



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6119/129/2018

o ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 na pozemku p.č. 388, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 348 a na pozemku p.č. 389, v obci Vrbno pod Pradědem, katastrální území Mnichov pod Pradědem.

Objednavatel znaleckého posudku: Okresní soud v Bruntále
č.j. 22 D 96/2018

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 15.10.2018 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Libor Hampl
Elišky Krásnohorské 27
792 01 Bruntál

Počet stran: 13 včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Bruntále 18.10.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je vypracovat znalecký posudek **o stanovení reálně tržní ceny** (ceny v místě a čase obvyklé) **spoluvlastnického podílu 1/6 nemovitostí** zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, na listu vlastnictví číslo 112, pro obec Vrbno pod Pradědem, katastrální území Mnichov pod Pradědem, a to: podílu jedné šestiny pozemku p.č. 388 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 348 a pozemku p.č. 389 zahrada, se stejným podílem 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: Vrbno pod Pradědem
793 26 Vrbno pod Pradědem
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Bruntál
Obec: Vrbno pod Pradědem
Katastrální území: Mnichov pod Pradědem
Počet obyvatel: 5 172

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

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
01. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,95
02. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
03. 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
04. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
05. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
06. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 401,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.3.2018 za přítomnosti pana Zdeňka Lasovského spolumajitele nemovitých věcí a opětovná venkovní prohlídka nemovitých věcí byla provedena 15.10.2018.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN LV 112 pro k.ú. Mnichov pod Pradědem k datu 27.2.2018 (viz příloha),

- kopie katastrální mapy (viz příloha),
- usnesení o ustanovení znalce ze dne 4.10.2018 (viz příloha),
- pořízená fotodokumentace (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., 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:

Lasovský Ivo, zůstavitel

SJM Lasovský Zdeněk a Lasovská Milena, Mnichov 348,
Vrbno pod Pradědem, Nové náměstí 1250/10, Uhříněves
Lasovský Zdeněk, Mnichov 348, Vrbno pod Pradědem
Slaná Vítězslava, SPC B 1025/7, Krnov

podíl 1/6

podíl 1/2

podíl 1/6

podíl 1/6

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.

7. Celkový popis nemovité věci

Nemovitě věci se nacházejí v obci Vrbno pod Pradědem, v katastrálním území Mnichov pod Pradědem, na okraji města. Jedná se o pozemky p.č. 388 a p.č. 389. Pozemek p.č. 388 je v KN zapsán v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, pozemek p.č. 389 je v KN zapsán v druhu pozemku zahrada. Jedná se o pozemky v jednotném funkčním celku.

Součástí pozemku p.č. 388 je stavba, rodinný dům č.p. 348, který je postaven v tradiční technologii té doby (kolaudován v roce 1979), je zděný, se sedlovou střechou. Rodinný dům je samostatně stojící, podsklepený, přízemní s obytným podkrovím. V domě se nachází 2 bytové jednotky, jedna v přízemí a druhá v podkroví. Dům je 13 roků opuštěný, v zimě je pouze temperován.

Obvodová konstrukce je zděná, stropy jsou s rovným podhledem, střecha je sedlová, krytina je eternitová, klempířské konstrukce jsou úplně z pozinkovaného plechu. Okna jsou původní dřevěná, dveře jsou typové, vytápění je ústřední kotlem na plyn a záložním kotlem na tuhá paliva. Vnější

omítka je břizolitová, vnitřní omítky jsou štukové, v 1.PP jsou vnitřní omítky zpuchřelé. Dispozice: 1.PP obsahuje dva sklepy, schodiště do 1.NP, kotelnu, garáž, kotelnu na tuhá paliva a uhelnu. 1.NP obsahuje zádveří, chodbu, kuchyň, tři pokoje, koupelnu, WC a schodiště do podkrovní. V podkrovní se nachází chodba, tři pokoje, kuchyň, koupelna, WC a tři půdičky. Rodinný dům je napojen na rozvod NN, veřejný vodovod a zemní plyn. Celkový technický stav odpovídá stáří domu, v posledním období bez údržby. Kanalizace je svedena do jímky na vyvážení. Na pozemku p.č. 389 se nachází kopaná studna, součástí pozemku p.č. 389 jsou trvalé porosty (dva ovocné stromy a tuje). Pozemek je oplocen.

Město Vrbno pod Pradědem se nachází v bruntálském okrese, cca 22 km od města Bruntál. Město má 5172 obyvatel, počet obyvatel ve městě neustále klesá. Je to obec s vysokou nezaměstnaností, se špatným dopravním spojením. Míra nezaměstnanosti za září 2018 je 5,0%. Jedná se o prodej podílu o velikosti 1/6. Z hlediska segmentu trhu je poptávka po podílech na nemovitostech v této oblasti velice sporadická. 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 (menšinový podíl na nemovitostech, dlouhodobě opuštěných), probíhá velice sporadicky. Takové nemovité věci většinou vykupují ostatní spoluvlastníci, výjimečně je podíl vykupován ke spekulativním účelům. V relevantním časovém úseku nebyl v oceňované lokalitě zjištěn převod obdobného podílu na nemovitosti. 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

LV 112

1. Pozemek p.č. 388, jehož součástí je stavba rodinného domu
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Rodinný dům
 - 1.3. Terasa výška do 1 m
2. Pozemek p.č. 389
 - 2.1. Oceňované pozemky
 - 2.2. Studna
 - 2.3. Porosty

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 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 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. 457/2017Sb., 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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 - nadále dochází k úbytku obyvatel města, zhoršující dostupnost zdravotní péče	I	-0,02
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - prodej podílu, exekuce	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
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 obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00

9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,987}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
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	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,880}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,869}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,827}$$

LV 112

1. Pozemek p.č. 388, jehož součástí je stavba rodinného domu

1.1. pozemky

Jedná se o pozemek p.č. 388 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 158m². Součástí pozemku je stavba rodinného domu č.p. 348.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 0,880$

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: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 0,940 * 0,970 * 0,880 = 0,802$$

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	401,-	0,802		321,60

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	388	158	321,60	50 812,80
Stavební pozemek - celkem			158		50 812,80

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	39 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 929,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	6,45*13,08+5,51*5,07	=	112,30 m ²
1.NP:	9,05*12,10+3,98*6,25	=	134,38 m ²
Podkroví:	9,05*12,10+3,98*6,25	=	134,38 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	112,30 m ²	2,35 m
1.NP:	134,38 m ²	2,47 m
Podkroví:	134,38 m ²	2,47 m

Obestavěný prostor

Spodní stavba:	(6,45*13,08+5,51*5,07)*(2,35)	=	263,91 m ³
Vrchní stavba:	(9,05*12,10+3,98*6,25)*(2,47)+22,08*1,0	=	354,00 m ³
Zastřešení:	(9,05*12,10+3,98*6,25)*(1,26+5,82)/2	=	475,71 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>1 093,62 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	134,38 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	381,06 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,84		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ²	II	0,00

celkem		
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 39 let:

$$s = 1 - 0,005 * 39 = \mathbf{0,805}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,805 = \mathbf{0,787}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,940}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,880}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 1\,929,- \text{ Kč/m}^3 * 0,787 = 1\,518,12 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,093,62 \text{ m}^3 * 1\,518,12 \text{ Kč/m}^3 * 0,940 * 0,880 = 1\,373\,355,82 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 373 355,82 Kč

1.3. Terasa výška do 1 m

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 34.3. Terasa výška do 1 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$5,5 * 4,01 + 3,5 * 2,02 = 29,13 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 2 320,-

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

* 1,0000

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

* 2,3700

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **5 498,40**

Plná cena: 29,13 m² * 5 498,40 Kč/m²

= **160 168,39 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 11 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 39 / 50 = 78,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 78,0 \% / 100)$

* 0,220

Nákladová cena stavby CS_N

= **35 237,05 Kč**

Koeficient pp

* 0,827

Cena stavby CS

= **29 141,04 Kč**

Terasa výška do 1 m - zjištěná cena

= **29 141,04 Kč**

1.1. Pozemky:

50 812,80 Kč

Stavby a porosty na pozemku:**1.2. Rodinný dům**

1 373 355,82 Kč

1.3. Terasa výška do 1 m

29 141,04 Kč

Stavby na pozemku - celkem**+ 1 402 496,86 Kč****Pozemek p.č. 388, jehož součástí je stavba rodinného domu - zjištěná cena****= 1 453 309,66 Kč****2. Pozemek p.č. 389****2.1. pozemky**Jedná se o pozemek p.č. 389 - zahrada o výměře 644m².**Ocenění**Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,940**Index polohy pozemku **I_P = 0,880****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: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6

Index omezujících vlivů $I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$ **Celkový index I = I_T * I₀ * I_P = 0,940 * 0,970 * 0,880 = 0,802****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	401,-	0,802		321,60	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	389	644	321,60	207 110,40
Stavební pozemek - celkem			644		207 110,40

2.2. Studna

Jedná se o kopanou studnu hloubky 5m.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 5,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 5,00 m * 1 950,- Kč/m + 9 750,- Kč

Základní cena celkem

= 9 750,- Kč

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

* 1,0000

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

* 2,3820

Upravená cena studny

= 23 224,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 61 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 39 / 100 = 39,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 39,0 \% / 100)$

* 0,610

Nákladová cena stavby CS_N

= 14 166,95 Kč

Koeficient pp

* 0,827

Cena stavby CS

= 11 716,07 Kč

Studna - zjištěná cena

= 11 716,07 Kč

2.3. Porosty

Smišené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku: Kč 207 110,40

Celková výměra pozemku m² 644,00

Celková pokryvná plocha trvalých porostů: m² 90,00

Cena pokryvné plochy porostů Kč 28 944,00

Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů: * 0,065

Cena smíšeného porostu: = 1 881,36

Porosty - zjištěná cena

= 1 881,36 Kč

2.1. Pozemky:

207 110,40 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

2.2. Studna 11 716,07 Kč

2.3. Porosty 1 881,36 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem + 13 597,43 Kč

Pozemek p.č. 389 - zjištěná cena

= 220 707,83 Kč

C. REKAPITULACE

LV 112

1. Pozemek p.č. 388, jehož součástí je stavba rodinného domu	1 453 309,70 Kč
1.1. Oceňované pozemky	50 812,80 Kč
1.2. Rodinný dům	1 373 355,80 Kč
1.3. Terasa výška do 1 m	29 141,- Kč
	<hr/>
	= 1 453 309,70 Kč

2. Pozemek p.č. 389	220 707,80 Kč
2.1. Oceňované pozemky	207 110,40 Kč
2.2. Studna	11 716,10 Kč
2.3. Porosty	1 881,40 Kč
	<hr/>
	= 220 707,80 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 6

LV 112 - celkem:

279 003,- Kč

Výsledná cena - celkem:

279 003,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

279 000,- Kč

slovy: Dvěstěsedmdesátdevěttisíc Kč

V Bruntále 18.10.2018



Ing. Libor Hampl
Elišky Krásnohorské 27
792 01 Bruntál



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.10.

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. 6119/129/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 111/2018.



Ing. Libor Hampl

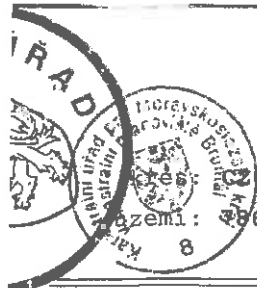
V Bruntále 18.10.2018

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace	1
Výpis z KN	5
Kopie katastrální mapy	1
Usnesení	1





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.02.2018 10:26:13

720801 Bruntál

Obec: 597961 Vrbno pod Pradědem

Území: 486063 Mnichov pod Pradědem

List vlastnictví: 112

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl

Vlastnické právo

Lasovský Ivo, Nádražní 389, 79326 Vrbno pod Pradědem	580211/1260	1/6
SJM Lasovský Zdeněk a Lasovská Milena, Mnichov 348, 79326 Vrbno pod Pradědem, Nové náměstí 1250/10, Uhříněves, 10400 Praha 10	520815/050 526113/194	1/2
Lasovský Zdeněk, Mnichov 348, 79326 Vrbno pod Pradědem	520815/050	1/6
Slaná Vítězslava, SPC B 1025/7, Pod Cvilínem, 79401 Krnov	515307/030	1/6

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
388	158	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Mnichov, č.p. 348, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 388				
389	644	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pro pohledávku ve výši : 73 577,80 Kč s příslušenstvím, úroky a náklady

- id. podíl 1/6 -

PPF B1 B.V., id.č.34192873,

Strawinskylaan 933, 1077XX

Amsterdam, Nizozemsko, RČ/IČO: 001

Lasovský Ivo, Nádražní 389, 79326 Vrbno pod Pradědem,

RČ/IČO: 580211/1260

Parcela: 388

Z-3069/2012-801

Parcela: 389

Z-3069/2012-801

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Brno - město, JUDr. Vít Novozámský 056 EX-7502/2011 -12 ze dne 20.10.2011.

Právní moc ke dni 04.11.2011.

Z-2771/2012-801

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pro pohledávku ve výši : 2 025,- Kč s příslušenstvím

- id. podíl 1/6 -

ČESKÁ TELEVIZE, Na hřebenech II

1132/4, Podolí, 14700 Praha 4,

RČ/IČO: 00027383

Lasovský Ivo, Nádražní 389, 79326 Vrbno pod Pradědem,

RČ/IČO: 580211/1260

Parcela: 388

Z-6821/2012-801

Parcela: 389

Z-6821/2012-801

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Havlíčkův Brod, Mgr. Stanislav Molák 050 EX-6311/2011 -29 ze dne 01.08.2012.

Právní moc ke dni 16.08.2012.

Z-6821/2012-801

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.02.2018 10:26:13

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597961 Vrbno pod Pradědem

Kat.území: 786063 Mnichov pod Pradědem

List vlastnictví: 112

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

ze dne 11.8.1992, reg. dne 12.8.1992, částka : 200 000,- Kč

CORSAIR (Luxembourg) N°11 S. A.,
id.č.B 90447, 2 Boulevard Konrad
Adenauer, L-1115 Luxembourg,
Lucemburské velkovévodství

Parcela: 388

Z-8552/2012-801

Parcela: 389

Z-8552/2012-801

Listina Dohoda o omezení převodu nemovitosti RIII 599/1992.

POLVZ:59/1992

Z-9800059/1992-801

Listina Smlouva o postoupení pohledávky č.BBL03P2099 ze dne 17.07.2003 a 28.7.2003.

Z-8412/2003-801

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pro pohledávku ve výši : 4 655,- Kč s příslušenstvím

- id. podíl 1/6 -

Vodenková Renata JUDr., Růžová 164, Lasovský Ivo, Nádražní 389, 79326 Vrbno pod Pradědem,
74775 Velké Heraltice, RČ/IČO: RČ/IČO: 580211/1260
675331/2368

Parcela: 388

V-2017/2014-801

Parcela: 389

V-2017/2014-801

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ v Opavě,
Chovanec Aleš, JUDr. - soudní exekutor 032 Ex-208/2014 -13 ze dne 06.06.2014.
Právní účinky zápisu ke dni 06.06.2014. Zápis proveden dne 01.07.2014.

V-2017/2014-801

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 032 Ex-208/2014 -13.
Právní moc ke dni 17.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 05.08.2014. Zápis
proveden dne 21.08.2014.

Z-2555/2014-801

Pořadí k 06.06.2014 14:12

o Nařízení exekuce

Lasovský Ivo, Nádražní 389, 79326 Vrbno pod Pradědem,
RČ/IČO: 580211/1260

Z-8346/2011-801

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Bruntále 62EXE-1111/2011 -13 ze
dne 10.08.2011; uloženo na prac. Bruntál

Z-8346/2011-801

o Nařízení exekuce

Lasovský Ivo, Nádražní 389, 79326 Vrbno pod Pradědem,
RČ/IČO: 580211/1260

Z-8600/2011-801

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Bruntále 62 EXE-1180/2011 -10 ze
dne 31.08.2011; uloženo na prac. Bruntál

Z-8600/2011-801

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- id. podílu 1/6 -

Lasovský Ivo, Nádražní 389, 79326 Vrbno pod Pradědem,

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 27.02.2018 10:26:13

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597961 Vrbno pod Pradědem

Kat.území: 786063 Mnichov pod Pradědem

List vlastnictví: 112

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

RČ/IČO: 580211/1260

Parcela: 388

Z-8601/2011-801

Parcela: 389

Z-8601/2011-801

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Ostrava, JUDr.Vlastimil Porostlý 069 EX-2945/2011 -12 ze dne 27.09.2011.

Z-8601/2011-801

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- id. podílu 1/6 -

Lasovský Ivo, Nádražní 389, 79326 Vrbno pod Pradědem,
RČ/IČO: 580211/1260

Parcela: 388

Z-9551/2011-801

Parcela: 389

Z-9551/2011-801

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno - město, JUDr. Vít Novozámský 056EX-7502/2011 -11 ze dne 20.10.2011.

Z-9551/2011-801

- o Nařízení exekuce

Lasovský Ivo, Nádražní 389, 79326 Vrbno pod Pradědem,
RČ/IČO: 580211/1260

Z-6017/2012-801

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Bruntále 62EXE-1839/2011 -14 ze dne 19.12.2011; uloženo na prac. Bruntál

Z-6017/2012-801

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr.Aleš Chovanec, Veleslavínová 371/19, 74601 Opava

Lasovský Ivo, Nádražní 389, 79326 Vrbno pod Pradědem,
RČ/IČO: 580211/1260

Z-3606/2014-806

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 032EX-208/2014 -8 (60EXE 422/2014-10) ze dne 30.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 06.06.2014. Zápis proveden dne 09.06.2014; uloženo na prac. Opava

Z-3606/2014-806

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- id. podílu 16 -

Lasovský Ivo, Nádražní 389, 79326 Vrbno pod Pradědem,
RČ/IČO: 580211/1260

Parcela: 388

Z-1851/2014-801

Parcela: 389

Z-1851/2014-801

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Opava, Chovanec Aleš, JUDr. - soudní exekutor 032 Ex-208/2014 -12 ze dne 06.06.2014. Právní účinky zápisu ke dni 06.06.2014. Zápis proveden dne 10.06.2014; uloženo na prac. Bruntál

Z-1851/2014-801

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov



...
 podle § 8 zákona č. 82/2004 Sb.,
 o správních poplatcích. Vyhodleno pro účely:
 II 397/1
 Č.J. 119 57/2018 215/1

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál	Okres Bruntál	Obec Vrbno pod Pradědem
Kat. území Mnichov pod Pradědem	Mapový list č. BRUNTÁL 2-1/31	Měřítko 1:1000
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY		
Stav k 27.2.2018, 10:26:40	Vyhotoval Tichá Lenka	Dne 27.02.2018 10:26:40

Podpis *MAG*
 Číslo PU-201/2018-801
 Razítko

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:

Ivo Lasovském,

rod.č. 580211/1260, narozeném 11. 2. 1958, naposledy bytem Vrbno pod Pradědem, Nádražní 389, PSČ 793 26, datum úmrtí 28. 1. 2018; bez pořízení pro případ smrti, za účasti věřitelů, kterými jsou:

- 1) Podhorská nemocnice, a.s., se sídlem Hornoměstská 549/16, 795 01 Rýmařov, IČ: 47668989,
- 2) město Vrbno Pod Pradědem, se sídlem Nádražní 389, 793 26 Vrbno pod Pradědem, odbor majetkoprávní, IČ: 00296457,
- 3) město Vrbno pod Pradědem, se sídlem Nádražní 389, 793 26 Vrbno pod Pradědem, odbor finanční, IČ: 00296457,
- 4) Anna Lasovská, narozená 18. 5. 1989, bytem Nerudova 796, 783 91 Uničov,
- 5) soudní exekutor JUDr. Aleš Chovanec, Exekutorský úřad Opava, se sídlem Veleslavínova 19, 746 01 Opava, IČ: 66236568,
- 6) soudní exekutor JUDr. Vlastimil Porostlý, Exekutorský úřad Ostrava, se sídlem Stojanovo nám. 7/873, 709 00 Ostrava, Mariánské Hory, IČ: 16644263,
- 7) společnost AB 4 B. V., se sídlem Sttrawinskylaan 933, WTC Twr B, 1077 XX, Amsterdam, Nizozemí, IČ: 34186049, zastoupená JUDr. Vladimírem Muzikářem, advokátem, se sídlem Havlíčkova 13, 602 00 Brno,
- 8) soudní exekutor JUDr. Vít Novozámský, Exekutorský úřad Brno - město, se sídlem Bratislavská 73, 602 00 Brno, IČ: 18146937,
- 9) Česká televize, se sídlem Kavčí hory, Na Hřebenech II 1132/4, 140 70 Praha 4, IČ: 00027383,
- 10) Česká televize, se sídlem Kavčí hory, Na Hřebenech II 1132/4, 140 70 Praha 4, IČ: 00027383, zastoupená JUDr. Daliborem Kalcso, advokátem, se sídlem Škroupova 719, Hradec Králové, substitučně zastoupen Mgr. Michalem Jendrukem, advokátem se sídlem Politických vězňů 1272/21, 110 00 Praha 1,
- 11) soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha, Exekutorský úřad Přerov, se sídlem Komenského 38, 750 02 Přerov, IČ: 04886674,
- 12) JUDr. Renata Vodenková, bytem Svornosti 91/13, 736 01 Havířov,
- 13) společnost ČEZ Prodej, a.s., se sídlem Duhová 1/425, 140 53 Praha 4, IČ: 27232433, zastoupená Mgr. Davidem Jüngerem, advokátem se sídlem 28. října 438/219, 709 00 Ostrava, Mariánské Hory,
- 14) SECAPITAL S.á.r.l., se sídlem 1A rue Jean Piret, L-2350 Lucemburk, registrační číslo B 108305, zastoupená JUDr. Jiřím Šmídou, advokátem se sídlem Eliščíno nábřeží 280/23, 500 03 Hradec Králové,

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 reálné tržní ceny (ceny v místě a čase obvyklé) spoluvlastnického podílu 1/6 nemovitostí** zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, na listu vlastnictví číslo 112, pro obec Vrbno pod Pradědem, katastrální území Mnichov pod Pradědem, a to: podílu jedné šestiny pozemku p. č. 388 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 348, v části obce Mnichov, stavba stojí na pozemku p. č. 388, a pozemku p.č. 389 zahrada, se stejným podílem 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 námitky do 8 dnů** od doručení tohoto usnesení. O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soud prostřednictvím pověřené soudní komisařky.

V Bruntále dne 4. 10. 2018.

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

Za správnost vyhotovení:
Mgr. Ivana Valtová

