ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 1402/1/21

o ceně nemovitostí uvedených na listu vlastnictví č. 2618 - pozemků č. St. 40/1, č. 544, š. 549/1, č. 549/2, č. 559, č. 560, č. 561, č. 562, č. 563, č. 3346/1, č. 3346/3, č. 3346/4, č. 3355 a č. 3662, které se nachází v katastrálním území Oldřichovice v obci Třinec v okrese Frýdek - Místek.

NEMOVITÁ VĚC:	**Rodinný dům, Rodinný dům**
Katastrální údaje :	Kraj Moravskoslezský, okres Frýdek-Místek, obec Třinec, k.ú. Oldřichovice u Třince
Adresa:	Oldřichovice 233, 739 61 Třinec

VLASTNÍK:	[redacted] **Martin Svoboda**
Adresa:	Oldřichovice 233, 739 61 Třinec

OBJEDNATEL:	**TP Insolvence v.o.s, RČ/IČO: 032 96 636**
Adresa:	Černokostelecká 281/7, 100 00 Praha 10

ZHOTOVITEL:	**Ing. Miroslav Balnar**	
Adresa:	Nálepkovo nám. 929/14, 708 00 Ostrava - Poruba	
IČ: 154 90 807	telefon: 777 729 127	e-mail: miroslav.balnar@seznam.cz

ÚČEL OCENĚNÍ:	**Stanovení ceny nemovitosti pro potřeby zpeněžení veřejnou dobrovolnou dražbou dle zák. 26/2000 Sb. v rámci insolventního řízení sp. zn. KSOS 12 INS 8600/2020.**

OBVYKLÁ CENA	**3 800 000 Kč**

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika., odvětví Ceny a odhady nemovitostí.

Stav ke dni: 21.1.2021 Datum místního šetření: 21.1.2021

Za přítomnosti: pana Mgr. Martina Svobody

V Ostravě dne
21.1.2021

Počet stran: 37 stran Počet příloh: 10 Počet vyhotovení: 2, vyhotovení číslo: 1

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Na základě objednávky společnost i TP Insolvence v.o.s. ze dne 1.2.2021 je úkolem znalce stanovení ceny nemovitosti pro potřeby zpeněžení veřejnou dobrovolnou dražbou dle zák. 26/2000 Sb. v rámci insolvenčního řízení sp. zn. KSOS 12 INS 8600/2020.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění se provádí dle platných cenových předpisů Zákona č. 151/1997 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb. platné k datu vypracování znaleckého posudku vč. stanovení tržní hodnoty nemovitosti pomocí porovnávací metody.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 porovnáním ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných událostí trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována tržní hodnota jako odhadovaná částka ze kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku.

Přehled podkladů

- Objednávka společnosti TP Insolvence na vypracování znaleckého posudku ze dne 1.2.2021
- Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 2618, který vyhotovil Katastrální úřad Frýdek - Místek ke dni 26.5.2020
- Kopie katastrální mapy, která byla vyhotovena internetovým přístupem do katastru nemovitostí
- Informace a skutečnosti zjištěné znalcem při místním šetření

Vlastnické a evidenční údaje

Pozemek č. St. 40/1	-	zastavěná plocha a nádvoří	-	758 m^2
Součástí je stavba : Oldřichovice č.p. 233				
Stavba stojí na pozemku p.č. St. 40/1				
Pozemek č. 544	-	orná půda	-	6 181 m^2
Pozemek č. 549/1	-	zahrada	-	1 103 m^2
Pozemek č. 549/2	-	trvalý travní porost	-	583 m^2
Pozemek č. 559	-	ostatní plocha	-	61 m2
Pozemek č. 560	-	ostatní plocha	-	155 m^2
Pozemek č. 561	-	zahrada	-	26 m^2
Pozemek č. 562	-	zahrada	-	44 m^2
Pozemek č. 563	-	zahrada	-	62 m^2
Pozemek č. 3346/1	-	trvalý travní porost	-	319 m^2
Pozemek č. 3346/3	-	trvalý travní porost	-	13 m^2
Pozemek č. 3346/4	-	orná půda	-	675 m^2
Pozemek č. 3355	-	ostatní plocha - ostatní komunikace	-	84 m^2
Pozemek č. 3662	-	ostatní plocha	-	29 m^2

Vlastník :
Martin Svoboda
Oldřichovice 233
739 61 Třinec

NÁLEZ

Místopis

Statutární město Třinec se nachází v Moravskoslezském kraji v okrese Frýdek - Místek. Město se nachází ve východní části kraje nedaleko hranice se Slovenskem a bezprostředně na hranici s Polskem.
Městem prochází železniční trať a okrajem města dálnice ve směru na Slovensko. Ve městě je k dispozici kompletní infrastruktura obchodů a služeb - nákupní centra, sportoviště, restaurace, pošta, úřady, služby, školy, nemocnice a pod.
Město se nachází v podhůří Těšínských Beskyd a v blízkém okolí se nachází zajímavé rekreační oblasti.
Místní část Oldřichovice se nachází na okraji města a svým charakterem se jedná spíše o rekreační oblast pod vrchem Javorový.

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☐ bytová zóna		☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
		☐ ostatní		
Přípojky:	☐ / ☒ voda	☐ / ☒ kanalizace	☒ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon		

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☐ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

3351/9	Moravskoslezský kraj

Celkový popis

Rodinný dům zděné konstrukce se nachází v těsné blízkosti hlavní komunikace. Dům je částečně podsklepený a má dvě nadzemní podlaží a sklonitou střechu. V domě se nachází v podstatě dvě bytové jednotky každá o velikosti 3 + 1.
U domu se nachází hospodářská budova a navazující pozemky.

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
Komentář: Na listu vlastnictví č. 2619 pro katastrální území Oldřichovice u Třince je v oddíle C - Věcná práva zatěžující nemovitosti uvedeno :
°Zástavní právo smluvní
k zajištění pohledávky vyplývající ze smlouvy o úvěru č. 3600/363578-04/17/01-001/00/R
1. pohledávka na splacení jistiny úvěru ve výši 3 780 000,- Kč s příslušenstvím
2. veškeré pohledávky vzniklé do 25.5.2077 do celkové výše 4 536 000,- Kč
Oprávnění pro : Hypoteční banka a.s., Radlická 333/150, 15 00 Praha 5 - Radlice
Povinnost k : Parcela č. St. 40/1, parcela č. 3346/1, parcela č. 3346/3, parcela č. 3346/4, parcela č. 3355, parcela č. 3662, parcela č. 544, parcela č. 549/1, parcela č. 549/2, parcela č. 559, parcela č. 560, parcela č. 561, parcela č. 562, parcela č. 563
Listina : Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč. z. 3600/363578-04/17/01-002/00/R ze dne 15.5.2017

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 233
2. Hospodářská budova
3. Parcela č. St. 40/1
4. Parcela č. 544
5. Parcela č. 549/1
6. Parcela č. 549/2
7. Parcela č. 559
8. Parcela č. 560
9. Parcela č. 561
10. Parcela č. 562
11. Parcela č. 563
12. Parcela č. 3346/1
13. Parcela č. 3346/3
14. Parcela č. 3346/4
15. Parcela č. 3355
16. Parcela č. 3662
17. Ovocné dřeviny
18. OKrasné dřeviny

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Objekt č.p. 233

ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Oldřichovice 233 739 61 Třinec
LV:	2618
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Frýdek-Místek
Obec:	Třinec
Katastrální území:	Oldřichovice u Třince
Počet obyvatel:	35 002

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **768,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **560,00 Kč/m^2**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,02
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: Negativní - Na nemovitostech vázne zástavní právo smluvní ve prospšch Hypoteční banky a.s.	I	-0,04
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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}050}$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
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 - Bez dalších vlivů neuvedených	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,910}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P = 0,956}$

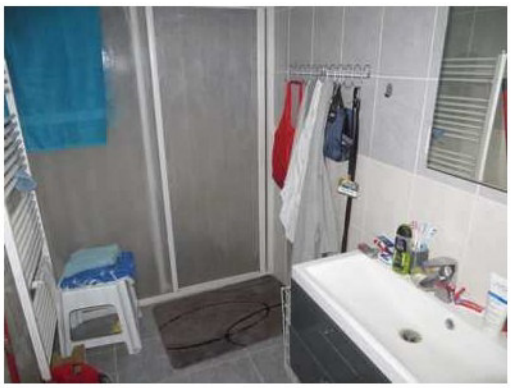
V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P = 0,892}$

1. Rodinný dům č.p. 233

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům zděné konstrukce, který je částečně podsklepený a má dvě nadzemní podlaží a sklonitou střechu. V domě se nachází dvě bytové jednotky každá jednotka o velikosti 3 + 1. Dle dostupných údajů a technického posouzení byl dům postaven cca v roce 1953.

Základy jsou betonové. Nosná konstrukce je zděná. Krov je dřevěný vázaný. Střešní krytina je z hliníkového plechu. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Klempířské konstrukce jsou úplné z pozinkovaného plechu. Fasáda je zateplená pomocí hliníkových lamel. Vnitřní omítky jsou hladké vápenné. Vnější obklad tvoří kabřincové pásky. Schodiště je betonové s teracem. Vnitřní obklady jsou běžné keramické. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné a částečně prosklené. Povrch podlah tvoří krytina z PVC, keramická dlažba a plovoucí podlahy. Vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva a s plynovým kotlem vč. deskových otopných těles. Elektroinstalace je světelná a motorová s pojistkovými automaty. Rozvod vody je studené a teplé v plastovém potrubí. Pro ohřev teplé vody slouží elektrický bojler. V kuchyni v 1.N.P. se nachází kuchyňská linka s plynovým sporákem, ve 2.N.P. se nachází kuchyňská linka s elektrickým sporákem. V koupelně v 1.N.P. je sprchový kout a umyvadlo. Ve 2.N.P. se v koupelně nachází sprchový kout a umyvadlo. WC je standardní samostatné splachovací typu geberit a kombi.
Objekt je napojený na elektrickou energii, plyn, vlastní studnu a žumpu.

K objektu patří následující venkovní úpravy :
- oplocení
- plotová vrata a plotová vrátka
- zpevněné plochy ze zámkové dlažby
- dřevěné pergola



Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	68 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 580,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

P.P.:	9,20*10,50	=	96,60 m^2
1.N.P.:	(10,50*9,20)+(2,40*5,55)	=	109,92 m^2
2.N.P.:	(10,50*9,20)+(2,40*5,55)	=	109,92 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
P.P.:	96,60 m^2	2,10 m
1.N.P.:	109,92 m^2	2,60 m
2.N.P.:	109,92 m^2	2,50 m

Obestavěný prostor

P.P.:	(9,20*10,50)*(2,10)	=	202,86 m^3
1.N.P.:	((10,50*9,20)+(2,40*5,55))*(2,60)	=	285,79 m^3
2.N.P.:	((10,50*9,20)+(2,40*5,55))*(2,50)	=	274,80 m^3
Zastřešení:	(10,50*9,20*0,5)+(10,50*9,20*3,20)/4	=	125,58 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**889,03 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	109,92 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	316,44 m^2

Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,88

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	**č.**	**V_i**
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ D
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	IV	0,04
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00

4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, vlastní studna na pozemku	II	-0,05
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m2 celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 68 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 68 = \mathbf{0{,}660}$

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}660 = \mathbf{0{,}673}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0{,}910}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 1 580,- Kč/m^3 * 0,673 = 1 063,34 Kč/m^3

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 889,03 m^3 * 1 063,34 Kč/m^3 * 0,980 * 0,910= 843 055,25 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 843 055,25 Kč

2. Hospodářská budova

Základy objektu jsou betonové, nosná konstrukce je zděná. Krov je dřevěný sedlový. Střešní krytina je provedena z osinkocementových šablon. Strop je dřevěné konstrukce. Fasáda je nezateplená s břizolitovou omítkou. Vrata jsou dřevěná dvoukřídlová a roletová do garáže. Vnitřní omítky jsou hladké vápenné. Povrch podlah tvoří dřevěná prkna a cementový potěr. Elektroinstalace je světelná a motorová. Okna jsou jednoduchá. V objektu je polní kuchyně.

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Hospodářská budova

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m^2]
N.P.	20,0*8,0	=	160,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	**Zastavěná plocha**	**Konstr. výška**	**Součin**
N.P.	160,00 m^2	2,70 m	432,00
Součet	**160,00 m^2**		**432,00**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	432,00 / 160,00	= 2,70 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	160,00 / 1	= 160,00 m^2

Obestavěný prostor

Název	**Obestavěný prostor**		
N.P.	(20,0*8,0)*(2,70)	=	432,00 m^3
Zastřešení	(20,0*8,0*3,0)/2	=	240,00 m^3

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

Název	**Typ**	**Obestavěný prostor**
N.P.	NP	432,00 m^3
Zastřešení	Z	240,00 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		672,00 m^3

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné o min. tl. 29 cm	N	100
3. Stropy	dřevěné	P	100
4. Krov, střecha	střecha sedlová	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové desky	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100

10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	dřevěná a roletová	S	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	dřevěná prkna, potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	N	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	N	30,40	100	1,54	46,82
3. Stropy	P	13,80	100	0,46	6,35
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	N	5,80	100	1,54	8,93
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					105,10
Koeficient vybavení K_4:					**1,0510**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9613
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0778
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0510
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2660
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**5 686,14**
Plná cena: 672,00 m^3 * 5 686,14 Kč/m^3	=	**3 821 086,08 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 69 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 31 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 69 / 100 = 69,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 69,0 % / 100)	*	0,310
Hospodářská budova - zjištěná cena	=	**1 184 536,68 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Hospodářská budova	=	1 184 536,68 Kč
Nákladové ceny - celkem	=	**1 184 536,68 Kč**

<u>Ocenění výnosovým způsobem</u>

Hospodářská budova bez č.p. se nachází na pozemku č. St 40/1. Objekt je nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou. Objekt slouží jako doplňkový objekt ke stavbě rodinného domu. Objekt byl postaven cca v roce 1951.
V objektu se nachází sklady, dílny a garáž.

Výše nájemného byla stanovena porovnáním. Pro porovnání byly vybrány podobné objekty v blízkém okolí. Při vyhledávání obdobných nájmů bylo rovněž přihlédnuto k umístění objektu ve funkčním celku se stavbou rodinného domu.
Jednotková cena výše nájemného byla stanovena ve výši 20,- Kč/m2/měsíc.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Budovy pro skladování
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,00 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,1 %
Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím: 0,3 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,40 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m^2]	Nájemné [Kč/m^2/rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Hospodářská budova	145,00	240,-	2 900,-	34 800,-
Výnosy celkem				34 800,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	=	34 800,- Kč
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:		
- cena stavebního pozemku: 1 432 431,28 Kč		
- výměra stavebního pozemku: 2 876,00 m^2		
- skutečně zastavěná plocha: 160,00 m^2		
- cena skutečně zastavěné plochy: 79 690,20 Kč		
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	-	3 984,51 Kč
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:		
34 800,00 * 40 %	-	13 920,- Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	16 895,49 Kč
Minimální upravené nájemné dle § 32 odst. 5: 34 800,- * 50%	=	17 400,- Kč
Míra kapitalizace 6,40 %	/	6,40 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	**=**	**271 875,- Kč**

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny C):
Jedná se o hospodářskou budovu, která má několik způsovbů využití. Nachází se zde sklady, polní kuchyně, garáž, dílna. Objekt je v průměrném technické stavu s mořností rekonstrukce a modernizace.

Ocenění nákladovým způsobem	CN	=	1 184 536,68 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV	=	271 875,00 Kč
Rozdíl	R	=	912 661,68 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

CV + 0.20 R	=	454 407,34 Kč
Hospodářská budova - zjištěná cena	**=**	**454 407,34 Kč**

3. Parcela č. St. 40/1

Jedná se o pozemek, který je vedený v druhu jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku se nachází stavba rodinného domu č.p. 233 a stavba hospodářské budovy.

Ocenění

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,910**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	**č.**	$\mathbf{P_i}$
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: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1{,}000}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 0,980 * 1,000 * 0,910 = **0,892**

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	560,-	0,892		499,52

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	40/1	758	499,52	378 636,16
Stavební pozemek - celkem			758		**378 636,16**

Parcela č. St. 40/1 - zjištěná cena celkem = **378 636,16 Kč**

4. Parcela č. 544

Jedná se o zemědělský pozemek, který je vedený v druhu jako orná půda a nachází se nedaleko rodinného domu.

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 25-50 tisíci obyv. - vlastní území:	160,00%
Vzdálenost od souvisle zastavěné části obce 2 - 3 km:	-3,00%
Celková úprava ceny:	157,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
orná půda	544	83531	6 141	3,51	157,00	9,02	55 391,82
	544	84841	40	2,01	157,00	5,17	206,80
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			6 181 m^2				**55 598,62**

Parcela č. 544 - zjištěná cena celkem = **55 598,62 Kč**

5. Parcela č. 549/1

Jedná se o pozemek, který je vedený v druhu jako zahrada a nachází se především v prostoru za hospodářskou budovou a tvoří jednotný funkční celek se stavbou rodinného domu a stavebním pozemkem.

Ocenění

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0{,}910}$

Výpočet indexu cenového porovnání

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: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1{,}000}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 0{,}980 * 1{,}000 * 0{,}910 = \mathbf{0{,}892}$

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	560,-	0,892		499,52

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	549/1	1 103	499,52	550 970,56
Stavební pozemek - celkem			1 103		**550 970,56**

Parcela č. 549/1 - zjištěná cena celkem = **550 970,56 Kč**

6. Parcela č. 549/2

Jedná se o pozemek, který je vedený v druhu jako trvalý travní porost. Pozemek tvoří jednotný funkční celek se stavbou rodinného domu a stavebním pozemkem.

Ocenění

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0{,}910}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	**č.**	$\mathbf{P_i}$
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: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1{,}000}$

Celkový index I $= I_T * I_O * I_P = 0{,}980 * 1{,}000 * 0{,}910 = \mathbf{0{,}892}$

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/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	560,-	0,892		499,52

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	549/2	583	499,52	291 220,16
Stavební pozemek - celkem			583		**291 220,16**

Parcela č. 549/2 - zjištěná cena celkem = **291 220,16 Kč**

7. Parcela č. 559

Jedná se o pozemek, který je vedený v druhu jako ostatní plocha. Pozemek tvoří jednotný funkční celek se stavbou rodinného domu a stavebním pozemkem.

Ocenění

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 0{,}910}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	**č.**	$\mathbf{P_i}$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
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: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0{,}970}$

Celkový index I $= I_T * I_O * I_P = 0{,}980 * 0{,}970 * 0{,}910 = \mathbf{0{,}865}$

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/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	560,-	0,865		484,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	559	61	484,40	29 548,40
Stavební pozemek - celkem			61		**29 548,40**

Parcela č. 559 - zjištěná cena celkem = **29 548,40 Kč**

8. Parcela č. 560

Jedná se o pozemek, který je vedený v druhu jako ostatní plocha a tvoří jednotný funkční celek se stavbou rodinného domu a stavebním pozemkem.

Ocenění

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 0{,}910}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	**č.**	$\mathbf{P_i}$
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: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1{,}000}$

Celkový index I $= I_T * I_O * I_P = 0{,}980 * 1{,}000 * 0{,}910 = \mathbf{0{,}892}$

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	560,-	0,892		499,52

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	560	155	499,52	77 425,60
Stavební pozemek - celkem			155		**77 425,60**

Parcela č. 560 - zjištěná cena celkem = **77 425,60 Kč**

9. Parcela č. 561

Jedná se o pozemek, který je vedený v druhu jako zahrada. Pozemek tvoří jednotný funkční celek se stavbou rodinného domu a stavebním pozemkem.

Ocenění

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 0{,}910}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
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: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0{,}970}$

Celkový index I $= I_T * I_O * I_P = 0{,}980 * 0{,}970 * 0{,}910 = \mathbf{0{,}865}$

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	560,-	0,865		484,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	561	26	484,40	12 594,40
Stavební pozemek - celkem			26		**12 594,40**

Parcela č. 561 - zjištěná cena celkem = **12 594,40 Kč**

10. Parcela č. 562

Jedná se o pozemek, který je vedený v druhu jako zahrada. Pozemek tvoří jednotný funkční celek se stavbou rodinného domu a stavebním pozemkem.

Ocenění

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 0{,}910}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
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: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0{,}970}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 0,980 * 0,970 * 0,910 = **0,865**

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	560,-	0,865		484,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	562	44	484,40	21 313,60
Stavební pozemek - celkem			44		**21 313,60**

Parcela č. 562 - zjištěná cena celkem = **21 313,60 Kč**

11. Parcela č. 563

Jedná se o pozemek, který je vedený v druhu jako zahrada. Pozemek tvoří jednotný funkční celek se stavbou rodinného domu a stavebním pozemkem.

Ocenění

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 0{,}910}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost	I	-0,03

- omezující jeho využití		
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: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0,970}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 0,980 * 0,970 * 0,910 = **0,865**

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	560,-	0,865		484,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	563	62	484,40	30 032,80
Stavební pozemek - celkem			62		**30 032,80**

Parcela č. 563 - zjištěná cena celkem = **30 032,80 Kč**

12. Parcela č. 3346/1

Jedná se o zemědělský pozemek, který je vedený v druhu jako trvalý travní porost.

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 25-50 tisíci obyv. - vlastní území:	160,00%
Vzdálenost od souvisle zastavěné části obce 2 - 3 km:	-3,00%
Celková úprava ceny:	157,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	3346/1	83531	319	3,51	157,00	9,02	2 877,38
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			319 m^2				**2 877,38**

Parcela č. 3346/1 - zjištěná cena celkem = **2 877,38 Kč**

13. Parcela č. 3346/3

Jedná se o zemědělský pozemek, který je vedený v druhu jako trvalý travní porost.

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:	
Obce s 25-50 tisíci obyv. - vlastní území:	160,00%
Vzdálenost od souvisle zastavěné části obce 2 - 3 km:	-3,00%
Celková úprava ceny:	157,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	3346/3	84841	13	2,01	157,00	5,17	67,21
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			13 m^2				**67,21**

Parcela č. 3346/3 - zjištěná cena celkem = **67,21 Kč**

14. Parcela č. 3346/4

Jedná se o zemědělský pozemek, který je vedený v druhu jako orná půda.

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:	
Obce s 25-50 tisíci obyv. - vlastní území:	160,00%
Vzdálenost od souvisle zastavěné části obce 2 - 3 km:	-3,00%
Celková úprava ceny:	157,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
orná půda	3346/4	83531	675	3,51	157,00	9,02	6 088,50
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			675 m^2				**6 088,50**

Parcela č. 3346/4 - zjištěná cena celkem = **6 088,50 Kč**

15. Parcela č. 3355

Jedná se o pozemek, který je vedený v druhu jako ostatní plocha. Pozemek tvoří jednotný funkční celek se stavbou rodinného domu a stavebním pozemkem.

Ocenění

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 0{,}910}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
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: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0{,}970}$

Celkový index I $= I_T * I_O * I_P = 0{,}980 * 0{,}970 * 0{,}910 = \mathbf{0{,}865}$

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	560,-	0,865		484,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	3355	84	484,40	40 689,60
Stavební pozemek - celkem			84		**40 689,60**

Parcela č. 3355 - zjištěná cena celkem = **40 689,60 Kč**

16. Parcela č. 3662

Jedná se o pozemek, který je vedený v druhu jako ostatní plocha a nachází se nedaleko rodinného domu.

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	**P_i**
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací $\mathbf{I} = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) = \mathbf{0,255}$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	560,-	0,255	1,000	142,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - jiná plocha	3662	29	142,80	4 141,20
Ostatní stavební pozemek - celkem			29		**4 141,20**

Parcela č. 3662 - zjištěná cena celkem = 4 141,20 Kč

17. Ovocné dřeviny

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]

jabloň - vysokokmen na pozemku p.č.: 549/1					
10	1 Ks	2 117,-	2 117,-		2 117,-
višeň na pozemku p.č.: 549/1					
5	2 Ks	821,-	821,-		1 642,-
ořešák vlašský na pozemku p.č.: 549/1					
30	1 Ks	3 033,-	3 033,-		3 033,-
Součet:				=	6 792,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:				=	6 792,- Kč
Ovocné dřeviny - zjištěná cena celkem				**=**	**6 792,- Kč**

18. Okrasné dřeviny

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
zerav obrovský na pozemku p.č.: 549/1			8 roků	12,00 ks
Jehličnaté stromy I	2 150,-		2 150,-	25 800,-
smrk pichlavý na pozemku p.č.: 549/1			20 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy II	9 110,-		9 110,-	9 110,-
Součet:				34 910,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K_5 (příl. č. 20)			*	1,100
Celkem - okrasné rostliny			=	28 800,75 Kč
OKrasné dřeviny - zjištěná cena celkem			**=**	**28 800,75 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Objekt č.p. 233

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	215,00 m^2
Obestavěný prostor:	889,03 m^3
Zastavěná plocha:	316,44 m^2
Plocha pozemku:	758,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**Rodinný dům č. 1**
Lokalita:	Janovice
Popis:	Jedná se o samostatně stojící rodinný dům zděné konstrukce, který je podsklepený a má dvě nadzemní podlaží a sklonitou střechu. V domě se nachází dvě bytové jednotky o velikosti 3 + 1 a 4+ 1. Dům je po celkové rekonstrukci ve velmi dobrém technickém stavu. Fasáda je zateplená se strukturální omítkou. Okna jsou plastová. Vytápění je ústřední s plynovým kotlem v kombinaci s elektrickým topením. Vnitřní omítky jsou hladké vápenné. V každé kuchyni je kuchyňská linka. Povrch

podlah tvoří především plovoucí podlahy a keramická dlažba.

Pozemek: 1 338,00 m^2

Užitná plocha: 160,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Informace z RK	0,95
K2 Velikosti objektu - 3 + 1 a 4 + 1	1,00
K3 Poloha - Janovice	0,90
K4 Provedení a vybavení - standardní	1,00
K5 Celkový stav - po rekonstrukci	0,85
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Informace z RK; Velikosti objektu - 3 + 1 a 4 + 1; Poloha - Janovice; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - po rekonstrukci; Vliv pozemku - menší výměra; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
5 800 000	160,00	36 250	0,76	**27 550**

Název: **Rodinný dům č. 2**

Lokalita: Návsí

Popis: Jedná se o samostatně stojící rodinný dům zděné konstrukce, který je podsklepený a má dvě nadzemní podlaží a stanovou střechu. V domě se nachází dvě bytové jednotky o velikosti 4 + 1 v každém podlaží.. Dům je po částečné rekonstrukci. Fasáda je nezateplená s břizolitovou omítkou. Okna jsou plastová. V každé kuchyni je kuchyňská linka. V koupelně je sprchový kout, vana a umyvadlo. Vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva vč. žebrových otopných těles. Povrch podlah tvoří plovoucí podlahy a keramická dlažba. Vnitřní obklady jsou keramické. K domu patří samostatná hospodářská budova.

Pozemek: 2 277,00 m^2

Užitná plocha: 260,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Rezrevační smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - 2 x 4 + 1	1,10
K3 Poloha - Návsí	1,05
K4 Provedení a vybavení - standardní	1,00
K5 Celkový stav - průměrný stav	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Informace z RK; Velikosti objektu - 2 x 4 + 1; Poloha - Návsí; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - průměrný stav; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 000 000	260,00	11 538	1,21	**13 961**

Název: **Rodinný dům č. 3**
Lokalita: Třinec - Konská
Popis: Jedná se o samostatně stojící rodinný dům zděné konstrukce, který je podsklepený a má dvě nadzemní podlaží a sedlovou střechou. V domě se nachází dvě bytové jednotky o velikosti 2 + 1 v 1.N.P. a 3 + 1 ve 2.N.P. Fasáda je nezateplená s břizolitovou omítkou. Obě bytové jednotky jsou po částečné rekonstrukci v průměrném technickém stavu. Vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva. Okna jsou plastová. V kuchyni je kuchyňská linka, v koupelně je vana a umyvadlo. WC je standardní splachovací. U domu se nachází pergola. Celkově je dům v průměrném technickém stavu.
Pozemek: 820,00 m^2
Užitná plocha: 250,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Informace z RK	0,95
K2 Velikosti objektu - 2 + 1 a 3 + 1	1,10
K3 Poloha - Třinec	1,00
K4 Provedení a vybavení - standardní	1,00
K5 Celkový stav - po částečné rekonstrukci	1,10
K6 Vliv pozemku - podobná velikost	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Informace z RK; Velikosti objektu - 2 + 1 a 3 + 1; Poloha - Třinec; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - po částečné rekonstrukci; Vliv pozemku - podobná velikost; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 600 000	250,00	10 400	1,15	**11 960**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Pro stanovení tržní hodnoty byly použity objekty, které mají stejné nebo podobné charakteristické znaky jako oceňovaný objekt. V tomto konkrétním případě byly porovnávány zejména následující ukazatele : typ objektu, velikost objektu, technický stav, umístění v lokalitě, dopravní dostupnost a napojení na inženýrské sítě.

Informace o porovnávaných nemovitostech byly získány jednak z vlastní databáze nemovitostí a rovněž bylo využito informací z databází realitních agentur působících v regionu.
Pro porovnání byly vybrány nemovitosti, které se staly předmětem obchodování v období posledních cca šesti měsíců.

Minimální jednotková porovnávací cena	11 960 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	17 824 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	27 550 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**17 824 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	215,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**3 832 160 Kč**

ODŮVODNĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 233	843 055,- Kč
2. Hospodářská budova	454 407,- Kč
3. Parcela č. St. 40/1	378 636,- Kč
4. Parcela č. 544	55 599,- Kč
5. Parcela č. 549/1	550 971,- Kč
6. Parcela č. 549/2	291 220,- Kč
7. Parcela č. 559	29 548,- Kč
8. Parcela č. 560	77 426,- Kč
9. Parcela č. 561	12 594,- Kč
10. Parcela č. 562	21 314,- Kč
11. Parcela č. 563	30 033,- Kč
12. Parcela č. 3346/1	2 877,- Kč
13. Parcela č. 3346/3	67,- Kč
14. Parcela č. 3346/4	6 089,- Kč
15. Parcela č. 3355	40 690,- Kč
16. Parcela č. 3662	4 141,- Kč
17. Ovocné dřeviny	6 792,- Kč
18. OKrasné dřeviny	28 801,- Kč

Výsledná cena - celkem: **2 834 260,- Kč**

slovy: Dvamilionyosmsettřicetčtyřitisícdvěstěšedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 834 260 Kč

slovy: Dvamilionyosmsettřicetčtyřitisícdvěstěšedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Objekt č.p. 233	3 832 160,- Kč

Porovnávací hodnota	**3 832 160 Kč**

Silné stránky

+ velmi příjemná lokalita s výhledem na vrcholky Beskyd na okraji obce
+ velmi dobrá dopravní dostupnost
+ velké pozemky v těsné blízkosti domu
+ hospodářská budova u domu
+ zateplená fasáda objektu

Slabé stránky

- průměrný technický stav objektu
- přívod vody ze studny

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při stanovení konečné ceny bylo znalcem zjištěno, že trh s podobnými nemovitostmi v dané lokalitě není příliš široký a znalci se nepodařilo zjistit dostatečně odpovídající počet uskutečněných převodů obdobných nemovitostí.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota nemovitosti určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s nemovitou zástavou byla standardně vyhodnocena.

Pro porovnání byly proto vybrány nemovitosti z nabídky realitní agentury působící v regionu a jedna nabídka z vlastní databáze znalce.

Tržní hodnota nemovitostí uvedených na LV č. 2618 pro k.ú. Oldřichovice u Třince činí celkem : 3 800 000,- Kč.

Tržní hodnota byla stanovena pomocí porovnávací metody. Konečná tržní hodnota nemovitosti byla stanovena s ohledem na všechny zjištěné skutečnosti a výsledky místního šetření nemovitosti a s přihlédnutím k celkovému technickému stavu rodinného domu.

Rovněž bylo přihlédnuto ke všem kladným a záporným stránkám nemovitosti a byla provedena analýza realitního trhu s vyhodnocením současné situace a předpokladu dalšího vývoje v oblasti trhu nemovitostí.

Obvyklá cena

3 800 000 Kč

slovy: Třimilionyosmsettisíc Kč

zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.11.1

ZÁVĚR

Znalcem bylo zjištěno, že se jedná o objekt, který je předmětem obchodování na realitním trhu. Z tohoto důvodu bylo možné sestavit množinu objektů se stejnými nebo podobnými charakteristickými znaky.

Znalec vycházel ze základního předpokladu, že všechny zjištěné a předané informace jsou úplné a správné.

Tržní hodnota je stanovena porovnáním, kdy byly zjišťovány ceny z realitního trhu a obchodních nabídek realizovaných v období posledních šesti měsíců. Rovněž bylo využito informací z vlastní databáze znalce.

Informace z jiných zdrojů, na nichž je založeno celé, nebo části tohoto ocenění, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto ocenění, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu, ke kterému bylo ocenění zpracováno.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
List vlastnictví č. 2618 pro k.ú. Oldřichovice u Třince	1
List vlastnictví č. 2618 - str. 2	1
List vlastnictví č. 2618 - str. 3	1
Fotodokumentace - interiér	1
Fotodokumentace - exteriér	1

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze den 18. 4. 1996, č.j. Spr. 1879/96 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1402/1/21 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1402/1/21.

V Ostravě 21.1.2021

Ing. Miroslav Balnar
Nálepkovo nám. 929/14
708 00 Ostrava - Poruba
telefon: 777 729 127
e-mail: miroslav.balnar@seznam.cz

PŘÍLOHY

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.05.2020 13:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 12 INS 8600/2020 pro Jiří Hanák, Ing.

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek — Obec: 598810 Třinec

Kat.území: 710032 Oldřichovice u Třince — List vlastnictví: 2618

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný — Identifikátor — Podíl

Vlastnické právo

Svoboda Martin, Oldřichovice 233, 73961 Třinec [redacted]

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 40/1	758	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Oldřichovice, č.p. 233, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 40/1				
544	6181	orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
549/1	1103	zahrada		zemědělský půdní fond
549/2	583	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
559	61	ostatní plocha	jiná plocha	
560	155	ostatní plocha	jiná plocha	
561	26	zahrada		zemědělský půdní fond
562	44	zahrada		zemědělský půdní fond
563	62	zahrada		zemědělský půdní fond
3346/1	319	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
3346/3	13	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
3346/4	675	orná půda		zemědělský půdní fond
3355	84	ostatní plocha	ostatní komunikace	
3662	29	ostatní plocha	jiná plocha	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky vyplývající ze smlouvy o úvěru č. 3600/363578-04/17/01-C01/00/R:

1. pohledávka na splacení jistiny úvěru ve výši 3.780.000,- Kč s příslušenstvím
2. veškeré pohledávky vzniklé do 25.05.2077 do celkové výše 4.536.000,- Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 40/1, Parcela: 3346/1, Parcela: 3346/3, Parcela: 3346/4, Parcela:

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.05.2020 13:15:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598810 Třinec

Kat.území: 710032 Oldřichovice u Třince List vlastnictví: 2618

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k
3355, Parcela: 3662, Parcela: 544, Parcela: 549/1, Parcela: 549/2, Parcela: 559, Parcela: 560, Parcela: 561, Parcela: 562, Parcela: 563

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 3600/363578-04/17/01-002/00/R ze dne 15.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2017 15:17:02. Zápis proveden dne 08.06.2017; uloženo na prac. Třinec V-2170/2017-832

Pořadí k 17.05.2017 15:17

Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 3600/363578-04/17/01-002/00/R ze dne 15.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2017 15:17:02. Zápis proveden dne 08.06.2017; uloženo na prac. Třinec V-2170/2017-832

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 3600/363578-04/17/01-002/00/R ze dne 15.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2017 15:17:02. Zápis proveden dne 08.06.2017; uloženo na prac. Třinec V-2170/2017-832

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- Smlouva kupní ze dne 10.05.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.05.2012. V-1409/2012-832

  Pro: Svoboda Martin, Oldřichovice 233, 73961 Třinec *RČ/IČO:* [redacted]

- Dohoda o úpravě majet. poměrů pro dobu po rozvodu manžel.(§757o.z.) ze dne 05.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2019 11:42:42. Zápis proveden dne 12.11.2019. V-3745/2019-832

  Pro: Svoboda Martin, Oldřichovice 233, 73961 Třinec *RČ/IČO:* [redacted]

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
544	83531	6141
	84841	40
549/1	83531	77
	84841	1026
549/2	83531	306
	84841	277

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *26.05.2020 13:15:02*

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598810 Třinec

Kat.území: 710032 Oldřichovice u Třince List vlastnictví: 2618

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

561	84841	26
562	84841	44
563	84841	62
3346/1	83531	319
3346/3	84841	13
3346/4	83531	675

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

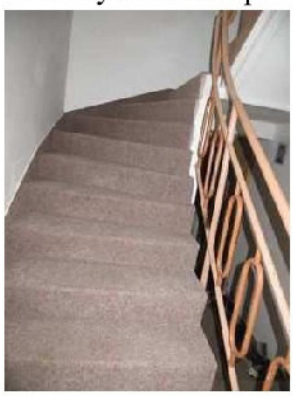
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 26.05.2020 13:18:03

Kuchyně ve 2.N.p.

Pokoj ve 2.N.P.



Schodiště

Pokoj v 1.N.P.

Kuchyně v 1.N.P.

Kotel

Koupelna v 1.N.P.

Koupelna ve 2.N.P.