ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 01/2022

Obor/odvětví/specializace: ekonomika stavebnictví / ceny a odhady /nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

nemovitosti zapsané na LV 54 pro k. ú. Hlinka u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál (ppč. St.63 se součástmi a příslušenstvím).

Znalec:	**Ing. Martin Nenička**
Adresa:	Mošnov 136, 742 51 Mošnov

Zadavatel:	**Insolvenční správce Althia, o.p.s., Ing. Jakub Harvan**
Adresa:	Sobotecká 455, 511 01 Turnov

Číslo jednací:	KSOS 39 INS 4204 / 2021

OBVYKLÁ CENA	**250 000 Kč**

Počet stran: 42 **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 16.01.2022 **Vyhotoveno:** V Mošnově 13.04.2022

Podepsal Martin Nenička
DN: cn=Martin Nenička, c=CZ, ou=P215573, email=martin.nenicka@seznam.cz
Datum: 2022.05.16 07:51:29 +02'00'

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

1.
Stanovit obvyklou / tržní cenu nemovitostí zapsaných na LV 54 pro k. ú. Hlinka u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál a to: pozemek p.č.St.63– zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – objekt bydlení č. p. 17 – rodinný dům.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovit obvyklou / tržní cenu nemovitostí zapsaných na LV 54 pro k. ú. Hlinka u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál a to: pozemek p.č.St.63– zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – objekt bydlení č. p. 17 – rodinný dům pro zpeněžení majetku v rámci Insolvenčního řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.01.2022 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)
Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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 věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za 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."

Stanovení tržní hodnoty
Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty
Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová
Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".
Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)
Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Ocenění podle cenového předpisu
Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

- prohlídka a zaměření oceňovaných nemovitostí znalcem bez přítomnosti vlastníků, v rámci čehož byla znalcem pořízena fotodokumentace věci.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

- znalcem byla po šetření, prohlídce a zaměření na místě samém následně provedena :
- Analýza stavu zápisu nemovitých věcí v KN
- Analýza stavebně technického stavu staveb, jejich dat pořízení
- Analýza rizik spojených s nemovitostí

Na základě těchto analýz bylo provedeno ocenění
- Cenou Tržní (§1b Oceňovacího předpisu Vyhláška MF ČR č. 488/2020)
- Cenou Zjištěnou (§1c Oceňovacího předpisu Vyhláška MF ČR č. 488/2020)

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Bruntál, obec Hlinka, k.ú. Hlinka
Adresa nemovité věci: Hlinka 17, 793 99 Hlinka

Vlastnické a evidenční údaje

Althaia o.p.s. \"v likvidaci\", Na Náměstí 122, 793 99 Osoblaha, LV: 54, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

K oceňovaným nemovitostem nebyla k dispozici dokumentace, vyjma znalcem zajištěných informací z Katastru nemovitostí.

Místopis

Adresa nemovitosti: Hlinka 17, Hlinka
Kraj: Moravskoslezský Okres: Bruntál
Obec: Hlinka (Obec) Kat. území: Hlinka (stavebně srostlá část obce)
Obecní úřad: Ano Pošta : Ne Policie: Ne /Ne (městská/státní) Banky : Ne
Školy: Ne Zdravotnické zařízení : Ne
Železnice: Ne Autobusové dopravní spojení: Ano / minimální
Pověřená obec/obecní úřad: Ne / Osloblaha (4 km / 4 min.)
Obec s rozšířenou působností: Ne / Krnov (31 km / 27 min.)
Obec se sídlem bývalého Okresního úřadu : Ne / Bruntál (50 km / 46 min.)
Obec se sídlem Krajského úřadu : Ne / Ostrava (93 km / 90 min.)
Základní charakteristika:
Velmi malá obec, s minimální infrastrukturou, bez pracovních příležitostí, sídelní útvar v Osoblažském výběžku poblíž hranice s PL.

<u>Situování oceňovaných nemovitostí v rámci lokality</u>
Oceňované nemovitosti jsou situované ve stavebně srostlé části obce, v centrální části lokality, uvnitř souvislé rozvolněné zástavby, ve stavebně dokončené části lokality – dostupné zpevněné komunikace s povrchem neprašným / dostupné IS (voda, NN elektro).
Okolní zástavba – bydlení individuální , souvislá, mírně rozvolněná zástavba.
Lokalita bez zásadních negativních vlivů (viz Analýza Rizik), s **minimální** frekvencí dopravy (obslužná).
Dostupný autobus : cca 50 m / do 1 min, Železnice : není / nejbližší dostupná ŽS Třemešná (12,5 km).
Dostupnost silnice I/57 (PL / Krnov) – 7,7 km / 8 min., dostupnost D1 (Olomouc / Bohumín / Brno) cca 85 km/ 77 min.
Poznámka *– nemovitost se* ***nenachází*** *v oblasti s významněji zvýšeným výskytem sociálně nežádoucích jevů*

Územně plánovací dokumentace

Pro lokalitu existuje platný Územní plán, oceňované nemovitosti jsou situovány v současně zastavěném (urbanizovaném) území – zóna **Plochy smíšené obytné** (*viz příloha UP)*
Oceňované nemovitosti dle názoru znalce **jsou** v souladu s platným ÚP – **Hlavní využití**.
Plánovaná změna ÚP dotčeného území – nezjištěna.

Dopravní napojení – komentář

Oceňované nemovitosti k datu ocenění **jsou dopravně napojené** (je realizován přímý, nezpevněný sjezd) a **přístupné pro pěší** z obslužné zpevněné komunikace s povrchem neprašným (asfalt), ulice **Bezejmenná**, situované v místě zajištující dopravní napojení na:
- ppč.**1489/1** – ostatní plocha / silnice o výměře 6.189 m^2 která je zapsána na LV 53 ve prospěch – **Moravskoslezský kraj** (**1/1**), je v dané části užívána jako zpevněná (asfaltová) **– veřejně přístupná komunikace – silnice III. třídy**, obousměrná, **2 – pruhová**, tvoří páteřní obslužnou komunikaci lokality.
- ppč.**1489/6** – ostatní plocha / ostatní komunikace o výměře 3.690 m^2 která je zapsána na LV 62 ve prospěch – **Obec Hlinka** (**1/1**), je v dané části užívána jako zpevněná (asfaltová) **– veřejně přístupná místní komunikace**, obousměrná, **2 – pruhová**, navazuje na páteřní obslužnou komunikaci lokality.

Hodnocení

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a provedená šetření považuji **dopravní dostupnost Oceňovaných nemovitostí** z hlediska právního zajištění za **nerizikovou** (z veřejné komunikace, určené ÚP jako dopravní infrastruktura popřípadě Veřejné prostranství), z hlediska technického za **standartní** (zpevněné povrchy / nezpevněný sjezd).

Situace

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:		úzké centrum - jiný typ zástavby		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

1489/1	Moravskoslezský kraj (1/1)
1489/6	Obec Hlinka

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je **soubor nemovitostí** tvořící samostatný **funkční celek pozemků se stavbou, zapsaný v KN** takto:
- **Rodinný dům čp.17 na ppč. St.63 –** stavba realizovaná cca v letech 1928/1929 jako budova pro individuální bydlení Rodinný dům, v průběhu své životnosti bez následně provedených podstatnějších adaptací/rekonstrukcí a stavebních úprav, v roce 2019 byla zahájena komplexní rekonstrukce a adaptace objektu, která byla v roce 2020 přerušena, objekt je stavebně nedokončený, neužívaný, původně obsahoval jeden byt, v ocenění s označením **Rodinný dům čp.17 (St.63).**
+
soubor pozemků (235 m^2).

Funkční celek pozemků

Soubor vzájemně na sebe navazujících pozemků o celkové výměře **235 m^2** (dále **Pozemek**).
Pozemek je situovaný v zastavěném/urbanizovaném území, kdy je z podstatné části zastavěn oceňovanou stavbou (ZP 137,34 m^2 / cca 59 % z celkové plochy Pozemku).
Z průčelní (J) je vymezen tělesem asfaltové komunikace s realizovaným nezpevněným sjezdem / vstupem pro pěší, z levé boční (Z) je vymezen nezastavěným pozemek určeným ÚP k zastavění RD – ve vlastnictví obce Hlinka, upraveným jako veřejná zeleň, ze zadní (S) hranice je vymezen tělesem asfaltové komunikace s realizovaným nezpevněným sjezdem a z pravé boční (V) je vymezen jednak nezastavěným pozemkem v majetku obce Hlinka (užívaným v rámci FCP) a dále zastavěnými pozemky jiných vlastníků (individuální bydlení)

Nezastavěné plochy Pozemku jsou:
- stavebně neupravené, původně užívané jako travnaté plochy v bezprostřední okolí stavby RD, aktuálně se skládkou vybouraného stavebního materiálu, bez sadových úprav, dlouhodobě neudržovanými travnatými plochami, situované v rámci zcela neoplocené / v terénu neznatelně vymezené plochy – **stavebně neupravené, neudržované plochy zatížené skládkou stavební suti, doplňující užívání stavby**.

Pozemek **je** dopravně přímo napojen z (J a S) hranice, zpevněné komunikace s povrchem neprašným (asfalt), nezpevněné sjezdy.
Pozemek je aktuálně napojen na tyto IS - NN elektro (bez funkční instalace), Vodovod – veřejný vodovodní řád.
Pozemek je rovinatý, osazený v okolním rovinatém terénu, orientovaný k J sv.s.

Hlavní stavby
Jedná se o samostatně stojící, zděnou stavbu (zděné konstrukce – cihla 45/30 cm, nezateplená), stropy – 1.Np dřevěné trámové, střecha – dřevěný krov (umožňující využití podkroví – původní 1 x obytná místnost odstraněna, aktuálně půdní prostor), zapsaná v KN jako součást pozemku, která je 1 podlažní, nepodsklepená, s **1** nadzemními podlažími, složeného obdélníkového půdorysu „L“ cca max. 13,45x13,22 m.
Objekt **je stavebně nedokončený** (odhadovaná rozestavěnost cca 41%), z technického hlediska **neumožňuje oceňovaný účel užívání** – původně obsahoval plochy pro bydlení, zahájením rekonstrukce došlo ke kompletnímu odstranění podstatné části prvků krátkodobé životnosti, **není vlastníkem provozován / pronajímán**.
Objekt s původní bytovou plochou (100 %) bez nebytových ploch.
Provedené stavební zásahy :
2019-2020 – bourací práce v rámci interiéru (nášlapné vrstvy podlah, povrchové úpravy, výplně otvorů, instalace TZB, vybavení budovy), demolice střešní konstrukce (krytina, krov z cca 60%, klempířské konstrukce). Byl realizován krov, střešní konstrukce a část oplechování střešní krytiny.

Obsahuje:
1.Np – Přízemí
– nevytápěné, stavebně nedokončené, nevybavené prostory o celkové užitné ploše 97,28 m^2
2.Np – půdní prostor umožňující vestavbu podkroví
– nevytápěné, stavebně nedokončené, nevybavené prostory o celkové užitné ploše 91,88 m^2, z čehož původní obytná plocha činila cca 20 m^2

K oceňovaným stavbám byly k dispozici tyto listiny:
- nebyly předloženy

Vedlejší stavby –nejsou / bez vlivu na NHZP

Předmět ocenění: **Stávající stav**

Nejlepší a nejvyšší způsob využití (H&B)
V souvislosti v ocenění uvedenými skutečnostmi, faktickým stavem, zajištěnou dokumentací a listinami je dle názoru znalce, zohledňující závěry Analýzy rizik, za **nejlepší a nejvyšší způsob legálního (dovoleného) využití** nemovitosti stanoveno:

a. **Soubor stavby a pozemku,** tvořící **funkční celek** o výměře **235 m^2 – původní Rodinný dům jednobytový –** stavebně původně dokončený, se započatou a nedokončenou zásadní modernizací a rekonstrukcí – rozestavěný, **neumožňujíc užívání,** s malým rozsahem navazujících nezastavěných, stavebně neupravených ploch, bez dokončených terénních a sadových úprav, bez územní / prostorové rezervy.

Použité oceňovací přístupy / metody pro návrh Obvyklé ceny
S ohledem na typ oceňovaných nemovitostí a existující trh s daným typem nemovitostí jsou pro odhad Obvyklé ceny nemovitostí použity následně uvedené metody:
- **Nákladové ocenění**
- **Porovnávací ocenění** (analýza obchodní historie, realizované obchody ve srovnatelném segmentu a lokalitě, aktuální nabídka substitutů)

Rizika

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

Komentář: **Právní stav -** stav zapsaný v KN **odpovídá** skutečnému stavu zjištěnému na místě samém – Pozemek se stavbou – zapsanou v KN, které na základě předložených / zajištěných dokladů, data pořízení, stavu zápisu v KN považuji za stavby **oprávněné, povolené**, v režimu **stavba je součástí pozemku, původně povolenou k oceňovanému (H&B) účelu a způsobu užívání**.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Rizika spojená s umístěním nemovitosti (povodně/záplavy, hluk/vibrace/zápach/znečištění, přírodní rizika, sociálně demografická rizika) **nebyla zjištěna.**

Vyjma

Záplavy / Povodně

Databáze Aquarius Pojišťovny Kooperativa a.s. - **Kód 2** (celková stupnice 1-(zanedbatelné), 2-(nízké), 3-(střední / poslední běžně pojistitelné), 4 - (vysoké / nepojistitelné)) - vztaženo k oceňované stavbě.
Dle znalci dostupných informací **nebyla** doposud oceňovaná nemovitost ve své historii postižena povodněmi / Záplavami.
Na základě klasifikace Databáze Aquarius, dosavadní historie, lokalitě jsem názoru, že pojištění proti povodním / záplavám **je vhodné / potřebné / nezbytné.**
Poznámka – *znalci nebyla předložena pojistná smlouva zahrnující oceňovanou nemovitost, dle sdělení klienta nejsou nemovitosti pojištěny.*

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Rizika spojená s právním či finančním zatížením nemovitosti **nebyla zjištěna,**
vyjma :

Zástavní právo smluvní

Oceňované nemovitosti (LV 54, k.ú. Hlinka) jsou ke dni ocenění zatíženy :
1. Zástavní právo smluvní, zajišťující pohledávky s příslušenstvím do celkové výše 6.694.000 (V 1021/2020).
Zástavní věřitel **- Česká Spořitelna a.s.** (IČO 45244782)
Se Zástavním právem **jsou** spojená věcná práva zapsaná v KN – ***Zákaz zcizení a zatížení*** *po dobu trvání Zástavního práva bez souhlasu zástavního věřitele*
Se Zástavním právem **nejsou** spojeny závazky zapsané v KN – *např. Neumožnit zápis nového zástavního práva na místo starého, Nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh*
Poznámka *- Zástavní právo neomezuje obchodovatelnost oceňovaných nemovitostí, aktuální výši zajištěných pohledávek toto ocenění nezohledňuje a výše této pohledávky není k datu ocenění znalci známa.*

Zákaz zatížení / zcizení

zřízené v rámci existujících zástavních práv smluvních ve prospěch věřitele **Česká Spořitelna a.s.** (IČO 45244782) - viz popis Zástavní práva.
- ***neomezuje*** *schopnost věci* ***poskytovat oceňovaný užitek***
- ***omezuje*** *schopnost věci být předmětem právního jednání –* ***pouze se souhlasem oprávněného,*** *věřitele* ***ČS a.s.***
- ***nemá*** *významnější negativní vliv na obchodovatelnost / výši NHZP*

Exekuce

Oceňované nemovitosti (LV 54, k.ú. Hlinka) jsou ke dni ocenění zatíženy:
- Zahájením exekuce pověřeným soudním exekutorem: Mgr.Ing. Monika Michlová, pod č.j. 163 EX 363/2021-6 ze dne 28.05.2022
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti pod č.j. 163 EX 363/2021-11 ze dne 31.05.2022

Poznámka – *Exekuce jako takové výrazně omezuje dispozici s věcí, tedy obchodovatelnost oceňovaných nemovitostí, aktuální výši exekučně vymáhaných pohledávek toto ocenění nezohledňuje a výše této pohledávky není k datu ocenění znalci známa.*

Insolvence
Usnesením Krajského soudu v Ostravě č.j. **KSOS 39 INS 4204/2021-A-20** ze dne 22.06.2021 bylo rozhodnuto o úpadku dlužníka Althaia o.p.s. a dále bylo rozhodnuto o řešení úpadku prohlášením konkursu, insolvenčním správcem byl ustanoven Ing.Jakub Harvan.
Ze záznamů portálu Justice / detail ins.řízení vyplývá že k datu ocenění je vydán - Pokyn zajištěného věřitele k prodeji nemovitých věcí (v rozsahu, jež jsou předmětem tohoto ocenění) ve smyslu ustanovení §293 insolvenčního zákona.

Ostatní rizika:

NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
ANO	Stavby dlouhou dobu neužívané
ANO	Stavby dlouhou dobu rozestavěné

Komentář: Jiná rizika spojená s nemovitosti **nebyla zjištěna.**
vyjma
Dlouhodobě neudržovaná a neužívaná stavba, neumožňující užívání bez zásadní rekonstrukce
K datu ocenění se jedná o původní rodinný dům realizovaný v letech 1928/1929. Na základě místního šetření provedeného znalcem se jedná o tento stav / zjištěné skutečnosti:
- byl objekt v uplynulých minimálně 40 letech bez jakýchkoliv stavebních zásahů / rekonstrukcí / modernizací, kontinuálně bez standartní běžné údržby (vyjma 2019/2020).
- v roce 2016 zakoupen současným vlastníkem, v letech 2019/2020 se započatou zásadní (komplexní) rekonstrukcí / modernizací, která však nebyla dokončena (odhadovaná rozestavěnost 41 % - odvozena z aktuálního provedení a konstrukčních charakteristik)
- v uplynulých 2 letech objekt stavebně neuzavřený (bez výplní otvorů), nevytápěný
- z hlediska svého technického stavu není schopna bez realizace dokončení **zásadní rekonstrukce / modernizace** poskytovat jakýkoliv smysluplný užitek (znalcem odhadované min. IN na dokončení cca 2,25 mil Kč)
- stavební práce realizované v rámci provedené rekonstrukce vykazují nižší kvalitu provedení / stavebního zpracování
- stavba vykazuje statické poruchy v rámci obvodového nosného zdiva zejména v 1.Np (trhliny / praskliny), podmáčení části základové konstrukce, které započatá rekonstrukce neřešila. Konstrukce střechy byla provedena bez dodatečného statického ztužení stavby ve vodorovné rovině a stabilizace základové spáry v dotčené části stavby – tedy změna zatížení stavby bez odstranění poruch v nosných prvcích. **Jsem názoru, že pro pokračování v rekonstrukci je nezbytné statické posouzení poruch a návrh jejich sanace.**
- v rámci nezastavěných částí pozemku jsou realizovány skládky stavební suti

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. LV 54, k.ú. Hlinka
   1.1. Oceňované pozemky
   1.2. Rodinný dům čp.17 (St.63)

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
   1.1. Rodinný dům čp.17 (St.63)
2. Hodnota pozemků
   2.1. LV 54, k.ú. Hlinka
3. Porovnávací hodnota
   3.1. LV 54, k.ú. Hlinka

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Hlinka 17 793 99 Hlinka
LV:	54
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Bruntál
Obec:	Hlinka
Katastrální území:	Hlinka
Počet obyvatel:	190

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **588,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **80,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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: Vlivy snižující cenu - Viy Analýza rizik	I	-0,25
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,486}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,750}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,05
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,05
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Viz Analýza rizik	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,929}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,451**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,697**

1. LV 54, k.ú. Hlinka

1.1. pozemky

Viz Celkový popis / Věcná hodnota pozemků

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ = **0,750**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,929**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - s minimální nezastavěnou částí pozemku	I	-0,02
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00

6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - skládka stavební suti	I	-0,05

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0,930}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 0,750 * 0,930 * 0,929 = **0,648**

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	80,-	0,648		51,84

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St.63	235	51,84	12 182,40
Stavební pozemek celkem			235		**12 182,40**

1.2. Rodinný dům čp.17 (St.63)

Viz Celkový popis / Nákladové ocenění stavby

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		**Zastavěná plocha** [m²]	**výška**
1.Np-Přízemí	7,80*13,45+1,26*(13,45-5,38) =	115,08	2,95 m
	4,16*6,80-4,55*2,65*1/2 =	22,26	3,20 m
			137,34 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	**Název**		**Obestavěný prostor** [m³]
NP	1.Np-Přízemí	(7,80*13,45+1,26*(13,45-5,38))*(2,95) =	339,48
NP		(4,16*6,80-4,55*2,65*1/2)*(3,20) =	71,23
Z	Zastřešení/Půda	(7,80*13,45)*(1,46+2,45/2)+(1,26*8,07)*((1,46+0,71)/2)+(4,60*1,14*1,82*1/2)+(4,60*1,31*1,82*1/2)+(1/6*4,60*2,08*1,31) =	305,06
Obestavěný prostor - celkem:			**715,77 m³**

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	kamenné pásy na MC, v části betonová deska, bez hydroizolace	P	100
2. Zdivo	zděné (cihla) v tl.45 cm, nezateplené, vnitřní nosné i nenosné konstrukce zděné	S	75
2. Zdivo	zděné (cihla) v tl.30 cm, nezateplené	P	15
2. Zdivo	chybí / odstraněné	C	10
3. Stropy	1.Np-dřevěné trámové s rovným podhledem a záklopem	S	84
3. Stropy	chybí	C	16
4. Střecha	dřevěný krov (S, P), S - umožňující využití podkroví, sbíjený, přitesávané i hraněné řezivo	S	40
4. Střecha	dřevěný krov (S, P), S - umožňující využití podkroví, sbíjený, přitesávané i hraněné řezivo	S	60
5. Krytina	skládaná - šablony cementovlákno Cembrit apod.	S	100
6. Klempířské konstrukce	FeZn plech (Satjam / Lindab apod)	S	30
6. Klempířské konstrukce	chybí / odstraněné / neprovedené	C	70
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky s neobnovovaným nátěrem	S	15
7. Vnitřní omítky	chybí / odstraněné / neprovedené	C	85
8. Fasádní omítky	dvouvrstvé, vápenocementové	S	40
8. Fasádní omítky	chybí / odstraněné / neprovedené	C	60
9. Vnější obklady	chybí / odstraněné / neprovedené	C	100
10. Vnitřní obklady	chybí / odstraněné / neprovedené	C	100
11. Schody	dřevěné fošnové, tesařsky zpracované	P	100
12. Dveře	chybí / odstraněné / neprovedené	C	100
13. Okna	chybí / odstraněné / neprovedené	C	100
14. Podlahy obytných místností	chybí / odstraněné / neprovedené	C	100
15. Podlahy ostatních místností	chybí / odstraněné / neprovedené	C	100
16. Vytápění	chybí / odstraněné / neprovedené	C	100
17. Elektroinstalace	chybí / odstraněné / neprovedené	C	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	chybí / odstraněné / neprovedené	C	100
20. Zdroj teplé vody	chybí / odstraněné / neprovedené	C	100
21. Instalace plynu	chybí / odstraněné / neprovedené	C	100
22. Kanalizace	chybí / odstraněné / neprovedené	C	100
23. Vybavení kuchyně	chybí / odstraněné / neprovedené	C	100
24. Vnitřní vybavení	chybí / odstraněné / neprovedené	C	100
25. Záchod	chybí / odstraněné / neprovedené	C	100
26. Ostatní	chybí / odstraněné / neprovedené	C	100

Výpočet koeficientu vybavení K_4 a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočet obj. podílu,
UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77	9,16	100,00	9,16
2. Zdivo	S	21,20	75	1,00	15,90	38,60	100,00	38,60
2. Zdivo	P	21,20	15	0,46	1,46	3,54	100,00	3,54
2. Zdivo	C	21,20	10	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
3. Stropy	S	7,90	84	1,00	6,64	16,12	100,00	16,12
3. Stropy	C	7,90	16	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
4. Střecha	S	7,30	40	1,00	2,92	7,09	100,00	7,09
4. Střecha	S	7,30	60	1,00	4,38	10,63	100,00	10,63
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40	8,25	100,00	8,25
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	30	1,00	0,27	0,66	100,00	0,66

6. Klempířské konstrukce	C	0,90	70	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
7. Vnitřní omítky	S	5,80	15	1,00	0,87	2,11	100,00	2,11
7. Vnitřní omítky	C	5,80	85	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
8. Fasádní omítky	S	2,80	40	1,00	1,12	2,72	100,00	2,72
8. Fasádní omítky	C	2,80	60	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
10. Vnitřní obklady	C	2,30	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
11. Schody	P	1,00	100	0,46	0,46	1,12	100,00	1,12
12. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
13. Okna	C	5,20	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
14. Podlahy obytných místností	C	2,20	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	C	1,00	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
16. Vytápění	C	5,20	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
17. Elektroinstalace	C	4,30	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
19. Rozvod vody	C	3,20	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
22. Kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	C	4,10	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
25. Záchod	C	0,30	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					41,19	Rozestavěnost:		**100,00**
Koeficient vybavení K_4:					**0,4119**			

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	P	9,16	100,00	9,16	9,16	93	108	86,11	7,8877
2. Zdivo	S	38,60	85,00	32,81	32,81	93	108	86,11	28,2527
2. Zdivo	S	38,60	15,00	5,79	5,79	93	93	100,00	5,7900
2. Zdivo	P	3,54	100,00	3,54	3,54	93	108	86,11	3,0483
3. Stropy	S	16,12	100,00	16,12	16,12	93	108	86,11	13,8809
4. Střecha	S	7,09	100,00	7,09	7,09	93	131	70,99	5,0332
4. Střecha	S	10,63	100,00	10,63	10,63	2	40	5,00	0,5315
5. Krytina	S	8,25	100,00	8,25	8,25	2	40	5,00	0,4125
6. Klempířské konstrukce	S	0,66	100,00	0,66	0,66	2	40	5,00	0,0330
7. Vnitřní omítky	S	2,11	100,00	2,11	2,11	93	94	98,94	2,0876
8. Fasádní omítky	S	2,72	100,00	2,72	2,72	93	94	98,94	2,6912
11. Schody	P	1,12	100,00	1,12	1,12	93	94	98,94	1,1081
Opotřebení:									**70,8 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^3]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,4119
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m^3]	**=**	**1 909,89**
Plná cena: 715,77 m^3 * 1 909,89 Kč/m^3	**=**	**1 367 041,97 Kč**

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	1,0000
Nedokončená stavba	**=**	**1 367 041,97 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 70,8 % /100)	*	0,292
Nákladová cena stavby CS_N	**=**	**399 176,26 Kč**

Koeficient pp	*	0,697
Cena stavby CS	**=**	**278 225,85 Kč**
Rodinný dům čp.17 (St.63) - zjištěná cena	**=**	**278 225,85 Kč**
LV 54, k.ú. Hlinka - rekapitulace		
1.1. Pozemky:		**12 182,40 Kč**
LV 54, k.ú. Hlinka - zjištěná cena celkem	**=**	**290 408,25 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům čp.17 (St.63)

Jedná se o samostatně stojící, zděnou stavbu (zděné konstrukce – cihla 45/30 cm, nezateplená), stropy – 1.Np dřevěné trámové, střecha – dřevěný krov (umožňující využití podkroví – původní 1 x obytná místnost odstraněna, aktuálně půdní prostor), zapsaná v KN jako součást pozemku, která je 1 podlažní, nepodsklepená, s **1** nadzemními podlažími, složeného obdélníkového půdorysu „L“ cca max. 13,45x13,22 m.

Technický popis konstrukcí – viz Nákladové ocenění

Dispozice – původně RD jednobytový, v dispozici cca 4+1, aktuální UP 189,16m^2 (včetně půdního prostoru), původní obytná plocha cca 117,28 m^2

Realizace – **1928/1929** *(dostupné listiny, historické let. snímky oblasti, konstrukční charakteristiky, odborným odhadem)*

Podstatnější stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace:
2019-2020 – bourací práce v rámci interiéru (nášlapné vrstvy podlah, povrchové úpravy, výplně otvorů, instalace TZB, vybavení budovy), demolice střešní konstrukce (krytina, krov z cca 60%, klempířské konstrukce). Byl realizován krov, střešní konstrukce a část oplechování střešní krytiny.

Technický stav – dle názoru znalce **neumožňující** (z technického hlediska) běžné a dlouhodobější užívání stavby **v celém rozsahu bez zásadní stavební úpravy** *(znalcem odhadované minimální IN na uvedení do provozuschopného stavu cca 2,25 mil Kč)***.**

Celkově hodnoceno – **stavebně neuzavřená / nedokončená stavba globálně v počátku III/3 životnosti** (opotřebení 70%, odhadovaná další celková technická životnost PDŽ **15 let**), **dlouhodoběji neužívána v souladu se svým stavebně technickým určením, neumožňující** (technicky) **běžné užívání,** dle názoru znalce zejména v uplynulých letech s výrazně horší stavební údržbou se započatou podstatnější / komplexní rekonstrukcí/modernizací k datu ocenění nedokončenou , se zjevnými statickými poruchami – **nedokončená a neudržovaná stavba**, technické opotřebení vyšší než adekvátní ke stáří budovy, **bez vybavení**, stavba dle názoru znalce **s předpokladem nutnosti** zásadnějších rekonstrukcí / modernizací v horizontu cca do –započetí užívání.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m²]	výška
1.Np-Přízemí	7,80*13,45+1,26*(13,45-5,38) =	115,08	2,95 m
	4,16*6,80-4,55*2,65*1/2 =	22,26	3,20 m
			137,34 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m³]
NP	1.Np-Přízemí	(7,80*13,45+1,26*(13,45-5,38))*(2,95) =	339,48
NP		(4,16*6,80-4,55*2,65*1/2)*(3,20) =	71,23
Z	Zastřešení/Půda	(7,80*13,45)*(1,46+2,45/2)+(1,26*8,07)*((1,46+0,71)/2)+(4,60*1,14*1,82*1/2)+(4,60*1,31*1,82*1/2)+(1/6*4,60*2,08*1,31) =	305,06
Obestavěný prostor - celkem:			**715,77 m³**

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	kamenné pásy na MC, v části betonová deska, bez hydroizolace	P	100
2. Zdivo	zděné (cihla) v tl.45 cm, nezateplené, vnitřní nosné i nenosné konstrukce zděné	S	75
2. Zdivo	zděné (cihla) v tl.30 cm, nezateplené	P	15
2. Zdivo	chybí / odstraněné	C	10
3. Stropy	1.Np-dřevěné trámové s rovným podhledem a záklopem	S	84
3. Stropy	chybí	C	16
4. Střecha	dřevěný krov (S, P), S - umožňující využití podkroví, sbíjený, přitesávané i hraněné řezivo	S	40
4. Střecha	dřevěný krov (S, P), S - umožňující využití podkroví, sbíjený, přitesávané i hraněné řezivo	S	60
5. Krytina	skládaná - sablonycementovlákno Cembrit apod.	S	100
6. Klempířské konstrukce	FeZn plech (Satjam / Lindab apod)	S	30
6. Klempířské konstrukce	chybí / odstraněné / neprovedené	C	70
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky s neobnovovaným nátěrem	S	15
7. Vnitřní omítky	chybí / odstraněné / neprovedené	C	85
8. Fasádní omítky	dvouvrstvé, vápenocementové	S	40
8. Fasádní omítky	chybí / odstraněné / neprovedené	C	60
9. Vnější obklady	chybí / odstraněné / neprovedené	C	100
10. Vnitřní obklady	chybí / odstraněné / neprovedené	C	100
11. Schody	dřevěné fošnové, tesařsky zpracované	P	100
12. Dveře	chybí / odstraněné / neprovedené	C	100
13. Okna	chybí / odstraněné / neprovedené	C	100
14. Podlahy obytných místností	chybí / odstraněné / neprovedené	C	100
15. Podlahy ostatních místností	chybí / odstraněné / neprovedené	C	100
16. Vytápění	chybí / odstraněné / neprovedené	C	100
17. Elektroinstalace	chybí / odstraněné / neprovedené	C	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	chybí / odstraněné / neprovedené	C	100
20. Zdroj teplé vody	chybí / odstraněné / neprovedené	C	100
21. Instalace plynu	chybí / odstraněné / neprovedené	C	100
22. Kanalizace	chybí / odstraněné / neprovedené	C	100
23. Vybavení kuchyně	chybí / odstraněné / neprovedené	C	100
24. Vnitřní vybavení	chybí / odstraněné / neprovedené	C	100
25. Záchod	chybí / odstraněné / neprovedené	C	100

26. Ostatní	chybí / odstraněné / neprovedené	C	100

Výpočet koeficientu vybavení K_4 a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočet obj. podílu,
UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77	9,16	100,00	9,16
2. Zdivo	S	21,20	75	1,00	15,90	38,60	100,00	38,60
2. Zdivo	P	21,20	15	0,46	1,46	3,54	100,00	3,54
2. Zdivo	C	21,20	10	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
3. Stropy	S	7,90	84	1,00	6,64	16,12	100,00	16,12
3. Stropy	C	7,90	16	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
4. Střecha	S	7,30	40	1,00	2,92	7,09	100,00	7,09
4. Střecha	S	7,30	60	1,00	4,38	10,63	100,00	10,63
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40	8,25	100,00	8,25
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	30	1,00	0,27	0,66	100,00	0,66
6. Klempířské konstrukce	C	0,90	70	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
7. Vnitřní omítky	S	5,80	15	1,00	0,87	2,11	100,00	2,11
7. Vnitřní omítky	C	5,80	85	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
8. Fasádní omítky	S	2,80	40	1,00	1,12	2,72	100,00	2,72
8. Fasádní omítky	C	2,80	60	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
10. Vnitřní obklady	C	2,30	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
11. Schody	P	1,00	100	0,46	0,46	1,12	100,00	1,12
12. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
13. Okna	C	5,20	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
14. Podlahy obytných místností	C	2,20	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	C	1,00	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
16. Vytápění	C	5,20	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
17. Elektroinstalace	C	4,30	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
19. Rozvod vody	C	3,20	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
22. Kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	C	4,10	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
25. Záchod	C	0,30	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					41,19	Rozestavěnost:		**100,00**
Koeficient vybavení K_4:					**0,4119**			

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	P	9,16	100,00	9,16	9,16	93	108	86,11	7,8877
2. Zdivo	S	38,60	85,00	32,81	32,81	93	108	86,11	28,2527
2. Zdivo	S	38,60	15,00	5,79	5,79	93	93	100,00	5,7900
2. Zdivo	P	3,54	100,00	3,54	3,54	93	108	86,11	3,0483
3. Stropy	S	16,12	100,00	16,12	16,12	93	108	86,11	13,8809
4. Střecha	S	7,09	100,00	7,09	7,09	93	131	70,99	5,0332
4. Střecha	S	10,63	100,00	10,63	10,63	2	40	5,00	0,5315
5. Krytina	S	8,25	100,00	8,25	8,25	2	40	5,00	0,4125
6. Klempířské konstrukce	S	0,66	100,00	0,66	0,66	2	40	5,00	0,0330
7. Vnitřní omítky	S	2,11	100,00	2,11	2,11	50	51	98,04	2,0686

8. Fasádní omítky	S	2,72	100,00	2,72	2,72	93	94	98,94	2,6912
11. Schody	P	1,12	100,00	1,12	1,12	93	94	98,94	1,1081
Opotřebení:									**70,7 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^3]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,4119
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**1 909,89**
Plná cena: 715,77 m^3 * 1 909,89 Kč/m^3	=	**1 367 041,97 Kč**

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	1,0000
Nedokončená stavba	=	**1 367 041,97 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 70,7 % /100)	*	0,293
Rodinný dům čp.17 (St.63) - zjištěná cena	=	**400 543,30 Kč**

2. Hodnota pozemků

2.1. LV 54, k.ú.Hlinka

Základní popis oceňovaných pozemků
Jedná se o pozemky k datu ocenění zapsané na listu vlastnictví číslo **54** pro obec **Hlinka**, katastrální území **Hlinka** o celkové výměře **235 m²** (dále **Pozemek** - *podrobněji viz Celkový popis).*

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků
Cenová mapa – *pro danou lokalitu **není** zpracována*

Obchodní historie *- pozemky **nebyly** obchodně samostatně realizovány v rámci volného trhu.*

Aktuální nabídka *– (Hlinka +5km, výměra do 2.500 m²)*

V segmentu *(Residenční výstavba)* v dané lokalitě aktuálně existuje velmi omezená nabídka, v podstatě pouze jako syrové pozemky, v cenovém rozmezí 500 – 650 Kč/m².
Stavebně připravené pozemky (IS, Dopravní napojení) nejsou aktuálně v nabídce.

Vlastní databáze, databáze ISKN
Z archivu dosavadně zpracovaných ocenění pro ČS a.s , spolupracujících subjektů, v rámci rezidenční výstavby lze dovozovat cenovou úroveň v rozpětí 400 – 600 Kč/m²

Pro cenovou hladinu SJC je vzata v úvahu **jednotková cena pozemků** ve výši **550 Kč/m²** , odpovídající faktickému stavu pozemků, kritériím ÚP, zohledňující využitelnost/zastavitelnost, velikost – tvar - polohu, dopravní dostupnost, dostupnost IS, existující venkovní úpravy a IS, trvalé porosty, příp. další investice a drobné stavby (mimo vedlejších staveb/budov), okolní vlivy a skutečnosti popsané zejména v Analýze rizik / Celkový popis.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St.63	235	550,00		129 250
Celková výměra pozemků		**235**	**Hodnota pozemků celkem**		**129 250**

3. Porovnávací hodnota

3.1. LV 54, k.ú.Hlinka

Oceňovaná nemovitá věc

Vyhodnocení obchodní historie

10/2016 *- úplatný převod* ***v rámci volného trhu*** *(zveřejněné nabídky, prodej mimo rámce provázaných subjektů) v technickém stavu neodpovídajícímu aktuálnímu stavu (původní stav – nabytí dědictví, bez provedených stavebních prací, zhoršená údržba), v rozsahu stávajícího LV za celkovou* ***KC 0,120 mil. Kč****, znalcem byla zajištěna KS.*

Aktuální srovnatelná nabídka v lokalitě

Segment : RD Hlinka +5km

V segmentu *(Residenční výstavba)* v dané lokalitě aktuálně existuje slabší nabídka, v podstatě se jedná o starší zemědělské usedlosti, v cenovém hladině do 0,99 mil. Kč, přičemž se jedná o uživatelné objekty s vyšším opotřebením, FCP od 1.550 do 2.750 m2 se ZP stavby 260m2 – 520 m2 .

Rozsah nabídky dle JC (ZP) 1.900 Kč – 3.700 Kč / m2

Vlastní databáze / údaje ISKN / Cenové mapy prodejů

Znalcem bylo provedeno šetření v rámci dané lokality Hlinka v rámci realizovaných převodů v daném segmentu (rezidenční stavby) a bylo zjištěno že v letech 2019-2022 bylo realizováno minimálně 6 obchodních transakcí, přičemž se jednalo jak o dobrovolné převody vlastnictví tak i o nedobrovolné přechody vlastnictví, kdy část z těchto nemovitostí byla obchodováno kombinací obou (Kupní smlouva + Dražba).

Užitná plocha:	137,34 m^2
Obestavěný prostor:	715,77 m^3
Zastavěná plocha:	137,34 m^2
Plocha pozemku:	235,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Rodinný dům čp.3**
Lokalita: Hlinka, ppč. St.50
Popis: FCP 1.369 m2 s objektem RD čp.3, ZP 125m2 RD, 80m2 HB . KC ˝ 140.000 Kč, realizace obchodu 12/2020 (V-116/2021) + Dražba ˝ 185.000 Kč 01/2021 (V-559/2021). **325.000 Kč**
Pozemek: 1 369,00 m^2
Užitná plocha: 125,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: ISKN

K1 Redukce pramene ceny - Sbírka listin ISKN, realizace 01/2021	1,05
K2 Velikosti objektu - Srovnatelný	1,00
K3 Poloha - Srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - Srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - Mírně lepší	1,05
K6 Vliv pozemku - Výrazně horší	0,69
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Bez vlivu	1,00
K8 Vedlejší stavby / ostatní vlivy - Bez vedelejších staveb	0,98

Váha: 2

Cena [Kč] k 30.01.2021	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
325 000	125,00	2 600	0,75	**1 950**

Název: **Rodinný dům čp.9**
Lokalita: Hlinka, ppč. St.56/1
Popis: FCP 2.163 m2 s objektem RD čp.9, ZP 370 m2 . KC **885.000 Kč**, realizace obchodu 05/2021 (V-1314/2021)

Pozemek: 2 163,00 m²
Užitná plocha: 370,00 m²

Použité koeficienty:

Zdroj: ISKN

K1 Redukce pramene ceny - Sbírka listin ISKN, realizace 05/2021	1,03
K2 Velikosti objektu - Menší (lepší JC)	1,15
K3 Poloha - Srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - Srovnatelná	1,00
K5 Celkový stav - Srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - Výrazně horší	0,66
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Bez vlivu	1,00
K8 Vedlejší stavby / ostatní vlivy - Bez vedelejších staveb	0,98

Váha: 1

Cena [Kč] k 30.05.2021	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
885 000	370,00	2 392	0,77	**1 842**

Název: **Rodinný dům čp.11**
Lokalita: Hlinka, ppč. St.59
Popis: FCP 3.448 m2 s objektem RD čp.11, ZP 174 m2 , ZP 226 m2 HB, 0,7 ha zemědělská půda, 1,5 ha lesy.
KC Insolvence 1/2 436.000 Kč, realizace obchodu 02/2022 (V-507/2022) + KC 1/2 520.000 Kč, realizace obchodu 02/2022. Odhadovaný podíl zemědělských a lesních pozemků 275.000 Kč, FCP **681.000 Kč**
Pozemek: 2 163,00 m²
Užitná plocha: 174,00 m²

Použité koeficienty:

Zdroj: ISKN

K1 Redukce pramene ceny - Sbírka listin ISKN, realizace 02/2022	1,00
K2 Velikosti objektu - Mírně menší (lepší JC)	1,05
K3 Poloha - Srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - Horší	0,80
K5 Celkový stav - Mírně horší	0,90
K6 Vliv pozemku - Výrazně horší	0,62
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Bez vlivu	1,00
K8 Vedlejší stavby / ostatní vlivy - Bez vedelejších staveb	0,98

Váha: 1

Cena [Kč] k 28.02.2022	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
681 000	174,00	3 914	0,46	**1 800**

Název: **Rodinný dům čp.19**
Lokalita: Hlinka, ppč. St.67/2
Popis: FCP 826 m2 s objektem RD čp.19, ZP 2x142 m2 . KC 1/2 320.000 Kč, realizace obchodu 10/2020 (V-2259/2020), Dražba 1/2 521.000 Kč 12/2019 (V-612/2020). **841.000 Kč**
Pozemek: 826,00 m²
Užitná plocha: 284,00 m²

Použité koeficienty:

Zdroj: ISKN

K1 Redukce pramene ceny - Sbírka listin ISKN, realizace 10/2020	1,07
K2 Velikosti objektu - Menší (lepší JC)	1,10
K3 Poloha - Srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - Výrazně horší	0,70
K5 Celkový stav - Horší	0,85
K6 Vliv pozemku - Mírně horší	0,91

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Bez vlivu 1,00
K8 Vedlejší stavby / ostatní vlivy - Bez vedelejších staveb 0,98

Váha: 1

Cena [Kč] k 30.10.2020	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
841 000	284,00	2 961	0,62	**1 836**

Název: **Rodinný dům čp.14**
Lokalita: Hlinka, ppč. St.17/1
Popis: FCP 2.250 m2 s objektem RD čp.14, ZP 463 m2 . KC **600.000 Kč**, realizace obchodu 10/2021 (V-2869/2021)
Pozemek: 2 250,00 m²
Užitná plocha: 463,00 m²

Použité koeficienty:

Zdroj: ISKN

K1 Redukce pramene ceny - Sbírka listin ISKN, realizace 10/2021 1,05
K2 Velikosti objektu - Menší (lepší JC) 1,40
K3 Poloha - Srovnatelná 1,00
K4 Provedení a vybavení - Mírně lepší 1,10
K5 Celkový stav - Lepší 1,25
K6 Vliv pozemku - Horší 0,69
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Bez vlivu 1,00
K8 Vedlejší stavby / ostatní vlivy - Bez vlivu 1,00

Váha: 1

Cena [Kč] k 30.10.2021	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
600 000	463,00	1 296	1,39	**1 801**

Název: **Rodinný dům čp.5**
Lokalita: Hlinka, ppč. St.46/1
Popis: FCP 2.769 m2 s objektem RD čp.5, ZP 409 + 283 m2 . KC **385.000 Kč**, dražba FÚ 02/2022 (V-572/2022)
Pozemek: 2 769,00 m²
Užitná plocha: 409,00 m²

Použité koeficienty:

Zdroj: ISKN

K1 Redukce pramene ceny - Sbírka listin ISKN, realizace 02/2022 1,00
K2 Velikosti objektu - Menší (lepší JC) 1,40
K3 Poloha - Srovnatelná 1,00
K4 Provedení a vybavení - Lepší 1,15
K5 Celkový stav - Lepší 1,25
K6 Vliv pozemku - Horší 0,71
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Srovnávaný - torzo původní obytné části 1,30
K8 Vedlejší stavby / ostatní vlivy - Bez vlivu 1,00

Váha: 1

Cena [Kč] k 28.02.2022	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
385 000	409,00	941	1,86	**1 750**

Minimální jednotková porovnávací cena	1 750 Kč/m^2
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	1 830 Kč/m^2
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	1 847 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	1 950 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Vážená jednotková cena	**1 847 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	137,34 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**253 667 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:		
1. LV 54, k.ú. Hlinka		290 408,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	12 182,40 Kč	
1.2.Rodinný dům čp.17 (St.63)	278 226,- Kč	
	290 408,- Kč	

Výsledná cena - celkem:	**290 408,- Kč**
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**290 410,- Kč**
slovy: Dvěstědevadesáttisícčtyřistadeset Kč	

Cena zjištěná dle cenového předpisu

290 410 Kč

slovy: Dvěstědevadesáttisícčtyřistadeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku	
1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Rodinný dům čp.17 (St.63)	400 543,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. LV 54, k.ú.Hlinka	129 250,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. LV 54, k.ú.Hlinka	253 667,- Kč

Porovnávací hodnota	**253 667 Kč**
Věcná hodnota	**529 793 Kč**
z toho hodnota pozemku	129 250 Kč

Silné stránky

- **Poloha v rámci sídelního útvaru** z hlediska – **dobrá poloha s ohledem na účel užívání**, adekvátní dopravní napojení, dostupnost infrastruktury / centra, napojení na IS existující v lokalitě
- **Parkovací a odstavné plochy –** možné vlastní, dostupné v rámci veřejně přístupných ploch v docházkové vzdálenosti

Slabé stránky

- **Sídelní útvar –** lokalita s minimální infrastrukturou, slabší dostupnost vyšších správních celků, pohraničí (viz Místopis)
- **Poloha v rámci sídelního útvaru** z hlediska – rizika záplav **(2)**
- **Pozemek** – v dané lokalitě minimální výměra, bez možnosti rozšíření staveb, s minimální plochou nezastavěných ploch, stavebně neupravené
- **Prvky dlouhodobé životnosti –** ŽB / zděné kce se zjištěnými poruchami, s vyšším adekvátním technickým opotřebením
-**Technické parametry stavebně neuzavřená / nedokončená stavba globálně v počátku III/3 životnosti** (opotřebení 70%, odhadovaná další celková technická životnost PDŽ **15 let**), **dlouhodoběji neužívána v souladu se svým stavebně technickým určením, neumožňující** (technicky) **běžné užívání,** dle názoru znalce zejména v uplynulých letech s výrazně horší stavební údržbou se započatou podstatnější / komplexní rekonstrukcí/modernizací k datu ocenění nedokončenou, se zjevnými statickými poruchami – **nedokončená a neudržovaná stavba**, technické opotřebení vyšší než adekvátní ke stáří budovy, **bez vybavení**, stavba dle názoru znalce **s předpokladem nutnosti** zásadnějších rekonstrukcí / modernizací v horizontu cca do –započetí užívání.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Vyhodnocení analýzy rizik

Rizika zásadně ovlivňující běžnou obchodovatelnost nemovitosti **byla zjištěna:**

Technický stav – rozestavěná, neudržovaná, nedokončená stavba, neumožňující užívání bez zásadních stavebních zásahů, se zjištěnými statickými poruchami konstrukce

K datu ocenění se jedná o stavbu v technickém stavu znemožňující možnosti okamžitého užívání, dlouhodoběji neužívanou (od 2016), s demontovanými prvky krátkodobé životnosti, pro započetí oceňovaného způsobu užívání s nezbytnou realizaci významnější Investice.
*Jsem názoru, že **současný stav neomezuje** způsobilost nemovité věci být předmětem právního jednání, aktuálně **je způsobilý omezit / podmínit** schopnost věci poskytovat dlouhodobější, opakovatelný a udržitelný adekvátní užitek, přičemž je zřejmá nutnost sanace statických poruch.*

Jiné / Ostatní rizikové faktory – **byly zjištěny.**

Riziko záplav / povodní

*Trvalý rizikový faktor (**2** stupeň databáze Aqua), eliminovatelný doporučeným pojištěním (vyšší hranice finanční náročnosti).*
*Jsem názoru že **současný stav neomezuje** způsobilost nemovité věci být předmětem právního jednání a **není způsobilý omezit** schopnost věci poskytovat oceňovaný užitek.*

Zástavní právo smluvní

*Odstranitelný rizikový faktor, **neomezuje** způsobilost nemovité věci být předmětem právního jednání, **neomezuje** schopnost věci poskytovat oceňovaný užitek – **bez negativního vlivu na OC**.*
*Zástavní věřitel - **Česká Spořitelna a.s.** (IČO 45244782)*

Zákaz zcizení a zatížení

*Odstranitelný rizikový faktor, neomezuje způsob a rozsah užívání, **omezuje** způsobilost nemovité věci být předmětem právního jednání (omezená dispozice s věcí), existence tohoto omezení je akcesoricky spojená s existujícím **Zástavním právem smluvním**, kdy věřitelem z těchto zástavních práv **je Česká Spořitelna a.s.** (IČO 45244782).*

Nařízení exekuce

*Odstranitelný rizikový faktor, **zásadně omezuje** způsobilost nemovité věci být předmětem právního jednání (z titulu omezení dispozice s věcí), **neomezuje** schopnost věci poskytovat oceňovaný užitek - **s výraznějším negativním vlivem na dispozici s věcí**.*

Insolvence – prohlášen konkurs

*Odstranitelný rizikový faktor, **zásadně omezuje** způsobilost nemovité věci být předmětem právního jednání (z titulu omezení dispozice s věcí), **neomezuje** schopnost věci poskytovat oceňovaný užitek - **s výraznějším negativním vlivem na dispozici s věcí**.*

Vyhodnocení obchodovatelnosti

Obchodovatelnost : **Běžná**
toto hodnocení vychází především z typu nemovitostí, jedná se o segment trhu běžně obchodovatelný / obchodovaný, trhem s nemovitostmi akceptovaný.
Předpokládaná délka obchodování : **6, max.12 měsíců**
zohledněno ve stanovené výši OC, tak aby tato cena byla realizovatelná v této lhůtě.

Závěr

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami, **zejména metodikou Porovnávací**, vycházející z vlastní databáze obchodně realizovaných nemovitostí, vyhodnocení současného stavu trhu, dále eventuální obchodní historie nemovitosti a skutečností uvedených v tomto Ocenění (Hodnocení rizik , Posouzení +/- nemovitosti, Likvidita / Segment trhu, rentabilita / ekonomická životnost, technický stav a náklady na udržitelnost) s přihlédnutím a vyhodnocením stavu nabídky obdobných nemovitostí v lokalitě (nezatížených věcnými právy / uvolněných, bez právních vad věci), se zohledněním na délku a způsob obchodování (kdy se předpokládá dobrovolný prodej/koupě a realizace do 6, max.12-ti měsíců), dále rovněž velikosti, technického stavu, právního stavu, možnostem využití, situování a typu nemovitosti - odhaduji OC oceňovaných nemovitostí v uvedené výši.

Odhadovaná výše NHZP nemovitosti představuje :
a. **Soubor stavby a pozemku,** tvořící **funkční celek** o výměře **235 m² – původní Rodinný dům jednobytový –** stavebně původně dokončený, se započatou a nedokončenou zásadní modernizací a rekonstrukcí - **rozestavěný**, **neumožňujíc užívání,** s malým rozsahem navazujících nezastavěných, stavebně neupravených ploch, bez dokončených terénních a sadových úprav, bez územní / prostorové rezervy, **oceněných** především **Porovnávací metodou** s přihlédnutím k závěrům Nákladového ocenění, s podílem na OC stávající ve výši **0,250 mil Kč.**

přičemž pro NHZP platí:
Průměrná JC **2.130 Kč/m²** při užitné ploše 117,28 m²

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA	**250 000 Kč**
	slovy: Dvěstěpadesáttisíc Kč

1.
Stanovit obvyklou / tržní cenu nemovitostí zapsaných na LV 54 pro k. ú. Hlinka u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál a to: pozemek p.č.St.63– zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – objekt bydlení č. p. 17 – rodinný dům.
Odpověď :
Obvyklá cena dle Zákona č.151/1997 Sb, definovaná §2, odst.2 dle názoru znalce **činí 250.000 Kč**.

5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Podmínky platnosti závěru nejsou znalcem stanoveny.

SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace předmětu ocenění ze dne 16.01.2022	4
Výpis z Katastru nemovitostí	3
Snímek KM	2
Mapy	3
Podklady ISKN pro porovnávací ocenění	3
Inzertní nabídka	1

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 18.4.1996 č.j. Spr. 1876/96 pro základní obor ekonomika stavebnictví pro odvětví ceny a odhady /nemovitostí/.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 01/2022 evidence posudků.

V Mošnově 13.04.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Martin Nenička
Mošnov 136
742 51 Mošnov

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.12.1.

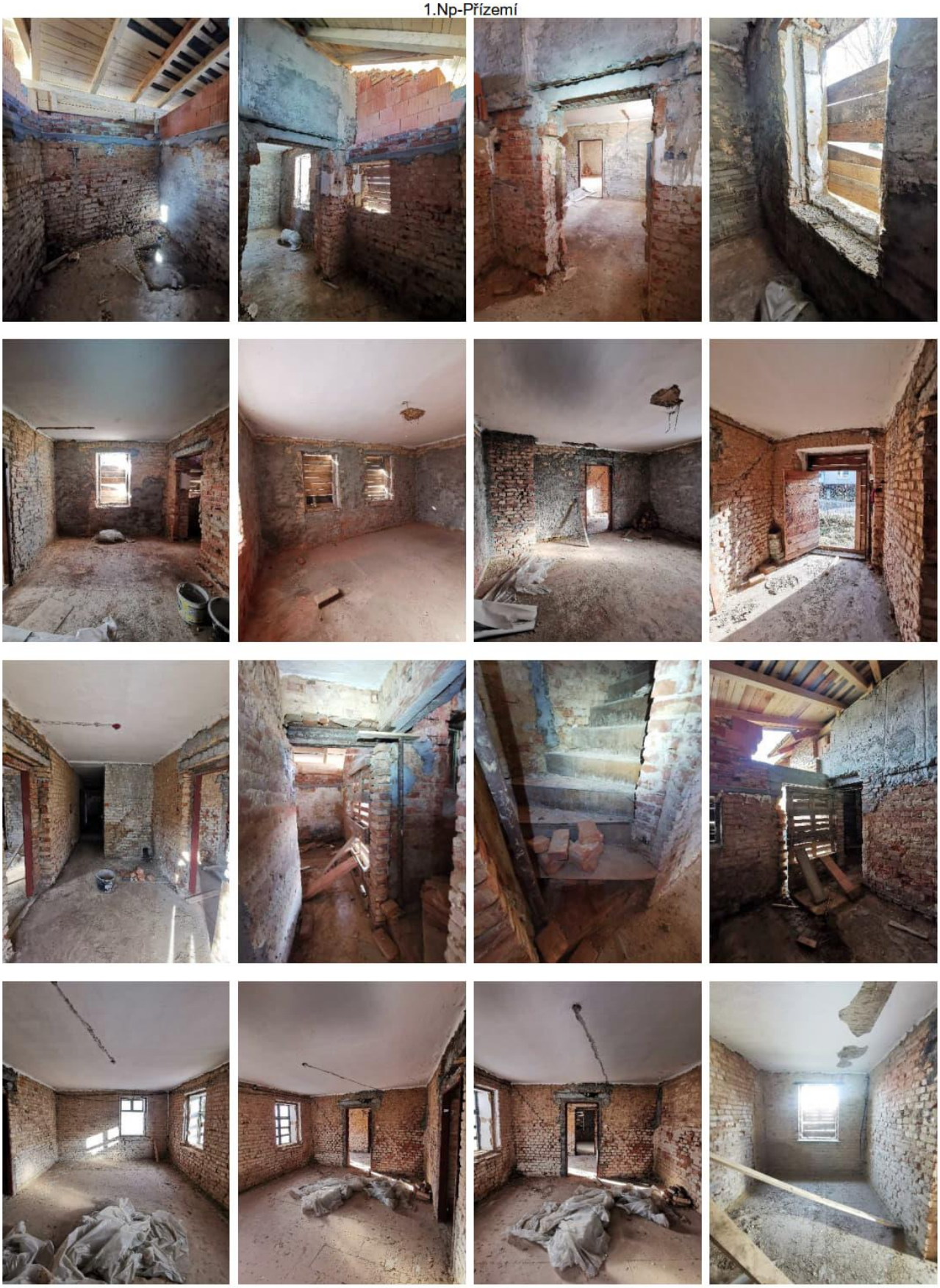
PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 01/2022

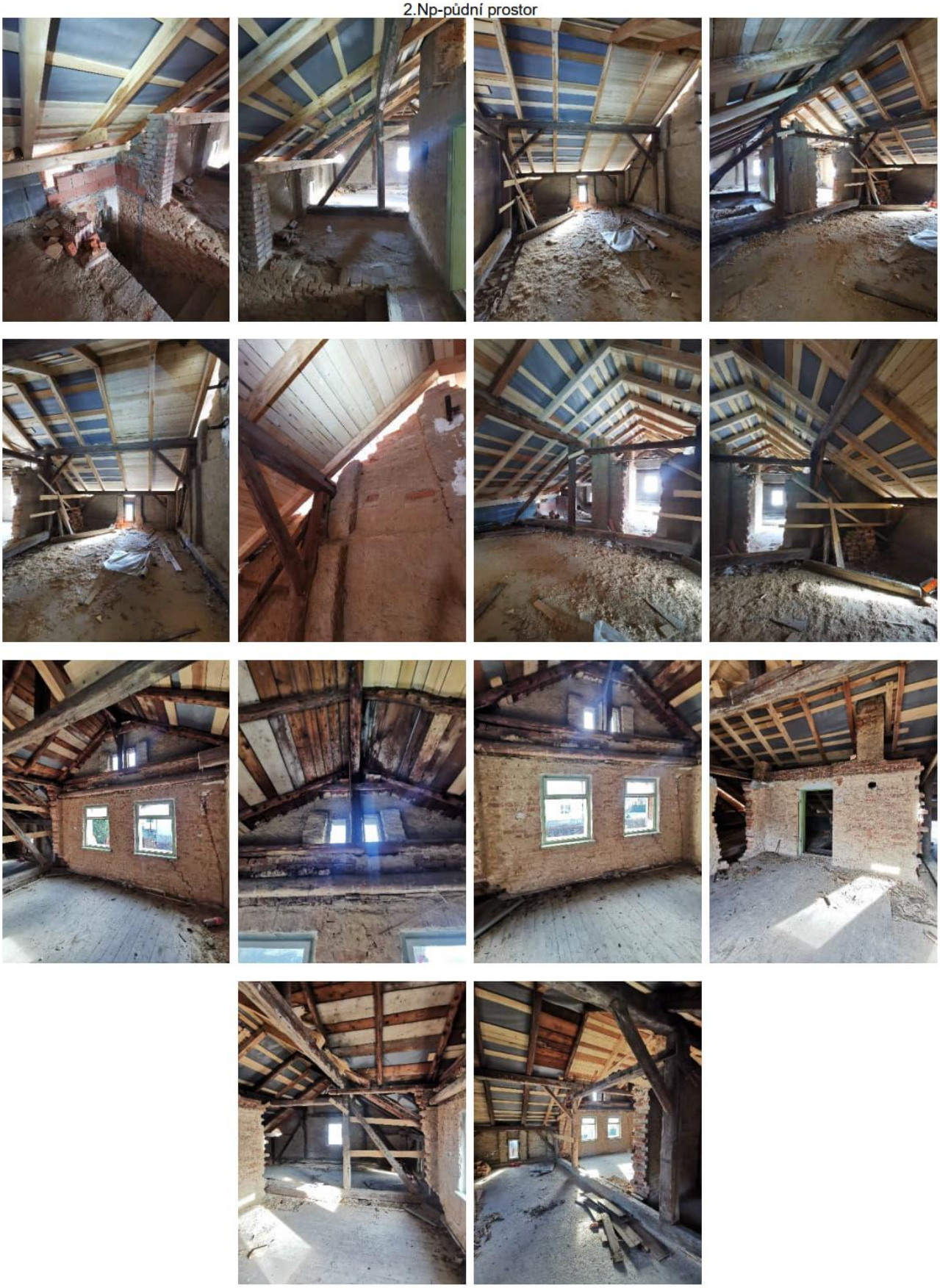
	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace předmětu ocenění ze dne 16.01.2022	4
Výpis z Katastru nemovitostí	3
Snímek KM	2
Mapy / Uzemní plán / Povodňové mapy	3
Podklady ISKN pro porovnávací ocenění	3
Inzertní nabídka	1

Fotodokumentace

1.Np-Přízemí



2.Np-půdní prostor



Zjištěné poruchy / stavební provedení

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *28.07.2021 14:35:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 39 INS 4204 / 2021 pro Jakub Harvan, Ing.

Okres: **CZ0801 Bruntál** Obec: **551872 Hlinka**

Kat.území: **639249 Hlinka** List vlastnictví: **54**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Althaia o.p.s., Na Náměstí 122, 79399 Osoblaha 22892150

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 63	235	zastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: **Hlinka, č.p. 17, rod.dům**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 63**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

  veškeré peněžité existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné pohledávky:
  - na zaplacení jistiny úvěru do výše 6 694 000,- Kč, včetně příslušenství
  - smluvní pokuty a případné další související pohledávky
  do celkové výše 13 388 000,- Kč, vzniklé do 31.12.2027, dále dle smlouvy

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

  Povinnost k
  Parcela: St. 63

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. ZN/0632840139/LCD ze dne 15.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2020 08:11:33. Zápis proveden dne 09.06.2020.**
  V-1021/2020-831

  Pořadí k **18.05.2020 08:11**

- **Zákaz zcizení**

  bez předchozího písemného souhlasu banky po dobu trvání zástavního práva

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

  Povinnost k
  Parcela: St. 63

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. ZN/0632840139/LCD ze dne 15.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2020 08:11:33. Zápis proveden dne 09.06.2020.**
  V-1021/2020-831

  Pořadí k **18.05.2020 08:11**

- **Zákaz zatížení**

  bez předchozího písemného souhlasu banky po dobu trvání zástavního práva

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *28.07.2021 14:35:02*

Okres: CZ0801 Bruntál Obec: 551872 Hlinka

Kat.území: 639249 Hlinka List vlastnictví: 54

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

Typ vztahu

Povinnost k
Parcela: St. 63

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. ZN/0632840139/LCD ze dne 15.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2020 08:11:33. Zápis proveden dne 09.06.2020.
V-1021/2020-831

Pořadí k 18.05.2020 08:11

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Monika Michlová, Štefánikova 1977/9, 741 01 Nový Jičín

Povinnost k
Althaia o.p.s., Na Náměstí 122, 79399 Osoblaha, RČ/IČO: 22892150

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 163 EX 363/2021-6 ze dne 28.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2021 20:32:04. Zápis proveden dne 02.06.2021; uloženo na prac. Nový Jičín
Z-1993/2021-804

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k
Althaia o.p.s., Na Náměstí 122, 79399 Osoblaha, RČ/IČO: 22892150
Parcela: St. 63

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Ing. Monika Michlová, soudní exekutor, EÚ Nový Jičín 163 EX-363/2021 -11 ze dne 31.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2021 20:32:44. Zápis proveden dne 04.06.2021; uloženo na prac. Krnov
Z-1080/2021-831

Plomby a upozornění

Číslo řízení *Vztah k*

o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu
OO-2/2018-831

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva kupní ze dne 24.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2016 10:19:36. Zápis proveden dne 22.11.2016.
V-2991/2016-831

Pro: Althaia o.p.s., Na Náměstí 122, 79399 Osoblaha *RČ/IČO:* 22892150

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *28.07.2021 14:35:02*

Okres: **CZ0801 Bruntál** Obec: **551872 Hlinka**

Kat.území: **639249 Hlinka** List vlastnictví: **54**

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

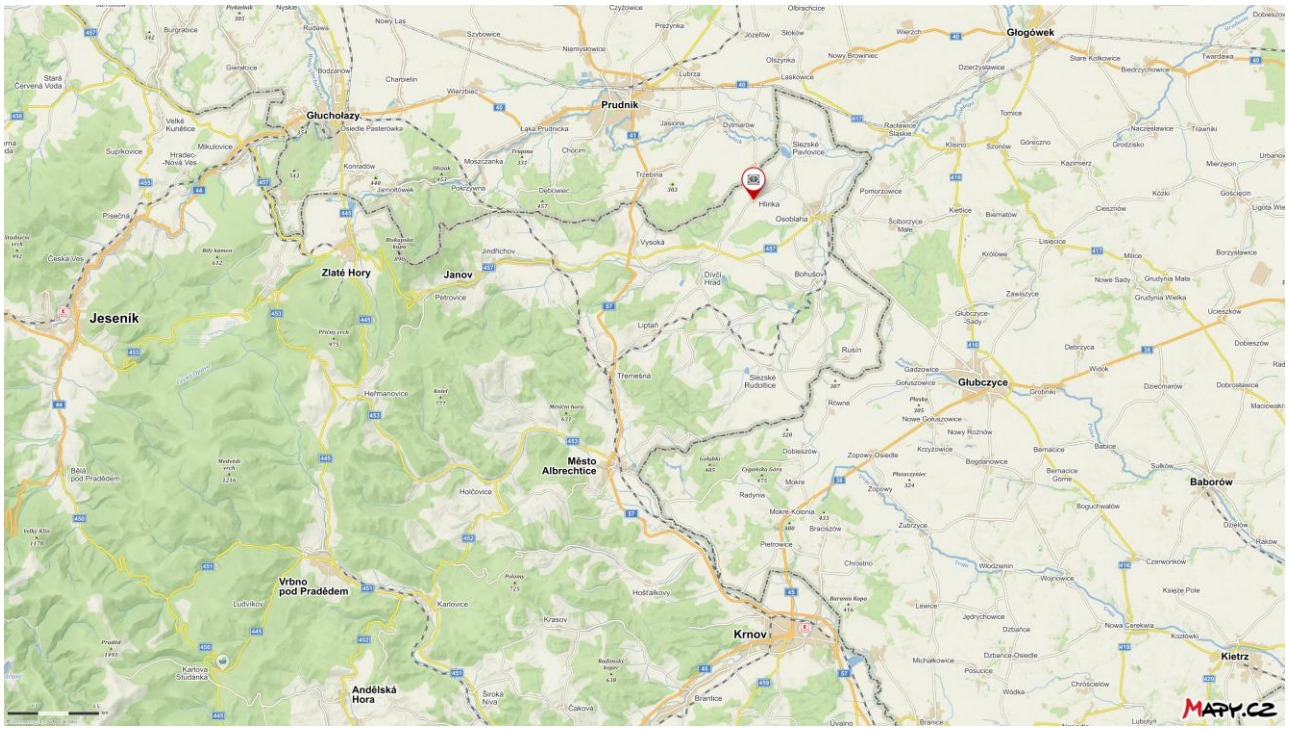
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov, kód: 831.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 28.07.2021 14:52:46*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Hlinka
1554
88
1521
1489/6
1520
1489/17
93
92
1489/16
62
63
1489/9
1489/1
34/1
59
39
61
67/2
65/2
149
1528
34/2
67/3
36
1:500
0 5 10 15 20 25 m

Hlinka
88
1554
1510/1
1521
1489/6
1520
1489/17
93
92
1489/16
62
58
63
1489/9
1489/1
34/1
59
39
61
67/2
65/2
149
1528
34/2
67/3
36
1:500
0 5 10 15 20 25 m

Hlinka
MAPY.CZ


Głogówek
Prudnik
Głuchołazy
Hlinka
Osoblaha
Zlaté Hory
Janov
Jeseník
Głubczyce
Město Albrechtice
Baborów
Vrbno pod Pradědem
Krnov
Andělská Hora
Kietrz
MAPY.CZ

Zpráva o nebezpečí povodně

čap

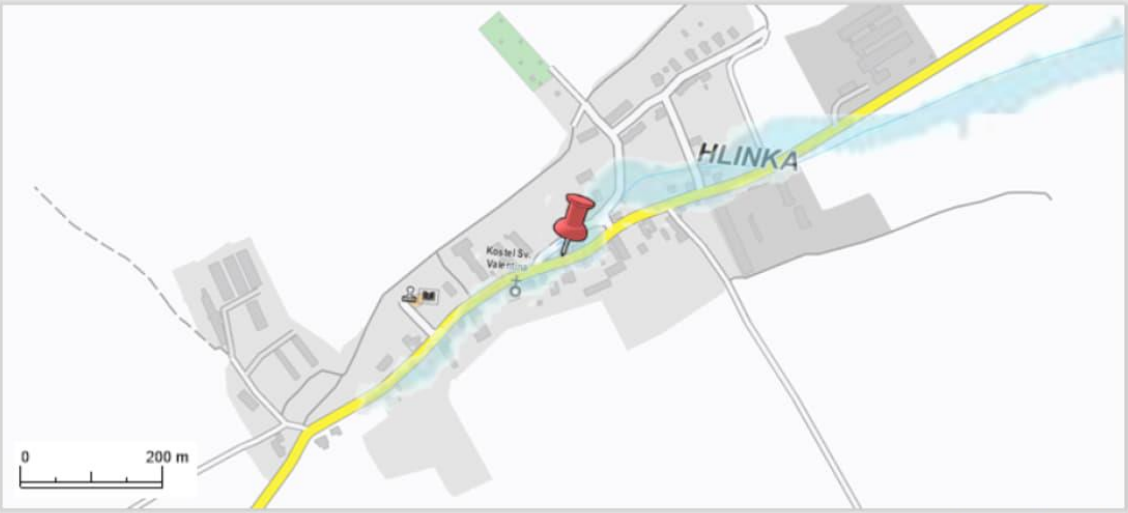
Adresa		
	Kraj: Moravskoslezský kraj	**Ulice, č.p./č.o.:** 17
	Okres: Bruntál	**PSČ:** 79399
	Obec - část obce: Hlinka - Hlinka	

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 2 zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -509743 **Y:** -1048407
Souřadnice GPS: N: 50°16'48,07" **E:** 17°40'18,67"
Kód adresy: 21600121 (dle registru RÚIAN)
Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright © 2022 CEDA Maps a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

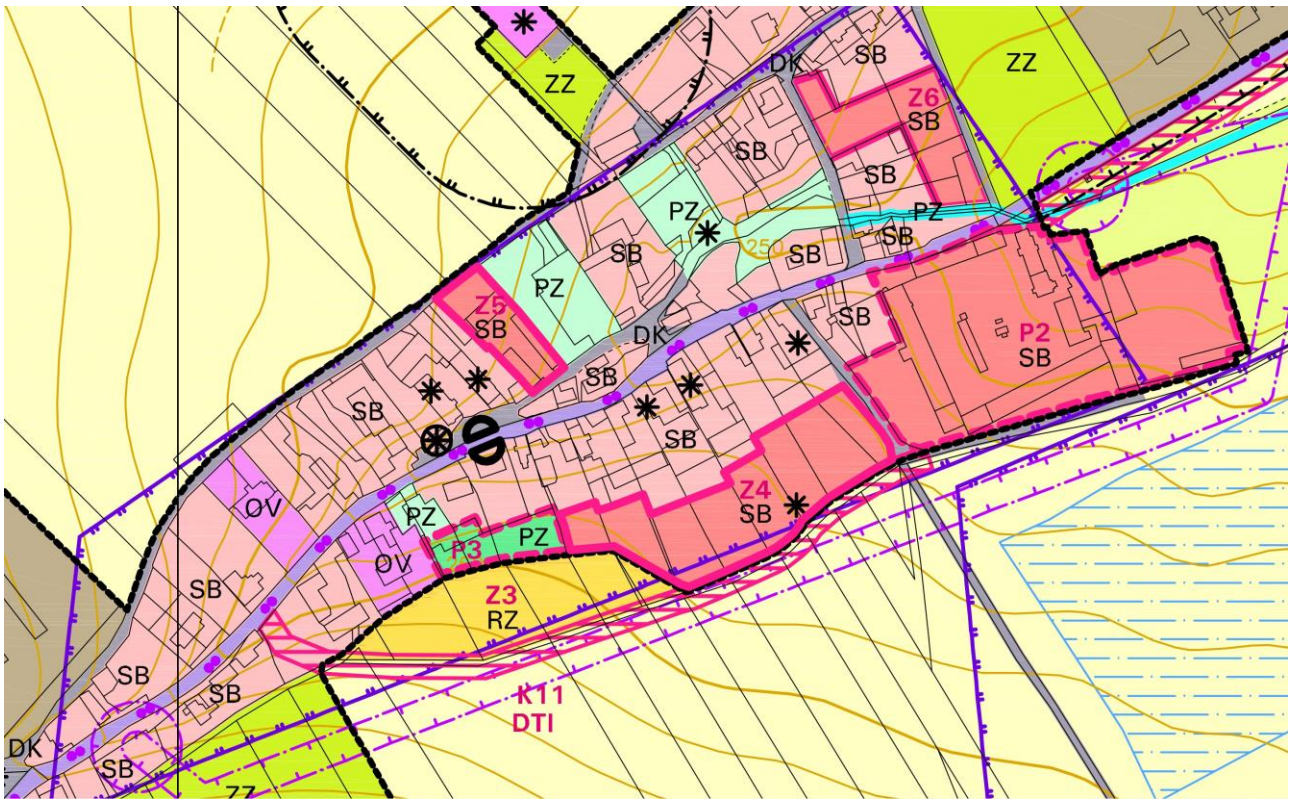
- **Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.
- **Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.
- **Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.
- **Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR
Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Podmínky užívání a zásady ochrany osobních údajů – úplné znění ke stažení zde.



9. SB – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Převažující (hlavní) využití:

- pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech a zemědělských usedlostech včetně staveb a zařízení s tím souvisejících

Přípustné využití:

- pozemky staveb pro bydlení v bytových domech, hromadné bydlení
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení, např. ubytovací a stravovací zařízení, maloobchod, včetně pozemků staveb a zařízení, které jsou nutné k jejich užívání a bezprostředně s nimi souvisejí
- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci
- pozemky veřejných prostranství, veřejné zeleně
- pozemky dětských hřišť, maloplošných hřišť
- místní komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty
- pozemky parkovišť a odstavných ploch pro osobní automobily
- dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení pro drobnou výrobu a služby, řemesla a živnosti, pro zemědělství s byty pro trvalé rodinné bydlení nebo rekreaci a turistické ubytování - agroturistiku, pro chov hospodářských zvířat v malém apod. včetně staveb a zařízení, které jsou nutné k jejich užívání, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v okolí

Nepřípustné využití:

- pozemky staveb, jejich změny nebo změny jejich využití, které by snižovaly kvalitu prostředí a pohodu bydlení např. výroba a skladování, chov hospodářských zvířat ve velkém, plochy pro odstavování nákladních vozidel, autobusů, stavební techniky apod.
- pozemky pohřebišť a velkoplošných hřišť a sportovišť

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- zástavba pozemků staveb pro bydlení, občanské vybavení a pro zemědělství s byty pro rodinné bydlení nepřekročí výšku odpovídající rodinnému domu o dvou nadzemních podlažích s podkrovím
- zástavba pozemků dalších staveb přípustných nebo podmíněně přípustných nepřekročí výšku odpovídající rodinnému domu s jedním nadzemním podlažím s podkrovím.

- stanovenou max. výšku mohou přiměřeně překročit technická zařízení (např. stožáry, antény, komíny, fotovoltaika) nebo drobné architektonické prvky (nárožní věžičky apod.) a to vždy pouze způsobem, který nebude mít negativní vliv na dominantní postavení nemovité kulturní památky kostela sv. Valentina
- intenzita zastavění v plochách smíšených obytných nepřekročí max. 60 % z výměry plochy tak, aby zůstala trvale zachována alespoň min. 40 % výměra plochy pro vzrostlou stromovou zeleň soukromých zahrad a sadů, která je významnou součástí sídlení zeleně příznivě ovlivňující životní prostředí obytného území

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 13.05.2022 13:15

Okres: **CZ0801 Bruntál** *Obec:* **551872 Hlinka**
Kat. území: **639249 Hlinka**

Pozemek: **St. 17/1, LV 155** *Součástí je stavba:* **Hlinka, č.p. 14, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **600.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí	*Číslo řízení*
Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva ze dne 06.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2021 13:35:32. Zápis proveden dne 01.11.2021.	**V-2869/2021-831**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **St. 17/1, LV 155** *Součástí je stavba:* **Hlinka, č.p. 14, rod.dům; 1502, LV 155**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **350.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí	*Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 08.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2021 14:57:38. Zápis proveden dne 11.06.2021.	**V-1361/2021-831**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **1500, LV 62; 1501, LV 62; 79/1, LV 62; 79/2, LV 62**

Pozemek: **St. 46/1, LV 27** *Součástí je stavba:* **Hlinka, č.p. 5, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **385.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí	*Číslo řízení*
Vyrozumění správce daně o splnění podmínek pro přechod vlastnictví v dražbě Finančního úřadu pro Moravskoslezský kraj, ÚzP Ostrava II č.j.719101/22/3202-80544-809859 ze dne 24.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.03.2022 12:36:54. Zápis proveden dne 25.03.2022.	**V-572/2022-831**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **St. 46/1, LV 27** *Součástí je stavba:* **Hlinka, č.p. 5, rod.dům; St. 46/3, LV 27** *Součástí je stavba:* **bez čp/če, zem.stav; 15, LV 27; 1526, LV 27**

Pozemek: **St. 50, LV 25** *Součástí je stavba:* **Hlinka, č.p. 3, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **185.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí	*Číslo řízení*
Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu JUDr. Dalimil Mika, LL.M. - soudní exekutor, EÚ Klatovy, 120 EX-6191/2012 -543 ze dne 20.01.2021. Právní moc ke dni 20.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2021 16:49:16. Zápis proveden dne 25.03.2021.	**V-559/2021-831**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **St. 50, LV 25** *Součástí je stavba:* **Hlinka, č.p. 3, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **140.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí	*Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 22.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 09.02.2021.	**V-116/2021-831**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **St. 50, LV 25** *Součástí je stavba:* **Hlinka, č.p. 3, rod.dům**

Pozemek: **St. 56/1, LV 95** *Součástí je stavba:* **Hlinka, č.p. 9, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **885.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí	*Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 13.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2021 09:34:33. Zápis proveden dne 08.06.2021.	**V-1314/2021-831**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **St. 56/1, LV 95** *Součástí je stavba:* **Hlinka, č.p. 9, rod.dům; St. 56/2, LV 95** *Součástí je stavba:* **bez čp/če, zem.stav**

Pozemek: **St. 59, LV 23**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **436.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí	*Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 23.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2022 08:00:49. Zápis proveden dne 18.03.2022.	**V-507/2022-831**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **St. 59, LV 23; 31, LV 23; 967/2, LV 23; 975/2, LV 23; 979/2, LV 23; 1080/4, LV 36 k.ú. Sádek u Dívčího Hradu; 1122/7, LV 23; 1151/7, LV 23; 1468/2, LV 23; 2049/2, LV 36 k.ú. Sádek u Dívčího Hradu**

stavby: **Hlinka, č.p. 11, rod.dům, LV 23**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **520.000,00 CZK**

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 13.05.2022 13:15

Okres: **CZ0801 Bruntál** *Obec:* **551872 Hlinka**
Kat. území: **639249 Hlinka**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 11.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2022 10:03:52. Zápis proveden dne 15.03.2022. **V-462/2022-831**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 59, LV 23; 31, LV 23; 967/2, LV 23; 975/2, LV 23; 979/2, LV 23; 1080/4, LV 36 k.ú. Sádek u Dívčího Hradu; 1122/7, LV 23; 1151/7, LV 23; 1468/2, LV 23; 2049/2, LV 36 k.ú. Sádek u Dívčího Hradu**
stavby: **Hlinka, č.p. 11, rod.dům, LV 23**

Pozemek: **St. 67/2, LV 10** *Součástí je stavba:* **Hlinka, č.p. 19, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **320.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 05.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2020 14:01:51. Zápis proveden dne 30.10.2020. **V-2259/2020-831**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 67/2, LV 10** *Součástí je stavba:* **Hlinka, č.p. 19, rod.dům; St. 67/3, LV 10; 41, LV 10**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **521.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) ze dne 10.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2020 10:03:31. Zápis proveden dne 26.05.2020. **V-612/2020-831**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 67/2, LV 10** *Součástí je stavba:* **Hlinka, č.p. 19, rod.dům; St. 67/3, LV 10; 41, LV 10**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **320.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) ze dne 05.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2020 11:43:55. Zápis proveden dne 25.02.2020. **V-177/2020-831**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 67/2, LV 10** *Součástí je stavba:* **Hlinka, č.p. 19, rod.dům; St. 67/3, LV 10; 41, LV 10**

Hlinka
1502
st. 17/1
39
st. 67/2
p. 11
st. 67/3
st. 59
st. 56/1
st. 56/2
36
37
41
31
1526
45/1
st. 46/3
15
st. 50
1328
1151/7
1122/7
Za drůbežárnou
1:2 000
0 20 40 60 80 100 m

SREALITY.CZ

Domy na prodej, obec Hlinka a okolí 5 km

Upravit hledání | Uložit hledání

Nejnovější | inzerátů na stránce 20

Prodej rodinného domu 240 m², pozemek 1 469 m²
Vysoká, okres Bruntál
3 799 999 Kč
Exkluzivní zastoupení | Po rekonstrukci | Parkování | Sklep | Bus 1 min. pěšky

Nové

Zajímá vás vývoj cen inzerovaných nemovitostí?
Podívejte se, jak se ceny měnily za posledních několik let.

Zobrazit vývoj

Prodej chalupy 280 m², pozemek 6 433 m²
Vysoká - Pitárné, okres Bruntál
Info o ceně u RK
Garáž | Bazén | Bus 6 min. pěšky | Restaurace 1 min. pěšky

Prodej rodinného domu 520 m², pozemek 2 789 m²
Bohušov, okres Bruntál
999 999 Kč
Exkluzivní zastoupení | Virtuální prohlídka | Parkování | Sklep | Bus 1 min. pěšky | Pošta 1 min. pěšky

Prodej rodinného domu 280 m², pozemek 6 433 m²
Vysoká - Pitárné, okres Bruntál
Info o ceně u RK
Garáž | Bazén | Bus 6 min. pěšky | Restaurace 1 min. pěšky

Prodej rodinného domu 260 m², pozemek 1 547 m²
Liptaň, okres Bruntál
990 000 Kč
Nevybavený

RYBKA REALITY

Zvažujete prodej či pronájem vaší nemovitosti?
Chci zjistit více

Co říkáte na Sreality.cz? — Výzkumník — Pro spotřebitele — Ochrana údajů — Smluvní podmínky — Reklama — Kontakty — Stížnost — Nastavení personalizace
Copyright © 1996–2022 Seznam.cz, a.s.