



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6084/94/2018

o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. st. 145 o výměře 299m², jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 61 a pozemku p.č. 128 o výměře 191m², v obci Horní Město, katastrální území Horní Město.

Objednavatel znaleckého posudku: Okresní soud v Bruntále
Č.j.: 22 D 17/2018

Účel znaleckého posudku: stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí pro prodej majetku zůstavitele v rámci likvidace dědictví

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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 14.6.2018 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Libor Hampl
Elišky Krásnohorské 27
792 01 Bruntál

Počet stran: 10 včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Bruntále 16.6.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je vypracovat znalecký posudek **o stanovení reálně tržní ceny** (ceny v místě a čase obvyklé) **nemovitostí** zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, na listu vlastnictví číslo 18, pro obec i katastrální území Horní Město, a to: pozemek St. p.č. 145 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rodinný dům č.p. 61, pozemek p.č. 128 zahrada, včetně všech součástí a příslušenství, **aby na základě tohoto posudku 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: 867

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **523,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
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: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 178,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.6.2018.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN LV 18 pro k.ú. Horní Město k datu 31.5.2018 (viz příloha),
- usnesení o ustanovení znalce ze dne 6.6.2018 (viz příloha),
- pořizovaná fotodokumentace (viz příloha),
- kopie katastrální mapy (viz příloha),
- letecký snímek,
- informace a údaje zjištěné v územním plánu obce,
- informace a údaje zjištěné na Obecním úřadě v Horním Městě,

- 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku,
- úřední oceňování majetku 2018 ve znění platném od 1.1.2018 vydané CERM Brno autorský kolektiv Prof. Ing. A.Bradáč DrSc., Ing. Petr Polák, Ing. P. Krejčíř,
- 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 TLM 130.

5. Vlastnické a evidenční údaje

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

Frebort Radek, zůstavitel

B1 - bez zápisu

V části C - omezení vlastnického práva je uvedeno: zástavní právo exekutorské, exekuční příkaz k prodeji, nařízení exekuce viz výpis z KN.

6. Dokumentace a skutečnost

Stav zjištěný v terénu odpovídá údajům zapsaným v KN. Veškeré výměry byly zjištěny fyzickým měřením na místě samém.

7. Celkový popis nemovité věci

Nemovitě 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. 145 o výměře 299m² a p.č. 128 o výměře 191m². Pozemky tvoří jednotný funkční celek. Pozemek p.č. st. 145 je v KN zapsán v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, pozemek p.č. 128 je v KN zapsán v druhu pozemku zahrada.

Součástí pozemku p.č. st. 145 je stavba - rodinný dům č.p. 61. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, přízemní, s půdním prostorem. Z konstrukčního hlediska je rodinný dům postaven v tradiční technologii té doby, období kolem roku 1938 (letopočet na fasádě domu), je zděný z cihel a kamene, stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytina je eternitová. Střešní krytina je v havarijním stavu, eternitové šablony ujíždí, do domu na několika místech zatéká. 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. Vytápění bylo pravděpodobně lokální na tuhá paliva. Rodinný dům je bez základního sociálního vybavení.

Dispozice rodinného domu: 1.NP obsahuje chodbu, kuchyň, pokoj, komoru, schodiště na půdu a sklad náradí. Dům je odpojen od rozvodu NN. Celkový technický stav domu je havarijní, prvky krátkodobé i dlouhodobé životnosti jsou již opotřebovány. Dům je neobydlený, nevyklizený, v místnostech se nachází odpadky. Vstupní chodba je plná haraburdí, dveře do místností nelze otevřít. Pozemek zahrady je neudržovaný.

Obec Horní Město se nachází na okraji bruntálského okresu, cca 5 km od města Rýmařova. Obec má 867 obyvatel, počet obyvatel v obci neustále klesá. Je to obec s vysokou nezaměstnaností, bez nových pracovních příležitostí, se špatným dopravním spojením. Míra nezaměstnaností za duben

2018 je 6,0%. Z hlediska segmentu trhu je poptávka po nemovitostech v této oblasti nižší 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 byl v oceňované lokalitě zjištěn převod pouze jedné obdobné nemovitosti. Jednalo se o prodej sousední nemovitosti, které byla v obdobném technickém stavu. Dosažená cena byla 120 000,-Kč. V jiných srovnatelných lokalitách nebyl zjištěn převod obdobných nemovitých věcí. 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., č. 443/2016 a č. 457/2017Sb., 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. 145
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Rodinný dům
2. Pozemek p.č. 128

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., 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. a č. 457/2017 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., 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 prodejích 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním".

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., č. 443/2016 a č. 457/2017 Sb., 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 stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Negativní - neustálý pokles obyvatel obce, zhoršující dostupnost zdravotní péče, změna je trvalého charakteru	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: 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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a	VI	1,00

obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel

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:

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

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

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

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: Přejezd 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: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - neobydlený dům, plný odpadků	I	-0,15

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,869$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,487$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,487$$

1. Pozemek p.č. st. 145

1.1. pozemky

Jedná se o pozemek p.č. st. 145 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 299m². Součástí pozemku je stavba rodinného domu č.p. 61.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,560$

Index polohy pozemku $I_P = 0,869$

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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,560 * 1,000 * 0,869 = 0,487$

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	178,-	0,487		86,69	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 145	299	86,69	25 920,31
Stavební pozemek - celkem			299		25 920,31

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: 82 let
Základní cena ZC (příloha č. 24): 1 674,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1.NP: \quad 8,92*12,89+2,16*6,80 \quad = \quad 129,67 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	129,67 m ²	2,95 m

Obestavěný prostor

$$\begin{aligned} \text{Vrchní stavba:} & \quad (8,92*12,89)*2,95+(2,16*6,80)*(2,10+2,9)/2 \quad = \quad 375,91 \text{ m}^3 \\ \text{Zastřešení:} & \quad (8,92*12,89)*(3,90)/2 \quad = \quad 224,21 \text{ m}^3 \\ \text{Obestavěný prostor - celkem:} & \quad = \quad \underline{\underline{600,12 \text{ m}^3}} \end{aligned}$$

Podlažnost:

$$\begin{aligned} \text{Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:} & \quad ZP1 = \quad 129,67 \text{ m}^2 \\ \text{Zastavěná plocha všech podlaží:} & \quad ZP = \quad 129,67 \text{ m}^2 \\ \text{Podlažnost:} & \quad ZP / ZP1 = 1,00 \end{aligned}$$

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: zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
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	I	-0,03
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: do 300 m ²	I	-0,01
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)	V	0,40

Koeficient pro stáří 82 let:

$$s = 1 - 0,005 * 82 = \mathbf{0,590}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,108}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,869}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 1 674,- Kč/m³ * 0,108 = 180,79 Kč/m³

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 600,12 m³ * 180,79 Kč/m³ * 0,560 * 0,869 = 52 798,34 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem

= 52 798,34 Kč

1.1. Pozemky:

25 920,31 Kč

Pozemek p.č. st. 145 - zjištěná cena

= 78 718,65 Kč

2. Pozemek p.č. 128

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,560

Index polohy pozemku I_P = 0,869

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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

Index omezujících vlivů

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

Celkový index I = I_T * I₀ * I_P = 0,560 * 1,000 * 0,869 = 0,487

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	178,-	0,487		86,69

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	128	191	86,69	16 557,79
Stavební pozemek - celkem					<u>16 557,79</u>

Pozemek p.č. 128 - zjištěná cena

= 16 557,79 Kč

C. REKAPITULACE

1. Pozemek p.č. st. 145	78 718,70 Kč
1.1. Oceňované pozemky	25 920,31 Kč
1.2. Rodinný dům	52 798,30 Kč
	<hr/>
	= 78 718,70 Kč
2. Pozemek p.č. 128	16 557,80 Kč

Výsledná cena - celkem: **95 276,50 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **95 280,- Kč**

slovy: Devadesátpěttisícdvěstěosmdesát Kč

V Bruntále 16.6.2018



Ing. Libor Hampl
Elišky Krásnohorské 27
792 01 Bruntál



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.7.

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. 6084/94/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 76/2018.



Ing. Libor Hampl

V Bruntále 16.6.2018

E. SEZNAM PŘÍLOH

	<u>počet stran A4 v příloze:</u>
Fotodokumentace	2
Výpis z KN	4
Kopie katastrální mapy	1
Usnesení Okresního soudu v Bruntále	2







VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.05.2018 11:55:02

Vytvářeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 22D 17/2018 pro Ivana Valtová

70801 Bruntál

Obec: 597368 Horní Město

Kat.území: 643548 Horní Město

List vlastnictví: 18

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Frebort Radek, č.p. 61, 79344 Horní Město	751118/4879	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 145	299	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Horní Město, č.p. 61, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 145				
128	191	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

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro pohledávku ve výši : 7 258,- Kč + náklady a penále

Oprávnění pro

Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců bank, pojišťoven a stavebnictví, Roškotova 1225/1, Braník, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 47114321

Povinnost k

Parcela: St. 145, Parcela: 128

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekuční úřad Brno - venkov - JUDr. Petr Kocián 137EX-12/2013 -14 ze dne 06.03.2013.

Z-1357/2013-801

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k zajištění pohledávky ve výši: 3 800,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

ČESKÁ TELEVIZE, Na hřebenech II 1132/4, Podolí, 14700 Praha 4, RČ/IČO: 00027383

Povinnost k

Parcela: St. 145, Parcela: 128

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Tachov, Mgr. Pavel Pajer 141EX-1040/2010 -44 ze dne 12.07.2012.

Z-5830/2012-801

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k zajištění pohledávky ve výši: 2 595,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

ESSOX s.r.o., F. A. Gerstnera č.ev. 52, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 26764652

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.05.2018 11:55:02

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597368 Horní Město

Kat.území: 643548 Horní Město

List vlastnictví: 18

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 145, Parcela: 128

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 1, JUDr. Ivo Luhan 099EX-5510/2008 -18 ze dne
03.06.2014. Právní účinky zápisu ke dni 03.06.2014. Zápis proveden dne
30.06.2014.

V-1964/2014-801

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha1, Luhan
Ivo, JUDr. - soudní exekutor 099 EX-5510/2008 -18. Právní moc ke dni
09.06.2014. Právní účinky zápisu ke dni 14.04.2015. Zápis proveden dne
17.04.2015.

Z-1088/2015-801

Pořadí k 03.06.2014 16:20

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Frebort Radek, č.p. 61, 79344 Horní Město, RČ/IČO:
751118/4879

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Bruntále 62Nc-308/2008 -7 ze
dne 07.05.2008. Právní moc ke dni 04.12.2010; uloženo na prac. Bruntál

Z-6021/2008-801

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha1, Luhan
Ivo, JUDr. - soudní exekutor 62 Nc-308/2008 -7 (099 EX 5510/2008). Právní moc
ke dni 04.12.2010. Právní účinky zápisu ke dni 14.04.2015. Zápis proveden dne
17.04.2015; uloženo na prac. Bruntál

Z-1088/2015-801

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Frebort Radek, č.p. 61, 79344 Horní Město, RČ/IČO:
751118/4879

Parcela: St. 145, Parcela: 128

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 1, JUDr. Ivo
Luhan 99 EX-5510/2008 -3 ze dne 24.06.2008. Právní moc ke dni 18.11.2010.

Z-6963/2008-801

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Frebort Radek, č.p. 61, 79344 Horní Město, RČ/IČO:
751118/4879

Parcela: St. 145, Parcela: 128

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Chrudim, Mgr. Petr Jaroš 129 EX-1615/2008 -11
ze dne 23.06.2008.

Z-6994/2008-801

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 129 EX-1615/2008 -
11. Právní moc ke dni 10.09.2008. Právní účinky zápisu ke dni 23.01.2015. Zápis
proveden dne 27.01.2015.

Z-312/2015-801

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Frebort Radek, č.p. 61, 79344 Horní Město, RČ/IČO:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.05.2018 11:55:02

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597368 Horní Město

Kat.území: 643548 Horní Město

List vlastnictví: 18

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

Typ vztahu

Povinnost k

751118/4879

Parcela: St. 145, Parcela: 128

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Zlín - JUDr. Martin Růžička 77 Ex-3967/2010 -16 ze dne 30.07.2010.

Z-5688/2010-801

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Frebort Radek, č.p. 61, 79344 Horní Město, RČ/IČO:
751118/4879

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Bruntále 62 EXE-715/2010 -16 ze dne 17.09.2010; uloženo na prac. Bruntál

Z-9178/2010-801

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 00 Brno

Povinnost k

Frebort Radek, č.p. 61, 79344 Horní Město, RČ/IČO:
751118/4879

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137 Ex-12/2013 -9 ze dne 20.02.2013; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-4321/2013-703

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Frebort Radek, č.p. 61, 79344 Horní Město, RČ/IČO:
751118/4879

Parcela: St. 145, Parcela: 128

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekuční úřad Brno - venkov - JUDr. Petr Kocián 137EX-12/2013 -15 ze dne 06.03.2013.

Z-1356/2013-801

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Darovací smlouva V12 632/1996 ze dne 6.5.96, právní účinky vkladu ke dni 7.5.96 (id. 1/2).

POLVZ:228/1996

Z-3900228/1996-801

Pro: Frebort Radek, č.p. 61, 79344 Horní Město

RČ/IČO: 751118/4879

o Kupní smlouva V11 632/1996 ze dne 6.5.96, právní účinky vkladu ke dni 7.5.96 (id. 1/2).

POLVZ:228/1996

Z-3900228/1996-801

Pro: Frebort Radek, č.p. 61, 79344 Horní Město

RČ/IČO: 751118/4879



Úřad pro Moravskoslezský kraj,
státní pracoviště Bruntál

Město

Okres
Bruntál

Mápný list č.
RYMÁŘOV 8-3/12

Obec
Horní Město

Měřítko
1:1000

Podpis *Olga*

Číslo PU-74/2018-801

Razítko



KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

09:06:47

Vyhotovil
Tichá Lenka

Dne
18.01.2018 09:06:47

U s n e s e n í

Okresní soud v Bruntále rozhodl notářkou Mgr. Ivanou Valtovou, notářkou se sídlem: Revoluční 945/9, Bruntál, jako pověřeným soudním komisařem, ve věci likvidace pozůstalosti po:

Radku Frebortovi,

rod. č. 751118/4879, nar. 18. 11. 1975, naposledy bytem Horní Město, Horní Město 61, PSČ 793 44, datum úmrtí 14. 12. 2017; bez výhrady soupisu, bez pořízení pro případ smrti, za účasti věřitelů, kterými jsou:

1. Česká televize, se sídlem Na Hřebenech II 1132/4, Praha 4 – Podolí, PSČ 140 70, identifikační číslo 00027383,
2. soudní exekutor Mgr. Pavel Pajer, Exekutorský úřad Tachov, se sídlem Hornická 1786, Tachov, PSČ 347 01,
3. obec Horní Město, se sídlem Horní Město 97, Horní Město, PSČ 793 44, identifikační číslo 00296015,
4. Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců bank, pojišťoven a stavebnictví, se sídlem Roškotova 1225/1, PSČ 140 21, Praha 4, identifikační číslo 47114321,
5. Česká televize, se sídlem Na Hřebenech II 1132/4, Praha 4 – Podolí, PSČ 140 70, identifikační číslo 00027383, zastoupená JUDr. Daliborem Kalcso, se sídlem Hradec Králové, Škroupova 719, PSČ 500 02, substitučně zastoupen Mgr. Janem Kubicou, advokátem se sídlem Nad Porubkou 2355, Ostrava, Poruba, PSČ 708 00,
6. soudní exekutor Mgr. Petr Jaroš, Exekutorský úřad Chrudim, se sídlem Škroupova 150, Chrudim, PSČ 537 01,
7. soudní exekutor JUDr. Petr Kocián, Exekutorský úřad Brno-venkov, se sídlem Veverčí 125, Brno, PSČ 616 45,
8. Českomoravská stavební spořitelna, a.s., se sídlem Vinohradská 3218/169, PSČ 100 17, Praha 10, identifikační číslo 49241397,
9. Česká průmyslová zdravotní pojišťovna, se sídlem Jeremenkova 161/11, Vítkovice, PSČ 703 00, Ostrava, identifikační číslo 47672234,
10. soudní exekutorka JUDr. Jana Jarková, Exekutorský úřad Zlín, se sídlem Zlín, 2. května 2384, PSČ 760 01,
11. Pojišťovna České spořitelny, a.s., Vienna Insurance Group, se sídlem náměstí Republiky 115, Pardubice, PSČ 530 02, identifikační číslo 47452820, v řízení zastoupena JUDr. Petrem Gallatem, advokátem, se sídlem Filištínská 145, PSČ 537 01, Chrudim,
12. ESSOX s.r.o., se sídlem F. A. Gerstnera 52, České Budějovice 7, PSČ 370 01, identifikační číslo 26764652,
13. soudní exekutor JUDr. Ivo Luhan, Exekutorský úřad Praha, se sídlem Praha 2, Karlovo nám. 17, 120 00,
14. Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, Územní pracoviště v Bruntále, Ruská 1870/3, Bruntál, PSČ 792 01,

t a k t o :

I. Soud ustanovuje znalcem **pana Ing. Libora Hampla, bytem E. Krásnohorské 1706/27, Bruntál**, znalce z oboru EKONOMIKA – odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Úkolem znalce je vypracovat znalecký posudek **o stanovení reálně tržní ceny (ceny v místě a čase obvyklé) nemovitostí** zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, na listu vlastnictví číslo 18, pro obec i katastrální území Horní Město, a to: pozemek St. p.č. 145 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rodinný dům č.p. 61, v části obce Horní Město, stavba stojí na pozemku St. p.č. 145, pozemek p.č. 128 zahrada, včetně všech součástí a příslušenství, **aby na základě tohoto posudku mohl být realizován prodej majetku zůstavitele v rámci likvidace dědictví.**

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti, nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. O důvodnosti odepření podání znaleckého posudku rozhoduje soud.

Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin (§ 175 tr. zák.).

II. **Znalci se ukládá**, aby podal znalecký posudek písemně ve **dvou vyhotoveních** ve lhůtě **třiceti dnů** ode dne doručení tohoto usnesení.

Znalec je povinen podat znalecký posudek ve stanovené lhůtě; ze závažných důvodů může soud požádat o její prodloužení. Nepodá-li znalec do uplynutí stanovené lhůty znalecký posudek, může mu být uložena pořádková pokuta až do výše 50.000,- Kč. Opožděné podání znaleckého posudku může mít za následek snížení odměny až na polovinu.

Tomu, kdo nesplní povinnost uloženou mu podle § 127 odst. 3 o.s.ř., může soud uložit pořádkovou pokutu až do výše 50.000 Kč.

P o u č e n í : Toto usnesení neobsahuje, s ohledem na ust. § 169 odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, odůvodnění. Proti tomuto usnesení **není odvolání přípustné.**

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti. Jakmile se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit soudu.

Účastníci řízení mohou podat **proti osobě znalce námítky do 8 dnů** od doručení tohoto usnesení. O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soud prostřednictvím pověřené soudní komisařky.

V Bruntále dne 6. 6. 2018.

*Mgr. Ivana Valtová, v.r.
notářka v Bruntále,
jako soudní komisař
pověřený Okresním soudem v Bruntále*

Za správnost vyhotovení:
Mgr. Ivana Valtová



