



V Ostravě, dne 5.01.2023

Odborné vyjádření k ceně obvyklé a prodejnosti nemovitosti

Objednatel:

Mgr. Božena Gamonová
bytem 9. května 805, 74283 Klimkovice

1) Předmět vyjádření

Předmětem odborného vyjádření jsou tyto nemovitosti
(spoluvlastnický podíl ½)

- parcela č. 177, o výměře 33 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba, č. p. 87; rodinný dům
- parcela č. 1171/2, o výměře 367 m², druh pozemku trvalý travní porost

Nemovitosti jsou situovány na adrese Bílčice 87, v obci Bílčice, v části obce Bílčice vše v katastrálním území Bílčice, vše zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, na LV 28 pro dané katastrální území.

2) Zdroje čerpání

Při zpracování odborného vyjádření bylo vycházeno z údajů poskytnutých objednatelem, dále je čerpáno z registru ČUZK, aktivních i archivních zakázek společnosti M&M reality holding a.s., upřesněno místním šetřením provedeným dne 05.01.2023.

- Výpis z Čuzk List vlastnictví č. 28
- Katastrální mapky
- Zakázky M&M reality a.s. (archív)
- Zakázky na www.sreality.cz
- Fotodokumentace

3) Popis nemovitosti LV 28

Jedná se o nemovitost situovanou v dolním východním okraji obce Bílčice, využívaných převážně k rekreaci v klidné části obce. Vlastníkem nemovitostí – oceňovaného spoluvlastnického podílu 1/2 je dle předloženého LV č. 28, Mgr. Božena Gamonová. Nemovitost tvoří nemovitost vedena v katastru nemovitostí jako rodinný dům, objekt využíván převážně k rekreaci, stáří objektu 42 let, přístupný z obecní komunikace obce Bílčice a dále pak po zpevněné komunikaci ve vlastnictví Lesy ČR. Objekt je napojen na el. rozvod 230V, bez právního zajištění ze sousedního objektu č.p 86, zdroj vody – studna umístěná na sousedním pozemku, bez právního zajištění. Kanalizace v obci není, plyn také není zaveden.

Oceňovaný pozemek je mírně svažité, částečně rovinatý, osázen okrasnými dřevinami a keři v udržovaném stavu, bez oplocení, parkování je možné přímo u objektu.

Samotný rodinný dům je o zastavěné ploše 33 m², má částečné podsklepení, nadzemní podlaží a podkroví. Objekt je smíšené konstrukce, kámen, dřevo, spodní část převážně kamenné konstrukce, nadzemní podlaží dřevo, střecha sedlová eternit, klempířské prvky plechové. Vytápění zajišťují kamna na tuhá paliva.

Dispozice: 2+kk. V objektu se nachází chodba o výměře 1,20 m², obývací pokoj o výměře 18,24 m², kuchyňský kout o výměře 2,68 m², chodba o výměře 2,48 m², schodiště o výměře 3,06 m², ložnice o výměře 10,26 m², sklep o výměře 10,50 m². Podlahová plocha činí 38,96 m². Podlahová plocha včetně příslušenství činí 49,46 m². Úprava vnitřních stěn, tvoří dřevěné podbití, koupelna není, kuchyňská linka bez vestavných spotřebičů, pouze sporák na PB. Podlahy i stropy dřevěné, trámové, povrchová úprava linoleum. Okna zdvojená, některá opatřená okenicemi.

Rodinný dům je udržovaný, stejně jako pozemek, bez dalších větších investic k využívání zejména rekreaci ihned. Obec Bílčice je středně velká zemědělská obec na pravém břehu Moravice. Rozkládá se v pěkném prostředí 15 km na jihovýchod od města Bruntálu a 4 km od přehrady Slezská Harta. Katastrální rozloha obce je 2 433 hektarů a žije zde 232 obyvatel. V obci končí cyklotrasa č.6152, která začíná v Děřichově nad Bystřicí a vede přes Panské Louky až do Bílčic. V obci se nachází hostinec, motorest i pekárna, pro větší nákupy je nutno využívat automobil, dopravní spojení zajišťuje autobusová doprava. Zastávka autobusu je 1 km od objektu.

4) Porovnání

Při stanovení prodejnosti objektu bylo vycházeno z porovnání prodeje podobných objektů, jakož i objektů, které jsou nyní v nabídce realitních kanceláří, inzerovaných zejména na placeném webovém serveru Sreality a archivu i aktivních zakázek M&M reality holding a.s..

- **Prodej, rodinný dům, 750 m², Bílčice, cena 2.199.000,-Kč (prodáno)**
(archív RK M&M reality holding a.s.)

- **Prodej rodinného domu 3+1, 130 m², Bílčice, cena 750.000,-Kč (prodáno)**
(archív RK M&M reality holding a.s.)

V současné době není v aktivní nabídce RK srovnatelná nemovitost v dané lokalitě.

5) Stanovení prodejnosti a ceny nemovitostí :

Při stanovení ceny nemovitost v obci Bílčice je nutno přihlédnout k faktu, že se jedná o klidnou lokalitu zejména s ohledem na situování nemovitosti. V místě je horší dostupnost služeb. Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu, lze ji užívat ihned, zejména k rekreačním účelům, přestože je vedena jako rodinný dům, využití nalezne převážně k rekreaci. Z hlediska obchodovatelnosti hodnotím nemovitost jakožto celek velmi dobře obchodovatelnou.

Vzhledem k tomu, že zde je však předmětem ocenění spoluvlastnický podíl 1/2, ten je vždy obtížněji obchodovatelný.

Cenu nemovitostí celkem: **1.280.000,-Kč**

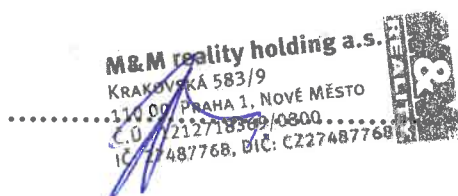
Cenu obvyklou spoluvlastnického podílu 1/2 na nemovitosti, stanovuji:

640.000,-Kč.

Jedná se o cenu navrhovanou, bez nákladové položky RK (provize), s přihlédnutím k současnému zájmu o tyto nemovitosti, na realitním trhu.

Zpracoval makléř M&M reality holding a.s.:

Jiří Kopáček, tel 777 593 309



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.01.2023 08:25:18

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597198 Bílčice

Kat.území: 604054 Bílčice

List vlastnictví: 28

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Dudek Petr, Revírní 849/4, Radvanice, 71600 Ostrava	660317/0574	1/2
Gamonová Božena Mgr., 9. května 805, 74283 Klimkovice	635112/1161	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 177	33	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Bílčice, č.p. 87, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 177				
1171/2	367	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění veškerých i budoucích pohledávek do výše : 346 000,- Kč
s příslušenstvím

- id. podíl 1/2 -

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Dudek Petr, Revírní 849/4, Radvanice, 71600 Ostrava,
RČ/IČO: 660317/0574

Parcela: St. 177, Parcela: 1171/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.2723068833/1 ze dne
01.03.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.03.2006.

V-453/2006-801

Pořadí k 16.12.2021 09:57

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-63/2011-801

Parcela: St. 177

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 01.03.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.03.2006.

V-523/2006-801

Pro: Dudek Petr, Revírní 849/4, Radvanice, 71600 Ostrava

RČ/IČO: 660317/0574

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.01.2023 08:25:18

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597198 Bílčice

Kat.území: 604054 Bílčice

List vlastnictví: 28

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

Listina

- o Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) č.j. 51021 ze dne 23.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2021 10:51:00. Zápis proveden dne 14.09.2021.

V-3058/2021-801.

Pro: Gamonová Božena Mgr., 9. května 805, 74283 Klimkovice

RČ/IČO: 635112/1161

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
1171/2	85800	367

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 Bruntál, kód: 801.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 05.01.2023 08:25:19

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava

Henžlíková Markéta Bc.

Podpis, razítko:



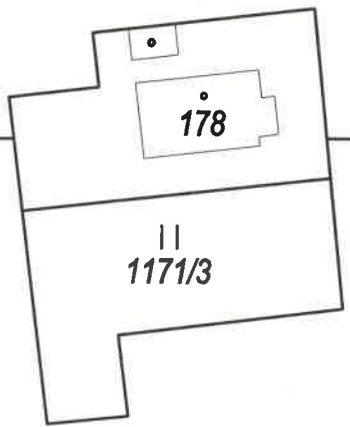
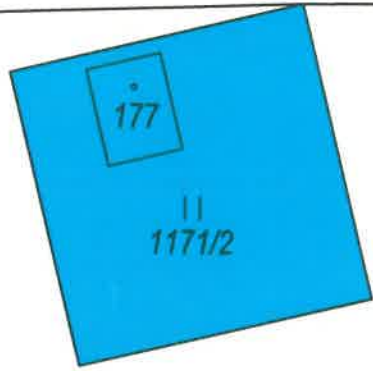
Řízení PÚ: 83/2023-801

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

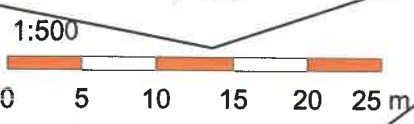


Administrativní poplatek uložena
ve výši 100 Kč

∧
1171/5



||
1096/4





↑
1171/5

117
1171/2

178
1171/3

11
1096/4



0 5 10 15 20 25 m

KARTA NEMOVITOSTI

PRODEJ, RODINNÝ DŮM, 750 M², BÍLČICE



CENA

2 199 000 Kč

Nabízíme Vám k prodeji dům 5+1 s velkou terasou v patře 40m². Dům se nachází v obci Bílčice v okrese Bruntál v Moravskoslezském kraji. V přízemí se nachází moderní kuchyně, obývací pokoj, ložnice, koupelna se sprchovým koutem po celkové rekonstrukci, komorou a wc. V prvním patře se nachází další 3 obytné pokoje. Celý dům je velmi pěkně a vkusně vyřešen. Dům prošel rekonstrukcí plastových oken, nových štukových omítek, podlah stropů atd. Dům je napojený na elektřinu a obecní vodovod odpad je řešen septikem. Zastavěná plocha a nádvoří je celkem 440m², zahrada je o celkové výměře 750.m², se stodolou a pergolou 5x5m, ve které je navedena elektřina. Na zahradě jsou vzrostlé stromy. Dům lze využít jak chalupu k rekreaci, tak k celoročnímu bydlení. V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu licitace. Cena uvedena v inzerci není cenou konečnou. Více viz www.mmreality.cz Bližší informace u makléře.

ID Zakázky:	735554
Stav objektu:	Velmi dobrý
Užitná plocha:	200 m ²
Plocha podlahová:	200 m ²
PENB:	G
Plocha zastavěná:	125 m ²
Podlaží:	1
Parkování:	Ano
Garáž:	Ne
Voda:	Veřejný vodovod

Topení:	Tuhá paliva
Odpad:	Septik
Elektřina:	Ano
Doprava:	Ano
Bazén:	Ne



David Uher
Makléř senior



M&M reality holding a.s.
Nádražní 535/15
702 00 Ostrava
Mobil: +420 731 446 863
E-mail: uherd@mmreality.cz
Web: uherd.mmreality.cz



Bc. Tereza Milo
Finanční poradce

M&M finance company s.r.o.
Pobočka: Ostrava
Mobil: +420 607 272 727
E-mail: tereza.milo@mmfinance.cz

ŘEŠENÍ FINANCOVÁNÍ



KARTA NEMOVITOSTI

PRODEJ RODINNÉHO DOMU 3+1, 130 M², BÍLČICE



CENA

750 000 Kč *

* Prodávající si vyhrazuje právo prodat nemovitost nejvýhodnější nabídkou.

Nabízíme Vám rodinný dům, o dispozici 3+1, který se nachází na okraji obce Bílčice. Dům je v původním stavu před rekonstrukcí. Součástí domu je garáž a chlév v samostatném objektu. Dům je částečně podsklepen. K dispozici je prostorná půda. Dům po rekonstrukci může sloužit jak k trvalému bydlení, tak rekreaci. Výhodou je blízkost přehrady Slezská Harta. Zajistíme Vám financování. Více informací u makléře.

ID Zakázky:	742639
Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Užitná plocha:	130 m ²
Plocha podlahová:	88 m ²
PENB:	G
Plocha zastavěná:	120 m ²
Podlaží:	1
Parkování:	Ano
Garáž:	Ano
Voda:	Veřejný vodovod

Topení:	Tuhá paliva
Odpad:	Žumpa
Doprava:	Ano
Bazén:	Ne



Tomáš Brňák
Vedoucí pobočky

CERTIFIKOVANÝ
makléř

M&M reality holding a.s.
U Cukrovaru 250/3
747 05 Opava
Mobil: +420 602 564 329
E-mail: tbrnak@mmreality.cz
Web: tbrnak.mmreality.cz

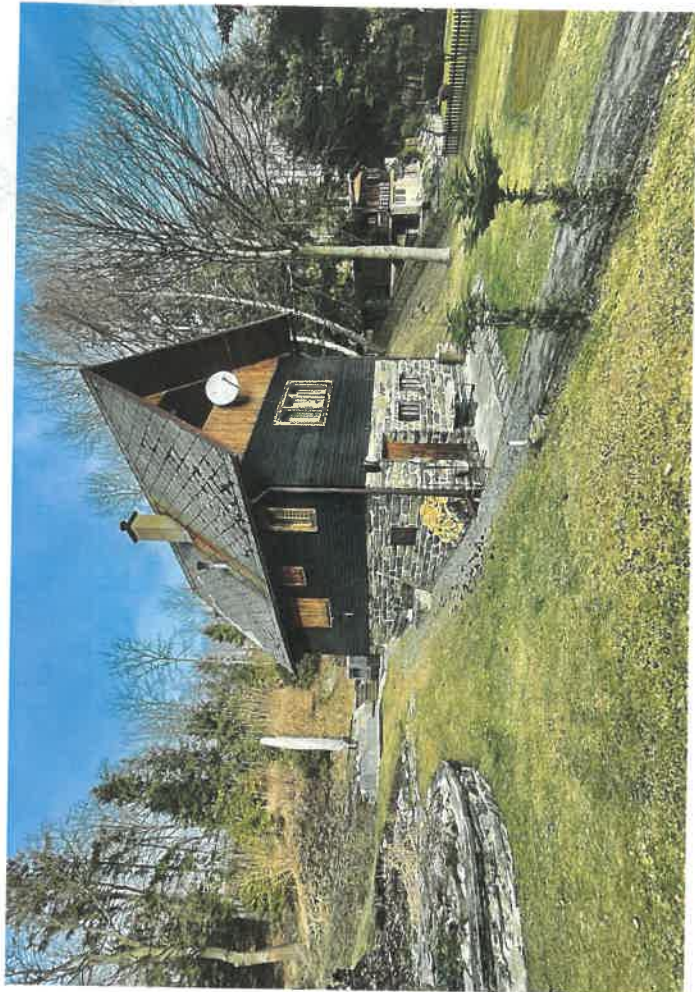


Ing. Miroslav Binar
Finanční poradce

M&M finance company s.r.o.
Pobočka: Opava
Mobil: +420 605 164 393
E-mail: miroslav.binar@mmfinance.cz

ŘEŠENÍ FINANCOVÁNÍ





MEN'S REALTY
KRAMBOVSKÁ 582/9
110 00 PRAHA - NOVÉ MĚSTO
TEL: 22487708, DČ: C227487708
UNIVERZITA
8