}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,950}$$

1. Pozemky parc. č. 769/4 a 769/5

Ocenění

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,950}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,950 = 0,950$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	1 757,-	0,950	0,300	500,75

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	769/4	8 215	500,75	4 113 661,25
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	769/5	2 389	500,75	1 196 291,75
Stavební pozemky - celkem			10 604		5 309 953,-

Pozemky parc. č. 769/4 a 769/5 - cena zjištěná celkem = 5 309 953,- Kč

Výsledky analýzy dat

1. Pozemky parc. č. 769/4 a 769/5 5 309 953,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 5 309 953,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 5 309 950,- 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.

Pozemky parc. č. 769/4, 769/5 v katastrálním území Ráj

Karviná, okres Karviná						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Karviná, okres Karviná	10604 m ²	stavební pozemek cca 2/3	is na hranici pozemku	přístup po zpevněné obecní komunikaci	
1	Karviná, okres Karviná	7555 m ²	stavební pozemek	všechny is v blízkosti pozemku	přístup přes pozemky cizích vlastníků	
2	Karviná, okres Karviná	7266 m ²	stavební pozemek - povolená zastavěnost 50%	na hranici pozemku přípojky vody, kanalizace a plynu	přístup po zpevněné obecní komunikaci	
3	Karviná, okres Karviná	5046 m ²	stavební pozemek	elektrína, vodovod v dosahu pozemku	přístup nezjištěn	
4	Dětmarovická, Karviná, okres Karviná	8394 m ²	stavební pozemek	vodovod, elektrína	přístup zajištěn a právně ošetřen	demoliční náklady
5	Karviná, okres Karviná	14960 m ²	6000 m ² k výstavbě s regulativem 20 % zastavitelnosti	elektrína, vodovod na hranici pozemku	přístup po obecní komunikaci	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	913,30 Kč	0.9	821,97 Kč	1	1.15	1.1	1	0.9	1	1.1385	721,98 Kč
2	590,42 Kč	1	590,42 Kč	0.98	1.15	1	1	1	1	1.127	523,89 Kč
3	950,00 Kč	0.9	855,00 Kč	1	1.2	1.1	1	1	1	1.32	647,73 Kč
4	665,59 Kč	0.9	599,04 Kč	1	1.1	1.1	1	1	0.99	1.1979	500,08 Kč
5	499,00 Kč	0.9	449,10 Kč	1	0.8	0.98	1	1	1	0.784	572,83 Kč
Celkem průměr										593,30 Kč	
Minimum										500,08 Kč	
Maximum										721,98 Kč	
Směrodatná odchylka - s										91,44 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										501,86 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										684,74 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Komentář: Jedná se o srovnatelné stavební pozemky větších výměr ze shodné lokality. Cenotvorné rozdíly byly shledány u lokality, u velikosti pozemku, u účelu užití, u přístupu k pozemkům. V úvaze odhadce byla zohledněna skutečnost, že u vzorku č. 4 bude potřeba vynaložit patrně demoliční náklady na odstranění stavby.

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

$$593,30 \text{ Kč/m}^2$$

$$* 10604 \text{ m}^2$$

$$= 6\,291\,346 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

6 291 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Karviná, okres Karviná						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Karviná, okres Karviná	10604 m ²	stavební pozemek cca 2/3	is na hranici pozemku	přístup po zpevněné obecní komunikaci	
1	Karviná, okres Karviná	7555 m ²	stavební pozemek	všechny is v blízkosti pozemku	přístup přes pozemky cizích vlastníků	
2	Karviná, okres Karviná	7266 m ²	stavební pozemek - povolená zastavěnost 50%	na hranici pozemku přípojky vody, kanalizace a plynu	přístup po zpevněné obecní komunikaci	
3	Karviná, okres Karviná	5046 m ²	stavební pozemek	elektrína, vodovod v dosahu pozemku	přístup nezjištěn	
4	Dětmarovická, Karviná, okres Karviná	8394 m ²	stavební pozemek	vodovod, elektrína	přístup zajištěn a právně ošetřen	demoliční náklady
5	Karviná, okres Karviná	14960 m ²	6000 m ² k výstavbě s regulativem 20 % zastavitelnosti	elektrína, vodovod na hranici pozemku	přístup po obecní komunikaci	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	913,30 Kč	0.9	821,97 Kč
2	590,42 Kč	1	590,42 Kč
3	950,00 Kč	0.9	855,00 Kč
4	665,59 Kč	0.9	599,04 Kč
5	499,00 Kč	0.9	449,10 Kč
Minimální hodnota		(případ č.5)	449,10 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	855,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.9
Střední hodnota			663,11 Kč
Medián			821,97 Kč
Rozdíl max-min			405,90 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Karviná, okres Karviná						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Karviná, okres Karviná	10604 m ²	stavební pozemek cca 2/3	is na hranici pozemku	přístup po zpevněné obecní komunikaci	
1	Karviná, okres Karviná	7555 m ²	stavební pozemek	všechny is v blízkosti pozemku	přístup přes pozemky cizích vlastníků	
2	Karviná, okres Karviná	7266 m ²	stavební pozemek - povolená zastavěnost 50%	na hranici pozemku přípojky vody, kanalizace a plynu	přístup po zpevněné obecní komunikaci	
3	Karviná, okres Karviná	5046 m ²	stavební pozemek	elektrína, vodovod v dosahu pozemku	přístup nezjištěn	
4	Dětmarovická, Karviná, okres Karviná	8394 m ²	stavební pozemek	vodovod, elektrína	přístup zajištěn a právně ošetřen	demoliční náklady
5	Karviná, okres Karviná	14960 m ²	6000 m ² k výstavbě s regulativem 20 % zastavitelnosti	elektrína, vodovod na hranici pozemku	přístup po obecní komunikaci	

Vyloučení extrémní hodnoty

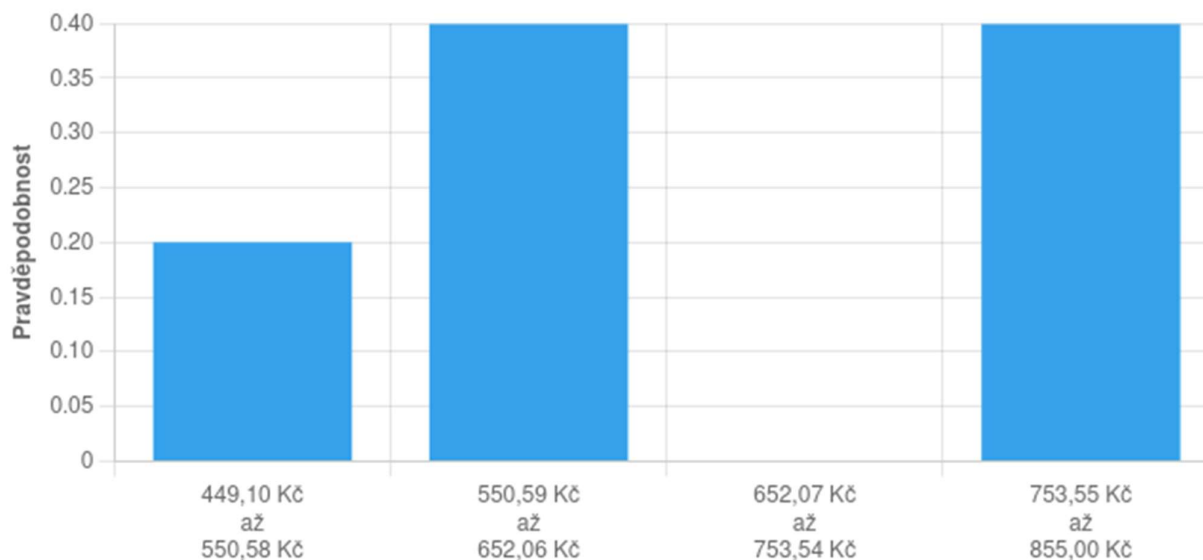
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² Objektivizace nabídkové ceny		Cena po objektivizaci
1	913,30 Kč	0.9	821,97 Kč
2	590,42 Kč	1	590,42 Kč
3	950,00 Kč	0.9	855,00 Kč
4	665,59 Kč	0.9	599,04 Kč
5	499,00 Kč	0.9	449,10 Kč
Minimální hodnota		(případ č.5)	449,10 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	855,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.9
Aritmetický průměr			663,11 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
449,10 Kč	až	550,58 Kč	1	0.2
550,59 Kč	až	652,06 Kč	2	0.4
652,07 Kč	až	753,54 Kč	0	0
753,55 Kč	až	855,00 Kč	2	0.4

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 550,59 Kč/m² do 855,00 Kč/m²
_____ * 10604 m²
od 5 838 456,00 Kč do 9 066 420,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 5 838 000 Kč do 9 066 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

5 309 950 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

6 291 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

7 032 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 5 838 000 Kč do 9 066 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 769/4, 769/5 v obci Karviná, okres Karviná, katastrální území Ráj na listu vlastnictví č. 4983.

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

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

6 291 000 Kč

Slovy: šestmilionůdvěstědevadesátjeden tisíc korun českých

Vypracoval:

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

Ing. Eva Hurtíková, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 25.11.2024



Ing. Eva Hurtíková

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

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 081931/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,

Ortofoto mapa,

Výřez z územního plánu,

Výřez z povodňové mapy,

Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	4983
Katastrální území:	Ráj [663981]

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Chybík Lubomír, Hrabákova 1780/5, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	

Pozemky

Parcelní číslo
769/4
769/5

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 21.11.2024 10:00.



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	769/4
Obec:	Karviná [598917]
Katastrální území:	Ráj [663981]
Číslo LV:	4983
Výměra [m ²]:	8215
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Chybík Lubomír, Hrabákova 1780/5, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná ložisková území
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
64742	8215

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Exekuční příkaz ke správě nemovitosti
Zahájení exekuce - Chybík Lubomír
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 21.11.2024 10:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	769/5
Obec:	Karviná [598917]
Katastrální území:	Ráj [663981]
Číslo LV:	4983
Výměra [m ²]:	2389
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Chybík Lubomír, Hrabáková 1780/5, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná ložisková území
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
64742	2389

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

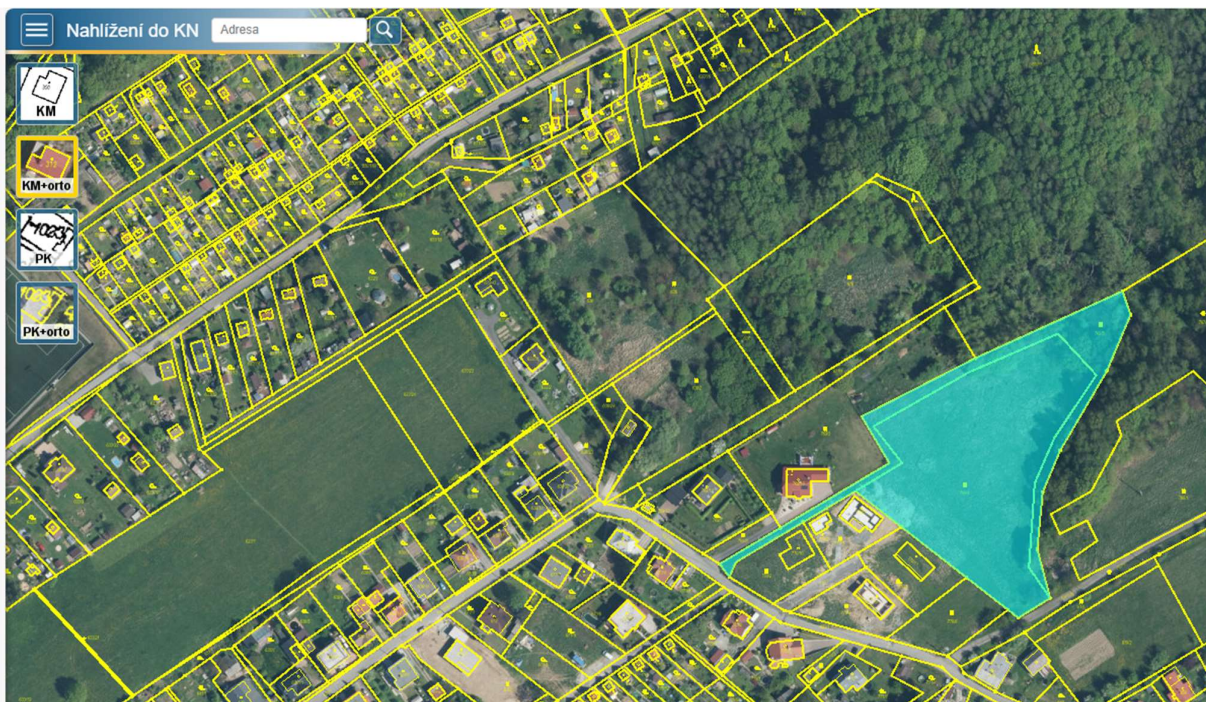
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Exekuční příkaz ke správě nemovitosti
Zahájení exekuce - Chybík Lubomír
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

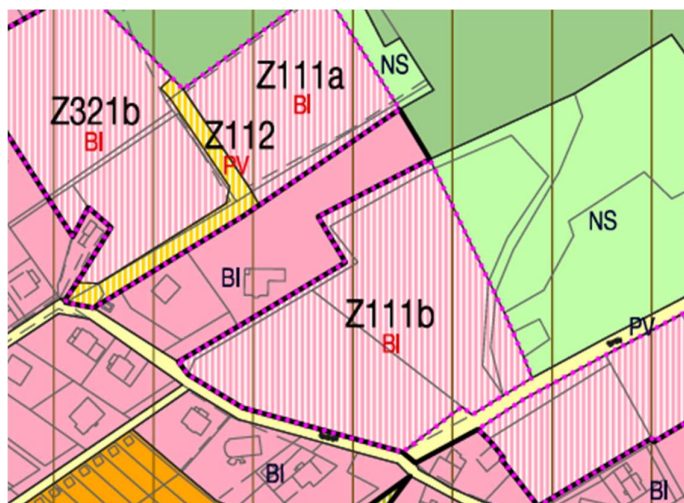
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná](#)

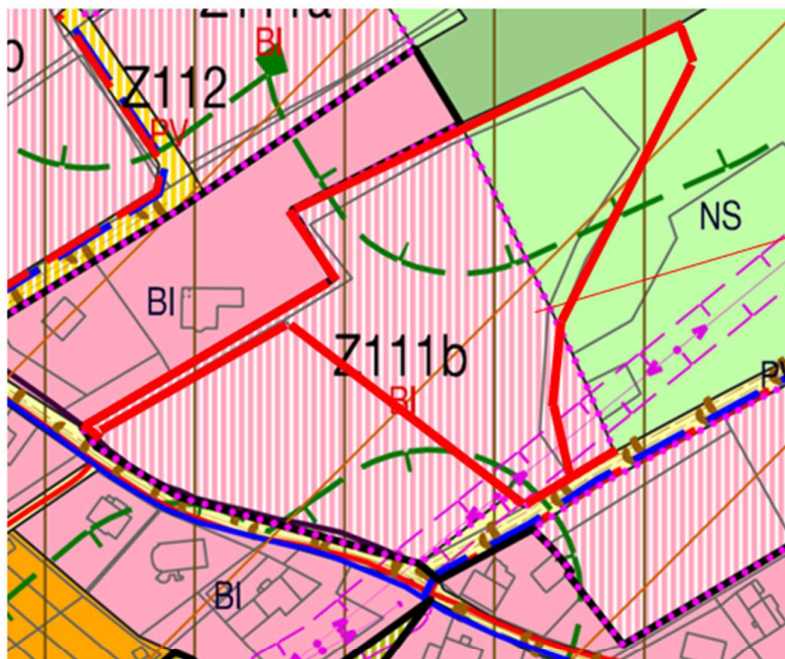
Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu



Z111b	plochy bydlení individuálního - BI	Ráj	Ráj, střed	<ul style="list-style-type: none"> • obsluhu řešit ze stabilizovaných ploch PV, v rámci plochy řešit komunikaci • respektovat Podmínky využití v území nevhodném pro zasakování dešťových vod, kap. 6.1.
--------------	---------------------------------------	-----	---------------	--



Oceňované pozemky



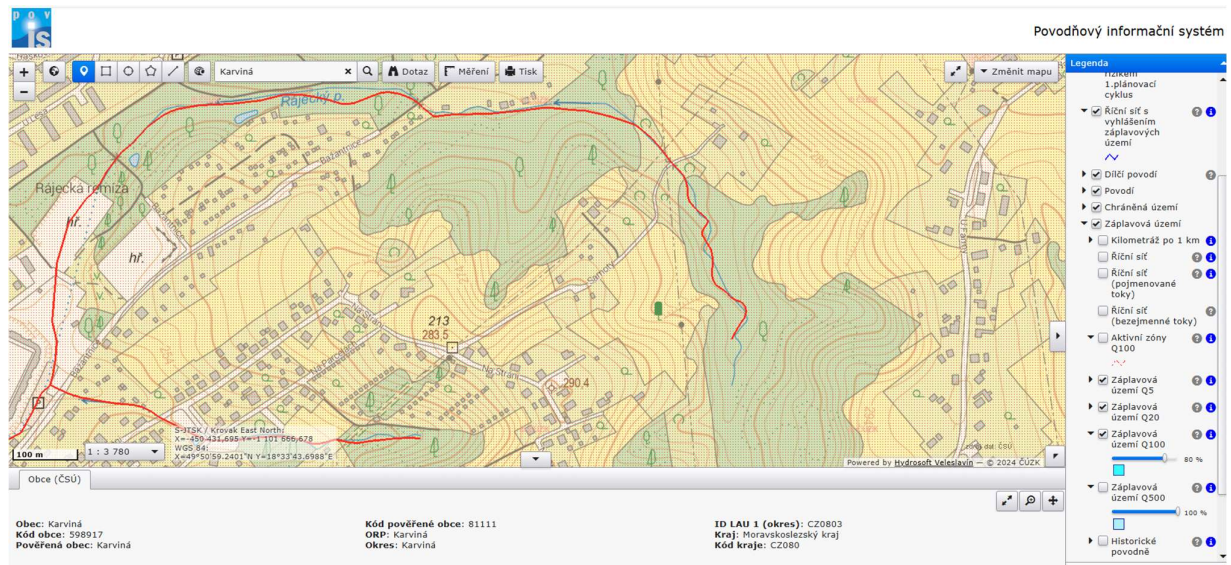
PLOCHY BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍHO – BI	
<i>Hlavní využití</i>	Bydlení v rodinných domech.
<i>Přípustné využití</i>	<ul style="list-style-type: none"> – rodinný dům – stavba souvisejícího občanského vybavení – byt jako součást stavby občanského vybavení – víceúčelové hřiště, dětské hřiště včetně jejich oplocení – změny stávající stavby pro rodinnou rekreaci – veřejná prostranství, sídelní zeleň – související dopravní a technická infrastruktura – parkovací a odstavná stání pro osobní automobily – drobná architektura – solární panely na střeše nebo na fasádě budovy – stavba a zařízení pro veterinární péči
<i>Nepřípustné využití</i>	<ul style="list-style-type: none"> – všechny stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním využitím, např.: <ul style="list-style-type: none"> – bytový dům, vila dům – nová stavba pro rodinnou rekreaci – stavba pro obchod o prodejní ploše větší než 400 m² – stavba pro výrobu a skladování, stavba pro zemědělství – ostatní služby a provozy – vřakoviště, autobazar – sběrna surovin – čerpací stanice pohonných hmot a plnicí stanice LPG – parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel – stavba garáže, vyjma garáže u stavby rodinného domu – stavba ubytovacího zařízení – ubytovna, nový azylový dům, ubytování lidí bez domova (noclehárny, nízkoprahové centrum osob bez přístřeší) – fotovoltaická elektrárna, vyjma fotovoltaické elektrárny sloužící pouze pro potřeby stavby, na které je umístěna – větrná elektrárna – stavba a zařízení ubytovacích zařízení, vyjma podmíněně přípustného využití – rušení stávajících veřejných hřišť bez náhrady – oplocení veřejných prostranství a sídelní zeleně, vyjma oplocení zařízení staveniště, vyjma zahrad – mobilní dům – nosiče telekomunikačních a radiokomunikačních zařízení samostatné (stožáry, tubusy)
<i>Podmíněně přípustné využití</i>	<ul style="list-style-type: none"> – stavba a zařízení pro provozování služeb a podnikatelské aktivity, jejichž provoz nemá negativní vliv na veřejné zdraví z hlediska ovlivnění hlukových poměrů, negativního vlivu vibrací a kvality ovzduší v území, u nově stavěných objektů, které budou realizovány jako součást rodinného domu, bude tato funkce doplňkovou k funkci bydlení, tj. nebude překračovat 50 % z celkové užité plochy stavby pro bydlení – stavba ubytovacího zařízení - penzion – fotovoltaická elektrárna sloužící pouze pro potřeby stavby, na které je umístěna

PLOCHY BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍHO – BI

<p><i>Podmínky prostorového uspořádání</i></p>	<p>výšková regulace zástavby: <u>stabilizované plochy</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 NP+ <p><u>plochy změn</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • plochy v okrajových částech v k.ú. Karviná-město (část města Hranice, Mizerov), tj. plochy Z3, Z29, Z31, Z36, Z38, Z40, Z42, Z43, Z45, Z48, Z52, Z53, Z60, Z62, Z329 a plochy v okrajových částech k.ú. Ráj, tj. plochy Z65, Z66, Z68, Z69, Z72, Z77, Z86a, Z86b, Z103a, Z103b, Z104, Z107 - 2 NP • ostatní plochy změn - 2 NP+ <p>rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: <u>plochy změn</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • plochy Z88, Z89, Z90, Z91 – řešit dle dokumentace pro stavební povolení pod názvem „Obytná zóna Karviná – Ráj“ • plochy Z52, Z53, Z60, Z77, Z86a, Z103a, Z103b, Z104, Z107, Z122, Z123a, Z123b, Z329 min. 800 m², přípustná je odchylka z rozmezí výměry, a to pouze u rohových pozemků a u zbytkových pozemků <p>intenzita využití stavebních pozemků (vyjma plochy P23):</p> <ul style="list-style-type: none"> • index zastavění – max. 25% • index zeleně – min. 40% <p>charakter zástavby:</p> <ul style="list-style-type: none"> • plocha Z52 - samostatně stojící rodinný dům • plochy v k.ú. Karviná-město, část města Mizerov, lokalita u parku Dubina – plochy Z3, Z29, Z31, Z36, Z38) - samostatně stojící rodinný dům
<p><i>Další podmínky</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Respektovat specifické podmínky v případě, že jsou pro rozvojové plochy definované v kap. 3.2. nebo 3.3. • Respektovat obecné podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu definované v kap. 6.2.

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – NS	
<i>Hlavní využití</i>	Není stanoveno.
<i>Přípustné využití</i>	<ul style="list-style-type: none"> – hospodaření na zemědělské půdě – hospodaření na lesní půdě – vodní toky a plochy – krajinná zeleň, aleje, stromořadí, břehové porosty – ÚSES – stavba, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, např. protipovodňové hráze – stavba a opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností krajiny – stavba, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny – stavba pro zemědělství typu lehkých přístřešků – výběhy a ohrady pro dobytek, koně – veřejná a související dopravní a technická infrastruktura – účelové komunikace – stezky a trasy pro pěší a cyklisty, odpočívadla – drobná architektura v krajině – hygienická zařízení, ekologická a informační centra, rozhledny – stavba, zařízení a činnosti související s rekultivací ploch po těžbě (např. železniční vlečky, terénní úpravy, likvidace starých ekologických zátěží)
<i>Nepřípustné využití</i>	<ul style="list-style-type: none"> – jakékoli změny využití, které jsou v rozporu s přípustným využitím např.: <ul style="list-style-type: none"> – stavba pro bydlení – stavba pro rodinnou rekreaci – stavba ubytovacího zařízení – stavba občanského vybavení – stavba pro výrobu a skladování – logistika – oplocení vyjma výběhů a ohrad pro dobytek, koně a vyjma oplocení stávajících zahrad – stavba pro zemědělství, vyjma staveb pro zemědělství typu lehkých přístřešků – čerpací stanice pohonných hmot a plnicí stanice LPG – garáž – odstavná a parkovací stání – sběrna surovin – činnosti a využití přispívající ke zrychlení odtoku dešťových vod, např. napřimování a zatrubňování vodních toků,... – nosiče telekomunikačních a radiokomunikačních zařízení samostatné (stožáry, tubusy)
<i>Podmíněně přípustné využití</i>	Podmínky nejsou definovány.
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	Podmínky nejsou definovány.
<i>Další podmínky</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Respektovat specifické podmínky v případě, že jsou pro rozvojové plochy definované v kap. 5.3. • Respektovat obecné podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu definované v kap. 6.2.

Výřez z povodňové mapy



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

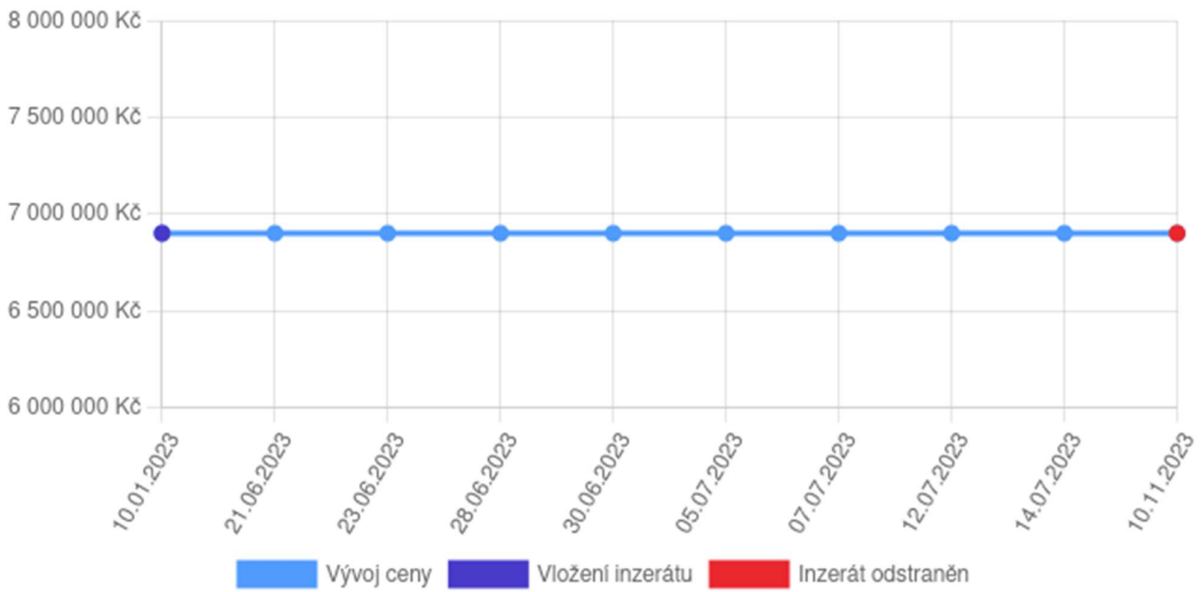
Lokalita	Karviná, okres Karviná	Cena	6 900 000 Kč
Poznámka k ceně	Konečná cena včetně právního servisu a provize RK.	Plocha pozemku	7555 m ²
Druh pozemku	Stavební pozemek		

Exkluzivně v zastoupení majitele Vám naše společnost nabízí soubor pozemků o celkové ploše 7 555 m² s možností budoucí výstavby, ve velmi žádané lokalitě Orlová - Poruba. Stavební pozemky jsou k prodeji jako celek nebo také samostatně a dají se dále rozparcelovat. Malebné prostředí prosycené atmosférou vesnice, uprostřed přírody. Polorovinatý zatravněný terén, místy zarostlý náletovými dřevinami. Dle územního plánu obce se nabízené pozemky nachází v zóně BI - Bydlení individuální v rodinných domech, stejně tak další využití viz. foto prezentace. Aktuálně je přístup na pozemky možný pouze přes pozemky v majetku cizích vlastníků, případně přes sousední pozemek v majetku Státního pozemkového fondu, proto si přístup na pozemky, které jsou předmětem prodeje zajistí nový majitel samostatně ve své linii. Elektřina, vodovodní řád, zemní plyn a kanalizace v dosahu přes sousední pozemky. Aktuálně se nabízí možnost vybudovat studnu, ČOV nebo septik. Pozemek oplocen ze všech stran. Občanská vybavenost v podobě supermarketu, základní a mateřské školy, praktického lékaře, obchodu, pošty, restaurace v obci, případně v sousedním Rychvaldu nebo Orlové Lutyni. Dosah autobusové dopravy 10 min. pěší chůzí. Finanční poradenství zajistíme zdarma s výhodným úročením. Pro další informace kontaktujte našeho makléře. Těšíme se na Vaši návštěvu. více

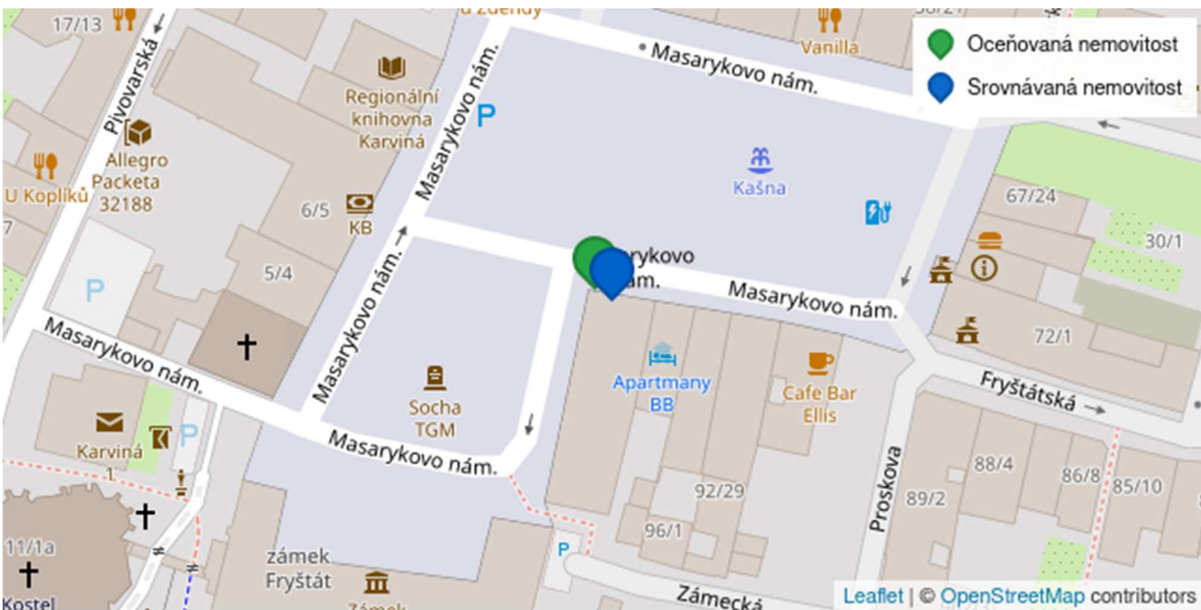
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



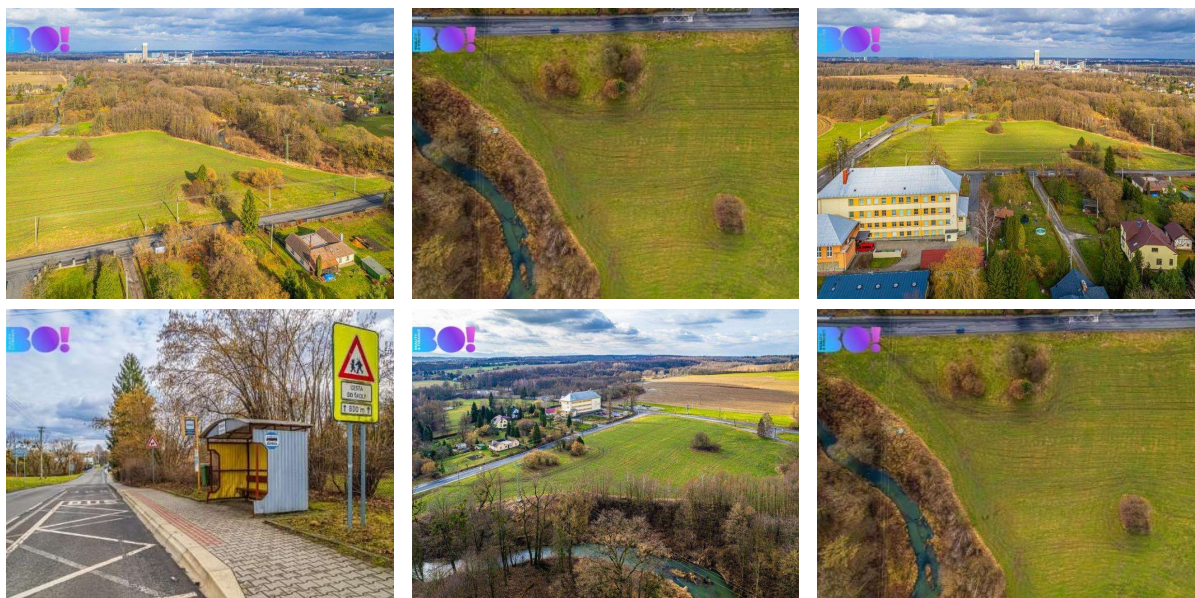
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

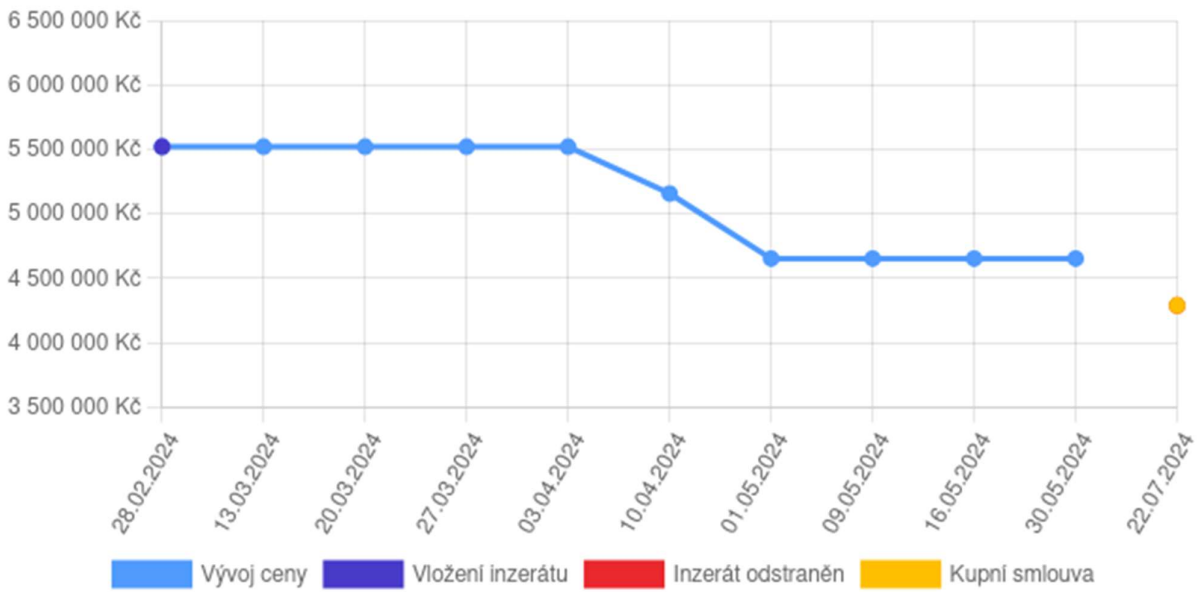
Lokalita	Karviná, okres Karviná	Cena dle KS	4 290 000 Kč
Právní účinky ke dni	22.07.2024	Číslo řízení	V-4020/2024-803
Plocha pozemku	7266 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Druh pozemku	Stavební pozemek		

NOVÁ CENA!!! BO! Vám exkluzivně nabízí nádherný slunný rovinatý pozemek na břehu Stonávky určený k výstavbě rodinného bydlení. Pozemek má skvělou polohu a to hned vedle centra obce Stonavy, na místě s výbornou dostupností. U pozemku jsou dvě autobusové zastávky, hlavní cesta do obce a rozcestí na Karvinou, Horní Suchou a Albrechtice. Školka a škola s knihovnou se nachází hned přes cestu, doslova v sousedství. Nejbližší potraviny jsou šest minut chůze. V obci je veškerá občanská vybavenost, jako je zdravotnická péče, obecní úřad, pošta, obchod, škola a školka, sportoviště venkovní i kryté. Na výměře 7 266 m² územní plán obce Stonava povoluje výstavbu rodinných domů, případně nízkopodlažních bytových domů, včetně jim potřebné dopravní a technické infrastruktury, s charakterem rodinného bydlení. Povolená zastavěnost pozemku je pro stavby k bydlení 50% a pro služby a občanské vybavení až 75%. Na hranici pozemku jsou dostupné přípojky vody, kanalizace, plynu. Neváhejte si dohodnout prohlídku! více

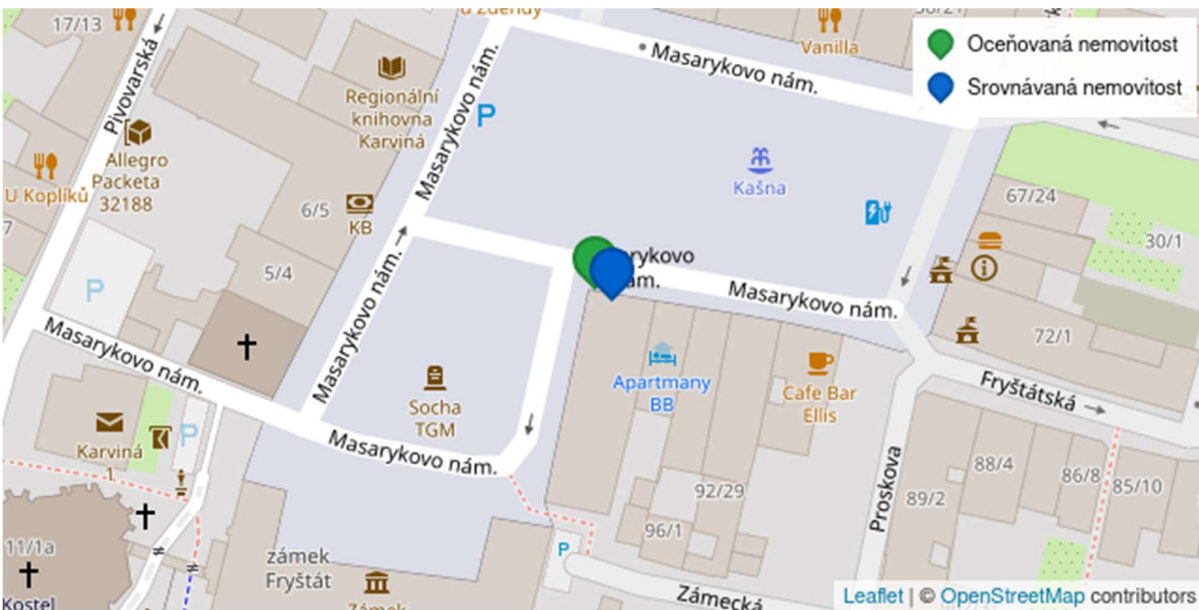
2. Fotodokumentace



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)

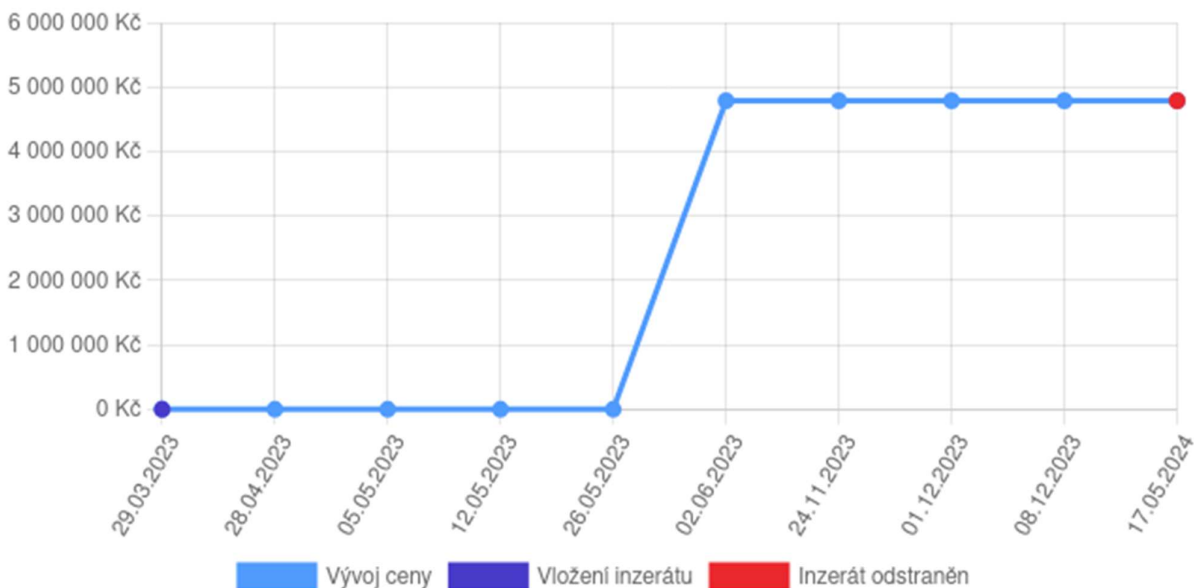
Lokalita	Karviná, okres Karviná	Cena	4 793 700 Kč
Poznámka k ceně	V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.	Plocha pozemku	5046 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Druh pozemku	Stavební pozemek

Dovolte mi nabídnout Vám tento pozemek na velmi lukrativním místě. V blízkosti příroda i občanská vybavenost. Pozemek o výměře 5.046 m², který je v ÚP určen k výstavbě rodinných domů. Skvělé i jako investiční příležitost! Elektřina i voda je v dosahu, kanalizace bude řešena vlastní ČOV. Velmi lukrativní místo. Nečekejte a domluvte si prohlídku mezi prvními. Financování Vám zajistí naše hypoteční a úvěrová specialista s mnoholetou praxí. Budeme se těšit na společnou prohlídku. více

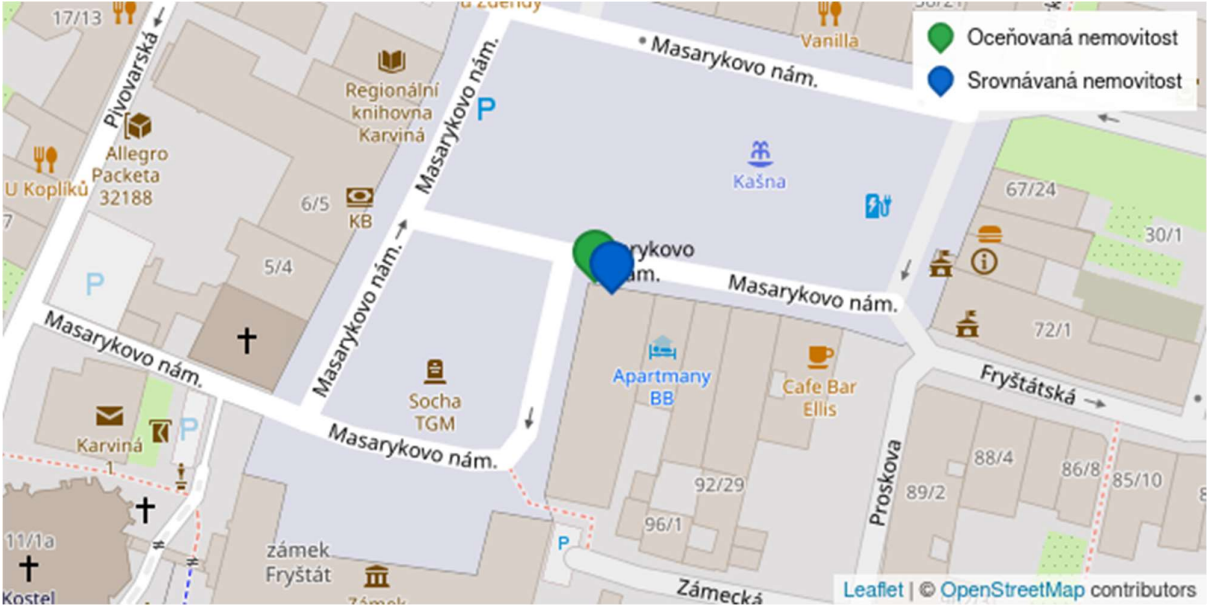
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



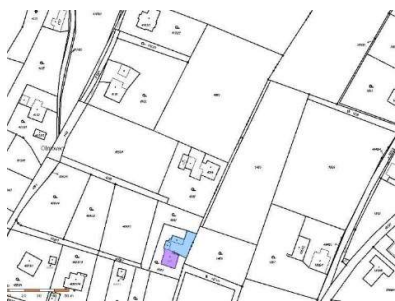
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

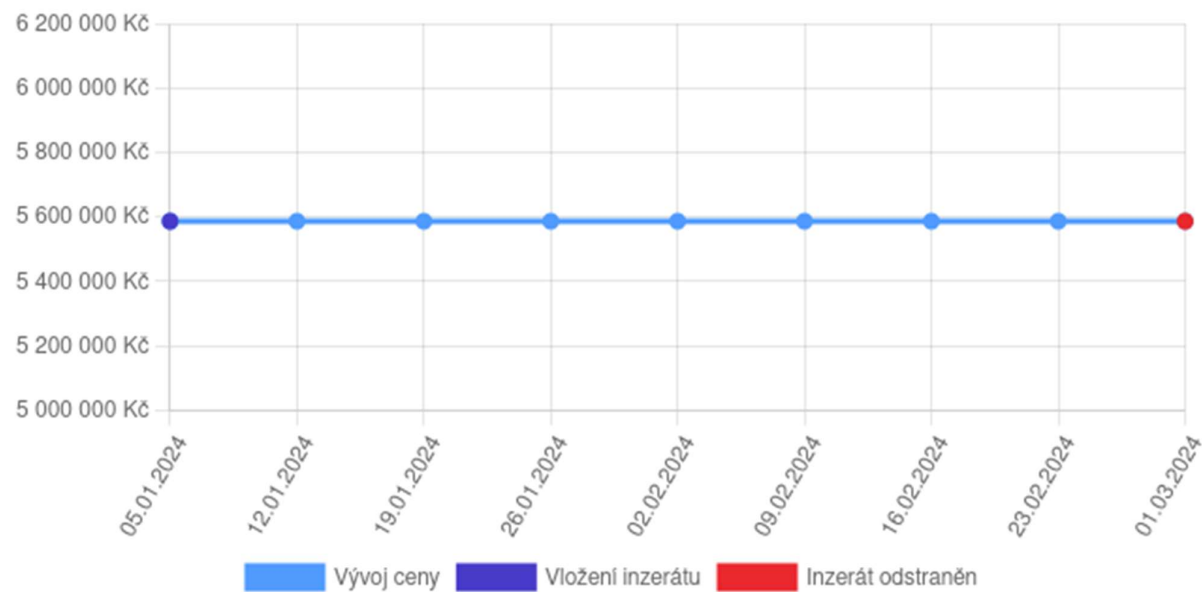
Lokalita	Dětmarovická, Karviná, okres Karviná	Cena	5 587 000 Kč
Plocha pozemku	8394 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Stavební pozemek		

Nabízím k prodeji soubor pozemků určených k výstavbě rodinných domů o celkové výměře 8394m² na krásném slunném místě města Orlové. Celek se rozkládá na dvou katastrálních územích Horní Lutyně a Dětmarovie. Je mírně ve svahu a překrásně slunný, takže nabízí nádherné bydlení. Navíc se nachází v blízké vzdálenosti od veškeré občanské vybavenosti centra města. Na jedné z parcel se nachází rodinný dům určený k totální rekonstrukci případně je možné ho i zbourat a získat tak nové parcelní místo. Celý soubor se skládá ze 7 parcel. Z toho k výstavbě je určeno 4831 m². Jedna z nich je zastavěná plocha a nádvoří o velikosti 306 m², kde stojí zmíněný rodinný dům. Zbytek tvoří parcela o velikosti 3563 m², která zatím není určena k výstavbě. Jedná se o pole. Požadáno o změnu územního plánu prozatím není. Celkem by se zde dalo vytvořit přibližně 7 stavebních parcel. Do domu je přivedena voda o šířce trubky 25. Pro ostatní parcely je nutno prodloužit vodovodní řád. Připojení elektřiny je možné na hranici pozemků. Již bylo před rokem připojeno. Přístup je zajištěn po neučelové komunikaci a ošetřen věcným břemenem ve prospěch pozemků. Celek je ideální pro developera. V případě zájmu o menší pozemek je možné jednání. Více informací u makléře. více

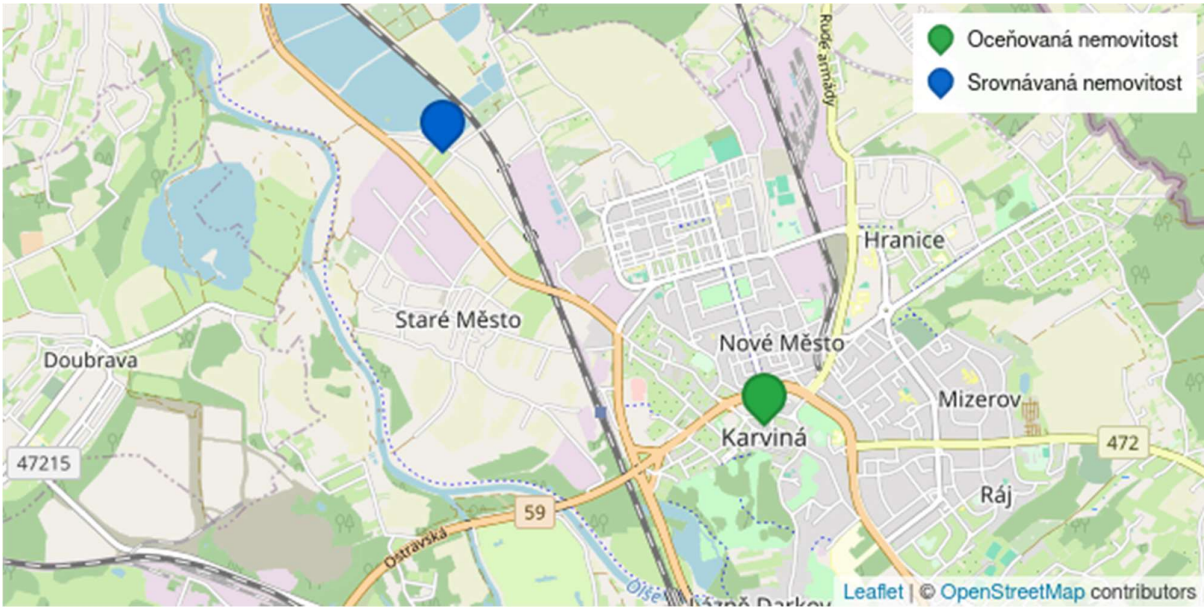
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

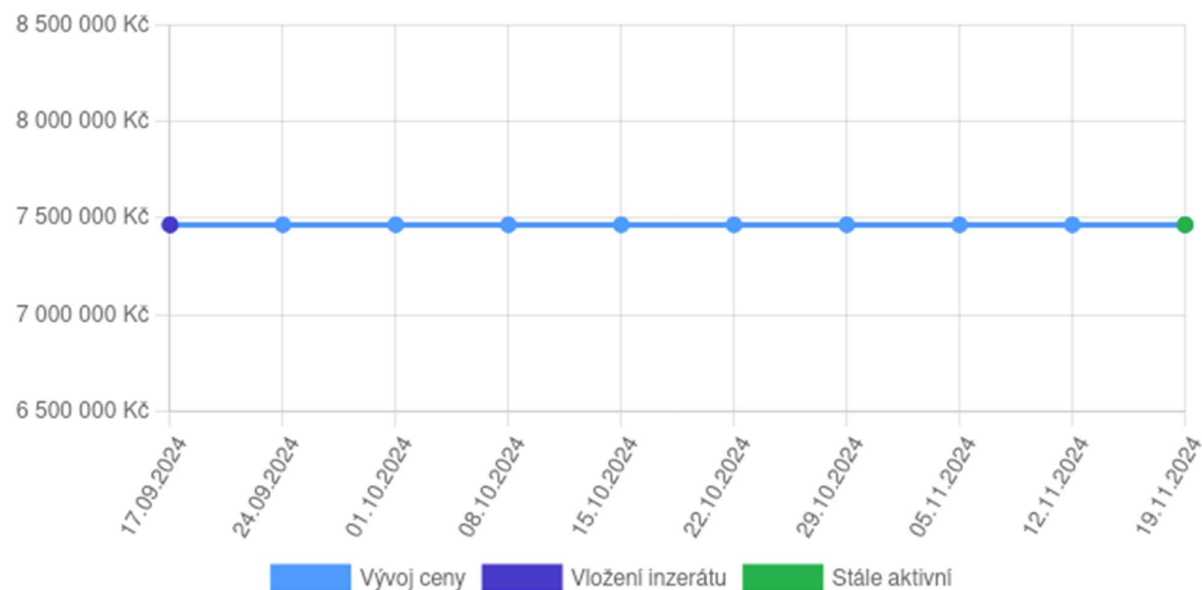
Lokalita	Karviná, okres Karviná	Cena	7 465 040 Kč
Plocha pozemku	14960 m ²	Poloha nemovitosti	Samota
Druh pozemku	Stavební pozemek		

BO! Vám nabízí stavební pozemek v Horních Bludovicích, který leží na samotě u lesa a jeho velikost je 14960 m². Z tohoto pozemku je 6000 m² určených podle územního plánu k výstavbě RD s regulativem zastavitelnosti 20%. Elektřina a vodovodní přípojka je do 50m od hranice pozemku dle vyjádření ČEZ a SMVAK. Možné dělení až na tři stavební místa. Příjezd k pozemku je zajištěn po obecní komunikaci. Veškeré dokumenty vč. vyjádření sítí, územního plánu a regulativ obdržíte u prohlídky. Uvedená cena je vč. provize a právních služeb. S financováním na míru Vám rádi pomůžou naši hypoteční specialisté. Neváhejte a sjednejte si prohlídku u makléře. více

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

