

Znalecký posudek znaleckého ústavu č. 6587- 090/2016

o ceně v místě a čase obvyklé rodinného domu č.p. 11 s příslušenstvím na pozemku p.č.249 a p.č.250 v k.ú. a obci Čechy, okr. Přerov



Objednavatel znaleckého posudku: **Soudní exekutor JUDr. Milan Makarius**
 Exekutorský úřad Praha- západ
 Plzeňská 298/276
 151 23 Praha 5

Účel znaleckého posudku: stanovení ceny pro účely exekuce vedené
 JUDr. Milanem Makariem, soudním
 exekutorem, pod sp.zn. 156 EX 424/16

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 24.5.2016 znalecký posudek vypracoval:

DOLMEN SERVIS, s.r.o., znalecký ústav
 Anny Letenské 17
 120 00 Praha 2

Znalecký posudek obsahuje 12 strany textu, 5 stran příloh a předává se objednavateli ve čtyřech vyhotoveních, po jednom vyhotovení jako archivní zůstává znaleckému ústavu.

V Praze 19.8.2016

Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze
 Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění nemovitosti rodinného domu č.p.11 na p.č.249 s pozemky p.č.249 a p.č.250 dle LV č. 8 v k.ú. a obci Čechy, okr. Přerov cenou v místě a čase obvyklou pro exekuční řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: rodinný dům na pozemku p.č.249 a p.č.250

Adresa předmětu ocenění: Čechy 11
751 15 Čechy

Kraj: Olomoucký

Okres: Přerov

Obec: Čechy

Katastrální území: Čechy

Počet obyvatel: 343

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **720,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.5.2016 za přítomnosti znalce, zástupce objednatele.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- kopie výpisu z KN katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, KP Přerov LV č. 8 pro k.ú. a obec Čechy, okr. Přerov
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Čechy
- Usnesení Soudního exekutora JUDr. Milana Makaria č.j.156 Ex 424/15-37 ze dne 29.3.2016
- skutečnosti a výměry zjištěné znalcem při prohlídce na místě samém dne 17.5.2016

5. Vlastnické a evidenční údaje

Viz přílohy

6. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace není k dispozici, ocenění je provedeno podle skutečně zjištěného stavu. Objekt nemovitosti byl zaměřen po zajištění vstupu pracovníka exekutorského úřadu bez účasti majitele nemovitosti.

Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze

Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je situována v centrální části obce Čechy. Přístup k nemovitosti je po zpevněné komunikaci, dům je napojen na elektrickou, plynovodní, vodovodní a kanalizační síť obce. Objekt RD je postaven na pozemku p.č.249 jako koncový venkovský dům v uliční řadové zástavbě. V době ocenění je objekt dlouhodobě neužívaný se započatou rekonstrukcí v odpovídajícím stavebně technickém stavu, dům i zahrada vykazuje známky prováděné stavební údržby.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům č.p.11 na p.č.249
2. Pozemky dle LV č.8

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze

Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

1. rodinný dům č.p.11 na p.č.249

Objekt rodinného domu zděné konstrukce bez podsklepení a podkroví je postavený jako přízemní koncový objekt v řadové venkovské zástavbě z cihelného zdiva. Zastřešení je provedeno dřevěným vázaným krovem sedlového typu s cementovým taškami. Klempířské prvky uvažuje z pozinkovaného plechu. Nemovitost je napojena na elektrickou, kanalizační, vodovodní i plynovodní rozvodnou síť. Vytápění je ústřední s plynovým kotlem. Vybavení objektu je pro výpočet uvažováno jako standardní a stavebně technický stav odpovídá rozpracovanosti rekonstrukčních prací- dokončení povrchové úpravy fasády, zdivo domu je odizolováno proti zemní vlhkosti, betonové odizolované podlahy, vnitřní omítky, vnitřní instalace a další dokončovací práce, v koupelně osazena plastová vana Okna domu jsou plastová, dveře jsou dřevěné hladké prosklené. V půdním prostoru lze vybudovat podkrovní prostory pro bydlení.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha	[m ²]
přízemí	13,97 * 7,65	= 106,87

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
přízemí	106,87 m ²	2,54 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
vrchní stavba	13,97 * 7,65 * 4,40	= 470,23 m ³
zastřešení	13,97 * 7,65 * 3,30/2	= 176,34 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obest. prostor
vrchní stavba	NP	470,23 m ³
zastřešení	Z	176,34 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		646,57 m ³

Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze
Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/96 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	mělké založení bez izolace	P	100
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	betonová taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	kompletní zateplovací systém	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	P	100
11. Schody	chybí	C	100
12. Dveře	hladké plné dveře	S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	PVC a koberce	P	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	plynový kotel	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	P	100
18. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	chybí	C	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	P	100
26. Ostatní	chybí	C	100

2. pozemky dle LV č.8

Pozemky jsou oceněny podle skutečného stavu užívání a to jako zastavěná plocha a zahrada o celkové výměře 452 m².

C. Ocenění porovnávací metodou

Srovnání bylo prováděno na základě průzkumu trhu a porovnáním se srovnatelné objekty rodinných domů a pozemků v okolí obce Čechy- Přerovsko a ty byly srovnávány s hodnocenou nemovitostí v místě a čase. V úvahu byl brán fakt, že se jedná o neužívaný objekt na vlastní pozemku s venkovními úpravami na vlastním pozemku v odpovídajícím stavebně technickém stavu, jak je popsáno v posudku a že v době ocenění jsou v dané oblasti nabízeny- obchodovány srovnatelné nemovitosti.

RD Dobřčice Prodej rodinného domu v pěkné obci na Přerovsku, 287 m². Dobřčice leží jihovýchodním směrem 9,5 km od Přerova a 33 km od Olomouce, dobrá dostupnost. Obec nabízí velice příjemné prostředí pro bydlení, zvláště pro ty, kteří hledají klid a únik z ruchu města. V blízkosti je klidová zóna určená jak pro děti tak pro dospělé. Dům je určený k dostavbě, je zde nové střešní těleso - pálená taška, nová elektroinstalace - nebyla provedena revize. Součástí prodeje je i část zahrady a nedokončená stavba garáže, případně garážového stání. Na pozemku, který je součástí domu, je kopaná studna. Podlahová plocha 287 m² Plocha pozemku 575 m² Cena 790 000,- Kč	
RD Říkovice Prodej řadového rodinného domu se zahradou (414 m²) v obci Říkovice. Dům je určen k rozsáhlé rekonstrukci. Všechny inženýrské sítě zavedeny. Dispozice domu je 3+1 s verandou. Nemovitost je v neudržovaném stavu. Podlahová plocha 200 m² Plocha pozemku 1 052 m² Cena 599 000,- Kč	
RD Přerov- K Lesu k prodeji rodinný dům, kde je nutno dokončit rekonstrukci. V přízemí domu je plánovaná kuchyně + soc. zázemí, v patře pokoje pro odpočinek. Využití je možné jak k trvalému bydlení tak i k rekreaci. Nachází se v klidném místě u lesa. K domu patří přilehlá zahrada se sklípkem. V blízkosti se nachází koupaliště. Podlahová plocha 380 m² Plocha pozemku 940 m² Cena 850 000,- Kč	

RD Lipová prodej rodinného domu v obci Lipová. Jedná se o nepodsklepený jednopodlažní dům s využitým podkrovím, postavený kombinací cihel a tvárníc. Střecha je sedlová s krytinou z tašek. Okna dřevěná zdvojená. Vytápění kotlem na tuhá paliva. Do domu je zaveden obecní vodovod. Podlahová plocha 140 m² Plocha pozemku 286 m² Cena 299 000,- Kč	
RD Bochoř k prodeji rodinný dům v klidné části obce Bochoř nedaleko Přerova. Dům je před rekonstrukcí, střešní krytina je z roku 2000, krovy jsou v dobrém stavu. V současnosti je dispozičně 4+1 s možností půdní vestavby. Nemovitost je napojena na veřejný vodovod a kanalizaci, plynová přípojka je před domem. Výhodou je průjezd domem na pozemek, na zahradě jsou ovocné stromy a je zde kopaná studna. Podlahová plocha 180 m² Plocha pozemku 1026 m² Cena 1 600 000,- Kč	

Seznam porovnávaných objektů:

rodinný dům čp.11 s přísl. na pozemku p.č.249 a p.č.250 v k.ú. a obec Čechy, okr. Přerov

Název					Výchozí cena (VC)	Užitná plocha (UP) (m ²)
					Redukovaná cena (RC)	plocha pozemku (M) (m ²)
<i>K_{mista}</i>	<i>K_{vybavenosti}</i>	<i>K_{nabídky}</i>	<i>K_{UP}</i>	<i>K_{plochy}</i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
RD Dobruška					790 000,00 Kč	287
					711 000,00 Kč	575
1,00	1,10	1,10	2,69	1,27	5 931,69 Kč	1
RD Říkovice					599 000,00 Kč	200
					539 100,00 Kč	1052
1,00	1,05	1,10	1,87	2,33	6 536,17 Kč	1
RD Přerov- K Lesu					850 000,00 Kč	280
					765 000,00 Kč	940
1,20	1,00	0,90	2,62	2,08	6 933,66 Kč	1
RD Lipová					299 000,00 Kč	140
					269 100,00 Kč	286
1,00	1,15	1,10	1,31	0,63	2 361,90 Kč	1
RD Bochoř					1 600 000,00 Kč	180
					1 440 000,00 Kč	1026
1,20	1,00	0,90	1,68	2,27	17 082,15 Kč	1

Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze
Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

$$\text{kde JC} = (\text{RC} / \text{M}) \times (\text{K}_{\text{mista}} \times \text{K}_{\text{nabidky}} \times \text{K}_{\text{vybav.}} \times (\text{K}_{\text{UP}} + \text{K}_{\text{plochy}}) / 2)$$

užitná podlahová plocha RD č.p.11 Čechy	m ²	106,87
celková výměra pozemků dle LV č. 8, k.ú. Čechy	m ²	452,00

minimální jednotková cena	2 361,90 Kč
průměrná jednotková cena (suma(JC x V) / suma V)	7 769,11 Kč
maximální jednotková cena	17 082,15 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty rodinného domu č.p.11 s příslušenstvím a pozemkem p.č.249 a p.č.250 v k.ú. a obec Čechy, okr. Přerov

vypočtená cena	= UP _{por} * PJC	106,87 * 7769,11 Kč=	830 285,29 Kč
Porovnávací hodnota			830 000,00 Kč

<i>K_{mista}</i>	zohledněno umístění lokality, dopravní dostupnost, občan. vybavenost apod.
<i>K_{vybavenosti}</i>	zohledněna vybavenost objektu, vedlejší stavby, venkovní úpravy apod.
<i>K_{nabidky}</i>	zohledněn stavebně technický objektu, stáří
<i>K_{UP}</i>	poměr užitných ploch porovnávaných nemovitostí
<i>K_{plochy}</i>	poměr ploch pozemků porovnávaných nemovitostí
<i>RC</i>	redukováná cena s předpokládaným snížením mezi nabídkovou a skutečnou cenou

Rekapitulace:

V současné době se v ČR cena stanoví dohodou nebo ocenění, podle zvláštního předpisu, což vyplývá z ustanovení zák. č. 529/1990 Sb., o cenách ve znění zák. 135/1997 Sb. a č.151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Cena a hodnota ve vztahu k určení obvyklé tržní hodnoty oceňovaných nemovitých věcí:- pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené metody a přístupy.

Cena zjištěná- (administrativní, úřední) je cena zjištěná- vypočtená podle cenového předpisu, v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb.(oceňovací vyhláška). Základním předpisem je zákon o cenách č.526/1990 Sb., jenž stanoví, že cena je peněžní částka, sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji (např. vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim).

Porovnávací, srovnávací, též komparativní metoda- je založena na tržním principu srovnání hodnoty oceňované nemovité věci s cenami obdobných nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, které byly v nedávné době nabízeny či realizovány na trhu realit. Porovnávací hodnota se rovná cenně podobné nemovité věci dosažené na volném trhu se zohledněním odlišností a časového posunu. Porovnání oceňovaných nemovitých věcí se tedy uskutečňuje na základě průzkumu trhu realit, přičemž je nutné brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovité věci podobné a jejich odlišnost poté vyjádřit v ceně.

Obvyklá cena (obecná, tržní)- Obvyklou cenou se podle zák. č. 151/1997 Sb., rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v tuzemsku ke

Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze

Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

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 rozumí zejména majetkové vztahy, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k nim.

Vztah administrativní a obvyklé ceny

Stanovení ceny dle legislativního předpisu a ceny založené na tržních principech je v některých aspektech shodné a v jiných diametrálně odlišné. Shodná je skutečnost, že se znalec zabývá stejnými objekty zkoumání. Odlišnost je však ve způsobu zkoumání oceňované nemovité věci. Při určení administrativní ceny je třeba, aby znalec aplikoval legislativní předpis pro účel, který je předem stanoven. Jiná situace ovšem nastává v případě stanovení obvyklé ceny objektu, kdy není znalec vázán žádným právním předpisem, má v podstatě volnou působnost v rámci definice obvyklé ceny. Vychází především ze svých zkušeností, znalostí a jedná na základě svého nejlepšího svědomí. Neměla by nastat situace, že hodnota indikovaná na tržních principech bude shodná s cenou administrativní, a to hlavně proto, že cenový předpis nezohledňuje všechny cenotvorné faktory a situace na trhu nemovitých věcí.

Kladné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- Dopravní dostupnost obce Čechy je zajištěna autobusovou dopravou
- Objekt rodinného domu je dlouhodobě omezeně užívaný s prováděnou stavební údržbou

Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- Občanská vybavenost obce Čechy je minimální

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech nižší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na nižší úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí hůře obchodovaných. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu podprůměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti ve výše uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za průměrně obchodovatelný.

Výsledná obvyklá hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla zjištěna komparativní metodou, na základě databáze aktuální internetové nabídky realitních kanceláří a dražeb v daném regionu a po použití korekčních koeficientů.

	Porovnávací- zjištěná hodnota
rodinný dům č.p.11 na p.č.249 a pozemku p.č.249 a p.č.250 dle LV č. 8 v k.ú. a obec Čechy, okr. Přerov	830 000,- Kč

Tržní hodnota odpovídá substituci ceny v místě a čase obvyklé předmětné nemovitosti. Je stanovena na základě srovnání obdobných srovnatelných objektů rodinných domů v místě a čase, tedy stanovení tzv. tržní hodnoty porovnávací, která odpovídá hodnotě skutečně dosažitelné trhem (nejobjektivnější metoda, ostatní hodnoty jsou počítány pouze pro orientaci) současně bylo přihlédnuto mj. i k následujícím skutečnostem ovlivňujícím obvyklou cenu:

- (1) lokalita, technický stav, vybavení a opotřebení staveb;
- (2) jedná se rodinný dům koncový ve venkovské uliční zástavbě na vlastním pozemku
- (3) v současném stavu je nemovitost co do vybavenosti na úrovni standardu odpovídající době ocenění.
- (4) objekt je v době ocenění dlouhodobě omezeně užívaný s prováděnou stavební údržbou
- (5) v reálná hodnota v místě a čase byla porovnána i se srovnatelnými nemovitostmi, které byly nalezeny na portálu realitních kanceláří exekutorů a byly nebo budou v krátké době draženy
- (6) Věcná břemena ani jiné závazky, kromě exekučního řízení, pro které je ocenění zpracováno na oceňovaných nemovitostech nevážnou.

D. Závěrečná zpráva

Na základě Usnesení soudního exekutora JUDr. Milana Makaria č.j.156 EJ 424/15-37 ze dne 29. března 2016, jsem vypracoval znalecký posudek o stanovení hodnoty oceňovaných nemovitostí ke dni 23. května 2016.

Toto ocenění bylo zpracováno pro účel exekučního řízení.

Při zahrnutí zjištěných a předložených skutečností, při uvážení všech podkladů právní, ekonomické, provozní a všeobecné povahy, jsem došel k tomuto závěru:

Cena v místě a čase obvyklé, nebo-li tržní hodnota oceňovaných nemovitostí objektu rodinného domu č.p.11 na p.č.249 a pozemku p.č.249 a p.č.250 dle LV č. 8 v k.ú. a obec Čechy, okr. Přerov ke dni ocenění (24.5. 2016) byla stanovena na částku po zaokrouhlení:

830 000,- Kč

(slovy:osmsettřicettisíc korun českých).

E. Znalecká doložka

Společnost Dolmen servis, s. r. o. je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95- OOD zapsána podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. o znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

Obecné předpoklady a omezující podmínky

Prohlašujeme, že tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

za skutečnosti právního charakteru nepřebíráme žádnou odpovědnost; nebylo provedeno žádné šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti poskytnutých podkladů, včetně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku; předpokládáme, že vlastnické právo k majetku je převoditelné,

převzaté informace z jiných zdrojů, na nichž je založen znalecký posudek, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány, proto neposkytujeme žádné záruky ani nepřebíráme žádnou odpovědnost za přesnost těchto údajů,

nezodpovídáme za změny v tržních podmínkách a nepředpokládáme, že by nějaké významné změny nastaly; výrok uvedený v závěru tohoto znaleckého posudku je relevantní pouze k uvedenému datu posouzení,

tento znalecký posudek byl zpracován pouze za účelem uvedeným v zadání, pro jiné účely a potřeby je použitelný pouze po vyjádření zpracovatele,

hodnota nebo hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech zde uvedených a jsou platné pouze pro jmenovaný účel nebo účely,

předpokládáme, že mohou být získány nebo obnoveny všechny potřebné licence, osvědčení o údržbě, souhlasy, povolení, nebo jiná legislativní či administrativní oprávnění od příslušného úřadu státní správy, samosprávy, soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, z nichž vychází se v tomto znaleckém posudku.

V Praze 19. 8. 2016

Ing. Pavel Dytrych

Jednatel DOLMEN Servis, s.r.o.

Ing. Pavel Hušek

zpracovatel posudku

Příloha – Výpis z KN

- Kopie katastrální mapy
- Fotodokumentace

Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze

Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95- OOD zapsána podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.03.2016 11:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 156 ex 424/15 pro JUDr. Milan Makarius

Okres: CZ0714 Přerov

Obec: 552771 Čechy

Kat.území: 630837 Čechy

List vlastnictví: 8

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Hollová Darina, č.p. 11, 75115 Čechy	735817/5693	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	249	269	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Čechy, č.p. 11, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 249					
	250	183	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu
C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Zástavní právo smluvní

pro pohledávku ve výši 624.000,- Kč s příslušenstvím

Hypoteční banka, a.s., Radlická	Parcela: 249	V-5348/2010-808
333/150, Radlice, 15000 Praha 5,	Parcela: 250	V-5348/2010-808
RČ/IČO: 13584324		

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.12.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.12.2010.

V-5348/2010-808

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr.Milan Makarius, Plzeňská 298/276,151 23 Praha 5

Hollová Darina, č.p. 11, 75115 Čechy, RČ/IČO:
735817/5693

Z-4837/2015-808

Listina Vyrození soudního exekutora o zahájení exekuce 156 EX-424/2015 -7 pověřený soudní exekutor: JUDr.Milan Makarius, Plzeňská 298/276,151 23 Praha 5 ze dne 27.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 30.03.2015. Zápis proveden dne 02.04.2015; uloženo na prac. Přerov

Z-4837/2015-808

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Hollová Darina, č.p. 11, 75115 Čechy, RČ/IČO:
735817/5693

Parcela: 249	Z-4837/2015-808
Parcela: 250	Z-4837/2015-808

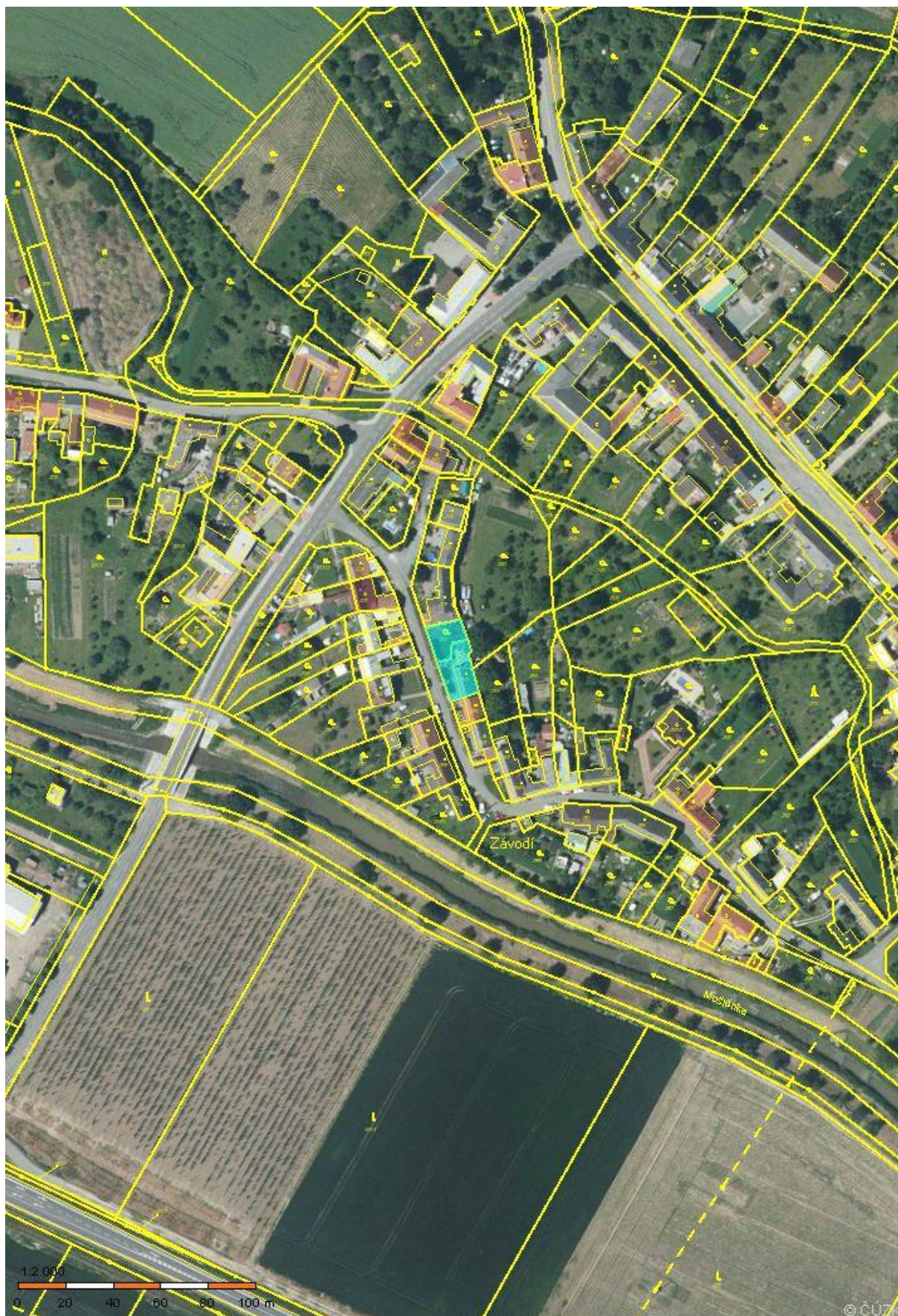
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 156 EX-424/2015 -8 pověřený soudní exekutor: JUDr.Milan Makarius, Plzeňská 298/276,151 23 Praha 5 ze dne 30.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 30.03.2015. Zápis proveden dne 02.04.2015; uloženo na prac. Přerov

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.
strana 1



30759 vedená u Městského soudu v Praze

Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/1967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.



30759 vedená u Městského soudu v Praze

Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/1967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.



Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze
Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/1967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.