

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5281-111/2019

o ceně nemovitosti pozemku č.p.st.125 jehož součástí je dům s příslušenstvím, v obci Rohle, k.ú. Rohle

Objednavatel posudku:

**Okresní soud v Šumperku 21D 90/2016
Mgr. Magdalena Iliadisová notářka
Hlavní třída 3061/20
787 01 Šumperk**

Účel posudku:

Stanovení ceny obvyklé

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb. a č.188/2019 Sb. s účinností od 1.8.2019.

Oceněno ke dni:

13.listopadu 2019

Posudek vypracoval:

Ing. Jiří Doleček, 78701 Šumperk, Bezručova 933/12
Mob. 777002657, email: jiridolecek@email.cz

Posudek byl vypracován v 5 vyhotoveních, z nichž 4 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 23 stran.

V Šumperku, dne 16.listopadu 2019

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nalézá v centru zastavěné části obce Rohle za místní prodejnou potravin a je přímo přístupná z místní komunikace. Nemovitost je tvořena pozemky, domem, vedlejšími stavbami a příslušenstvím, sestávajícím z venkovních úprav a trvalých porostů.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Rohle, obec Rohle, list vlastnictví č. 23, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk dne 12.11.2019 pod položkou knihy o poskytovaných údajích z katastru č.-.

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Rohle, mapový list č.-, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk dne 12.11.2019 pod č.zak. -, v měřítku 1:1000

Výkresová dokumentace: -

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 13.11.2019 za přítomnosti objednavatele posudku.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č. 23 pro k.ú. Rohle, obec Rohle zapsáni: 1/2 Navrátilová Vlasta, 78974 Rohle č.p.53

1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Pozemek p.č.st.125
- 2) Pozemek p.č.208/2
- 3) Stodola
- 4) Kůlna
- 5) Studna kopaná
- 6) Dům č.p.53
- 7) Dřeviny

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Pozemek p.č.st.125

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Pozemek p.č.st.125 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 332 m² je zastavěn stavbou domu č.p.53.

2.1.2 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

| Hodnocený znak | Pásmo | Hodnota U _i |
|--|-------|------------------------|
| 1. Velikost obce podle počtu obyvatel 501 - 1000 | 4 | 0.65 |
| 2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce | 4 | 0.60 |
| 3. Poloha obce V ostatních případech | 6 | 0.80 |
| 4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn | 1 | 1.00 |
| 5. Dopravní obslužnost obce Železniční, nebo autobusová zastávka | 3 | 0.90 |
| 6. Občanská vybavenost v obci Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola b)) | 4 | 0.90 |
| Součin hodnot | | 0.2527 |

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.2527$$

2.1.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

| Hodnocený znak | Pásmo | Hodnota O _i |
|---|-------|------------------------|
| 1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití | 2 | 0.00 |
| 2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace | 4 | 0.00 |
| 3. Ztížené základové podmínky Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.) | 2 | -0.05 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo | 1 | 0.00 |
| 5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání | 1 | 0.00 |
| 6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů | 2 | 0.00 |
| Celkem | | -0.05 |

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.05 = 0.950$$

2.1.4 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

| Hodnocený znak | Pásmo | Hodnota T_i |
|--|-------|---------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka nižší než nabídka | 1 | -0.04 |
| 2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku | 5 | 0.00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území | 2 | 0.00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost Negativní | 1 | -0.04 |
| 5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů | 2 | 0.00 |
| 6. Povodňové riziko Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody) | 3 | 0.95 |
| 7. Význam obce Znak není posuzován | - | 1.00 |
| 8. Poloha obce Znak není posuzován | - | 1.00 |
| 9. Občanská vybavenost obce Znak není posuzován | - | 1.00 |
| Celkem 1. až 5. znak | | -0.08 |

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.08) \times 0.95 = 0.874$$

2.1.5 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.do 2000)

| Hodnocený znak | Pásmo | Hodnota P_i |
|--|-------|---------------|
| 1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | 1 | 1.00 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Rezidenční zástavba | 1 | 0.04 |
| 3. Poloha pozemku v obci Navazující na střed (centrum) obce | 2 | 0.02 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci | 2 | -0.10 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce | 2 | -0.01 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti | 4 | -0.02 |
| 7. Osobní hromadná doprava Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce, | 3 | 0.00 |
| 8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku | 2 | 0.00 |
| 9. Obyvatelstvo | 2 | 0.00 |

| | | |
|------------------------------------|---|------|
| Bezproblémové okolí | | |
| 10. Nezaměstnanost | 2 | 0.00 |
| Průměrná nezaměstnanost | | |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené | 2 | 0.00 |
| Bez dalších vlivů | | |

Celkem * -0.07

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.07) \times 1 = 0.930$$

2.1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

| | | |
|--|-----------------------|-----------------|
| Základní cena za m ² stavebního pozemku | = Kč | 330,- |
| ZC = ZCv x Iu = 1305 Kč x 0.2527 = 330 Kč | | |
| Index cenového porovnání | | x 0.7720 |
| I = Io x It x Ip = 0.950 x 0.874 x 0.930 | | |
| Cena upravená uvedenými koeficienty | = Kč | 254,76 |
| Cena za celou výměru 332.00 m ² | = Kč | 84.580,32 |
| Pozemek p.č.st.125 | Cena celkem Kč | 84.580,- |

2.2 Pozemek p.č.208/2

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.2.1 Popis

Pozemek p.č.208/2 zahrada o výměře 312 m² tvoří celek se stavbou a stavebním pozemkem p.č.st.125.

2.2.2 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

| | | |
|--|-----------------------|-----------------|
| Základní cena za m ² stavebního pozemku | = Kč | 330,- |
| ZC = ZCv x Iu = 1305 Kč x 0.2527 = 330 Kč | | |
| Index cenového porovnání | | x 0.7720 |
| I = Io x It x Ip = 0.950 x 0.874 x 0.930 | | |
| Cena upravená uvedenými koeficienty | = Kč | 254,76 |
| Cena za celou výměru 312.00 m ² | = Kč | 79.485,12 |
| Pozemek p.č.208/2 | Cena celkem Kč | 79.485,- |

2.3 Stodola

Oceněno podle § 16, přílohy č.14/1 vyhlášky.

2.3.1 Popis

Navazuje na severní stranu domu a je užívána jako sklad. Je to přízemní, nepodsklepená stavba se sedlovou střechou, obvodové stěny vyzdívané, krov dřevěný vázaný, krytina lepenka, vrata dřevěná, omítky vápenné. Stáří stavby je shodné se stářím domu, poškozeno je zdivo a další stavební konstrukce, údržba je zanedbaná.

2.3.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1274
SKP: 46.21.19.9
Typ: A1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce: Zděná v tloušťce nad 15 cm

2.3.3 Obestavěný prostor

| | | | |
|---------------|---------------------|---|-----------------------|
| Vrchní stavba | 8.50*6.50*2.50 | = | 138.13 m ³ |
| Zastřešení | 8.50*6.50*3.80*0.50 | = | 104.97 m ³ |
| celkem = | | | 243.10 m ³ |

2.3.4 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K4 = 1 + (0.54 * n)$.

| Pol. | Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení | Cen.podíl | Podíl části | n |
|------|--|-----------|----------------|--------------|
| 1. | Základy podstandard | 0.06200 | 100% | -0.062 |
| 3. | Stropy podstandard | 0.19300 | 100% | -0.193 |
| 5. | Krytina podstandard | 0.06900 | 100% | -0.069 |
| 6. | Klempířské konstrukce chybí | 0.01900 | 100% | -0.019*1.852 |
| 7. | Úprava povrchů podstandard | 0.04900 | 100% | -0.049 |
| 8. | Schodiště chybí | 0.03800 | 100% | -0.038*1.852 |
| 9. | Dveře chybí | 0.03100 | 100% | -0.031*1.852 |
| 10. | Okna chybí | 0.01000 | 100% | -0.01*1.852 |
| 11. | Podlahy podstandard | 0.06800 | 100% | -0.068 |
| 12. | Elektroinstalace chybí | 0.04900 | 100% | -0.049*1.852 |
| | | | | -0.71324 |

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.71324) = 0.6148$$

2.3.5 Opotřebení stavby

Při stáří 100 let a životnosti 110 let činí základní opotřebení stavby 90.9091%. Podle přílohy č.21 vyhlášky o výpočtu opotřebení lineární metodou je opotřebení upraveno na maximální povolenou hodnotu 85%.

2.3.6 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)

| | | |
|---|-----------------------|-----------------|
| Základní cena za m ³ obestavěného prostoru | = Kč | 1.250,- |
| Koeficienty: | | |
| Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14) | | x 1.0000 |
| K4: koeficient vybavení stavby | | x 0.6148 |
| K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20) | | x 0.8000 |
| Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41) | | x 2.1920 |
| pp: koeficient dle trhu a polohy | | x 0.8130 |
| pp = It x Ip = 0.874 x 0.930 | | |
| Základní cena upravená uvedenými koeficienty | = Kč | 1.095,63 |
| Cena za celý obestavěný prostor 243.10 m ³ | = Kč | 266.347,65 |
| Cena stavby bez opotřebení | = Kč | 266.347,65 |
| Snížení ceny za opotřebení 85% | - Kč | 226.395,50 |
| Cena stavby po započtení opotřebení | = Kč | 39.952,15 |
| Stodola | Cena celkem Kč | 39.952,- |

2.4 Kůlna

Oceněno podle § 16, přílohy č.14/2 vyhlášky.

2.4.1 Popis

Celodřevěná, přízemní stavba s pultovou střechou je přistavěna k severní štítové zdi stodoly. Údržba je zanedbaná, některé stavebně technické konstrukce jsou dožity.

2.4.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1274
SKP: 46.21.19.9
Typ: F1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce: Dřevěná jednostranně obíjená

2.4.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba 6.50*2.20*2.20 = 31.46 m³

2.4.4 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K4 = 1 + (0.54 * n)$.

| Pol. | Konstrukce a vybavení | Cen.podíl | Podíl části | n |
|------|-----------------------|-----------|-------------|---|
| 1. | Základy | | | |

| | | | | |
|-----|---------------------------------------|---------|------|--------------|
| | podstandard | 0.08300 | 100% | -0.083 |
| 3. | Stropy chybí | 0.21200 | 100% | -0.212*1.852 |
| 5. | Krytina podstandard | 0.11100 | 100% | -0.111 |
| 6. | Klempířské konstrukce chybí | 0.01600 | 100% | -0.016*1.852 |
| 7. | Úprava povrchů chybí | 0.06000 | 100% | -0.06*1.852 |
| 10. | Okna chybí | 0.01400 | 100% | -0.014*1.852 |
| 11. | Podlahy chybí | 0.10800 | 100% | -0.108*1.852 |
| 12. | Elektroinstalace chybí | 0.04000 | 100% | -0.04*1.852 |
| | | | | -1.0274 |

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -1.0274) = 0.4452$$

2.4.5 Opotřebení stavby

Při stáří 100 let a životnosti 110 let činí základní opotřebení stavby 90.9091%. Podle přílohy č.21 vyhlášky o výpočtu opotřebení lineární metodou je opotřebení upraveno na maximální povolenou hodnotu 85%.

2.4.6 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)

| | | |
|---|-----------------------|----------------|
| Základní cena za m ³ obestavěného prostoru | = Kč | 970,- |
| Koeficienty: | | |
| Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14) | | x 1.0000 |
| K4: koeficient vybavení stavby | | x 0.4452 |
| K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20) | | x 0.8000 |
| Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41) | | x 2.1920 |
| pp: koeficient dle trhu a polohy | | x 0.8130 |
| pp = It x Ip = 0.874 x 0.930 | | |
| Základní cena upravená uvedenými koeficienty | = Kč | 615,67 |
| Cena za celý obestavěný prostor 31.46 m ³ | = Kč | 19.368,98 |
| Cena stavby bez opotřebení | = Kč | 19.368,98 |
| Snížení ceny za opotřebení 85% | - Kč | 16.463,63 |
| Cena stavby po započtení opotřebení | = Kč | 2.905,35 |
| Kůlna | Cena celkem Kč | 2.905,- |

2.5 Studna kopaná

Oceněno podle § 19, přílohy č.16 vyhlášky.

2.5.1 Opotřebení stavby

Při stáří 100 let a životnosti 110 let činí základní opotřebení stavby 90.9091%. Podle přílohy č.21 vyhlášky o výpočtu opotřebení lineární metodou je opotřebení upraveno na maximální povolenou hodnotu 85%.

2.5.2 Výpočet ceny studny (§ 19 vyhlášky)

| | | | | |
|--|--------------|-----------------------|--------------------|-----------------|
| Cena studny při průměru 100.00 cm: | | | | |
| od 0 do 5 m = | 1.950,- Kč/m | x 3.00 m = Kč | 5.850,- | |
| od 5 do 10 m = | 3.810,- Kč/m | x 0.00 m = Kč | 0,- | |
| od 10 m výše = | 5.200,- Kč/m | x 0.00 m = Kč | 0,- | |
| Cena za celou hloubku | | | 3.00 m = Kč | 5.850,- |
| Koeficient polohový K5 (dle přílohy č.20) | | | | x 0.8000 |
| Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41) | | | | x 2.4450 |
| pp: koeficient dle trhu a polohy | | | | x 0.8130 |
| pp = It x Ip = 0.874 x 0.930 | | | | |
| Základní cena upravená uvedenými koeficienty | | | = Kč | 9.302,83 |
| Cena stavby bez opotřebení | | | = Kč | 9.302,83 |
| Snížení ceny za opotřebení 85% | | | - Kč | 7.907,41 |
| Cena stavby po započtení opotřebení | | | = Kč | 1.395,42 |
| Studna kopaná | | Cena celkem Kč | | 1.395,- |

2.6 Dům č.p.53

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

2.6.1 Popis

Budova č.p.53 je situována v centru zastavěné části obce při místní vodoteči a komunikaci. Je to samostatný, nepodsklepený (sklep byl zasypán), přízemní, dům se sedlovou střechou bez vybaveného podkroví obdélníkového půdorysu s navazující stodolou, který byl postaven patrně kolem roku 1900. Dům je v současné době neužívaný, proběhla částečná rekonstrukce, některé stavebně technické konstrukce jako je zdivo, omítky aj jsou téměř na pokraji dožití. Dispozičně je dům řešen takto. Za vstupem krytým přístřeškem je chodba, obytná kuchyně, koupelna, WC, spíž, ložnice a pokoj. V podkroví je pouze půda.

Obvodové a nosné zdivo stavby je vyzdívané tl. 50-60cm na základových pásech bez izolace, krov sedlový, krytina plechová vlna, omítky a fasáda vápenné štukové, okna plastová, podlahy plovoucí, dlažba a betonové s koberci, vytápění krbem a elektricky, rozvod vody teplé a studené, ohřev vody el. boilerem, koupelna vybavena vanou, WC splachovací, kuchyně je vybavena el. sporákem. V letech 2005-6 byla provedena částečná rekonstrukce. Byla nově pokryta střecha, vyměněna okna, zřízena koupelna s WC, provedeny obklady a část podlah, zateplena jedna stěna domu nedostatečnou izolací.

Práce byly provedeny nekvalitně.

Přístup k domu je po neuzpevněné komunikaci, dům je napojen na rozvod vody ze studny pozemku vodovodním potrubím, odpadní vody jsou svedeny do trativodu, el. energie je získána ze vzdušného rozvodu závěsným kabelem.

2.6.2 Charakteristika stavby

| | |
|------------------|---|
| CZCC: | 111 |
| SKP: | 46.21.11 |
| Typ: | A - nepodsklepený, s jedním nadzem.podlažím |
| Druh konstrukce: | Zděná |

2.6.3 Obestavěný prostor

| | | | |
|---------------|--|----------|-----------------------|
| Vrchní stavba | $12.40 \cdot 8.50 \cdot 2.50 + 5.30 \cdot 2.05 \cdot 2.40 +$ | | |
| | $6.00 \cdot 2.00 \cdot 2.30$ | = | 317.18 m ³ |
| Zastřešení | $12.40 \cdot 8.50 \cdot 3.80 \cdot 0.50$ | = | 200.26 m ³ |
| | | celkem = | 517.44 m ³ |

2.6.4 Podlaží

| Označení | Rozměry zastavěné plochy | | Výška podlaží |
|-------------|---|--------------|---------------|
| | Zastavěná plocha | Světlá výška | |
| 1.NP - 1.NP | $8.50 \cdot 12.40 + 6.00 \cdot 2.00 + 5.30 \cdot 2.05$ 128.27 m ² | 0.00 m | 2.50 m |

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 128.27 m² a prům.výška podlaží je 2.50 m.

2.6.5 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 24, tab.2)

| Hodnocený znak | Pásmo | Hodnota Vi |
|--|-------|------------|
| 0. Typ stavby a) Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou | 1 | A |
| 1. Druh stavby Samostatný rodinný dům | 3 | 0.00 |
| 2. Provedení obvodových stěn b) Zdivo cihelné nebo tvárnice | 3 | 0.00 |
| 3. Tloušťka obvod. stěn 45 cm | 2 | 0.00 |
| 4. Podlažnost c) Hodnota 1 Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 128.27 m ² / zastavěná plocha 1.NP 128.27 m ² = podlažnost 1.00 | 1 | 0.00 |
| 5. Napojení na sítě (přípojky) Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku | 3 | 0.00 |
| 6. Způsob vytápění stavby Ústřední, etážové, dálkové | 3 | 0.00 |
| 7. Zákl. příslušenství v RD d) Úplné - standardní provedení | 3 | 0.00 |
| 8. Ostatní vybavení v RD Bez dalšího vybavení | 1 | 0.00 |
| 9. Venkovní úpravy | 3 | 0.00 |

| | | |
|---|---|--------|
| Standardního rozsahu a provedení | | |
| 10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD | 2 | 0.00 |
| Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ² | | |
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou | 2 | 0.00 |
| Od 300 m ² do 800 m ² celkem | | |
| 12. Kriterium jinde neuvedené | 3 | 0.00 |
| Bez vlivu na cenu | | |
| 13. Stavebně- technický stav | 4 | 0.3900 |
| Stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav) | | |
| (hodnota 0.65 vynásobena koef. s=0.6+0 pro stáří 120 let) | | |

Celkem * 0.00

* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{13} = (1 + 0.00) \times 0.39 = 0.390$$

2.6.6 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)

| | | |
|---|-----------------------|------------------|
| Základní cena za m ³ obestavěného prostoru | = Kč | 1.635,- |
| I _v : index konstrukce a vybavení | | x 0.390 |
| I _t : index trhu | | x 0.874 |
| I _p : index polohy | | x 0.930 |
| Cena upravená uvedenými indexy | = Kč | 518,29 |
| Cena za celý obestavěný prostor 517.44 m ³ | = Kč | 268.186,56 |
| Dům č.p.53 | Cena celkem Kč | 268.189,- |

2.7 Dřeviny

Oceněno podle § 47 vyhlášky.

2.7.1 Zjištění jednotková cena pozemků

| Poř.číslo | Název | Výměra m ² | Cena |
|---|--------------------|-----------------------|-----------|
| 1. | Pozemek p.č.st.125 | 332.00 | 84580.00 |
| 2. | Pozemek p.č.208/2 | 312.00 | 79485.00 |
| Celková výměra a cena | | 644.00 | 164065.00 |
| Jednotková cena pozemků = 164065.00 / 644.00 = 254.7593 | | | |

2.7.2 Výpočet ceny porostů (§ 47 vyhlášky)

| | | |
|--|-----------------------|--------------|
| Zjištěná cena pozemku o výměře porostu (36.00 m ² x 254,76 Kč/m ²) | = Kč | 9.171,34 |
| Podíl ve výši 4,5% ze zjištěné ceny | = Kč | 412,71 |
| Dřeviny | Cena celkem Kč | 413,- |

3. REKAPITULACE

| | | |
|--|-----------|------------------|
| 1) Pozemek p.č.st.125 | Kč | 84.580,- |
| 2) Pozemek p.č.208/2 | Kč | 79.485,- |
| 3) Stodola | Kč | 39.952,- |
| 4) Kůlna | Kč | 2.905,- |
| 5) Studna kopaná | Kč | 1.395,- |
| 6) Dům č.p.53 | Kč | 268.189,- |
| 7) Dřeviny | Kč | 413,- |
| <hr/> | | |
| Zjištěná výsledná cena | Kč | 476.919,- |
| Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky | Kč | 476.920,- |

Slovy: Čtyřistasedmdesátšesttisícdevětsetdvacet Kč

4. STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

Cena obvyklá

Majetek a služba se ve smyslu ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. oceňuje obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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.

Cena obvyklá je stanovena ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, porovnáním předmětu ocenění se stejným, nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE :

1.1 Předmět ocenění :

Předmětem ocenění je podle usnesení stanovení ceny obvyklé pozemků a staveb zapsaných na LV 23 pro obec a k.ú. Rohle, okres Šumperk, Olomoucký kraj.

1.2 Místo :

obec Rohle Petrov, okres Šumperk

1.3 Vlastník :

LV č. 23 pro obec a k.ú. Rohle
1/2 Navrátilová Vlasta, 78974 Rohle č.p.53
1/2 Navrátil Jiří, 78974 Rohle č.p.53

1.4 Účel ocenění :

Ocenění je zpracováno za účelem stanovení ceny obvyklé.

1.5 Datum ocenění :

Ocenění je zpracováno podle skutečného stavu nemovitosti k 16.11.2019.

1.6 Použité podklady :

- výpisu z evidence nemovitostí listu vlastnictví č.23
- snímek mapy evidence nemovitostí
- informace realitních kanceláří o cenách staveb a stavebních prací v regionu a ČR
- vlastní databáze o dosahovaných kupních cenách
- prohlídka nemovitosti
- podklady poskytnuté objednavatelem posudku

2. ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY PRO OCENĚNÍ

2.1 Předmětem ocenění jsou výše uvedené pozemky a stavby

K pozemkům a stavbám jsou zřízena následující omezení. Zástavní právo exekutorské, soudcovské, smluvní a z rozhodnutí správního orgánu. Vydána je dražební vyhláška, exekuční příkaz k prodeji, nařízena exekuce pro oba vlastníky, tak jak jsou uvedena na příloženém LV.

2.3 Toto ocenění bylo zpracováno v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami :

- znalec dále vychází z toho, že informace a podklady, které byly poskytnuty objednatelem a použity v posudku jsou pravdivé a znalec je dále neověřoval. Neodpovídá tedy za
 - a) pravost a platnost vlastnických práv k oceňovaným nemovitostem
 - b) pravost a platnost nájemních vztahů, jejichž existence má vliv na stanovení tržní ceny
- ocenění je zpracováno podle podmínek na trhu v době ocenění a znalec neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým došlo po zpracování ocenění

2.4 Výsledkem ocenění je :

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti, kterou je s největší pravděpodobností možno dosáhnout v současných podmínkách na trhu s nemovitostmi v regionu mezi dobrovolně jednajícími kupujícími a prodávajícími bez zřetele na individuální či jiné zájmy vybočující z běžné praxe.

3. POPIS NEMOVITOSTI

3.1 Umístění nemovitosti :

Oceňovaná nemovitost se nalézá v centru zastavěné části obce Rohle za místní prodejnou potravin a je přímo přístupná z místní komunikace. Nemovitost je tvořena pozemky, domem, vedlejšími stavbami a příslušenstvím, sestávajícím z venkovních úprav a trvalých porostů.

3.2 Dopravní spojení :

Budova je přístupná z komunikace, obec má autobusovou dopravu z okresního města, vzdálenost od okresního města Šumperka je cca 25 km.

3.3 Popis objektů :

Viz výše

3.4 Majetkoprávní vztahy, omezení, břemena :

V době ocenění byla známá omezení, která jsou na příloženém LV. Při stanovení ceny obvyklé znalec k těmto omezením nepřihlíží.

4. VOLBA OCEŇOVACÍCH METOD

4.1 Stručné zásady použitých metod :

Vychází z mezinárodně uznávaných metod zjišťování tržní hodnoty na bázi :

- a) věcné hodnoty
- b) výnosové hodnoty
- c) srovnávací hodnoty

s následnou analýzou výsledků těchto dílčích hodnot včetně promítnutí konkrétních výsledků do podmínek trhu.

4.2 Věcná hodnota :

Je stanovena jako součet hodnoty stavby a hodnoty pozemku. Základním kvantitativním faktorem je zjištění hodnoty stavby jsou její parametry v objemových jednotkách. Základním kvalitativním faktorem je reprodukční cena za objemovou jednotku na základě technicko-hospodářských ukazatelů, upravených podle místa stavby vlastními informacemi o dosahovaných reprodukčních cenách. Jedná se o ceny včetně vedlejších nákladů.

4.3 Výnosová hodnota :

Je založena na kapitalizaci předpokládaného stabilizovaného ročního zisku z nájmného po odečtení nutných provozních nákladů spojených s nájmem. Výnos je kapitalizován na základě odhadnuté tržní úrokové míry.

4.4 Porovnávací hodnota :

Vychází z vlastních poznatků a znalosti realizovaných obchodů v regionu. V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí, které jsou srovnatelné svým účelem, velikostí a lokalitou.

5. O C E N Ě N Í

5.1 Věcná hodnota staveb :

Věcná hodnota je dána součtem zůstatkových cen staveb a pozemků. Zůstatkové ceny jsou určeny z administrativních cen podle vyhl.č.188/2019 Sb.

VĚCNÁ HODNOTA

476.920,- ,- Kč

5.2 Výnosová hodnota :

Teoretickým základem oceňování výnosovými metodami je tvrzení, že hodnota majetku je rovna současné hodnotě očekávaných čistých výnosů z tohoto majetku, za období, po které je majetek vlastněn. Od nájmu jsou odečteny náklady spojené s dosažením příjmů.

Určení kapitalizační míry – kapitalizační míru stanovuji podle úrokové míry tzv. bezpečných cenných papírů a přiměřené míry rizika. Na základě zkušeností ji stanovuji na 7 %.

Kalkulace pronájmu :

Nájemné přízemí není stanoveno. Objekt v současné době není z technického hlediska možno pronajmout.

VÝNOSOVÁ HODNOTA CELKEM

se nestanovuje

5.3 Hodnota stanovená porovnáním :

Stanovení ceny porovnávacím způsobem jsem provedl na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s realitními kanceláři a obecním úřadem.

Znalec zjistil, že s obdobnými nemovitostmi se na trhu s nemovitostmi v současné době obchoduje. Obdobnou nemovitost realitní kanceláře nabízejí.



Prodej rodinného domu 120 m², pozemek 1 475 m² Klopina, okres Šumperk

690 000 Kč

G Mimořádně ne hospodárna

Máme pro Vás nabídku bývalé zemědělské usedlosti v obci Klopina, okr. Šumperk. Objekt se skládá ze dvou bytových jednotek. První o dispozici 1+1 s WC, komorou a půdou. Dále výměnek 1+1 s komorou. Obě jednotky jsou v zanedbaném stavu, nutná celková rekonstrukce. Na obytnou část navazuje stodola s chlévem, dvorek s vjezdem a pěkná rovinatá zahrada s ovocnými stromy, pergolou a studnou k zalévání. Objekt má přípojku obecního vodovodu. Odpad je řešen trativodem a u WC septikem. Rozvody plynu a obecní splaškové kanalizace jsou dostupné před domem. V obci Klopina je obchod, školka, škola ve 2 km vzdáleném Úsově. Zveme na prohlídku.

- Zlevněno: **690 000 Kč za nemovitost, včetně provize**
- Původní cena: **770 000 Kč**
- Poznámka k ceně: **info v RK**
- ID zakázky: **700465**
- Aktualizace: **19.11.2019**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Před rekonstrukcí**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Typ domu: **Přízemní**
- Podlaží: **1**
- Plocha zastavěná: **489 m²**

- Užitná plocha: **120 m²**
- Plocha podlahová: **125 m²**
- Plocha pozemku: **1475 m²**
- Parkování: **3**
- Voda: **Místní zdroj, Dálkový vodovod**
- Topení: **Lokální elektrické**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektrika: **230V, 400V**
- Doprava: **Silnice, Autobus**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně ne hospodárna č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky**



Prodej chalupy 145 m², pozemek 2 920 m² Brníčko - Strupšín, okres Šumperk 980 000 Kč

Exkluzivní prodej samostatně stojícího domu v klidné části obce, kdy tato nemovitost může sloužit jak k rekreaci, tak k trvalému bydlení. Zastavěná plocha a nádvoří 1.072 m², zahrada 1.848 m². Střecha sedlová - eternit. Vlastní studna - kopaná 12 m, přípojka na vodovodní řád před domem. Kanalizace obecní. Topení lokální - tuhá paliva. Podlahy betonové- dlažby, lino. Stodola, hospodářské budovy. Možnost financování naším hypotečním centrem.

- Celková cena: **980 000 Kč za nemovitost**
- Poznámka k ceně: **cena včetně provize RK**
- ID zakázky: **N01516**
- Aktualizace: **08.11.2019**
- Stavba: **Smíšená**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Typ domu: **Přízemní**

- Podlaží: **1**
- Plocha zastavěná: **1072 m²**
- Užitná plocha: **145 m²**
- Plocha pozemku: **2920 m²**
- Voda: **Místní zdroj, Dálkový vodovod**
- Topení: **Lokální tuhá paliva**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Telekomunikace: **Telefon, Internet**



Prodej rodinného domu 240 m², pozemek 571 m² Rohle, okres Šumperk

820 000 Kč

G Mimořádně nevhodná

Exklusivně Vám přinášíme prodej rodinného domu 5+1 o podlahové ploše 240m² v Rohli. Dům je v původním stavu se započatou rekonstrukcí. Jedna místnost má novou odizolovanou podlahu a nové hrubé omítky. Po dokončení této místnosti a koupelny je dům obyvatelný. Zbytek domu potřebuje rekonstrukci. Stavba je cihlová na kamenné podezdívce. Okna jsou původní dřevěná, podlahy dřevěné. Střecha je původní nicméně trámy jsou zdravé. Dům má vlastní studnu, kanalizace je ve výstavbě, plánované dokončení je v roce 2020. K domu je oplocena i zahrada o další rozloze 778m², kterou je možno od pozemkového fondu pronajmout nebo i odkoupit (řízení již bylo zahájeno). Rádi Vám zajistíme aktuálně nejvýhodnější financování na trhu. Bližší informace a prohlídku Vám rád zajistí makléř. Těšíme se na společnou prohlídku.

- Celková cena: **820 000 Kč za nemovitost, včetně provize**
- ID zakázky: **003N050409**
- Aktualizace: **09.11.2019**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Před rekonstrukcí**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **2**
- Plocha zastavěná: **331 m²**
- Užitná plocha: **240 m²**

- Plocha podlahová: 240 m²
- Plocha pozemku: 571 m²
- Sklep:
- Garáž:
- Datum nastěhování: Ihned
- Voda: Místní zdroj
- Topení: Ústřední tuhá paliva
- Elektřina: 400V
- Doprava: Silnice, Autobus
- Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
- Vybavení:
- Výtah:

Z tohoto přehledu nabídek je patrné, že obdobné objekty jsou nabízeny často a s obdobnými nemovitostmi se na trhu s nemovitostmi obchoduje v menší míře, prodeje vyžadují delší čas.

Dále pak je nutné uvést, že při uskutečnění prodeje nabízených nemovitostí na internetu bývají obchodované ceny oproti nabídkám realitních kanceláří nižší.

V nabídkových cenách realitních kanceláří jsou potom obvykle zahrnuty i poplatky, provize, ceny za znalecké posudky aj.

Vlastním znaleckým posudkem 4751-91/2016 z 5.8.2016 byla cena obvyklá stanovena na částku 580.000,- Kč.

Vzorek č.1 je dům v obci Klopina, užitná plocha 120 m², stavba před rekonstrukcí, obdobný technický stav, pozemek 1.475 m², byt 2*1+1 s možností vestavby

Vzorek č.2 dům v obci Strupšín, částečná rekonstrukce, užitná pl. 145 m², pozemky 2.920 m², obdobný technický stav.

Vzorek č. 3 dům v obci Rohle, 5+1, podlahová pl. 240 m² obdobný technický stav, plocha pozemku 571 m².

Všechny nabízené ceny jsou včetně provize a dalších poplatků.

Porovnání

| Vzorek | 1 | 2 | 3 | Pozn. |
|---------------------------|------------------|-----------|-------------|-------|
| Nabídková cena Kč | 690.000,- | 980.000,- | 820.000,- | |
| Redukční koef. | | | | |
| Pramen ceny | 0.90 | 0.90 | 0.90 | |
| Velikost objektu | 1.05 | 1.00 | 0.95 | |
| Poloha | 1.00 | 1.00 | 1.00 | |
| Provedení, vybavení | 1.00 | 1.00 | 1.00 | |
| Příslušenství | 1.00 | 1.00 | 1.00 | |
| Technický stav | 1.00 | 1.00 | 1.00 | |
| Vliv pozemku | 1.00 | 0.95 | 1.00 | |
| Úvaha znalce | 0.95 | 0.95 | 1.00 | |
| Celkem redukční koef. | 0.987 | 0.812 | 0.855 | |
| Redukovaná cena Kč | 681.030,- | 795.760,- | 701.100,- | |
| Váha vzorku | 3 | 1 | 2 | |
| | 2.043.090,- | 795.760,- | 1.402.200,- | |
| Vážená jednotková cena Kč | 706.842,- | | | |

SROVNÁVACÍ HODNOTA CELKEM

710.000,- Kč

Přehled zjištěných hodnot :

| | |
|--------------------|-----------|
| Věcná hodnota | 476.920,- |
| Výnosová hodnota | - |
| Srovnávací hodnota | 710.000,- |

Z uvedených zjištění dovozují, že cena obvyklá domu čp.53 se bude pohybovat při srovnávací hodnotě.

Na základě tohoto rozboru usuzují, že cena obvyklá pozemku p.č.st.125 se stavbou domu č.p.53 včetně uvedených součástí a příslušenství bude

| |
|---------------------|
| CENA OBVYKLÁ |
| 710.000,- Kč |

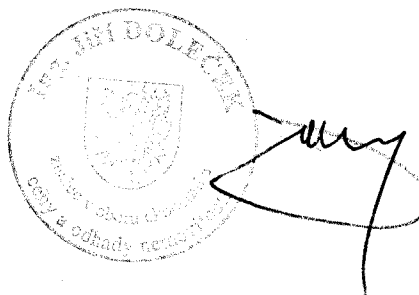
slovy : sedmsetdesettisíckorunčeských

Úkolem znalce je aktualizovat znalecký posudek č.4751-91/2016 ze dne 5.8.2016 a určit cenu nemovitých věcí náležející zůstavitelce, ke dni vyhotovení znaleckého posudku (resp. ke dni provedení jeho aktualizace), a to : - spoluvlastnického podílu 1/2 k pozemkům č.p.st.125 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba (objekt k bydlení)č.p.53, v části obce Rohle, a p.č. 208/2 (zahrada), zapsáno na LV 23 pro katastrální území a obec Rohle, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Šumperk, s odpovídajícím podílem na všem příslušenství a součástech.

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na výše uvedených nemovitostech tedy zapsaných na LV č.23 včetně součástí a příslušenství bude

355.000,- Kč

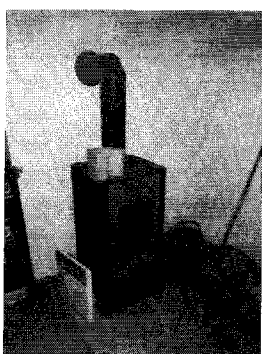
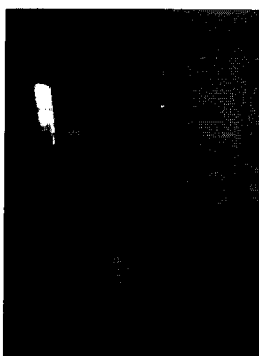
Slovy: třístapadesátpěttisíckorunčeských



5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 14.10.1981, č.j. 3992/81, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 5281-111/2019.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.



Právní mocí
09. 11. 2019
MAGDALENA ILIADISOVÁ
Notářská kancelář
Hlavní třída v Šumperku
06. 11. 2019

21 D 90/2016 - 659

U s n e s e n í

Okresní soud v Šumperku rozhodl Mgr. Magdalenou Iliadisovou, notářkou se sídlem v Šumperku, s notářskou kancelář na adrese Šumperk, Hlavní třída 3061/20, PSČ 787 01, pověřenou k provedení úkonů v řízení o pozůstalosti tímto soudem, ve věci řízení o pozůstalosti po

Vlastě Navrátilové,

nar. 16.05.1954, r.č. 545516/0656, s posl. trvalým pobytem Rohle č.p. 53, zemř. dne 06.01.2016, jako rozvedené, bez zanechání pořízení pro případ smrti, jehož se účastní:

1. **Vlasta Pecháčková**, nar. 18.07.1975, s trvalým pobytem Bludov, 8. května č.p. 78
2. **Vladimír Navrátil**, nar. 26.12.1973, s trvalým pobytem Bludov, Za školou č.p. 722
3. **JUDr. Jiří Petruň**, soudní exekutor Exekutorského úřadu Šumperk se sídlem Šumperk, K.H.Máchy 1294/2, PSČ 787 01, IČ 478 44 582
4. **Všobecná zdravotní pojišťovna České republiky** se sídlem Praha 3, Orlická 4/2020, PSČ 130 00, IČ 411 97 518, Regionální pobočka Ostrava, pobočka pro Moravskoslezský, Olomoucký a Zlínský kraj se sídlem Ostrava – Moravská Ostrava, Masarykovo nám. 24/13, PSČ 702 00
5. **JUDr. Alan Havlice**, soudní exekutor Exekutorského úřadu Jeseník se sídlem Jeseník, Otakara Březiny 229/5, PSČ 790 01, IČ 033 72 537
6. **spol. O2 Czech Republic a.s.** se sídlem Praha 4, Michle, Za Brumlovkou 266/2, PSČ 140 22, IČ 601 93 336
7. **spol. Generali Pojišťovna, a.s.** se sídlem Praha 2, Bělehradská 299/132, PSČ 120 00, IČ 618 59 869, právně zast. Mgr. Josefem Veverkou, advokátem Advokátní kanceláře Veverka – Kohoutová se sídlem Praha 5, nám. Kinských 76/7, PSČ 150 00, IČ 662 55 228
8. **JUDr. Marcel Smékal**, soudní exekutor Exekutorského úřadu Praha – východ se sídlem Praha 4, Michelská 1326/62, PSČ 140 00, IČ 603 51 268
9. **spol. Česká podnikatelská pojišťovna, a.s. Vienna Insurance Group** se sídlem Praha 8, Pobřežní 665/23, PSČ 186 00, IČ 639 98 530, právně zast. JUDr. Pavlem Novákem, advokátem se sídlem Praha 4, Bohuslava Martinů 1051/2, PSČ 140 00, IČ 101 72 548
10. **Okresní správa sociálního zabezpečení Šumperk** se sídlem Šumperk, 17. listopadu 556/19, PSČ 787 01
11. **spol. Kooperativa pojišťovna, Vienna Insurance Group** se sídlem Praha 8, Pobřežní 665/21, PSČ 186 00, IČ 471 16 617, právně zast. JUDr. Romanem Majerem, advokátem se sídlem Praha 4, Vyskočilova 1326/5, PSČ 140 00, IČ 454 17 491
12. **spol. ČEZ Prodej, a.s.** se sídlem Praha 4, Duhová 1/425, PSČ 140 53, IČ 272 32 433, právně zast. Mgr. Davidem Jüngrem, advokátem jako společníkem ve společnosti JGK advokáti v.o.s. se sídlem Ostrava, Mariánské Hory, 28. října 438/219, PSČ 709 00, IČ 075 36 941
13. **JUDr. Eva Jablonská**, soudní exekutor Exekutorského úřadu Praha 6 se sídlem Praha 6, Slavičkova 372/2, PSČ 160 00, IČ 608 70 281
14. **JUDr. Jan Fendrych**, soudní exekutor Exekutorského úřadu Praha 2 se sídlem Praha 3, Hradecká 2526/3, PSČ 130 00, IČ 751 28 446

15. **spol. Intrum Czech, s.r.o.** se sídlem Praha 1, Nové Město, Klimentská 1216/46, PSČ 110 00, IČ 272 21 971, právně zast. JUDr. Ervínem Perthenem, MBA, advokátem jako společníkem ve společnosti PPS advokáti s.r.o. se sídlem Hradec Králové, Velké náměstí 135/19, PSČ 500 03, IČ 275 32 640
16. **spol. HFS s.r.o.** se sídlem Praha 3, Žižkov, Koněvova 2442/150, PSČ 130 00, IČ 615 06 681
17. **spol. Barlog Capital a.s.** se sídlem Praha 5, Stodůlky, K Brance 1171/11, PSČ 155 00, IČ 282 10 956
18. **Mgr. Jan Peroutka, soudní exekutor Exekutorského úřadu Chomutov** se sídlem Chomutov, Revoluční 48, PSČ 430 01, IČ 662 25 108
19. **spol. Komerční banka, a.s.** se sídlem Praha 1, Na příkopě 969/33, PSČ 114 07, IČ 453 17 054, právně zast. JUDr. Josefem Kešnerem, advokátem se sídlem Praha 3, Litoměřická 839/15, PSČ 190 00, IČ 713 29 731
20. **spol. ENTES COMPANY s.r.o.** se sídlem Šumperk, Čajkovského 2083/4, PSČ 787 01, IČ 646 17 700
21. **spol. ŠMR, a.s.** se sídlem Praha 6, Dejvice, Koulova 1606/2, PSČ 160 00, IČ 607 93 295
22. **Finanční úřad pro Olomoucký kraj** se sídlem Olomouc, Lazecká 545/22, PSČ 779 11, **Územní pracoviště v Šumperku** se sídlem Šumperk, Gen. Svobody 2790/38, PSČ 787 01
23. **Mgr. Ing. Jiří Prošek, soudní exekutor Exekutorského úřadu Plzeň – město** se sídlem Plzeň, Dominikánská 8, PSČ 301 00, IČ 713 29 277
24. **JUDr. Dalimil Mika, LL.M., soudní exekutor Exekutorského úřadu Klatovy** se sídlem Klatovy, Za Beránkem 836, PSČ 339 01, IČ 712 38 573
25. **JUDr. Vlastimil Porostlý, soudní exekutor Exekutorského úřadu Ostrava** se sídlem Ostrava, Mariánské Hory, Stojanovo nám. 7/873, PSČ 709 00, IČ 166 44 263
26. **Mgr. Libor Cink, soudní exekutor Exekutorského úřadu Břeclav** se sídlem Břeclav, nám. T. G. Masaryka 17, PSČ 690 02, IČ 712 44 484
27. **JUDr. Lukáš Jícha, soudní exekutor Exekutorského úřadu Přerov** se sídlem Přerov, Komenského 38, PSČ 750 02, IČ 048 86 674

t a k t o:

Soud ustanovuje znalce:

- **Ing. Jiřího Dolečka**, s trvalým pobytem Šumperk, Bezručova 933/12, PSČ 787 01, IČ 641 04 711,
soudního znalce z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí.

Znalci se ukládá, aby podal znalecký posudek (jeho aktualizaci) písemně ve čtyřech vyhotoveních do **30 dnů** od doručení tohoto usnesení znalci. Podání znaleckého posudku není žádáno jako spěšné.

Úkolem znalce je **aktualizovat znalecký posudek číslo 4751-91/2016**, vyhotovený Ing. Jiřím Dolečkem dne 5.8.2016, a určit **obvyklou cenu nemovitých věcí**, náležející zůstavitelce, **ke dni vyhotovení znaleckého posudku (resp. ke dni provedení jeho aktualizace)**, a to:

spoluvlastnického podílu o velikosti $\frac{1}{2}$ k pozemkům st.p.č. 125 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba (objekt k bydlení) č.p. 53, v části obce Rohle, a p.č. 208/2 (zahrada), zapsáno na listu vlastnictví 23 pro katastrální území a obec Rohle, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, s odpovídajícím podílem na všem příslušenství a součástech.

Znalec je povinen podat znalecký posudek ve stanovené lhůtě; ze závažných důvodů může soudní komisařku 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.

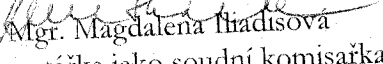
Znalec může odeprít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti, nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. O důvodnosti odeprání podání znaleckého posudku rozhoduje soud.

Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin (ust. § 346 tr. zák.).

Poučení: Proti tomuto usnesení účastníci nemají právo na odvolání.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům, pochybnost o jeho nepodjatosti. Jakmile se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit soudu. Účastníci řízení mohou podat proti osobě znalce námítky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení. O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soud.

V Šumperku dne 14. října 2019


Mgr. Magdalena Iladišová
notářka jako soudní komisařka



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2016 12:35:04

bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 21 D 90/2016 pro Notář Iliadisová Magdalena,
Mgr.

020715 Šumperk

Obec: 540871 Rohle

740420 Rohle

List vlastnictví: 23

Uzemí jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

| Právní oprávnění | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------------------|-------|
| Právo | | |
| Notář Jiří a Navrátilová Vlasta, č.p. 53, 78974 Rohle | 480424/409 545516/0656 | |
| Právo jmění manželů | | |

| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
|---|------------|----------------------------|----------------|-----------------------|
| 125 | 332 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| stavba je stavba: Rohle, č.p. 53, bydlení | | | | |
| stavba stojí na pozemku p.č.: St. 125 | | | | |
| 208/2 | 312 | zahradka | | zemědělský půdní fond |

Práva - Bez zápisu

Právo vlastnického práva

Povinnost k

Právo smluvní

Pohledávku ve výši 330.000,-Kč, splatnost dne 7.12.2010

SPR, s.r.o., Koněvova 2442/150,
Praha, 13000 Praha 3, RČ/IČO:
136881

Parcela: St. 125
Parcela: 208/2

V-7117/2005-809
V-7117/2005-809

Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 07.12.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.12.2005.

V-7117/2005-809

Právo k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pro pohledávku ve výši 3.201,12 Kč, včetně příslušenství a náhradu nákladů exekuce

SPR, s.r.o., Nová
208/23, 78983 Loštice, RČ/IČO:
1376312

Parcela: St. 125
Parcela: 208/2

Z-8225/2010-809
Z-8225/2010-809

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 057EX -3088/2007 -117 ze dne 01.11.2009. Právní moc ke dni 12.01.2010.

Z-1304/2010-809

Právo k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pro pohledávku ve výši 6.603,00 Kč, včetně příslušenství, náklady nalézacího řízení a náklady exekuce

SPR, a.s., Hněvkovská 1228/50,
Chodov, 14800 Praha 4, RČ/IČO:
130793295

Parcela: St. 125
Parcela: 208/2

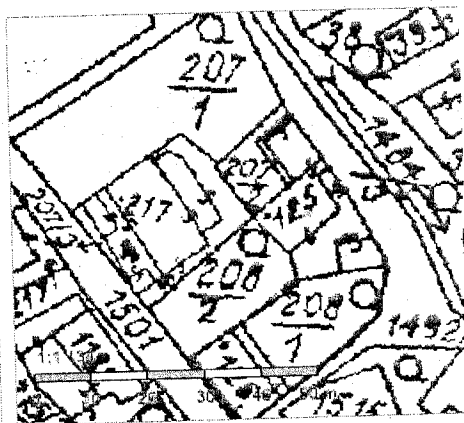
Z-11876/2010-809
Z-11876/2010-809

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti sp. zn. 120 EX 1277/09-35 ze dne 15.09.2010. Právní moc ke dni 17.09.2010.

Z-11876/2010-809

Informace o pozemku

Parcelní číslo: st. 125
 Obec: Rohle [540871]
 Katastrální území: Rohle [740420]
 Číslo LV: 23
 Výměra [m²]: 332
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: STEP2880,V.S.VII-09-13
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným: Rohle [140422]; č. p. 53; objekt k bydlení
 Stavba stojí na pozemku: p. č. st. 125
 Stavební objekt: č. p. 53
 Adresní místa: č. p. 53

Vlastníci, jiní oprávnění

| | Podíl |
|---|-------|
| Vlastnické právo | |
| Navrátil Jiří, č. p. 53, 78974 Rohle | 1/2 |
| Navrátilová Vlasta, č. p. 53, 78974 Rohle | 1/2 |

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
 Zástavní právo smluvní
 Zástavní právo soudcovské
 Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ

Dražební vyhláška
 Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 Nařízení exekuce - Navrátil Jiří
 Nařízení exekuce - Navrátilová Vlasta

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: Z-7592/2019, Z-7591/2019

