

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3037/2013

o ceně nemovitostí v katastrálním území Tištín, obec Tištín, okres Prostějov:
rodinného domu č.p. 43 na pozemku parc. č. St. 125/1,
s pozemkem parc. č. St. 125/1, včetně příslušenství

- Objednatel posudku:** Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
Exekutorský úřad Brno-město
Konečného nám. 2, 611 18 Brno
- Účel posudku:** Zjištění ceny obvyklé (tržní)
jako podklad k prodeji nemovitosti povinného
v rámci exekuce č.j. 006 EX 1091/05
- Posudek vypracoval:** Ing. Tomáš Hudec, znalec v oboru ekonomika,
odvětví ceny a odhady nemovitostí, kancelář
Riegrova 44, 612 00 Brno, tel.: 543 245 341
- Datum místního šetření:** 23. ledna 2013
- Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 23. ledna 2013 – k datu místního šetření
- Zvláštní požadavky
objednatele:** Nejsou
- Použitý oceňovací předpis:** Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.
Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých
ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky
č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb.,
vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb.
a vyhlášky č. 450/2012 Sb.

Tento posudek obsahuje 31 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. **006 EX 1091/05-81** je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitosti. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 23. ledna 2013.

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

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

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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.“

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

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

1. Ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 3/2008 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu prodejnosti.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

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

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. **803** vyhotovený dne 26.11.2012 pro k.ú. Tišín:

A: Vlastník:

Rehovičová Marie, Tišín 43, 798 29 Tišín

RČ 775710/4476

B: Nemovitosti: Parcela: **St. 125/1** - 1081 m² zastavěná plocha a nádvoří

Stavba: **Tišín, č.p. 43** – bydlení, na parcele St. 125/1 (LV 10001)

C: Omezení vlastnického práva: Nařízení exekuce

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Podrobnosti viz. příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Tišín z <http://nahlizenidokn.cuzk>

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 23. ledna 2013. Prohlídka nemovitosti byla provedena za účasti povinné - paní Marie Rehovičové.

1.1.4 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 3/2008 Sb.**, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb.
- **Metodiky oceňování nemovitostí** pro účely úvěrového řízení vč. úvěrů hypotečních v České spořitelně, a.s.
- **Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku**. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí**. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.

1.1.5 Výpočetní programy

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

1.1.6 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

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

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

1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je nemovitost, obsahující následující objekty:

- Rodinný dům č.p. 43 na pozemku parc. č. St. 125/1
- Vedlejší stavby na pozemku parc.č. St. 125/1
- Venkovní úpravy na pozemku parc.č. St. 125/1
- Pozemek parc. č. St. 125/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1081 m²

Nemovitost se nachází v obci Tištin, číslo popisné 43. Příjezd k nemovitosti je po zpevněné komunikaci. Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně staršími rodinnými domy a zemědělskými usedlostmi.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Druh obce:	obec
Počet obyvatel:	493
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	ZŠ pro 1. stupeň
Obchod potravinami :	Základní nabídka
Poptávka nemovitostí:	Poptávka je výrazně nižší než nabídka

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	V centru obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné komunikaci
Konfigurace terénu:	Mírně zvlněný, vlastní pozemek rovinný
Převládající zástavba:	Starší rodinné domy a zemědělské usedlosti
Parkovací možnosti:	V průjezdu a ve dvoře
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod, kanalizace, zemní plyn, telefon

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Dům řadový koncový
Příslušenství	Vedlejší stavby, venkovní úpravy
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP- z ulice a ze dvora
Možnost dalšího rozšíření	V půdním prostoru

Technická hodnota	Objekt je ve zhoršeném stavebně-technickém stavu, s velmi zanedbanou údržbou a vysokým stupněm morálního opotřebení.
-------------------	--

1.2.4 Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise apod.

Možnosti ohrožení stavby	
Sesuv:	není
Kritická poloha objektu u vozovky:	není
Jiné:	nepřichází v úvahu
Výskyt radonu	
Vlastník nemovitosti nemá zprávy o měření výskytu radonu v objektu.	
Imise, hluk aj.	
Zdroj hluku a znečištění v blízkém okolí:	běžná silniční doprava

1.2.5 Připojení objektu na inženýrské sítě

Vodovod:	přípojka z veřejného vodovodu - ODPOJENA
Kanalizace:	přípojka do veřejné kanalizační sítě
Elektrická síť:	230 V - ODPOJENA
Plyn:	zaveden - ODPOJEN
Telefon:	není zaveden

2. Posudek - ocenění časovou cenou (věcná hodnota)

2.1 Metodika stanovení časové ceny

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snížená u staveb o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že je tato cena zjišťována pro následné stanovení ceny obvyklé, je u staveb použito cen z cenového předpisu, indexovaných k datu odhadu. Koeficient polohy K5 je uvažován ve výši 0,85.

Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda. Pro porovnání byly použity ceny pozemků v dané lokalitě z realitní inzerce.

2.2 Rodinný dům

2.2.1 Popis celkový

Rodinný dům se nachází v obci Tištin, číslo popisné 43. Dům je řadový koncový, nepodsklepený, s 1 nadzemním podlažím, se sedlovou střechou bez obytného podkroví.

Objekt	Rodinný dům řadový koncový
Půdorys	Nepravidelný, přibližně do tvaru T
Podsklepení	Není
Počet nadzemních podlaží	1
Podkroví	Není

Základy	Základové pasy
Izolace	Z malé části do dvora s dodatečnou izolací, jinak izolace chybí
Nosná konstrukce	Zděná z cihel nepálených a pálených tl. 45-60 cm
Střecha	Krov dřevěný, střecha sedlová a pultová
Krytina	Pozinkovaný plech, eternitové šablony
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Fasádní omítky	Vápenné omítky hladké – do ulice, chybějící – do dvora
Vnější obklady	Chybí
Bleskosvod	Chybí

2.2.2 Popis objektu

Dům je řadový koncový, uliční fasáda je orientována k severozápadu. Z ulice je vjezd do dvora průjezdem vedle levé strany domu. Vstup do domu je ze dvora do zádveří, z něj do chodby a do dalších místností.

Dům obsahuje jednu bytovou jednotku 3+1, skládá se z těchto částí:

1.NP – 3 pokoje, kuchyň, koupelna s WC, chodba, komora, zádveří

Na dům zprava v uliční frontě navazuje bývalá hospodářská část. Další hospodářské stavby se nacházejí podél hranice dvora – do tvaru L. Dvůr je z větší části zatravněný, jen průjezd a chodník kolem domu jsou dlážděné lomovým kamenem. (Nad průjezdem je zastřešení, ale to náleží k sousední nemovitosti č.p. 77 na parc.č. 125/2.)

Dle zákresu parcel v KN náleží k domu malá zahrada za vedlejší stavbou, dle sdělení vlastníka ji ale užívá vlastník sousední nemovitosti č.p. 77. V současné době není možný přístup ze dvora ani navazujícího hospodářského objektu (viz příloha – výřez z katastrální mapy).

Dům je zděný z větší části z cihel nepálených tl. 45 – 60 cm. Krov je dřevěný, dům má sedlovou střechu krytou pozinkovaným plechem do ulice a eternitovými šablonami do dvora. Přístavba chodby a kuchyně směrem do dvora má pultovou střechu krytou eternitovými šablonami, plochá střecha zádveří je krytá vlnitým plechem. Omítky jsou vápenné hladké – do ulice, do dvora omítky chybí, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Stropy jsou rovné omítané, vnitřní omítky vápenné hladké. Obklady keramické jsou v koupelně s WC. Okna jsou dřevěná zdvojená, dveře dřevěné náplňové. Podlahy v obytných místnostech tvoří prkna sraz (původní), v ostatních místnostech je keramická dlažba. V koupelně je vana a WC kombi. V kuchyni slouží k vaření i vytápění jen jednoho kamna na tuhá paliva, v 1 pokoji jsou kamna WAW (nyní nefunkční). Ostatní 2 pokoje nemají vytápění. Ohřev vody chybí, vodovod je zaveden jen do koupelny.

Objekt je sice napojen na všechny inženýrské sítě - elektřinu, veřejný vodovod, kanalizaci a zemní plyn, k datu ocenění je funkční ale jen veřejná kanalizace, ostatní sítě jsou odpojeny. Zdrojem pitné vody je studna ve dvoře s ručním čerpadlem.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	1900 (dle odborného odhadu, původní stáří objektu není známo)
Zjištěné závady	- Trhliny v obvodovém i vnitřním zdivu - Zatékání dešťové vody do místností - Zvýšená vlhkost zdiva z důvodu chybějící hydroizolace - Vytápění je funkční jen v kuchyni – jedny kamna na tuhá paliva - Chybí vybavení kuchyně (sporák) - Dům je připojen jen na veřejnou kanalizaci. Ostatní sítě jsou sice zavedeny, ale k datu ocenění odpojeny. - Nízká světlá výška místností 2,1 m (neodpovídá normě)
Celkový technický stav	Objekt je ve zhoršeném stavebně-technickém stavu, s velmi zanedbanou údržbou a vysokým stupněm morálního opotřebení.

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	základní část	15,15	6,30	2,40	95,45	229,07
	chodba a kuchyň vč. zastřeš.	12,90	2,60	3,30	33,54	110,68
	koupelna vč. zastřeš.	1,90	2,60	2,50	4,94	12,35
	zádveří vč. zastřeš.	4,00	2,25	2,40	9,00	21,60
	Celkem 1.NP				142,93	373,70

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	15,15	6,30		95,45	
- výška půdní nadezdívky			1,90		181,36
- výška hřebene nad nadezdívkou			2,30		109,77
Celkem zastřešení					291,13

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	142,93	373,70
zastřešení		291,13
Celkem	142,93	664,83

Užitná plocha domu

1.NP	
místnost	výměra (m ²)
pokoj	11,50
pokoj	24,75
pokoj	17,40
kuchyň	15,70
koupelna s WC	5,20
komora	4,10
chodba	6,60
zádveří	6,50
Celkem	91,75

2.2.5 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Dům splňuje podmínky § 3 písm. c/ vyhlášky č. 137/1998 Sb.:

- nadpoloviční část ploch je určena a k datu ocenění užívána k bydlení,
- objekt nemá více než tři byty,
- objekt nemá více než dvě nadzemní podlaží a podkroví,

jedná se tedy o rodinný dům. Konstrukce objektu je zděná, jedná se o rodinný dům typu A.

2.2.6 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny - rodinný dům zděný nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP								
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN12								
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.					typ	A nepodsklepený		
Střecha						sklonitá bez podkroví		
Základní cena dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky				ZC'	Kč/m³	2 290,00		
Koeficient využití podkroví				Kpod		1,000		
Základní cena po 1. úpravě = ZC' x Kpod x Křad				ZC	Kč/m³	2 290,00		
Obestavěný prostor objektu				OP	m³	664,83		
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)				K ₅	-	0,85		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)				K _i	-	CZ-CC:	111	2,146
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	kamenné pasy bez izolací	P	0,08200	100	0,08200	0,46	0,03772
2	Zdivo	z cihel nepálených a pálených tl. 45-60 cm	S	0,21200	100	0,21200	1,00	0,21200
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,07900	100	0,07900	1,00	0,07900
4	Střecha	krov dřev., střecha sedlová, pultová a plochá	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	pozinkovaný plech, eternitové šablony	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu vč. parapetů	S	0,00900	100	0,00900	1,00	0,00900
7	Vnitřní omítky	vápenné hladké	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
8	Fasádní omítky	vápenné hladké - do ulice, do dvora chybí	P	0,02800	100	0,02800	0,46	0,01288
9	Vnější obklady	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
10	Vnitřní obklady	koupelna s WC, vana	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	chybí	C	0,01000	100	0,01000	0,00	0,00000
12	Dveře	dřevěné náplňové	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
13	Okna	dřevěná zdvojená	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.	prkna na sraz	P	0,02200	100	0,02200	0,46	0,01012
15	Podlahy ostatních místn.	keramická dlažba	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	lokální - 1x kamna na TP, 1x WAW	P	0,05200	100	0,05200	0,46	0,02392
17	Elektroinstalace	230 V, jističe	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
18	Bleskosvod	chybí	C	0,00600	100	0,00600	0,00	0,00000
19	Rozvod vody	rozvod studené vody - jen do koupelny	P	0,03200	100	0,03200	0,46	0,01472
20	Zdroj teplé vody	chybí	C	0,01900	100	0,01900	0,00	0,00000
21	Instalace plynu	zaveden zemní plyn	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
24	Vnitřní vybavení	vana smaltovaná	P	0,04100	100	0,04100	0,46	0,01886

25	Záchod	WC kombi	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
26	Ostatní	chybí	C	0,03400	100	0,03400	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,78222
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,78222
Zákl. cena upravená		ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³				3 267,48
Rok odhadu								2013
Rok pořízení								1900
Stáří			S	roků				113
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)						analyticky
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				viz anal. výpočet
Opotřebení			O	%				80,11
Výchozí cena			CN	Kč				2 172 318,73
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				2 172 318,73
Odpočet na opotřebení		80,11 %	O	Kč				-1 740 244,53
Cena po odpočtu opotřebení				Kč				432 074,20
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)			0 %	Kč				0,00
Cena ke dni odhadu			C_N	Kč				432 074,20

2.3 Vedlejší stavba - sklad 1

Objekt navazuje na uliční křídlo domu. Je přízemní, nepodsklepený, se sedlovou střechou s vysokou nadezdívkou, zděný z cihel nepálených a pálených, stropy jsou trámové. Dveře chybí, okna jsou kovová jednoduchá, podlahy jsou z prken na sraz. Je zde zavedena elektřina 230 V (v současnosti odpojena). K datu ocenění není stavba využívána. Technický stav je zhoršený.

Výpočet výměr

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	6,75	6,30	2,40	42,53	102,06
	Celkem 1.NP				42,53	102,06

Zastřešení (vč. podkroví)	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	6,75	6,30		42,53	
- výška půdní nadezdívky			1,90		80,81
- výška hřebene nad nadezdívkou			2,30		48,91
Celkem zastřešení					129,72

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	42,53	102,06
zastřešení		129,72
Celkem	42,53	231,78

2.3.1 Charakter objektu a způsob ocenění

Objekt není se stavbou hlavní provozně propojen, má stejného vlastníka jako stavba hlavní, je jejím příslušenstvím, zastavěná plocha objektu nepřesahuje 100 m², nejedná se o garáž ani zahrádkářskou chatu; podle § 2 písm. (b) vyhlášky č. 3/2008 Sb. se tedy jedná o vedlejší stavbu.

2.3.2 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny		Sklad 1						
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN12								
Vedlejší stavba podle § 7 a přílohy č. 8 vyhlášky č.3/2008 Sb.				typ	A	zděná	nepodsklepená	
Střecha						sklonitá	podkroví nezřízeno	
Rok odhadu							2013	
Rok pořízení resp. kolaudace							1900	
Stáří		S	roků				113	
Základní cena		dle typu z příl. č. 7 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³			1 250,00	
Koeficient využití podkroví		Kpod					1,00	
Základní cena po 1. úpravě		= ZC' x Kpod	ZC	Kč/m ³			1 250,00	
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³				231,78	
Koeficient polohový		(příloha č. 14 vyhlášky)	K ₅	-			0,85	
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 38, dle CZ-CC)	Ki	-		CZ-CC 1274		2,093
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand .	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základové pasy	S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
2	Obvodové stěny	zděné tl. 45-60 cm	S	0,30400	100	0,30400	1,00	0,30400
3	Stropy	trámové	P	0,19300	100	0,19300	0,46	0,08878
4	Krov	dřevěný umožňující podkroví	S	0,10800	100	0,10800	1,00	0,10800
5	Krytina	pozinkovasný plech, eternitové šablony	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
6	Klempířské práce	žlaby, svody z pozinkovaného plechu	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
7	Úprava povrchů	vápnenné omítky- jen do ulice	P	0,04900	100	0,04900	0,46	0,02254
8	Schodiště	chybí	C	0,03800	100	0,03800	0,00	0,00000
9	Dveře	chybí	C	0,03100	100	0,03100	0,00	0,00000
10	Okna	jednoduchá okna kovová	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
11	Podlahy	chybí	C	0,06800	100	0,06800	0,00	0,00000
12	Elektroinstalace	světelná	S	0,04900	100	0,04900	1,00	0,04900
13	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,73232
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,73232
Zákl. cena upravená		ZC × K ₄ × K ₅ × Ki		Kč/m ³				1 628,54
Rok odhadu								2013
Rok pořízení								1900
Stáří		S	roků					113
Opotřebení - odborným odhadem		O	%					80,00
Výchozí cena		CN	Kč					377 463,00
Stupeň dokončení stavby		D	%					100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč					377 463,00
Odpočet na opotřebení 80,00 %		O	Kč					-301 970,40
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp			Kč					75 492,60

Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?				ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 20 odst. 4 vyhlášky)	0 %	Kč	0,00	
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti	C_N	Kč	75 492,60	

2.4 Budova - sklad 2

Objekt se nachází na levé straně dvora, navazuje na dvorní křídlo sousedního domu č.p. 77. Je přízemní, nepodsklepený, s pultovou střechou s vysokou nadezdívkou, zděný z cihel pálených, stropy chybí. Dveře a okna chybí, podlahy jsou betonové. Nejsou zde zavedeny žádné inženýrské sítě. K datu ocenění není stavba využívána. Technický stav je zhoršený.

Výpočet výměr

1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část	21,30	6,90	2,50	146,97	367,43
Celkem 1.NP				146,97	367,43

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	21,30	6,90		146,97	
- výška půdní nadezdívky			1,85		271,89
- výška hřebene nad nadezdívkou			2,30		169,02
Celkem zastřešení					440,91

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	146,97	367,43
zastřešení		440,91
Celkem	146,97	808,34

Průměrná výška a průměrná zastavěná plocha podlaží					
Podlaží	ZP	podlaží	v		ZP × v
1. nadzemní podlaží	146,97	1	2,50		367,43
Celkem	146,97	1			367,43
Průměr podle přílohy č. 1 vyhlášky	146,97		2,50		

Posouzení budova - hala		
Celkem prostory větší než 400 m ³	m ³	0,00
Vnější OP celého objektu	m ³	808,34
2/3 vnějšího OP celého objektu	m ³	538,89
Posouzení "budova - hala" podle podílu místností vnitřního OP nejméně 400 m ³		Budova
Zastavěná plocha největšího podlaží	m ²	146,97
Posouzení "budova - hala" podle ZP (nejméně 150 m ²)		Budova
Posouzení celkové (hala při splnění obou podmínek, jinak budova)		BUDOVA

2.4.1 Charakter objektu a způsob ocenění

Objekt nesplňuje podmínky rodinného domu ani stavby pro individuální rekreaci, nejedná se o samostatnou garáž ani o vedlejší stavbu. Objekt není rozdělen na jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb., ocenění se tedy podle § 3 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Objekt má zastavěnou plochu větší než 150 m². Prostory nad 400 m³ nedosahují 2/3 obestavěného prostoru objektu, nejedná se tedy ve smyslu § 2 písm. a) vyhlášky o halu, ocenění se nákladovým způsobem jako budova podle § 3 vyhlášky.

Podle účelu užití se jedná o **budovu pro skladování a manipulaci - typ S**.

2.4.2 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny - budova		Sklad 2		Ocenění podle § 3 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 3, příloha č. 2)			Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN13					
Budova - § 3 a příloha č. 2		Skladování a manipulace	typ	S	CZ-CC 1252			
Základní cena		dle typu z přílohy č. 2 vyhlášky	ZC	Kč/m³	2 231,00			
Obestavěný prostor objektu			OP	m³	808,34			
Průměrná výška podlaží			PVP	m	2,50			
Průměrná zastavěná plocha podlaží			PZP	m²	146,97			
Koeficient druhu konstrukce		(příl. č. 4 vyhlášky)	K ₁	zděné			0,939	
Koeficient zastavěné plochy		(= 0.92 + 6.60 / PZP)	K ₂	-	0,96491			
Koeficient výšky podlaží		(= 0.30 + 2.10 / PVP)	K ₃	-	1,14000			
Koeficient polohový		(příloha č. 14 vyhlášky)	K ₅	-	0,85			
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 38 vyhlášky)	K _i	-	2,095			
Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy bez izolací	P	0,13200	100	0,13200	0,46	0,06072
2	Svislé konstrukce	zděné tl. 45-60 cm	S	0,30400	100	0,30400	1,00	0,30400
3	Stropy	trámové	S	0,13800	100	0,13800	1,00	0,13800
4	Krov, střecha	krov dřevěný	S	0,07000	100	0,07000	1,00	0,07000
5	Krytiny střech	pálené tašky	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
6	Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinkovaného plechu	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů	chybí	C	0,04200	100	0,04200	0,00	0,00000
8	Úprava vněj. povrchů	chybí	C	0,02900	100	0,02900	0,00	0,00000
9	Vnitřní obklady keram.	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
10	Schody	chybí	C	0,01800	100	0,01800	0,00	0,00000
11	Dveře	chybí	C	0,02400	100	0,02400	0,00	0,00000
12	Vrata	chybí	C	0,03000	100	0,03000	0,00	0,00000
13	Okna	chybí	C	0,03400	100	0,03400	0,00	0,00000
14	Povrchy podlah	cementový potěr	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
15	Vytápění	bez vytápění, bez temperování	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
16	Elektroinstalace	chybí	C	0,05800	100	0,05800	0,00	0,00000
17	Bleskosvod	chybí	C	0,00400	100	0,00400	0,00	0,00000
18	Vnitřní vodovod	bez rozvodu vody	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	bez kanalizace	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
20	Vnitřní plynovod	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
21	Ohřev vody	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
23	Vnitřní hyg. vybavení	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000

24	Výtahy	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
25	Ostatní	chybí	C	0,05200	100	0,05200	0,00	0,00000
26	Instalační pref. jádra	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	nejdou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,0000		0,63772
Koeficient vybavení stavby		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,63772
Zákl. cena upravená		ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ³				2 616,92
Rok odhadu								2013
Rok pořízení								1900
Stáří			S	roků				113
Opotřebení stavby- odborným odhadem			O	%				80,00
Výchozí cena stavby			CN	Kč				2 115 361,11
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				2 115 361,11
Odpočet na opotřebení stavby 80,00 %			O	Kč				-1 692 288,89
Cena stavby po odpočtu opotřebení,				Kč				423 072,22
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)			0 %	Kč				0,00
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti			C_N	Kč				423 072,22

2.5 Vedlejší stavba - sklad 3

Objekt je přistavěn kolmo ke skladu 2, na konci dvora. Je přízemní, nepodsklepený, s pultovou střechou, zděný z cihel pálených, stropy chybí. Dveře a okna chybí, podlahy jsou betonové. Nejsou zde zavedeny žádné inženýrské sítě. K datu ocenění není stavba využívána. Technický stav je zhoršený.

Výpočet výměr

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	12,40	6,20	3,20	76,88	246,02
	Celkem 1.NP				76,88	246,02

Zastřešení (vč. podkroví)	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	12,40	6,20		76,88	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			1,80		69,19
Celkem zastřešení					69,19

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	76,88	246,02
zastřešení		69,19
Celkem	76,88	315,21

2.5.1 Charakter objektu a způsob ocenění

Objekt není se stavbou hlavní provozně propojen, má stejného vlastníka jako stavba hlavní, je jejím příslušenstvím, zastavěná plocha objektu nepřesahuje 100 m², nejedná se o garáž ani zahrádkářskou chatu; podle § 2 písm. (b) vyhlášky č. 3/2008 Sb. se tedy jedná o vedlejší stavbu.

2.5.2 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny		Sklad 3							
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN12									
Vedlejší stavba podle § 7 a přílohy č. 8 vyhlášky č.3/2008 Sb.				typ	B	zděná	nepodsklepená		
Střecha						plochá	bez podkroví		
Rok odhadu							2013		
Rok pořízení resp. kolaudace							1900		
Stáří		S	roků				113		
Základní cena dle typu z příl. č. 7 vyhlášky		ZC'	Kč/m³				1 250,00		
Koeficient využití podkroví		Kpod					1,00		
Základní cena po 1. úpravě = ZC' x Kpod		ZC	Kč/m³				1 250,00		
Obestavěný prostor objektu		OP	m³				315,21		
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)		K ₅	-				0,85		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38, dle CZ-CC)		Ki	-			CZ-CC 1274	2,093		
Koeficient vybavení stavby									
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand .	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	
1	Základy	základové pasy	S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100	
2	Obvodové stěny	zděné z cihel pálených tl. 45 cm	S	0,31800	100	0,31800	1,00	0,31800	
3	Stropy	chybí	C	0,19800	100	0,19800	0,00	0,00000	
4	Krov	krov dřev. neumožňující podkroví	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300	
5	Krytina	pálené tašky	S	0,08100	100	0,08100	1,00	0,08100	
6	Klempířské práce	chybí	C	0,01700	100	0,01700	0,00	0,00000	
7	Úprava povrchů	chybí	C	0,06100	100	0,06100	0,00	0,00000	
8	Schodiště	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000	
9	Dveře	chybí	C	0,03000	100	0,03000	0,00	0,00000	
10	Okna	chybí	C	0,01100	100	0,01100	0,00	0,00000	
11	Podlahy	chybí	C	0,08200	100	0,08200	0,00	0,00000	
12	Elektroinstalace	chybí	C	0,05800	100	0,05800	0,00	0,00000	
13	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000	
	Celkem					1,00000		0,54300	
Koeficient vybavení (z výpočtu výše)		K ₄	-					0,54300	
Zákl. cena upravená		ZC × K ₄ × K ₅ × Ki		Kč/m³					1 207,53
Rok odhadu					2013				
Rok pořízení					1900				
Stáří			S	roků	113				
Opotřebení – odborným odhadem			O	%	80,00				
Výchozí cena			CN	Kč	380 625,53				
Stupeň dokončení stavby			D	%	100,00				
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč	380 625,53				
Odpočet na opotřebení 80,00 %			O	Kč	-304 500,42				
Cena po odpočtu opotřebení				Kč	76 125,11				

Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?				ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 20 odst. 4 vyhlášky)	0 %	Kč		0,00
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti	C_N	Kč		76 125,11

2.6 Studna

Studna se nachází ve dvoře u jihozápadní strany, je kopaná, skružená, hloubka cca 7 m (dle sdělení vlastníka), s ručním čerpadlem.

Studna kopaná		Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN12	
a) studna			
Celková hloubka studny od terénu	m		7,00
Rok odhadu			2013
Rok pořízení			1900
Stáří	roků		113
Předpokládaná životnost	roků		100
Opotřebení	%		85,00
Ocenění			
Hloubka	metrů	ZC (Kč/m)	cena (Kč)
0.00 až 5.00 m	5,00	1 950,00	9 750,00
5.00 až 10.00 m	2,00	3 810,00	7 620,00
nad 10.00 m	0,00	5 200,00	0,00
Celkem výchozí cena dokončené studny	Kč		17 370,00
Stupeň dokončení studny	odborným odhadem	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení studny	Kč		17 370,00
Opotřebení studny	85,00 %	Kč	-14 764,50
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki, Kp	studna	Kč	2 605,50
b) čerpadlo	základní cena dle příl. č. 10		2 054,00
Výchozí cena	Kč		2 054,00
Stupeň dokončení čerpadla	odborným odhadem	%	100,00
Výchozí cena čerpadla po zohlednění stupně jeho dokončení	Kč		2 054,00
Opotřebení čerpadla	85,00 %	Kč	-1 745,90
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki, Kp	čerpadlo	Kč	308,10
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki, Kp	studna + čerpadlo	Kč	2 913,60
Koeficient polohový K5	dle příl. č. 14		0,85
Koeficient změny cen staveb Ki	dle příl. č. 38	CZ-CC 2222	2,313
Koeficient prodejnosti Kp	dle příl. č. 39		1,000
Cena ke dni odhadu s Kp	Kč		5 728,28

2.7 Venkovní úpravy

Zpevněná plocha			Program ABN2012
Umístění:	v průjezdu a kolem domu		
Popis:	z lomového kamene		
Technický stav:	zhoršený		
Výměra L:	32 m2	=	32,00
CZ-CC			211

Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,256
Rok odhadu		rok	2013
Rok pořízení		rok	
Stáří	S	roků	
Předpokládaná životnost	Z	roků	
Opotřebení	O	%	85,00
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	65,00
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/jedn.	124,64
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	3 988,48
Opotřebení	85,00 %	Kč	-3 390,21
Cena ke dni odhadu bez Kp	Zpevněná plocha	Kč	598,27
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,000
Cena ke dni odhadu s Kp	Zpevněná plocha	Kč	598,27

Plot	Program ABN2012		
Umístění:	na JV hranici dvora		
Popis:	drátěné pletivo		
Technický stav:	zhoršený		
Výměra L:	11,0*1,8 m2	=	19,80
CZ-CC			111
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,146
Rok odhadu		rok	2013
Rok pořízení		rok	
Stáří	S	roků	
Předpokládaná životnost	Z	roků	
Opotřebení	O	%	85,00
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	240,00
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/jedn.	437,78
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	8 668,04
Opotřebení	85,00 %	Kč	-7 367,83
Cena ke dni odhadu bez Kp	Plot	Kč	1 300,21
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,000
Cena ke dni odhadu s Kp	Plot	Kč	1 300,21

2.8 Pozemky stavební

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na internetových stránkách www.sreality.cz – únor 2013.

Prodej, pozemek pro bydlení, 1 400 m²

Celková cena: 350 000 Kč

Cena za m²: 250 Kč za m²

Adresa: Mořice

Datum aktualizace: 18.2.2013

Plocha pozemku: 1 400 m²

Komunikace: Asfaltová

Nabízíme k prodeji pozemek na RD v Mořicích. Plocha 1400m²



Prodej, pozemek pro bydlení, 746 m²

Celková cena: 240 000 Kč

Cena za m²: 322 Kč za m²

Adresa: Tištín

Datum aktualizace: 07.01.2013

Plocha pozemku: 746 m²

Elektřina: 400V

Komunikace: Asfaltová

Popis:

k prodeji parcelu v katastru obce Tištín, okr. Prostějov. Parcela je vedena v kultuře orná půda a navazuje na zástavbu nových rodinných domů. Veškeré IS, asfaltová příjezdová komunikace. Celková výměra 746 m² (š.15 m, d. 49 m).



Prodej, pozemek pro bydlení, 863 m²

Celková cena bez provize: 343 689 Kč, 389 Kč/m²

Celková cena včetně provize: 354 000 Kč , cena za m²: 411 Kč za m²

Adresa: Želeč

Datum aktualizace: 18.2.2013

Plocha pozemku: 863 m²

Komunikace: Asfaltová

Popis:

ke koupi stavební pozemek o výměře 863 m² v obci Želeč na Hané. V obci je k dispozici veškerá občanská vybavenost (zdravotní středisko, škola, síť obchodů). Pozemek se nachází na okraji obce, v lokalitě určené výhradně na výstavbu RD, která již probíhá. Veškeré inženýrské sítě jsou na pozemku.



Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení v obdobných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 250 - 389 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu stavebního pozemku na **300 Kč/m²**.

Ocenění stavebních pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
st. 125/1	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod rodinným domem, dvorem a vedl. stavbami	1 081	300,00	324 300,00
Celkem parcely					324 300,00

2.9 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Současný stav
	Po odpočtu opotřebení
Objekt	Cena současný stav (Kč)
Rodinný dům č.p. 43	432 074,20
Sklad 1	75 492,60
Sklad 2	423 072,22
Sklad 3	76 125,11
Studna kopaná	5 728,28
Zpevněná plocha	598,27
Plot	1 300,21
<i>Stavby celkem</i>	1 014 390,89
<i>Pozemky :</i>	
st. 125/1	324 300,00
<i>Pozemky celkem</i>	324 300,00
Celkem	1 338 690,89
Celkem po zaokrouhlení	1 338 690,00

3. Posudek - ocenění cenovým porovnáním

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

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

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

V tomto případě je provedeno porovnání s podobnými rodinnými domy v obdobných lokalitách z realitní inzerce na internetových stránkách www.sreality.cz – únor 2013.

3.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty:

Prodej, dům rodinný, 90 m²

Celková cena: 624 038 Kč bez provize, 6 934 Kč/m²

Celková cena: 649 000 Kč včetně provize

Adresa: Tištín

Datum aktualizace: 14.01.2013

Budova: Smíšené zdivo

Stav objektu: Před rekonstrukcí

Poloha domu: Řadový

Podlaží počet: 1

Plocha zastavěná: 220 m²

Plocha podlahová: 90 m²

Plocha pozemku: 512 m²

Topení: Lokální tuhá paliva, Lokální elektrické

Popis:

koncový řadový RD 3+1 na okraji obce Tištín. Jedná se o nepodsklepenou stavbu ze smíšeného zdiva se sedlovou střechou krytou taškami a eternitem, zastavěná plocha činí 220 m², obytná je cca 90 m². Dům je vhodný k částečné rekonstrukci. V přízemí se nachází zádveří, chodba, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, jeden pokoj, koupelna s vanou, samostatná toaleta a komora. V podkroví je prostorná půda. Vytápění - kamna na tuhá paliva nebo elektrické přímotopy. Voda je k dispozici obecní, odpady jsou svedeny do kanalizace. K domu náleží uzavřený dvůr a zahrada. Základní občanská vybavenost se nachází v 7 km vzdáleném městě Němčice nad Hanou.



Prodej, dům rodinný, 60 m²

Celková cena: 326 900 Kč bez provize, 5 448 Kč/m²

Celková cena: 340 000 Kč včetně provize

Adresa: Víceměřice

Datum aktualizace: 04.02.2013

Budova: Smíšená

Stav objektu: Před rekonstrukcí

Podlaží počet: 1

Plocha zastavěná: 120 m²

Plocha podlahová: 60 m²

Plocha pozemku: 1 850 m²

Elektřina: 230V

Popis:

Prodej rodinného domu Víceměřice. Celková plocha pozemku 1850 m². Dům vhodný k celkové rekonstrukci či demolici a poté jako stavební parcela. Dispozice 1+1 s možností rozšíření o půdní vestavbu. IS: žumpa, elektřina 220 V, voda.



Prodej, dům rodinný, 95 m²

Celková cena: 384 600 Kč bez provize, 4 048 Kč/m²

Celková cena: 400 000 Kč včetně provize

Adresa: Nezamyslice

Datum aktualizace: 21.12.2012

Budova: Cihlová

Podlaží počet: 1

Plocha zastavěná: 156 m²

Plocha užitná: 95 m²

Plocha pozemku: 334 m²

Topení: Lokální tuhá paliva

Popis:

prodej řadového domu 3+1 s vejmkem 1+1 v Nazamyslicích u Prostějova. Zastavěná plocha a nádvoří 156 m², zahrada 178 m². Střecha sedlová - taška. Voda a kanalizace obecní. Vlastní studna. Elektřina nová v mědi. Topení lokální - TP, přípojka plynu před domem. Nové omítky a dřevěné podlahy.



Prodej, dům rodinný, 60 m²

Celková cena: 527 900 Kč bez provize, 8 798 Kč/m²

Celková cena: 549 000 Kč včetně provize

Adresa: Vitčice

Datum aktualizace: 14.01.2013

Budova: Smíšená

Stav objektu: Před rekonstrukcí

Podlaží počet: 1

Plocha zastavěná: 587 m²

Plocha podlahová: 60 m²

Plocha pozemku: 1 032 m²

Garáž: Ano

Topení: Lokální tuhá paliva

Popis:

samostatně stojící RD 1+1 na okraji obce Vitčice. Jedná se o podsklepenou stavbu ze smíšeného zdiva se sedlovou střechou krytou taškami, zastavěná plocha činí 587 m², obytná je cca 60 m². Dům je vhodný k rekonstrukci. V přízemí se nachází zádveří, chodba, kuchyň, jeden pokoj, prádelna (vhodná k vybudování koupelny) a komora. V podkroví je suchá půda vhodná k rekonstrukci na další obytnou plochu. Vytápění- kamna na tuhá paliva. Přípojka na obecní vodovod, kanalizaci a plynovod je před domem. K domu náleží hospodářská budova, garáž, sklad, kůlna a neudržovaná zahrada 445 m².



Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – tab. 1					
Č.	Lokalita	Počet místností (pokoje+ kuchyně)	Garáž	Pozemek m ²	Jiné
Oceň. objekt	Tištín	3+1	průjezd	1081	RD asi z r. 1900, řadový koncový, 1NP. Koupelna s WC. Zhoršený tech. stav, velmi zanedbaná údržba, vysoké morální opotřebení. Dvůr, vedl. stavby.
(1)	(2)	1	(4)	(5)	(6)
1	Tištín	3+1	ne	512	RD řadový, asi 1930, 1NP. Smíšené zdivo, koupelna s vanou, WC. Kamna na TP, el. přímotopy. K rekonstrukci.
2	Víceměřice	1+1	ne	1850	RD řadový, 1NP. Smíšené zdivo. Žumpa, el., voda. K rekonstrukci.
3	Nezamyslice	3+1	ne	334	RD řadový, 1NP, 3+1 s výminkem 1+1. El., voda, kanalizace, vlastní studna. Kamna na TP. K rekonstrukci.
4	Vitčice	1+1	ano	1032	RD řadový, 1PP, 1NP, smíšené zdivo. Jen elektro, bez koupelny, bez WC. Kamna na TP. K rekonstrukci. Hospod. budova, garáž.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - tab. 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč/m ²	Koef. re-dukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 polo- ha	K2 příslušen- ství	K3 garáž	K4 stav a vyba- vení	K5 poze- mek	K6 úvaha znalce	I K1 × ... × K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	6 934	0,95	6 587	1,00	0,99	0,99	1,30	0,96	1,25	1,53	4 305
2	5 448	0,95	5 176	1,00	0,99	0,99	1,10	1,05	1,10	1,25	4 141
3	4 048	0,95	3 846	1,00	0,99	0,99	1,10	0,94	1,06	1,07	3 594
4	8 798	0,95	8 358	1,00	1,02	1,02	1,05	1,00	1,05	1,15	7 268
Jednotková porovnávací cena										Kč	4 827
Užitná plocha										m²	92
Porovnávací cena										Kč	444 084
Porovnávací cena - zaokrouhleno										Kč	444 000

4. Práva a závady

Podle sdělení vlastníka při místním šetření není nemovitost zatížena nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 803 v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

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

5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	1 338 690,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	444 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	450 000,00 Kč

Slovy: čtyřistapadesáttisíckorunčeských

V Brně dne 18. února 2013

Ing. Tomáš Hudec

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 25. 10. 1996, čj. Spr. 3138/96 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné).

Znalecký posudek je zapsán pod č. 3037/2013 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Brně dne 18. února 2013

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Fotodokumentace nemovitosti

Výpis z katastru nemovitostí LV 803

Výřez z katastrální mapy

Mapa oblasti

Fotodokumentace nemovitosti

Pohled na dům z ulice



Vjezd do dvora průjezdem



Pohled ze dvora – dům a průjezd



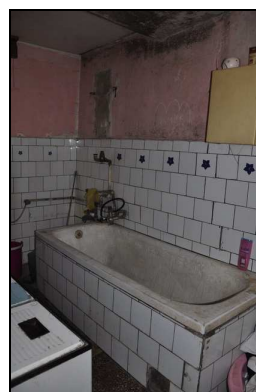
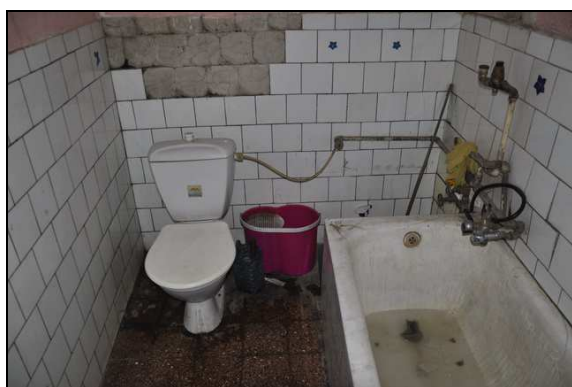
Pohled ze dvora – vedlejší stavby



Obytná část domu



Obytná část domu a průjezd

Fotodokumentace nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.11.2012 07:15:03

Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1091/05 pro Soudní exekutor Blažková Alena

Okres: CZ0713 Prostějov

Obec: 590100 Tištin

Kat.území: 767549 Tištin

List vlastnictví: 803

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Rehovičová Marie, Tištin 43, 798 29 Tištin	775710/4476	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 125/1	1081	zastavěná plocha a nádvoří		
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy		Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Tištin, č.p. 43		rod.dům		St. 125/1

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Nařízení exekuce

Rehovičová Marie, Tištin 43,
798 29 Tištin, RČ/IČO:
775710/4476

Z-9642/2005-709

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Prostějově ENc-3886/2005 ze dne 03.08.2005.; uloženo na prac. Prostějov

Z-9642/2005-709

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Rehovičová Marie, Tištin 43,
798 29 Tištin, RČ/IČO:
775710/4476, Stavba: Tištin,
č.p. 43

Z-505/2006-709

Rehovičová Marie, Tištin 43,
798 29 Tištin, RČ/IČO:
775710/4476, Parcela: St. 125/1

Z-505/2006-709

Listina Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Brno-město 006 EX 1091-0072/05-14 ze dne 13.01.2006.

Z-505/2006-709

o Nařízení exekuce

Rehovičová Marie, Tištin 43,
798 29 Tištin, RČ/IČO:
775710/4476

Z-10582/2006-709

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Prostějově ENc 4115/2006 ze dne 01.08.2006.; uloženo na prac. Prostějov

Z-10582/2006-709

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.11.2012 07:15:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1091/05 pro Soudní exekutor Blažková Alena

Okres: CZ0713 Prostějov

Obec: 590100 Tištin

Kat.území: 767549 Tištin

List vlastnictví: 803

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

Typ vztahu		
Oprávnění pro	Povinnost k	
	Rehovičová Marie, Tištin 43, 798 29 Tištin, RČ/IČO: 775710/4476, Stavba: Tištin, č.p. 43	Z-11836/2006-709
	Rehovičová Marie, Tištin 43, 798 29 Tištin, RČ/IČO: 775710/4476, Parcela: St. 125/1	Z-11836/2006-709
	Listina Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Břeclav, sp.zn. 123 EX 580/06-5, Mgr. Cink Libor, ze dne 20.11.2006.	
o Nařízení exekuce		Z-11836/2006-709
	Rehovičová Marie, Tištin 43, 798 29 Tištin, RČ/IČO: 775710/4476	Z-830/2007-709
	Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Prostějově 15Nc-6444/2006 ze dne 06.12.2006.; uloženo na prac. Prostějov	
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti		Z-830/2007-709
	Rehovičová Marie, Tištin 43, 798 29 Tištin, RČ/IČO: 775710/4476, Stavba: Tištin, č.p. 43	Z-12986/2007-709
	Rehovičová Marie, Tištin 43, 798 29 Tištin, RČ/IČO: 775710/4476, Parcela: St. 125/1	Z-12986/2007-709
	Listina Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Prostějov, 018 EX 39/07-13, Mgr. Černošková Lenka, ze dne 22.10.2007.	
o Nařízení exekuce		Z-12986/2007-709
	Rehovičová Marie, Tištin 43, 798 29 Tištin, RČ/IČO: 775710/4476	Z-5052/2008-709
	Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Prostějově 14 Nc-3533/2008 ze dne 12.03.2008.; uloženo na prac. Prostějov	
o Nařízení exekuce		Z-5052/2008-709
	Rehovičová Marie, Tištin 43, 798 29 Tištin, RČ/IČO: 775710/4476	Z-9223/2008-709
	Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Prostějově 14 Nc-3600/2008 ze dne 07.04.2008.; uloženo na prac. Prostějov	
		Z-9223/2008-709

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.11.2012 07:15:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1091/05 pro Soudní exekutor Blažková Alena

Okres: CZ0713 Prostějov

Obec: 590100 Tištín

Kat.území: 767549 Tištín

List vlastnictví: 803

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Rehovičová Marie, Tištín 43, Z-10012/2008-709
 798 29 Tištín, RČ/IČO:
 775710/4476, Stavba: Tištín,
 č.p. 43

Rehovičová Marie, Tištín 43, Z-10012/2008-709
 798 29 Tištín, RČ/IČO:
 775710/4476, Parcela: St. 125/1

Listina Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Zlín, č.j. 77 Ex 2338/08-8, JUDr. Růžička Martin, ze dne 03.07.2008.

Z-10012/2008-709

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Rehovičová Marie, Tištín 43, Z-16507/2008-709
 798 29 Tištín, RČ/IČO:
 775710/4476, Stavba: Tištín,
 č.p. 43

Rehovičová Marie, Tištín 43, Z-16507/2008-709
 798 29 Tištín, RČ/IČO:
 775710/4476, Parcela: St. 125/1

Listina Exekuční příkaz Exekutorského úřadu v Prostějově č.j. 074 EX 02715/08-32, Mgr. David Koncz, ze dne 21.11.2008.

Z-16507/2008-709

- o Nařízení exekuce

Rehovičová Marie, Tištín 43, Z-13056/2009-709
 798 29 Tištín, RČ/IČO:
 775710/4476

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Prostějově 24 Nc-4751/2009 ze dne 06.08.2009.; uloženo na prac. Prostějov

Z-13056/2009-709

- o Nařízení exekuce

Rehovičová Marie, Tištín 43, Z-14431/2009-709
 798 29 Tištín, RČ/IČO:
 775710/4476

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Prostějově 35 Nc-5223/2009 ze dne 29.09.2009.; uloženo na prac. Prostějov

Z-14431/2009-709

- o Zástavní právo exekutorské

Pohledávka ve výši 15.223,90 Kč s příslušenstvím a náklady soudního řízení.

E.ON Energie, a.s., F. A. Gerstnera Stavba: Tištín, č.p. 43 Z-6371/2011-709
 2151/6, České Budějovice 7, 370 49, Parcela: St. 125/1 Z-6371/2011-709
 RČ/IČO: 26078201

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.11.2012 07:15:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1091/05 pro Soudní exekutor Blažková Alena

Okres: CZ0713 Prostějov

Obec: 590100 Tištin

Kat.území: 767549 Tištin

List vlastnictví: 803

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Exekutorského úřadu Brno - město č.j.:006 EX 1091/05-49, JUDr. Alena Blažková, ze dne 25.03.2011. Právní moc ke dni 29.03.2011.

Z-6371/2011-709

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Pohledávka ve výši 3.954,- Kč.

Finanční úřad v Prostějově,

Stavba: Tištin, č.p. 43

Z-15541/2011-709

Křížkovského 4186/1, Prostějov,

Parcela: St. 125/1

Z-15541/2011-709

796 01 Prostějov 1

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu v Prostějově č.j.:256998/11/325940703492, na KP doručeno dne 23.11.2011, ze dne 23.11.2011.

Z-15541/2011-709

- o Nařízení exekuce

Rehovičová Marie, Tištin 43,

Z-12614/2012-709

798 29 Tištin, RČ/IČO:

775710/4476

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Prostějově 28 EXE-25/2012 ze dne 17.02.2012.; uloženo na prac. Prostějov

Z-12614/2012-709

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 20.09.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.09.2002.

V-3572/2002-709

Pro: Rehovičová Marie, Tištin 43, 798 29 Tištin

RČ/IČO: 775710/4476

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.

Vyhotožil:

Vyhotoveno: 26.11.2012 07:35:29

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Tišín



část pozemku (zahrada) bez zajištěného přístupu

