

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2122-242/2013

o administrativní a obvyklé ceně nemovitosti zemědělských stavení bez čp/če a pozemků parc.č. 47/11,47/12,47/13,152,370/4 a 831 v obci Břidličná, k.ú. Vajglov, okres Bruntál (vše na LV č. 51).

**Objednatel znaleckého posudku:**

**1.Pohledávková s.r.o.  
Bezručova 2246/31a  
79401 Krnov**

**Účel znaleckého posudku:**

Zpeněžení majetku z likvidovaného dědictví formou veřejné dražby podle zák. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách

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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 14.11.2013 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Hana Martínková  
Véska 8  
783 16 Dolany  
e-mail: hanamartinkova@centrum.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Dolanech 6.1.2014

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Zjištění administrativní a obvyklé ceny nemovitosti zemědělských stavení bez čp/če a pozemků parc.č. 47/11,47/12,47/13,152,370/4 a 831 v obci Břidličná, k.ú. Vajglov, okres Bruntál (vše na LV č. 51)

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Zemědělská stavení bez čp/če, pozemky parc.č. 47/11,47/12,47/13,152,370/4 a 831 v k.ú. Vajglov

Adresa předmětu ocenění: Vajglov

793 51 Břidličná

Kraj: Moravskoslezský

Okres: Bruntál

Obec: Břidličná

Katastrální území: Vajglov

Počet obyvatel: 3 423

Výchozí cena stavebního pozemku  $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 52,9641 \text{ Kč/m}^2$

kde  $a$  je počet obyvatel v obci (pokud je  $a < 1000$ ; použije se  $a = 1000$ )

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k):  $52,96 \text{ Kč/m}^2$

## 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.11.2013 za přítomnosti pana ing. Jiřího Javorníka.

## 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí z LV č.51 pro katastrální území Vajglov, obec Břidličná, vyhotovený Katastrálním úřadem pro okres Bruntál ze dne 4.11.2013
- Údaje zjištěné znalcem na místě samém.

Při prohlídce byly zaměřeny potřebné údaje, ověřeny skutečnosti pro posudek nezbytné a byla pořízena fotodokumentace nemovitosti. Měřeno laserovým dálkoměrem a dřevěným dvoumetrem.

## 5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: 460922/458, pan František Zvědělík, Norberčany 10, 79305 Norberčany, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: 460922/458, pan František Zvědělík, Norberčany 10, 79305 Norberčany, vlastnictví: výhradní

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Porovnáním údajů na LV č.51, kopii katastrální mapy a ostatních listinných dokladech mně předložených se skutečností při prohlídce na místě samém byly zjištěny rozpory se skutečností:

Na pozemku parc. č. st. 47/11 se nachází dle LV č. 51 budova jiného vlastníka (zapsán na LV č. 73). Ve skutečnosti se na místě samém ke dni ocenění na pozemku parc.č. st. 74/11 žádná budova nenacházela.

Dle LV č. 51 se na parcele parc.č. st. 152 nachází zemědělské stavení bez čp/čp. Při prohlídce na místě samém bylo zjištěno, že na předmětné parcele se žádný objekt nenachází a nebude proto předmětem ocenění.

Na parcele parc.č. 370/4 se nachází objekt původně zřejmě garáží a dřevěná kůlna, obojí v havarijním stavu, který neumožňuje užívání ani opravy - nutná demolice. Tyto objekty nejsou zapsány do katastru nemovitostí na LV č. 51.

### **Bylo zjištěno, že:**

- nejsou k dispozici listinné doklady o stáří původních objektů - zemědělských stavení
- budova zemědělských stavení byly postaveny cca v r. 1930 a od roku 2000 nebyly užívány ani udržovány.
- kolaudační rozhodnutí nebylo předloženo
- stáří ostatních úprav bude stanoveno na základě na základě odborného odhadu

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Nemovitost zemědělského stavení bez čp/če a předmětné pozemky jsou situovány poblíž zastavěné části obce u místní komunikace.

*Budova bez čp/če stojící na parcele parc.č. 47/12 je samostatně stojící, nepodsklepená s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou.*

*V budově - zemědělském stavení - se nacházely garáže a dílny, sloužící pro zemědělské družstvo.*

Objekt budovy byl zásobován pitnou vodou z veřejného vodovodu - ke dni ocenění přípojka nefunkční. Dešťové vody ze dvora jsou svedeny do terénu, odkanalizování svedeno do žumpy. Budova byla rovněž napojena na veřejný rozvod NN (vrchní přípojka na střešní má veřejný charakter). Ke dni ocenění nefunkční.

*Budova bez čp/če stojící na parcele parc.č. 152 se ke dni odhadu na parcele nenachází - byla dle sdělení zástupce obce Břidličná zbourána cca v r. 1999 a nebude proto předmětem ocenění.*

Na pozemku parc. č. st. 47/11 se nachází dle LV č. 51 budova jiného vlastníka (zapsán na LV č. 73). Ve skutečnosti se na místě samém ke dni ocenění na pozemku parc.č. st. 74/11 žádná budova nenacházela.

Na pozemku parc.č. 370/4 se nachází objekt bývalých garáží a dřevěná kůlna - vše v havarijním stavu, bez možnosti užívání - nutná demolice. Z výše uvedených důvodů nebudou tyto stavby předmětem ocenění.

## 8. Obsah znaleckého posudku

### a) Ocenění staveb

#### 1.1. Hlavní stavby

a.1) Zemědělské stavení

### b) Ocenění pozemků

b.1) Pozemky

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Hlavní stavby

a.1) Zemědělské stavení

Popis

Stavba je jako celek vybudována na pozemku č. 1247/1 v katastrálním území...

Základní údaje o stavbě: Stavba je vybudována na pozemku č. 1247/1 v katastrálním území... Stavba je vybudována na pozemku č. 1247/1 v katastrálním území... Stavba je vybudována na pozemku č. 1247/1 v katastrálním území...

Oceni staveb a vyhodnotit se stanovuje:

Podle výsledků průzkumu a měření je stavba vybudována na pozemku č. 1247/1 v katastrálním území... Stavba je vybudována na pozemku č. 1247/1 v katastrálním území...

Zatřídění pro účely ocenění:

Stavba č. 1247/1	R. 0100
Stavba č. 1247/2	2300
Katastrální území: 1247/1-00	1247

Oceňovací jednotky

Typy a množství jednotek

Typ jednotky	Množství	Obsah
Stavba č. 1247/1	1	1247,45 m <sup>2</sup>
Stavba č. 1247/2	1	21,25 m <sup>2</sup>
Stavba č. 1247/3	1	1247,45 m <sup>2</sup>

Ukázka výpočtu obsahu pozemku č. 1247/1 z měření:

Typ jednotky	Množství	Obsah
Stavba č. 1247/1	1	1247,45 m <sup>2</sup>
Stavba č. 1247/2	1	21,25 m <sup>2</sup>
Stavba č. 1247/3	1	1247,45 m <sup>2</sup>

## 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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### a) Ocenění staveb

#### 1.1. Hlavní stavby

##### a.1<sub>1</sub>) Zemědělské stavení

#### Popis

*Budova je jako celek o jednom nadzemním podlaží se sedlovou střechou.*

Základy betonové a cihlové s kamenem bez izolací proti zemní vlhkosti, obvodové svislé konstrukce zděné ze smíšeného zdiva. Střecha sedlová s krytinou z pozinkovaného plechu. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, bleskosvod instalován. Vnitřní i fasádní omítky v zanedbaném stavu. Vrata plechová, okna dřevěná. Podlahy - betonová mazanina. Vytápění celého objektu se nevyskytuje, elektroinstalace nefunkční. Vnitřní rozvody vody spolu s odkanalizováním ve značně zdevastovaném stavu - nefunkční.

Ostatní konstrukce a vybavení se nevyskytují.

*Vzhledem ke skutečnosti, že většina konstrukcí krátkodobé životnosti se nachází za polovinou technické životnosti, bude opotřebenění stanoveno analytikou metodou, poněvadž by lineární byla nevystižná.*

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 3:	R. garáže
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1242

#### Obestavěný prostor

##### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
Spodní stavby	$((8,00*30,85)+(8,00*35,77))*(5,90)$	=	3 144,46 m <sup>3</sup>
	$((2,60*3,30))*(2,50)$	=	21,45 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$(8,00*30,85*2,23/2)+(8,00*35,77*2,23/2)$	=	594,25 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Spodní stavby	NP	3 144,46 m <sup>3</sup>
	NP	21,45 m <sup>3</sup>
Zastřešení	NP	594,25 m <sup>3</sup>

**Obestavěný prostor - celkem:****3 760,16 m<sup>3</sup>****Výpočet opotřebení analytickou metodou**

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

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

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy včetně zemních prací:	S 10,90	100,00	1,00	10,90	12,89	76	96	79,17	10,2050
2. Svislé konstrukce:	S 25,80	100,00	1,00	25,80	30,52	76	96	79,17	24,1627
3. Stropy:	P 12,00	100,00	0,46	5,52	6,53	76	78	97,44	6,3628
4. Krov, střecha:	S 6,30	100,00	1,00	6,30	7,45	76	78	97,44	7,2593
5. Krytiny střech:	S 2,30	100,00	1,00	2,30	2,72	20	22	90,91	2,4728
6. Klempířské konstrukce:	S 0,70	100,00	1,00	0,70	0,83	76	78	97,44	0,8088
7. Úprava vnitřních povrchů:	S 4,30	100,00	1,00	4,30	5,09	76	77	98,70	5,0238
8. Úprava vnějších povrchů:	S 3,00	100,00	1,00	3,00	3,55	76	77	98,70	3,5039
10. Schody:	P 2,20	100,00	0,46	1,01	1,19	76	77	98,70	1,1745
11. Dveře:	S 2,30	100,00	1,00	2,30	2,72	76	77	98,70	2,6846
12. Vrata:	S 2,70	100,00	1,00	2,70	3,19	76	77	98,70	3,1485
13. Okna:	S 3,30	100,00	1,00	3,30	3,90	76	76	100,00	3,9000
14. Povrchy podlah:	S 3,10	100,00	1,00	3,10	3,67	76	76	100,00	3,6700
15. Vytápění:	S 1,20	100,00	1,00	1,20	1,42	76	76	100,00	1,4200
16. Elektroinstalace:	S 7,20	100,00	1,00	7,20	8,52	76	76	100,00	8,5200
18. Vnitřní vodovod:	P 2,20	100,00	0,46	1,01	1,19	76	76	100,00	1,1900
19. Vnitřní kanalizace:	S 1,90	100,00	1,00	1,90	2,25	76	76	100,00	2,2500
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S 2,00	100,00	1,00	2,00	2,37	76	76	100,00	2,3700
<b>Opotřebení:</b>									<b>90,1267</b>

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 2) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 460,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9444
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,6590
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8454
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1340
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,3810
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>988,15</b>
Plná cena: 3 760,16 m <sup>3</sup> * 988,15 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>3 715 602,10 Kč</b>
Opotřebení analytickou metodou: 90,1267 %	-	3 348 749,56 Kč
<b>Zemědělské stavení - zjištěná cena</b>	=	<b>366 852,54 Kč</b>

**b) Ocenění pozemků****b<sub>1</sub>) Pozemky**

Popis

Pozemky parc.č.st. 47//11, 47/12ú 47/13, 152 a pozemky parc.č. 370/4 a 831 se nacházejí v k.ú. Vajglov. Pozemek parc.č. 47/12 je zastavěn zemědělským stavením bez čp/če, ostatní pozemky dříve sloužily dle sdělení zástupce obecního úřadu v Břidličné jako plocha manipulační pro betonárku. Pozemky jsou delší dobu neudržovány, zarostlé náletovými porosty, které se nacházejí na všech pozemcích. Porosty jsou neudržované a kořeny značně narušují původní asfaltový povrch zpevněných ploch Jelikož se jedná o keře a stromy neudržované, vzniklé nálety, bez cíleného sázení, nebudou tyto předmětem ocenění.

Na pozemku se dále nacházejí asfaltové zpevněné plochy, které jsou v důsledku dlouhodobého neužívání a neprovádění údržby v havarijním stavu a nebudou proto předmětem ocenění.

## Ocenění

### Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

Základní cena pozemku odpovídá vzhledem k výhodnosti polohy pozemku na území obce, výhodnosti a komerční využitelnosti stavby na něm zřízené, a dosahuje výši sjednaných cen srovnatelných pozemků. Srážky ani přírážky dle tabulky č. 1 proto nebyly použity.

Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	<b>0,3810</b>
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	<b>2,1340</b>

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef.	$K_i$	$K_p$	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>						
§ 28 odst. 1 a 2	52,96	1,00	2,1340	0,3810		43,06
<b>§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku</b>						
§ 28 odstavec 5	52,96	0,40	2,1340	0,3810		17,22
Cena pozemku nesmí být nižší než 20,- Kč / m <sup>2</sup> .						20,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	Zastavěná plocha a nádvoří	47/11	382,00	43,06	16 448,92
§ 28 odst. 1 a 2	Zastavěná plocha a nádvoří	47/12	2 527,00	43,06	108 812,62
§ 28 odst. 1 a 2	Zastavěná plocha a nádvoří	47/13	2 676,00	43,06	115 228,56
§ 28 odst. 1 a 2	Zastavěná plocha a nádvoří	152	94,00	43,06	4 047,64
§ 28 odstavec 5	Ostatní plocha	370/4	1 406,00	20,00	28 120,-
§ 28 odstavec 5	Ostatní plocha	831	2 078,00	20,00	41 560,-
Stavební pozemky - celkem					314 217,74

**Pozemky - zjištěná cena = 314 217,74 Kč**

## Rekapitulace cen nemovitosti – administrativní cena

### Rekapitulace výsledných cen

a) Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

a.1.) Zemědělské stavení

366 852,50 Kč

a) Ocenění staveb celkem

366 852,50 Kč

b) Ocenění pozemků

b<sub>1</sub>) Pozemky

314 217,70 Kč

b) Ocenění pozemků celkem

314 217,70 Kč

Celkem

681 070,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

681 070,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:

681 070,- Kč

slovy: Šestsetosmdesátjedenatisícsedmdesát Kč



## C. Obvyklá (tržní) cena

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

V principu se jedná o vyhodnocení nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, stářím, velikostí a kvalitou.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. pozemcích a zemědělských budovách je v dané v dané lokalitě poptávka **výrazně nižší než nabídka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitostí, jejich technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňované nemovitosti byly podprůměrně obchodovatelné.

S ohledem na skutečnost, že v evidenci znalce není k dispozici porovnatelná databáze prodejů nemovitostí podobného charakteru, vycházím při posouzení obvyklé ceny z nabídek realitních kanceláří v regionu a z vlastních znalostí regionálního trhu s nemovitostmi.

### 1. Pozemky

#### Vyhodnocení okolností, majících vliv na cenu stavebních pozemků

- na předmětných pozemcích nevážnou žádná věcná břemena
- na nemovitosti vážne nařízení exekucí, což výrazně snižuje prodejnost předmětné nemovitosti
- při ocenění byly výše uvedené skutečnosti zaneseny dle možností cenového předpisu do vlastního stanovení ceny

#### Výpočet hodnoty pozemků porovnávacím způsobem

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis pozemku(zhodnocení kladů a záporů)		m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	Kč/m <sup>2</sup>
Komerční pozemek v k.ú. Janovice Pozemek pro komerční výstavbu 2048 m <sup>2</sup> . Nabízíme na prodej pozemek určený ke komerční výstavbě, při vhodně voleném účelu stavby je možno i k trvalému bydlení. Pozemek má užší přejezdovou cestu z hlavní komunikace.		2 048	65 000	31,74	0,74	23,61
Komerční pozemek v k.ú. Světlá Pozemky jsou určeny ke komerčním účelům, nalézají se mimo zastavěnou část obce Světlá Hora, okres Bruntál, poblíž vlakového nádraží a jsou přístupné ze státní silnice. Nemovitost je tvořena 5-ti pozemky o celkové výměře 8.902 m <sup>2</sup> . Část pozemků je zpevněna silničními panely		8 902	872 396	98,00	0,91	89,09
Komerční pozemek v k.ú. Rýžoviště Pozemek určený k výstavbě komerčních objektů o velikosti 5200m <sup>2</sup>		5 200	364 000	70,00	0,90	63,00
<b>Průměrná jednotková cena</b>					<b>58,57 Kč/m<sup>2</sup></b>	

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st. 47/11	383	60	22 980
zastavěná plocha a nádvoří	st. 47/12	2 527	60	151 620
zastavěná plocha a nádvoří	st. 47/13	2 676	60	160 560
zastavěná plocha a nádvoří	st. 152	94	60	5 640
ostatní plochy	st. 370/4	1 406	40	56 240
ostatní plochy	st. 831	2 078	40	83 120
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>9 164</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>480 160</b>

## 2. Zemědělská budova

### Vyhodnocení okolností majících vliv na cenu nemovitosti:

- na nemovitosti vážne nařízení exekucí, což výrazně snižuje prodejnost předmětné nemovitosti
- objekt zemědělského stavení, garáže i kůlny je s ohledem na stáří a záchovnou údržbu ve velmi zdevastovaném a podprůměrném stavu (co se týče konstrukcí dlouhodobé životnosti), část konstrukcí krátkodobé životnosti je na konci technické životnosti, vybavenost objektů podprůměrná nebo žádná
- při ocenění byly výše uvedené skutečnosti zaneseny dle možností cenového předpisu do vlastního stanovení ceny.

### Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Plocha	Pozemek	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	Foto Kč/m <sup>2</sup>
Lichnov Zemědělský objekt - stodola. Objekt je umístěn v klidné lokalitě. Určen ke komerčním účelům a to např. skladovací haly nebo pro zemědělské účely, přestavbu na jinou výrobu popřípadě pro chov koní. Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře; Velikosti objektu - větší než oceňovaný; Poloha - v obdobné oblasti; Provedení a vybavení - lepší než oceňovaný; Celkový stav - lepší než oceňovaný; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný objekt lépe prodejný;	483,00	0	240 000	497	0,64	320
Rešov Zemědělský objekt, který je celý oplocený. Na pozemku stojí velká stodola s bývalou kovárnou a pūdou, dvě kůlny, velký skleník s hospodářskou budovou a studna. Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře; Velikosti objektu - obdobná; Poloha - v obdobné oblasti; Provedení a vybavení - lepší než oceňovaný; Celkový stav - lepší než oceňovaný; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný objekt lépe prodejný;	360,00	0	320 000	889	0,68	601
Milotice nad Opavou Jedná se o zemědělský objekt se stodolou, chlévy a dílnou. Objekt je zděné konstrukce, stáří cca 80 let. Nutná rekonstrukce. Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře; Velikosti objektu - obdobná; Poloha - v obdobné oblasti; Provedení a vybavení - lepší než oceňovaný; Celkový stav - lepší než oceňovaný; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný objekt lépe prodejný;	348,00	0	340 000	977	0,68	661
Variační koeficient před úpravami:		26,48 %	Variační koeficient po úpravách:			28,20 %
Průměrná cena						527 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti						378,00 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota</b>						<b>199 206 Kč</b>

## Rekapitulace cen nemovitosti – obvyklá cena

Položka	Cena
Zemědělská budova	200 000,- Kč
Pozemky	480 000,- Kč
<b>Celkem</b>	<b>680 000,- Kč</b>

Cena obvyklá za LV č. 15 celkem (po zaokrouhlení):

**680 000,- Kč**

slovy: šestsetosmdesáttisíc Kč

Ing. Hana Martínková  
Véska 8  
783 16 Dolany  
e-mail: hanamartinkova@centrum.cz



V Dolanech 6.1.2014

## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 9.2.1989 č.j. Spr. 4264/88 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, movitostí, motorových vozidel a podniků.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2122-242/2013 znaleckého deníku.

## E. SEZNAM PŘÍLOH

- kopie výpisu z katastru nemovitostí z LV č.51 pro katastrální území Vajglov vyhotovený Katastrálním úřadem pro okres Bruntál
- kopie katastrální mapy k.ú. Vajglov
- fotodokumentace nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
 prokazující stav evidovaný k datu 04.11.2013 16:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účet: Dědické řízení, č.j.: 22 D 479/2006 pro Notář Grochalová Renata, JUDr.

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597228 Břidličná

Kat.území: 615005 Vajglov

List vlastnictví: 51

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Zvědělík František, č.p. 10, 79305 Norberčany	460922/458	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 47/11	383	zastavěná plocha a nádvoří	stavba LV 73	
St. 47/12	2527	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 47/13	2676	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
St. 152	94	zastavěná plocha a nádvoří		
370/4	1406	ostatní plocha	jiná plocha	
831	2078	ostatní plocha	manipulační plocha	

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Způsob ochrany

Na parcele

bez čp/če

zem.stav

St. 47/12

bez čp/če

zem.stav

St. 152

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

- Omezení dispozičních práv v Bruntále ze dne 10.8.2000

Parcela: St. 47/11

Z-16600014/2000-801

Parcela: 370/4

Z-16600014/2000-801

Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření 181/2000

POLVZ:14/2000

Z-16600014/2000-801

- Omezení dispozičních práv v Bruntále ze dne 10.8.2000 (i budova)

Parcela: St. 47/12

Z-16600014/2000-801

Parcela: St. 47/13

Z-16600014/2000-801

Stavba: bez čp/če na parc.

Z-16600014/2000-801

St. 47/12

Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření 181/2000

POLVZ:14/2000

Z-16600014/2000-801

- Nařízení exekuce

Zvědělík František, č.p. 10, 79305 Norberčany,  
 RČ/IČO: 460922/458

Z-6019/2002-801

Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Bruntále 1E-Nc 293/2002 -7 ze dne

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.  
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazuje stav evidovaný k datu 09.11.2013 16:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dalkovým přístupem pro účel: Dedicke řízení, č.j.: 22 D 479/2006 pro Notář Grochalová Renata  
JUDr.

Okres: CZ0801 Bruntál  
Obec: 597228 Břidličná

Kat.území: 615005 Vaňglův

List vlastnictví: 51

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

Typ vztahu

Povinnose K

30.10.2002.; uloženo na prac. Bruntál

o Nalizení exekuce

Z-6019/2002-801

Listina Usnesení soudu o nalizení exekuce Okresní soud v Bruntále I E-Nc 82/2003 - 8 ze dne 21.02.2003.; uloženo na prac. Bruntál

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Z-2769/2003-801

Zvědecká František, č.p. 10, 79305 Norberčany,  
RČ/IČO: 460922/458

Parcela: st. 152  
Parcela: 831  
Stavba: bez čp/če na parc.  
St. 152

Parcela: st. 47/11  
Parcela: st. 47/12  
Parcela: st. 47/13  
Parcela: 370/4  
Stavba: bez čp/če na parc.  
St. 47/12

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Bruntál EX-97/2003 - 54 ze dne 02.12.2003.

Z-9539/2003-801

o Omezení dispozicních práv v Bruntále dne 10.8.2000

Parcela: 831

Listina Usnesení soudu o nalizení předběžného opatření 181/2000

Z-13400105/2000-801

o Omezení dispozicních práv v Bruntále dne 10.8.2000 (1 budova)

Parcela: st. 152

Parcela: st. 152  
Stavba: bez čp/če na parc.  
St. 152

Listina Usnesení soudu o nalizení předběžného opatření 181/2000

Z-13400105/2000-801

o Nalizení výkonu rozhodnutí o prodejem nemovitosti

Zvědecká František, č.p. 10, 79305 Norberčany,  
RČ/IČO: 460922/458  
Parcela: st. 152  
Parcela: 831  
Stavba: bez čp/če na parc.

Z-6499/2006-801

Z-6499/2006-801

Z-6499/2006-801

Nemovitosti jsou v zemi obvodu, ve kterém výkonová soudní správa katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.

# Snímek katastrální mapy



la)  
kresní  
01  
01  
ze dne  
458  
i ČR:

