

Znalecký posudek č. 834–19/23

z oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializace Nemovitosti

o obvyklé ceně nemovitých věcí na LV 18, obec Milíkov, kat.území Milíkov u Jablunkova

Číslo položky v Evidenci znaleckých posudků 18216/2023



Zadavatel posudku:

Exekutorský úřad Frýdek-Místek
Mgr. Jaroslav Kocinec, LL.M.
Farní č. p. 19, 738 01 Frýdek-Místek
IČ: 71468706
DIČ: 7702255627

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny, příp.tržní hodnoty jako podklad pro postup podle zákona č. 99/1963 Sb., ve znění pozdějších předpisů (Občanský soudní řád) a zákona č. 120/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů (Exekuční řád)

Podle stavu ke dni 18. 5. 2023 posudek vypracovala:

Ing. Marta Bílková
Metylovice 287
739 49 Metylovice

Posudek obsahuje 28 stran včetně příloh. Zadavateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Metylovicích, 12. 6. 2023

A. Zadání znaleckého posudku

A.1. Odborná otázka zadavatele a účel znaleckého posudku

Podle Usnesení soudního exekutora Mgr. Jaroslava Kocince, LL.M., Exekutorský úřad Frýdek-Místek, č.j. 142 EX 01020/22-048 je úkolem znalce provést ocenění nemovitých věcí, a to v souladu s Občanským soudním řádem, částí Šestou, Hlavou pátou, § 336, obvyklou cenou, případně tržní hodnotou, pro účely exekučního řízení.

I. Ocenění nemovitých věcí a jejich příslušenství cenou obvyklou, případně tržní hodnotou, zapsaných na LV č. 18 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, pro obec Milíkov, kat. území Milíkov u Jablunkova, a to:

- pozemek parc.č. st. 396, druhu zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 117 m², jehož součástí je stavba: Milíkov, č.p. 260, rod. dům,
- pozemek parc.č. st. 670, druhu zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 36 m², jehož součástí je stavba: bez čp/če, zem. stav.,
- pozemek parc.č. 39/26, druhu trvalý travní porost, o výměře 647 m² včetně jejich součástí a příslušenství.

II. Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku konkrétně specifikoval příslušenství nemovitých věcí a následně je zohlednil při stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí.

III. Znalci se dále ukládá, aby ve znaleckém posudku konkrétně specifikoval případná věcná břemena, výměnky a nájemní či pachtovní práva váznoucí na oceňovaných nemovitých věcech, a pokud tyto ovlivňují cenu nemovitých věcí, aby předmětná věcná břemena, výměnky a nájemní či pachtovní práva zvlášť ocenil a jejich cenu následně odečetl od konečné ceny nemovitých věcí.

Znaleckým úkolem zadavatelem výslovně zadaným je pouze ocenění obvyklou cenou, příp. tržní hodnotou, ne určení ceny zjištěné dle § 1c Oceňovací vyhlášky.

A.2. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Podklady pro vypracování posudku

B.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalkyně ve vztahu k zadané odborné otázce zajistila podklady jednak od zadavatele, jednak z vlastních zdrojů a dále také z veřejně přístupných zdrojů.

B.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z katastru nemovitostí- LV 18, k.ú. Milíkov u Jablunkova, vyhotoven bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j. EX 01020/22 pro Exekutorský úřad Frýdek-Místek, Soudní exekutor Mgr. Jaroslav Kocinec, LL.M., dne 28.3.2023.

2. Snímek z katastrální mapy, vyhotoven dálkovým přístupem pro znalecké účely, dne 17.5. 2023.

3. Místní šetření provedeno dne 18.5.2023, včetně částečného zaměření provedeného laserovým dálkoměrem Leica DISTO™ D5. Přes písemnou výzvu, týkající se termínu místního šetření, kterou zaslala znalkyně povinnému i oprávněnému, znalkyni nebyl umožněn přístup k nemovitým věcem a tudíž ani do interiéru objektů. Nemovité věci se nacházejí pod oplocením s uzamčenou bránou, hlídány psem.

4. Fotodokumentace pořízená na místě.

5. Informace získané při místním šetření.

6. Územní plán města Milíkov, platný k datu, ke kterému je vypracován posudek.

7. Elektronický digitální povodňový portál a Povodňový plán České republiky, vydaný Ministerstvem životního prostředí.

8. Software DeltaNem společnosti Diotima včetně databáze Moni-T- souboru kupních a nabídkových cen nemovitostí.

9. Databáze Cenovamapa.cz společnosti OctopusPro- soubor kupních a nabídkových cen nemovitostí.

10. Realitní servery Sreality a Moravskoslezské Reality

11. Použité předpisy, literatura a další podklady:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění k datu odhadu.
- Vyhláška č. 337/2022 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění k datu odhadu.
- Program pro oceňování nemovitostí DELTA-NEM
- Použitá literatura:

[1] BRADÁČ A. a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitostí. II. doplněné vydání. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2021.

[2] Časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 1996 až 2022

[3] Odborný čtvrtletník „Znalec“ vydávaný Komorou soudních znalců, interní zpravodaj Komory

B.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroje dat považuje znalkyně za věrohodné. Jedná se o veřejné seznamy (Katastr nemovitostí, Územní plán obce vyvěšený na www stránkách obce, apod.), data získaná vlastní prohlídkou, včetně měření a fotodokumentace, software a databáze oceňovacích programů, zákony, odborná legislativa a odborná literatura.

C. Nález

Znalkyně při sběru, tvorbě dat a při jejich zpracování vycházela ze všech podkladů, jejichž výčet je uveden v části B. Posudku.

1. Informace o předmětu ocenění

Jedná se o soubor nemovitých věcí, sestávající z rodinného domu čp. 260, hospodářské budovy a pozemků -výčet viz výše v části A.1. Posudku. Soubor je situován v severozápadní části obce Milíkov. Zástavba v okolí je tvořena objekty individuálního bydlení. Přístup je po zpevněné asfaltové obecní komunikaci. Nejbližší autobusová zastávka „Milíkov, pila“ se nachází cca 500 m jižním směrem, centrum obce a Obecní úřad cca 2,1 km jihovýchodním směrem. Asi 50 m jihovýchodním směrem protéká místní vodní tok zvaný Kopytná.

Součást věci: součást věci je dle NOZ Zákona č. 89/2012 Sb. vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé. Inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.

Příslušenství věci Příslušenství věci je dle NOZ Zákona č. 89/2012 Sb. vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.

Příslušenstvím je v daném případě hospodářská budova, přípojky sítí, zpevněné plochy, oplocení.

Bližší popis oceňovaných nemovitých věcí viz dále v Posudku.

Obec Milíkov leží v okrese Frýdek-Místek. Dle platného Malého lexikonu obcí zde žije 1350 obyvatel a katastrální území obce má rozlohu 916 ha. Značnou část obyvatel tvoří početná polská menšina. Ve vzdálenosti 10 km severně leží město Třinec, 19 km severně město Český Těšín, 28 km západně město Frýdek-Místek. Milíkov leží západně od Jablunkova. Obec tvoří dvě samostatné části – Dědina a Paseky. V současnosti žije Milíkov pestrým společenským a kulturním životem, který se odehrává převážně v kulturním domě. Občané se účastní například Vítání občáňků, ve volném čase mohou navštívit místní knihovnu či se sdružovat ve Sboru dobrovolných hasičů Milíkov. Obec má základní a mateřskou školu, funguje zde Pošta Partner. V Milíkově jsou hřiště, tělocvična a fotbalový stadion. Do obce zajíždí autobus. Milíkovem vede silnice III. třídy č. 01144.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj	Moravskoslezský
Okres	Frýdek-Místek
Obec	Milíkov
Katastrální území	Milíkov u Jablunkova (694941)
Číslo popisné	260
PSČ	739 81
Počet obyvatel	1 350
List vlastnictví číslo	18
Vlastník	Zábraha Václav č. p. 260, 73981 Milíkov

D. Posudek

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, je v § 2 odst. 2 definována cena obvyklá následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

„V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv.“

„Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

V souladu s Vyhláškou č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 337/2022 Sb. je postup stanovení obvyklé ceny následující:

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,*
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,*
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,*
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,*
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a*
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.*

Při určení obvyklé ceny je dále použit následující postup:

1. **Ocenění nákladovým způsobem dle oceňovací vyhlášky**- vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, a prováděcí vyhláška č. 337/2022 Sb., v platném znění).
2. **Ocenění porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí se provede porovnání a aplikace na oceňovaný předmět ocenění.

Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen, v souladu se zákonem o oceňování majetku, a v souladu se smyslem stanovením obvyklé ceny s důrazem na porovnávací způsob ocenění.

Obsah

1. Ocenění nákladovým způsobem
 - 1.1. Ocenění staveb nákladovým způsobem
 - 1.1.1. Rodinný dům č.p. 260 na pozemku parc.č. st. 396 – § 13
 - 1.1.2. Hospodářská budova na pozemku parc.č. st. 670 – § 16
 - 1.1.3. Venkovní úpravy – § 18
 - 1.1.4. Rekapitulace cen
 - 1.2. Ocenění pozemků porovnávací metodou
2. Ocenění porovnávacím způsobem

1. Ocenění nákladovým způsobem

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Ocenění je provedeno dle § 11 Oceňovací vyhlášky a vychází ze základních cen za měrné jednotky stavby, ze zohlednění charakteru, velikosti stavby, jejího vybavení, polohy a z technického nebo morálního opotřebení stavby. Pozemky jsou oceněny zvlášť porovnávací metodou.

1.1 Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.1.1 Rodinný dům č.p. 260 na pozemku parc.č. st. 396 – § 13

Jedná se o samostatně stojící, podsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím a podkrovím, krytý sedlovou střechou s vikýřem z jihovýchodní strany. Ze severozápadní strany je jednopodlažní přístavek, krytý pultovou střechou. Objekt je zděné konstrukce, krov předpokládán dřevěný, střešní krytina plechová, vikýř obložen dřevem. Okna jsou plastová. Hlavní vstup do zvýšeného 1.NP objektu je od severovýchodu, po venkovním schodišti malým proskleným závětrím, další vstup je pak z úrovně terénu ze dvora, od severozápadu.

Interiér objektu nebyl znalkyní zprístupněn, předpokládá se tedy standardní vybavení, přiměřené údržby.

Dle sdělení vlastníka sousedního objektu kolem pozemků vede kromě el. energie také obecní vodovod, kanalizace, plyn, předpokládá se tedy napojení na všechny sítě. Vytápění nezejistěno, předpoklad ústřední s kotlem na tuhá paliva nebo plyn.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům	typ C
Konstrukce	zděná
Podsklepení	podsklepená
Typ střechy	se sklonitou střechou
Podkroví	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1. NP
Podlaží	s jedním nadzemním podlažím
Polohový koeficient K_5	0,900
Kód klasifikace CZ-CC	111 Budovy jednobytové
Kód SKP	46.21.11.1 domy rodinné jednobytové
Koeficient změny cen staveb K_i	2,833

Podlaží

Název	Výška	Zastavěná plocha
1.NP	3,00 m	$9,0 \times 9,0 + 9,0 \times 2,5$ = 103,50 m ²
Podkroví	2,70 m	$9,0 \times 9,0$ = 81,00 m ²
1.PP	2,30 m	$9,0 \times 9,0 + 9,0 \times 2,5$ = 103,50 m ²
Součet	8,00 m	= 288,00 m ²

Obestavěný prostor OP

Spodní stavba	$2,5 \times (9,0 \times 9,0 + 9,0 \times 2,5)$	= 258,75 m ³
Vrchní stavba	$4,0 \times (9,0 \times 9,0 + 9,0 \times 2,5)$	= 414,00 m ³
Zastřešení	$4,0/2 \times (9,0 \times 9,0)$	= 162,00 m ³
Venkovní schodiště	$1,2 \times 4,5 \times 1,0$	= 5,40 m ³
Vikýř	$(1,2 \times 1,4 \times 1,4)/2$	= 1,18 m ³
Obestavěný prostor – celkem		= 841,33 m ³

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy	5,40 %	Standardní
2. Zdivo	23,40 %	Standardní
3. Stropy	9,10 %	Standardní
4. Střecha	5,40 %	Standardní
5. Krytina	3,30 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,80 %	Standardní
7. Vnitřní omítky	6,10 %	Standardní
8. Fasádní omítky	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,50 %	Standardní
10. Vnitřní obklady	2,20 %	Standardní
11. Schody	2,30 %	Standardní
12. Dveře	3,20 %	Standardní
13. Okna	5,10 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností	2,10 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností	1,30 %	Standardní
16. Vytápění	5,30 %	Standardní
17. Elektroinstalace	4,20 %	Standardní
18. Bleskosvod	0,60 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
19. Rozvod vody	2,90 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody	1,70 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace	2,70 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení	4,30 %	Standardní
25. Záchod	0,30 %	Standardní
26. Ostatní	4,00 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4

Základní koeficient K_4	1,0000
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4	= 1,0000

Ocenění

Základní cena ZC	2 130,– Kč/m ³
Koeficient využití podkroví K_{vp}	× 1,1200
Koeficient vybavení stavby K_4	× 1,0000
Polohový koeficient K_5	× 0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i	× 2,8330
Základní cena upravená ZC_U	= 6 080,– Kč/m ³

$$\text{Cena stavby OP} \times ZC_U = 5\,115\,290,– \text{ Kč}$$

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení O	= 55,000 %
Odpočet opotřebení	5 115 290,– Kč × 55,000 %
Cena objektu po odečtení opotřebení	= 2 813 410,– Kč
	= 2 301 880,– Kč

**Rodinný dům č.p. 260 na pozemku parc.č. st. 396 –
zjištěná cena**

2 301 880,– Kč

1.1.2 Hospodářská budova na pozemku parc.č. st. 670 – § 16

Jedná se o samostatně stojící nepodsklepený jednopodlažní objekt, krytý pultovou střechou. Objekt je zděné konstrukce, s fasádní břizolitovou omítkou. Krov předpokládán dřevěný, střešní krytina plechová. Přístup do objektu je ocelovými dvoukřídlovými vraty a ocelovými dveřmi, obojí z jihovýchodní strany. Podstřešní prostor je přístupný ocelovými dvířky nad vraty a dveřmi.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba	typ I–B
Svislá nosná konstrukce	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1. NP
Podkroví	nemá podkroví
Krov	neumožňující zřízení podkroví
Koeficient vybavení stavby K_4	0,989
Polohový koeficient K_5	0,900
Kód klasifikace CZ-CC	1274 Budovy nebytové ostatní
Kód SKP	46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené
Koeficient změny cen staveb K_i	2,738

Podlaží

1.NP

Výška

3,00 m

Zastavěná plocha 6,0×6,0

= 36,00 m²

Obestavěný prostor OP

1.NP 3,00 × 6,0×6,0

= 108,00 m³

střešní prostor 1,5/2 × 6,0×6,0

= 27,00 m³

Obestavěný prostor – celkem

= 135,00 m³

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy	7,10 %	Standardní
2. Obvodové stěny	31,80 %	Standardní
3. Stropy	19,80 %	Standardní
4. Krov	7,30 %	Standardní
5. Krytina	8,10 %	Standardní
6. Klempířské práce	1,70 %	Standardní
7. Úprava povrchů	6,10 %	Standardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře	3,00 %	Standardní
10. Okna	1,10 %	Nevyskytuje se
11. Podlahy	8,20 %	Standardní
12. Elektroinstalace	5,80 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

Základní koeficient K₄ 1,0000

Úprava koeficientu K₄

10. Okna $-0,54 \times 1,852 \times 1,10 \%$

– 0,0110

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄

= 0,9890

Ocenění

Základní cena ZC 1 250,– Kč/m³

Koeficient vybavení stavby K₄ × 0,9890

Polohový koeficient K₅ × 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i × 2,7380

Základní cena upravená ZC_U = 3 050,– Kč/m³

Cena stavby OP × ZC_U = 411 750,– Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení	O	= 55,000 %	
Odpočet opotřebení	411 750,- Kč	× 55,000 %	– 226 460,- Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení			= 185 290,- Kč

Hospodářská budova na pozemku parc.č. st. 670 – zjištěná cena **185 290,- Kč**

1.1.3 Venkovní úpravy – § 18

Jedná se o:

- přípojky sítí (předpokládána elektropřípojka, přípojka vody z obecního vodovodu, kanalizace do obecní kanalizace, plyn)
- zpevněné plochy- chodník od komunikace k objektu rodinného domu a vjezd od komunikace směrem k hosp.budově
- oplocení- podél příjezdové komunikac- jižní hranice pozemku parc.č.39/26- dřevěné na zděných sloupcích vč. vrátek a vrat, severovýchodní a severozápadní hranice pozemku parc.č. 39/26- pletivo na ocelových sloupcích.

Ocenění

Cena stavby Rodinný dům č.p. 260 na pozemku parc.č. st. 396	2 301 880,- Kč
Podíl z ceny stavby	× 4,5 %
Cena venkovních úprav	= 103 580,- Kč
Venkovní úpravy – zjištěná cena	103 580,- Kč

1.1.4 Rekapitulace cen

Výsledná cena

1. Rodinný dům č.p. 260 na pozemku parc.č. st. 396	2 301 880,- Kč
2. Hospodářská budova na pozemku parc.č. st. 670	185 290,- Kč
3. Venkovní úpravy	103 580,- Kč
Výsledná cena činí celkem	2 590 750,- Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50	2 590 750,- Kč

1.2 Ocenění pozemků porovnávací metodou

Jedná se o pozemky:

- pozemek parc.č. st. 396, druhu zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 117 m², jehož součástí je stavba: Milíkov, č.p. 260, rod. dům, oceňovaná zvlášť,
- pozemek parc.č. st. 670, druhu zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 36 m², jehož součástí je stavba: bez čp/če, zem. stav., hospodářská budova, oceňovaná zvlášť,
- pozemek parc.č. 39/26, druhu trvalý travní porost, o výměře 647 m², užívaný jako zahrada u rodinného domu čp. 260.

Pozemky tvoří funkční celek se stavbou rodinného domu čp. 260, jsou pod společným oplocením.

V platném Územním plánu obce jsou vedeny ve stabilizovaných plochách SO- Plochy smíšené obytné. Viz příloha.

Plocha pozemků celkem 800 m².

Popis porovnávací metody viz dále v Posudku, v části 2.

Srovnatelné nemovitosti

1. Pozemek, Milíkov

Kód nabídky: IDNES-202217755 (Reality IDnes)
202217755 (Sreality.cz)
MoniT-ID: 870BB6

Nabídková cena: 1 990 000,– Kč vč. DPH
1 025,77 Kč/m²
Datum nabídky: 27. 9. 2022

Adresa:

Milíkov, okres Frýdek-Místek

Prodej stavebního pozemku 1 940 m² Prodej stavebního pozemku v Beskydech, 1940 m², Milíkov u Jablunkova

Nabízíme vám ke koupi stavební pozemek o výměře 1940m² v malebné vesničce Milíkov, která je součástí Moravskoslezských Beskyd.

Jedná se o vyhledávanou oblast, která je vhodná jak pro rekreační využití, tak zároveň svou infrastrukturou a občanskou vybaveností a dostupností splní Vaše požadavky o bydlení.

Možnost napojení na obecní vodovod a kanalizaci, elektřina a plyn na hranici pozemku.

S případným financováním vám poradíme.

Pro více informací kontaktujte makléře. Doporučujeme osobní prohlídku.

Celková plocha: 1 940 m²
Druh pozemku: stavební pozemek
Inženýrské sítě: plynovod, elektřina
Elektřina: 230V, 400V
Plyn: plynovod
Rozvody: internet
Doprava: dálnice, silnice, MHD, autobus, vlak
Komunikace: asfaltová



2. Pozemek, Milíkov

Kód nabídky: 0065 (Sreality.cz)
IDNES-0065 (Reality IDnes)
MoniT-ID: 82B412

Nabídková cena: 1 927 481,- Kč vč. DPH
1 139,- Kč/m²
cena včetně provize a právních služeb
Datum nabídky: 17. 7. 2022

Adresa:

Milíkov, okres Frýdek-Místek

Nabízíme Vám k prodeji stavební parcelu o velikosti 1693m². Parcela se nachází v obci Milíkov u Jablunkova okr. Frýdek-Místek. Jedná se o velice klidnou část obce s okolní zástavbou rodinných domů. Za uvedenými pozemky již není dle platného územního plánu možná další výstavba, takže výhled na okolí zůstane zachován. Pozemek je mírně svažité a dle platného územního plánu je zde možná výstavba rodinného domu. Zastavitelnost pozemku je 40% s výškou domu v souladu s okolní zástavbou tedy dvě nadzemní podlaží. Elektřina, plyn a vodovod jsou na hranici pozemku - vedou podél obecní cesty případně přímo v silnici. Na pozemcích je dle průzkumu možnost vlastní vrtané studny. Obecní vodovodní řad momentálně nelze se 100% jistotou využít z kapacitních důvodů. Kanalizace prochází dolní částí pozemku a je možné napojení.

Celková plocha: 1 693 m²
Druh pozemku: stavební pozemek
Poloha v obci: centrum obce
Inženýrské sítě: plynovod, elektřina, kanalizace
Voda: místní zdroj
Elektřina: 230V
Plyn: plynovod
Kanalizace: veřejná kanalizace



3. Pozemek, Milíkov

Prodej stavebního pozemku 1 189 m², Milíkov, okres Frýdek-Místek
1 177 110 Kč (990 Kč za m²)

Nabízíme na prodej stavební pozemek o celkové výměře 1.189m² v podhorské obci Milíkov u Jablunkova. Pozemek je rovinatý, celodenně prosluněný, má pravidelný obdélníkový tvar. Možnost napojení na všechny inženýrské sítě (elektřina, vodovod, plyn a kanalizace). Dojezd po obecní asfaltové komunikaci. Jedná se o klidné místo s dostatkem soukromí. Do 5 minut chůze se nachází obchod, autobusová zastávka, škola, hospoda.

Celková cena: 1 177 110 Kč za nemovitost

Cena za m²: 990 Kč

ID zakázky: 127245

Aktualizace: Dnes Inzerát byl dnes topován

Plocha pozemku: 1189 m²

Doprava: Silnice, Autobus



Stanovení porovnávací hodnoty

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{přístupu}$	$K_{síti}$	$K_{tvaru, velikosti}$	$K_{redukce na zdroj ceny}$	Jednotková cena (JC)	
1. Pozemek, Milíkov					1 990 000,– Kč	1 940,00 m ²
1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	877,04 Kč	
2. Pozemek, Milíkov					1 927 481,– Kč	1 693,00 m ²
1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	973,42 Kč	
3. Pozemek, Milíkov					1 177 110,– Kč	1 189,00 m ²
1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	891,– Kč	

kde $JC = (VC / M) \times (K_{polohy} \times K_{přístupu} \times K_{síti} \times K_{tvaru, velikosti} \times K_{redukce na zdroj ceny})$

Minimální jednotková cena za m²

877,04 Kč

Průměrná jednotková cena za m²

$\Sigma JC / 3$

913,82 Kč

Maximální jednotková cena za m²

973,42 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	900,– Kč
Výměra	V	800,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	720 000,– Kč
Porovnávací hodnota		720 000,– Kč

Rekapitulace cen

1. Ocenění staveb nákladovým způsobem	2 590 750,– Kč
2. Ocenění pozemků porovnávací metodou	720 000,– Kč
	3 310 750,– Kč

2. Ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění nemovitých věcí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). 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 nemovité věci je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitých věcí 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, v případě vhodnosti i cena minimální a maximální.

Užitná plocha objektu odhadována 140 m² + suterén 90 m² (zohledněn zvlášť koeficientem suterénu).

Plocha pozemků celkem 800 m².

Srovnatelné nemovitosti

1. Rodinný dům, Vendryně

Řízení ČÚZK: V-3758/2022-832
MoniT-ID: 8B9793

Prodejní cena: 2 605 000,– Kč
Datum podání: 27. 9. 2022

Adresa:

739 94 Vendryně, okres Frýdek-Místek

parcela č. 199 Vendryně (součástí je stavba č.p. 688, čst obce Vendryně)

parcela č. 200 Vendryně

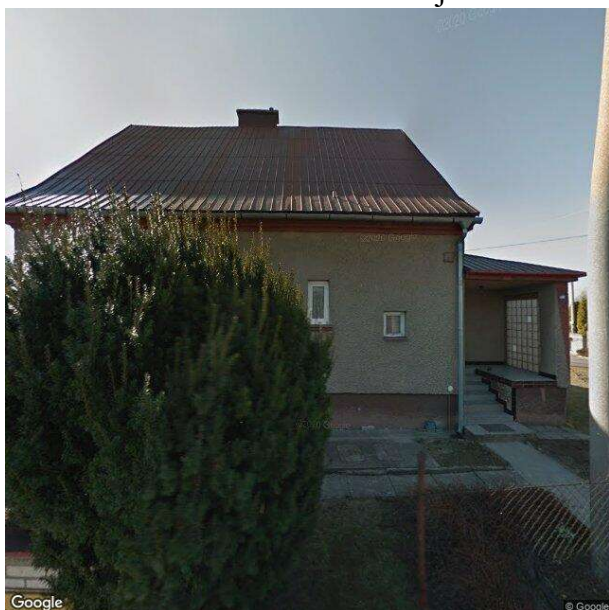
Pozemky:

Zahrada 611 m²

Zastavěná plocha a nádvoří 274 m²

Druh konstrukce: smíšená

Počet nadzemních podlaží: 1
Voda: dálkový vodovod
Plyn: plynovod
Kanalizace: veřejná kanalizace



2. Rodinný dům, Bystřice

Řízení ČÚZK: V-4411/2022-832
MoniT-ID: 8B95A4

Prodejní cena: 5 200 000,– Kč
Datum podání: 16. 11. 2022

Adresa:
739 95 Bystřice, okres Frýdek-Místek

parcela č. 1759 Bystřice nad Olší (součástí je stavba č.p. 534, část obce Bystřice)
parcela č. 1760 Bystřice nad Olší
Pozemky:
Zahrada 1812 m²
Zastavěná plocha a nádvoří 186 m²

Počet nadzemních podlaží: 1

Informace realitní kanceláře

Kód nabídky: 418 (Sreality.cz)
IDNES-418 (Reality IDnes)
MoniT-ID: 87B20C

Nabídková cena: 4 190 000,– Kč vč. DPH
11 263,44 Kč/m²
, Platba kolku na katastru
Datum nabídky: 16. 10. 2022

Adresa:

Bystřice, okres Frýdek-Místek

V exkluzivním zastoupení majitele, nabízíme prvorepublikovou vilu se zastavěnou plochou 186m², v podhorské obci Bystřice okres Frýdek - Místek. K vile náleží pozemek o celkové výměře 795 m². Tato vila je v započaté rekonstrukci - suché a prostorné sklepy jsou srovnané a vylité betonem, svázání horního patra do věnce, instalované vedení vytápění (bez kotle) a vody v mědi, plastová okna. Stavební povolení s kompletní projektovou dokumentací, na vytvoření více bytových jednotek, je platné do konce listopadu tohoto roku, s tím, že bude o další dva roky prodlouženo. Materiál pro zateplení, zdění atd., je k dispozici. V přízemí jsou 2 velké místnosti, lze předělit na 3 + kuchyň, prostor na koupelnu, samostatné WC a komora. Ve 2.nadzemním podlaží se nachází několik místností. Dům je celý podsklepený, dále je napojen na obecní vodovod, elektřinu, plyn, žumpa s možností napojení na kanalizaci. Užitková voda je k dispozici ze studny. Nemovitost je vhodná pro větší rodinu, menší penzion či bytový dům, nebo komunitní bydlení. Poblíž se nachází centrum obce s veškerou občanskou vybavabevostí.

Druh nemovitosti:	rodinný dům
Celková plocha:	372 m ²
Zastavěná plocha:	186 m ²
Užitná plocha:	300 m ²
Plocha pozemku:	981 m ²
Plocha zahrady:	795 m ²
Patrový/přízemní:	patrový
Poloha v bloku:	samostatný
Druh konstrukce:	cihlová
Stav objektu:	před rekonstrukcí
Počet nadzemních podlaží:	2
Počet podzemních podlaží:	1
Druh vlastnictví:	osobní
Třída ENB:	třída G – mimořádně nevhodná
Inženýrské sítě:	vodovod, plynovod, kanalizace
Voda:	dálkový vodovod, místní zdroj
Plyn:	plynovod
Kanalizace:	jímka, veřejná kanalizace
Komunikace:	asfaltová
Příslušenství:	sklep



3. Rodinný dům, Bystřice

Řízení ČÚZK: V-3553/2022-832
MoniT-ID: 8B95A3

Prodejní cena: 4 930 000,– Kč
Datum podání: 12. 9. 2022

Adresa:

739 95 Bystřice, okres Frýdek-Místek

parcela č. 2653 Bystřice nad Olší (součástí je stavba č.p. 947, část obce Bystřice)

parcela č. 2654 Bystřice nad Olší

Pozemky:

Zahrada 1141 m²

Zastavěná plocha a nádvoří 379 m²

Druh konstrukce: smíšená
Počet nadzemních podlaží: 1
Voda: dálkový vodovod
Plyn: plynovod
Kanalizace: jímka

4. Rodinný dům, Bystřice

Řízení ČÚZK: V-208/2023-832
MoniT-ID: 8DE7E6

Prodejní cena: 1 890 000,– Kč
Datum podání: 23. 1. 2023

Adresa:

739 95 Bystřice, okres Frýdek-Místek

parcela č. 3454 Bystřice nad Olší (součástí je stavba č.p. 246, část obce Bystřice)

parcela č. 3455 Bystřice nad Olší

Pozemky:

Zahrada 564 m²

Zastavěná plocha a nádvoří 132 m²

Druh konstrukce: smíšená
Počet nadzemních podlaží: 1
Voda: dálkový vodovod
Plyn: plynovod
Kanalizace: jímka

5. Rodinný dům, Návsí- NABÍDKOVÁ

Prodej rodinného domu 115 m², pozemek 1 000 m², Návsí, okres Frýdek-Místek
3 490 000 Kč

Rodinný dům na skvěle dostupném místě s udržovanou zahradou a garáží. Dvoupodlažní, podsklepený dům v obci Návsí je velikostně akorát pro jednu, ale klidně i početnější rodinu. Vzhledem k tomu, že je výstup do patra po betonovém schodišti bokem, může sloužit dům i vícegeneračně.

V 1.NP s podlahovou plochou 65 m² jsou celkem 2 pokoje, z nichž jeden je předělen sádko-kartonovou příčkou na dvě části, prostorná kuchyň kde se pohodlně vejde i jídelní část a koupelna nabízí také velký prostor. Pokud nebudete řešit výměnu kuchyňské linky, můžete vyřešit pouze ohřev vody v této části (bojler, průtokový ohřívač) a můžete ihned bydlet.

2.NP (cca 50 m²) nabízí malou kuchyňku s vstupem do koupelny, dále pak obývací pokoj, z kterého je vstup do ložnice a šikmé podkrovní části, kterou lze využít např. pro uložení sezónních věcí či jako menší šatnu. V tomto podlaží je ohřev vody zajištěn elektrickým bojlerem. Vyjma dvou oken v přístavbě a malých okýnek u koupelen, jsou v celém domě plastová okna. Střecha je plechová.

Dům je napojen na obecní vodovod, elektřinu, plyn i kanalizaci. Aktuálně byl dům vytápěn elektrickým kotlem, ale stále je k dispozici ještě i kotel na tuhá paliva. Díky tomu, že je dostupný i plyn, můžete zvolit typ vytápění, dle svého uvážení.

Zahrada je udržovaná s ovocnými keři a stromy. Místní potraviny máte jen 100 m a vlakové nádraží s autobusovým také kousek.

Celková cena: 3 490 000 Kč za nemovitost

ID zakázky: 3069

Aktualizace: 06.06.2023

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Okraj obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 2

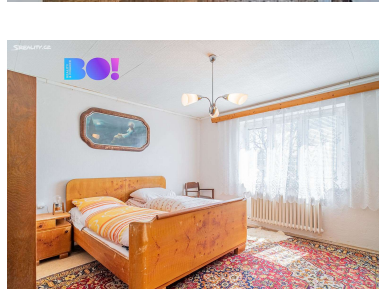
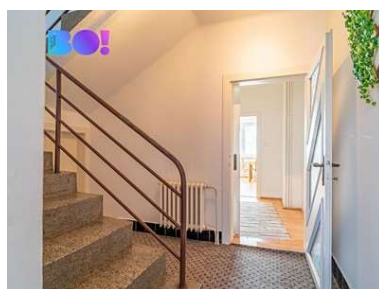
Plocha zastavěná: 98 m²

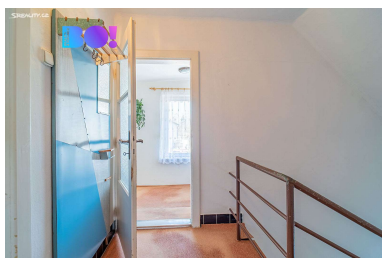
Užitná plocha: 115 m²

Plocha pozemku: 1000 m²

Datum nastěhování: Ihned

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky





Stanovení porovnávací hodnoty

1. Rodinný dům, Vendryně	
Výchozí cena (VC)	2 605 000,– Kč
Množství (M)	130,00 m ²
K_{polohy}	0,95
K_{stavu}	1,10
$K_{vybavení}$	1,00
$K_{příslušenství}$	1,00
K_{siti}	1,00
$K_{suterénu}$	1,00
$K_{pozemků}$	1,05
Jednotková cena (JC)	21 987,20 Kč
Váha (V)	1,0
2. Rodinný dům, Bystřice	
Výchozí cena (VC)	5 200 000,– Kč
Množství (M)	300,00 m ²
K_{polohy}	0,95
K_{stavu}	1,25
$K_{vybavení}$	1,20
$K_{příslušenství}$	1,05
K_{siti}	1,03
$K_{suterénu}$	1,00
$K_{pozemků}$	0,80
Jednotková cena (JC)	21 370,44 Kč
Váha (V)	1,0
3. Rodinný dům, Bystřice	
Výchozí cena (VC)	4 930 000,– Kč
Množství (M)	140,00 m ²
K_{polohy}	0,98
K_{stavu}	1,00
$K_{vybavení}$	1,00
$K_{příslušenství}$	1,00
K_{siti}	1,03
$K_{suterénu}$	1,00
$K_{pozemků}$	0,85
Jednotková cena (JC)	30 213,51 Kč
Váha (V)	1,0
4. Rodinný dům, Bystřice	
Výchozí cena (VC)	1 890 000,– Kč

Množství (M)	105,00 m ²
K _{polohy}	0,98
K _{stavu}	1,10
K _{vybavení}	1,00
K _{příslušenství}	1,00
K _{síti}	1,03
K _{suterénu}	1,00
K _{pozemků}	1,00
Jednotková cena (JC)	19 986,12 Kč
Váha (V)	1,0

5. Rodinný dům, Návsí- NABÍDKOVÁ

Výchozí cena (VC)	3 001 400,– Kč
Množství (M)	115,00 m ²
K _{nab}	0,86
K _{polohy}	0,98
K _{stavu}	1,00
K _{vybavení}	1,00
K _{příslušenství}	1,00
K _{síti}	1,00
K _{suterénu}	1,00
K _{pozemků}	0,95
Jednotková cena (JC)	24 298,29 Kč
Váha (V)	0,5

kde $JC = (VC / M) \times K_{nab} \times (K_{polohy} \times K_{stavu} \times K_{vybavení} \times K_{příslušenství} \times K_{síti} \times K_{suterénu} \times K_{pozemků})$

Minimální jednotková cena za m ²		19 986,12 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma (JC \times V) / \Sigma V$	23 490,31 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		30 213,51 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	23 500,– Kč
Plocha	V	140,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	3 290 000,– Kč
Porovnávací hodnota		3 290 000,– Kč

3. Obvyklá cena – celkem

Obvyklá cena 3 300 000,– Kč

Rekapitulace

- | | |
|--|----------------|
| 1. Ocenění nákladovým způsobem | |
| 1.1. Ocenění staveb nákladovým způsobem | 2 590 750,– Kč |
| 1.2. Ocenění pozemků porovnávací metodou | 720 000,– Kč |
| | 3 310 750,– Kč |
| 2. Ocenění porovnávacím způsobem | 3 290 000,– Kč |

Obvyklá cena: 3 300 000,– Kč

Cena slovy: třimiliónytřístatisíc Kč

E. Odůvodnění

Obvyklá cena je stanovena kombinací dvou metod- metody nákladové a metody porovnávací, přičemž zásadní je metoda porovnávací, metoda nákladová je použita podpůrně.

Nákladová metoda dle oceňovacích předpisů umožňuje poměrně věrohodně a kontrolovatelně zohlednit vybavení staveb, rozsah dokončení a opotřebení, a tímto tedy umožňuje s dostatečnou přesností ve většině případů použít cenu stanovenou podle oceňovací vyhlášky nákladovým způsobem bez koeficientu úpravy ceny dle polohy a typu. Cena pozemků je stanovena porovnávací metodou a je k nákladové ceně staveb připočtena.

Porovnávací metoda je porovnáním realizovaných cen (příp. doplnkově nabídkových cen, ovšem s váhou 0,5) obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro porovnání jsou použity údaje od dostatečného počtu obdobných předmětů ocenění. Zdrojem dat je databáze Octopus Pro- aplikace CenovaMapa.cz, s množstvím záznamů jak o prodejkách nemovitostí, převážně z Katastru nemovitostí z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech, tak také o nabídkách nemovitých věcí na trhu. Dalším zdrojem dat je systém Moni-T oceňovacího softwaru Diotima, což je rozsáhlý soubor kupních i nabídkových cen nemovitostí, s pravidelnou měsíční aktualizací. Následně je provedena srovnávací analýza údajů vybraných srovnávacích nemovitých věcí s oceňovaným předmětem ocenění, a to na základě pečlivě vybraných kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho specifik. Analýza spočívá ve stanovení rozdílů parametrů mezi oceňovaným předmětem ocenění a srovnávacími obdobnými předměty ocenění. Je použito přepočítacích indexů odlišnosti na základě důkladně zvážení hledisek, která mají vliv na ocenění, včetně hlediska vývoje cen na trhu v současném období. Následným statistickým vyhodnocením je zjištěna průměrná cena za určenou základní jednotku pro porovnání daném případě užitnou plochu objektu. Tato je pak vynásobena skutečnou užitnou plochou objektu.

Určení obvyklé ceny pak vychází v souladu s oceňovacími předpisy především z metody porovnávací, která reflektuje stav trhu, přičemž podpůrně použitá nákladová metoda se výrazně neliší.

Pro úplnost je třeba uvést, že obvyklá cena/tržní hodnota je odborným odhadem, vlastní cena na trhu se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi, a může se od tohoto odhadu lišit dle míry zájmu o předmět ocenění. Tuto míru zájmu nelze nijakou metodou přesně určit, pouze na základě pomocných metod odhadnout.

F. Závěr

I. Ocenění nemovitých věcí a jejich příslušenství cenou obvyklou, případně tržní hodnotou, zapsaných na LV č. 18 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, pro obec Milíkov, kat. území Milíkov u Jablunkova, a to:

- pozemek parc.č. st. 396, druhu zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 117 m², jehož součástí je stavba: Milíkov, č.p. 260, rod. dům,
- pozemek parc.č. st. 670, druhu zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 36 m², jehož součástí je stavba: bez čp/če, zem. stav.,
- pozemek parc.č. 39/26, druhu trvalý travní porost, o výměře 647 m² včetně jejich součástí a příslušenství.

Ocenění ad I.) 3.300.000,- Kč

II. Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku konkrétně specifikoval příslušenství nemovitých věcí a následně je zohlednil při stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí.

Příslušenství nemovitých věcí je specifikováno výše v Posudku v části C.1 a je zohledněno při stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí.

III. Znalci se dále ukládá, aby ve znaleckém posudku konkrétně specifikoval případná věcná břemena, výměnky a nájemní či pachtovní práva váznoucí na oceňovaných nemovitých věcech, a pokud tyto ovlivňují cenu nemovitých věcí, aby předmětná věcná břemena, výměnky a nájemní či pachtovní práva zvlášť ocenil a jejich cenu následně odečetl od konečné ceny nemovitých věcí.

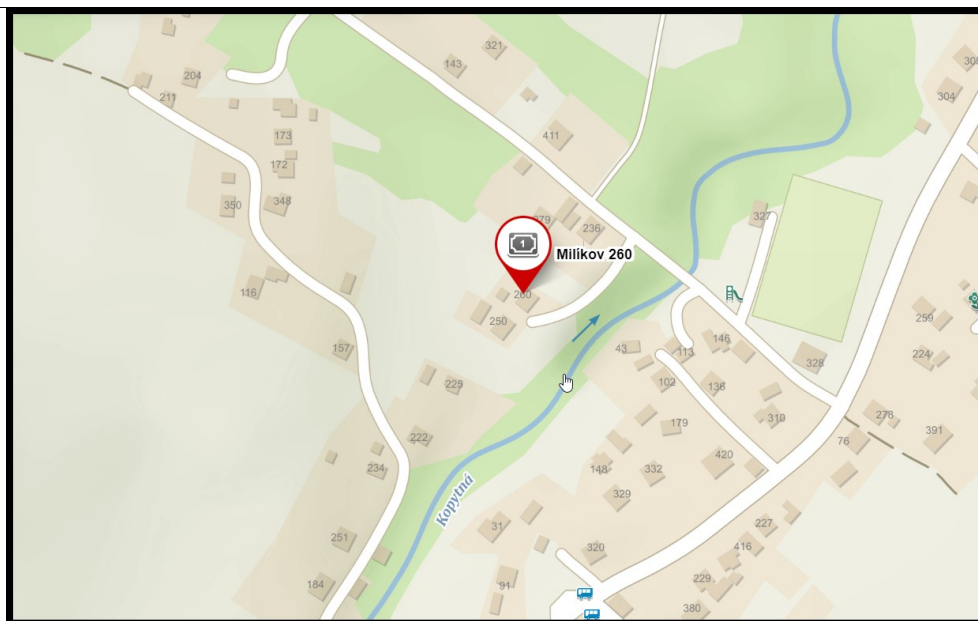
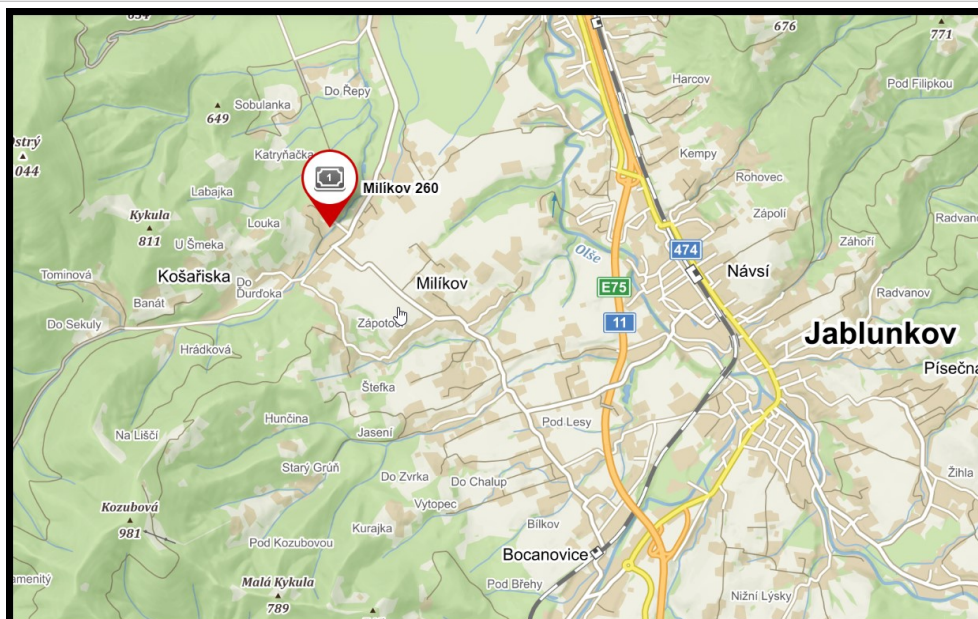
Na oceňovaných nemovitých věcech nebyla zjištěna věcná břemena, výměnky ani nájemní práva.

Pozn. Omezení vlastnického práva zapsaná v části C, příp. v části D listu vlastnictví, týkající se zástavních práv smluvních, exekutorských či z rozhodnutí správních orgánů, nařízení exekucí, exekučních příkazů k prodeji, nejsou zohledněna ve stanovené tržní hodnotě nemovitých věcí, a to vzhledem k faktu, že na obvyklou cenu nemají vliv a budou případným prodejem v dražbě vypořádána. Jejich podrobný výčet je patrný z listu vlastnictví.

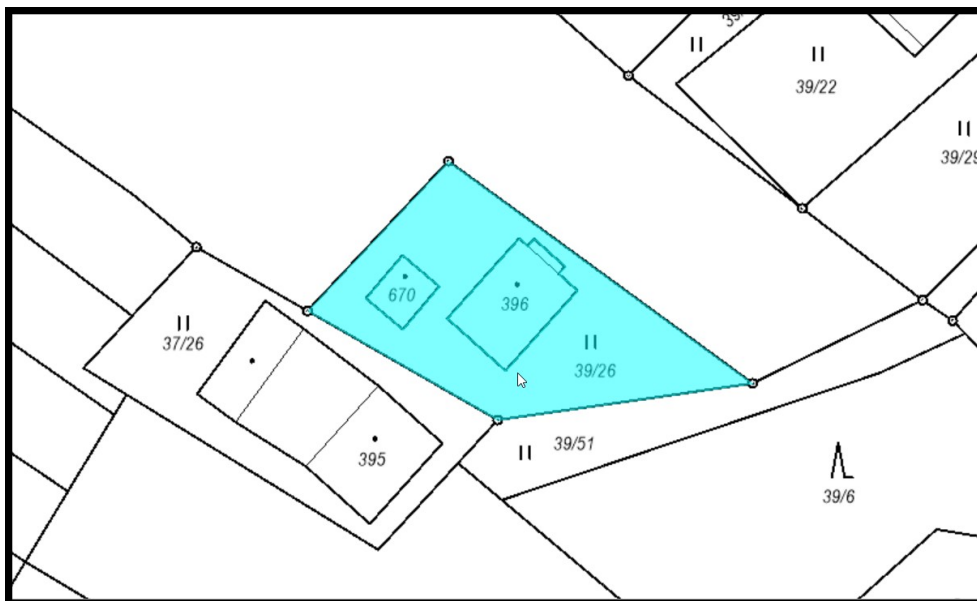
G. Seznam příloh

1. Celková situace
2. Katastrální mapa
3. Územní plán
4. Fotodokumentace

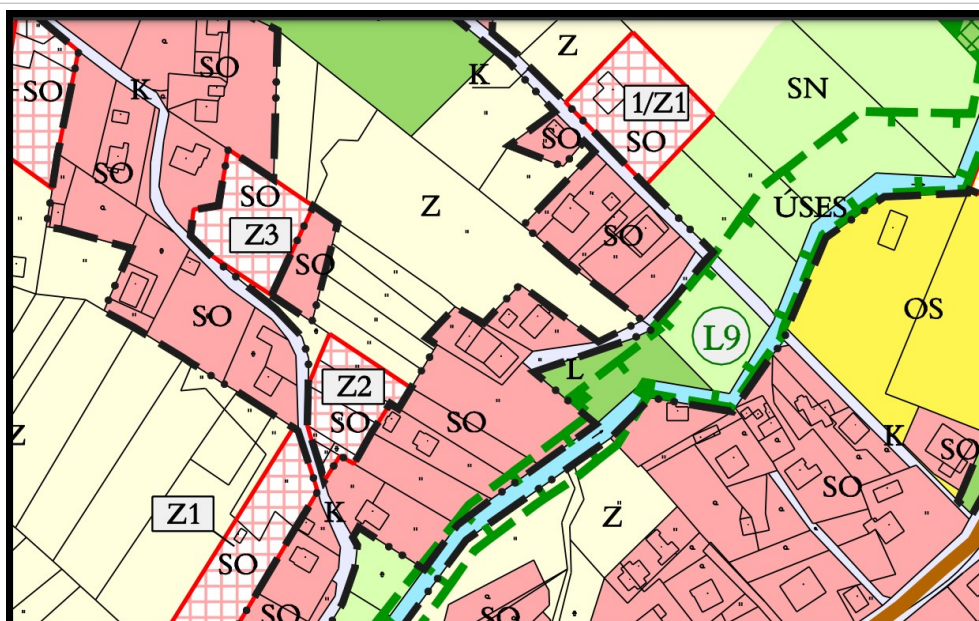
1. Celková situace



2. Katastrální mapa



3. Územní plán



A.2 HLAVNÍ VÝKRES

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

STAV	NÁVRH	
SO		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
RR		PLOCHY REKREACE RODINNÉ
		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - FARMY PRO AGROTURISTIKU
OV		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY
OS		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - SPORTOVNÍCH ZAŘÍZENÍ
VS		PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ A SKLADOVÁNÍ
ZZ		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ZAHRADY
K		PLOCHY KOMUNIKAČNÍCH PROSTORŮ
		PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

4. Fotodokumentace



Pohled na dům a pozemky od příjezdové komunikace- od východu



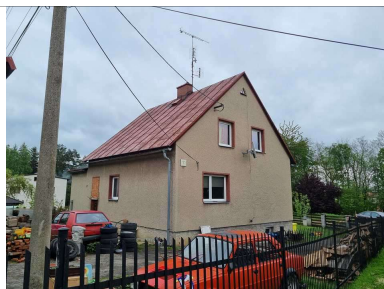
Pozemek p.č.39/26 a dům -pohled od východu



Pohled na dům od JV



Pohled na dům od jihu



Pohled na dům od západu



Pohled na dům od východu



Pohled na dům od SV



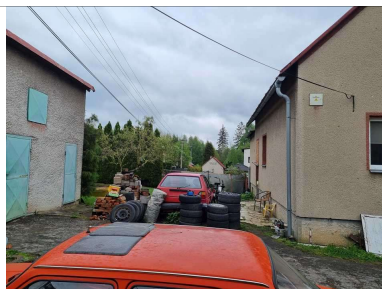
Pohled na dům od severu



Hospodářská budova



Pozemek p.č. 39/26 jihovýchodní část



Pozemek p.č. 39/26- část mezi domem a hosp.budovou



Pozemek p.č. 39/26- jižní část



Pozemek p.č. 39/26-jihovýchodní část



Pozemek p.č. 39/26- jihovýchodní část

H. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu čj. Spr 2795/2000 ze dne 26.10.2000 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné a průmyslové).

Znalecký posudek jsem vypracovala osobně, bez konzultantů.

Znalecký posudek je v deníku znalce veden pod poř. č. 834–19/23 a v Evidenci posudků vedeném Ministerstvem spravedlnosti pod číslem položky 18216/2023.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2023024.

V Metylovicích, 12. 6. 2023

Ing. Marta Bílková