

NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK č. 403-080/2019

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Lichnov u Bruntálu, obec Lichnov, okres Bruntál: Pozemku parc. č. 956
součástí pozemku je stavba rodinného domu Lichnov č.p. 11 a pozemku parc. č. 957 včetně
příslušenství

Objednatel posudku:	Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph. D. Exekutorský úřad Brno-město Konečného náměstí 2, 611 18 Brno
Účel posudku:	Zjištění ceny obvyklé (tržní) jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinné v rámci exekuce č.j. 006 EX 1327/19
Datum místního šetření:	13. srpna 2019
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	13. srpna 2019 – k datu místního šetření
Zvláštní požadavky objednatele:	ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3
Použitý oceňovací předpis:	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb. a 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.
Posudek vypracoval:	Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu, provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno tel.: 777 747 939
Datum vyhotovení:	16. srpna 2019

Tento posudek obsahuje 22 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 1327/19-87 je třeba stanovit obvyklou cenu **podílu id. 1/3 nemovitých věcí** ve vlastnictví povinného Jakub Sedláček. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 13. srpna 2019.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV 35 vyhotovený dne 23.05.2019 pro k.ú. Lichnov u Bruntálu:

A: Vlastník:

Sedláček Jakub, Briketářská 536/52, Michálkovice, 71500

Podíl 1/3

Ostatní vlastníci dle LV č. 35 v příloze posudku

B: Nemovitosti: **pozemek parc. č. 956** – 656 m² zastavěná plocha a nádvoří,
součástí pozemku je **stavba: Lichnov č.p. 11**, rodinný dům
pozemek parc. č. 957 – 3 404 m² zahrada

C: Omezení vlastnického práva:

zástavní právo smluvní

D: Poznámky a další obdobné údaje:

bez zápisu

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Lichnov u Bruntálu z <http://nahlizenidokn.cuzk>.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 13. 8. 2019. Prohlídka nemovitosti byla provedena za přítomnosti povinného.

1.1.4 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb. A vyhlášky 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.
- **Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku**. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí**. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

1.1.5 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

1.1.6 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce**: Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitostí.

- **Realitní internetové stránky**: Pro porovnání nemovitosti byly použity nabízené prodeje nemovitostí podobného typu na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující objekty:

- Pozemek parc. č. 956 - 656 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba Lichnov č.p. 11, rodinný dům
- Pozemek parc. č. 857 – 3 404 m² zahrada
- Stavba rodinného domu Lichnov č.p. 11
- Pozemek parc. č. 957 – 3 404 m² zahrada
- Venkovní úpravy a vedlejší stavba na pozemku parc. č. 956 a 957

Nemovitosti se nacházejí v obci Lichnov č.p. 11 v katastrálním území Lichnov u Bruntálu. Jde o rodinný dům se zahradou, při vedlejší komunikaci a při řece Čižina. Okolní zástavba je tvořena staršími rodinnými domy. Příjezd k nemovitosti je po veřejně užívané komunikaci ve vlastnictví obce. Terén je rovinatého charakteru, stejně tak vlastní pozemek. V jižní části zahrady se pozemek zvedá a je svažité k severu. Dle programu Aquarius jed riziko záplavy na stupni č. 2, tedy střední riziko.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	995
Poloha obce:	Obec Lichnov se nachází v Moravskoslezském kraji cca 10 km severovýchodně od Bruntálu.
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Škola:	Ano
Obchod potravinami a služby:	Širší nabídka - obchody
Občanská vybavenost:	Knihovna, hřiště
Poptávka nemovitostí:	Poptávka v segmentu je nižší, než nabídka

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Při okraji obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po vedlejší zpevněné komunikaci
Konfigurace terénu:	Rovinatý terén, vlastní pozemek rovinatý
Převládající zástavba:	Převážně starší rodinné domy
Parkovací možnosti:	Na vlastním pozemku
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod, plyn

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Dům samostatný
Příslušenství	Venkovní úpravy, vedlejší stavba
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP – z vlastního pozemku
Možnost dalšího rozšíření	Ano
Technická hodnota	Objekt je v průměrném až podprůměrném stavebně-technickém stavu se započatou rekonstrukcí

1.2.4 Připojení objektu na inženýrské sítě

Vodovod:	Přípojka na veřejný vodovod
Kanalizace:	Kanalizace připravena na vlastní septik
Elektrická síť:	220 V
Plyn:	Zaveden na hranici pozemku

2. Posudek I - ocenění časovou cenou (věcná hodnota)

2.1 Metodika stanovení časové ceny

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snižena u staveb o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že je tato cena zjišťována pro následné stanovení ceny obvyklé, je u staveb použito cen z cenového předpisu, indexovaných k datu odhadu. Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda. Pro porovnání byly použity ceny pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce.

2.2 Rodinný dům

2.2.1 Popis celkový

Rodinný dům se nachází v obci Lichnov, č. pop. 11. Dům je samostatný, nepodsklepený, přízemní, se sedlovou střechou a podkrovím.

Objekt	Rodinný dům samostatný
Půdorys	Přibližně do tvaru obdélníku
Podsklepení	Ne
Počet nadzemních podlaží	1 NP
Podkroví	Ano
Základy	Základové pasy
Izolace	Dodatečná chemická injektáž+plošná izolace a hydroizolace podlah
Nosná konstrukce	Původní převážně pálené zdivo, částečně kamenné
Střecha	Krov dřevěný, střecha sedlová
Krytina	Poplastované plechové šablony
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Fasádní omítky	Vápenná omítka, částečně chybějící
Vnější obklady	Chybí
Bleskosvod	Chybí

2.2.2 Popis objektu

Dům je samostatný, obklopen zahradou. Uliční fasáda je orientována k severu. Vstup do domu je z uliční strany do zádveří odtud dál do domu. Dům je ve fázi započaté rekonstrukce. Dům je dispozičně řešen jako 4+1:

1.NP – bytová jednotka 4+1 – vstupní chodba, obývací pokoj, pokoj, kuchyň, pokoj, chodba, pokoj, koupelna

Podkroví je prozatím bez podlah a veškerých stavebních úprav. Jsou zde střešní okna.

Půdorys domu je přibližně do tvaru obdélníku, vlevo od obytné části navazuje vedlejší stavba

Okolo domu je rozlehlý pozemek.

V roce 2016 byla započata rekonstrukce, kdy byla provedena nová izolace obvodového zdiva a hydroizolace podlah, nová střecha, včetně krovu a střešní krytiny.

Dům je z pálených cihel. Krov je dřevěný, střecha je sedlová krytá poplastovanými šablonami. Fasáda je vápenná hladká, částečně chybějící, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Okna jsou nová plastová, v 1.NP a v podkroví původní a částečně střešní. Podlahy, omítky a veškeré vnitřní vybavení chybí. Ohřev vody a vytápění také chybí. Připojeno elektro – rozvody jsou 1.NP nové, ostatní chybějící. Vodoinstalace jsou rozvedeny pouze po vodoměr. Vytápění bude elektrické.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	Cca 1910 V roce 2016 byla provedena nové zastřešení (včetně krovu a střešní krytiny) a výměna oken
Zjištěné závady	-dům je ve fázi rekonstrukce, některé stavení prvky chybí (podlahy, omítky), viz stupeň dokončení na str. 8.
Celkový technický stav	Objekt je v průměrném až podprůměrném stavebně-technickém se započatou rekonstrukcí

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	23,15	9,50	3,00	219,93	659,78
	Celkem 1.NP				219,93	659,78

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	23,15	9,50		219,93	
- výška půdní nadezdívky			0,20		43,99
- výška hřebene nad nadezdívkou			4,70		516,84
Celkem zastřešení					560,83

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	219,93	659,78
zastřešení vč. podkroví		560,83
Celkem	219,93	1 220,61

Užitná plocha domu

1. NP		
vstupní chodba	20,60	
obývací pokoj	29,40	
pokoj	21,90	
kuchyň	13,70	
pokoj	30,60	
chodba	5,70	
pokoj	17,30	
koupelna	10,80	
Celkem		150,00

2.2.5 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Dům splňuje podmínky § 13 odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb.:

- nadpoloviční část ploch odpovídá požadavkům na trvalé bydlení,
 - objekt nemá více než tři samostatné byty,
 - objekt nemá více než dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví,
- jedná se tedy o rodinný dům. Konstrukce objektu je zděná, jedná se o rodinný dům typu A.

2.2.6 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny - rodinný dům zděný nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP									
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN18									
Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.					typ	A nepodsklepený			
Střecha						sklonitá bez podkroví			
Základní cena dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky				ZC'	Kč/m³	2 290,00			
Koeficient využití podkroví				ppod		1,000			
Základní cena po 1. úpravě = ZC/ x ppod				ZC	Kč/m³	2 290,00			
Obestavěný prostor objektu				OP	m³	1 220,61			
Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)				K ₅	-	0,80			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)				K _i	-	CZ-CC:	111	2,167	
Koeficient vybavení stavby									
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	
1	Základy	dodatečná izolace	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200	
2	Zdivo	smíšené	S	0,21200	100	0,21200	1,00	0,21200	
3	Stropy	rovné	S	0,07900	100	0,07900	1,00	0,07900	
4	Střecha	sedlovvá	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300	
5	Krytina	poplastovaná	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400	
6	Klempířské konstrukce	z pozink. Plechu	S	0,00900	100	0,00900	1,00	0,00900	
7	Vnitřní omítky	vápenné	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800	
8	Fasádní omítky	vápenná omítka	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800	
9	Vnější obklady	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000	
10	Vnitřní obklady	koupelna, za linkou	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300	
11	Schody	cihlové	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000	
12	Dveře	obložkové	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200	
13	Okna	plastová	N	0,05200	100	0,05200	1,54	0,08008	
14	Podlahy obytných místn.	lamino	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200	
15	Podlahy ostatních místn.	dlažba	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000	
16	Vytápění	elektrické	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200	
17	Elektroinstalace	220/380V, jističe	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300	
18	Bleskosvod	chybí	C	0,00600	100	0,00600	0,00	0,00000	
19	Rozvod vody	rozvod studené a teplé vody	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200	
20	Zdroj teplé vody	el. bojler, plynový průtokový ohřívač	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900	
21	Instalace plynu	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000	
22	Kanalizace	do jímky	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100	
23	Vybavení kuchyní	el. Sporák se sklovarnou deskou	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500	
24	Vnitřní vybavení	plastová vana,umývadlo	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100	
25	Záchod	WC kombi	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300	
26	Ostatní	krb	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400	
27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000	
	Celkem					1,00000		1,01208	
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				1,01208	
Zákl. cena upravená		ZC × K ₄ × K ₅ ×K _i		Kč/m³				4 017,90	
Zákl. cena upravená		ZC x K ₄ x K ₅ × K _i	ZCU	Kč/m³				4 017,90	
Rok odhadu					2019				
Rok pořízení					1910				
Stáří			S	roků	109				
Způsob výpočtu opotřebení			Odborným odhadem		odhadem				

Celková předpokládaná životnost	Z	roků	100
Opotřebení	O	%	60,00
Výchozí cena	CN	Kč	4 904 288,92
Stupeň dokončení stavby	D	%	63,68
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč	3 123 051,18
Odpočet na opotřebení 60,00 %	O	Kč	-1 873 830,71
Cena po odpočtu opotřebení		Kč	1 249 220,47
Cena ke dni odhadu	CS	Kč	1 249 220,47

2.3 Vedlejší stavba

Jedná se vedlejší stavbu zděnou, nepodsklepenou se sklonitou střechou, s možností podkroví, která je příslušenstvím stavby hlavní.

Výpočet ceny			Vedlejší stavba					
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN18								
Vedlejší stavba podle § 16 a přílohy č. 14 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				typ	A	zděná	nepodsklepená	
Střecha						sklonitá	podkroví nezřízeno	
Rok odhadu							2019	
Rok pořízení resp. kolaudace							1910	
Stáří				S	roků		109	
Základní cena dle typu z příl. č. 14 vyhlášky				ZC/	Kč/m³		1 250,00	
Koeficient využití podkroví				ppod			1,00	
Základní cena po 1. úpravě = ZC/ x ppod				ZC	Kč/m³		1 250,00	
Obestavěný prostor objektu				OP	m³		446,50	
Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)				K ₅	-		0,80	
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41, dle CZ-CC)				K _i	-	CZ-CC 1274	2,142	
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základové pasy, patky	S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
2	Obvodové stěny	zděné, betonové, tl. 15 - 30 cm	S	0,30400	100	0,30400	1,00	0,30400
3	Stropy	rovné	S	0,19300	100	0,19300	1,00	0,19300
4	Krov	dřevěný	S	0,10800	100	0,10800	1,00	0,10800
5	Krytina	plechová	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
6	Klempířské práce	z pozink. Plechu	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
7	Úprava povrchů	jakékoliv omítky	S	0,04900	100	0,04900	1,00	0,04900
8	Schodiště	chybí	C	0,03800	100	0,03800	0,00	0,00000
9	Dveře	chybí	C	0,03100	100	0,03100	0,00	0,00000
10	Okna	zdvojená popř. jednoduchá	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
11	Podlahy	betonové, dlažby	S	0,06800	100	0,06800	1,00	0,06800
12	Elektroinstalace	světelná a motorová	S	0,04900	100	0,04900	1,00	0,04900
13	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,93100
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,93100
Zákl. cena upravená		ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m³				1 994,20
Zákl. cena upravená		ZC x K ₄ x K ₅ × K _i	ZCU	Kč/m³				1 994,20
Rok odhadu							2019	
Rok pořízení							1910	
Stáří				S	roků		109	
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)							lineárně	
Celková předpokládaná životnost				Z	roků		80	
Opotřebení				O	%		75,00	
Výchozí cena				CN	Kč		890 410,30	
Stupeň dokončení stavby				D	%		100,00	
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby				CND	Kč		890 410,30	
Odpočet na opotřebení 75,00 %				O	Kč		-667 807,73	
Cena po odpočtu opotřebení					Kč		222 602,57	
Cena ke dni odhadu			CS	Kč			222 602,57	

2.4 Studna

Jedná se o studnu kopanou o hloubce 5m bez čerpadla.

Studna kopaná		Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN18	
a) studna			
Celková hloubka studny od terénu	m		25,25
Rok odhadu			2019
Rok pořízení			1950
Stáří	roků		69
Předpokládaná životnost	roků		100
Opotřebení	%		69,00
Ocenění			
Hloubka	metrů	ZC (Kč/m)	cena (Kč)
0.00 až 5.00 m	5,00	1 950,00	9 750,00
5.00 až 10.00 m	0,00	3 810,00	0,00
nad 10.00 m	0,00	5 200,00	0,00
Celkem výchozí cena dokončené studny		Kč	9 750,00
Stupeň dokončení studny	odborným odhadem	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení studny		Kč	9 750,00
Opotřebení studny	69,00 %	Kč	-6 727,50
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki,	studna	Kč	3 022,50
Koeficient polohový K5	dle příl. č. 20		0,80
Koeficient změny cen staveb Ki	dle příl. č. 41	CZ-CC 2222	2,382
Cena ke dni odhadu		Kč	5 759,68

2.5 Venkovní úpravy

Venkovní úpravy jsou oceněny zjednodušeným způsobem (oplocení, zpevněné plochy dlážděné, přípojky inženýrských sítí).

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky, platné od 1.1.2013		
Vypočteno oceňovacím programem ABN14		
Hlavní objekt		Rodinný dům
Cena		
Hlavní stavba	Kč	1 249 220,47
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	
Garáže tvořící příslušenství	Kč	0,00
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	1 249 220,47
Spodní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		3,5 %
Horní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		5,0 %
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov	3,5 % až 5 %	3,5 %
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem	Kč	43 722,72

2.6 Pozemky stavební

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na internetových stránkách www.sreality.cz – 08/2019.

Porovnávání nemovitosti – stavební pozemky:

Prodej stavebního pozemku 1 550 m²Lichnov, okres Bruntál

387 500 Kč (250 Kč za m²)

Nabízíme Vám k prodeji pozemek umístěný v klidné části obce Lichnov, o výměře 1550 m², který byl využíván jako zahrada. Jedná se o částečně oplocený pozemek se vzrostlými ovocnými stromy, z části porostlý trvalým travním porostem. Z větší části je rovinatý, menší část svažité. Dle platného územního plánu obce je veden jako plocha smíšená obytná. Na hranici pozemku elektrina, obecní vodovod a plyn.

- Celková cena:**387 500 Kč za nemovitost**
- Cena za m²:**250 Kč**
- Aktualizace:**07.08.2019**
- Plocha pozemku:**1 550 m²**



Prodej stavebního pozemku 3 000 m²Lichnov - část obce Lichnov, okres Bruntál

1 050 000 Kč (350 Kč za m²)

Nabízíme Vám k prodeji udržovaný stavební pozemek v obci Lichnov, o výměře 3000 m², který byl využíván jako zahrada. Pozemek se nachází ve velmi krásné a klidné lokalitě. Veškerá občanská vybavenost v dosahu.

- Celková cena: **1 050 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²:**350 Kč**
- Aktualizace:**14.06.2019**
- Plocha pozemku:**3 000 m²**



Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 350 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu stavebního pozemku na **350 Kč/m² pro pozemek pod domem a kolem domu a 100 Kč/m² pro zahradu.**

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
956	zastavěná plocha a nádvoří	pozemek pod domem a kolem domu	656	350,00	229 600,00
957	zahradka	zahradka kolem domu	3 404	100,00	340 400,00
Celkem parcely			4 060		334 000,00

2.7 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Současný stav
	Po odpočtu opotřebení
Objekt	Cena současný stav (Kč)
Rodinný dům č.p. 11	1 249 220,47
Studna	5 759,68
Vedlejší stavba	222 602,57
Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem	43 722,72
<i>Stavby celkem</i>	1 521 305,44
<i>Pozemky :</i>	
956	229 600,00
957	340 400,00
Celkem	2 091 305,44
Celkem po zaokrouhlení	2 091 310,00

3. Posudek II - ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

Je provedeno porovnání s podobnými objekty (rodinnými domy a zemědělskými pozemky) v obdobných lokalitách z vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitostí a s objekty nabízenými v realitní inzerci www.sreality.cz

3.1 Cenové porovnání – rodinný dům

Porovnáváné objekty –realitní inzerce:

Prodej rodinného domu 180 m², pozemek 1 330 m²Zátor, okres Bruntál

890 000 Kč

Nabízíme rodinný dům k rekonstrukci v obci Zátor. Dispozičně je řešen ve sníženém přízemí garáží a sklepem. V ve zvýšeném přízemí třemi pokoji, kuchyní a technickou místností. a v patře koupelnou, třemi pokoji. WC umístěno v mezipatře nad komorou. Inženýrské sítě jsou přivedeny do budovy, rozvody vody, vytápění a ohřev vody nutno pořídit nové. Bruntál je vzdálena 11 km, Krnov 12,5 km.

Celková cena: 890 000 Kč za nemovitost

Aktualizace: 11.08.2019

Stavba: Cihlová

Stav objektu: před rekonstrukcí

Typ domu: samostatný

Užitná plocha: 130 m²

Plocha pozemku: 1 330 m²



Prodej rodinného domu 160 m², pozemek 1 184 m²Lichnov - část obce Lichnov, okres Bruntál

1 990 000 Kč

Na prodej přímo od majitele bez realitky. Udržovaný celoročně obývaný rodinný dům/chalupa s hospodářskou přístavbou, garáží a velkým pozemkem se nachází v zajímavé lokalitě s velmi dobrou občanskou vybaveností včetně školy a školky. Dům je napojený na všechny inženýrské sítě včetně plynu. Střecha, oplechování a dešťové svody jsou po celkové renovaci. Dům má nová plastová okna, betonové podlahy s nášlapnou vrstvou v dlažbě nebo linu a suchý sklep. V domě se do teď bydlelo. Nabízí se možnost rozdělit velký pozemek a vytvoření tak samostatné stavební parcely pro další dům. Vnitřní dispozice domu se skládá ze zádveří s novým plynovým kotlem a kotlem na tuhá paliva, vstupní hala s otevřeným krbem, samostatná průchozí kuchyň, obývací pokoj, tři samostatné pokoje a koupelna se sprchou a wc.

Celková cena: 1 990 000 Kč za nemovitost

Aktualizace: 10.08.2019

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Typ domu: Samostatný

Užitná plocha: 160 m²

Plocha pozemku: 1 184 m²



Prodej rodinného domu 150 m², pozemek 2 144 m² Milotice nad Opavou, okres Bruntál

1 790 000 Kč

Nabízím vám ke koupi rodinný dům 5+1 s pozemky o celkové rozloze 2144 m² v Miloticích nad Opavou. Dům byl postaven v roce 1988.

Vedle domu je zpevněná parkovací plocha.

U domu je vybudováno zahradní posezení s krbem. Pozemek kolem domu je oplocený.

V přízemí domu se nachází vstupní chodba, 2 obytné místnosti, kuchyň, samostatné WC a také vstup do garáže.

V podkroví jsou 3 obytné místnosti, koupelna s vanou a sprchovým koutem, samostatné WC a komora. Nad obytným podkrovím je půda.

Rozvody elektřiny jsou v mědi, rozvody vody pozinkované trubky, okna dřevěná.

Dům je podsklepený, v suterénu se nacházejí dva sklepní prostory, sušárna, dílna a kotelna.

Dům je vytápěn kotlem na tuhá paliva. Komín je vyvložkovaný. Teplou vodu zajišťuje bojler.

Celková cena: 1 790 000 Kč za nemovitost

Aktualizace: 10.08.2019

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Typ domu: Samostatný

Užitná plocha: 150 m²

Plocha pozemku: 2 144 m²



Prodej rodinného domu 240 m², pozemek 2 240 m² Zátor, okres Bruntál

990 000 Kč

Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům, o dispozici 4+1, který se nachází v klidné části obce Zátor. Součástí domu je rozlehlá zahrada, velký sklep a hospodářská část domu, která může sloužit jako dílna, případně garáž. Dům možno využívat k rekreačním účelům jako chalupu nebo k trvalému bydlení. Zajistíme Vám financování.

Celková cena: 990 000 Kč za nemovitost

Aktualizace: 07.08.2019

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Před rekonstrukcí

Typ domu: Samostatný

Užitná plocha: 240 m²
 Plocha pozemku: 2 240 m²



Stanovení porovnávací ceny

Započitatelná užitná plocha oceňovaného domu je 150 m² – viz str. 6.

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1					
Č.	Lokalita	výměra v m ²	Garáž	Pozemek m ²	Jiné
Oceň. objekt	RD Lichnov	150	ano	4 060	RD se započatou rekonstrukcí, velký pozemek, vedlejší stavba.
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Zátor	180	ano	1330	RD k rekonstrukci s garáží
2	Lichnov	160	ano	1184	RD v udržovaném stavu, napojený na všechny ing. Sítě, příslušenství
3	Milotice nad Opavou	150	ne	2144	RD v dobrém stavu, velký pozemek, příslušenství parkovací místo
4	Zátor	240	ano	2240	Dům v původním stavu, velký sklep, zahrada

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 příslušenství	K3 přípojky sítě	K4 stav a vybavení	K5 jiné - vliv pozemku	K6 úvaha znalce	I $K1 \times \dots \times K6$	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	890 000	0,90	801 000	1,05	0,95	1,00	0,50	0,95	1,03	0,49	1 634 694
2	1 990 000	0,90	1 791 000	1,00	1,00	1,05	1,00	0,95	0,97	0,97	1 846 392
3	1 790 000	0,90	1 611 000	0,95	1,05	1,00	0,95	1,00	1,03	0,98	1 643 878
4	990 000	0,90	891 000	1,05	1,00	1,00	0,60	1,00	1,03	0,65	1 370 769
Jednotková porovnávací cena										Kč/m ²	1 623 933

Koeficienty	Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na příslušenství objektu
K3	Koeficient úpravy na přípojky ing. sítě
K4	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení
K5	Koeficient úpravy na velikost vlastnosti pozemku
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce s ohledem na záplavovou oblast

Vzhledem k tomu, že je dům ve fázi rozestavěnosti (64 % viz tabulka str. 6), je porovnávací hodnota stanovena na již hotový dům ve standardním provedení. Pro stanovení současného stavu byl proveden výpočet se zohledněním rozestavěnosti. Stupeň rozestavěnosti se nevztahuje na cenu pozemku.

Cena rodinného domu bez pozemků	1 053 933,00 Kč
Cena rodinného domu se zohledněním rozestavěnosti 64 %	674 517,12 Kč
Cena rozestavěného rodinného domu včetně pozemků	1 244 517,12 Kč

4. Práva a závady

Znalec nemá k dispozici informaci, zda je oceňovaný pozemek pronajímán. Pro účely ocenění je tedy na nemovitost pohlíženo tak, jako by nebyl zatížen nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí pro LV 35 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

Předpokládá se tedy, že na nemovitosti nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

.

5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rodinný dům Lichnov č.p. 11

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	2 091 310,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 244 517,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	1 245 000,00 Kč
Obvyklá cena id. 1/3	415 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena id. 1/3 zaokrouhleno*	291 000,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: jedenmiliondvěstěčtyřicetpětisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/3 - slovy: dvěstědevadesátjedenatisíckorunčeských

*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 (tj. 415 000,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,7 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti

V Brně dne 16. srpna 2019

Ing. Tomáš Hudec

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán Znaleckým ústavem Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění mimo jiné pro oceňování hmotného a nehmotného majetku.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem zakázky 403-080/2019.

V Brně dne 16. srpna 2019

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 35

Fotodokumentace nemovitosti

Výřez z katastrální mapy a výřez z fotomapy

Mapa oblasti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Vytvorené bezpečne diaľkovým prístupom pro účet: Provedení exekuce, č.j.: 1327/19 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Bm - město

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Sedláček Jakub, Briketařská 536/52, Michálkovice, 71500 Ostrava		1/3
Sedláčková Květoslava Mgr., Briketařská 655/50, Michálkovice, 71500 Ostrava		1/3
Valášek Josef, K Jeseru 431/47, Výškovice, 70030 Ostrava		1/3

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
956	656	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Lichnov, č.p. 11, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 956				
957	3404	zahradra		zemědělský půdní fond

C Všechné práva patřící k nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

4. Sústavní právo smluvní
veškeré dluhy ve výši 1 400 000,- Kč s příslušenstvím
budoucí dluhy do celkové výše 1 680 000,- Kč, vzniklé do 10.7.2077
Oprávnění pro
Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000
Praha 5, RC/ICO: 13584324
Povinnost k
Parcela: 956, Parcela: 957
Listina Smlouva o sřízení sústavního práva podle obč.s. reg.č.3600/268011-02/15/01-
002/00/R ze dne 18.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 18.06.2015. Zápis
proveden dne 10.07.2015; uloženo na prac. Krnov
V-2050/2015-831
Pořadí k 18.06.2015 12:34
Související zápisy
Sázavek nezajistit sást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
Listina Smlouva o sřízení sústavního práva podle obč.s. reg.č.3600/268011-02/15/01-
002/00/R ze dne 18.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 18.06.2015. Zápis
proveden dne 10.07.2015; uloženo na prac. Krnov
V-2050/2015-831
Související zápisy
Sázavek neumožnit zápis nového sást. práva namísto starého
Listina Smlouva o sřízení sústavního práva podle obč.s. reg.č.3600/268011-02/15/01-
002/00/R ze dne 18.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 18.06.2015. Zápis
proveden dne 10.07.2015; uloženo na prac. Krnov
V-2050/2015-831

Okres: CZ0801 Bruntál Obec: 597554 Lichnov
Katastrální území: 683752 Lichnov u Bruntálu List vlastnictví: 35
V katastrálním území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

- * Uspesení soudu o schválení dědicke dohody Okresní soud v Ostravě 99D-1887/2001 ze dne 07.01.2002. Právní moc ke dni 12.02.2002.

Pro: Valášek Josef, K Jezeru 431/47, Výškovice, 70030 Ostrava
Sedláčková Květoslava Mgr., Briketařská 655/50, Michálkovice,
71500 Ostrava

E-1504/2002-831

RẾ/IỜ:

- Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví Okresní soud v Ostravě 990-1839/2009 -89 ze dne 10.02.2010. Právní moc ke dni 10.02.2010.

Pro: Sedláčková Květoslava Mgr., Briketařská 655/50, Michálkovice,
71500 Ostrava
Valášek Josef, K Jeseru 431/47, Výškovice, 70030 Ostrava

E-655/2010-831

RČ/IČO:

- § Smlouva darovací ze dne 06.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 09.03.2015. Zápis proveden dne 31.03.2015.

Pro: Sedláček Jakub, Briketářská 536/52, Michálkovice, 71500
Ostrava

V-741/2015-831

HC/ILO:

F Vstah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
957	72654	257
	73756	392
	74712	2755

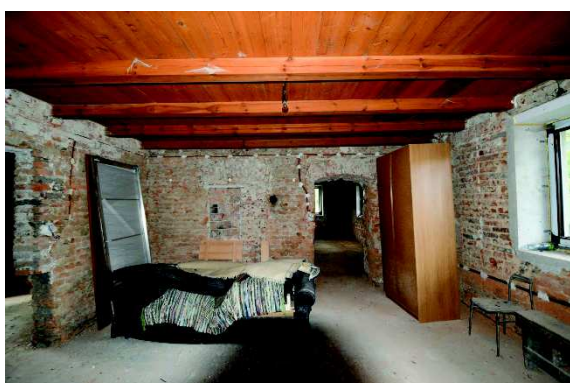
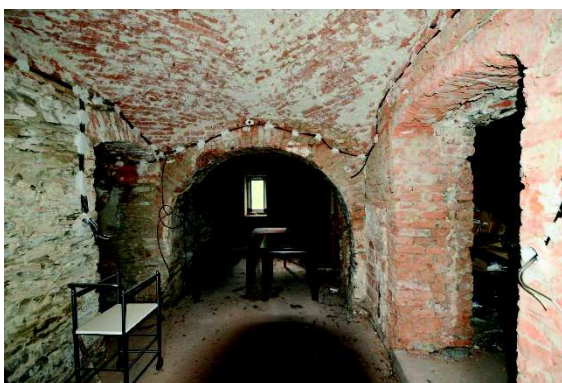
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ernov, kód: 831.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

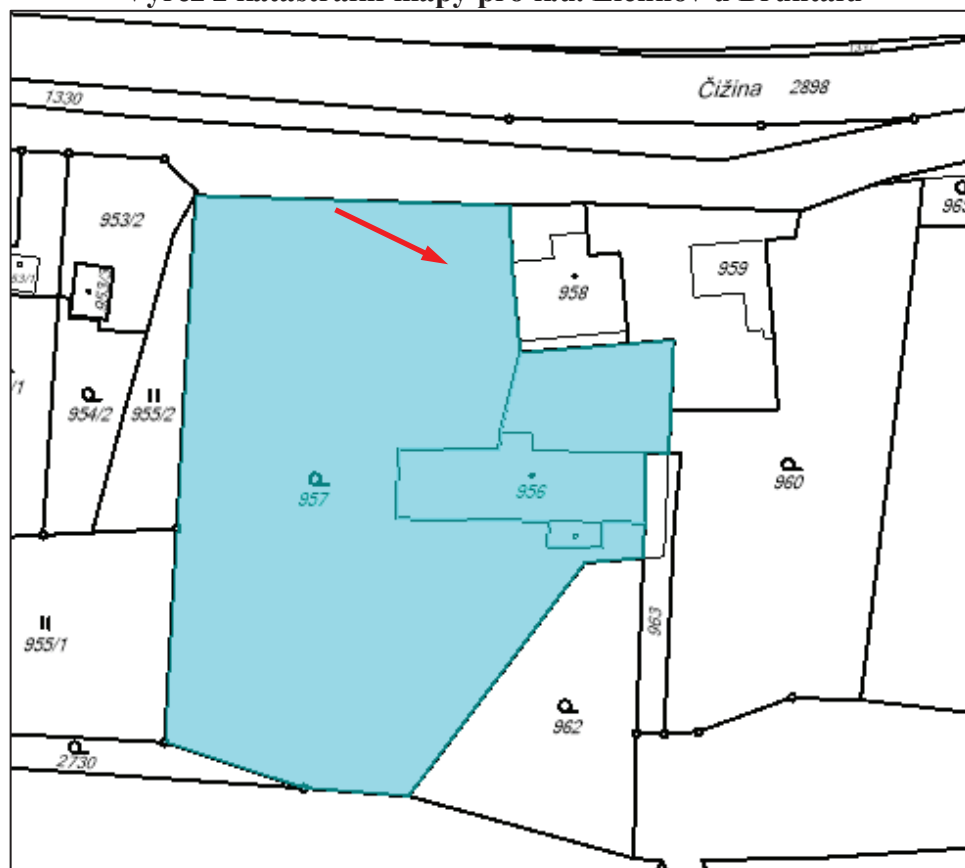
Vyhotoveno: 23.05.2019 15:57:26

Fotodokumentace nemovitosti





Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Lichnov u Bruntálu





Mapa oblasti

