

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2967/17/2019

o ceně spoluvlastnického podílu o velikosti jedné poloviny (1/2) na nemovitých věcech zapsaných u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Bruntál na listu vlastnictví 27 pro katastrální území Milotice nad Opavou, obec Milotice nad Opavou, okres Bruntál, a to na pozemku parcelního čísla St. 61 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 16, v části obce Milotice nad Opavou, způsob využití - rodinný dům, a na pozemku parcelního čísla 810/2 - zahrada, oba v katastrálním území a obci Milotice nad Opavou s příslušný podílem na veškerém příslušenství a součástech.



Objednavatel znaleckého posudku: Notárka JUDr. Jarmila Valigurová
28.října 1610/95
702 00 Ostrava, Moravská Ostrava

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny obvyklé (tržní), 99 D 1966/2014

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. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., podle stavu ke dni 29.6.2014 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Zdeněk Konečný
Nezvalova 25
792 01 Bruntál
telefon: +420554711625, +420603934239

Počet stran: 18 včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Bruntále 22.10.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Provedení ocenění cenou obvyklou (tržní) v souvislosti s provedením úkonů ve věci řízení o pozůstalosti po zůstaviteli Zdeňku Dembkovském, datum narození 10.02.1958, rodné číslo 580210/1019, posl. bytem Ostrava - Hrabůvka, Horní 791/3, zemř. dne 29.06.2014.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Milotice nad Opavou 16
792 01 Milotice nad Opavou
LV: 27
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Bruntál
Obec: Milotice nad Opavou
Katastrální území: Milotice nad Opavou
Počet obyvatel: 426

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **510,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Ostatní případy	V	0,80
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 a autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 79,59 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.9.2014 a 22.10.2019 za přítomnosti Jany Dembkovské.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Usnesení Okresního soudu v Ostravě v rozhodnutí notářem JUDr. Jarmilou Valigurovou se sídlem v Ostravě, adresa kanceláře: Ostrava, Moravská Ostrava, 28 října 1610/95 o ustanovení znalce pod č. 99 D 1966/2014 ze dne 7.10.2019
- Výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví 27 ze dne 24.07.2014
- Kopie katastrální mapy ze dne 22.10.2019
- Fotodokumentace
- Výměry a skutečnosti zjištěné na místě-
- informace z www.reality.cz

5. Vlastnické a evidenční údaje

SJM Dembkovský Zdeněk a Dembkovská Jana, podíl 1 / 1
Dembkovský Zdeněk, Horní 791/3, Hrabůvka 791/3, 700 30 Ostrava
Dembkovská Jana, Porubská 825/4, Poruba, 708 00 Ostrava

Podle údajů v katastru nemovitostí jsou jako vlastníci na listu vlastnictví 27 pro k.ú. Milotice nad Opavou zapsáni:

SJM Dembkovský Zdeněk a Dembkovská Jana, Horní 791/3, Hrabůvka, 70030 Ostrava, Porubská 825/4, Poruba, 708 00 Ostrava	580210/1019 605219/0628
---	----------------------------

6. Dokumentace a skutečnost

Skutečný stav užívání je v souladu s právním stavem a evidencí v dokumentech katastru nemovitostí.

7. Celkový popis nemovité věci

Milotice nad Opavou jsou zemědělskou obcí místního významu, ležící 6 km východně od Bruntálu a severně od Nížkého Jeseníku a vodní nádrže „Slezská Harta“ při silnici č. I/11 mezi Bruntálem a Opavou a při silnici č. III/45841 spojující Nové Heřminovy a Dlouhou Stráň.

Rodinný dům č.p.16 stojí v dolní části Milotic nad Opavou, vpravo při silnici č. III/45841 ve směru do Nových Heřminov, ze které je přímo přístupný. Je samostatně stojící, zděným přízemní. Zastřešení je sedlovou střechou. Je napojen na elektrické vedení NN, vodou je zásobován donáškou ze sousední nemovitosti. Nemá vnitřní vodovod a kanalizaci. Napojení na vodovod a kanalizaci je možné.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům č.p. 16
2. Studna na p.č.St., 61
3. P.č. St. 61 - zastavěná plocha a nádvoří a p.č 810/2 – zahrada
4. Ovocné dřeviny

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí: Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 1,000$$

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	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,00
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: Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava: Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,030$$

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,030$

1. Rodinný dům č.p. 16

Rodinný dům č.p. 16 je samostatně stojící, přízemní. Základové pasy jsou kamenné bez izolace proti zemní vlhkosti. svislé konstrukce jsou zděné s tím, že obvodové stěny jsou vyzděny v tl. 650 mm. Strop jsou dřevěné trámové. Zastřešení je vázaným krovem sedlové střechy. Krytina na krovu je proveden tření vrstvami pískované lepenky. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vápenná fasáda je z převážné části opadaná. Vnější obklady chybí. Vnitřní omítky jsou v kuchyni a obytné místnosti vápenné štukové. Vnitřní obklady a schody chybí. Dveře jsou hladké a náplňové. Okna dřevěná dvojitá, ven a dovnitř otvíravá. Podlahy v obytných místnostech a kuchyni jsou z dřevotřískových desek. Na chodbě jsou kamenné desky. V neupravené části domu, dříve chlévu, je hlíněná podlaha. Vytápění je možné lokálními topidly. Kamna chybí. Elektroinstalace je světelná, jištěná pojistkovými automaty. Bleskosvod není instalován. Není provedena vodoinstalace a vnitřní kanalizace. Není zdroj teplé vody. V kuchyni chybí sporák. Chybí zdravotně zařizovací předměty a ostatní vybavení.

Dispozice:

Přízemí (1.NP): Chodba (18,20 m²), kuchyň (12,95 m²), obývací pokoj (24,66 m²), sklad (neupravený prostor) (42,74 m²).

Příslušenství: Příkladka elektro zemním kabelem, kopaná studna, zděný suchý záchod, oplocení z dřevěných latí s plotovými vraty a zpevněné plochy z plochých kamenů.

Rodinný dům je možné napojit na vodovod a kanalizaci.

Na pozemku, p.č. 810/2 - zahradě se nachází ovocné stromy: Ořech vlašský, jablonoň, hruška a šest keřů červeného rybízu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu: Moravskoslezský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby: 120 let
Základní cena ZC (příloha č. 24): 2 387,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Přízemí (1.NP): 9,97*14,10 = 140,58 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Přízemí (1.NP):	140,58 m ²	2,69 m

Obestavěný prostor

Vrchní stavba:	(9,97*14,10)*(2,69)	=	378,15 m ³
Zastřešení:	9,97*14,10*4,36*0,5	=	306,46 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	684,61 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 140,58 m²
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 140,58 m²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00

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: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota I	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: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu - (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 120 let:

$$s = 1 - 0,005 * 120 = \mathbf{0,400}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,163}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,030}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 2\,387,- \text{ Kč/m}^3 * 0,163 = 389,08 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 684,61 \text{ m}^3 * 389,08 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,030 = 274\,359,10 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \underline{\underline{274\,359,10 \text{ Kč}}}$$

$$\text{Rodinný dům č.p. 16 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu} = \underline{\underline{274\,359,10 \text{ Kč}}}$$

$$\text{Úprava ceny vlastnickým podílem} * \underline{\underline{1/2}}$$

$$\text{Rodinný dům č.p. 16 - zjištěná cena} = \underline{\underline{137\,179,55 \text{ Kč}}}$$

2. Studna na p.č.St., 61

Studna kopaná vyzděná kamenem. Není běžně užívaná. Není opatřena žádným čerpadlem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná
Hloubka studny: 5,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

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):

* 0,8000

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

* 2,3020

Upravená cena studny

= 17 955,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 120 = 83,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 83,3 \% / 100)$

* 0,167

Nákladová cena stavby CS_N

= 2 998,59 Kč

Koeficient pp

* 1,030

Cena stavby CS

= 3 088,55 Kč

Studna na p.č.St., 61 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 3 088,55 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 2

Studna na p.č.St., 61 - zjištěná cena

= 1 544,28 Kč

3. P.č. St. 61 - zastavěná plocha a nádvoří a p.č 810/2 - zahrada

P.č. St. 61 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 496 m² ke zastavěná rodinným domem č.p. 16 a tvoří nádvoří.

P.č. 810/2 - zahrada o výměře 1009 m² tvoří s p.č. St. 16 - zastavěnou plochou a nádvořím, jejíž součástí je rodinný dům č.p. 16, jednotný funkční celek.

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $vp = 1 505,00 \text{ m}^2$

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

$$R = (200 + 0,8 * 1 505,00) / 1 505,00 = 0,933$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,030$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
3. Ochranná pásma: Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,030 = 1,030$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	79,59	1,030		81,98

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 61	496	81,98	
Redukční koeficient R = 0,933				76,49	37 939,04
§ 4 odst. 1	zahrada	810/2	1 009	81,98	
Redukční koeficient R = 0,933				76,49	77 178,41
Stavební pozemky - celkem			1 505		115 117,45
P.č. St. 61 - zastavěná plocha a nádvoří a p.č 810/2 - zahrada - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	115 117,45 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2

P.č. St. 61 - zastavěná plocha a nádvoří a p.č 810/2 -, zahrada - zjištěná cena celkem = 57 558,73 Kč

4. Ovocné dřeviny

Na pozemku, p.č. 810/2 - zahradě rostou ovocné dřeviny: Ořešák, jablň, hruška šest keřů červeného rybízu.

Ovocné dřeviny a ostatní vinná réva oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	115 117,45
Celková výměra pozemku	m ²	1 505,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	500,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	38 245,00
Cena porostu je ve výši 4,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,045
Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:	=	1 721,02

Ovocné dřeviny - celkem:		1 721,02 Kč
Ovocné dřeviny - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	1 721,02 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Ovocné dřeviny - zjištěná cena celkem	=	860,51 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
2. studna na p.č.St., 61	8 977,80 Kč	1 499,30 Kč
Celkem:	8 977,80 Kč	1 499,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Rodinný dům č.p. 16	137 179,50 Kč
2. studna na p.č.St., 61	1 544,30 Kč
3. P.č. St. 61 - zastavěná plocha a nádvoří a p.č 810/2 - zahrada	57 558,70 Kč
4. Ovocné dřeviny	860,50 Kč

Výsledná cena - celkem: **197 143,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **197 140,- Kč**

slovy: Jednostodevadesátsedmtisícjednostočtyřicet Kč

Srovnávací metoda

1. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace: www.sreality.cz ze dne 30.10.2014, aktualizace ceny 28.10.2014

Konstrukční provedení: Zděná.

Počet PP: 1 Počet NP: 1 Počet podkroví: 1 Zastavěná plocha 157 m²

Podlahová plocha: 100 m², celková výměra pozemků: 529 m²

Nabízená cena za nemovitost: 350 000,- Kč, tj. 3 500,- Kč/m²

Redukce ceny: 30 %.

**Redukovaná cena: 245 000,- Kč, tj. 2 450,- Kč /m² / 2 =
122 500,- Kč, t.j. 1 225,- Kč/m²**

Srovnání s nemovitostí oceňovanou:

Rodinný dům v Rýmařově, ulici U potoka je zděný, samostatně stojící, přízemní částečně podsklepený s podkrovím. Zastřešení jev sedlovou střechou. RD není v současnosti užíván a není celý užívání schopný. Nachází se ve stádiu započatých oprav. RD není napojen žádné inženýrské sítě. Je možné jej napojit na elektro, vodovod, kanalizaci a plyn.

Ve srovnání s oceňovanou nemovitostí se jedná o stejně velkou nemovitost s tím, že ji není možné vůbec užívat. Je však v lepší poloze. v Rýmařově s lepší možností napojení na inženýrské sítě. Má menší pozemek. V celkovém hodnocení se jedná o srovnatelnou nemovitost.

2. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace: www.sreality.cz ze dne 30.10.2014, aktualizace ceny 16.10.2014

Konstrukční provedení: Zděná.

Počet PP: 1 Počet NP: 1 Počet podkroví: 1 Zastavěná plocha 150 m²

Podlahová plocha: 100 m², celková výměra pozemků: 840 m²

Nabízená cena za nemovitost: 399 000,- Kč, tj. 3 990,- Kč/m²

Redukce ceny: 30 %.

**Redukovaná cena: 279 300,- Kč, t.j. 2 793,- Kč/m² / 2 =
139 650,- Kč, t.j. 1 397,- Kč/m²**

Srovnání s nemovitostí oceňovanou:

Rodinný dům, vel. 2+1 v Dětrichově nad Bystřicí. Jedná se o zděnou budovu.

V přízemí se nachází obývací pokoj, kuchyně, veranda, koupelna, WC. V podkroví jwe umístěn pokoj. Objekt je napojen na vlastní studnu, odpady jsou svedeny do žumpy. Na pozemku je umístěna studna, kůlna. Dům je vhodný k trvalému bydlení i rekreaci.

Ve srovnání s oceňovanou nemovitostí se jedná o stejně velkou nemovitost s tím, že je běžně užívaná. Polohou srovnatelná. S napojením na inženýrské sítě srovnatelná. Má menší pozemek. V celkovém hodnocení se jedná o lepší nemovitost.

3. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace: www.sreality.cz ze dne 30.10.2014, aktualizace ceny 2.10.2014

Konstrukční provedení: Zděná.

Počet PP: 1 Počet NP: 1 Počet podkroví: 0 Zastavěná plocha 150 m²

Podlahová plocha: 60 m², celková výměra pozemků: 205 m²

Nabízená cena za nemovitost: 379 000,- Kč, tj. 3 790,- Kč/m²

Redukce ceny: 30 %.

Redukovaná cena: 265 300,- Kč, t.j. 4 421,- Kč/m² / 2 =

132 650,- Kč, t.j. 2 211,- Kč/m²

Srovnání s nemovitostí oceňovanou:

Rodinný dům, vel. 2+1 v Horním Městě, část Rešov. Jedná se o zděnou budovu s částí podsklepenou. Je před rekonstrukcí.

V přízemí se nachází zádveří, dva pokoje, kuchyně, chodba, koupelna, WC. Objekt je napojen na vlastní studnu, odpady jsou svedeny do žumpy. Na pozemku je umístěna studna, kůlna. Dům je vhodný k trvalému bydlení i rekreaci.

Ve srovnání s oceňovanou nemovitostí se jedná o horší nemovitost ve stavebně technickém stavu před rekonstrukcí. V celkovém hodnocení se jedná o horší nemovitost s menším pozemkem.

Vyhodnocení:

Rozpětí redukováných cen : 2450,- Kč/m² - 4 421,- Kč/m²
245 000,- Kč - 275 300,- Kč

Stanovená cena za 1 m² podlahové plochy v ocen. nemovitosti je stanovena s přihlédnutím a vyhodnocení všech kladných a záporných stránek

na 2 537,- Kč/m², čemuž odpovídá cena : 2537,- Kč /m² * 98,55 m² = 250 021,- Kč, při zaokrouhlení na celé tisíce se jedná o cenu : 250 000,- Kč /2 = 125 000,- Kč

Stanovení ceny obvyklé

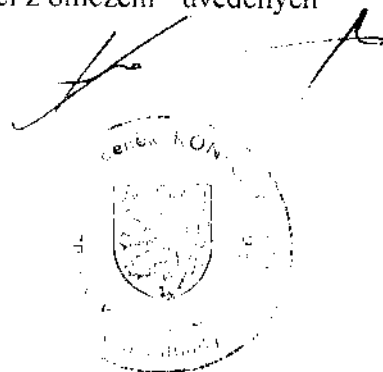
Při stanovení obvyklé ceny nemovitosti vycházím z hodnoty zjištěné srovnávací metodou: 250 000,- Kč / 2 = 125 000,- Kč

Obvyklá cena: 125 000,- Kč, slovy:
Jednostodvacetpěttisíc Kč

V obvyklé ceně není zohledněna aktuální výše pohledávek vyplývajících z omezení uvedených v části C/LV 27 ze dne 24.07.2014

V Bruntále 22.10.2019

Ing. Zdeněk Konečný
Nezvalova 25
792 01 Bruntál
telefon: +420554711625, +420603934239



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.4.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.5.1990, č.j. Spr. 2315/90 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2967/17/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 59/2019.

E. SEZNAM PŘÍLOH,

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 27	3
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 22.10. 2019.	1
Usnesení ve věci dědictví č. 99 D 1966/2014 ze dne 7.10. 2019	0

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.07.2014 10:20:07

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 569526 Milotice nad Opavou

č.území: 695181 Milotice nad Opavou

List vlastnictví: 27

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
M Dembkovský Zdeněk a Dembkovská Jana, Horní 791/3, Hrabůvka, 70030 Ostrava, Porubská 825/4, Poruba, 70800 Ostrava	580210/1019 605219/0628	
M = společné jmění manželů		

Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	61	496	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Milotice nad Opavou, č.p. 16, rod.dům					
	810/2	1009	zahrada		zemědělský půdní fond

Stavby

Typ stavby

část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Milotice nad Opavou, č.p. 16	rod.dům	St. 61	

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

oprávnění pro	Povinnost k
---------------	-------------

Zástavní právo exekutorské

pro pohledávku ve výši : 2 835,- Kč s příslušenstvím
 ČESKÁ TELEVIZE, Na hřebenech II 1132/4, Podolí, 14700 Praha 4, RČ/IČO: 00027383
 Parcela: St. 61 V-2267/2014-801
 Parcela: 810/2 V-2267/2014-801
 Stavba: Milotice nad Opavou, č.p. 16 V-2267/2014-801

Exekutivní příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Brno - město, Mgr. Lucie Valentová 169EX-4050/2014 -10 ze dne 19.06.2014.
 Právní účinky zápisu ke dni 23.06.2014. Zápis proveden dne 16.07.2014.
 V-2267/2014-801

Účinný k 23.06.2014 23:57

Zástavní právo exekutorské

k zajištění pohledávky ve výši: 126 122,-Kč s příslušenstvím
 PROFI CREDIT Czech, a.s., Klimentská 1216/46, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 61860069
 Parcela: St. 61 Z-5196/2012-801
 Parcela: 810/2 Z-5196/2012-801
 Stavba: Milotice nad Opavou, č.p. 16 Z-5196/2012-801

Exekutivní příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Plzeň-město, Mgr. Martin Tunkl 094 EX-2054/2012 -13 ze dne 26.04.2012. Právní moc ke dni 14.05.2012.
 Z-5196/2012-801

Účinný k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Nahájení exekuce

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.07.2014 10:20:07

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 569526 Milotice nad Opavou

at.území: 695181 Milotice nad Opavou

List vlastnictví: 27

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

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lucie Valentová, Exekutorský úřad Brno-město, Cejl
494/25, 602 00 Brno

Dembkovský Zdeněk, Horní 791/3, Hrabůvka, 70030
Ostrava, RČ/IČO: 580210/1019

Z-19553/2014-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 169EX-4050/2014 -6 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 10.06.2014. Právní účinky zápisu ke dni 19.06.2014. Zápis proveden dne 24.06.2014; uloženo na prac. Brno-město

Z-19553/2014-702

vyvisející zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Dembkovský Zdeněk a Dembkovská Jana, Horní 791/3,
Hrabůvka, 70030 Ostrava, Porubská 825/4, Poruba,
70800 Ostrava, RČ/IČO: 580210/1019 605219/0628
Parcela: St. 61 Z-2071/2014-801
Parcela: 810/2 Z-2071/2014-801
Stavba: Milotice nad Opavou, Z-2071/2014-801
č.p. 16

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno - město,
Mgr. Lucie Valentová 169EX-4050/2014 -10 ze dne 19.06.2014. Právní účinky
zápisu ke dni 23.06.2014. Zápis proveden dne 26.06.2014; uloženo na prac.
Bruntál

Z-2071/2014-801

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Dembkovský Zdeněk a Dembkovská Jana, Horní 791/3,
Hrabůvka, 70030 Ostrava, Porubská 825/4, Poruba,
70800 Ostrava, RČ/IČO: 580210/1019 605219/0628
Parcela: St. 61 Z-3861/2012-801
Parcela: 810/2 Z-3861/2012-801
Stavba: Milotice nad Opavou, Z-3861/2012-801
č.p. 16

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň - město, Mgr.
Martin Tunkl 094EX-02054/2012 -012 ze dne 26.04.2012. Právní moc ke dni 14.05.2012

Z-3861/2012-801

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Dembkovský Zdeněk a Dembkovská Jana, Horní 791/3,
Hrabůvka, 70030 Ostrava, Porubská 825/4, Poruba,
70800 Ostrava, RČ/IČO: 580210/1019 605219/0628
Parcela: St. 61 Z-2138/2012-801
Parcela: 810/2 Z-2138/2012-801
Stavba: Milotice nad Opavou, Z-2138/2012-801
č.p. 16

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň - město, Mgr.
Martin Tunkl 094EX-00123/2012 -013 ze dne 29.02.2012. Právní moc ke dni 19.03.2012

Z-2138/2012-801

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.07.2014 10:26:07

Okres: CZ0801 Bruntál Obec: 569526 Milotice nad Opavou
území: 695181 Milotice nad Opavou List vlastnictví: 27
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

typ vztahu
právní pro Povinnost k

Nařízení exekuce
pověřený exekutor: Exekutorský úřad Plzeň-město, Mgr. Martin Tunkl
Dembkovský Zdeněk, Horní 791/3, Hrabůvka, 70030
Ostrava, RČ/IČO: 580210/1019 Z-7645/2012-807
Ostina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Ostravě 49 EXE-11702/2012 -8 (094
Ex 02054/2012) ze dne 10.04.2012. Právní moc ke dni 30.05.2012; uloženo na prac.
Ostrava Z-7645/2012-807

Nařízení exekuce
pověřen soudní exekutor: Exekutorský úřad Plzeň-město, Mgr. Martin Tunkl
Dembkovský Zdeněk, Horní 791/3, Hrabůvka, 70030
Ostrava, RČ/IČO: 580210/1019 Z-4137/2012-807
Ostina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Ostravě 92 EXE-10325/2012 -8 (094
Ex 00123/2012) ze dne 23.01.2012; uloženo na prac. Ostrava Z-4137/2012-807

Jiné zápisy - Bez zápisu

Dotazy a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Titulár
Kupní smlouva V11 98/2000 ze dne 20.12.99
Právní účinky vkladu ke dni 24.1.2000.
POLVZ: 5/2000 Z-9600005/2000-801
RČ/IČO: 580210/1019
605219/0628
Mno: Dembkovský Zdeněk a Dembkovská Jana, Horní 791/3, Hrabůvka,
70030 Ostrava, Porubská 825/4, Poruba, 70800 Ostrava

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra (m ²)
810/2	83544	1009

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



II 8495

Q 8404

Q 8417

Q 8418

Q 8419

Q 8420

Q 8421

Q 8422

Q 8423

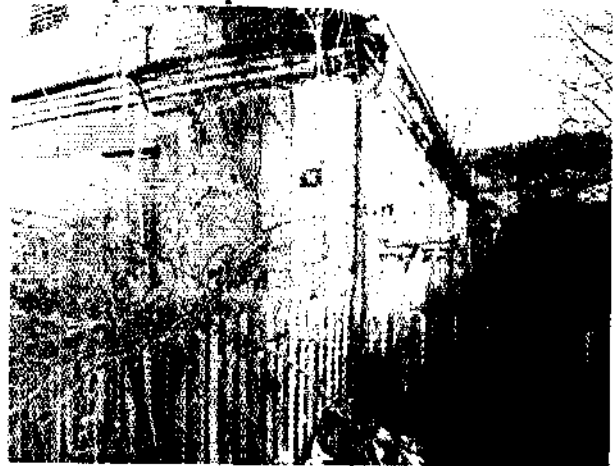
Q 8424

Q 8425

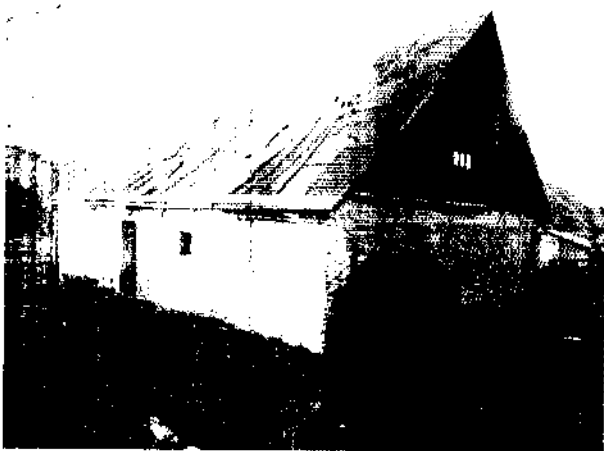
Rodinný dům, Milotice nad Opavou č.p.16



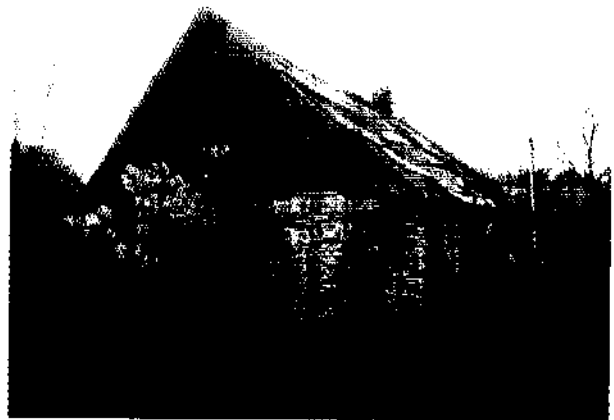
Pohled od SZ



Pohled od JZ (část s č.p. 16)



Pohled od JV

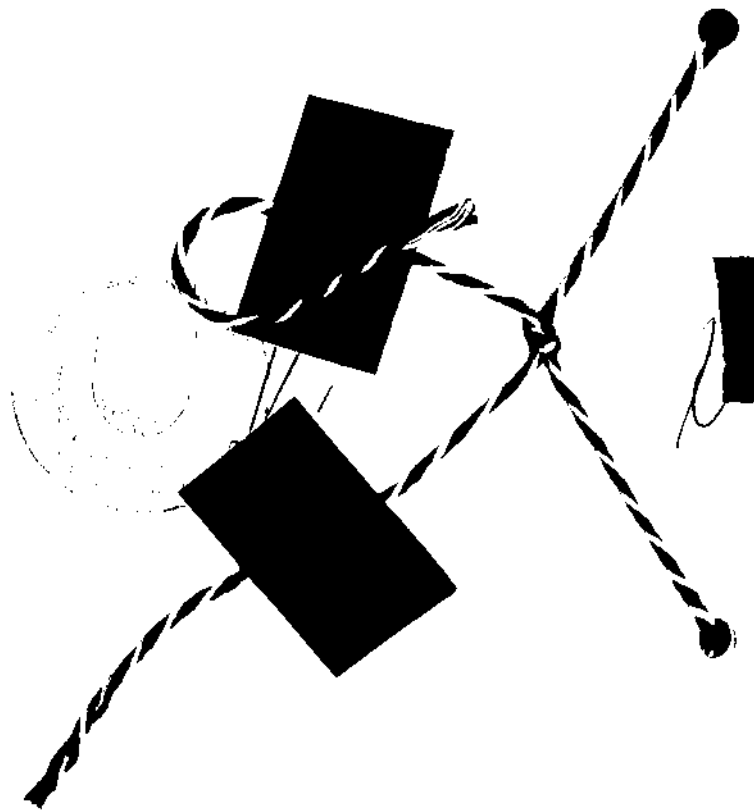


Pohled od SV





R



R



R