

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 3397/2016

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Velká Bystřice, obec Velká Bystřice, okres Olomouc,
na ulici Kollárova:
rodinného domu č.p. 520 na pozemku parc. č. 1406,
s pozemky parc. č. 1406, 1407, 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 nemovitých věcí povinné
v rámci exekuce č.j. 006 EX 647/14

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: 27. července 2016

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 27. července 2016 – k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 9/60

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o
oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.
a č. 345/2015 Sb.

Datum vyhotovení: 29. září 2016

Tento posudek obsahuje 28 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 647/14-146 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí - **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 9/60** ve vlastnictví povinné paní Vlasty Nádvorníkové. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 27. července 2016.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

*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. 441/2013 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 úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.
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 684 vyhotovený dne 10.1.2016 pro k.ú. Velká Bystřice:

A: Vlastník: mmj.: Nádvorníková Vlasta, Kollárova 520, 78353 Velká Bystřice Podíl 9/60

B: Nemovitosti: Parcela: **1406** - 418 m² zastavěná plocha a nádvoří
1407 - 565 m² zahrada

Stavba: **Velká Bystřice, č.p. 520** – bydlení,
stavba stojí na parc.č. 1406

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní právo exekutorské
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Nařízení exekuce
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Dražební vyhláška
Zahájení exekuce

Podrobnosti viz. příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Velká Bystřice z <http://nahliznidokn.cuzk>.

1.1.3 Ostatní

- Znalecký posudek o ceně obvyklé č. 3079-76/14 vypracoval Ing. A. Bretšnajdr, Olomouc, dne 13.4.2014

1.1.4 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 27.7.2016. Prohlídka nemovitosti byla provedena za účasti povinné paní Vlasty Nádvorníkové.

1.1.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb.
- **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.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

1.1.6 Výpočetní programy

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

1.1.7 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 nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující objekty:

- Rodinný dům č.p. 520 na pozemku parc. č. 1406
- Výměnek na pozemku parc. č. 1406
- Garáž na pozemku parc.č. 1406
- Vedlejší stavba na pozemku parc.č. 1406
- Venkovní úpravy na pozemku parc.č. 1406, 1407
- Pozemek parc.č. 1406 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 131 m²
- Pozemek parc.č. 1407 - zahrada o výměře 1050 m²

Nemovitost se nachází ve městě Velká Bystřice, na ulici Kollárova, číslo popisné 520. Jedná se o rodinný dům s výměnkem. Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně staršími rodinnými domy. Příjezd k nemovitosti je po veřejně užívané hlavní komunikaci. Asi 160 m severozápadně od domu protéká řeka Bystřice, podle programu Aquarius je kód rizika záplavy 2 – zvýšené riziko, asi 140 m severozápadně od domu prochází těleso železnice.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Město
Počet obyvatel:	3 238
Poloha obce:	Město Velká Bystřice se nachází asi 5 km východně od Olomouce. Nachází se ve zvlněné krajině, na úpatí Oderských vrchů. Městem protéká řeka Bystřice.
Městský úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Škola:	ZŠ, MŠ
Obchod potravinami a služby:	Širší síť obchodů, vybrané služby
Občanská vybavenost:	Širší občanská vybavenost
Poptávka nemovitostí:	Poptávka je v rovnováze s nabídkou

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Asi 1,5 km severovýchodně od středu města
Dopravní podmínky:	Příjezd po hlavní komunikaci
Konfigurace terénu:	Terén zvlněný, vlastní pozemek mírně svažité k severozápadu
Převládající zástavba:	Převážně starší rodinné domy
Parkovací možnosti:	V garáži
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	Garáž, vedlejší stavby, venkovní úpravy

Dostupnost jednotlivých podlaží	- RD - 1.NP – z ulice a ze dvora přes garáž. Podkroví a 1.PP po vnitřním schodišti - Výměnek – 1.NP ze dvora, 1.PP – ze dvora
Možnost dalšího rozšíření	RD - v půdním prostoru, výměnek - není
Technická hodnota	Objekty domu i výměnku jsou v průměrném stavebně-technickém stavu, v r. 2015 byla provedena jejich částečná modernizace.

1.2.4 Připojení objektu na inženýrské sítě

Vodovod:	Přípojka na veřejný vodovod
Kanalizace:	Přípojka do veřejné kanalizace
Elektrická síť:	230/400 V
Plyn:	Zaveden
Telefon:	Není zaveden

2. Posudek I - 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), snižená 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. Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda. Pro porovnání byly použity ceny pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce.

2.2 Rodinný dům

2.2.1 Popis celkový

Rodinný dům se nachází ve městě Velká Bystrice, na ulici Kollárova, číslo pop. 520. Dům je řadový koncový, z malé části podsklepený, s 1 nadzemním podlažím, se sedlovou střechou na části s obytným podkrovím, dvorní křídlo má střechu pultovou. Výměnek se nachází ve dvoře, je z malé části podsklepený, s 1 nadzemním podlažím, s pultovou střechou.

RD čp. 520

Objekt	Rodinný dům řadový koncový
Půdorys	Do tvaru L
Podsklepení	Na části půdorysu
Počet nadzemních podlaží	1 NP
Podkroví	Na části půdorysu
Základy	Základové pasy
Izolace	Ano
Nosná konstrukce	Zděná z cihel pálených tl. 45 cm
Střecha	Krov dřevěný, střecha sedlová
Krytina	Azbestocementové šablony
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Fasádní omítky	Břízolit
Vnější obklady	Sokl z lomového kamene – do ulice

Bleskosvod	Chybí
------------	-------

Výměnek

Objekt	Dům samostatně stojící
Půdorys	Obdélníkový
Podsklepení	Na části půdorysu
Počet nadzemních podlaží	1 NP
Podkroví	Není
Základy	Základové pasy
Izolace	Ano
Nosná konstrukce	Zděná z škvárobetonových tvárnic
Střecha	Krov dřevěný, střecha pultová
Krytina	Pozinkovaný plech
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Fasádní omítky	Zatepleno – do dvora, vápenné hladké omítky
Vnější obklady	Na části keramický obklad
Bleskosvod	Chybí

2.2.2 Popis objektu

RD č.p. 520

Dům je řadový koncový, uliční fasáda je orientována k severozápadu. Vstup do domu je přes garáž, která je přistavěna k levé straně domu. Z garáže je vstup do chodby v 1.NP, odtud do dalších místností v 1.NP, po schodišti do podkroví a do 1.PP. Dům obsahuje 1 bytovou jednotku 3+1, skládá se z těchto částí:

1.PP – sklep

1.NP – obývací pokoj, pokoj, kuchyň, koupelna s WC, chodba, schodiště

Podkroví – pokoj, schodiště

Půdorys domu je do L, ve dvorním křídle se nachází koupelna, na ni navazuje vedlejší stavba – sklad. Na garáž vedle domu navazuje ve dvoře další vedlejší stavba, na ni pak výměnek. Tyto stavby ohraničují menší zpevněný dvůr, na něj navazuje zahrada, s několika starými ovocnými stromy.

Dům je zděný z cihel pálených tl. 45 cm. Střecha je sedlová krytá azbestocementovými tvarovkami, krov je dřevěný. Fasáda je břizolitová, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Okna jsou plastová, dveře hladké. Schodiště je betonové a dřevěné. Stropy jsou rovné a šikmé, vnitřní omítky vápenné hladké, keramické obklady jsou v kuchyni a v koupelně. Podlahy obytných místností tvoří lamino, na podlahách ostatních místností je keramická dlažba. Vnitřní vybavení tvoří v umyvadlo, sprchový kout, WC kombi, v kuchyni plyn. sporák. Vytápění zajišťuje kotel na ZP, ohřev vody el. bojler. Dům je připojen na elektřinu, veřejný vodovod, kanalizaci a zemní plyn.

Výměnek

Dům navazuje podzemním podlažím na vedlejší stavbu ve dvoře. Vstupní fasáda je orientována k jihozápadu. Vstup do domu je do chodby, odtud do dalších místností v 1.NP, sklep je přístupný ze dvora. Dům obsahuje 1 bytovou jednotku 2+1, skládá se z těchto částí:

1.PP – sklep

1.NP – obývací pokoj, pokoj, kuchyň, koupelna s WC, chodba

Dům je zděný ze škvárobetonových tvárnic. Střecha je pultová krytá pozinkovaným plechem, krov je dřevěný. Fasáda je vápenná hladká, do dvora zateplená, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Okna jsou plastová, dveře hladké. Stropy jsou rovné, vnitřní omítky vápenné hladké, keramické obklady jsou v kuchyni a v koupelně. Podlahy obytných místností tvoří lamino, na podlahách ostatních místností je keramická dlažba. Vnitřní vybavení tvoří v umyvadlo, sprchový kout, WC kombi, v kuchyni plyn. sporák. Vytápění zajišťuje kotel na TP, ohřev vody el. bojler. Dům je připojen na elektřinu, veřejný vodovod, kanalizaci a zemní plyn.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

RD č.p. 520

Užívání od roku	1938 (dle staršího posudku)
Provedené úpravy	2015 – částečná modernizace: rozvody kanalizace, vody, části elektroinstalace, vytápění, okna, podlahy, kuchyň, koupelna s WC, pokoj v podkroví – omítky, podlahy. Původní je zastřešení, krytina a vnější omítky.
Celkový technický stav	Objekt je v průměrném stavebně-technickém stavu, v r. 2015 byla provedena částečná modernizace.

Výměnek

Užívání od roku	1952 (dle staršího posudku)
Provedené úpravy	2015 – částečná modernizace: zateplení fasády do dvora, rozvody kanalizace, vody, elektroinstalace, vytápění, okna, podlahy, kuchyň, koupelna s WC. Původní je zastřešení, krytina a z části vnější omítky.
Celkový technický stav	Objekt je v průměrném stavebně-technickém stavu, v r. 2015 byla provedena částečná modernizace.

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

RD č.p. 520

o	1.PP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	5,25	4,20	2,20	22,05	48,51
					0,00	0,00
	Celkem 1.PP				22,05	48,51

o	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	8,76	8,55	3,00	74,90	224,69
	část 2 - vč. zastřeš.	2,65	3,00	2,70	7,95	21,47
	Celkem 1.NP				82,85	246,16

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	8,76	8,55		74,90	
- výška půdní nadezdívky			0,20		14,98

- výška hřebene nad nadezdívkou		3,50	131,08
Celkem zastřešení			146,06

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. podzemní podlaží	22,05	48,51
1. nadzemní podlaží	82,85	246,16
zastřešení vč. podkroví		146,06
Celkem	104,90	440,73
<i>Poměr ZP podzemního podlaží a 1.NP (pro stanovení typu)</i>		26,61 %

Výměnek

o	1.PP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	5,70	3,73	2,50	21,26	53,15
	Celkem 1.PP				21,26	53,15

o	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	16,50	4,60	3,00	75,90	227,70
	Celkem 1.NP				75,90	227,70

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	16,50	4,60		75,90	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			1,00		37,95
Celkem zastřešení					37,95

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. podzemní podlaží	21,26	53,15
1. nadzemní podlaží	75,90	227,70
zastřešení		37,95
Celkem	97,16	318,80
<i>Poměr ZP podzemního podlaží a 1.NP (pro stanovení typu)</i>		28,01 %

Užitná plocha domu - RD č.p. 520

1. PP	výměra (m2)	celkem výměra (m2)
sklep	12,00	
Celkem		12,00
Redukce plochy 1.PP na 1/2		6,00
1. NP		
pokoj	16,68	
pokoj	15,80	
kuchyň	14,77	
spíž	2,88	

koupelna s WC	6,67	
chodba	11,21	
Celkem		68,01
Podkroví		
pokoj	17,80	
Celkem		17,80

Celkem 1.PP+1.NP+podkroví		97,81
Celkem - po redukci 1.PP		91,81

Užitná plocha domu - výměnek

1. PP	výměra (m2)	celkem výměra (m2)
sklep	25,00	
Celkem		25,00
Redukce plochy 1.PP na 1/2		12,50
1. NP		
pokoj	16,55	
pokoj	18,84	
kuchyň	14,38	
koupelna s WC	4,82	
chodba	7,01	
Celkem		61,60

Celkem 1PP+1.NP		86,60
Celkem - po redukci 1.PP		74,10

2.2.5 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Dům splňuje podmínky § 13 odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb.:

- nadpoloviční část ploch odpovídá požadavkům na trvalé bydlení,
 - objekt nemá více než tři samostatné byty,
 - objekt nemá více než dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní 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

RD č.p. 520

Výpočet ceny - rodinný dům zděný nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP				
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN16				
Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.		typ	A	nepodsklepený
Střecha			sklonitá	podkroví
Základní cena	dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³	2 290,00
Koeficient využití podkroví		ppod		1,050
Základní cena po 1. úpravě	= ZC/ x ppod	ZC	Kč/m ³	2 404,50

Obestavěný prostor objektu			OP	m ³	440,73			
Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)			K ₅	-	1,00			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)			K _i	-	CZ-CC:	111	2,137	
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
2	Zdivo	cihelné tl. 45 cm	S	0,21200	100	0,21200	1,00	0,21200
3	Stropy	s rovným a šikmým podhledem	S	0,07900	100	0,07900	1,00	0,07900
4	Střecha	krov dřev. vázaný, střecha sedlová	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	azbestocementové šablony	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu vč. parapetů	S	0,00900	100	0,00900	1,00	0,00900
7	Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
8	Fasádní omítky	břízolit	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
9	Vnější obklady	sokl z lomového kamene – do ulice	P	0,00500	100	0,00500	0,46	0,00230
10	Vnitřní obklady	koupelna, kuchyně	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	betonové, dřevěné	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
12	Dveře	hladké	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
13	Okna	plastová	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.	laminované	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místn.	keramická dlažba	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	ústřední s kotlem na ZP	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
17	Elektroinstalace	230/400V, 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 a teplé vody	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Zdroj teplé vody	el. zásobníkový bojler	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
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	plynový sporák	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení	umývadlo, sprchový kout	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
25	Záchod	WC kombi	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
26	Ostatní	digestoř	P	0,03400	100	0,03400	0,46	0,01564
27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,97294
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,97294
Zákl. cena upravená		ZC × K ₄ × K ₅ ×K _i		Kč/m ³				4 999,37
Rok odhadu					2016			
Rok pořízení					1938			
Stáří			S	roků	78			
Opotřebení - odborný odhad			O	%	45,00			
Výchozí cena			CN	Kč	2 203 372,34			
Stupeň dokončení stavby			D	%	100,00			
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč	2 203 372,34			
Odpočet na opotřebení 45,00 %			O	Kč	-991 517,55			
Cena po odpočtu opotřebení				Kč	1 211 854,79			
Cena ke dni odhadu			CS	Kč	1 211 854,79			

Výměnek

Výpočet ceny - rodinný dům zděný nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP								
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN16								
Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				typ	A nepodsklepený			
Střecha					sklonitá podkroví			
Základní cena		dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky	ZC/	Kč/m³	2 290,00			
Koeficient využití podkroví			ppod		1,000			
Základní cena po 1. úpravě		= ZC/ x ppod	ZC	Kč/m³	2 290,00			
Obestavěný prostor objektu			OP	m³	318,80			
Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)			K ₅	-	1,00			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)			K _i	-	CZ-CC:	111	2,137	
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
2	Zdivo	škvárbet. tvárnice	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. vázaný, střecha pultová	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	pozinkovaný plech	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu vč. parapetů	S	0,00900	100	0,00900	1,00	0,00900
7	Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
8	Fasádní omítky	vápenné hladké, zatepleno - do dvora	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
9	Vnější obklady	keram. obklad - na části	P	0,00500	100	0,00500	0,46	0,00230
10	Vnitřní obklady	koupelna, kuchyně	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	betonové, dřevěné	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
12	Dveře	hladké	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
13	Okna	plastová	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.	laminované	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místn.	keramická dlažba	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	ústřední s kotlem na TP	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
17	Elektroinstalace	230/400V, 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 a teplé vody	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Zdroj teplé vody	el. zásobníkový bojler	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
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	plynový sporák	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení	umývadlo, sprchový kout	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
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		0,95730
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,95730
Zákl. cena upravená		ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m³				4 684,77
Rok odhadu					2016			
Rok pořízení					1952			
Stáří			S	roků	64			
Opotřebení - odborný odhad			O	%	45,00			
Výchozí cena			CN	Kč	1 493 504,68			
Stupeň dokončení stavby			D	%	100,00			

Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč	1 493 504,68
Odpočet na opotřebení 45,00 %	O	Kč	-672 077,11
Cena po odpočtu opotřebení		Kč	821 427,57
Cena ke dni odhadu	CS	Kč	821 427,57

2.3 Garáž

Garáž je přistavěna k levé straně domu, vjezd do ní je z ulice. Jedná se o garáž zděnou, s 1NP, s plochou střechou. Vrata jsou dřevěná dvoukřídlá, je zde zaveden elektrina 230 V. Garáž je v průměrném technickém stavu, je z r. 1977. Je užívána jako garáž pro 1 auto.

Výpočet výměr

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	5,40	9,30	3,10	50,22	155,68
	Celkem 1.NP				50,22	155,68

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	50,22	155,68
Celkem	50,22	155,68

2.3.1 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny		Garáž						
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN14b								
Garáž podle § 15 a přílohy č. 13 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				typ	A	zděná	nepodsklepená	
Střecha						sklonitá	bez podkroví	
Rok odhadu							2016	
Rok pořízení resp. kolaudace							1977	
Stáří		S	roků				39	
Základní cena		dle typu z příl. č. 7 vyhlášky	ZC/	Kč/m³			1 375,00	
Koeficient využití podkroví			ppod				1,00	
Základní cena po 1. úpravě		= ZC/ x ppod	ZC	Kč/m³			1 375,00	
Obestavěný prostor objektu			OP	m³			155,68	
Koeficient polohový		(příloha č. 14 vyhlášky)	K ₅	-			1,00	
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 38, dle CZ-CC)	Ki	-		CZ-CC 1274	2,088	
Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základové pásy	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
2	Obvodové stěny	zděné tl. 30 cm	S	0,28900	100	0,28900	1,00	0,28900
3	Stropy	rovné	S	0,19100	100	0,19100	1,00	0,19100
4	Krov	plochá střecha	S	0,10000	100	0,10000	1,00	0,10000
5	Krytina	asfaltové pásy	S	0,06800	100	0,06800	1,00	0,06800
6	Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
7	Úpravy povrchů	vápenné omítky	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
8	Dveře	dřevěné	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
9	Okna	luxfery	S	0,01300	100	0,01300	1,00	0,01300
10	Vrata	dřevěná dvoukřídlá	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000

11	Podlahy	betonové	S	0,06800	100	0,06800	1,00	0,06800
12	Elektroinstalace	světelná	P	0,05800	100	0,05800	0,46	0,02668
13	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,96868
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,96868
Zákl. cena upravená		ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³				2 781,08
Rok odhadu								2016
Rok pořízení								1977
Stáří			S	roků				39
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)						lineárně
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				80
Opotřebení			O	%				48,75
Výchozí cena			CN	Kč				432 958,53
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				432 958,53
Odpočet na opotřebení		48,75 %	O	Kč				-211 067,28
Cena po odpočtu opotřebení				Kč				221 891,25
Cena ke dni odhadu			CS	Kč				221 891,25

2.4 Vedlejší stavby - sklady

Objekty se nachází ve dvoře. Sklad 1 navazuje na dvorní křídlo rodinného domu, je zděný, nepodsklepený, přízemní, s pultovou střechou, je zde zavedena elektřina 230 V.

Sklad 2 se nachází mezi garáží a výměnkem, je zděný, nepodsklepený, přízemní, s plochou střechou, je zde zavedena elektřina 230 V.

Výpočet výměr

o	1.NP Část	délka m	šířka m	výška m	ZP m ²	OP m ³
	Sklad 1 vč. zastřešení	6,40	2,90	2,70	18,56	50,11
	Sklad 2 vč. zastřešení	5,50	3,85	2,70	21,18	57,17
	Celkem 1.NP				39,74	107,28

Rekapitulace	ZP m ²	OP m ³
1. nadzemní podlaží	39,74	107,28
Celkem	39,74	107,28

2.4.1 Charakter objektu a způsob ocenění

Objekt 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.

2.4.2 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny	Vedlejší stavba		
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN16			
Vedlejší stavba podle § 16 a přílohy č. 14 vyhlášky č. 441/2013 Sb.	typ	B	zděná nepodsklepená
Střecha			plochá bez podkroví

Rok odhadu								2016
Rok pořízení resp. kolaudace								1952
Stáří		S	roků					64
Základní cena	dle typu z příl. č. 14 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³					1 250,00
Koeficient využití podkroví		ppod						1,00
Základní cena po 1. úpravě	= ZC/ x ppod	ZC	Kč/m ³					1 250,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³					107,28
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-					1,00
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41, dle CZ-CC)	K _i	-				CZ-CC 1274	2,088
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	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 tl. 30 cm	S	0,31800	100	0,31800	1,00	0,31800
3	Stropy	rovné	S	0,19800	100	0,19800	1,00	0,19800
4	Krov	střecha pultová, plochá	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	pozinkovaný plech	S	0,08100	100	0,08100	1,00	0,08100
6	Klempířské práce	z pozinkovaného plechu	S	0,01700	100	0,01700	1,00	0,01700
7	Úprava povrchů	břízolit	S	0,06100	100	0,06100	1,00	0,06100
8	Schodiště	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
9	Dveře	dřevěné	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
10	Okna	luxfery	S	0,01100	100	0,01100	1,00	0,01100
11	Podlahy	betonové	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
12	Elektroinstalace	světelná	P	0,05800	100	0,05800	0,46	0,02668
13	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,96868
Koeficient vybavení	(z výpočtu výše)	K ₄	-					0,96868
Zákl. cena upravená	ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³					2 528,25
Rok odhadu								2016
Rok pořízení								1952
Stáří		S	roků					64
Opotřebení - odborný odhad		O	%					60,00
Výchozí cena		CN	Kč					271 230,66
Stupeň dokončení stavby		D	%					100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč					271 230,66
Odpočet na opotřebení	60,00 %	O	Kč					-162 738,40
Cena po odpočtu opotřebení			Kč					108 492,26
Cena ke dni odhadu		CS	Kč					108 492,26

2.5 Venkovní úpravy

Venkovní úpravy jsou oceněny zjednodušeným způsobem (plot z drátěného pletiva, plot z plotových rámců s drátěným pletivem, plotová vrata, zpevněné plochy betonové, schody venkovní).

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky			
Hlavní objekt			Rodinný dům
Cena			
Hlavní stavba	Kč	2 033 282,36	
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	108 492,26	

Garáže tvořící příslušenství	Kč	221 891,25	
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	2 363 665,87	
Spodní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov		3,5 %	
Horní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov		5,0 %	
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov	3,5 % až 5 %	4,0 %	
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem	Kč	94 546,63	

2.6 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 – 09/2016.

Porovnávání nemovitosti – stavební pozemky:

Prodej stavebního pozemku 2 889 m², Přáslavice, okres Olomouc

Prodej stavebního pozemku v obci Přáslavice, okr. Olomouc, výměra 2889 m², v územním plánu jako stavební parcela, k výstavbě RD, šíře pozemku 16 m, inženýrské sítě, plyn, voda, kanalizace, elektroinstalace, přístupová komunikace na hranici pozemku. Jen 6 km od okresního města Olomouce. Dobrá dostupnost na dálnici.

- Celková cena: **3 000 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **1 038 Kč**
- Aktualizace: **24.09.2016**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Plocha pozemku: **2889 m²**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Doprava: **Dálnice, Silnice, Autobus**



Prodej stavebního pozemku 787 m², Kollárova, Velká Bystřice

Prodej šesti stavebních pozemků ve Velké Bystřici na ulici Kollárova. Pozemky o výměře 787 m² - 845 m² včetně podílu 1/6 na příjezdové komunikaci. Inženýrské sítě (kanalizace, voda, elektrina a plyn) komunikace a vjezdy na pozemek budou vybudovány. Individuální výstavba rodinného domu. Začátek výstavby sítí a komunikace léto 2016. Zajištění financování.

- Celková cena: **1 415 813 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **1 799 Kč**
- Aktualizace: **23.09.2016**
- Plocha pozemku: **787 m²**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**



Prodej stavebního pozemku 1 456 m², Bystrovany, okres Olomouc

Nabízíme k prodeji atraktivní a udržovaný pozemek určený k výstavbě RD v obci Bystrovany, vzdálené cca 3 km od Olomouce. Veškeré IS na hranici pozemku. Velmi žádaná lokalita dostupná MHD.

- Celková cena: **2 900 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **1 992 Kč**
- Aktualizace: **21.09.2016**
- Plocha pozemku: **1456 m²**



Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 1038 - 1992 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu stavebního pozemku na **1 100 Kč/m²**.

Ocenění stavebních pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
1406	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod rodinným domem a výměnkem	418	1 100,00	459 800,00
1407	zahrada	zahrada za domem	565	1 100,00	621 500,00
Celkem parcely			983		1 081 300,00

2.7 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Současný stav
	Po odpočtu opotřebení
Objekt	Cena současný stav (Kč)
Rodinný dům č.p. 520	1 211 854,79
Výměnek	821 427,57
Garáž	221 891,25
Vedlejší stavba	108 492,26
Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem	94 546,63
<i>Stavby celkem</i>	2 458 212,50
<i>Pozemky :</i>	
St. 424	459 800,00
St. 425	621 500,00
<i>Pozemky celkem</i>	1 081 300,00
Celkem	3 539 512,50
Celkem po zaokrouhlení	3 539 510,00

3. Posudek II - 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 prodejkách 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.

Je provedeno porovnání s podobnými objekty v obdobných lokalitách s objekty nabízenými v realitní inzerci www.sreality.cz – 09/2016.

3.1 Cenové porovnání – rodinný dům

Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej rodinného domu 180 m², pozemek 292 m², Sibiřská, Olomouc - Pavlovičky
K prodeji 2-podlažní cihlový RD s přístavky, dvorkem a zahrádkou v klidné části Olomouc-Pavlovičky. Dům po částečné rekonstrukci, 2x bytová jednotka 1+kk a 3+1 (možno rozšířit o přístavky ve dvorku). Po rekonstrukci rozvody IS, okna, střecha, koupelny, WC, interiér. PENB G.

- Celková cena: 2 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- Celková cena: 2 404 000 Kč za nemovitost, bez provize, 13 356 Kč/m²
- Aktualizace: 27.9.2016

- Podlaží: **1 podlaží**
- Plocha zastavěná: **100 m²**
- Užitná plocha: **180 m²**
- Plocha pozemku: **292 m²**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Lokální elektrické, Ústřední elektrické**
- Odpad: **Septik**



Prodej rodinného domu 140 m², pozemek 337 m², Tověř, okres Olomouc

Přicházíme s prodejem rodinného domu s garáží v obci Tověř. Lokalita je žádanou a vzdálenou od okraje Olomouce pouhých 2,2 km. Dům je velmi dobře dispozičně řešen a skýtá i spoustu variant pro úpravu dispozic. Je možné vybudovat i 2 samostatné bytové jednotky. Pro prohlídku volejte makléře.

- Celková cena: **2 299 000 Kč** za nemovitost, včetně provize
- Celková cena: **2 211 000 Kč bez provize, 15 793 Kč/m²**
- Aktualizace: **26.9.2016**
- Podlaží: **2**
- Užitná plocha: **140 m²**
- Plocha pozemku: **337 m²**
- Parkování: **3**
- Garáž: **1**
- Topení: **Ústřední plynové**
- Plyn: **Plynovod**

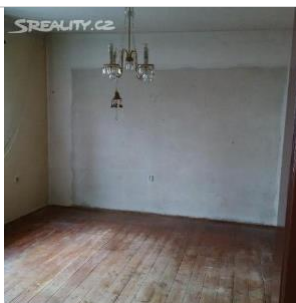


Prodej rodinného domu 160 m², pozemek 252 m², Moravská, Olomouc - Holice

Prodej zděného rohového domu 5+1 s terasou a garáží v Olomouci-Holici. 1.NP předsíň, kuchyňka, vstupní hala se schodištěm, 3 pokoje, WC, koupelna se sprchovým koutem, vstup do sklepa, 2.NP 2 neprůchozí pokoje, dvakrát půda, vstup na terasu. 220/380V, obecní voda, kanalizace, vytápění plynovým kotlem. K domu náleží předzahrádka, zvenku vstup do bramborového sklípku, zděná kůlna na nářadí. Stavba je situována v klidové části obce.

- Celková cena: **3 300 000 Kč** za nemovitost, včetně provize
- Celková cena: **3 173 000 Kč za nemovitost, bez provize 19 831 Kč/m²**
- Aktualizace: **22.09.2016**
- Podlaží: **2**

- Plocha zastavěná: **132 m²**
- Užitná plocha: **160 m²**
- Plocha pozemku: **252 m²**
- Sklep: **20 m²**



Prodej rodinného domu 120 m², pozemek 138 m², Rejskova, Olomouc - Hodolany

Nabízíme k prodeji přízemní, částečně zrekonstruovaný RD v klidné části Ol-Hodolany o velikosti 3+1 a jedním pokojem se sociálním zařízením. U domu je možné vybudovat podkroví. Součástí domu je i prosklená vstupní veranda a menší dvorek k příjemnému posezení o velikosti 18 m². Dům je vytápěný plynovým kotlem, který zároveň slouží k ohřevu vody.

- Celková cena: 2 651 250 Kč za nemovitost, včetně provize
- Celková cena: **2 549 000 Kč za nemovitost, bez provize 21 242 Kč/m²**
- Aktualizace: **26.09.2016**
- Podlaží: **1**
- Plocha zastavěná: **138 m²**
- Užitná plocha: **120 m²**
- Plocha pozemku: **138 m²**
- Parkování: ano
- Rok rekonstrukce: **2012**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední plynové**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**



Pro stanovení porovnávací ceny je do celkové užitné plochy započítána užitná plocha rodinného domu (3+1) a výměnku (2+1) - jejich stavebně-technický stav je srovnatelný (po částečné modernizaci v r. 2015) a každý objekt tvoří bytovou jednotku s kuchyní a koupelnou.

Do užitné plochy domu i výměnku je započítána redukovaná užitná plocha 1. podzemního podlaží - tj. násobená koeficientem 0,5 – viz. kap. 2.2.2, str. 8.

Započitatelná užitná plocha domu je 92 m², započitatelná užitná plocha výměnku je 74 m².

Celková započitatelná užitná plocha (domu + výměnku) je 166 m².

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – tab. 1					
Č.	Lokalita	Počet místností (pokoje+ kuchyně)	Garáž	Pozemek m ²	Jiné
Oceň. objekt	Velká Bystřice, Kollárova	3+1, 2+1	ano	983	RD+výměnek. RD 1PP+1NP+podkroví, r. 1938, 2015 modernizace: okna plast, rozvody, vytápění, podlahy, kuchyň, koupelna s WC, pokoj v podkroví. Výměnek 1PP+1NP, 1952, 2015 modernizace: částeč. zateplení fasády, rozvody, vytápění, okna, podlahy, kuchyň, koupelna s WC. Zahrada, garáž u domu, 2 vedl. stavby.
(1)	(2)	1	(4)	(5)	(6)
1	Olomouc- Pavlovičky	1+kk, 3+1	ne	292	RD 1NP+podkroví. 2 byt. jednotky. Částeč. rekonstrukce, nedokončená - rozvody, střecha, koupelna, WC. Zahrada, vedl. stavba.
2	Tověř	asi 5+1	ano	337	RD 2NP, možno zřídit 2 byty. Podlahy lamino, vlýsky, okna dřev. původní, ÚT plyn. kotel, krbová kamna. Udržovaný. Jen dvůr.
3	Olomouc- Holice	5+1	ano	252	RD 1PP+1NP+podkroví. Podlahy prkna na sraz, vlýsky, okna plast, ÚT plyn. kotel. Udržovaný, starší vybavení. Vedl. stavba, jen dvůr.
4	Olomouc- Hodolany	3+1	ne	138	RD 1NP. Částeč. modernizace 2012 -lamino. keram. dlažba, koupelna, kuchyň, okna plast, ÚT plyn. kotel. Jen dvůr.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - tab. 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč/m ²	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 polo- ha	K2 příslu- šenství	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	13 356	0,90	12 020	1,08	0,99	0,97	0,95	0,96	0,97	0,92	13 065
2	15 793	0,90	14 214	1,00	0,98	1,00	0,97	0,96	0,98	0,89	15 971
3	19 831	0,90	17 848	1,08	0,99	1,00	0,92	0,95	0,93	0,87	20 515
4	21 242	0,90	19 118	1,08	0,98	0,97	1,01	0,94	0,99	0,96	19 915
Jednotková porovnávací cena										Kč/m²	17 367
Užitná plocha										m²	166
Porovnávací cena										Kč	2 882 922
Porovnávací cena - zaokrouhleno										Kč	2 883 000

Koeficienty	Je-li porovnávána nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na příslušenství objektu
K3	Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu

K4	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení
K5	Koeficient úpravy na velikost pozemku
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce

4. Práva a závady

Podle sdělení povinné při místním šetření není nemovitost zatížena nájemním vztahem.

Na výpisu z katastru nemovitostí LV 684 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, 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)	3 539 510,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	2 883 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	2 900 000,00 Kč
Ideálních 9/60 z obvyklé ceny	435 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 9/60 - zaokrouhleno	305 000,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: dvamiliony devětsettisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 9/60 - slovy: třístapěttisíckorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 9/60 (tj. 435 000,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,7 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 29. září 2016

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. 3397/2016 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Brně dne 29. září 2016

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Fotodokumentace nemovitosti

Výpis z katastru nemovitostí LV 684 – str. 1, 20

Výřez z katastrální mapy

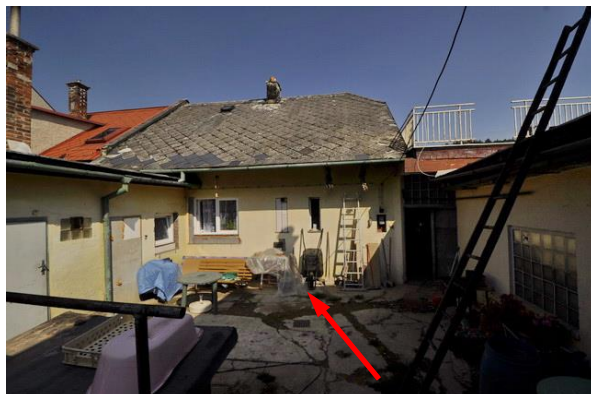
Výřez z katastrální mapy s fotomapou

Mapa oblasti

Fotodokumentace nemovitosti



pohled z ulice – RD, vlevo garáž



pohled ze dvora – VS, RD, garáž, VS



pohled ze dvora – VS, výměnek



pohled ze dvora – výměnek

Rodinný dům č.p. 520



Výměnek



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.01.2016 07:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 647/14 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0712 Olomouc Obec: 505609 Velká Bystřice
Kat.území: 778281 Velká Bystřice List vlastnictví: 684

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Nádvorník Pavel RSDr., Kollárova 520, 78353 Velká Bystřice	530401/048	9/60
Nádvorníková Jaroslava, Kollárova 520, 78353 Velká Bystřice	305329/420	24/60
Nádvorníková Vlasta, Kollárova 520, 78353 Velká Bystřice	575527/1049	9/60
Pišťáčková Jaroslava, Kollárova 520, 78353 Velká Bystřice	495929/003	9/60
Šimková Petra, tř. Svornosti 894/50, Nová Ulice, 77900 Olomouc	786116/5345	9/60

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1406	418	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Velká Bystřice, č.p. 520, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1406				
1407	565	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

jistina ve výši 1.000,- Kč s příslušenstvím a náhrada soudního nalézacího řízení (k podílu 9/60)

Intrum Justitia, s.r.o., Prosecká 851/64, Prosek, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 25083236
Pišťáčková Jaroslava, Kollárova 520, 78353 Velká Bystřice, RČ/IČO: 495929/003
Parcela: 1406 Z-5335/2010-805
Parcela: 1407 Z-5335/2010-805

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Olomouc, Mgr. Ing. Radim Opletal EX-3493/2008 -49 ze dne 12.03.2010. Právní moc ke dni 10.04.2010.

Z-5335/2010-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

jistina ve výši 90.239,- Kč s příslušenstvím a náklady nalézacího řízení (k podílu 9/60)

GE Money Auto, s.r.o., Vyskočilova 1422/1a, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 60112743
Nádvorník Pavel RSDr., Kollárova 520, 78353 Velká Bystřice, RČ/IČO: 530401/048
Parcela: 1406 Z-13180/2010-805
Parcela: 1407 Z-13180/2010-805

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Brno-město, Mgr. Jaroslav Homola 030EX-22172/2008 -38 ze dne 01.03.2010. Právní moc ke dni 15.03.2010.

Z-13180/2010-805

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.01.2016 07:55:02

Okres: CZ0712 Olomouc Obec: 505609 Velká Bystřice
Kat.území: 778281 Velká Bystřice List vlastnictví: 684
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Jiné zápisy

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

- o Změna výměr obnovou operátu

LV 684

Z-20300377/2000-805

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 308/1995 ze dne 8.6.1995
Právní moc dne 13.7.1995.

POLVZ:197/1995

Z-20300197/1995-805

Pro: Nádvořníková Jaroslava, Kollárova 520, 78353 Velká Bystřice

RČ/IČO: 305329/420

Pišťáčková Jaroslava, Kollárova 520, 78353 Velká Bystřice

495929/003

Nádvořník Pavel RSDr., Kollárova 520, 78353 Velká Bystřice

530401/048

- o Smlouva darovací ze dne 10.07.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.07.2001.

V-5651/2001-805

Pro: Nádvořníková Jaroslava, Kollárova 520, 78353 Velká Bystřice

RČ/IČO: 305329/420

- o Smlouva darovací ze dne 08.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 13.10.2014. Zápis proveden dne 09.12.2014.

V-17145/2014-805

Pro: Šimková Petra, tř. Svornosti 894/50, Nová Ulice, 77900 Olomouc

RČ/IČO: 786116/5345

- o Smlouva kupní ze dne 14.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 14.12.2015. Zápis proveden dne 06.01.2016.

V-22912/2015-805

Pro: Nádvořníková Vlasta, Kollárova 520, 78353 Velká Bystřice

RČ/IČO: 575527/1049

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1407	52611	261
	54610	304

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 Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 10.01.2016 07:59:56

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Velká Bystřice



Výřez z katastrální mapy s fotomapou pro k.ú. Velká Bystřice



Mapa oblasti

