

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 095423/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí tj. spoluvlastnického podílu id. 1/2 pozemku parcela č. 784/3 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 909 v Zahradní ulici v části obce Brušperk a dále pozemků parcela č. 784/2 - zahrada a parcela č. 785/4 - ostatní plocha vše na LV 616 pro katastrální území Brušpek a obec Brušperk.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 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

Číslo jednací: 030/2024-D

TRŽNÍ HODNOTA

spoluvlastnický podíl id. 1/2

2 300 000 Kč

Počet stran: 34 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 13.12.2024

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 15.12.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí tj. spoluvlastnického podílu id. 1/2 pozemku parcela č. 784/3 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 909 v Zahradní ulici v části obce Brušperk a dále pozemků parcela č. 784/2 - zahrada a parcela č. 785/4 - ostatní plocha vše na LV 616 pro katastrální území Brušpek a obec Brušperk vedené u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Frýdek-Místek..

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 13.12.2024 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a spoluvlastníka paní Evy Hrubé.

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://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfer.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
- vyjádření jednotlivých správců sítí (SMVAK, ČEZ Distribuce, GasNet)
- informace o povodních - dálkový přístup společnosti Intermap

- 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 13.12.2024 za účasti zástupce znalecké kanceláře a paní Evy Hrubé - spoluvlastníka.
- Fotodokumentace - provedena při místním šetření
- Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí č. 02154/2024 vypracovaný XP invest, s.r.o., znalecká kancelář ke dni 21.3.2024.
- 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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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 přepisu (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 Moravskoslezský, okres Frýdek-Místek, obec Brušperk, k.ú.
Brušperk
Adresa nemovité věci: Zahradní 909, 739 44 Brušperk

Vlastnické a evidenční údaje

Eva Hrubá, Zahradní 909, 739 44 Brušperk, LV: 616, podíl: 1 / 2
Libuše Hrubá, Zahradní 909, 739 44 Brušperk, LV: 616, podíl: 1 / 2

Hrubá Eva, Zahradní 909, 73944 Brušperk podíl 1/2
Hrubá Libuše, Zahradní 909, 73944 Brušperk podíl 1/2
Obec: Brušperk [598038]
Katastrální území: Brušpek [613380]
Číslo LV:616
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebyly předloženy žádné podklady.

Místopis

Město Brušperk je obcí místního významu s cca 4000 obyvateli. Předmět ocenění se nachází v širším centru obce cca 800m pěšky západně od centra města - náměstí J.A. Komenského. Nejbližší zastávka hromadné dopravy je ve vzdálenosti cca 10minut pěšky, nejbližší zastávka vlakové dopravy se nachází v okresním městě Frýdek - Místek cca 10 km po silnici přes obec Staříč. Ve městě Brušperk se nachází rozšířená občanská vybavenost (několik restauračních zařízení, veřejná sportoviště, síť obchodů, školy, zdravotnická zařízení). Okolí předmětu ocenění tvoří soustředěná zástavba rodinných domů. Dle dat ČAP se jedná o záplavové území v zóně 2.

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	☐ dálkové vytápění
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

785/1

Město Brušperk, K náměstí 22, 73944 Brušperk

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen pozemkem parc.č. 784/3, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 909, dále pozemek parc.č. 784/2 - zahrada, užívaný ve funkčním celku a na němž se nachází vedlejší stavba hospodářské budovy, dále pozemek 785/4, rovněž užívaný ve funkčním celku se stavbou RD a to pod společným oplocením. Ze zajištěných podkladů jsou pozemky dostupné po veřejné, zpevněné komunikaci, napojeny na elektřinu, plynovod a vodovod, gravitační napojení na splaškovou kanalizaci není údajně z důvodu výškových poměrů možné.

Stavba RD je napojena na veřejný vodovodní řad provozovaný SMVAK Ostrava a.s., elektřinu závěsným kabelem ve vlastnictví distributora, plynovod, splašková voda je svedena do jímky na vlastním pozemku parc.č. 784/2. Příslušenství tvoří zejména venkovní úpravy v podobě oplocení, přípojky inženýrských sítí a zpevněné plochy, dále zděná vedlejší stavba HB jako vedlejší stavba ke stavbě hlavní na pozemku zahrady, tj parc.č. 784/2. Stavba hospodářské budovy není řádně zapsána v katastru nemovitostí, přičemž s ohledem na své objemové parametry zápisu podléhá. Na pozemku jsou kromě venkovních úprav další drobné stavby (dřevník, sušák na prádlo, kotec atd) které nemají výrazný dopad na cenu předmětu ocenění.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář:

Vedlejší stavba hospodářské budovy na pozemku parc.č. 784/2 není řádně zapsána v katastru nemovitostí, přičemž při rozměru $3,40 \times 5,00 = 17 \text{ m}^2$ zápisu podléhá.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
ANO Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje

Komentář:

Ze zajištěné situace společnosti SMVAK Ostrava a.s. je patrné, že přípojka vody je umístěna na cizím pozemku parc.č. 784/1, ve vlastnictví: Hrubá Lenka, Krmelínská 355/298, Nová Bělá, 72400 Ostrava. Doporučuje se právní ošetření vedení přípojky vodovodu.

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář:

Objednatel nebyly předloženy žádné informace o nájemních smlouvách vztažených k předmětu ocenění.

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 samostatně

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 ve městě Brušperk a jeho okolí pohybuje v intervalu 2 000,- - 3 000,- Kč/m². S ohledem na velikost, svažitost a tvar pozemků se jednotková cena uvažuje ve střední části intervalu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	784/2	428	2 500,00		1 070 000
zastavěná plocha a nádvoří	784/3	127	2 500,00		317 500
ostatní plocha	785/4	93	2 500,00		232 500
Vlastnický podíl			*	1 / 2	
Celková výměra pozemků		648	Hodnota pozemků celkem		810 000

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům č.p. 909

Věcná hodnota dle THU

Stavba RD č.p. 909 na pozemku parc. č. 784/3 je samostatně stojící stavbou, nepodsklepenou se dvěma nadzemními podlažními a pultovou střechou. Střešní krytina je dle sdělení svařovaná z asfaltových pásů. Základy domu jsou pravděpodobně tvořeny betonovými pasy prokládané lomovým kamenem, svislé nosné konstrukce zděné z plných pálených cihel popř. z tvárnic, tl cca 45cm nezatepleno, podlahové povrchy jsou v obytných místnostech PVC povlakové, popř. vlysové, kryté koberci, v ostatních místnostech běžné keramické dlažby. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem, popř. luxfery, v garáži okna zdvojená, dřevěná. Stropní konstrukce vrchní stavby s rovným podhledem - pravděpodobně železobetonové. Vytápění objektu je ústřední a to plynovým kotlem umístěným v 1.NP, součástí je bojler, v přízemí možnost dotápění krbovými kamny. Dispozičně je stavba řešena jako dvoubytová s tím, že původně technické přízemí je z velké části užíváno jako bytová jednotka, přestože nesplňuje parametry obytných místností (malá světlá výška). Ve

2.NP se nachází bytová jednotka 4+1, v 1.NP je jednotka 1+1+garáž a technická místnost. Vnitřní vybavení jednotky v 2.NP tvoří běžná koupelna s vanou, umyvadlem, WC splachovací, kuchyně tvořena základní kuchyňskou linkou, samostatný kombinovaný sporák. Vnitřní vybavení jednotky v přízemí tvoří základní koupelna s vanou, umyvadlem, WC splachovací v technické místnosti.

Dle sdělení spoluvlastníka z místního šetření je stavba v užívání od roku 1981, je převážně v původním technickém stavu, okolo roku 2004 byla provedena výměna střešní krytiny, 2007 byla provedena úprava dispozice, resp změna technického přízemí na obytné prostory, 2010 byla převážně vyměněna okna za plastová s izolačními dvojskly, změna zdroje vytápění. K těmto informacím nebyly poskytnuty žádné podklady, pouze ústní sdělení. Z místního šetření jsou z interiéru a exteriéru stavby patrné drobné trhliny v nosném a nenosném zdivu, způsobené pravděpodobně nestejnoměrným sedáním stavby, absencí podkladního betonu. Dynamika trhlin nebyla zjišťována. Dále jsou v 1.NP patrné stopy vlhkosti v soklové části, způsobené dle sdělení absencí nebo poškozením hydroizolace a zatečením v průběhu povodní 2024, omítka soklu v interiéru je částečně opadaná. Celkově je stavba v dobrém technickém stavu, je patrná pravidelná údržba.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba	1,79 m ²	1,00	1,79 m ²
technická m.	6,21 m ²	1,00	6,21 m ²
kuchyně+jíd.	11,50 m ²	1,00	11,50 m ²
koupelna	3,18 m ²	1,00	3,18 m ²
OP	19,46 m ²	1,00	19,46 m ²
sklad	9,50 m ²	0,50	4,75 m ²
garáž	25,80 m ²	0,00	0,00 m ²
schodiště+zádveří	11,31 m ²	0,00	0,00 m ²
(započteno v rámci 2NP)			
			46,89 m ²
2.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
jídelna (chodba)	10,44 m ²	1,00	10,44 m ²
WC	1,60 m ²	1,00	1,60 m ²
kuchyně	8,17 m ²	1,00	8,17 m ²
koupelna	3,52 m ²	1,00	3,52 m ²
komora	1,54 m ²	1,00	1,54 m ²
ložnice	17,16 m ²	1,00	17,16 m ²
OP	21,70 m ²	1,00	21,70 m ²
pokoj	8,72 m ²	1,00	8,72 m ²
pokoj	9,14 m ²	1,00	9,14 m ²
schodiště+chodba	11,31 m ²	1,00	11,31 m ²
balkon	12,01 m ²	0,50	6,01 m ²
			99,30 m ²
			146,20 m ²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]		výška
1.NP	9,90*11,23+2,78*5,40 =	126,19	2,40 m
2.NP	9,90*11,23+2,78*5,40 =	126,19	2,80 m
		252,38 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(9,90*11,23+2,78*5,40)*(2,40) =$	302,85
NP	2.NP	$(9,90*11,23+2,78*5,40)*(2,80) =$	353,33
Z	Zastřešení	$(9,90*11,23+2,78*5,40)*((1,00+0,50)/2) =$	94,64

Obestavěný prostor - celkem:

750,82 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy, lomový kámen
2. Zdivo	zděné běžný technický standard
3. Stropy	pravděpodobně železobetonové, s rovným podhledem
4. Střecha	pultová
5. Krytina	svařovaná, asfaltová
6. Klempířské konstrukce	plechové
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	břízolitová
9. Vnější obklady	sokl kamenný
10. Vnitřní obklady	keramické obklady běžné
11. Schody	ocelová schodnice, dřevěné stupnice
12. Dveře	hladké plné nebo částečně prosklené, voštinové
13. Okna	plastová, dvojsklo, minoritně zdvojená dřevěná
14. Podlahy obytných místností	PVC povlaky, koberce, vlysy
15. Podlahy ostatních místností	běžné keramické dlažby
16. Vytápění	ústřední topení plynovým kotlem do OT
17. Elektroinstalace	světelná a motorová, třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	studená a teplá
20. Zdroj teplé vody	součástí plynového kotle
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	jímka
23. Vybavení kuchyně	2x běžná kuchyně
24. Vnitřní vybavení	2x běžná koupelna
25. Záchod	2x splachovací
26. Ostatní	odvětrání, anténa

Jednotková cena	8 000 Kč/m ³
Množství	750,82 m ³
Reprodukční cena	6 006 560 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	426 466	426 466	7,14
2. Zdivo	22,30	1 339 463	1 339 463	22,43
3. Stropy	8,40	504 551	504 551	8,45
4. Střecha	5,20	312 341	312 341	5,23
5. Krytina	3,20	192 210	192 210	3,22

6. Klempířské konstrukce	0,80	48 052	48 052	0,80
7. Vnitřní omítky	6,20	372 407	372 407	6,24
8. Fasádní omítky	3,10	186 203	186 203	3,12
9. Vnější obklady	0,40	24 026	24 026	0,40
10. Vnitřní obklady	2,30	138 151	138 151	2,31
11. Schody	2,40	144 157	144 157	2,41
12. Dveře	3,30	198 216	198 216	3,32
13. Okna	5,20	312 341	312 341	5,23
14. Podlahy obytných místností	2,20	132 144	132 144	2,21
15. Podlahy ostatních místností	1,10	66 072	66 072	1,11
16. Vytápění	4,40	264 289	264 289	4,43
17. Elektroinstalace	4,10	246 269	246 269	4,12
18. Bleskosvod	0,60	36 039	0	0,00
19. Rozvod vody	3,00	180 197	180 197	3,02
20. Zdroj teplé vody	1,80	108 118	108 118	1,81
21. Instalace plynu	0,50	30 033	30 033	0,50
22. Kanalizace	2,80	168 184	168 184	2,82
23. Vybavení kuchyně	0,50	30 033	30 033	0,50
24. Vnitřní vybavení	5,10	306 335	306 335	5,13
25. Záchod	0,40	24 026	24 026	0,40
26. Ostatní	3,60	216 236	216 236	3,62
Upravená reprodukční cena		5 970 521 Kč		
Množství		750,82 m ³		
Základní upravená jedn. cena (JC)		7 952 Kč/m ³		

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	126
Užitná plocha (UP)	[m ²]	146
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	750,82
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	7 952
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	7 952
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	5 970 521
Stáří	roků	43
Další životnost	roků	57
Opotřebení	%	43,00
Vlastnický podíl	*	1 / 2
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 701 598

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům č.p. 909 s příslušenstvím a pozemky

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	146,20 m ²
Obestavěný prostor:	750,82 m ³
Zastavěná plocha:	126,19 m ²
Výměra pozemku:	648,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Prodej rodinného domu 260 m², pozemek 737 m²

Lokalita: Moravskoslezský kraj, Frýdek-Místek, Místek

Popis: Ve výhradním zastoupení majitele nabízím ke koupi prostorný rodinný dům v Místku. Jedná se o částečně podsklepenou, dvoupodlažní stavbu se zastavěnou plochou 123 m². Kolaudační rozhodnutí RD je datováno z února 1990. Původně byl dům navržen tak, že do přízemí bylo umístěno vstupní zádveří, garáž pro jedno motorové vozidlo, a technické zázemí - 1x kotelna a 3x skladovací prostor. V současnosti je tento přízemní prostor změněn na samostatnou bytovou jednotku 2+1. Ze zádveří se vstupuje do prostorné haly, kde se nachází 1. koupelna a WC, dále kvalitní dřevěné schodiště, kterým se přichází do 2. nadzemního podlaží. Tato samostatná bytová jednotka 4+1 má k dispozici 3 neprůchozí pokoje, koupelnu s vanou a sprchovým koutem, samostatné WC a rozlehlý obývací pokoj spojen s velikou kuchyní. Nemovitost je napojena na vše veřejný vodovod i kanalizaci, vytápění je zajištěno plynovou přípojkou. K rodinnému domu patří zahrada s ovocnými i okrasnými stromy a keři. Součástí je také zděný zahradní domek. Za nespornou výhodu této nemovitosti považují možnosti jejího využití: 1. k podnikatelským účelům, 2. pro vícegenerační bydlení, 3. pro bydlení vícečetné rodiny. Dalším bonusem je dostupná vzdálenost do centra města a zároveň velmi dobré napojení na dálniční síť, přičemž se jedná o bydlení v zástavbě rodinných domů. Přístup je zajištěn po vyasfaltované obecní komunikaci. Stav nemovitosti umožňuje nenáročné bydlení ihned, ale zároveň nabízí nekonečné množství úprav dle vlastních představ.

Započitatelná plocha je uvažována ze zastavěné plochy jednotlivých podlaží, tj. 123m², Užitná plocha = 123 * 2 * 80% - plocha garáže a kotelny = 196,80m²-40m² = 156,80m²

Pozemek: 737,00 m²

Užitná plocha: 156,80 m²

Zastavěná plocha: 123,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Inzertní server	0,90
K2 Velikosti objektu - Srovnatelná	1,00
K3 Poloha - Oceňovaný je horší	0,90
K4 Provedení a vybavení - Oceňovaný je mírně horší	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

K5 Vliv příslušenství - Srovnatelné	1,00			
K6 Vliv pozemku - Srovnatelný	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 800 000	156,80	43 367	0,77	33 393

Název: Rodinný dům č.p. 750 s příslušenstvím

Lokalita: Místek

Popis: Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 2263/13, jehož součástí je stavba RD č.p. 750, dále pozemek parc.č. 2263/23, jehož součástí je stavba garáže, dále pozemek parc.č. 2263/3, který je užíván ve funkčním celku a to pod společným oplocením. Jedná se o pozemky rovinaté, dobře dostupné po veřejné, zpevněné komunikaci, napojené na veškeré inženýrské sítě.

Rodinný dům č.p. 750 je samostatně stojící stavbou, kompletně podsklepenou s 1NP a kompletně využitým podkrovím. Stavba je založena na betonových pasech, svislé nosné konstrukce zděné, stropní konstrukce s rovným podhledem, pravděpodobně betonové. Střecha sedlová, krov klasické vaznicové soustavy, tvořen krokviemi a vaznicemi, krytina z azbestocementových šablon. Dispozičně je stavba řešena jako dvoubytová, v přízemí je jednotka 3+1, bez kuchyňské linky, v podkroví je jednotka 3+1 + hobby podstřešní pokoj. Vytápění objektu je ústřední, do otopných těles, zdrojem je kotel na tuhá paliva a kotel plynový, ohřev teplé vody bojlerem. Okna plastová s izolačními dvojskly, podlahové povrchy plovoucí. Vnitřní vybavení tvoří koupelny s vanou, v původním stavu, každá v jednom z nadzemních podlaží, WC 2x splachovací (samostatná místnost). Stavba je v velké části v původním technickém stavu z roku 1967, cca okolo roku 2000 byla instalována kuchyně v 2NP, plynový kotel, částečně podlahové povrchy, cca v roce 2014 byla vyměněna okna za plastová, částečná rekonstrukce interiéru. V roce 2024 byly vyměněny podlahové povrchy v přízemí, tj. plovoucí podlahy laminátové a převážně vyměněna dveřní křídla (voština). Stavba je napojena na veškeré inženýrské sítě, je v dobrém technickém stavu.

Garáž je samostatně stojící stavbou, nepodsklepenou s 1NP a plochou střechou, jedná se o zděnou stavbu, tvořící příslušenství rodinného domu č.p. 750. Stáří stavby koresponduje se stavbou RD, tj. uvažováno je stáří 57 let. Stavba je průměrném technickém stavu.

Rezervační smlouva ze dne 18.11.2024 s kupní cenou 6.550.000,- Kč

Dispozice: 3+1, 3+1

Pozemek: 983,00 m²

Obestavěný prostor: 940,80 m³

Užitná plocha: 197,75 m²

Zastavěná plocha: 112,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Prodej 2024	1,00
K2 Velikosti objektu - Mírně vyšší jednotková cena	1,10
K3 Poloha - Oceňovaný je horší	0,90
K4 Provedení a vybavení - Srovnatelné	1,00
K5 Vliv příslušenství - Srovnatelné	1,00
K6 Vliv pozemku - Srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: interní databáze

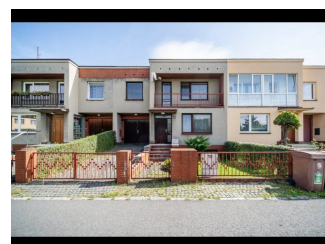
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.11.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
6 550 000	197,75	33 123	0,99	32 792

Název: Rodinný dům Myslbekova 2019 Frýdek-Místek**Lokalita:** Místek

Popis: Exklusivně nabízíme prodej rodinného domu 5+1 se zahradou a s kůlnou na ul.Myslbekova, Frýdek - Místek, Místek. Rodinný dům se nachází v žádané lokalitě. Pokud hledáte bydlení v klidné lokalitě a zároveň chcete mít veškerou občanskou vybavenost v blízkosti bydliště, jste na správném místě. Tento rodinný dům se nachází ve slepé ulici. Což už svědčí o tom, že se v okolí pohybují pouze místní obyvatelé. V 1 NP se nachází prostorná chodba, kuchyně s kuchyňskou linkou a s jídelnou se vstupem do zahrady, obývací pokoj s krbem. Krb je velkou výhodou jak na úsporu topení tak i pro dlouhé zimní večery. Dále koupelna s obklady a s dlažbou se sprchovým koutem a umyvadlem, toaleta, kotelna a vstup do sklepa s policemi, sklep je suchý a čistý. V 2 NP se nachází čtyři prostorné samostatné pokoje, dva balkóny a samostatná koupelna s umyvadlem, vanou a s toaletou. Okolí domu je velmi klidné, v blízkosti domu se nachází řeka Ostravice, zejména pak splav U Žida, dále pouhé dvě minuty od bydliště je Janáčkův park. Dům je ve velmi dobrém a udržovaném stavu. Oplocená zahrada s okrasnými keři nabízí spoustu místa pro vyžití a zahrádkaření. Dále je součástí domu garáž. Prodáno dne 16.11.2023 pod V-7896/2023-802 za kupní cenu 5.490.000,- Kč

Dispozice: 5+1**Pozemek:** 242,00 m²**Užitná plocha:** 160,00 m²**Zastavěná plocha:** 108,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Prodáno 11/2023	1,00
K2 Velikosti objektu - Srovnatelná	1,00
K3 Poloha - Oceňovaný je horší	0,90
K4 Provedení a vybavení - Oceňovaný je mírně horší	0,95
K5 Vliv příslušenství - Srovnatelné	1,00
K6 Vliv pozemku - Oceňovaný je mírně lepší	1,05



K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Oceňovaný je samostatně stojící
1,05

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 16.11.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
5 490 000	160,00	34 313	0,94	32 254

Název: Rodinný dům Brušperk

Lokalita: Brušperk

Popis: BO! Vám nabízí rodinný dům o dispozici 4+1 ve městě Brušperk, které je výborně situováno s dojezdovou vzdáleností 15-20 minut do města Ostravy nebo Frýdku-Místku a nabídne Vám vše potřebné, co se školy, školky, sportovní haly, hřiště, bazénu, obchodu a klidu od velkoměsta týče. První podlaží domu nabízí dispozici 4+1. Dětský pokoj je průchozí s útulnou ložnicí, obě tyto místnosti jsou krásně prosvětlené denním světlem. Kuchyň je průchozí do obývacího pokoje a můžete odsud vstoupit na balkon, ze kterého, jak sami vidíte na fotkách, je také překrásný výhled. Koupelna se sprchovým koutem a vanou je oddělena od WC. Proběhla zde také výměna oken, elektřina je částečně v mědi. Vstupní schodiště je připraveno na předělání dle vašich představ a dost velké pro spoustu návštěv. Dole se nachází prostorná garáž s náradím a sklepní prostory. Dům stojí na oploceném pozemku. Naproti přes cestu se nachází další část pozemku o velikosti 142 m², na které je parkoviště k domu. Na zahradě stojí skleník s kůlnou, samozřejmě zde najdete dostatek prostoru pro bazén či relaxaci dle Vašich představ. Lokalita, ve které se dům nachází, nabízí krásný celoroční výhled na všechny strany a jelikož se jedná o klidnou ulici a část města, nemusíte se bát ruchu z hlavní cesty. Pokud máte rádi turistiku, nedaleko na Vás čeká Lysá hora, Hukvaldy, Rožnov pod Radhoštěm a Pustevny. Pozemky celkem 939m².

Prodáno dne 29.11.2023 pod V-882/2023-802 za kupní cenu 5.050.000Kč

Zastavěná plocha domu činí 150m², započitatelná plocha dle BA je kalkulována následovně:

Započitatelná plocha 1NP (technické) = (150m² * 80% - garáž cca 25m²) * 50% = 47,50m²

Započitatelná plocha 2NP (obytné) = 150m² * 80% = 120m²

Celkem započitatelná plocha činí: 167,50m².

Pozemek: 939,00 m²

Užitná plocha: 167,50 m²

Zastavěná plocha: 150,00 m²

Zastavěné plochy podlaží: 300,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Prodáno 11/2023 1,00

K2 Velikosti objektu - Srovnatelná 1,00

K3 Poloha - Oceňovaný je mírně lepší 1,05

K4 Provedení a vybavení - Oceňovaný 1,00

K5 Vliv příslušenství - Oceňovaný je mírně lepší 1,05



Zdroj: Interní databáze

K6 Vliv pozemku - Srovnatelný	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 29.11.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
5 050 000	167,50	30 149	1,10	33 164

Minimální jednotková porovnávací cena	32 254 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	32 901 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	33 393 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	32 901 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	146,20 m ²
Vlastnický podíl	* 1 / 2
Výsledná porovnávací hodnota	2 405 063 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	2 405 063 Kč
Věcná hodnota	2 511 598 Kč
z toho hodnota pozemku	810 000 Kč

Tržní hodnota	2 300 000 Kč
spoluvlastnický podíl id. 1/2	
slovy: Dva miliony tři sta tisíc Kč	

Silné stránky

- + příslušenství s kladným dopadem na cenu.
- + i přes drobné trhliny je dům v dobrém stavu, udržovaný.
- + dobrá dostupnost do okresního města Frýdku-Místku i krajského města Ostravy.
- + slepá komunikace - klidné rodinné bydlení

Slabé stránky

- nemovitá věc v záplavovém území, je patrná vlhkost v soklové části přízemí.
- jedná se o ocenění podílu, tj. je snížena likvidita.
- menší pozemky ve funkčním celku.

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 ve městě Brušperku a jeho okolí. S ohledem na stávající korekci poptávky a faktu,

že se jedná o spoluvlastnický podíl, je o srovnatelné nemovité věci 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.

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu id. 1/2 činí matematicky vyjádřeno cca 2.400.000,- Kč, nicméně s ohledem na omezenou likviditu a případné další právní komplikace spojené se spoluvlastnictvím je tato hodnota na základě zkušeností znalce korigována odborným odhadem o 100 tis. Kč. 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 oblíbenosti. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota spoluvlastnického podílu id. 1/2 oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 2.300.000,- Kč.

Tržní hodnota	2 300 000 Kč
spoluvlastnický podíl id. 1/2	
slovy: Dva miliony tři sta 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. Další skutečnosti snižující přesnost je fakt, že na veřejném trhu s nemovitostmi chybí dostatek srovnatelných nabídek spoluvlastnických podílů na rodinných domech. Tento typ nabídky se vyskytuje zřídka, což ztěžuje určení obvyklé ceny takových podílů a analýzu cenového vývoje v této oblasti. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 616

4

Mapa oblasti	2
Kopie katastrální mapy	1
Povodňová mapa	1
Situace inženýrských sítí	3
Fotodokumentace ze dne 13.12.2024	5

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, Miroslav Sabl, 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 095423/2024.

V Českých Budějovicích 15.12.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.12.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 095423/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 616	4
Mapa oblasti	2
Kopie katastrální mapy	1
Povodňová mapa	1
Situace inženýrských sítí	3
Fotodokumentace ze dne 13.12.2024	5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.06.2024 15:15:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598038 Brušperk
Kat.území: 613380 Brušperk List vlastnictví: 616
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Hrubá Eva, Zahradní 909, 73944 Brušperk, RČ/IČO:

Parcela: 784/2, Parcela: 784/3, Parcela: 785/4

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Frýdek-Místek, JUDr. Jiří Trojanovský, LL.M., 143 EX-000714/2023
-008 ze dne 19.10.2023. Právní moc ke dni 30.10.2023. Právní účinky zápisu k
okamžiku 19.12.2023 08:45:58. Zápis proveden dne 10.01.2024.

V-9486/2023-802

Pořadí k 15.09.2023 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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

Povinnost k

Hrubá Eva, Zahradní 909, 73944 Brušperk, RČ/IČO:

- o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 784/2

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresního soudu ve Frýdku-Místku 47 D-1216/2015 -33 ze dne 21.09.2015. Právní moc ke dni 21.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.09.2015 14:11:42. Zápis proveden dne 14.10.2015.

V-9741/2015-802

Pro: Hrubá Eva, Zahradní 909, 73944 Brušperk

RČ/IČO:

Hrubá Libuše, Zahradní 909, 73944 Brušperk

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
784/2	64911	428

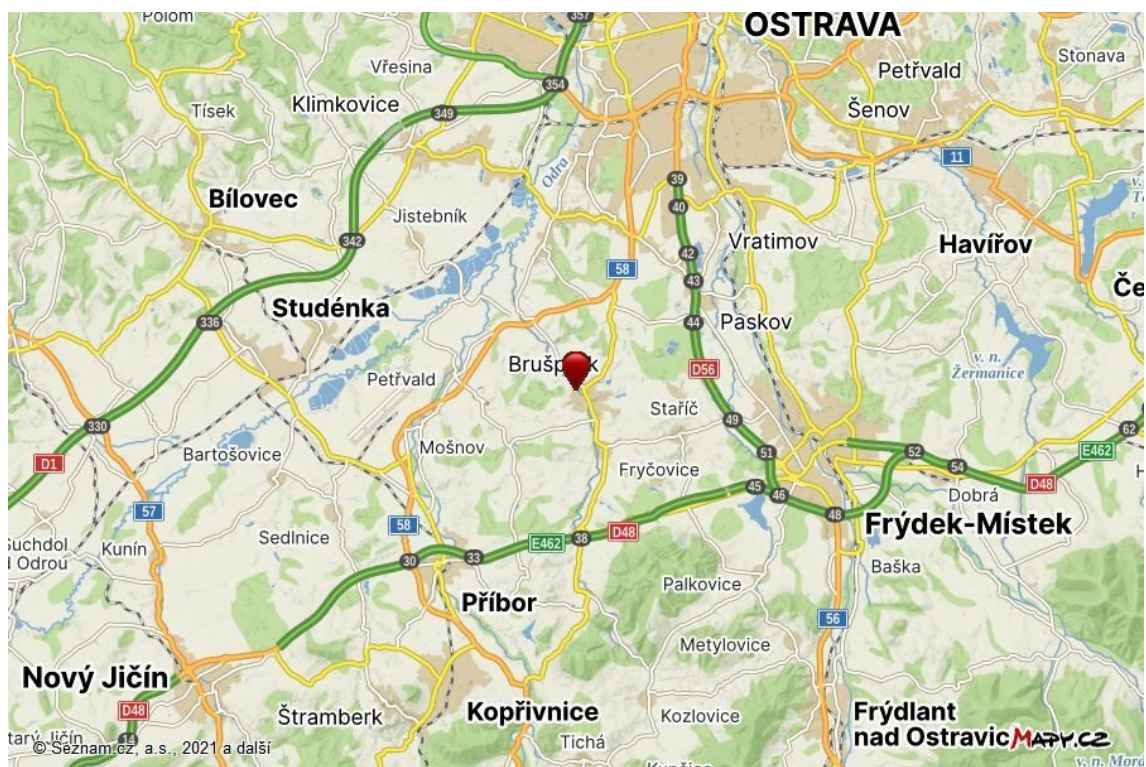
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek **Obec:** 598038 Brušperk
Kat.území: 613380 Brušperk **List vlastnictví:** 616

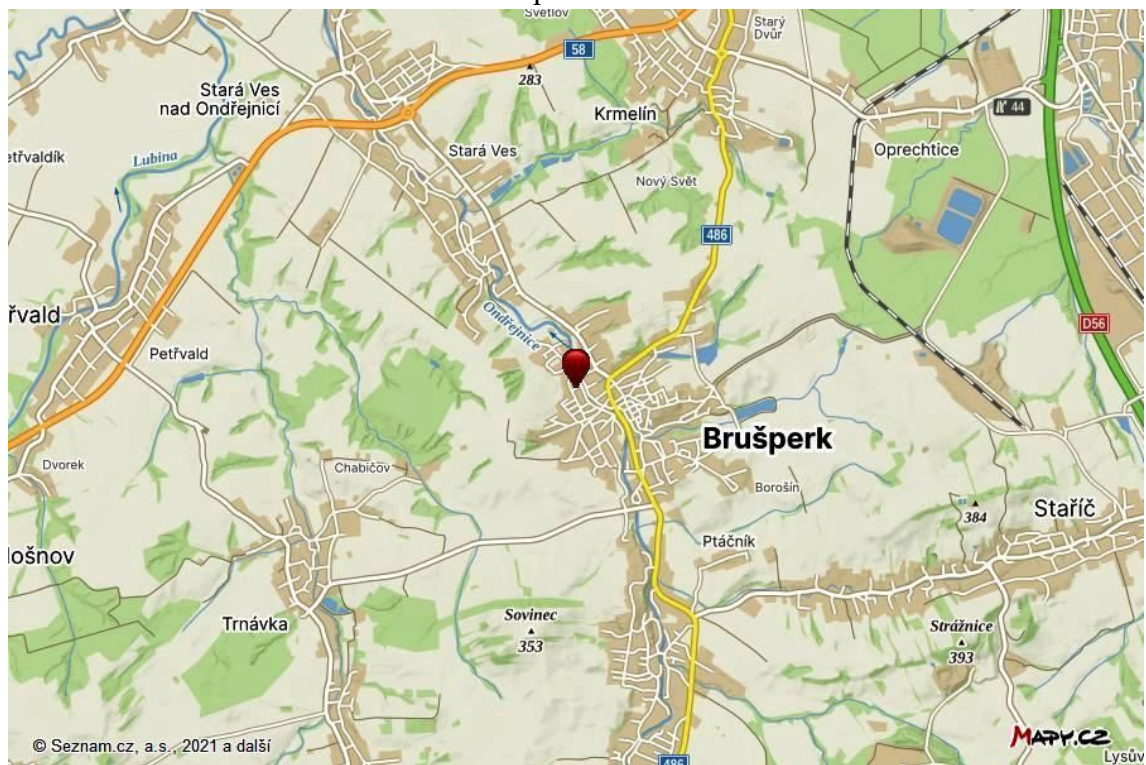
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Řízení PÚ:

- 22 -



mapa oblasti

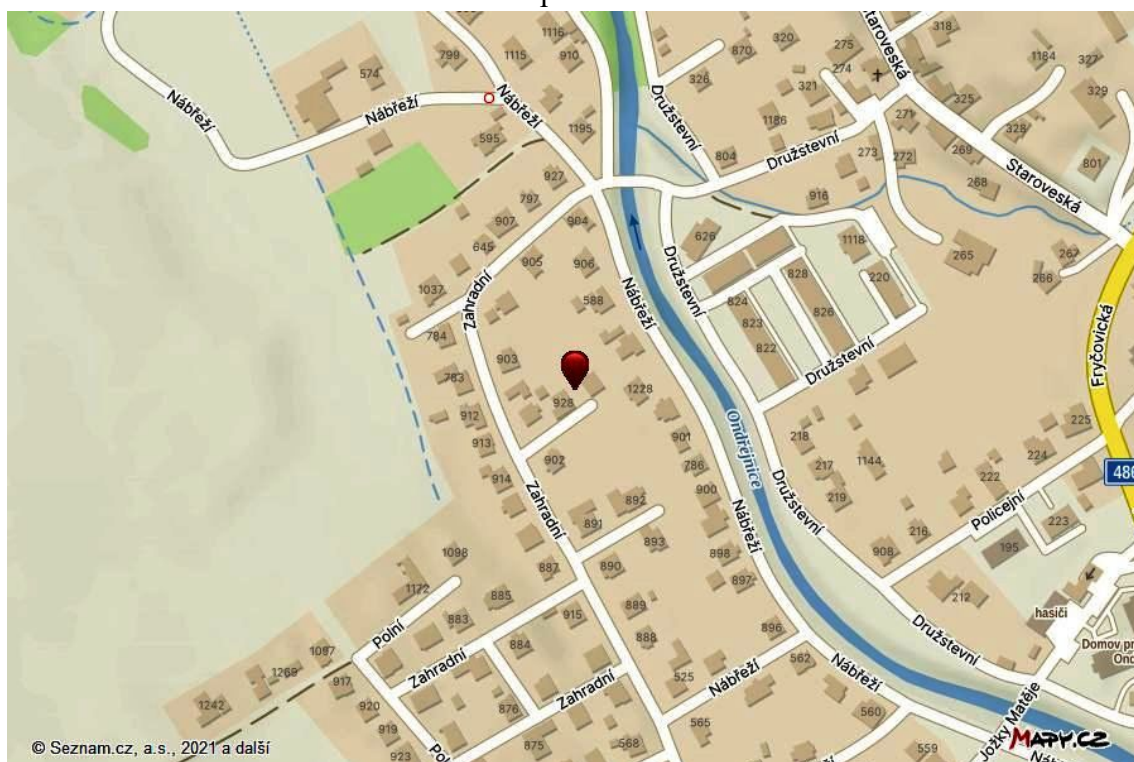


mapa lokality

Mapa oblasti



mapa místa



mapa části obce

Kopie katastrální mapy ze dne 16.12.2024



modře předmět ocenění, žlutě veřejná komunikace

Povodňová mapa společnosti Intermap Technologies, s.r.o.

Zpráva o nebezpečí povodně

Údaje o posuzované nemovité věci

Kraj: Moravskoslezský

Katastrální území: Brušperk [613380]

Okres: Frýdek-Místek

Parcelní číslo: 784/2

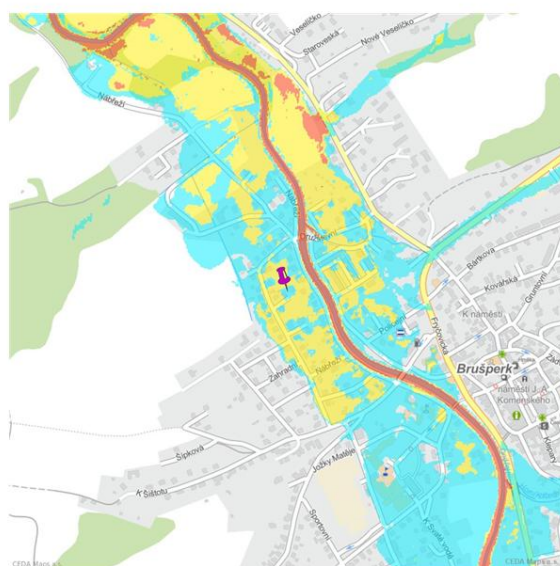
Obec: Brušperk

Riziková zóna

Zóna 2

zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy

Povodňová mapa



Legenda

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.

Vyhotoveno dne: 16.12.2024

Zdroj: Intermap Technologies, s.r.o., více informací www.intermap.cz

Poskytovatel služby: MyNEMO Report, s.r.o., více informací www.nemoreport.cz

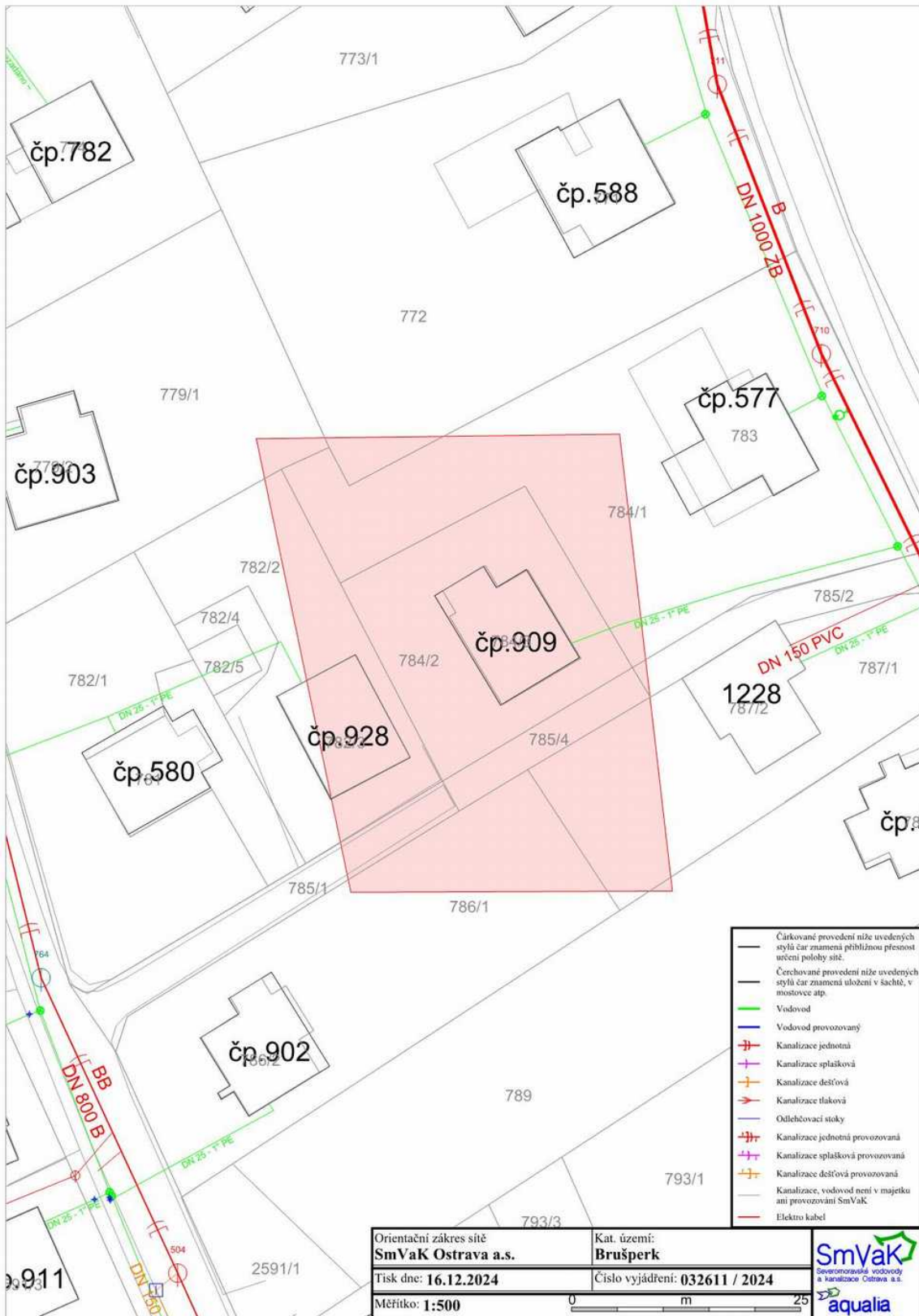
Vyhotoveno programem NEMExpress firmy PLUTO-OLT spol. s r.o., více informací www.pluto.cz

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným tiskem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek <https://services.intermap.cz/povodnove-mapy/licencni-podminky-nemo-report/>.

©2022 Intermap Technologies, s.r.o. - Nositelem autorských práv k zobrazovaným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2022 CEDA Maps a.s. - Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.

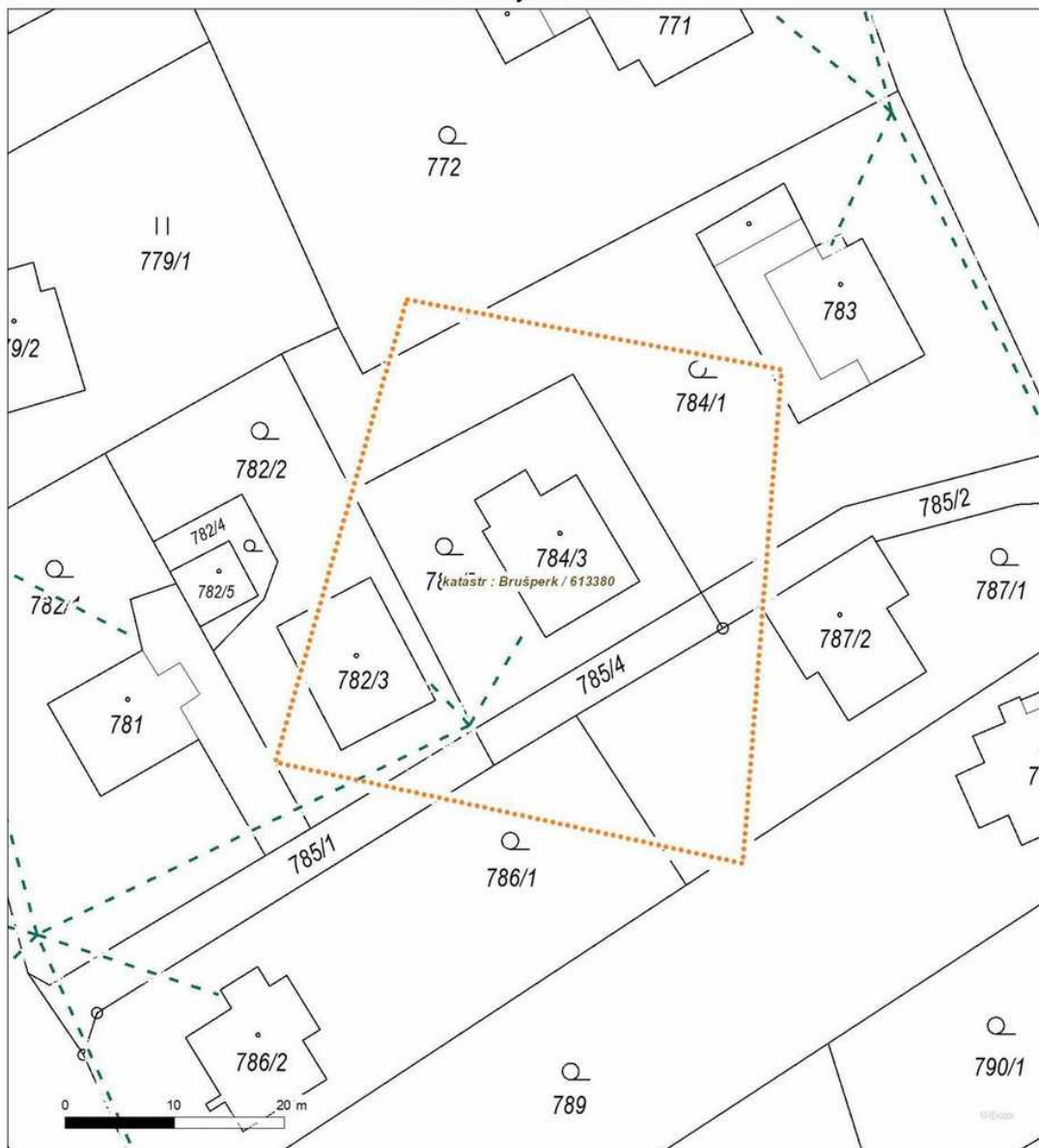
vodovod + kanalizace



Platí pouze se sdělením číslo 0102258197.

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.

plynovod

Příloha: Detailní zakres plynárenského zařízení. Tato příloha je redigována soudností stanoviska č. 5003232847 ze dne 16.12.2024.
 Provozovatel DS: GasNet, s.r.o.; Stavebník: Miroslav Zawada, Mlýnská 37, 73991 Jablunkov, K.ú.: Brulánek.

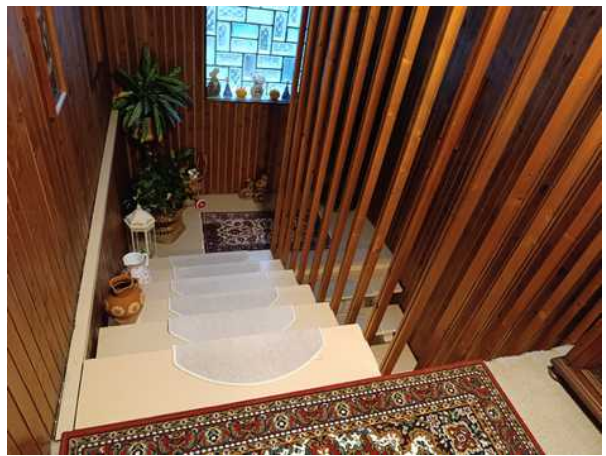




2NP



2NP



1NP



1NP

