

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 036299/2024

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí tj. pozemku parcela .č. 426 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 54 a dále pozemek parcela č. 427 - zahrada a to včetně příslušenství vše na LV 117 pro katastrálním územím a obec Černotín.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovčova 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419, .
Čimická 780/61
181 00 Praha

TRŽNÍ HODNOTA	2 200 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 36 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 6.5.2024

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 16.5.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí tj. pozemku parcela .č. 426 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 54 a dále pozemek parcela č. 427 - zahrada a to včetně příslušenství vše na LV 117 pro katastrálním území a obec Černotín zapsané u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Hranice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí jako podkladu pro dražbu.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 6.5.2024 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a spoluvlastníka paní Veroniky Smékalové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.

- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 6.5.2024 za účasti zástupce znalecké kanceláře a spoluvlastníka oceňovaných nemovitostí - paní Veroniky Smékalové
- Fotodokumentace - provedena při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní server www.sreality.cz
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neprojednávají 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel 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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se

však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza

trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Olomoucký, okres Přerov, obec Černotín, k.ú. Černotín
Adresa nemovité věci: Černotín 54, 753 68 Černotín

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Smékal Lukáš a Smékalová Veronika, LV: 117, podíl 1 / 1
Smékal Lukáš, č. p. 54, 753 68 Černotín
Smékalová Veronika, Zábřežská 1494/27, 787 01 Šumperk

SJM Smékal Lukáš a Smékalová Veronika, č.p. 54, 75368
Černotín, Zábřežská 1494/27, 78701 Šumperk
Obec: Černotín [513067]
Katastrální území: Černotín [620483]
Číslo LV:117

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření byly nalezeny fragmenty projektových dokumentací z různých časových období, nejstarší dokumentací je půdorys a řez původního domu z roku 1934 vypracovaný arch Jindrou Kolářem, dále částečná dokumentace objektu z roku 1948 - dostavba a přístavba domu, zpracovaná panem Vladimírem Hudcem, dále částečná dokumentace přístavby z roku 1968, bez uvedeného zpracovatele. Lze konstatovat, že nejnovější části dokumentace s odchylkami odpovídají skutečnému stavu. Bylo provedeno zaměření geometrického tvaru stavby a toto koresponduje se zákresem obvodu stavby v katastrální mapě.

Místopis

Obec Černotín je obcí místního významu s počtem obyvatel, v obci se nachází základní občanská vybavenost. Předmět ocenění se nachází v okrajové části obce, s omezenou dostupností občanské vybavenosti a omezenou dostupností hromadné dopravy. Kompletní občanská vybavenost - centrum města Hranice je cca 5km severozápadně Nejbližší zastávka autobusu je cca 650m pěšky - zastávka Černotín, rozc., nejbližší zastávka vlakové dopravy je ve vzdálenosti 430m severozápadně - Černotín

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
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

726 Obec Černotín, č. p. 1, 75368 Černotín

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 54 který je součástí pozemku parc.č. 426 a dále pozemku parc.č. 427, který je pod společným oplocením užíván ve funkčním celku se stavbou RD. Ze zajištěných podkladů jsou pozemky dostupné po veřejné, zpevněné komunikaci, napojeny na elektřinu, plynovod, vodovod a kanalizaci.

Stavba RD č.p. 54 na pozemku parc.č. 426 je samostatně stojící stavbou, částečně podsklepenou, se dvěma nadzemními podlažemi a nízkou sedlovou střechou bez možnosti zřízení obytného podkroví. Střecha pravděpodobně tvořena vaznicemi a krokvy, střešní krytina plechová. Základy domu jsou pravděpodobně tvořeny betonovými pasy, svislé nosné konstrukce zděné z plných pálených cihel popř z tvárnic, tl cca 45cm. Podlahy obytných místností jsou v obytných místnostech prkenné, často kryté koberci, popř. dlažďené, v ostatních místnostech běžné keramické dlažby. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Stropní konstrukce vrchní stavby s rovným podhledem - pravděpodobně betonové, SDK podhledy, nad 1PP jsou stropy železobetonové, nosníkové. Vnitřní vybavení domu tvoří běžná koupelna s vanou a sprchovým koutem a splachovací WC - obojí umístěno v 1NP. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka běžné kvality, vestavěné spotřebiče. Vytápění rodinného domu je ústřední s kotlem na tuhá paliva a kotlem na plyn, do otopných těles. V patře lokální topeniště - krbová kamna, řádně nenapojena na komínové těleso. Ohřev teplé vody je zajištěný bojlerem - funkčnost nezjištěna. Dle podkladů je stavba v užívání cca od roku 1936, v letech 1948 a v letech 1968 došlo k postupným přístavbám a nástavbám,

Dle sdělení z místního šetření byla provedena výměna oken v roce 2009, kuchyňská linka 2009, od roku 2020 probíhala postupná rekonstrukce (dispoziční změny v příčkách, koupelna), která však není dokončena. Stavba není aktuálně užívána, rekonstrukce je nedokončená a stavba výrazně chátrá, z interiéru je patrné, že do stavby zatéká, pravděpodobně vlivem nevhodně zvolené střešní krytiny s ohledem na sklon střešních rovin. Z exteriéru je patrná svislá trhlina v obvodovém nosném zdivu, pravděpodobně způsobená nestejnoměrným sedáním původní části a přístavby. Dynamika trhliny nebyla nezjišťována.

Stavba RD je napojena na veřejnou kanalizaci, elektřinu a veřejný vodovod. V lokalitě je možné napojení na plynovod (HUP je na hranici pozemku, nicméně dle sdělení není osazen plynoměrem a vnitřní rozvod plynu není proveden nebo je demontován)

Příslušenství tvoří zejména venkovní úpravy v podobě oplocení, přípojky inženýrských sítí a zpevněné plochy, dále dřevěná vedlejší stavba kůlny v havarijním stavu v jižní části pozemku parc.č. 426 a zahradní altán neoplaštěný na pozemku parc.č. 427. Dřevěná stavba kůlny na parc.č. 426 nemá s ohledem na technický stav dopad na cenu předmětu ocenění.

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území
-----	---

Komentář:

Dle povodňového plánu České republiky se jedná o záplavové území Q5 - průtok povodně, který je dosažen nebo překročen průměrně jedenkrát za 5 let

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář:

Objednatel neměl předloženy žádné informace o nájemních smlouvách vztažených k předmětu ocenění, stavba RD č.p. 54 není obývána.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Oceňované pozemky parc.č. 426 a parc.č. 427 samostatně

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Z veřejných realitních nabídek je patrné, že se jednotková cena zastavitelných pozemků v okrajových částech města Hranice a přilehlých menších obcích pohybuje v intervalu 1 000,- Kč/m² - 1 500,- Kč/m². S ohledem na velikost a fakt záplavové oblasti se jednotková cena uvažuje při spodní části intervalu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	426	497	1 000,00		497 000
zahrada	427	1 129	1 000,00		1 129 000
Celková výměra pozemků		1 626	Hodnota pozemků celkem		1 626 000

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název Parcelní číslo	Popis Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
Altán zahradní 427	zahradní altán bez stěnové výplně 117,00 m ³	2 500 Kč/m ³	292 500 Kč	30 %	204 750 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem					204 750 Kč

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům č.p. 54

Věcná hodnota dle THU

Stavba RD č.p. 498 na pozemku parc.č. 1242/4 je samostatně stojící stavbou nepodsklepenou, se dvěma nadzemními podlažími a sedlovou střechou s možností zřízení obytného podkroví. Střecha sedlové, klasické vaznicové soustavy tvořena vaznicemi a krokvemi, střešní krytina z vlnitého eternitu.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.PP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sklep	18,70 m ²	0,50	9,35 m ²
sklep	14,39 m ²	0,50	7,20 m ²
schody	5,80 m ²	0,50	2,90 m ²
			19,45 m ²
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
zádveří	5,49 m ²	1,00	5,49 m ²
chodba+schody	12,49 m ²	1,00	12,49 m ²
koupelna	7,47 m ²	1,00	7,47 m ²
technická m.	5,95 m ²	1,00	5,95 m ²
kuchyně	17,46 m ²	1,00	17,46 m ²
OP	20,73 m ²	1,00	20,73 m ²
pokoj	17,34 m ²	1,00	17,34 m ²
WC	0,76 m ²	1,00	0,76 m ²
			87,69 m ²
2.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba	4,88 m ²	1,00	4,88 m ²
pokoj	11,07 m ²	1,00	11,07 m ²
pokoj	21,38 m ²	1,00	21,38 m ²
pokoj	17,87 m ²	1,00	17,87 m ²
pokoj	7,62 m ²	1,00	7,62 m ²
			62,82 m ²
			169,96 m ²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	50,12	2,30 m
1.NP	114,92	3,20 m
2.NP	88,56	3,20 m
		253,60 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	(50,12)*(2,30) = 115,28
NP	1.NP	(114,92)*(3,20) = 367,74

NP 2.NP	$(88,56) \cdot (3,20) =$	283,39
Z	$88,56 \cdot 0,25/2 =$	11,07
Obestavěný prostor - celkem:		777,48 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	zděné běžný technický standard
3. Stropy	nad 1PP ŽB nosníkové, vrchní stavba pravděpodobně betonové, nezjištěno
4. Střecha	sedlová
5. Krytina	plechová
6. Klempířské konstrukce	plechové
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	vápenocementové
9. Vnější obklady	sokl
10. Vnitřní obklady	keramické obklady běžné
11. Schody	s běžným povrchem
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené
13. Okna	plastová, dvojsklo
14. Podlahy obytných místností	prkenné kryté koberci, dlažby, bet.potěry
15. Podlahy ostatních místností	běžné keramické dlažby
16. Vytápění	ústřední topení tuhá paliva do OT
17. Elektroinstalace	světelná a motorová, třífázová
18. Bleskosvod	není
19. Rozvod vody	studená a teplá
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	není
22. Kanalizace	obecní kanalizace - dle sdělení
23. Vybavení kuchyně	běžná kuchyně
24. Vnitřní vybavení	běžná koupelna
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	

Jednotková cena	8 000 Kč/m ³
Množství	777,48 m ³
Reprodukční cena	6 219 840 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	4,30	267 453	267 453	4,34
2. Zdivo	24,30	1 511 421	1 511 421	24,55
3. Stropy	9,30	578 445	578 445	9,39
4. Střecha	4,20	261 233	261 233	4,24
5. Krytina	3,00	186 595	186 595	3,03
6. Klempířské konstrukce	0,70	43 539	43 539	0,71
7. Vnitřní omítky	6,40	398 070	398 070	6,46
8. Fasádní omítky	3,30	205 255	205 255	3,33

9. Vnější obklady	0,40	24 879	24 879	0,40
10. Vnitřní obklady	2,40	149 276	149 276	2,42
11. Schody	3,90	242 574	242 574	3,94
12. Dveře	3,40	211 475	211 475	3,43
13. Okna	5,30	329 652	329 652	5,35
14. Podlahy obytných místností	2,30	143 056	143 056	2,32
15. Podlahy ostatních místností	1,40	87 078	87 078	1,41
16. Vytápění	4,20	261 233	261 233	4,24
17. Elektroinstalace	4,00	248 794	248 794	4,04
18. Bleskosvod	0,50	31 099	0	0,00
19. Rozvod vody	2,80	174 156	174 156	2,83
20. Zdroj teplé vody	1,60	99 517	99 517	1,62
21. Instalace plynu	0,50	31 099	0	0,00
22. Kanalizace	2,90	180 375	180 375	2,93
23. Vybavení kuchyně	0,50	31 099	31 099	0,51
24. Vnitřní vybavení	5,00	310 992	310 992	5,05
25. Záchod	0,40	24 879	24 879	0,40
26. Ostatní	3,00	186 595	186 595	3,03
Upravená reprodukční cena		6 157 642 Kč		
Množství		777,48 m ³		
Základní upravená jedn. cena (JC)		7 920 Kč/m ³		

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	115
Užitná plocha (UP)	[m ²]	170
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	777,48
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	7 920
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	7 920
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 157 642
Stáří	roků	88
Další životnost	roků	12
Opotřebení	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 463 057

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům č.p. 54 s příslušenstvím a pozemky

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	169,96 m ²
Obestavěný prostor:	777,48 m ³
Zastavěná plocha:	114,92 m ²
Plocha pozemku:	1 626,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Rodinný dům Radslavice 71

Lokalita: Radslavice

Popis: Rodinný dům s velkým dvorem a garáží nacházející se v malebné obci Radslavice. Dům dispozičně řešen jako 6+1 z pálené cihly je patrový. V přízemí domu se nachází čtyři obytné neprůchozí pokoje, kuchyně, koupelna, toaleta, spíž i komora. V prvním patře se nachází dva pokoje, koupelna a toaleta. Dům je částečně podsklepený. Dům je napojen na obecní vodovod, plyn i elektřinu. Splašková voda je svedena do septiku nacházejícího se ve dvoře. Okna u všech obytných místností jsou plastová. Vytápění domu je zajištěno kotlem plynovým i na tuhá paliva, dále jsou k dispozici elektrické přímotopy. Střecha je polovalbová pokryta pálenými taškami. Nad garáží je možnost vybudování prostorné terasy. Dům je k dispozici ihned. Parkování je možné přímo před domem, v obci je škola, školka, dětské i sportovní hřiště, restaurace i obchod. Do Radslavic zajíždí pravidelná autobusová linka. Zastávka autobusu se nachází cca 30 metrů od domu.

Zastavěná plocha domu 185m²,

1PP = cca 25m² x koef.0,5 = 12,50m²

1NP = 185 x 80% = 148m²

Podkroví = 30m²

Celkem 190,50m²

Prodáno dne 22.9.2023 pod V-4892/2023-808 za cenu 2.200.000Kč

Pozemek: 324,00 m²

Užitná plocha: 190,50 m²

Zastavěná plocha: 185,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Prodáno 2023	1,00
K2 Velikosti objektu - Srovnatelná	1,00
K3 Poloha - Srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - Srovnatelné	1,00
K5 Vliv příslušenství - Oceňovaný je mírně horší	0,95



Zdroj: interní databáze

K6 Vliv pozemku - Oceňovaný je větší			1,20	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
				Váha: 5
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 22.9.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 200 000	190,50	11 549	1,14	13 166

Název: Prodej rodinného domu 220 m2, pozemek 676 m2

Lokalita: Hranice, okres Přerov

Popis: Dovoluji si Vám nabídnout rodinný dům ve Slaviči u Hranic. Jedná se o samostatný, přízemní rodinný dům se sedlovou střechou. Prostorný dům vám nabízí dostatek místa pro vaši rodinu a možnosti vytvoření příjemného a útulného domova. Do dvora je praktický příjezd z komunikace. Za nemovitostí je dvůr a krytým posezením s krbem. Nemovitost disponuje napojením na elektřinu, obecní vodu, plyn a studnu u domu. Odpady-septik. Objekt je vytápěn plynovým vařky a krbem na tuhá paliva. Nemovitost disponuje dvěma oddělenými částmi- 2+1-kuchyně, pokoj, komora, podkrovní pokoj.2+kk- obývací pokoj s kuchyňským koutem, pokoj, technická místnost, koupelna. Nemovitost se nachází v klidné lokalitě. Okolí je bohaté na přírodní krásy a možnosti pro venkovní aktivity. Blízkost přírody a klidná atmosféra nabízí ideální podmínky pro odpočinek a relaxaci. Dopravní dostupnost-Hranice-7km, Lipník nad Bečvou 6km. Výborná investiční příležitost. Nemovitost je možno financovat pomocí hypotéky s úrokovou sazbou již od 6,1%, kterou vám v případě zájmu zdarma vyřídíme. Nezávazná a bezplatná konzultace s naším specialistou. Pokud jste zaujati tímto rodinným domem a rádi byste si jej prohlédli, neváhejte nás kontaktovat.

Započitatelná plocha byla převzata z inzerátu, soulad se skutečným stavem není možné ověřit, nicméně s ohledem na uvedenou zastavěnou plochu se považuje za odpovídající.

Pozemek: 676,00 m²

Užitná plocha: 220,00 m²

Zastavěná plocha: 290,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Inzertní server	0,90
K2 Velikosti objektu - Mírně vyšší jednotková cena	1,05
K3 Poloha - Oceňovaný je mírně horší	0,95
K4 Provedení a vybavení - Oceňovaný je mírně lepší	1,05
K5 Vliv příslušenství - Srovnatelné	1,00
K6 Vliv pozemku - Oceňovaný je větší	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

				Váha: 1
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 500 000	220,00	11 364	1,08	12 273

Název: Prodej rodinného domu 149 m2, pozemek 453 m2

Lokalita: Provodovice, okres Přerov

Popis: Nabízíme Vám ke koupi rodinný dům 4+1 s garáží v centru obce Provodovice v okrese Přerov. Podsklepený patrový samostatně stojící RD kolaudovaný v r. 1992 se zastavěnou plochou 116m², užitnou plochou 212 m² a zahrada 453 m². Dům je připojený na všechny inž. sítě: elektřinu, plyn, obecní vodovod i kanalizaci. Přístupný je z veřejné obecní komunikace. Rozvody vody v plastu, elektřina v mědi, obvodové zdivo 50 cm, nový plynový kotel a plechové úzké radiátory, okna původní dřevěná, podlahy betonové, omítky, krovy v pořádku, krytina plechová. Dostatek parkovacích míst před domem. Oplocená zahrada slouží nyní k pěstování zeleniny. V suterénu domu je garáž, dílna, sklep a kotelná s novým plynovým kotlem! Přízemí domu má užitnou plochu 82 m² a skládá se ze zádveří, chodby, pokoj 22m² a pokoj 14m², koupelny s vanou, WC samostatně, kuchyně spojené s obývacím prostorem, spíž a schodiště do patra. V patře domu se nachází další 2 pokoje 17m² a 18m², velká terasa 8m², půdní místnost 23m² s přípojkami vody a odpadu, koupelna se sprchovým koutem a WC 3,5m². Provodovice jsou obcí lokálního významu nacházející se 11 km od Bystřice pod H., 17km od ValMezu a 12km od Hranic v podbeskydské pahorkatině na trojhranní okresů Vsetín, Přerov a Kroměříž. Občanská vybavenost je ve vedlejší obci Všechnovice (cca 1km): Mateřská a Základní škola, vybrané obchody a služby, ordinace lékařů dostupné autem a autobusová zastávka je 300m od domu. Dům je možno využít jak k trvalému bydlení tak k rekreaci. Energetická náročnost domu třídy: E

Užitná plocha je kalkulována z informací z inzerátu:

1PP - 40m ² x koef 0,50 =	20m ²
1NP =	82m ²
2NP =	35m ²

Celkem 137m²

Pozemek: 453,00 m²

Užitná plocha: 137,00 m²

Zastavěná plocha: 116,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Inzertní server	0,90
K2 Velikosti objektu - Mírně nižší jednotková cena	0,90
K3 Poloha - Oceňovaný je mírně horší	0,95
K4 Provedení a vybavení - Oceňovaný je horší	0,80
K5 Vliv příslušenství - Oceňovaný je mírně horší	0,95
K6 Vliv pozemku - Oceňovaný je větší	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Váha: 1 Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 700 000	137,00	19 708	0,67	13 204

Minimální jednotková porovnávací cena	12 273 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	12 881 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	13 044 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	13 204 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Vážená jednotková cena	13 044 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	169,96 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 216 958 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	2 216 958 Kč
Věcná hodnota	4 293 807 Kč
z toho hodnota pozemku	1 626 000 Kč

Tržní hodnota	2 200 000 Kč
slovy: dva miliony dvě stě tisíc Kč	

Silné stránky

- + Větší pozemek ve funkčním celku
- + Příslušenství v podobě altánu
- + Klidná lokalita s dobrou dostupností vlakové dopravy

Slabé stránky

- aktuálně výrazná korekce poptávky po srovnatelných domech
- záplavové území
- v lokalitě je pouze základní občanská vybavenost
- stavba je neobydlená, nedokončená rekonstrukce - patrné známky chátrání.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení tržní hodnoty vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných objektů RD ve srovnatelných lokalitách v okolí větší měst regionu. S ohledem na stávající korekci poptávky je o srovnatelné nemovité věci průměrný až podprůměrný zájem. Lokalita je vhodná k bydlení, jedná se o klidnou část obce s minimálním provozem. Stávající tržní hodnota, byla stanovena obecnou porovnávací metodou, podpůrně byla použita metoda věcná. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla sdělena vlastníkem.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - 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 oceňovaných nemovitostí 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 oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 2.200.000,- Kč.

Tržní hodnota

2 200 000 Kč

slovy: dva miliony dvě stě tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a v podobném technickém stavu. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 5 až 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 117	5
Mapa oblasti	1
Mapa lokality	1
Kopie katastrální mapy	1
Situace vybraných inženýrských sítí	3
Výřez z územního plánu - koordinační výkres	1
Informace o povodních	2
Část projektové dokumentace z roku 1968	1
Fotodokumentace ze dne 6.5.2024	4

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Ing. Miroslav Zawada, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech) :

Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 036299/2024.

V Českých Budějovicích 16.5.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.4.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 036299/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 117	5
Mapa oblasti	1
Mapa lokality	1
Kopie katastrální mapy	1
Situace vybraných inženýrských sítí	3
Výřez z územního plánu - koordinační výkres	1
Informace o povodních	2
Část projektové dokumentace z roku 1968	1
Fotodokumentace ze dne 6.5.2024	4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.03.2024 20:35:02

Okres: CZ0714 Přerov Obec: 513067 Černotín
Kat.území: 620483 Černotín List vlastnictví: 117
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

dle čl. III. odst. 3. a 4. smlouvy, po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: 426, Parcela: 427

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení (č.
1242233301/1) ze dne 23.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2020
11:51:27. Zápis proveden dne 01.09.2020; uloženo na prac. Hranice
V-1465/2020-835

Pořadí k 07.08.2020 11:51

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Smékal Lukáš, č.p. 54, 75368 Černotín, RČ/IČO:
[REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 27253/23-17 k 28 EXE
533/2023-9 ze dne 14.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2023
17:39:30. Zápis proveden dne 27.04.2023; uloženo na prac. Praha
Z-17881/2023-101

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

Povinnost k

Smékalová Veronika, Zábřežská 1494/27, 78701 Šumperk,
RČ/IČO [REDACTED]

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jurač Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132,
160 00 Praha 6

Povinnost k

Smékal Lukáš, č.p. 54, 75368 Černotín, RČ/IČO:
[REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 5654/23-8 ze dne
09.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2023 18:43:52. Zápis proveden
dne 13.09.2023; uloženo na prac. Praha

Z-40468/2023-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Valenta, Hlušovická 254/58, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Smékal Lukáš, č.p. 54, 75368 Černotín, RČ/IČO:
[REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc -

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice, kód: 835.

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 03.03.2024 20:35:02

Obec: 513067 Černotín

List vlastnictví: 117

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Mgr. Jan Valenta 196EX-1545/2023 -8 ze dne 27.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2023 20:31:12. Zápis proveden dne 19.10.2023; uloženo na prac. Olomouc

Z-8088/2023-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Smékal Lukáš, č.p. 54, 75368 Černotín, RČ/IČO:

Parcela: 426. Parcela: 427

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Okresního soudu v Olomouc 196EX-1545/2023 -20 ze dne 12.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2023 20:30:50. Zápis proveden dne 20.10.2023; uloženo na prac. Hranice

Z-1319/2023-835

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Olomouc, 196EX-1545/2023 -20 ze dne 12.10.2023, nabytí právní moci ke dni 7.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2023 20:04:57. Zápis proveden dne 29.12.2023; uloženo na prac. hranice

Z-1597/2023-835

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Jaroš, Exekutorský úřad Chrudim, se sídlem
Škroupova 150, 537 01 Chrudim

Povinnost k

Smékal Lukáš, č.p. 54, 75368 Černotín, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 129 EX-4974/2023 -7 (28 EXE 1850/2023-8) ze dne 30.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2023 15:12:22. Zápis proveden dne 01.12.2023; uloženo na prac. Chrudim

Z-7352/2023-603

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Smékal Lukáš, č.p. 54, 75368 Černotín, RČ/IČO:

Parcela: 426, Parcela: 427

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu v Chrudimi 129
EX-4974/2023 -10 ze dne 30.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
30.11.2023 15:12:22. Zápis proveden dne 13.12.2023; uloženo na prac. hranice

Z-1517/2023-835

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 129 EX-4974/2023 -10 ze dne 30.11.2023. Právní moc ke dni 29.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2024 15:10:48. Zápis proveden dne 07.02.2024; uloženo na prac. Přerov

Z-954/2024-808

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jakub Effenberger,
Pražská 1055, 280 02 Kolín

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice, kód: 835.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.03.2024 20:35:02

Okres: CZ0714 Přerov Obec: 513067 Černotín
Kat.území: 620483 Černotín List vlastnictví: 117
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Smékal Lukáš, č.p. 54, 75368 Černotín, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kolín 219 EX-00198/2024 -037 ze dne 01.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2024 22:12:31. Zápis proveden dne 05.02.2024; uloženo na prac. Kolín
Z-1078/2024-204

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Smékal Lukáš, č.p. 54, 75368 Černotín, RČ/IČO:

Parcela: 426, Parcela: 427

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Kolín 219EX-00198/2024 -036 ze dne 01.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2024 22:13:21. Zápis proveden dne 06.02.2024; uloženo na prac. Hranice
Z-225/2024-835

o Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)

Povinnost k

Smékalová Veronika, Zábřežská 1494/27, 78701 Šumperk,

RČ/IČO:

Parcela: 426, Parcela: 427

Listina Ohlášení insolvenčního správce o zápisu nem. do soupisu majet. podst. (§224 z.č.182/2006 Sb) ze dne 20.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2024 11:49:17. Zápis proveden dne 26.02.2024.

Z-367/2024-835

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 07.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2020 09:50:22. Zápis proveden dne 11.09.2020.

V-1591/2020-835

Pro: Smékal Lukáš a Smékalová Veronika, č.p. 54, 75368 Černotín, Zábřežská 1494/27, 78701 Šumperk

RČ/IČO

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
427	65600	1129

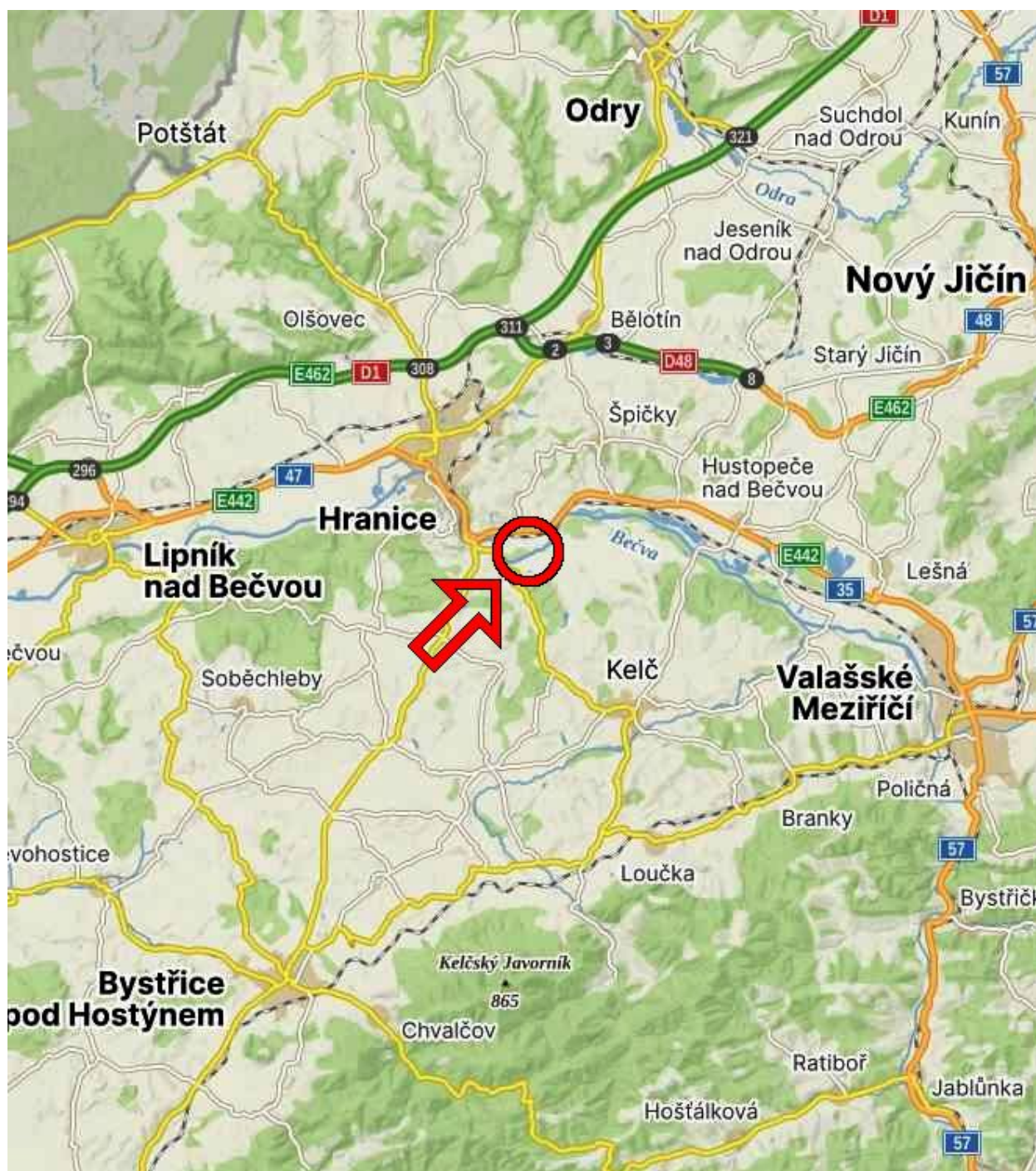
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Okres: CZ0714 Prerov Obec: 513067 Černotín
Kat.území: 620483 Černotín List vlastnictví: 117

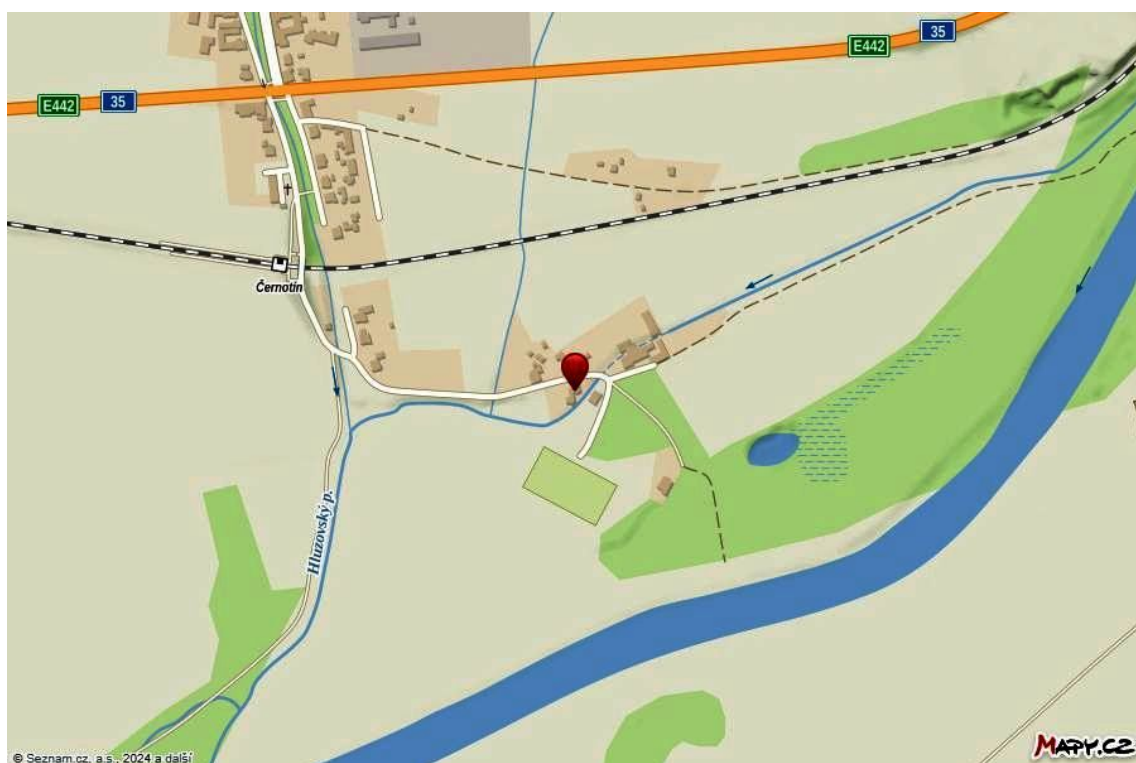
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Řízení PÚ:

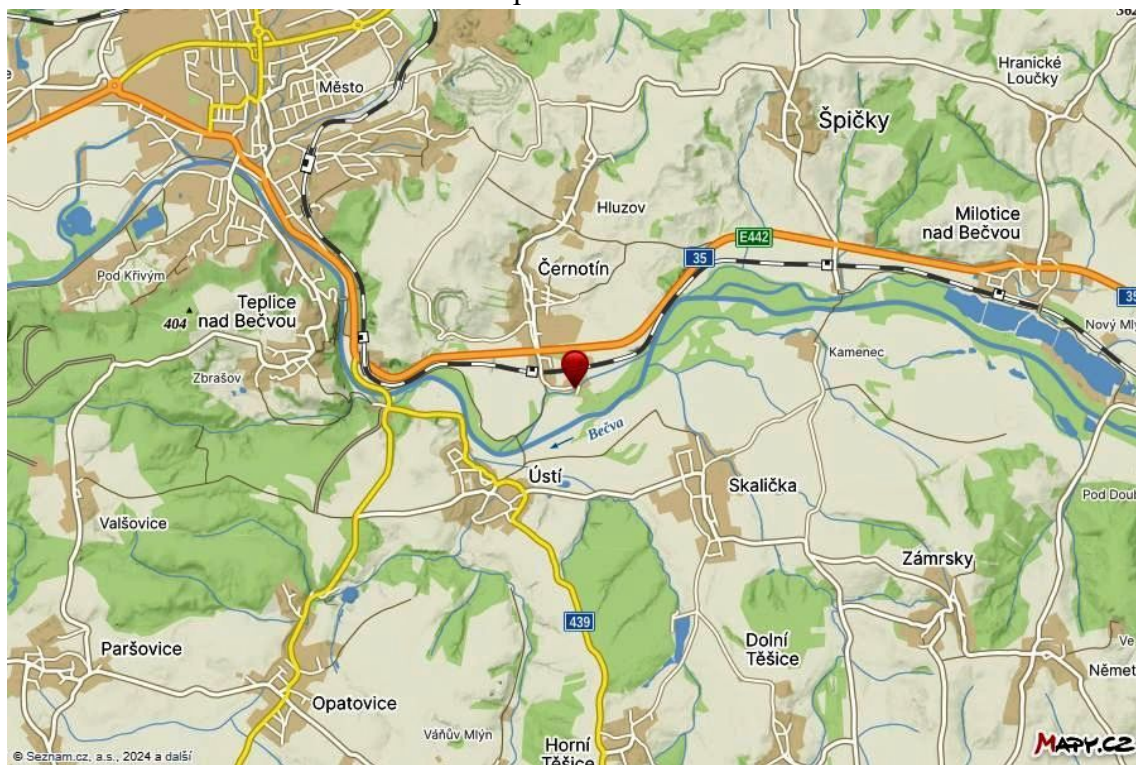
- 22 -



mapa oblasti



Mapa části obce



Mapa lokality

Kopie katastrální mapy ze dne 15.5.2024



Modře - předmět ocenění, žlutě - přístupová komunikace

Platí pouze se sdělením číslo 0102141993.

Zakreslené polohy zařízení v příloze jsou pouze informativní.

Situační výkres zájmového území (klad mapových listů)



Není-li zobrazena katastrální mapa, zadejte žádost znovu. Katastrální mapa je generována prostřednictvím externí WMS služby, jejíž provoz nezajišťuje společnost ČEZ Distribuce, a. s..

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

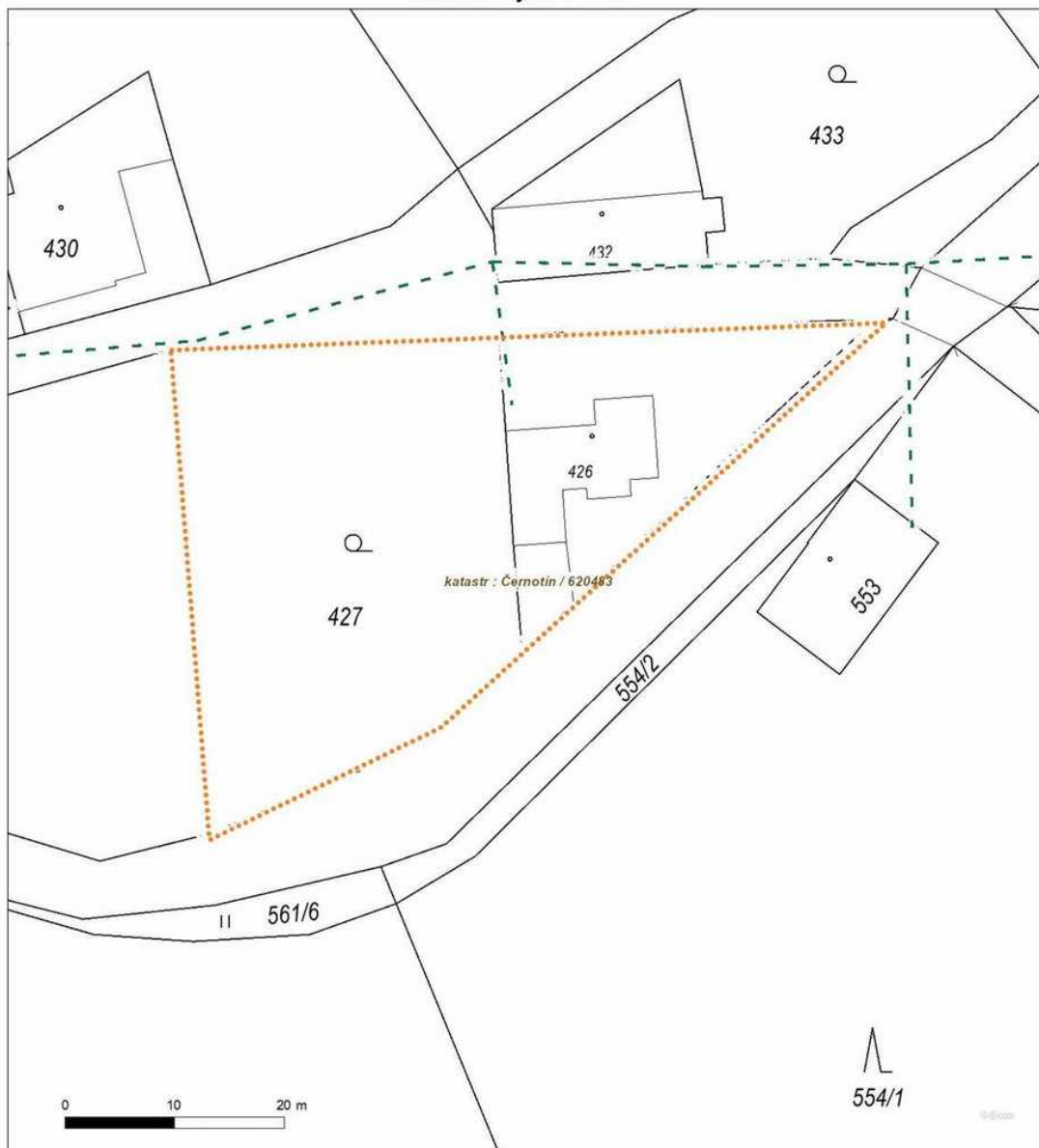
Elektřina



Platí pouze se sdělením číslo 0102141993.

Zakreslené polohy zařízení v příloze jsou pouze informativní.

Situační výkres - list 1

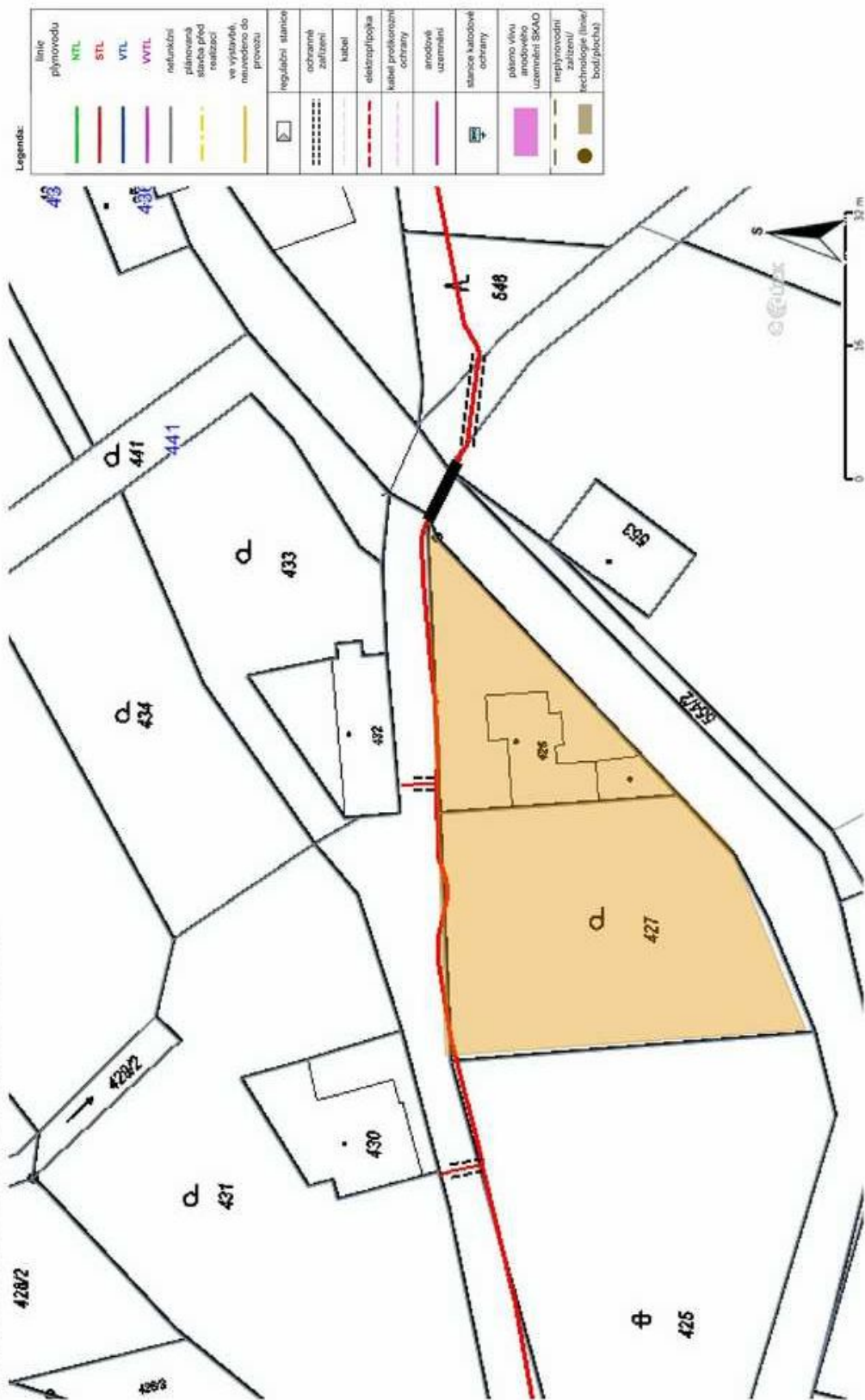


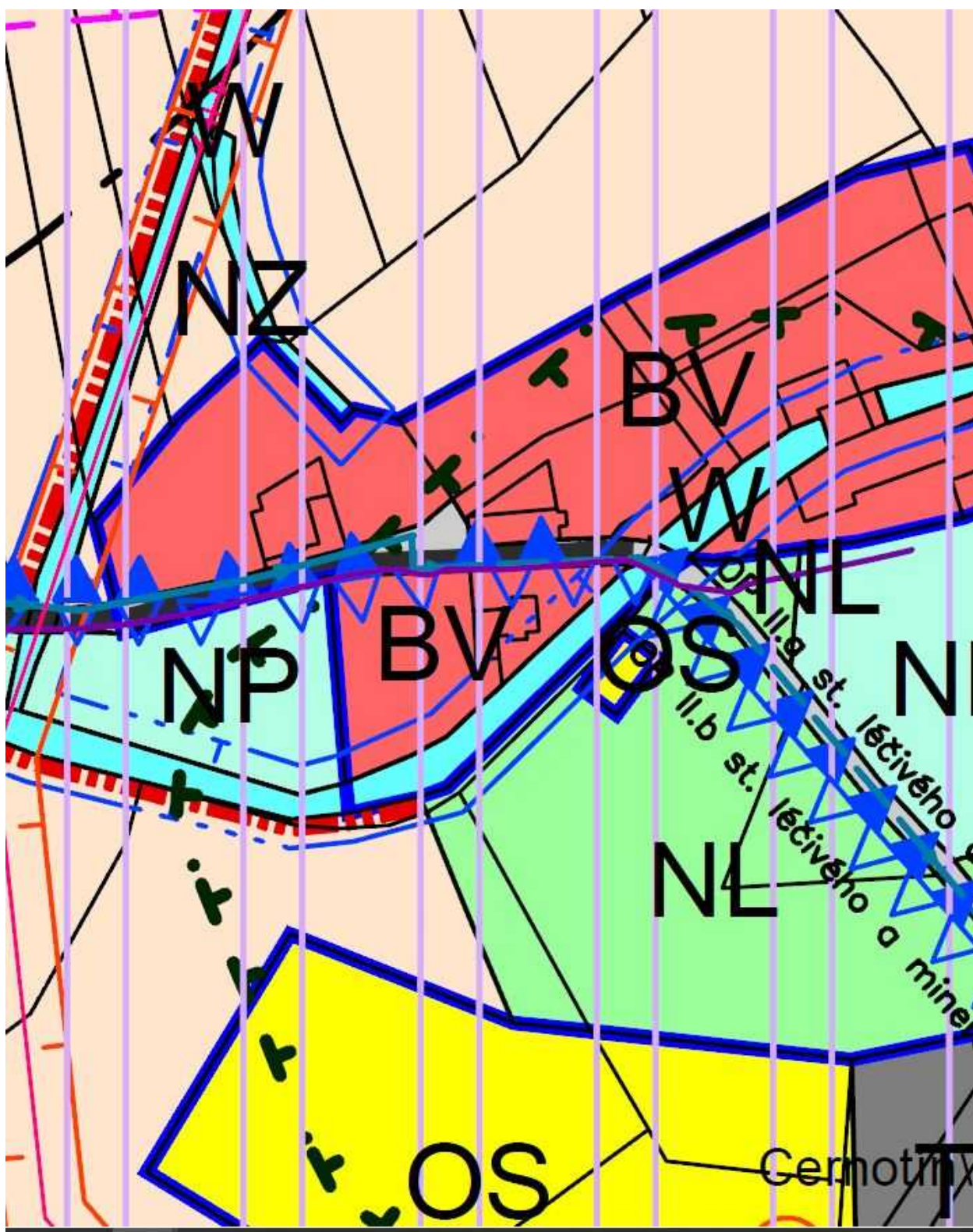
Není-li zobrazena katastrální mapa, zadejte žádost znovu. Katastrální mapa je generována prostřednictvím externí WMS služby, jejíž provoz nezajišťuje společnost ČEZ Distribuce, a. s.

www.cezdistribuce.cz

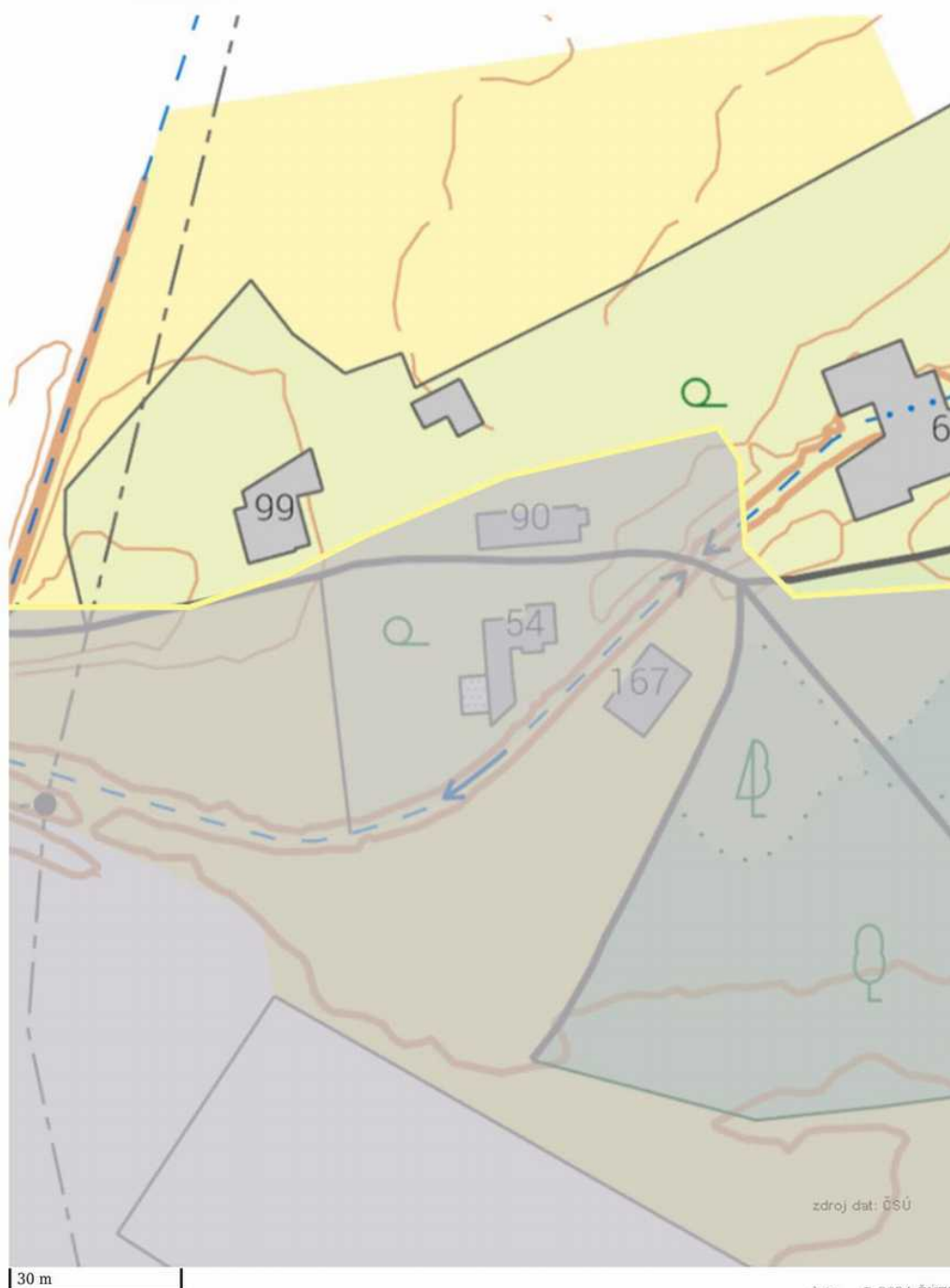
Plynovod

Příloha: Detailní zakres plynárenského zařízení. Tato příloha je nedílnou součástí stanoviska č. 5003070900 ze dne 15.05.2024.
 Provozovatel DS: GasNet, s.r.o.; Stavebník: Městské Závody, Mlýnská 37, 73991 Jablunkov, k.ú. Černodín.





výřez územního plánu



Legenda

Záplavová území

 Říční síť s vyhlášením záplavových území

Záplavová území

Q5

 Nestanoveno

 Stanoveno

 Hranice obcí s rozšířenou působností (ČSÚ)



zelená kůlna ve špatném stavu



zahradní altán



plynový kotel Viadrus - odpojeno

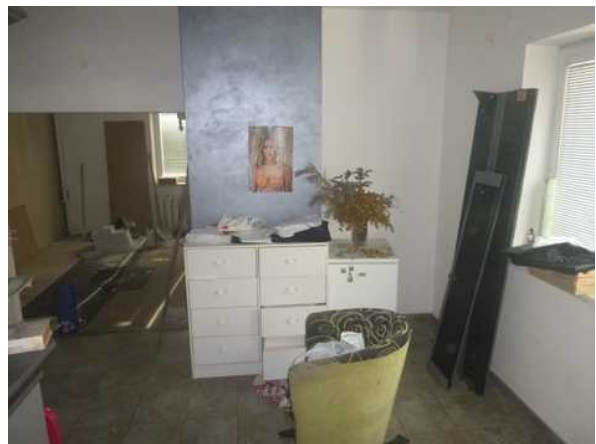


kotel na TP Viadrus





nedokončená příčka



nedokončené WC





vadné zapojení kouřovodu



patrná vlhkost v SDK v koupelně