



E.Krásnohorské 1706/27, 792 01 Bruntál, tel.: 603 778280
e-mail:hampl.libor@tiscali.cz

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5901/59/2017

o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. st. 144 o výměře 199m², jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 62 a pozemku p.č. 127 o výměře 165m², v obci Horní Město, katastrální území Horní Město.

Objednavatel znaleckého posudku:

Okresní soud v Bruntále

Č.j.: 22 D 32/2015

Účel znaleckého posudku:

stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí pro prodej majetku zůstavitele v rámci likvidace pozůstalosti

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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 29.4.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Libor Hampl
Elišky Krásnohorské 27
792 01 Bruntál

Počet stran: 11 včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Bruntále 30.4.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalci se ukládá, aby vypracoval znalecký posudek v souladu s cenovými předpisy platnými ke dni ocenění. Úkolem znalce je vypracovat znalecký posudek na nemovité věci zůstavitele zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, na listu vlastnictví č. 141, pro obec i katastrální území Horní Město a to: pozemku p.č. st. 144 o výměře 199m², jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 62 a pozemku p.č. 127 o výměře 165m², tj. stanovit obvyklou cenu za jakou se předmětné nemovitosti převádí ke dni ocenění, aby na základě tohoto podkladu mohl být realizován prodej majetku zůstavitele v rámci likvidace dědictví.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: pozemky, rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Horní Město
793 44 Horní Město
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Bruntál
Obec: Horní Město
Katastrální území: Horní Město
Počet obyvatel: 887

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **667,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 195,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.4.2017.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN LV 141 pro k.ú. Horní Město k datu 16.2.2015 (viz příloha),
- usnesení o ustanovení znalce ze dne 5.4.2017 (viz příloha),
- pořizovaná fotodokumentace (viz příloha),
- kopie katastrální mapy (viz příloha),
- letecký snímek,
- 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. a č. 443/2016, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku,
- úřední oceňování majetku 2017 ve znění platném od 1.1.2017 vydané CERM Brno autorský kolektiv Doc. Ing. A. Bradáč DrSc., Ing. Vlasta Scholzová a Ing. P. Krejčíř,
- odborná literatura Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně - Teorie oceňování nemovitostí,
- informace a údaje zjištěné na Obecním úřadě v Horním Městě,
- informace a údaje zjištěné na realitních serverech,
- 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 TLM 130. .

5. Vlastnické a evidenční údaje

Podle výpisu z KN je k oceňovaným pozemkům a stavbě rodinného domu zapsáno právo vlastnické na:

Chromec Břetislav, zůstavitel

B1 - bez zápisu

V části C - omezení vlastnického práva je uvedeno: viz výpis z KN

6. Dokumentace a skutečnost

Stav zjištěný v terénu odpovídá údajům zapsaným v KN.

7. Celkový popis nemovité věci

Nemovité věci se nachází v obci Horní Město, v katastrálním území Horní Město, ve staré zástavbě nedaleko od Obecního úřadu. Jedná se o pozemky p.č. st. 144 o výměře 199m² a p.č. 127 o výměře 165m². Pozemky tvoří jednotný funkční celek. Pozemek p.č. st. 144 je v KN zapsán v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, pozemek p.č. 127 je v KN zapsán v druhu pozemku zahrada.

Součástí pozemku p.č. st. 144 je stavba - rodinný dům č.p. 62. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, přízemní, částečně podsklepený, s půdním prostorem. Z konstrukčního hlediska je rodinný dům postaven v tradiční technologii té doby, období před I. světovou válkou (1914), je zděný z cihel, kamene a nepálených cihel, stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytina je plechová. Základy jsou kamenné, bez izolací proti vodě. Zdivo vykazuje statické trhliny, je navlhlé, v domě se na omítkách nachází plíseň. Okna jsou původní dřevěná, dveře jsou dřevěné náplňové.

Dispozice rodinného domu: 1.PP obsahuje jednu sklepní místnost a schodiště do 1.NP. 1.NP obsahuje chodbu, kuchyň, dva pokoje, komoru, schodiště na půdu a sklad nářadí. Rodinný dům je bez základního sociálního vybavení. Vytápění je pouze v kuchyni sporákem na tuhá paliva. Dům je odpojen od rozvodu NN. Celkový technický stav domu je havarijní, prvky krátkodobé i dlouhodobé životnosti jsou již opotřebené. Dům je neobydlený, nevyklizený, v místnostech se nachází odpadky.

Pozemek zahrady je neudržovaný.

Obec Horní Město se nachází na okraji bruntálského okresu, cca 5 km od města Rýmařov. Obec má 887 obyvatel, počet obyvatel v obci neustále klesá. Je to oblast s vysokou nezaměstnaností. Z

hlediska segmentu trhu je poptávka po nemovitostech v této oblasti menší než nabídka. Z hlediska obchodovatelnosti lze předmětnou nemovitost považovat za **obtížněji obchodovatelnou**.

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitostí byla provedena podrobná analýza trhu v relevantním časovém úseku. Rozsah zkoumaného trhu byl dán místem, ve kterém se nemovitá věc nachází. Prodej obdobných nemovitých věcí (havarijní stav, neobydlená nemovitost, bez sociálního zařízení a vybavení, dům plný odpadků), probíhá velice sporadicky. Takové nemovité věci většinou vykupují obce a potom takovou nemovitost odstraní (provedou demolici). V relevantním časovém úseku v oceňované lokalitě nebyl zjištěn převod obdobných nemovitých věcí ani v jiných srovnatelných lokalitách. Srovnatelností se rozumí především obdobné přírodní podmínky a sociálně ekonomický charakter území. Dále byla provedena kontrola nabídek obdobných nemovitých věcí na realitních serverech, a to s negativním výsledkem.

Jelikož na trhu není k dispozici vhodný porovnatelný ekvivalent s dostatečnou vypovídací schopností pro porovnání na základě realizovaných nebo nabídkových cen, je provedeno ocenění pozemku dle platného cenového předpisu, a to podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.. Ocenění je provedeno v souladu s komentářem MF ČR k určování obvyklé ceny.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemek p.č. st. 144
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Rodinný dům
2. Pozemek p.č. 127

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	A	B
1. Situace na příslušném trhu s nemovitými věcmi: Poptávka větší než nabídka	I	+0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezakázaný pozemek nebo prázdný, jehož značnou část je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvlastníkem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Negativní - nedíle dochází k úhynům obvyklých obcí, ke koncentraci pracovních míst do velkých měst, dochází ke znečištění životního prostředí (dostupnost)	I	-0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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. a č. 228/2014 Sb., kde je konstatováno: "obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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".

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitostí byla provedena podrobná analýza trhu v relevantním časovém úseku. Rozsah zkoumaného trhu byl dán místem, ve kterém se nemovitá věc nachází. Prodej obdobných nemovitých věcí (havarijní stav, neobydlená nemovitost, bez sociálního zařízení a vybavení, dům plný odpadků), probíhá velice sporadicky. Takové nemovité věci většinou vykupují obce a potom takovou nemovitost odstraní (provedou demolici). V relevantním časovém úseku v oceňované lokalitě nebyl zjištěn převod obdobných nemovitých věcí ani v jiných srovnatelných lokalitách. Srovnatelností se rozumí především obdobné přírodní podmínky a sociálně ekonomický charakter území. Dále byla provedena kontrola nabídek obdobných nemovitých věcí na realitních serverech, a to s negativním výsledkem.

Jelikož na trhu není k dispozici vhodný porovnatelný ekvivalent s dostatečnou vypovídací schopností pro porovnání na základě realizovaných nebo nabídkových cen, je provedeno ocenění pozemku dle platného cenového předpisu, a to podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 , kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.. Ocenění je provedeno v souladu s komentářem MF ČR k určování obvyklé ceny.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Negativní - nadále dochází k úbytku obyvatel obce, ke koncentraci pracovních míst do velkých měst, dochází ke zhoršování zdravotní péče (dostupnost)	I	-0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00

5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - pozemek zastavěný morálně zastaralou stavbou, havarijní stav, o takové stavby není zájem	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,504}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,560}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí - konfliktní skupiny obyvatel v okolí	I	-0,20
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,818}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,412$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,458$$

1. Pozemek p.č. st. 144

1.1. pozemky

Jedná se o pozemek p.č. st. 144 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 199m². Součástí pozemku je stavba rodinného domu č.p. 62.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,560$

Index polohy pozemku $I_P = 0,818$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,560 * 1,000 * 0,818 = 0,458$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	195,-	0,458		89,31	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a	st. 144	199,00	89,31	17 772,69

nádvoří

Stavební pozemek - celkem	199,00	17 772,69
---------------------------	--------	-----------

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	103 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 993,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	5,55*2,73	=	15,15 m ²
1.NP:	7,85*15,50+3,38*5,20	=	139,25 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	15,15 m ²	1,80 m
1.NP:	139,25 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

Spodní stavba:	$(5,55*2,73)*(1,80)$	=	27,27 m ³
Vrchní stavba:	$(7,85*15,50+3,38*5,20)*(2,50)+(7,85*8,50-5,5*5*2,73)*0,75/2$	=	367,47 m ³
Zastřešení:	$7,85*15,50*3,90/2$	=	237,27 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>632,01 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	139,25 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	154,40 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,11

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné - smíšené, kamenné, nepálené a pálené cihly	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): žádné nebo pouze přípojka elektr. energie	I	-0,10
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	I	-0,10
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00

9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: snižující hodnotu RD - dřevárka v havarijním stavu	I	-0,03
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: významně snižující cenu - dům bez izolací proti vodě, vlhko, plíseň	I	-0,10
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti) - havarijní stav	V	0,40

Koeficient pro stáří 103 let:

$$s = 1 - 0,005 * 103 = \mathbf{0,485}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,120}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,560}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,818}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,993,- \text{ Kč/m}^3 * 0,120 = 239,16 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 632,01 \text{ m}^3 * 239,16 \text{ Kč/m}^3 * 0,560 * 0,818 = 69\,239,48 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	69 239,48 Kč
Cena staveb celkem	=	69 239,48 Kč
Pozemky - celkem	+	17 772,69 Kč
Pozemek p.č. st. 144 - zjištěná cena	=	87 012,17 Kč

2. Pozemek p.č. 127

Jedná se o pozemek p.č. 127 - zahrada o výměře 165m².

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,560}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,818}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
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

REKAPITULACE

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

Celkový index I = $I_T * I_0 * I_P = 0,560 * 1,000 * 0,818 = 0,458$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	195,-	0,458		89,31

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	127	165,00	89,31	14 736,15
Stavební pozemek - celkem			165,00		14 736,15

Pozemek p.č. 127 - zjištěná cena = 14 736,15 Kč

BEZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek není podle § 136 odst. 1 písm. a) zákona č. 151/1997 Sb., o soudních exekucích, závazný pro účastníky exekuce a není závazný pro účastníky řízení o zániku exekuce podle § 136 odst. 2 písm. a) zákona č. 151/1997 Sb., o soudních exekucích, pokud není v souladu s ustanovením § 136 odst. 2 písm. b) zákona č. 151/1997 Sb., o soudních exekucích.

Znalecký posudek byl vypracován podle § 136 odst. 1 písm. a) zákona č. 151/1997 Sb., o soudních exekucích.

Znalecký posudek a návrhové náklady byly doručeny účastníkům řízení.

V Brně 30.4.2017

Ing. Libor Hájek

SEZNAM PŘÍLOH

- 1. Fotodokumentace
- 2. Výkresy
- 3. Kopie znaleckých map
- 4. Návrhové náklady

C. REKAPITULACE

1. Pozemek p.č. st. 144	87 012,20 Kč
1.1. Oceňované pozemky	17 772,69 Kč
1.2. Rodinný dům	69 239,50 Kč
	<hr/>
	= 87 012,20 Kč
2. Pozemek p.č. 127	14 736,20 Kč

Výsledná cena - celkem: **101 748,40 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **101 750,- Kč**

slovy: Jednostojedentisícsemdsetpadesát Kč

V Bruntále 30.4.2017



Ing. Libor Hampl
Elišky Krásnohorské 27
792 01 Bruntál



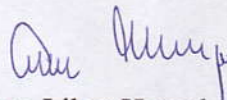
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.6.

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. 5901/59/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 60/2017.



Ing. Libor Hampl

V Bruntále 30.4.2017

E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	1
Výpis z KN	1
Kopie katastrální mapy	1
Usnesení o ustanovení znalce	1