



## **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 6368/66/2020**

o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. st. 80 o výměře 953m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba rekreační chalupy č.p. 10 (LV 6), pozemku p.č. 1073/2 o výměře 400m<sup>2</sup> (LV 60), pozemku p.č. 1073/3 o výměře 400m<sup>2</sup> (LV 59), pozemku p.č. 1073/4 o výměře 330m<sup>2</sup> (LV 62), pozemku p.č. 1074/1 o výměře 662m<sup>2</sup> a pozemku p.č. 1074/2 o výměře 321m<sup>2</sup> (LV 66), pozemku p.č. 1076/2 o výměře 1182m<sup>2</sup> (LV 116), v obci Rudná pod Pradědem, katastrální území Nová Rudná.

**Objednavatel znaleckého posudku:** Ostravská aukční síň s.r.o.  
Průběžná 6178/2  
708 00 Ostrava - Poruba

**Účel znaleckého posudku:** veřejná dobrovolná dražba

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 6.6.2020 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Libor Hampl  
Elišky Krásnohorské 27  
792 01 Bruntál

Počet stran: 22 včetně titulního listu a 18 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Bruntále 12.6.2020

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je vyhotovit znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. st. 80 o výměře 953m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba rekreační chalupy č.p. 10 (LV 6), pozemku p.č. 1073/2 o výměře 400m<sup>2</sup> (LV 60), pozemku p.č. 1073/3 o výměře 400m<sup>2</sup> (LV 59), pozemku p.č. 1073/4 o výměře 330m<sup>2</sup> (LV 62), pozemku p.č. 1074/1 o výměře 662m<sup>2</sup> a pozemku p.č. 1074/2 o výměře 321m<sup>2</sup> (LV 66), pozemku p.č. 1076/2 o výměře 1182m<sup>2</sup> (LV 116), v obci Rudná pod Pradědem, katastrální území Nová Rudná pro účely veřejné dobrovolné dražby.

#### **Požadované ceny:**

**Obvyklá cena** podle §2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění. Obvyklá cena je určena striktně podle komentáře Ministerstva financí k obvyklé ceně.

### 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: pozemky, rekreační chalupa  
Adresa předmětu ocenění: Rudná pod Pradědem  
793 31 Rudná pod Pradědem  
Kraj: Moravskoslezský  
Okres: Bruntál  
Obec: Rudná pod Pradědem  
Katastrální území: Nová Rudná  
Počet obyvatel: 381

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **501,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

##### **Název koeficientu**

	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{91,00 \text{ Kč/m}^2}$

### 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 6.6.2020 za přítomnosti PhDr. Romana Nogola MPA.

### 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- objednávka ze dne 28.5.2020,
- výpis z KN LV 6, LV 60, LV 59, LV 62, LV 66, LV 116 pro k.ú. Nová Rudná (viz příloha),
- pořizená fotodokumentace (viz příloha),
- kopie katastrální mapy (viz příloha),

- ortofotomapa,
- kopie územního plánu včetně legendy (viz příloha),
- částečná projektová dokumentace objektu z roku 2009 - změna užívání stavby z obytného domu na stavbu pro rekreaci,
- informace a údaje sdělené panem PhDr. Romanem Nogolem MPA,
- informace a údaje zjištěné v územním plánu obce,
- zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění,
- vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku,
- úřední oceňování majetku 2019 vydané CERM Brno autorský kolektiv Prof. Ing. A. Bradáč DrSc., Ing. Petr Polák,
- odborná literatura Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně - Teorie oceňování nemovitostí,
- informace a údaje zjištěné na realitních serverech,
- informace a údaje zjištěné v KN,
- časopis Znalec, který vydává Komora soudních znalců ČR,
- komentář k určování obvyklé ceny, který vydalo MF ČR,
- výměry a skutečnosti zjištěné na místě samém, měřeno digitálním přístrojem BOSCH DLE 50 PROFESIONAL a ocelovým pásmem.

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

K oceňovaným pozemkům a stavbě je podle výpisů z KN zapsáno právo vlastnické na:

viz výpis z KN.

B1, C - bez zápisu

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Stav zjištěný v terénu odpovídá údajům zapsaným v KN.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Nemovité věci se nachází v obci Rudná pod Pradědem, v katastrálním území Nová Rudná, v zástavbě rekreačních chat a chalup, nedaleko od penzionu Mariana, v prostoru napravo od místní komunikace, která prochází Novou Rudnou ve směru do Malé Morávky. Předmětem ocenění je ucelený soubor nemovitých věcí a to pozemku p.č. st. 80 o výměře 953m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba rekreační chalupy č.p. 10 (LV 6), pozemku p.č. 1073/2 o výměře 400m<sup>2</sup> (LV 60), pozemku p.č. 1073/3 o výměře 400m<sup>2</sup> (LV 59), pozemku p.č. 1073/4 o výměře 330m<sup>2</sup> (LV 62), pozemku p.č. 1074/1 o výměře 662m<sup>2</sup> a pozemku p.č. 1074/2 o výměře 321m<sup>2</sup> (LV 66), pozemku p.č. 1076/2 o výměře 1182m<sup>2</sup> (LV 116). Pozemky p.č. st. 80, p.č. 1073/2, p.č. 1073/3, p.č. 1073/4, p.č. 1074/1 a p.č. 1074/2 tvoří jednotný funkční celek a jsou pod společným oplocením. Pozemek p.č. 1076/2 je neoplocený a navazuje na pozemky p.č. 1074/1 a p.č. 1074/2. V územním plánu obce jsou všechny pozemky zahrnuty do plochy označené RR - plochy rekreace rodinné.

Pozemek p.č. st. 80 je v KN zapsán v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba č.p. 10, způsob využití rodinná rekreace. Jedná se o původní usedlost, u které bylo v roce 2009 změněno užívání stavby z obytného domu na stavbu pro rekreaci. Rekreační chalupa je přízemní nepodsklepená s obytným podkrovím. Nad podkrovím se nachází půdní prostor. Dům byl postaven, dle sdělení vlastníka, pravděpodobně v roce 1890. Je postaven v tradiční technologii té doby, je zděný z cihel, stropy jsou dřevěné trámové a klenbové, střecha je sedlová. Střešní krytina je plechová s povrchovou úpravou, klempířské konstrukce jsou úplné. Vnější omítka je vápenná

štuková, štíty domu jsou obloženy dřevěným obkladem. Vnitřní omítky jsou štukové, kromě garáže, kde je proveden špric. Některé místnosti mají dřevěný obklad. Koupelna je obložena keramickým obkladem. Okna jsou dřevěná, dveře jsou dřevěné náplňové a typové. Podlahy jsou z dlažby, plovoucí a dřevěné, v garáži je cihelná dlažba. Rekreační chalupa byla v minulosti užívána dvěma rodinami a bylo provedeno rozdělení i vnitřních prostor. Vytápění je ústřední ve dvou samostatných okruzích (elektrokotly, záložním kotlem na tuhá paliva a kachlovými kamny). Každá část má vlastní sociální vybavení, jedna koupelna je vybavena sprchou, umyvadlem a WC, druhé sociální vybavení tvoří WC a sprcha. Rozvod vody je studené i teplé, zdrojem teplé vody jsou el. boilers. Kanalizace je provedena od všech zařizovacích předmětů a je svedena do 2 jímek na vyvážení. Jedna jímka je betonová a druhá je kovová. Elektroinstalace je světelná i motorová, je provedena pro obě části samostatně. Hromosvod je zaveden. Kuchyně jsou vybaveny el. sporáky, kuchyňskou linkou s dřezem. Z ostatního vybavení se nachází dřevěné okenice, krb, kachlová kamna, objekt je pokryt WiFi. Dispozice objektu: 1.NP obsahuje v levé části rekreační chalupy zádveří, WC, sprchu, kuchyň s jídelnou a schodištěm do podkroví, dva pokoje, v pravé části zádveří, chodbu se schodištěm do podkroví, kotelnu, kuchyň s jídelnou, pokoj, koupelnu, WC a garáž. V podkroví se nachází chodba, sociální místnost, dva pokoje, dvě půdičky, chodba, dva pokoje, kuchyňka, dvě půdičky a terasa.

Rekreační chalupa je napojena na rozvod NN, vnitřní vodovod je napojen na vlastní studnu, kanalizace je svedena do 2 jímek na vyvážení. Dešťová voda ze střechy je svedena do nádrží a je užívána k zálivce. Celkový technický stav objektu je dobrý, chalupa má pravidelnou údržbu. V minulosti byly na objektu provedeny některé stavební práce, jednalo se zejména o vybudování podkroví v roce 1985, výměna střešní krytiny, nový hromosvod a elektroinstalace v roce 1992, provedení přístavby zádveří v roce 1995, koupelna a WC včetně dlažeb a obkladů, nové dlažby v místnostech 1.NP v roce 2005, oprava pravé části podkroví v roce 1999 (dřevěné obklady a podlahy), vodovodní přípojka ze studny v roce 1990. Pozemky p.č. 1073/2, p.č. 1073/3, p.č. 1073/4 jsou v KN zapsány v druhu pozemku zahrada. Pozemky p.č. 1074/1, p.č. 1074/2 jsou v KN zapsány v druhu pozemku trvalý travní porost, jsou užívány jako zahrada. Součástí pozemků jsou porosty, ovocné stromy a keře a okrasné stromy a keře a živý plot. Pozemky jsou oplocené. Ploty boční a čelní jsou ze strojového pletiva poplastovaného na ocelových sloupcích. Stáří oplocení je 15 roků. Zadní plot je dřevěný. Na pozemku p.č. 1073/2 se nachází původní studna, která je chráněna jednoduchou stavbou s pultovou střechou. Studna je vybavena čerpadlem, stáří 7 roků. Na pozemku p.č. 1073/4 se nachází jednoduchá dřevěná stavba. Na pozemku p.č. 1074/1 se nachází dřevěný altán, stáří 12 roků, venkovní krb a dřevník, který navazuje na garáž rekreační chalupy. Pozemek p.č. 1076/2 je v KN zapsán v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha.

#### **Silné stránky nemovitosti**

- zachovalý stav původní nemovitosti z roku 1890
- umístění v rekreační oblasti, turistická lokalita, čisté životní prostředí Jeseníků
- nová střecha
- udržované pozemky a porosty

#### **Slabé stránky nemovitosti**

- energetická náročnost objektu
- některé původní konstrukce jsou na pokraji životnosti

Obec Rudná pod Pradědem se nachází v centrální části okresu Bruntál, v samotném podhůří Jeseníků a navazuje na jeho hlavní turistická centra, rekreační a lyžařská centra v okolí Pradědu. Území obce se skládá ze dvou místních částí - Nová a Stará Rudná ležící v nadmořské výšce cca 530 - 740m. Každá část má dnes odlišný charakter. Zatím co Stará Rudná je venkovským sídlem s výraznou obytnou a výrobně-zemědělskou funkcí, Nová Rudná je výhradně rekreační oblastí. Nová Rudná se nachází cca 2 km od Malé Morávky, největšího lyžařského centra na Moravě. Ski

areál Karlov (12 km propojených sjezdovek všech obtížností, čtyři sedačkové lanovky a největší večerní lyžování na Moravě) a skiareál Kopřivná (2,8km sjezdovek, šestisedačková lanovka) se nachází 5km od Nové Rudné, nejvyšší hora Moravy Praděd se nachází 13 km od Nové Rudné.

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí byla provedena podrobná analýza trhu v relevantním časovém úseku.

**Při stanovení obvyklé ceny je přihlíženo k nejlepšímu a nejvyššímu využití. Nejlepší a nejvyšší využití je definováno jako pravděpodobné, racionálně zdůvodnitelné užití, které je legálně možné, fyzicky realizovatelné a technicky podložené, finančně přiměřené, maximálně efektivní a směřuje k nejvyšší hodnotě nemovitostí.**

## **8. Obsah znaleckého posudku**

1. Rekreační chalupa č.p. 10
2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem
3. Altán zahradní
4. Studna
5. Pozemky
  - 5.1. Oceňované pozemky
  - 5.2. Porosty

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

Obvyklá cena majetku je definována v §2 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb., kde je konstatováno: “obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejších stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním”. Ocenění je provedeno v souladu s komentářem MF ČR k určování obvyklé ceny.

**V prvním kroku** je provedeno ocenění nemovitého majetku podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. Cena určená dle platného oceňovacího předpisu je cena zjištěná. Cena zjištěná má pouze indikační charakter, pro stanovení obvyklé ceny se jedná pouze o podpůrnou metodu.

**Ve druhém kroku** je provedeno ocenění porovnávací metodou, je použito přímé porovnání. Rozsah zkoumaného trhu byl dán místem, ve kterém se nemovité věci nachází. Dále je přihlédnuto k cenám realizovaným i v jiných srovnatelných lokalitách. Srovnatelností se rozumí především obdobné přírodní podmínky a sociálně ekonomický charakter území. Kupní ceny porovnatelných nemovitých věcí byly zjištěny z kupních smluv pouze z důvěryhodných zdrojů. Informačním zdrojem byl Katastr nemovitostí. Dále byl vzorek realizovaných cen doplněn o i vzorky nabídkových cen. Informačním zdrojem byly realitní servery.

**D) cena nemovitých věcí podle cenového předpisu dle současně platné vyhlášky MF ČR, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku**

**Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - v blízkosti rekreační středisko Malá Morávka - Karlov pod Pradědem, k.ú. přímo sousedí s Malou Morávkou	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,357$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,330$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreční oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	0,07
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000,	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - přímé výhledy na hřebeny Jeseníků	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,173$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,592$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,560$$

### **1. Rekreční chalupa č.p. 10**

Popis a hodnocení objektu je provedeno v tabulce. Pro výpočet opotřebení byla použita analytická metoda.

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	



## Přístavby, nástavby a vestavby

Název Popis

Přístavba verandy

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
Původní část, 1.NP	10,0*20,0 =	200,00	2,86 m
	5,60*3,0 =	16,80	2,86 m
Původní část, Podkroví	10,0*14,90 =	149,00	2,35 m
		<b>365,80 m<sup>2</sup></b>	

## Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	Vrchní stavba	$(10,0*14,90)*(3,96)+(10,00*5,10)*2,86 =$	735,90
NP		$(5,60*3,0)*(2,50+2,86)/2 =$	45,02
Z	Zastřešení	$(10,0*14,90)*(5,92)/2 =$	441,04
Obestavěný prostor - celkem:			<b>1 221,96 m<sup>3</sup></b>

## Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné	P	96
1. Základy	betonové s izolací proti vodě	S	4
2. Zdivo	zděné	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	85
3. Stropy	klenbové	P	15
4. Střecha	sedlová	S	100
5. Krytina	plechová s povrchovou úpravou	S	100
6. Klempířské konstrukce	úplné	S	100
7. Vnitřní omítky	štukové	S	100
8. Fasádní omítky	štukové	S	100
9. Vnější obklady	dřevěné	S	100
10. Vnitřní obklady	standardní keramické a dřevěné	S	100
11. Schody	dřevěné	S	100
12. Dveře	dřevěné, typové	S	100
13. Okna	dřevěná	S	100
14. Podlahy obytných místností	dlažby, dřevěné, plovoucí	S	100
15. Podlahy ostatních místností	dlažby	S	100
16. Vytápění	ústřední	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	studené i teplé	S	100
20. Zdroj teplé vody	boilery	S	100
21. Instalace plynu		C	100
22. Kanalizace	od všech zařizovacích předmětů	S	100
23. Vybavení kuchyně	sporák	S	100

24. Vnitřní vybavení	sprchy, umyvadla	S	100
25. Záchod	standardní splachovací	S	100
26. Ostatní	krb, kachlová kamna, okenice	S	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	96	0,46	3,62
1. Základy	S	8,20	4	1,00	0,33
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	85	1,00	6,72
3. Stropy	P	7,90	15	0,46	0,55
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					94,62
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9462</b>

#### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	P	8,20	96,00	0,46	3,62	3,82	130	170	76,47	2,9212
1. Základy	S	8,20	4,00	1,00	0,33	0,35	25	100	25,00	0,0875
2. Zdivo	S	21,20	96,32	1,00	20,42	21,58	130	170	76,47	16,5022
2. Zdivo	S	21,20	3,68	1,00	0,78	0,82	25	65	38,46	0,3154
3. Stropy	S	7,90	42,50	1,00	3,36	3,55	130	170	76,47	2,7147
3. Stropy	S	7,90	42,50	1,00	3,36	3,55	35	75	46,67	1,6568
3. Stropy	P	7,90	15,00	0,46	0,55	0,58	130	170	76,47	0,4435

4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,72	130	170	76,47	5,9035
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,59	28	68	41,18	1,4784
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	0,95			60,00	0,5700
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,13			60,00	3,6780
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,96			60,00	1,7760
9. Vnější obklady	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,53			70,00	0,3710
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,43	25	40	62,50	1,5188
11. Schody	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,06			80,00	0,8480
12. Dveře	S	3,20	60,00	1,00	1,92	2,03			80,00	1,6240
12. Dveře	S	3,20	40,00	1,00	1,28	1,35			50,00	0,6750
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,50			80,00	4,4000
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,33			50,00	1,1650
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,06			50,00	0,5300
16. Vytápění	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,50			75,00	4,1250
17. Elektroinstalace	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,54			50,00	2,2700
18. Bleskosvod	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,63	28	50	56,00	0,3528
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,38			50,00	1,6900
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	2,01			70,00	1,4070
22. Kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,28			60,00	1,9680
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,53			80,00	0,4240
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,33			50,00	2,1650
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,32			50,00	0,1600
26. Ostatní	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,59			65,00	2,3335
<b>Opotřebení:</b>										<b>66,1 %</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9462
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2540
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 376,03</b>
<b>Plná cena:</b> 1 221,96 m <sup>3</sup> * 4 376,03 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>5 347 333,62 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 66,1 % /100)	*	0,339
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>1 812 746,10 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	1,560
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>2 827 883,92 Kč</b>
<b>Rekreační chalupa č.p. 10 - zjištěná cena</b>	=	<b>2 827 883,92 Kč</b>

## 2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Jedná se zejména o oplocení, vodovodní přípojku, kanalizaci, jímky, zpevněné plochy, venkovní krb.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 4,00 %

## Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rekreační chalupa č.p. 10	2 827 883,92 Kč
Celkem	2 827 883,92 Kč

### Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	2 827 883,92
4,00 % z ceny staveb	* 0,0400

**Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena** = **113 115,36 Kč**

### 3. Altán zahradní

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 23. Altán zahradní  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242  
Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Výměra:

$8 * 1,23 * 1,9 / 2 = 9,35 \text{ m}^2$  zastavěné plochy

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	= 3 250,-
Polohový koeficient K <sub>s</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	* 0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	* 2,4370
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	= <b>6 336,20</b>
<b>Plná cena:</b> $9,35 \text{ m}^2 * 6 336,20 \text{ Kč/m}^2$	= <b>59 243,47 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 12 / 40 = 30,0 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 30,0 \% / 100)$

<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	= <b>41 470,43 Kč</b>
Koeficient pp	* 1,560
<b>Cena stavby CS</b>	= <b>64 693,87 Kč</b>

**Altán zahradní - zjištěná cena** = **64 693,87 Kč**

### 4. Studna

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19  
Typ studny: kopaná  
Hloubka studny: 7,00 m  
Elektrické čerpadlo: 1 ks  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222  
Nemovitá věc je součástí pozemku

## Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m \* 1 950,- Kč/m  
další hloubka: 2,00 m \* 3 810,- Kč/m

+ 9 750,- Kč  
+ 7 620,- Kč

### Základní cena celkem

= 17 370,- Kč

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 0,8000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,4450

### Upravená cena studny

= 33 975,72 Kč

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 130 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 130 / 150 = 86,7 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$

\* 0,150

= 5 096,36Kč

## Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks \* 10 780,- Kč/ks

+ 10 780,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 10 780,- Kč

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20):

\* 0,8000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41):

\* 2,4450

= 21 085,68 Kč

opotřebení čerpadel 32,0 %

\* 0,680

= 14 338,26 Kč

### Upravená cena čerpadel

+ 14 338,26 Kč

Nákladová cena stavby  $CS_N$

= 19 434,62 Kč

Koeficient pp

\* 1,560

Cena stavby CS

= 30 318,01 Kč

Studna - zjištěná cena

= 30 318,01 Kč

## 5. Pozemky

### 5.1. pozemky

#### Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 2 666,00 m<sup>2</sup>

$$R = (200 + 0,8 * \sum vp) / \sum vp$$

$$R = (200 + 0,8 * 2 666,00) / 2 666,00 = 0,875$$

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,330$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,173$

## Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,330 * 1,000 * 1,173 = 1,560$$

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	91,-	1,560		141,96
<b>§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4 a)	91,-	1,560	0,300	42,59

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 80	953	141,96	
	Redukční koeficient R = 0,865			122,80	117 028,40
§ 4 odst. 1	zahrada	1073/2	400	141,96	
	Redukční koeficient R = 0,865			122,80	49 120,-
§ 4 odst. 1	zahrada	1073/3	400	141,96	
	Redukční koeficient R = 0,865			122,80	49 120,-
§ 4 odst. 1	zahrada	1073/4	330	141,96	
	Redukční koeficient R = 0,865			122,80	40 524,-
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	1074/1	662	141,96	
	Redukční koeficient R = 0,865			122,80	81 293,60
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	1074/2	321	141,96	
	Redukční koeficient R = 0,865			122,80	39 418,80
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - jiná plocha	1076/2	1 182	42,59	50 341,38
Stavební pozemky - celkem			4 248		<b>426 846,18</b>

## 5.2. Porosty

### Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
třešeň - polokmen na pozemku p.č.: 1073/3	50	1 Ks		140,-	140,-
maliník na pozemku p.č.: 1073/3, 1073/4	15	25,00 m <sup>2</sup>		15,-	375,-
ořešák vlašský na pozemku p.č.: 1073/4	80	1 Ks		140,-	140,-
hrušeň - polokmen na pozemku p.č.: 1073/3	40	1 Ks		771,-	771,-
Součet:				=	1 426,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:				=	1 426,- Kč

### Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
jasan na pozemku p.č.: 1073/2			80 roků	2,00 ks
Listnaté stromy II	48 280,-	- 30 %	33 796,-	67 592,-
smrk na pozemku p.č.: 1073/4, 1074/1			15 roků	22,00 m
Živé ploty z jehl. dřevin (smrk ztepilý, douglaska)	1 750,-	- 20 %	1 400,-	30 800,-
bříza na pozemku p.č.: 1074/1			35 roků	2,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-	- 30 %	13 755,-	27 510,-
lípa na pozemku p.č.: 1074/2			80 roků	1,00 ks
Listnaté stromy III	54 660,-		54 660,-	54 660,-
lípa na pozemku p.č.: 1074/2			15 roků	1,00 ks
Listnaté stromy III	13 160,-		13 160,-	13 160,-
smrk na pozemku p.č.: st.80			80 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy I	33 360,-		33 360,-	33 360,-
			15 roků	6,00 ks
Jehličnaté keře I	1 090,-		1 090,-	6 540,-
			25 roků	2 000,00 m <sup>2</sup>
Trávník rekreační, vysetý	130,-		130,-	260 000,-
na pozemku p.č.: 1076/2			15 roků	1 182,00 m <sup>2</sup>
Trávník extenzivní, vysetý	40,-		40,-	47 280,-
Součet:				540 902,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny			=	324 541,20 Kč
<b>Porosty - zjištěná cena celkem</b>			=	<b>325 967,20 Kč</b>

**Pozemky - rekapitulace****5.1. Pozemky:**426 846,18 Kč**Pozemky - zjištěná cena celkem**= **752 813,38 Kč****REKAPITULACE**

1. Rekreační chalupa č.p. 10	2 827 883,90 Kč
2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	113 115,40 Kč
3. Altán zahradní	64 693,90 Kč
4. Studna	30 318,- Kč
5. Pozemky	752 813,40 Kč
5.1. Oceňované pozemky	426 846,18 Kč
5.2. Porosty	325 967,20 Kč
	<u>                    </u>
	= 752 813,40 Kč

**Výsledná cena - celkem:****3 788 824,60 Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:****3 788 820,- Kč**

slovy: Třímilionysedmsetosmdesátosmtisícossmdvacet Kč



## II) cena nemovité věci v místě a čase obvyklá podle §2 zákona č. 151/1997Sb. o oceňování majetku, v platném znění

### Porovnávací metoda

**Ocenění** je provedeno porovnávací metodou, je použito přímé porovnání. Rozsah zkoumaného trhu byl dán místem, ve kterém se nemovitá věc nachází. Dále je přihlédnuto k cenám realizovaným i v jiných srovnatelných lokalitách. Srovnatelností se rozumí především obdobné přírodní podmínky a sociálně ekonomický charakter území. Kupní ceny porovnatelných nemovitých věcí byly zjištěny z kupních smluv pouze z důvěryhodných zdrojů. Informačním zdrojem byl Katastr nemovitostí. Dále byl vzorek realizovaných cen doplněn o i vzorky nabídkových cen realitních kanceláří. Informačním zdrojem byly realitní servery.

Výběr porovnatelných vzorků – bylo provedeno porovnáním s prodanými obdobnými stavbami a pozemky.

#### Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. V případě ocenění rekreačních chalup (rodinných domů) jako jednotku porovnání volíme m<sup>2</sup> podlahové plochy (užitné plochy).

Porovnání je provedeno pomocí kritérií, která danou nemovitou věc dostatečně charakterizují.

Koeficient  $K_{\text{polohy}}$  - koeficient polohy v rámci oblasti. Koeficient zohledňuje polohu pozemku v rámci územního celku.

Koeficient  $K_{\text{konstrukce}}$  - koeficient druhu konstrukce. Koeficient zohledňuje druh konstrukce stavby.

Koeficient  $K_{\text{vybavení}}$  - koeficient vybavení stavby. Koeficient zohledňuje vybavení stavby.

Koeficient  $K_{\text{technický stav}}$  - koeficient technického stavu stavby. Koeficient zohledňuje technický stav stavby.

Koeficient  $K_{\text{objektivizační}}$  - koeficient objektivizace ceny. Koeficient zohledňuje pramen ceny.

Koeficient  $K_{\text{pozemku}}$  - koeficient pozemku. Koeficient zohledňuje vlastnické vztahu k pozemku a výměru souvisejícího pozemku se stavbou.

#### Popis porovnatelných nemovitých věcí:

1. Nemovité věci se nachází v obci Rudná pod Pradědem, v katastrálním území Nová Rudná, na okraji k.ú., u železniční trati Bruntál-Malá Morávka, v blízkosti železničního přejezdu. Jedná se o pozemky p.č. st. 99 o výměře 177m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.p.66, p.č. 1419 o výměře 298m<sup>2</sup> a p.č. 1416/2 o výměře 1675m<sup>2</sup>. Pozemky tvoří jednotný funkční celek. Budova č.p. 66 je samostatně stojící, přízemní, s obytným podkrovím. Jedná se o původní stavbu železniční zastávky, budova měla provozní část a na ni navazovala obytná část. V pozdější době byla přistavěna přístavba se sociálním zařízením a objekt byl užíván k rodinné rekreaci. Z konstrukčního hlediska je rekreační chalupa postavena v tradiční technologii té doby, je zděná z cihel, střecha je sedlová, krytina je eternitová. Okna jsou původní dřevěná opatřena mříží. Vytápění je ústřední, kotlem na tuhá paliva. Objekt je napojen na rozvod NN, vnitřní vodovod je napojený na studnu a kanalizace je svedena do jímky na vybírání. Na rekreační chalupu navazuje dřevěná hospodářská budova. Celkový technický stav objektu ke dni prodeje byl zanedbaný, v současné době na objektu probíhá rozsáhlá rekonstrukce. Podlahová plocha 166m<sup>2</sup>. **Kupní cena 2 570 000,-Kč.** Informační zdroj: KN, V - 2037/2019.

2. Nemovitě věci se nachází v obci Rudná pod Pradědem, v katastrálním území Stará Rudná, na okraji obce, v prostoru nalevo od silnice, která prochází obcí ve směru do Malé Morávky. Jedná se o pozemky p.č. st. 28 o výměře 201m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 32, p.č. 160/1 o výměře 3141m<sup>2</sup> a p.č. 164/3 o výměře 521m<sup>2</sup>. Pozemky tvoří jednotný funkční celek. Rodinný dům č.p. 32 je samostatně stojící, přízemní, s obytným podkrovím. Jedná se o původní stavbu, která je v současné době užívána jako rekreační chalupa. Z konstrukčního hlediska je rekreační chalupa postavena v tradiční technologii té doby, je zděná z cihel, střecha je sedlová. Objekt je rozdělen na dvě samostatné části s vlastním vchodem. 2/3 objektu slouží k pronájmu, 1/3 objektu obývají vlastníci nemovitosti. Dispozice části, která je určena k pronájmu: vlastní vchod, tři pokoje, kuchyň, koupelna a WC. Objekt je napojen na rozvod NN a vodovod, kanalizace je svedena do jímky na vybírání. Celkový technický stav objektu je dobrý. Pozemky p.č. 160/1 a p.č. 164/3 jsou užívány jako zahrady. Součástí pozemků jsou okrasné stromy a keře. Na pozemku se nachází zapuštěný bazén. Podlahová plocha 195m<sup>2</sup>. **Kupní cena 3 000 000,-Kč.** Informační zdroj: KN, V - 2870/2019.

3. Nemovitě věci se nachází v obci v obci a k.ú. Malá Morávka, v dolní části obce, v prostoru nalevo od silnice, která vede do Rýmařova. Jedná se o pozemky p.č. st. 310 o výměře 395m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 7 a p.č. 480/1 o výměře 1282m<sup>2</sup>. Pozemky tvoří jednotný funkční celek. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, přízemní, částečně podsklepený s podkrovím. Rodinný dům se nachází nedaleko silnice, přístup je z místní komunikace. Rodinný dům má dispozici 5+1, je v původním zachovalém stavu. Je postaven v tradiční technologii té doby, je zděný, sokl je z kamene, střecha je sedlová, krytina je eternitová. Okna jsou původní dřevěná, dveře jsou původní dřevěné náplňové. Vytápění je ústřední plynovým kotlem, ale i kotlem na tuhá paliva. V 1.NP se nachází 3 pokoje, koupelna (vana, sprcha, WC) a schodiště do podkroví a 1.PP. V podkroví domu se nachází další 2 pokoje, koupelna a kuchyně. Dům napojený na veškeré inženýrské sítě včetně plynu. Energetická náročnost budovy – třída G – mimořádně nevhodná. Za domem se nachází hospodářská budova. Podlahová plocha 180m<sup>2</sup>. **Nabídková cena 4 150 000,-Kč.** Nemovitost nabízí realitní kancelář STING s.r.o., ID zakázky 114491.

4. Nemovitě věci se nachází v obci Ludvíkov, v katastrálním území Ludvíkov pod Pradědem, v horní části obce, v prostoru napravo od silnice, která prochází obcí ve směru do Karlovy Studánky. Jedná se o pozemky p.č. 496/1 o výměře 338m<sup>2</sup>, p.č. 497/1 o výměře 376m<sup>2</sup>, p.č. 498/1 o výměře 617m<sup>2</sup> a p.č. 498/2 o výměře 178m<sup>2</sup>. Pozemky tvoří jednotný funkční celek. Pozemek p.č. 496/1 je v KN zapsán v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba - rodinný dům č.p. 144. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, přízemní, podsklepený s obytným podkrovím. Jedná se o dvougenerační rodinný dům. Z konstrukčního hlediska je rodinný dům postaven v tradiční technologii té doby (80. léta minulého století), je zděný, stropy jsou s rovným podhledem, střecha je sedlová, krytina je eternitová, vnější omítka je břizolitová, dům má základní sociální vybavení. Vytápění je ústřední. Celkový technický stav domu byl ke dni prodeje zanedbaný, dům byl neobydlený, pozemky neudržované, zarostlé. Za rodinným domem se nachází hospodářská budova a vedle domu garáž. Podlahová plocha 237m<sup>2</sup>. **Kupní cena: 2 870 000Kč.** Informační zdroj: KN, V – 2925/2019.

<b>Nemovitá věc č. 1</b>	Nová Rudná
Výchozí cena (VC)	2 570 000,-Kč
Množství (M)	166m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub>	0,95
K <sub>konstrukce</sub>	1,00
K <sub>vybavení</sub>	1,00
K <sub>technický stav</sub>	0,98

K <sub>objektivizační</sub>	1,00
K <sub>pozemku</sub>	0,95
Jednotková cena (JC)	17 505,-Kč
Váha (V)	1,0

Zdůvodnění použití velikosti K<sub>polohy</sub> ve výši 0,95 – tato výše zohledňuje polohu stavby, je horší než oceňovaná stavba, K<sub>technického stavu</sub> ve výši 0,98 – tato výše zohledňuje technický stav objektu, K<sub>pozemku</sub> ve výši 0,95 – tato výše zohledňuje menší výměru souvisejícího pozemku.

<b>Nemovitá věc č. 2</b>	Stará Rudná
Výchozí cena (VC)	3 000 000,-Kč
Množství (M)	195m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub>	0,85
K <sub>konstrukce</sub>	1,00
K <sub>vybavení</sub>	1,05
K <sub>technický stav</sub>	1,05
K <sub>objektivizační</sub>	1,00
K <sub>pozemku</sub>	1,00
Jednotková cena (JC)	16 417,-Kč
Váha (V)	1,0

Zdůvodnění použití velikosti K<sub>polohy</sub> ve výši 0,85 – tato výše zohledňuje polohu stavby, je horší než oceňovaná stavba, K<sub>vybavení</sub> ve výši 1,05 – tato výše zohledňuje lepší vybavení nemovitosti, K<sub>technického stavu</sub> ve výši 1,05 – tato výše zohledňuje technický stav objektu.

<b>Nemovitá věc č. 3</b>	Malá Morávka
Výchozí cena (VC)	4 150 000,-Kč
Množství (M)	180m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub>	1,02
K <sub>konstrukce</sub>	1,00
K <sub>vybavení</sub>	1,15
K <sub>technický stav</sub>	1,00
K <sub>objektivizační</sub>	1,15
K <sub>pozemku</sub>	0,95
Jednotková cena (JC)	17 991,-Kč
Váha (V)	1,0

Zdůvodnění použití velikosti K<sub>polohy</sub> ve výši 1,02 – tato výše zohledňuje polohu stavby, je lepší než oceňovaná stavba, K<sub>vybavení</sub> ve výši 1,15 – tato výše zohledňuje lepší vybavení nemovitosti, plyn, dům je napojen na všechny sítě, K<sub>objektivizační</sub> ve výši 1,15 – tato výše zohledňuje pramen ceny, K<sub>pozemku</sub> ve výši 0,95 – tato výše zohledňuje menší výměru souvisejícího pozemku.

<b>Nemovitá věc č. 4</b>	Ludvíkov pod Pradědem
Výchozí cena (VC)	2 870 000,-Kč
Množství (M)	227m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub>	0,90
K <sub>konstrukce</sub>	1,00
K <sub>vybavení</sub>	1,05
K <sub>technický stav</sub>	1,02
K <sub>objektivizační</sub>	1,00
K <sub>pozemku</sub>	0,80

Jednotková cena (JC)	16 396,-Kč
Váha (V)	1,0

Zdůvodnění použití velikosti Kpolohy ve výši 0,90 – tato výše zohledňuje polohu stavby, je horší (v blízkosti frekventované silnice) než oceňovaná stavba, Kvybavení ve výši 1,05 – tato výše zohledňuje lepší vybavení nemovitosti, Ktechnického stavu ve výši 1,02 – tato výše zohledňuje technický stav objektu, Kpozemku ve výši 0,80 – tato výše zohledňuje menší výměru souvisejícího pozemku, který byl neudržovaný, zanedbaný.

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{konstrukce} \times K_{vybavení} \times K_{technický\ stav} \times K_{objektivizační} \times K_{pozemku})$

Nemovitá věc číslo	Přepočtené jednotkové ceny porovnatelných objektů PP
1	17 505 Kč/m <sup>2</sup>
2	16 417 Kč/m <sup>2</sup>
3	17 991 Kč/m <sup>2</sup>
4	16 396 Kč/m <sup>2</sup>
JC – minimum	16 396
JC – průměr	17 077
JC – maximum	17 991
Výměry oceňovaného objektu	226,9m <sup>2</sup>
CO – minimum	3 720 252
CO – průměr	3 874 771
CO – maximum	4 082 158

PP – podlahová plocha

JC – zjištěná jednotková cena

JC – průměr - průměrná jednotková cena  $( (JC \times V) / \sum V$

CO – obvyklá cena

$CO = JCO * \text{výměra}$

#### Cena nemovité věci zjištěná porovnávací metodou:

**Minimální:** 3 720 252,- Kč

**Průměrná:** 3 874 771,- Kč

**Maximální:** 4 082 158,- Kč

#### Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za celek: 3 875 000,- Kč

Množství: × 1,00 celek

**Porovnávací hodnota:** = 3 875 000,- Kč

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto, v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitých věcí (jako celku), tuto považujeme za obvyklou.

## C. ZÁVĚR

Úkolem znalce je vyhotovit znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. st. 80 o výměře 953m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba rekreační chalupy č.p. 10 (LV 6), pozemku p.č. 1073/2 o výměře 400m<sup>2</sup> (LV 60), pozemku p.č. 1073/3 o výměře 400m<sup>2</sup> (LV 59), pozemku p.č. 1073/4 o výměře 330m<sup>2</sup> (LV 62), pozemku p.č. 1074/1 o výměře 662m<sup>2</sup> a pozemku p.č. 1074/2 o výměře 321m<sup>2</sup> (LV 66), pozemku p.č. 1076/2 o výměře 1182m<sup>2</sup> (LV 116), v obci Rudná pod Pradědem, katastrální území Nová Rudná pro účely veřejné dobrovolné dražby.

### **Požadované ceny:**

**Obvyklá cena** podle §2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění. Obvyklá cena je určena striktně podle komentáře Ministerstva financí k obvyklé ceně.

Po provedených výpočtech stanovuji **cenu nemovité věci**, a to pozemku p.č. st. 80 o výměře 953m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba rekreační chalupy č.p. 10 (LV 6), pozemku p.č. 1073/2 o výměře 400m<sup>2</sup> (LV 60), pozemku p.č. 1073/3 o výměře 400m<sup>2</sup> (LV 59), pozemku p.č. 1073/4 o výměře 330m<sup>2</sup> (LV 62), pozemku p.č. 1074/1 o výměře 662m<sup>2</sup> a pozemku p.č. 1074/2 o výměře 321m<sup>2</sup> (LV 66), pozemku p.č. 1076/2 o výměře 1182m<sup>2</sup> (LV 116), v obci Rudná pod Pradědem, katastrální území Nová Rudná, v místě a čase **obvyklou** ve výši:

**3 875 000,- Kč**

slovy: Třímilionyosmsetsedmdesátptitisíc Kč

V Bruntále 12.6.2020



Ing. Libor Hampel  
Elišky Krásnohorské 27  
792 01 Bruntál



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.11.

## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.6.1989 pod č. j. Spr. 2794/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6368/66/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 65/2020.

V Bruntále 12.6.2020



Ing. Libor Hampel

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

počet stran A4 v příloze:

---

Fotodokumentace	7
Výpisy z KN	9
Kopie katastrální mapy	1
Kopie územního plánu vč. legendy	1

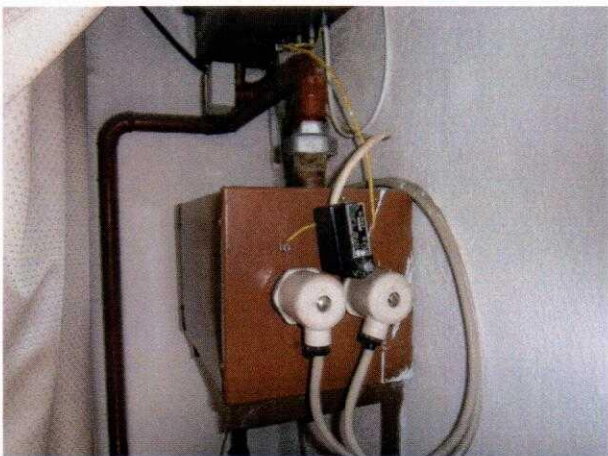
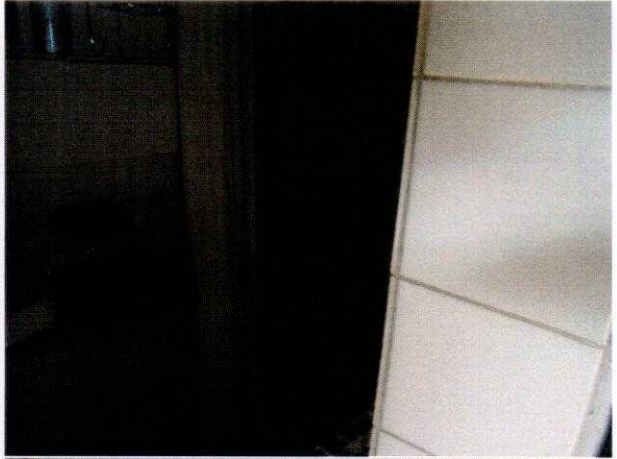
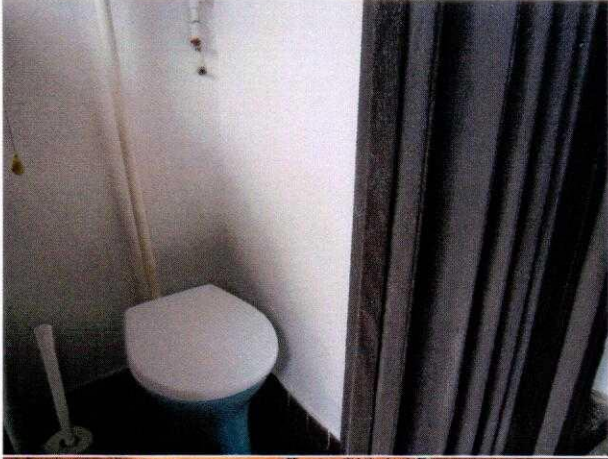
Pozemek p.č. st. 80 jehož součástí je rekreační chalupa č.p. 10



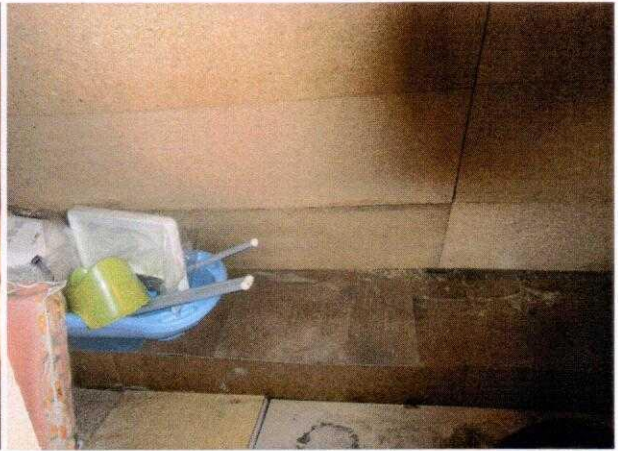
1.NP







Podkrovi





Püda





Pozemek p.č. 1073/2

Studna na pozemku p.č. 1073/2



Pozemek p.č. 1073/3



Pozemek p.č. 1073/4

Pozemek p.č. 1074/4



Pozemek p.č. 1074/2



Pozemek p.č. 1076/2



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 24.03.2020 09:35:03

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 551945 Rudná pod Pradědem

Kat.území: 743356 Nová Rudná

List vlastnictví: 6

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Nogol Martin JUDr., Dvořákova 1632/14, Nové Město, 73506 Karviná	600213/1454	1/8
SJM Nogol Roman PhDr. MPA a Nogolová Jana Mgr., Cihelní 1600/52, Nové Město, 73506 Karviná, Osvobození 861, 74285 Vřesina	630610/2286 726007/4855	1/2
Nogol Roman PhDr. MPA, Cihelní 1600/52, Nové Město, 73506 Karviná	630610/2286	1/8
Nogolová Erika, Cihelní 1600/52, Nové Město, 73506 Karviná	395811/423	2/8

SJM = společné jmění manželů

**B Nemovitosti**

*Pozemky*

*Parcela*

St.	80	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
		953	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Nová Rudná, č.p. 10, rod.rekr					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 80					

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

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu**

**D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu**

**Plomby a upozornění - Bez zápisu**

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

*Listina*

o Dohoda o zřízení práva osobního užívání RII 105/1966 ze dne 5.8.66, reg. dne 29.8.66 (pozemek).

POLVZ:6/1966

Z-10300006/1966-801

Pro: Nogolová Erika, Cihelní 1600/52, Nové Město, 73506 Karviná

RČ/IČO: 395811/423

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 224/1966 kupní ze dne 5.8.66, reg. dne 29.8.66 (stavba).

POLVZ:6/1966

Z-10300006/1966-801

Pro: Nogolová Erika, Cihelní 1600/52, Nové Město, 73506 Karviná

RČ/IČO: 395811/423

o Rozhodnutí o dědictví D 2729/1992 státního notářství v Karviné ze dne 24.11.92  
Právní moc dne 24.11.92.

POLVZ:1/1993

Z-10300001/1993-801

Pro: Nogol Roman PhDr. MPA, Cihelní 1600/52, Nové Město, 73506 Karviná

RČ/IČO: 630610/2286

Nogol Martin JUDr., Dvořákova 1632/14, Nové Město, 73506 Karviná

600213/1454

o Smlouva kupní ze dne 24.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2017 11:25:37.  
Zápis proveden dne 04.09.2017.

V-2815/2017-801

Pro: Nogol Roman PhDr. MPA a Nogolová Jana Mgr., Cihelní 1600/52, Nové Město, 73506 Karviná, Osvobození 861, 74285 Vřesina

RČ/IČO: 630610/2286  
726007/4855

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 24.03.2020 09:35:03

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 551945 Rudná pod Pradědem

Kat.území: 743356 Nová Rudná

List vlastnictví: 6

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

---

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

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 24.03.2020 09:53:14

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 28.05.2020 11:55:02

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 551945 Rudná pod Pradědem

Kat.území: 743356 Nová Rudná

List vlastnictví: 116

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Nogol Martin JUDr., Dvořákova 1632/14, Nové Město, 73506 Karviná	600213/1454	1/3
SJM Nogol Roman PhDr. MPA a Nogolová Jana Mgr., Cihelní 1600/52, Nové Město, 73506 Karviná, Osvobození 861, 74285 Vřesina	630610/2286 726007/4855	2/3

SJM = společné jmění manželů

**B Nemovitosti**

*Pozemky*

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1076/2	1182	ostatní plocha	jiná plocha	

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

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu**

**D Poznámky a další obdobné údaje**

*Typ vztahu*

- o Změna výměr obnovou operátu

*Povinnost k*

Parcela: 1076/2

**Plomby a upozornění - Bez zápisu**

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

*Listina*

- o Smlouva kupní ze dne 04.07.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.08.2005.

Pro: Nogol Martin JUDr., Dvořákova 1632/14, Nové Město, 73506 Karviná

V-1759/2005-801

RČ/IČO: 600213/1454

Nogol Roman PhDr. MPA a Nogolová Jana Mgr., Cihelní 1600/52, Nové Město, 73506 Karviná, Osvobození 861, 74285 Vřesina

630610/2286

726007/4855

- o Smlouva kupní ze dne 24.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2017 11:25:37. Zápis proveden dne 04.09.2017.

V-2815/2017-801

Pro: Nogol Roman PhDr. MPA a Nogolová Jana Mgr., Cihelní 1600/52, Nové Město, 73506 Karviná, Osvobození 861, 74285 Vřesina

RČ/IČO: 630610/2286

726007/4855

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



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 28.05.2020 11:55:02

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 551945 Rudná pod Pradědem

Kat.území: 743356 Nová Rudná

List vlastnictví: 116

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

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 28.05.2020 12:07:21

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 28.05.2020 11:55:02

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 551945 Rudná pod Pradědem

Kat.území: 743356 Nová Rudná

List vlastnictví: 66

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Nogol Martin JUDr., Dvořákova 1632/14, Nové Město, 73506 Karviná	600213/1454	1/4
Nogol Roman PhDr. MPA, Cihelní 1600/52, Nové Město, 73506 Karviná	630610/2286	1/4
Nogolová Erika, Cihelní 1600/52, Nové Město, 73506 Karviná	395811/423	2/4

**B Nemovitosti**

*Pozemky*

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1074/1	662	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1074/2	321	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

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

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu**

**D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu**

**Plomby a upozornění - Bez zápisu**

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

*Listina*

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 709/1991 kupní ze dne 2.12.91, reg. dne 30.12.91.  
 POLVZ:4/1992 Z-10300004/1992-801  
 Pro: Nogolová Erika, Cihelní 1600/52, Nové Město, 73506 Karviná RČ/IČO: 395811/423
- o Rozhodnutí o dědictví D 2729/1992 státního notářství v Karviné ze dne 24.11.92, právní moc dne 24.11.92.  
 POLVZ:1/1993 Z-10300001/1993-801  
 Pro: Nogol Martin JUDr., Dvořákova 1632/14, Nové Město, 73506 Karviná RČ/IČO: 600213/1454  
 Nogol Roman PhDr. MPA, Cihelní 1600/52, Nové Město, 73506 Karviná 630610/2286

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

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
1074/1	93716	662
1074/2	93716	118
	93756	203

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 28.05.2020 11:55:02

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 551945 Rudná pod Pradědem

Kat.území: 743356 Nová Rudná

List vlastnictví: 66

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

---

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.*

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 28.05.2020 12:08:15

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 28.05.2020 11:55:02

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 551945 Rudná pod Pradědem

Kat.území: 743356 Nová Rudná

List vlastnictví: 62

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Nogol Roman PhDr. MPA a Nogolová Jana Mgr., Cihelní 1600/52, Nové Město, 73506 Karviná, Osvobození 861, 74285 Vřesina	630610/2286 726007/4855	
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1073/4	330	zahrada		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 24.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2017 11:25:37. Zápis proveden dne 04.09.2017.

Pro: Nogol Roman PhDr. MPA a Nogolová Jana Mgr., Cihelní 1600/52,  
Nové Město, 73506 Karviná, Osvobození 861, 74285 Vřesina

V-2815/2017-801

RČ/IČO: 630610/2286  
726007/4855

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1073/4	93716	330

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 Bruntál, kód: 801.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 28.05.2020 12:09:06

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 28.05.2020 11:55:02

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 551945 Rudná pod Pradědem

Kat.území: 743356 Nová Rudná

List vlastnictví: 59

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Nogol Roman PhDr. MPA, Cihelní 1600/52, Nové Město, 73506 Karviná	630610/2286	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1073/3	400	zahrada		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Dohoda o zřízení práva osobního užívání RII 1150/1990 ze dne 16.7.90, reg. dne 30.7.90.

POLVZ:31/1990

Z-10300031/1990-801

Pro: Nogol Roman PhDr. MPA, Cihelní 1600/52, Nové Město, 73506  
Karviná

RČ/IČO: 630610/2286

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
1073/3	93716	400

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 Bruntál, kód: 801.**

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 28.05.2020 12:13:42

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 28.05.2020 11:55:02

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 551945 Rudná pod Pradědem

Kat.území: 743356 Nová Rudná

List vlastnictví: 60

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

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

Vlastnické právo

Nogol Martin JUDr., Dvořákova 1632/14, Nové Město, 73506 Karviná	600213/1454	
---	-------------	--

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1073/2

400 zahrada

zemědělský půdní  
fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Dohoda o zřízení práva osobního užívání RII 1149/1990 ze dne 16.7.90, reg. dne 30.7.90.

POLVZ:32/1990

Z-10300032/1990-801

Pro: Nogol Martin JUDr., Dvořákova 1632/14, Nové Město, 73506  
Karviná

RČ/IČO: 600213/1454

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra[m2]

1073/2

93716

194

93756

206

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 Bruntál, kód: 801.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

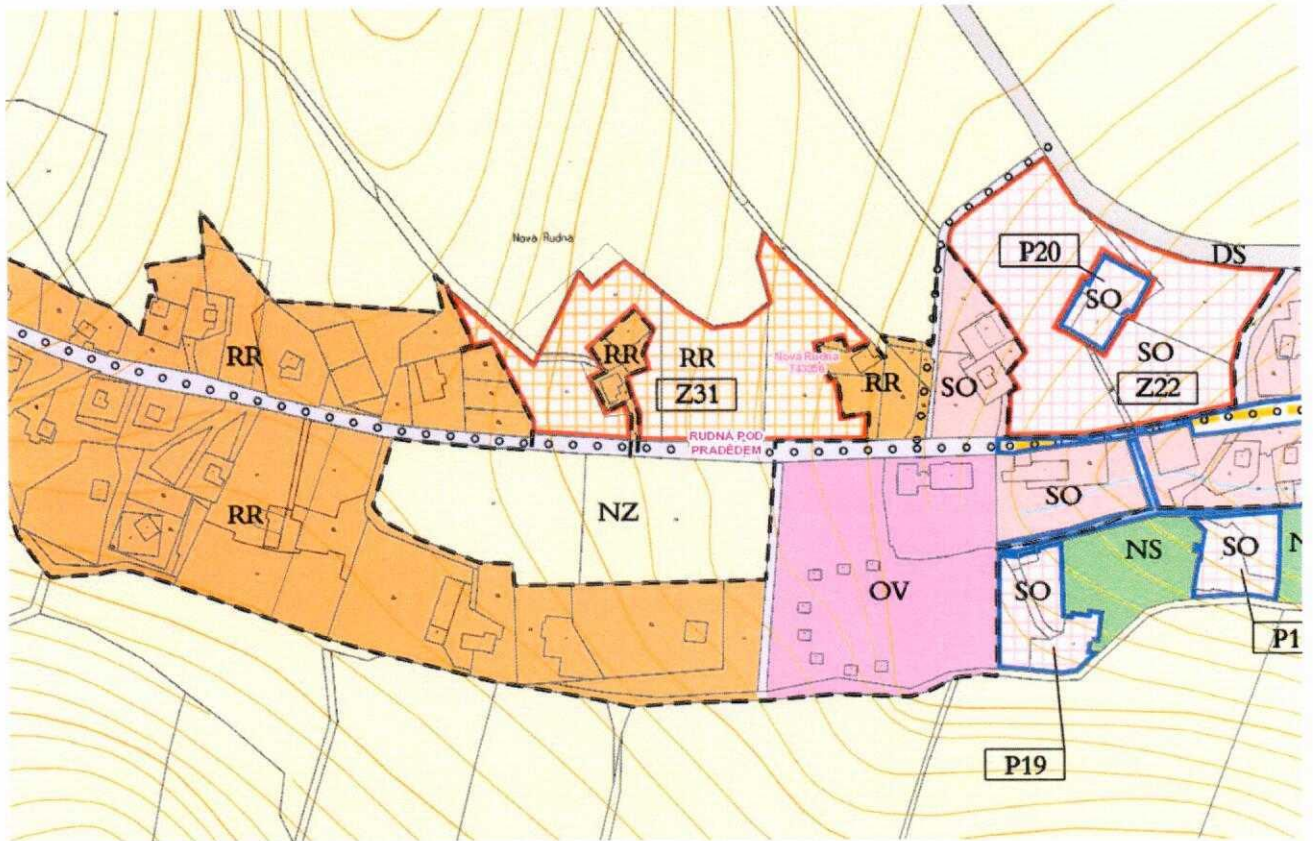
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 28.05.2020 12:17:03

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....





# ÚZEMNÍ PLÁN RUDNÁ POD PRADĚDEM

## 2. HLAVNÍ VÝKRES

1 : 5 000

