

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 061503/2024

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. 841 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba RD č.p. 19, dále pozemků parcela č. 837 - trvalý travní porost, parcela č. 838 - trvalý travní porost, parcela č. 839 - trvalý travní porost a parcela č. 843 - zahrada včetně veškerého příslušenství v části obce Osůvky vše v katastrálním území Český Puncov a v obci Třinec.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice



IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: Ing. Jana Jelínková, MBA, LLM, insolvenční správce
Zámecká 7
698 01 Veselí nad Moravou

Číslo jednací: KSOS 37 INS 8617/2024

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

Počet stran: 40 vč. příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 27.8.2024

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 28.8.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 841 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba RD č.p. 19, dále pozemků parcela č. 837 - trvalý travní porost, parcela č. 838 - trvalý travní porost, parcela č. 839 - trvalý travní porost a parcela č. 843 - zahrada včetně veškerého příslušenství v části obce Osůvky vše v katastrálním území Český Puncov a v obci Třinec vedeno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Třinec. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí jako podkladu pro řešení úpadku s oddlužením

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 27.8.2024 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a vlastníků manželů Greinerových.

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://nahlizendidokn.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/Institute-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 27.8.2024 za účasti zástupce znalecké kanceláře vlastníků - manželů Greinerových
- Fotodokumentace - provedena při místním šetření
- Fragmenty projektové dokumentace doložené na místním šetření.
- Odhad nemovité věci s posouzením rizik č. 639/4/2021 vypracovaný Ing. Michalem Turčkem
- Kupní smlouva - nabývací titul z roku 2013
- 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 sníženou 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 Třinec, k.ú. Český Puncov
Adresa nemovité věci: Osůvky 19, 739 61 Třinec

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Greiner Petr a Greinerová Iveta, [REDACTED] LV: 147, podíl 1 / 1

SJM Greiner Petr a Greinerová Iveta, [REDACTED]

Obec: Třinec [598810]

Katastrální území: Český Puncov [771082]

Číslo LV:147

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření byly nalezeny fragmenty projektových dokumentací z různých časových období, nejstarší dokumentací je půdorys a řez původního domu nedatovaný, bez uvedeného zpracovatele, dále částečná dokumentace objektu z roku 2004 - rekonstrukce domu, zpracovaná Ing Vondráčkem, dále částečná dokumentace pro rekonstrukci z roku 2008, zpracována Ing. Vondráčkem. Lze konstatovat, že žádná z dokumentací plně nekoresponduje se skutečným stavem. Panem Greinerem byla rovněž předložena studie - pasport přízemí rodinného domu, který koresponduje se skutečným stavem. Bylo provedeno zaměření geometrického tvaru stavby a toto s drobnými odchylkami koresponduje se zákresem obvodu stavby v katastrální mapě.

Místopis

Město Třinec je obcí s rozšířenou působností, je významným průmyslovým městem v lokalitě těšínského Slezska. Třincem protéká z jihu na sever řeka Olše, která od svého výtoku z města tvoří hranici s Polskem. Po Jablunkovu je Třinec druhým nejvýchodnějším městem České republiky. Městem prochází významná dvoukolejná železniční trať č. 320 - Bohumín - Čadca a evropská silnice I třídy E75. Předmět ocenění se nachází v okrajové části obce - v katastrálním území Český Puncov, okolní zástavba je tvořena rozptýlenou zástavbou rodinných domů, v lokalitě je dostupná omezená občanská vybavenost. Nejbližší zastávkou hromadné dopravy je zastávka vlaková a autobusová - Třinec, Kinská, žel.st. , vzdálena cca 25 minut pěší chůze. Dle grafického vyjádření portálu www.povodnovemapy.cz se nejedná o záplavové území.

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 ☐ 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 - zastavba RD
 Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

840

Statutární město Třinec, Jablunkovská 160, Staré Město, 73961 Třinec

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen pozemkem parc.č. 841, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 19 a na kterém se dále nachází vedlejší stavba HB, dále pozemky parc.č. 838, parc.č. 839, parc.č. 843, které jsou užívány ve funkčním celku se stavbou RD. Ze zajištěných podkladů jsou pozemky dostupné po veřejné, zpevněné komunikaci, napojeny na elektřinu, další veřejné sítě nejsou k dispozici. Předmětem ocenění je dále pozemek parc.č. 837, který nenavazuje na výše uvedený areál, jedná se o řemenovou parcelu malé výměry, bez dopadu na cenu předmětu ocenění.

Stavba RD č.p. 19 na pozemku parc.č. 841 je řadovou krajní stavbou, částečně podsklepenou, s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou se zřízeným obytným podkrovím. Střecha pravděpodobně tvořena vaznicemi a krokviemi, střešní krytina plechová profilovaný. Základy domu jsou pravděpodobně tvořeny betonovými pasy prokládané lomovým kamenem, svislé nosné konstrukce zděné z plných pálených cihel popř z tvárnic, tl cca 45cm, veranda zateplena EPS. Podlahové povrchy jsou v obytných místnostech plovoucí, laminátové, v ostatních místnostech běžné keramické dlažby. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Stropní konstrukce vrchní stavby s rovným podhledem - pravděpodobně dřevěné, trámové, SDK podhledy, nad 1PP jsou stropy klenbové. Vnitřní vybavení domu tvoří běžná koupelna s vanou a umyvadlem, splachovací WC samostatné jako místnost. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka běžné kvality, vestavěné spotřebiče. Vytápění rodinného domu je ústřední s kotlem na tuhá paliva s automatickým podavačem, do otopných těles, ohřev teplé vody bojlerem. Dle předložených podkladů je stavba v užívání od roku 1920, od roku 2013 prošla částečnou rekonstrukcí (dle sdělení výměna oken, kuch. linka, podlahové povrchy, rozvody elektřiny, SDK podhledy, otopná soustava).

Stavba RD je napojena na vlastní kopanou studnu na vlastním pozemku parc.č. 839, splašková voda je svedena do jímky na vlastním pozemku, přípojka elektřiny závěsným kabelem ze sloupu NN na fasádu - ve vlastnictví ČEZ Distribuce a.s. V lokalitě není možné napojení na veřejný vodovod ani kanalizaci.

Příslušenství tvoří zejména venkovní úpravy v podobě oplocení, přípojky inženýrských sítí a zpevněné plochy, dále dřevěná vedlejší stavba HB jako vedlejší stavba ke stavbě hlavní na pozemku parc.č. 841, dále přístřešek na pozemku parc.č. 839. Příslušenství má kladný 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:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Nemovitá věc v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Zhoršené životní prostředí vlivem blízkosti hutního podniku Třineckých železáren a.s.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

ANO Zástavní právo

Komentář:

1. Z předloženého LV č. 147 pro k.ú. Český Puncov je v části C patrné zástavní právo smluvní vč zákazu zcizení a zatížení k tíži předmětu ocenění, ve prospěch:

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

Zástavní právo není v ceně předmětu ocenění zohledněno.

2. Z předloženého LV č. 147 pro k.ú. Český Puncov je v části C patrné

a) věcné břemeno chůze a jízdy k tíži pozemku parc.č. 838

b) věcné břemeno cesty k tíži pozemku parc.č. 837

Věcná břemena nemají výrazného dopadu na cenu předmětu ocenění.

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 v okrajových částech města Třince, zejména v méně poptávaných lokalitách a přilehlých menších obcích pohybuje v intervalu 500,- Kč/m² - 1200,- Kč/m². S ohledem na velikost, svažitost a tvar pozemků se jednotková cena uvažuje při spodní části intervalu. Pro potřeby stanovení celkové ceny pozemků je v plné jednotkové ceně uvažována zastavěná plocha a nádvoří a část zahrady, tj. pozemku parc.č. 843, o velikosti 1000 m², zbylé výměry jsou cenově diskontovány o 50%, pozemek parc.č. 838 zatížený věcným břemenem je oceňován jako zemědělský, pozemek parc.č. 837 nemá dopad na cenu předmětu ocenění.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	837	27	20,00		540
trvalý travní porost	838	265	50,00		13 250
trvalý travní porost	839	2 256	250,00		564 000
zastavěná plocha a nádvoří	841	354	500,00		177 000
zahrada	část 843	1 000	500,00		500 000
zahrada	část 843	901	250,00		225 250
Celková výměra pozemků		4 803	Hodnota pozemků celkem		1 480 040

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název Parcelní číslo	Popis Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
Hospodářská budova 841	Vedlejší stavba hospodářské budovy 85,00 m ³	2 500 Kč/m ³	212 500 Kč	70 %	63 750 Kč
Sklad, kůlny 839	Vedlejší stavba skladu/kůlny 72,00 m ³	2 000 Kč/m ³	144 000 Kč	70 %	43 200 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem					106 950 Kč

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům č.p. 19

Věcná hodnota dle THU

Stavba RD č.p. 19 na pozemku parcela č. 841 je řadovou krajní stavbou, částečně podsklepenou, s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou se zřízeným obytným podkrovím.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.PP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sklep	12,09 m ²	0,50	6,05 m ²
sklep	2,80 m ²	0,50	1,40 m ²
schody	7,93 m ²	0,50	3,97 m ²
			11,41 m ²
1NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
zádveří	7,22 m ²	1,00	7,22 m ²
WC	3,48 m ²	1,00	3,48 m ²
koupelna	7,07 m ²	1,00	7,07 m ²
kuchyně	21,79 m ²	1,00	21,79 m ²
komora	1,19 m ²	1,00	1,19 m ²
OP	21,45 m ²	1,00	21,45 m ²
schody	2,40 m ²	1,00	2,40 m ²
			64,60 m ²
Podkroví			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba	5,88 m ²	1,00	5,88 m ²
chodba do 1,30	1,70 m ²	0,00	0,00 m ²
pokoj	18,29 m ²	1,00	18,29 m ²
pokoj do 1,30	4,07 m ²	0,00	0,00 m ²
pokoj	13,92 m ²	1,00	13,92 m ²
pokoj do 1,30	3,60 m ²	0,00	0,00 m ²
			38,09 m ²
			114,10 m ²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	7,25*5,00 =	36,25	2,70 m
1NP	(3,20+9,30)*7,25 =	90,63	2,95 m
Podkroví	7,25*9,30 =	67,43	2,50 m
		194,30 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	(7,25*5,00)*(2,70) =	97,88
NP	1NP	((3,20+9,30)*7,25)*(2,95) =	267,34
Z	Podkroví	(7,25*9,30)*(0,80+4,20/2) =	195,53

Obestavěný prostor - celkem:

560,75 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy, lomový kámen
2. Zdivo	zděné běžný technický standard
3. Stropy	nad 1PP klenby, vrchní stavba pravděpodobně dřevěné, trámové
4. Střecha	sedlová
5. Krytina	plechová
6. Klempířské konstrukce	plechové
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	chybí
9. Vnější obklady	chybí
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	plovoucí, lamino
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	jímka
23. Vybavení kuchyně	běžná kuchyně
24. Vnitřní vybavení	běžná koupelna
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	

Jednotková cena	7 000 Kč/m ³
Množství	560,75 m ³
Reprodukční cena	3 925 250 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	5,40	211 964	211 964	5,65
2. Zdivo	23,40	918 509	918 509	24,48
3. Stropy	9,10	357 198	357 198	9,52
4. Střecha	5,40	211 964	211 964	5,65
5. Krytina	3,30	129 533	129 533	3,45
6. Klempířské konstrukce	0,80	31 402	31 402	0,84
7. Vnitřní omítky	6,10	239 440	239 440	6,38
8. Fasádní omítky	2,80	109 907	0	0,00
9. Vnější obklady	0,50	19 626	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,20	86 356	86 356	2,30
11. Schody	2,30	90 281	90 281	2,41

12. Dveře	3,20	125 608	125 608	3,35
13. Okna	5,10	200 188	200 188	5,33
14. Podlahy obytných místností	2,10	82 430	82 430	2,20
15. Podlahy ostatních místností	1,30	51 028	51 028	1,36
16. Vytápění	5,30	208 038	208 038	5,54
17. Elektroinstalace	4,20	164 861	164 861	4,39
18. Bleskosvod	0,60	23 552	0	0,00
19. Rozvod vody	2,90	113 832	113 832	3,03
20. Zdroj teplé vody	1,70	66 729	66 729	1,78
21. Instalace plynu	0,50	19 626	0	0,00
22. Kanalizace	2,70	105 982	105 982	2,82
23. Vybavení kuchyně	0,50	19 626	19 626	0,52
24. Vnitřní vybavení	4,30	168 786	168 786	4,50
25. Záchod	0,30	11 776	11 776	0,31
26. Ostatní	4,00	157 010	157 010	4,18
Upravená reprodukční cena		3 752 539 Kč		
Množství		560,75 m ³		
Základní upravená jedn. cena (JC)		6 692 Kč/m ³		

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	91
Užitná plocha (UP)	[m ²]	114
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	560,75
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 692
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 692
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 752 539
Stáří	roků	104
Opotřebení	%	70,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 125 762

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům č.p. 19 s příslušenstvím a pozemky

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	114,10 m ²
Obestavěný prostor:	560,75 m ³
Zastavěná plocha:	90,63 m ²
Výměra pozemku:	4 803,00 m ²

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Rodinný dům Bystřice nad Olší				
Lokalita:	Bystřice nad Olší				
Popis:	Cihlový rodinný dům na krásném místě s výhledy na okolní hory v okrajové části obce Bystřice. Nemovitost je podsklepená, v přízemí se nachází veranda, prostorná chodba, kuchyně, 2x pokoj, koupelna, spíž a WC. V prvním patře jsou 3 pokoje, výstup na terasu, menší balkon. Topení je řešeno zánovním kotlem na tuhá paliva (nově vyfrézovaný a vyvložkovaný komín). Napojeno na obecní vodovod, elektřinu, odpady žumpa. Nemovitost je v původním stavu určena k rekonstrukci. Vzhledem k atraktivnímu místu může být dům vhodný i k rekreaci. Jedná se o klidné místo se zahradou o výměře cca 1.200 m ² . Bezproblémový dojezd po obecní asfaltové komunikaci.				
	Prodáno dne 11..12.2023 pod V-4316/2023-832 za kupní cenu 1.950.000Kč				
Pozemek:	1 281,00 m ²				
Užitná plocha:	170,00 m ²				
Zastavěná plocha:	101,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - Prodáno 12/2023	1,00				
K2 Velikosti objektu - Mírně vyšší jednotková cena	1,20				
K3 Poloha - Oceňovaný je horší	0,80				
K4 Provedení a vybavení - Oceňovaný je lepší	1,20				
K5 Vliv příslušenství - Oceňovaný je lepší	1,20				
K6 Vliv pozemku - Oceňovaný je větší	1,20				
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00				
					
	Zdroj: vlastní databáze				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
k 11.12.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]	
1 950 000	170,00	11 471	1,66	19 042	

Název:	Rodinný dům Hrádek 173				
Lokalita:	Hrádek				
Popis:	Předmětem ocenění je pozemek parc.č. st. 243/1, jehož součástí je stavba RD č.p. 173, dále pozemek parc.č. 243/2, jehož součástí je vedlejší stavba hospodářské budovy, dále pozemek parc.č. 1333/2, který je užíván ve funkčním celku, pozemek bude oddělen na základě geometrického plánu č. 2027-214/2023 vypracovaného Ing. Wojnarem, ověřený katastrálním úřadem dne 9.11.2023 s výměrou 2244m². Jedná se o pozemky mírně sklonité k západu, dobře dostupné po veřejné, zpevněné komunikaci s možností napojení na veřejný vodovod, elektřinu a plynovod. Srovnatelné pozemky se v oblasti obchodují okolo 800Kč/m². RD č.p. 173 je samostatně stojícím domem, částečně podsklepeným s INP a kompletně využitým podkrovím. Stavba je založena na betonových pasech, svislé nosné konstrukce zděné z cihel, popř. z tvárnic, nezatepleno. Střecha sedlová, křížová, skrov klasický vaznicové soustavy, střešní krytina z asfaltových šablon, klempířské konstrukce kompletní, plechové. Dispozičně je jednotka řešena jako dvoubytová, tj každá z bytových jednotek v				

jednom z nadzemních podlaží. Vytápění objektu je ústřední a to kotlem na TP umístěným v 1PP nebo kotlem plynovým. Vnitřní vybavení tvoří běžné koupelny vybavené vanou, resp. sprchovým koutem, vybavení kuchyní tvoří základní kuchyňské linky, samostatný kombinovaný sporák. Jednotlivá podlaží jsou dostupná po železobetonovém, dvouramenném schodišti. Okna plastová s izolačním dvojsklem,, vnitřní dveře plné, popř. náplňové, podlahové povrchy kryté koberci. Dle sdělení z místního šetření je stavba v užívání cca od roku 1965, okolo roku 2010 byla provedena nová střešní krytina, vyměněna okna za plastová s izolačním dvojsklem, rozvody vody a kanalizace, instalace kotle na TP. Stavba je v dobrém technickém stavu, je patrná záchovná údržba. PENB není dle sdělení zpracován.

Příslušenství rodinného domu tvoří mimo jiné vedlejší stavba hospodářské budovy. Jedná se o zděnou, částečně podsklepenou stavbu s 1NP a skladovacím půdním prostorem. Součástí stavby jsou dvě garáže. Stavba má výrazně kladný dopad na cenu předmětu zajištění.

Na pozemku parc.č. 1333/2 se nachází stavba zahradního domu o ZP = 15m², stavba nepodléhá povinnosti zápisu do KN, bez výraznějšího dopadu na cenu předmětu zajištění.

Stavba rodinného domu je napojena na veřejný vodovod ve vlastnictví SMVAK Ostrava a.s., vedený po vlastním pozemku parc.č 1333/2, současně je provedeno napojení z vlastní kopané studny na vlastním pozemku parc.č. st. 243/1 (darling) Napojení na elektřinu je provedeno závěsným kabelem na fasádu rodinného domu, ve vlastnictví distributora. Splašková voda je svedena do jímky na vlastním pozemku parc.č. 1333/2. Stavba je napojena na plynovod a to z HUP na vlastním pozemku parc.č. 1333/2, průběh vnitřního plynovodu nebylo možné zjistit.

Prodáno dne 27.3.2024 pod V-1090/2024 za 3,300,000 Kč

Dispozice: 3+1, 3+1

Pozemek: 2 617,00 m²

Obestavěný prostor: 837,04 m³

Užitná plocha: 188,87 m²

Zastavěná plocha: 112,35 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Prodáno 3/2024	1,00
K2 Velikosti objektu - Vyšší jednotková cena	1,20
K3 Poloha - Oceňovaný je mírně horší	0,95
K4 Provedení a vybavení - Oceňovaný je horší	0,90
K5 Vliv příslušenství - Oceňovaný je mírně horší	0,90
K6 Vliv pozemku - Oceňovaný je větší	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: vlastní databáze

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 27.3.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 300 000	188,87	17 472	1,02	17 821

Název: Prodej rodinného domu 180 m2, pozemek 900 m2

Lokalita: Třinec - Nebory, okres Frýdek-Místek

Popis: Ve výhradním zastoupení majitele vám nabízím na prodej rodinný dům v Třinci, Nebory. Nemovitost se nachází v žádané lokalitě města Třince, a je přístupná po obecní asfaltové komunikaci. Součástí prodeje RD je i oplocená zahrada o výměře 900 m2 (včetně

zastavěné plochy), a dvě garáže s hospodářskou budovou. Dispozičně je řešena stavba takto : V suterénu jsou umístěny sklady, technická místnost. V prvním NP je umístěna : chodba se vstupem druhého NP, kuchyně, obývací pokoj , 2 x dětský pokoj, koupelna a WC. V druhém NP se nachází: čtyři místnosti , příprava na koupelnu, kuchyň. Podkroví - lze využít jako skladovací prostory. Objekt je určen k celkové rekonstrukci, lze využít různé dotace např. oprav dům po babičce apod. Dům je přímo vhodný na bydlení jak pro 1-2 generace, tak pro rodinu, která má např. podnikání. Vnitřek domu je situován tak, že zde mohou bydlet 2 generace (nadzemní přízemí a 1. patro). Nemovitost nabízí široké využití – bydlení pro rodinu , alternativa rezidenční rodinné vily v kombinaci s prostory ke komerčnímu využití, firemní sídlo, využití pouze pro komerční účely, apod. . Financování Vám zdarma vyřídí náš hypoteční specialista s dlouholetou praxí v oboru, za nejvýhodnějších podmínek na trhu. Nemovitost se nachází v klidném místě, s krásným výhledem na okolní hory, avšak v dosahu veškeré občanské vybavenosti . Pro více informací nebo domluvu osobní prohlídky nemovitosti, nás kontaktujte, Při rychlém jednání sleva. Uvedením energetické třídy G plníme zákonnou povinnost dle zákona o hospodaření energií, průkaz k předmětné nemovitosti je v současnosti zpracováván.

Zastavěná plocha domu je 109m², Započitatelná plocha dle BA je u vrchní stavby uvažována jako 2 x 109 x 80% = 174,40, Započitatelná plocha spodní stavby je dle BA uvažována jako 109 x 75% x 0,5 = 41,88m². Celkem započitatelná plocha 216,28 m²

Pozemek: 900,00 m²
Užitná plocha: 216,28 m²
Zastavěná plocha: 109,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Inzertní server	0,90
K2 Velikosti objektu - Vyšší jednotková cena	1,20
K3 Poloha - Srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - Oceňovaný je mírně lepší	1,05
K5 Vliv příslušenství - Oceňovaný je mírně horší	0,95
K6 Vliv pozemku - Oceňovaný je výrazně větší	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.8.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 490 000	216,28	16 136	1,29	20 815

Minimální jednotková porovnávací cena	17 821 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	19 226 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	20 815 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	19 226 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	114,10 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 193 687 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	2 193 687 Kč
Věcná hodnota	2 712 752 Kč
z toho hodnota pozemku	1 480 040 Kč

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

Silné stránky

- + Větší pozemky ve funkčním celku
- + Příslušenství v podobě vedlejších staveb
- + Klidná lokalita s minimálním provozem

Slabé stránky

- Omezená dostupnost občanské vybavenosti a hromadné dopravy
- V rámci města Třince se jedná o málo poptávanou lokalitu se zhoršeným životním prostředím
- Vyšší technické a morální opotřebení staveb, podkroví RD je dostupné úzkým schodištěm
- Vysoká energetická náročnost stavby RD
- Jedná se o dům řadový, krajní

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 Třinec a jeho okolí. S ohledem na stávající korekci poptávky je o srovnatelné nemovité věci průměrný zájem. Lokalita je průměrně vhodná k bydlení, jedná se o klidnou část obce s minimálním provozem, nicméně v rámci města Třince málo poptávanou zejména z důvodu zhoršeného životního prostředí (prašnost, exhalace). 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 porovnávání 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 +/- 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 147	4
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Mapa lokality	1
Fragmenty projektové dokumentace původní, nedatované	3
Fragmenty projekrové dokumentace - 2004 a 2008, Vondráček	4
Pasport INP - dodáno majitelem	1
Kupní smlouva z roku 2013	2
Fotodokumentace ze dne 27.8.2024	5

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 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 Jírovцова 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 061503/2024.

V Českých Budějovicích 28.8.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 061503/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 147	4
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Mapa lokality	1
Fragmenty projektové dokumentace původní, nedatované	3
Fragmenty projekrové dokumentace - 2004 a 2008, Vondráček	4
Pasport 1NP - dodáno majitelem	1
Kupní smlouva z roku 2013	2
Fotodokumentace ze dne 27.8.2024	5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.07.2024 11:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 37 INS 8617/2024 pro Jana Jelinková,
Ing.

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598810 Třinec
Kat.území: 771082 Český Puncov List vlastnictví: 147

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

SJM Greiner Petr a Greinerová Iveta, [REDACTED] [REDACTED]

SJM = společně jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
837	27	trvalý travní porost		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
838	265	trvalý travní porost		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
839	2256	trvalý travní porost		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
841	354	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Osůvky, č.p. 19, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 841				
843	1901	zahrada		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno cesty

Oprávnění pro

Parcela: 837, Parcela: 838, Parcela: 839, Parcela: 841, Parcela: 843

Povinnost k

Parcela: 882

Listina Usnesení soudu číslo deníku -12171/1875.

Z-1000159/1984-832

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: 862

Povinnost k

Parcela: 838

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 25.07.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.07.2012.

V-2320/2012-832

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 10.07.2024 11:55:02

Typ vztahu

Oprávnění pro

Parcela: 882

Povinnost k

Parcela: 837

Listina Usnesení soudu číslo deníku -12171/1875.

Z-1000159/1984-832

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

k zajištění:

- pohledávek včetně příslušenství ze Smlouvy č. 0741779189 o poskytnutí úvěru do výše 1.802.000 Kč
- budoucích pohledávek ze Smlouvy o úvěru a ze Zástavní smlouvy do výše 1.802.000 Kč, které vzniknou do 20.8.2056

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 837, Parcela: 838, Parcela: 839, Parcela: 841, Parcela: 843

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ZN/0741779189 ze dne 26.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2021 14:11:53. Zápis proveden dne 23.03.2021; uloženo na prac. Třinec

V-913/2021-832

Pořadí k 01.03.2021 14:11

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zakazu zcizení
ZN/0741779189 ze dne 26.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2021
14:11:53. Zápis proveden dne 23.03.2021; uloženo na prac. Třinec

V-913/2021-832

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zakazu zřízení
ZN/0741779189 ze dne 26.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2021
14:11:53. Zápis proveden dne 23.03.2021; uloženo na prac. Třinec

V-913/2021-832

- o Zákaz zcizení

bez předchozího písemného souhlasu banky
po celou dobu trvání zástavního práva V-913/2021-832

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 837, Parcela: 838, Parcela: 839, Parcela: 841, Parcela: 843

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ZN/0741779189 ze dne 26.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2021 14:11:53. Zápis proveden dne 23.03.2021; uloženo na prac. Třinec

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.07.2024 11:55:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598810 Třinec
Kat.území: 771082 Český Puncov List vlastnictví: 147
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-913/2021-832

Pořadí k 01.03.2021 14:11

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
Povinnost k
Greinerová Iveta, [REDACTED] RČ/IČO: [REDACTED]
- o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
Povinnost k
Greiner Petr, [REDACTED] RČ/IČO: [REDACTED]
- o Změna číslování parcel
Povinnost k
Parcela: 837, Parcela: 838, Parcela: 839, Parcela: 841, Parcela: 843
- o Změna výměr obnovou operátu
Povinnost k
Parcela: 837, Parcela: 838, Parcela: 839, Parcela: 841, Parcela: 843

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 27.05.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.05.2013.
V-1554/2013-832
Pro: Greiner Petr a Greinerová Iveta, [REDACTED] RČ/IČO: [REDACTED]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
837	72021	27
838	72021	4
	74167	261
839	72021	177
	72041	258
	74167	1821
843	72021	403
	72041	1465
	74167	33

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.
strana 3

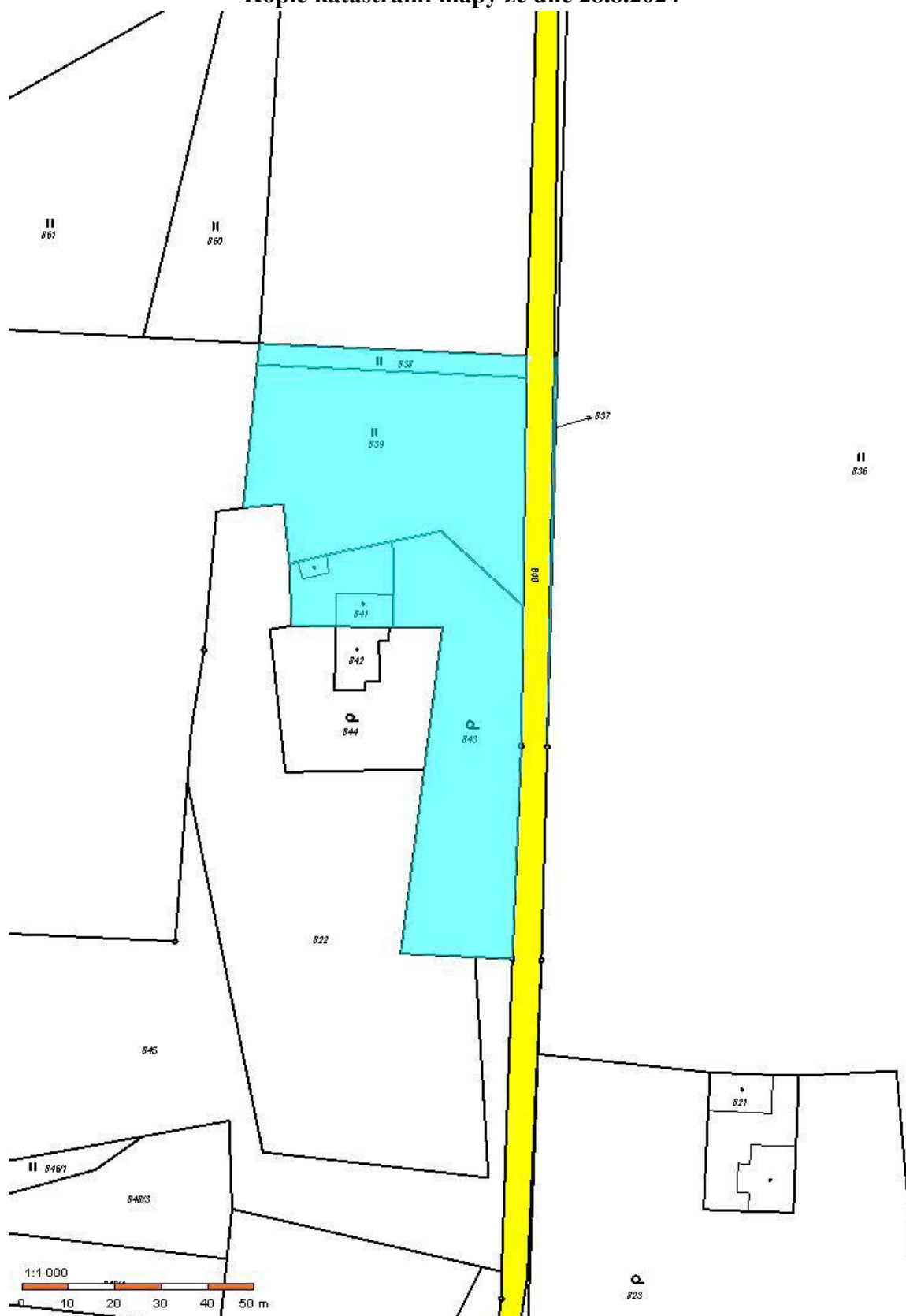
Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598810 Třinec
Kat.území: 771082 Český Puncov List vlastnictví: 147
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD Vyhotoveno: 10.07.2024 12:06:25

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

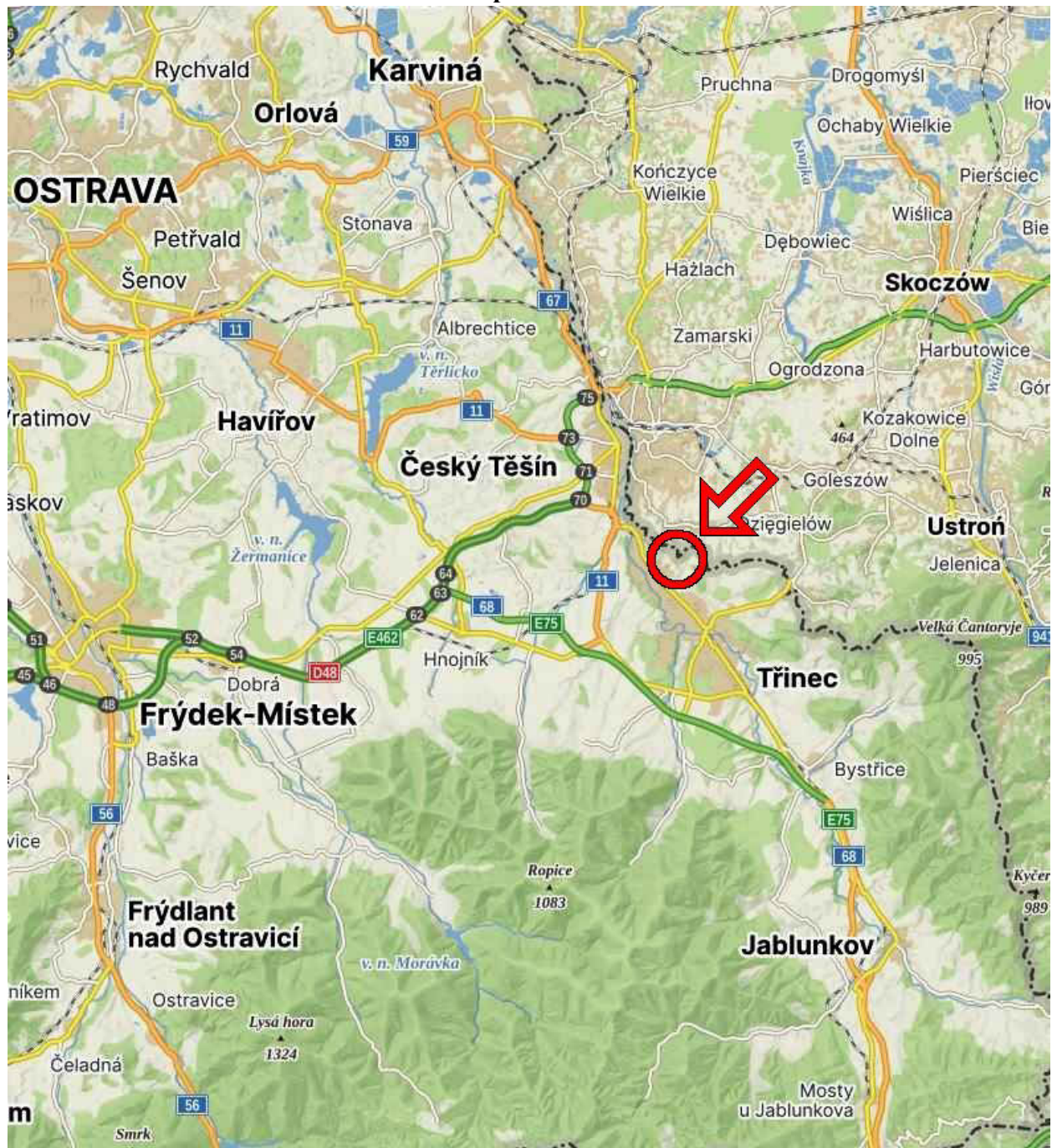
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.
strana 4

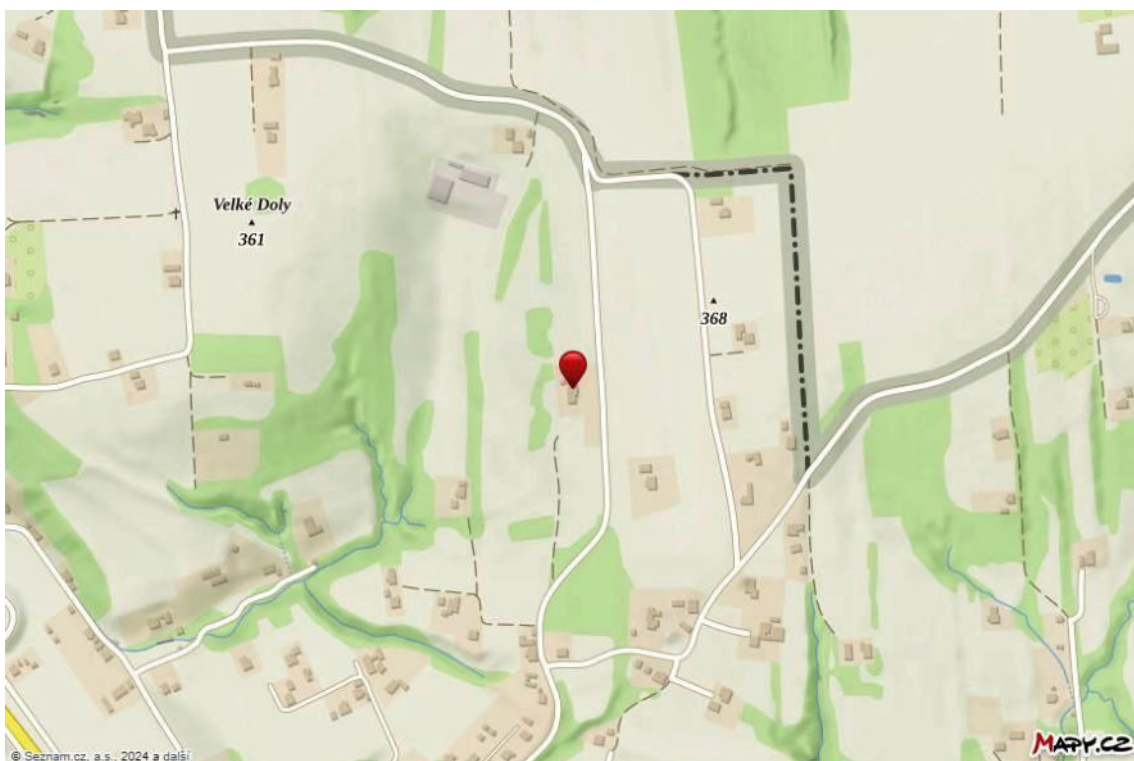
Kopie katastrální mapy ze dne 28.8.2024



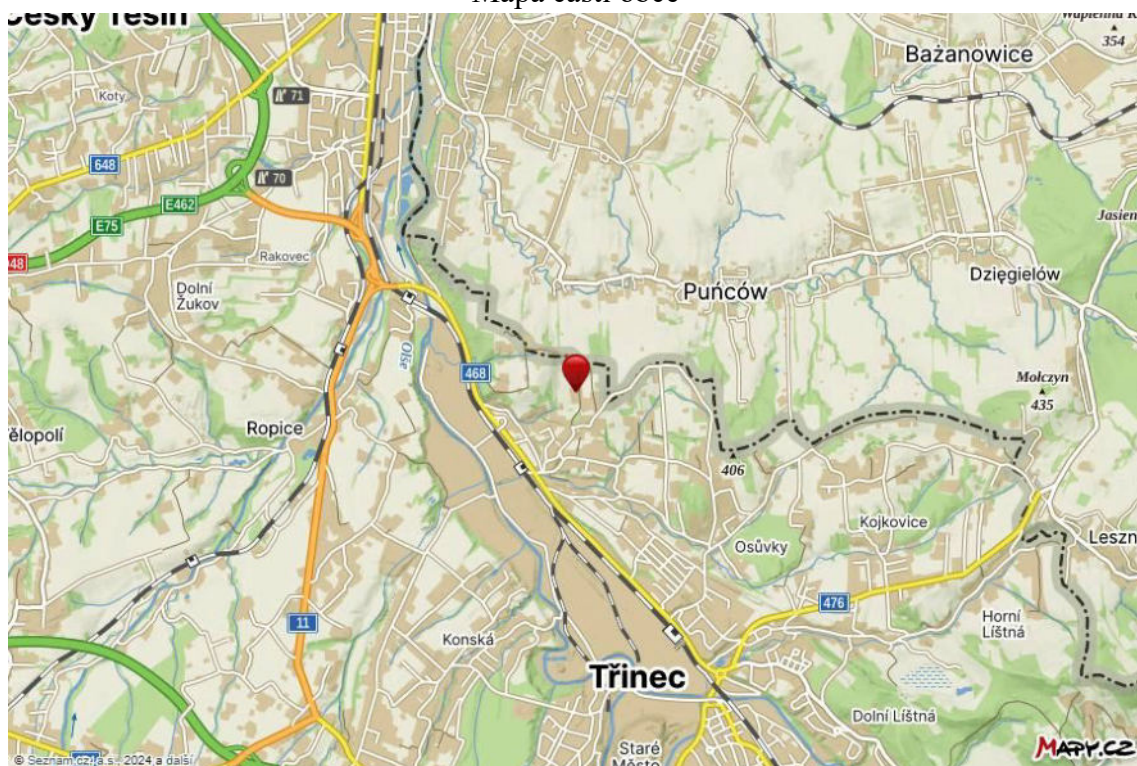
Modře předmět ocenění, žlutě přístupová komunikace

Mapa oblasti





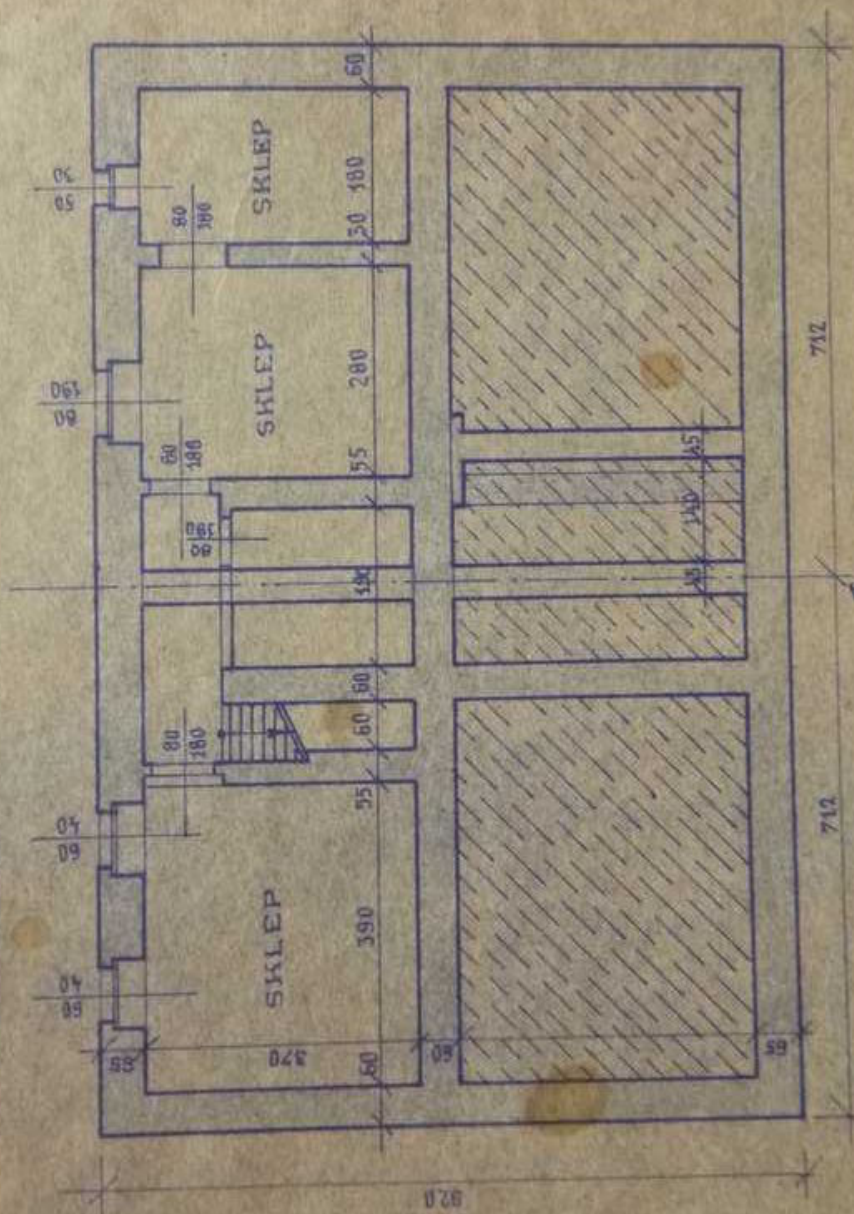
Mapa části obce

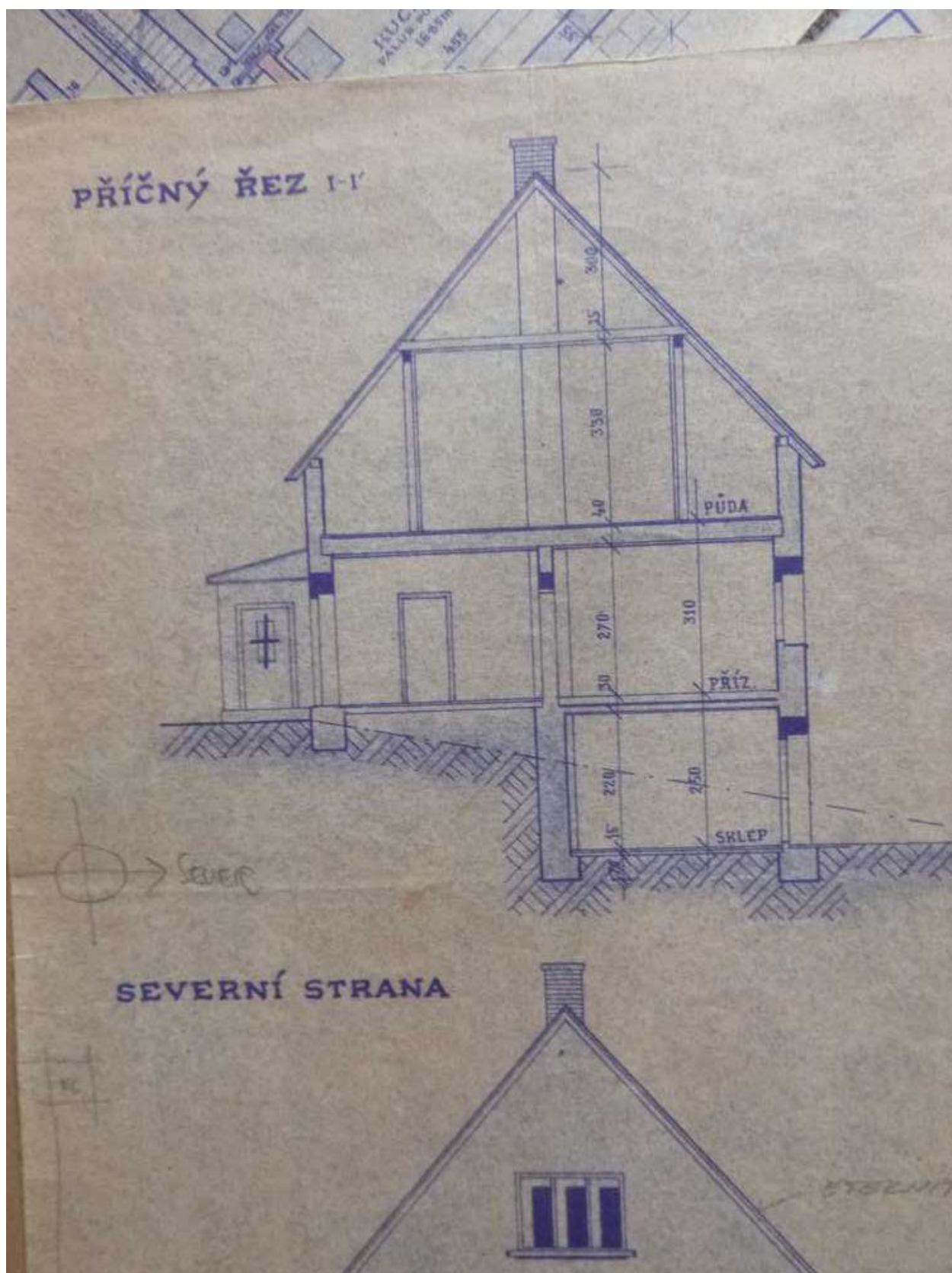


Mapa lokality

ELNÍ STRANA

SKLEPY / ZÁKLADY





Architectural Floor Plan (PŮDORYS 1. NP.)

Rooms and Dimensions:

- CHODBA (Hallway):** 3 400 (total width) x 1 000 (width of hallway section). Stairs: 1 200 x 1 200.
- OBÝV. POKOJ (Living Room):** 3 620 (width) x 3 350 (depth). Includes a fireplace (900 x 1 970).
- KUCHYŇ (Kitchen):** 3 620 (width) x 3 350 (depth). Includes a sink (900 x 1 970) and a stove (900 x 1 970).

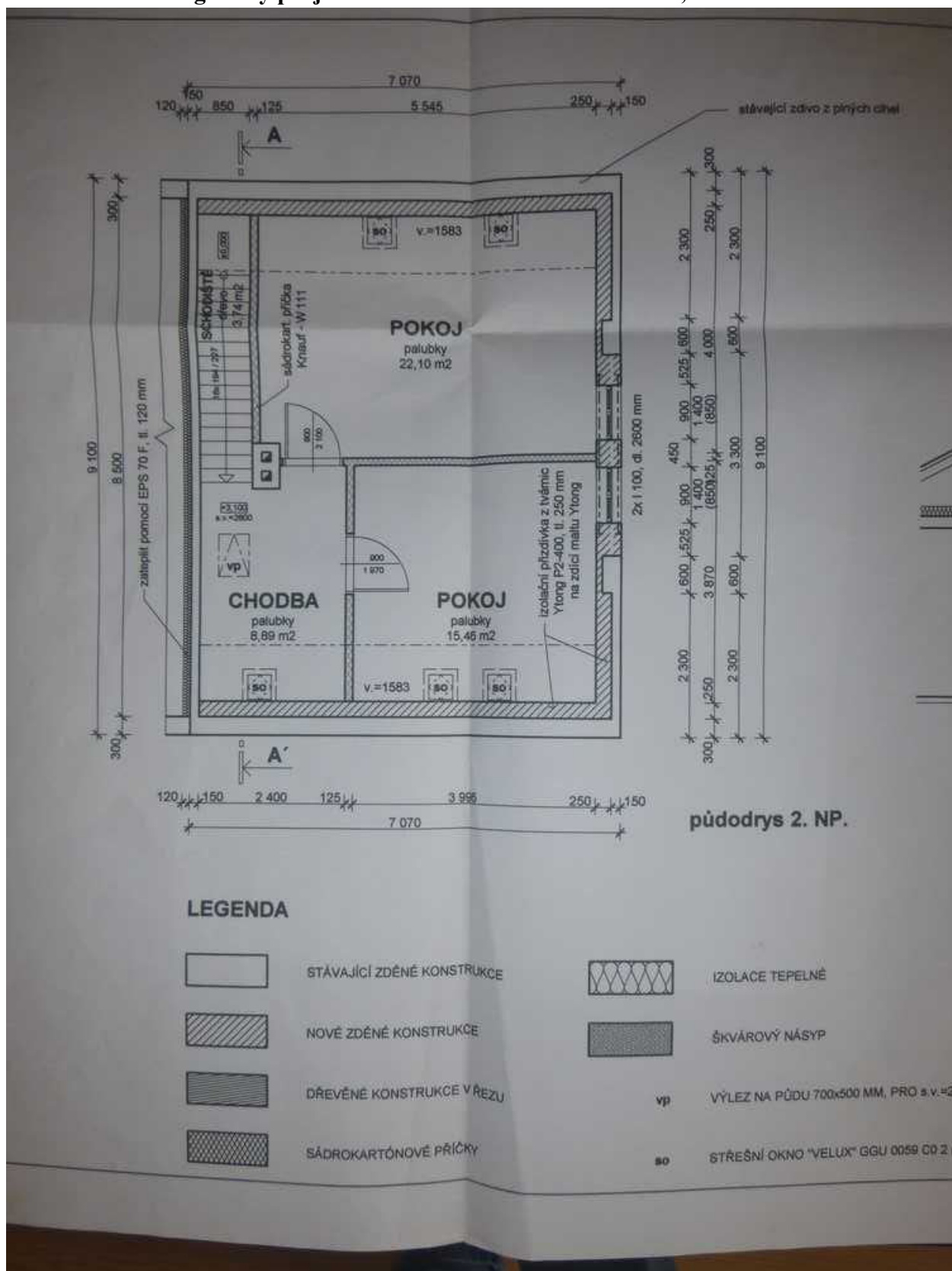
Section Line: A-A' (indicated by arrows and letters A and A').

Architect's Stamp: Ing. Petr Vondráček, Střední odborná škola pro stavební inženýry, Trnec 739 61, IČO: 100 000 000.

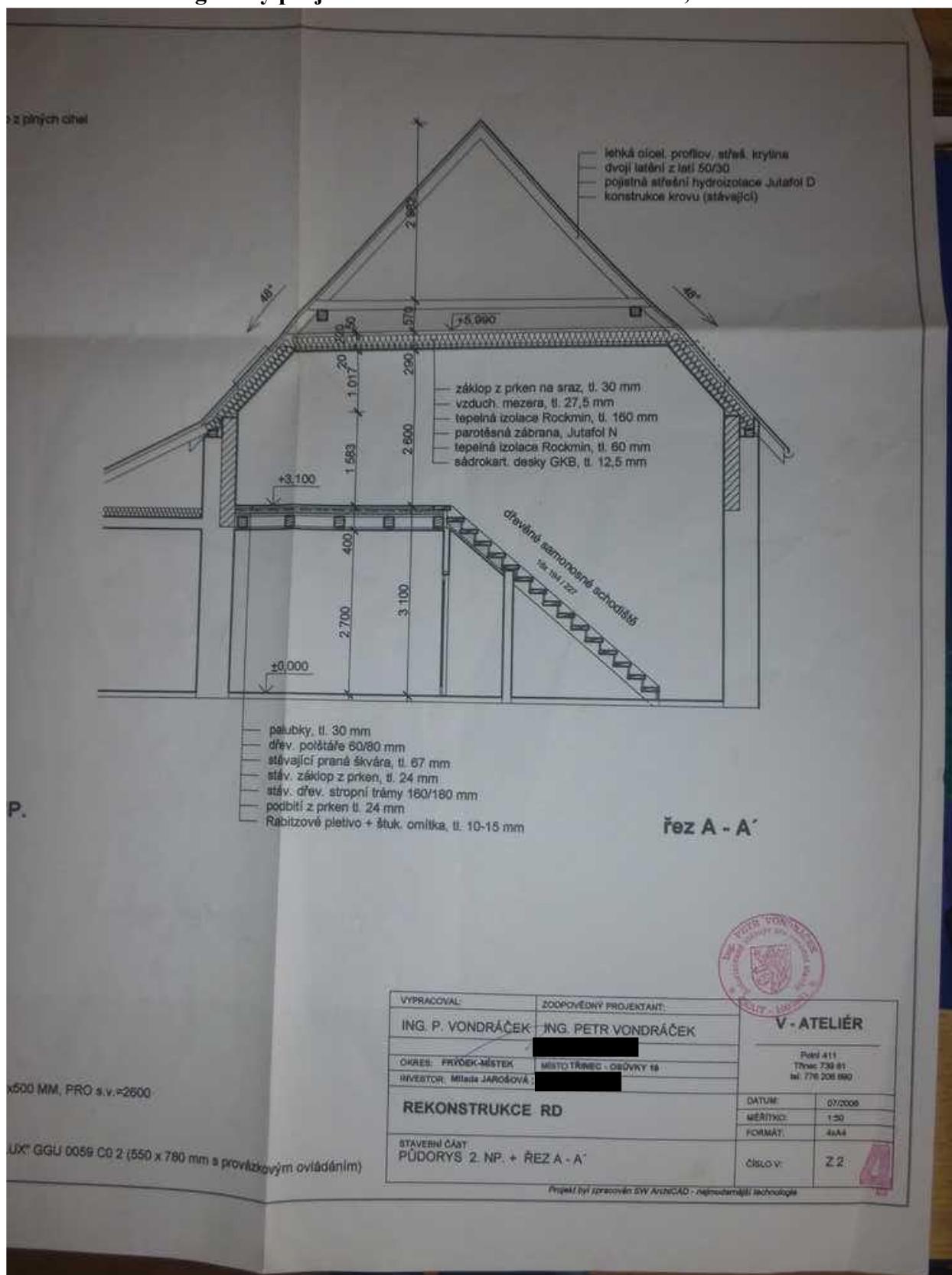
VYPRACOVAL:	ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:	V - ATELIER Poini 411 Trnec 739 61 tel. 776 206 890
ING. P. VONDRÁČEK	ING. PETR VONDRÁČEK	
OKRES: FRYDEK-MÍSTEK	MÍSTO TRINEC - OSŮVKY 19	
INVESTOR: Mladá JAROŠOVA		
REKONSTRUKCE RD		DATUM: 07/2006
STAVEBNÍ ČÁST PŮDORYS 1. NP.		MĚŘÍTKO: 1:50
		FORMAT: 1x A4
		ČÍSLO V: Z 1

Projekt byl zpracován SW ArchiCAD - nejmodernější technologie

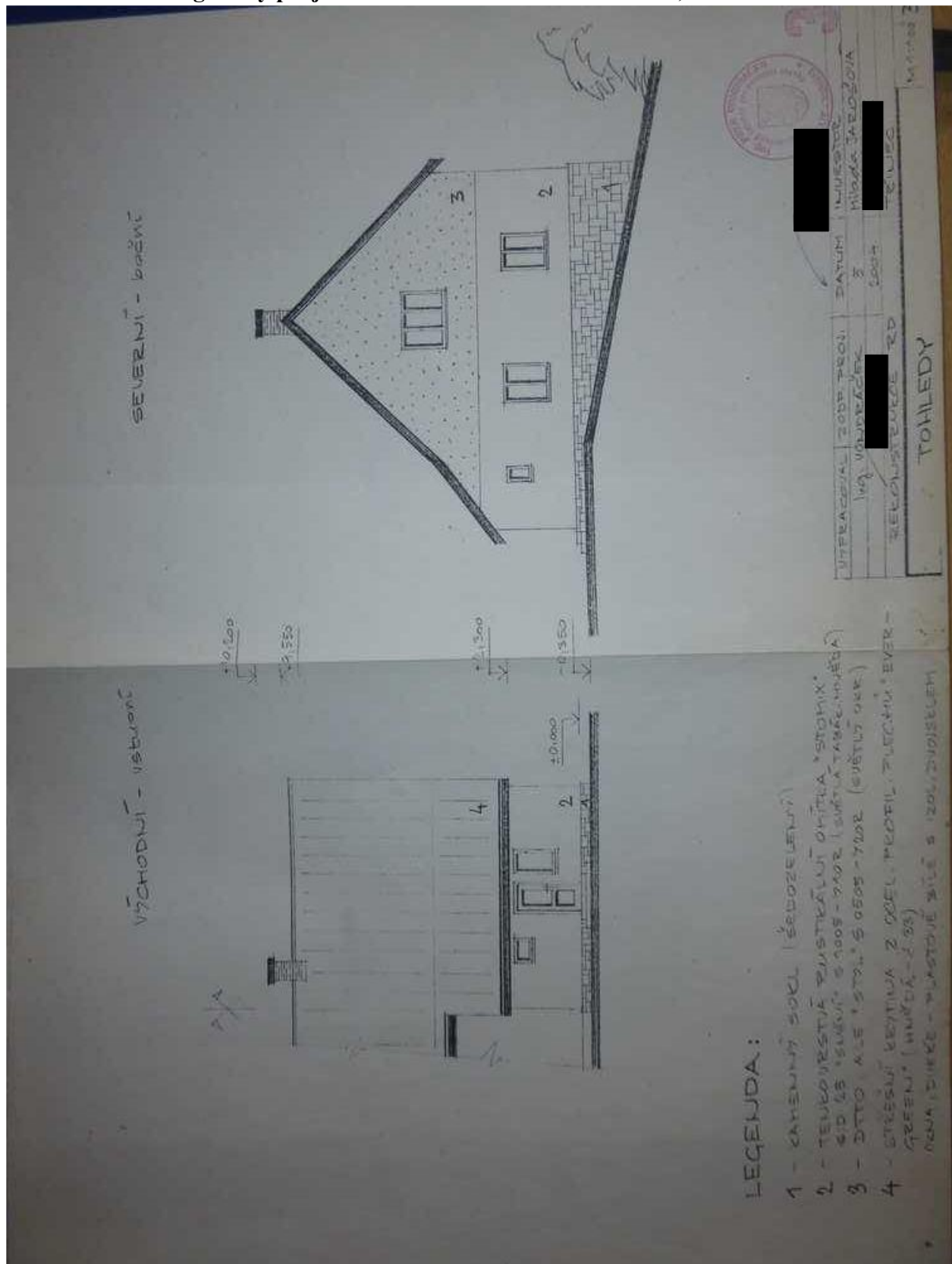
Fragmenty projekrové dokumentace - 2004 a 2008, Vondráček



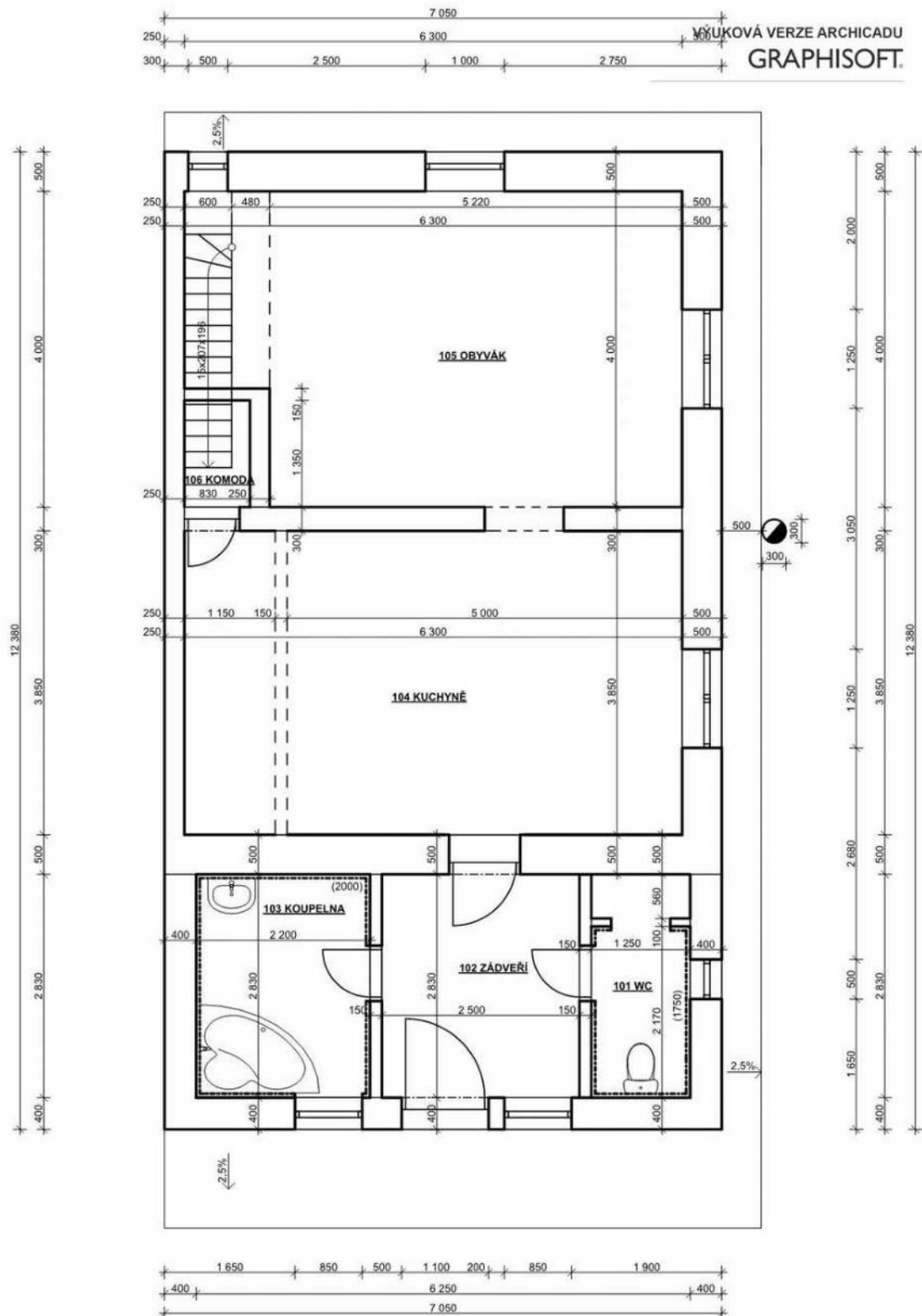
Fragmenty projekrové dokumentace - 2004 a 2008, Vondráček



Fragmenty projekrové dokumentace - 2004 a 2008, Vondráček



Pasport 1NP - dodáno majitelem





Kupní smlouva,

kteřou uzavřeli dle ustanovení § 588 a následujících Občanského zákoníku
dnešního dne, měsíce a roku

Milada Jarošová, rodné číslo [redacted]

- dále jen prodávající

Petr Greiner, rodné číslo [redacted] a **Iveta Greinerová, rodné číslo** [redacted], oba
trvale bytem [redacted]

- dále jen kupující

I.

Prodávající vlastní ve vylučném vlastnictví dle Usnesení Okresního soudu ve Frýdku-Místku o vypořádání SJM a o dědictví ze dne 24.5.2013, čj. 46 D 60/2013-82, právní moc ke dni 24.5.2013, nemovitosti evidované na listu vlastnictví č. 147 pro katastrální území Český Puncov, obec Třinec, a to rodinný dům č.p. 19 na pozemku p.č. st. 96/1 v části obce Osůvky a pozemky p.č. st. 96/1 s kulturou zastavěná plocha, nádvoří, p.š. st. 96/2 s kulturou zastavěná plocha, zbořeniště, p.č. 1105/2, p.č. 1107/3, p.č. 1107/4 všechny s kulturou orná půda a p.č. 1119/4 s kulturou ostatní plocha, ostatní komunikace.

II.

Prodávající Milada Jarošová prodává touto smlouvou výše uvedené nemovitosti, tedy rodinný dům č.p. 19 na pozemku p.č. st. 96/1 s pozemky p.č. st. 96/1, p.č. st. 96/2, p.č. 1105/2, p.č. 1107/3, p.č. 1107/4 a p.č. 1119/4 v katastrálním území Český Puncov, se vším příslušenstvím a součástmi, jak je užívala nebo byla oprávněna užívat, kupujícím

Petru a Ivetě Greinerovým

do společného jmění manželů za ujednanou kupní cenu [redacted]
[redacted] Kupující za sjednanou cenu uvedené nemovitosti kupují se všemi právy a povinnostmi.

III.

Smluvní strany se dohodly na úhradě kupní ceny takto:

[redacted]

IV.

Prodávající seznámila kupující s právním i faktickým stavem předmětu prodeje a současně prohlašuje, že k dnešnímu dni na převáděných nemovitostech vážne zástavní právo ve prospěch

Českomoravské stavební spořitelny ; zřízené Smlouvou o zřízení zástavního práva ze dne 30.12.2011, č. V-54/2012-832 ; věcné břemeno chůze a jízdy po parcele p.č. 1107/4 , sjednané Smlouvou o zřízení věcného břemene ze dne 25.07.2012, č. V-2320/2012 a věcné břemeno cesty po parcele p.č. 1119/4, sjednané dle Usnesení soudu číslo deníku -12171/1875 .

Kromě výše citovaných omezení nevážnou na předmětu prodeje žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena či jiné právní povinnosti.

Prodávají dále prohlašuje, že proti ní nejsou zahájena a vedena žádná soudní a správní řízení, která by mohla mít za následek omezení vlastnických práv k předmětu převodu nebo by mohla mít za následek poškození předmětu převodu výkonem rozhodnutí.

Současně prodávající prohlašuje, že její majetek není předmětem konkurzního či insolvenčního řízení.

Kupující prohlašují, že si kupované nemovitosti řádně prohlédli a seznámili se s jejím stavem.

V.

Prodávající bere na vědomí, že je povinna v souladu s ustanovením § 21 odst. 2 písm. a) zákona č. 357/1992 Sb. o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí podat místně příslušnému správci daně přiznání k dani z převodu nemovitostí a tuto daň zaplatit.

VI.

Tato smlouva je platná a účinná po podpisu jejími účastníky. Účastníci smlouvy berou na vědomí, že vlastnické právo na základě této smlouvy se nabývá vkladem do katastru, jehož účinky nastanou na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu ke dni podání návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu.

Práva a povinnosti účastníků touto smlouvou výslovně neupravené se řídí Občanským zákoníkem a ostatními obecně platnými právními předpisy.

VII.

Účastníci shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání, dle jejich pravé a svobodné vůle; vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

V Třinci 27.5.2013

Jarošová Milada

Greiner Petr

Greinerová Ivetta







přístupová komunikace



sklad sena



hospodářská budova





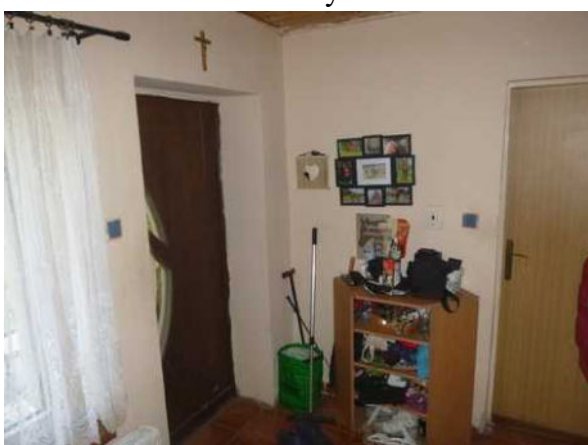
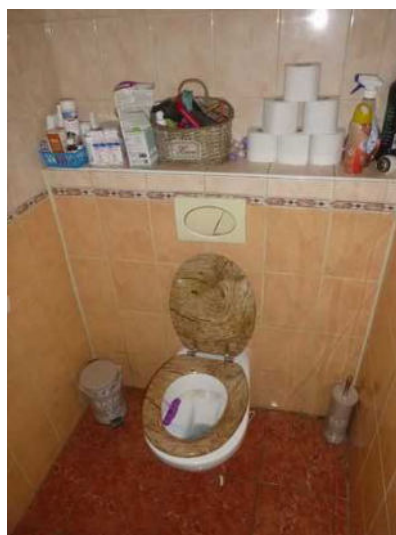
sklep - 1PP



domáci vodárna



automatický kotol







Podkroví



Podkroví



Podkroví



Podkroví



Podkroví