

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3414/2016

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Šubířov, obec Šubířov, okres Prostějov:
rodinného domu č.p. 135 na pozemku parc. č. St. 90/2,
s pozemky parc. č. St. 90/2, 30/2, 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 povinného
v rámci exekuce č.j. 006 EX 1465/05

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: 7. září 2016

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 7. září 2016 – k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** nejsou

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: 23. září 2016

Tento posudek obsahuje 23 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 1465/05-158 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného pana Milana Slabého. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 7. září 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 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. 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 87 vyhotovený dne 1.6.2016 pro k.ú. Šubířov:

A: Vlastník: Slabý Milan, č.p. 135, 798 52 Šubířov

B: Nemovitosti: Parcela: **St. 90/2** - 241 m² zastavěná plocha a nádvoří
30/2 - 605 m² zahrada

Stavba: **Šubířov, č.p. 135** – rod. dům,
stavba stojí na parc.č. St. 90/2

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní právo exekutorské

Nařízení exekuce

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podrobnosti viz. příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Šubířov z <http://nahlizeniidokn.cuzk>.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 19.9.2016. Prohlídka nemovitosti byla provedena za účasti povinného pana Milana Slabého.

1.1.4 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).

1.1.5 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 nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující objekty:

- Rodinný dům č.p. 135 na pozemku parc. č. St. 90/2, 30/2
- Vedlejší stavba - stodola na pozemku parc.č. St. 90/2
- Venkovní úpravy na pozemku parc.č. St. 90/2, 30/2
- Pozemek parc.č. St. 90/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 241 m²
- Pozemek parc.č. 30/2 – zahrada o výměře 605 m²

Nemovitost se nachází v obci Šubířov, číslo popisné 135. Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně staršími rodinnými domy, za zahradou se nachází areál zemědělského družstva. Příjezd k nemovitosti je po veřejně užívané vedlejší zpevněné komunikaci a dále 15 m po nezpevněné cestě jiného vlastníka (parc.č. 1010, LV 313 - Zemědělské obchodní družstvo DEJAS, Džbel).

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	257
Poloha obce:	Obec Šubířov se nachází asi 25 km severozápadně od Prostějova. Nachází se kopcovité lesnaté krajině na hranici Drahanské vrchoviny.
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ne
Škola:	MŠ
Obchod potravinami a služby:	Základní nabídka obchodu a služeb
Občanská vybavenost:	Knihovna, Sokolovna, restaurace
Poptávka nemovitostí:	Poptávka je v nižší než nabídka

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Asi 100 m severovýchodně od středu obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po vedlejší komunikaci zpevněné a nezpevněné (15 m)
Konfigurace terénu:	Kopcovitý, vlastní pozemek rovinný
Převládající zástavba:	Převážně starší rodinné domy, areál zeměděl. družstva
Parkovací možnosti:	Na dvoře
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod, kanalizace, zemní plyn, telefon

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Dům samostatně stojící
Příslušenství	Vedlejší stavba - stodola, venkovní úpravy
Dostupnost jednotlivých podlaží	- 1.NP - vstup do domu z východní strany do chodby - 1.PP - vstup ze zahrady
Možnost dalšího rozšíření	V půdním prostoru
Technická hodnota	Objekt v podprůměrném stavebně-technickém stavu se značně zanedbanou údržbou.

1.2.4 Připojení objektu na inženýrské sítě

Vodovod:	Přípojka na veřejný vodovod
Kanalizace:	Kanalizace svedena do jímky

Elektrická síť:	230/400 V
Plyn:	Není 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 v obci Šubířov, číslo pop. 135. Dům je samostatně stojící, z části podsklepený, s 1 nadzemním podlažím, se sedlovou a pultovou střechou, bez obytného podkroví.

Objekt	Rodinný dům samostatně stojící
Půdorys	Přibližně do tvaru L
Podsklepení	Na části půdorysu
Počet nadzemních podlaží	1 NP
Podkroví	Není
Základy	Základové pasy
Izolace	Ano
Nosná konstrukce	Zděná z cihel pálených i nepálených prům. tl. 45 cm
Střecha	Krov dřevěný, střecha sedlová, nad přístavbou pultová
Krytina	Pálené tašky
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Fasádní omítky	Vápenné hladké, z části chybějící
Vnější obklady	Chybí
Bleskosvod	Chybí

2.2.2 Popis objektu

Dům je samostatně stojící, uliční fasáda je orientována k jihu. Vstup do domu je z východní strany do chodby, odtud do dalších místností v 1.NP. Dům obsahuje 1 bytovou jednotku 5+1, skládá se z těchto částí:

1.PP – sklep

1.NP – obývací pokoj s kuchyňským koutem, 4 pokoje, koupelna, WC, komora, chodba

Půdorys domu je přibližně do tvaru L, k západní straně je provedena přístavba. Kolmo na severní stranu domu navazuje stodola, do které je vstup ze dvora i z chodby domu. Do sklepa je vstup po schodech ze zahrady. Kolem domu je zatravněná zahrada s několika starými ovocnými stromy, vlastník zde chová drobné domácí zvířectvo.

Dům je zděný z cihel pálených i nepálených průměrné tl. 45 cm. Krov je dřevěný, střecha sedlová je krytá pálenými taškami, střecha pultová bitumenovými vlnovkami. Fasáda je z části vápenná hladká, z větší části chybí. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná dvojítá, dveře hladké. Stropy jsou rovné, vnitřní omítky vápenné hladké, keramické obklady jsou v koupelně a na WC. Podlahy obytných místností tvoří cementový potěr a koberce, na WC je keramická dlažba. Vnitřní vybavení tvoří v umyvadlo, vana smaltovaná, WC splachovací, v kuchyni je sporák na P-B, chybí kuchyňská linka, dřez je jen provizorní. Ohřev vody zajišťuje el. zásobníkový bojler. Vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva, ve 2 místnostech jsou i kamna na TP. Dům je připojen na elektřinu a veřejný vodovod. Kanalizace je svedena do jímky. Zemní plyn není zaveden, ale je možné připojení.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	1930 (dle odborného odhadu, původní stáří objektu není známo)
Provedené úpravy	V r. 1995 byla provedena přístavba domu a modernizace: okna dřevěná dvojítá, rozvody vody, kanalizace a vytápění, betonové podlahy, koupelna, WC, dveře a zárubně
Zjištěné závady	Modernizace nebyla zcela dokončena: - chybí kuchyňská linka - na přístavbě není provedena omítka - omítky na původních konstrukcích jsou přestárle a z části opadané - do jednoho pokoje zatéká voda střešní konstrukcí
Celkový technický stav	Objekt v podprůměrném stavebně-technickém stavu se značně zanedbanou údržbou, několik let již není užíván k bydlení ale jen jako skladiště.

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

o	1.PP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	5,80	3,50	2,40	20,30	48,72
	Celkem 1.PP				20,30	48,72

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	11,95	7,50	2,70	89,63	241,99
	část 2	4,80	1,70	2,70	8,16	22,03
	část 3 vč. zastřešení	11,95	4,00	3,20	47,80	152,96
	Celkem 1.NP				145,59	416,98

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	11,95	7,50		89,63	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			2,60		116,52
2. část - zastavěná plocha (obdélník)	4,80	1,70		8,16	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			2,60		10,61
Celkem zastřešení					127,13

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. podzemní podlaží	20,30	48,72
1. nadzemní podlaží	145,59	416,98
zastřešení		127,13
Celkem	165,89	592,83
<i>Poměr ZP podzemního podlaží a 1.NP (pro stanovení typu)</i>		13,94 %

Užitná plocha domu

1. PP	výměra (m2)	celkem výměra (m2)
sklep	15,00	
Celkem 1.PP		15,00
1. NP		
obývací pokoj s kuchyň. koutem	24,80	
pokoj	11,40	
pokoj	17,40	
pokoj	12,50	
pokoj	9,90	
koupelna	6,50	
WC	1,30	
komora	5,40	
chodba	10,00	
Celkem 1.NP		99,20
Celkem 1.PP+1.NP		114,20

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

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 bez 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	592,83			
Koeficient polohový				(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	0,80		
Koeficient změny cen staveb			(příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)	K _i	-	CZ-CC:	111	2,140	
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 izolované	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
2	Zdivo	z cihel pálených i nepálených prům. tl. 45 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 dřevěný, střecha sedlová a pultová	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	pálené tašky, bitumenové vlnovky	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	úplně 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, z části 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	WC, koupelna	P	0,02300	100	0,02300	0,46	0,01058
11	Schody	chybí	C	0,01000	100	0,01000	0,00	0,00000
12	Dveře	hladké	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
13	Okna	dřevěná dvojítá	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.	betonové s koberci	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	ÚT s kotlem na TP, 2x kamna 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. bojler	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
21	Instalace plynu	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC- do jímky	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní	sporák na P-B	P	0,00500	100	0,00500	0,46	0,00230
24	Vnitřní vybavení	umývadlo, vana	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
25	Záchod	WC splachovací	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		0,89788
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,89788
Zákl. cena upravená		ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³				3 520,12
Rok odhadu								2016
Rok pořízení								1930
Stáří			S	roků				86
Opotřebení - odborný odhad			O	%				65,00
Výchozí cena			CN	Kč				2 086 832,74
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				2 086 832,74
Odpočet na opotřebení 65,00 %			O	Kč				-1 356 441,28
Cena po odpočtu opotřebení				Kč				730 391,46
Cena ke dni odhadu			CS	Kč				730 391,46

2.3 Vedlejší stavba - stodola

Vedlejší stavba je přistavěna kolmo k severní straně domu. Je zděná, s 1 NP, se sedlovou střechou krytou pálenými taškami. Stavebně-technický stav je podprůměrný.

Výpočet výměr

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	6,20	14,00	3,00	86,80	260,40
	Celkem 1.NP				86,80	260,40

Zastřešení (vč. podkroví)	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	6,20	14,00		86,80	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			2,60		112,84
Celkem zastřešení					112,84

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	86,80	260,40
zastřešení		112,84
Celkem	86,80	373,24

2.3.1 Charakter objektu a způsob ocenění

Objekt je společně užívaný se stavbou hlavní, je jejím příslušenstvím, zastavěná plocha objektu nepřesahuje 100 m², nejedná se o garáž ani zahrádkářskou chatu; podle § 16 odst. 1 vyhlášky se tedy jedná o vedlejší stavbu.

2.3.2 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny		Vedlejší stavba - stodola						
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN16								
Vedlejší stavba podle § 16 a přílohy č. 14 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				typ	A	zděná	nepodsklepená	
Střecha						sklonitá	podkroví nezřízeno	
Rok odhadu						2016		
Rok pořízení resp. kolaudace						1930		
Stáří		S	roků			86		
Základní cena		dle typu z příl. č. 14 vyhlášky	ZC/	Kč/m³		1 250,00		
Koeficient využití podkroví		ppod				1,00		
Základní cena po 1. úpravě		= ZC/ x ppod	ZC	Kč/m³		1 250,00		
Obestavěný prostor objektu		OP	m³			373,24		
Koeficient polohový		(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-		0,80		
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41, 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 pasy	S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
2	Obvodové stěny	zděné tl. 30 cm	S	0,30400	100	0,30400	1,00	0,30400
3	Stropy	jen prkenný záklop	P	0,19300	100	0,19300	0,46	0,08878
4	Krov	dřevěný	S	0,10800	100	0,10800	1,00	0,10800
5	Krytina	pálené tašky	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
6	Klempířské práce	žlaby, svody z pozink. plechu	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
7	Úprava povrchů	chybí	C	0,04900	100	0,04900	0,00	0,00000

8	Schodiště	chybí	C	0,03800	100	0,03800	0,00	0,00000
9	Dveře	dřevěné svlakové	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
10	Okna	kovová jednoduchá	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
11	Podlahy	betonové	S	0,06800	100	0,06800	1,00	0,06800
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		0,80878
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,80878
Zákl. cena upravená		ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³				1 688,73
Rok odhadu								2016
Rok pořízení								1930
Stáří			S	roků				86
Opotřebení - odborný odhad			O	%				75,00
Výchozí cena			CN	Kč				630 301,59
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				630 301,59
Odpočet na opotřebení		75,00 %	O	Kč				-472 726,19
Cena po odpočtu opotřebení				Kč				157 575,40
Cena ke dni odhadu			CS	Kč				157 575,40

2.4 Venkovní úpravy

Venkovní úpravy jsou oceněny zjednodušeným způsobem (plot z drátěného pletiva, zpevněné plochy dlážděné, schody venkovní betonové).

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky, platné od 1.1.2013			
Hlavní objekt		Rodinný dům	
Cena			
Hlavní stavba	Kč	730 391,46	
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	157 575,40	
Garáže tvořící příslušenství	Kč	0,00	
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	887 966,86	
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 %	3,5 %	
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem		Kč	31 078,84

2.5 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 1 021 m², Ptení - Ptenický Dvůrek, okres Prostějov

k prodeji stavební pozemek o celkové výměře 1.021 m². Na hranici pozemku jsou nově zbudované přípojky elektřiny, plynu, vody a hloubkové kanalizace. Příjezd k pozemku je možný po veřejné komunikaci s nově položeným asfaltovým povrchem. Pozemek leží v okrajové části obce Ptenický Dvůrek na mírném jižním svahu.

- Celková cena:**260 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²:**255 Kč**
- Aktualizace:**22.9.2016**
- Plocha pozemku:**1021 m²**
- Voda:**Dálkový vodovod**
- Plyn:**Plynovod**
- Odpad:**Veřejná kanalizace**
- Komunikace:**Asfaltová**



Prodej stavebního pozemku 1 755 m², Přemyslovice, okres Prostějov

Nabízíme k prodeji pozemek-zahrada, určený pro výstavbu rodinného domu, umístěný v okrajové části obce Šternov. Pozemek se nachází v rovinném terénu s přístupem po zpevněné komunikaci s možností napojení na veškeré IS (voda a plyn vedou přes pozemek, kanalizace a elektřina jsou přivedeny k hranici pozemku). Celková výměra pozemku činí 1.755 m².

- Celková cena:**590 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²:**336 Kč**
- Aktualizace:**21.09.2016**
- Plocha pozemku:**1755 m²**



Prodej stavebního pozemku 1 101 m², Konice, okres Prostějov

Prodej pozemku o celkové výměře 1100 m², obdélníkový tvar. Plocha 14x15 m² určeno k výstavbě RD, 14x64 m² zahrada (pergola, jezírko, krb, hřiště, ovocné stromy). Zřízena kanalizační přípojka, vlastní studna, inženýrské sítě na hranici pozemku. Pozemek je v blízkosti vlakového nádraží i centra města.

- Celková cena:**550 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²:**500 Kč**
- Aktualizace:**23.9.2016**
- Umístění objektu:**Centrum obce**
- Plocha pozemku:**1101 m²**
- Voda:**Místní zdroj**
- Odpad:**Veřejná kanalizace**



Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 255 - 500 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. 90/2	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod rodinným domem a stodolou	241	300,00	72 300,00
30/2	zahrada	plocha pod přístavbou domu, zahrada kolem domu	605	300,00	181 500,00
Celkem parcely			846		253 800,00

2.6 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Současný stav
	Po odpočtu opotřebení
Objekt	Cena současný stav (Kč)
Rodinný dům č.p. 135	730 391,46
Vedlejší stavba - stodola	157 575,40
Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem	31 078,84
<i>Stavby celkem</i>	919 045,70
<i>Pozemky :</i>	
St. 90/2	72 300,00
30/2	181 500,00
<i>Pozemky celkem</i>	253 800,00
Celkem	1 172 845,70
Celkem po zaokrouhlení	1 172 850,00

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 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.

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

3.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej rodinného domu 90 m², pozemek 414 m², Konice, okres Prostějov

Obec Konice – Runářov. Jedná se o přízemní samostatně stojící rodinný dům o dispozici 2+1 s kompletním sociálním zařízením. Po vstupu do domu je veranda, ze které je vpravo vstup do kuchyně s prostorem pro jídelní stůl. Z kuchyně je vpravo vstup do koupelny s odděleným WC, do špažzu a vlevo je z kuchyně vstup do prostorného pokoje s krbovými kamny.

Z pokoje je vstup do ložnice, ze které je vstup na balkon. Koupelna s WC prošla rekonstrukcí v roce 2005: nové obklady, dlažba, rozvod vody. K ohřevu vody ve sprchovém koutě slouží lázeňská kamna na tuhá paliva. V kuchyni je trouba na tuhá paliva, dřez je napojený na obecní vodovod, stejně jako koupelna a WC. Podlaha v kuchyni – palubky + PVC. V pokojích jsou podlahy betonové + PVC. Krovky jsou původní, krytina – betonová taška. K domu náleží garáž, ze které je vstup na půdu. Pod domem se nachází sklípek 1,8 x 2,3 m s výškou 1,5 m přístupný schody z kuchyně a ve sklepe je umístěn vodoměr. Dům je napojen na elektřinu 230V, obecní vodovod a odkanalizování je svedeno do žumpy, přípojka plynu je ve fasádě domu, plyn do domu není zaveden. Zastavěná plocha domu 140 m², užitná 90m², pozemek celkem 414 m².

- Celková cena: 590 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- **Celková cena: 567 000 Kč, bez provize**
- Aktualizace: 22.9.2016
- Stavba: Cihlová
- Podlaží: 1
- Plocha zastavěná: 140 m²
- Užitná plocha: 90 m²
- Plocha pozemku: 414 m²
- Sklep: ano
- Voda: Dálkový vodovod
- Topení: Lokální tuhá paliva
- Plyn: Plynovod



Prodej rodinného domu 210 m², pozemek 953 m², Ludmírov - Milkov, okres Prostějov

V klidné části obce Ludmírov-Milkov nabízíme k prodeji rodinný dům, chalupu 3+1 se zahradou. Udržovaná nemovitost je sice v původním stavu, ale je vhodná k celoročnímu bydlení. K vytápění slouží lokální topení na plyn a tuhá paliva, elektřina 230 V i 400 V a odpady jsou svedeny do septiku. Za domem se nachází zahrada s možností posezení a příjezdovou cestou až na pozemek.

- Celková cena: **690 000 Kč za nemovitost**
- Aktualizace: **22.9.2016**
- Plocha zastavěná: **210 m²**
- Užitná plocha: **210 m²**
- Plocha pozemku: **953 m²**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Lokální plynové, Lokální tuhá paliva**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Septik**
- budovy: **Třída G - Mimořádně ne hospodárná**



Prodej rodinného domu 339 m², pozemek 943 m², Skřípov, okres Prostějov

Nabízíme k prodeji rodinný dům 3+1, 339 m² v obci Skřípov u Konice. Dům je vhodný k trvalému bydlení stejně jako k rekreaci, interiér v původním stavu. Kotel na tuhá paliva, obecní voda, částečně podsklepeno. Zahrada 600 m².

- Celková cena: **690 000 Kč za nemovitost**
- Aktualizace: **21.09.2016**
- Podlaží: **1**
- Plocha zastavěná: **339 m²**
- Plocha podlahová: **150 m²**
- Plocha pozemku: **943 m²**
- Elektřina: **230V, 400V**



Prodej rodinného domu 220 m², pozemek 1 249 m², Brodek u Konice, okres Prostějov

Prodej samostatně stojícího rodinného domu 3+1 se zahradou v obci Brodek u Konice. Dobře udržovaná nemovitost má v r. 1999 rekonstruovanou střechu a nové hydroizolace obvodového zdiva. Dům má 4 obytné místnosti, předsín, garáž, kotelnu na plyn a kotelnu na tuhá paliva, koupelnu, sam. WC, sklep a půdu. Je napojen na plyn, veřejný vodovod a elektrinu. Vytápění je ústředním topením s plynovým kotlem a přes zimu je nepřetržitě temperován. Odpady jsou svedeny do septiku, přípojka veřejné kanalizace je 7 m od domu. Před domem je vlastní parkovací stání pro 2-3 auta. Zahrada s ovocnými stromy o rozloze 921 m² je okolo celého domu a má příjezd z veřejné komunikace.

- Celková cena: 749 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- Celková cena: **720 000 Kč za nemovitost, bez provize**
- Aktualizace: **16.08.2016**
- Podlaží: 2
- Plocha zastavěná: **221 m²**
- Užitná plocha: **220 m²**
- Plocha pozemku: **1249 m²**
- Sklep: ano
- Garáž: ano



Je provedeno porovnání nemovitosti jako celku, nikoliv dle užitné plochy, protože užitné plochy u nemovitostí v realitní inzerci nebylo možné přesně ověřit.

V porovnávací tabulce je v koeficientu K_6 zohledněna značně zanedbaná údržba oceňovaného domu.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – tab. 1					
Č.	Lokalita	Počet místností (pokoje+ kuchyně)	Garáž	Pozemek m ²	Jiné
Oceň. objekt	Šubířov	5+1	ne	846	RD 1PP+1NP, r. 1930. R. 1995 přístavba a částeč. modernizace - okna dřevěná dvojitá, rozvody vody, kanalizace a vytápění, betonové podlahy, koupelna, WC, dveře a zárubně. Podprůměrný stav se značně zanedbanou údržbou. Zahrada, dvůr, stodola. Bez garáže.
(1)	(2)	1	(4)	(5)	(6)
1	Konice - Runářov	2+1	ano	414	RD 1PP+1NP. 2005 moderniz. - koupelna s lázeň. kamny, WC, podlahy beton.+PVC. Kamna na TP, kanaliz. do jímky, plyn na fasádě. Zahrada, garáž v domě.
2	Ludmírov-Milkov	3+1	ne	953	RD 1NP. Původní vybavení, udržovaný. Kamna na TP i plynová, PVC, vlýsky, kanaliz. do jímky. Zahrada, hospod. stavba, bez garáže.
3	Skřípov	3+1	ne	943	RD 1PP+1NP. Původní vybavení, udržovaný, vlk zdivo. ÚT s kotlem na TP, vlýsky, veř. vodovod. Zahrada, bez garáže.
4	Brodek u Konice	3+1	ano	1249	RD 1NP. 1999- nová krytina, hydroizolace. Původní vybavení, udržovaný, koupelna, WC. ÚT s plyn. kotlem i na TP, podlahy DTD, veř. vodovod, kanaliz. do jímky. Zahrada, garáž v domě.

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	K_1 poloha	K_2 velikost	K_3 příslušenství, garáž	K_4 stav a vybavení	K_5 pozemek	K_6 úvaha znalce - údržba	I $K_1 \times \dots \times K_6$	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	567 000	0,95	538 650	1,01	0,90	0,99	1,07	0,96	1,10	1,02	528 088
2	690 000	0,95	655 500	1,00	0,92	0,99	1,04	1,02	1,10	1,06	618 396
3	690 000	0,95	655 500	1,00	0,92	0,97	1,04	1,02	1,10	1,04	630 288
4	720 000	0,95	684 000	1,00	0,92	0,99	1,09	1,04	1,10	1,14	600 000
Porovnávací cena										Kč	594 193
Porovnávací cena - zaokrouhleno										Kč	594 000

Koeficienty	Je-li porovnávána nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K_1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K_2	Koeficient úpravy na velikost objektu
K_3	Koeficient úpravy na příslušenství a garáž u objektu
K_4	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení objektu
K_5	Koeficient úpravy na velikost pozemku
K_6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce – údržba objektu

4. Práva a závady

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

Na výpisu z katastru nemovitostí LV 87 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 § 336 a Občanského soudního řádu.

5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	1 172 850,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	594 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	590 000,00 Kč

Slovy: pětsetdevadesáttisíckorunčeských

V Brně dne 23. 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. 3414/2016 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Brně dne 23. září 2016

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Fotodokumentace nemovitosti

Výpis z katastru nemovitostí LV 87 – str. 1, 4

Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy s fotomapou

Mapa oblasti

Fotodokumentace nemovitosti

RD – pohled z ulice



pohled ze zahrady - stodola



jižní strana domu



hlavní vstup do domu ze dvora



dvůr a stodola



obývací pokoj



kuchyňský kout

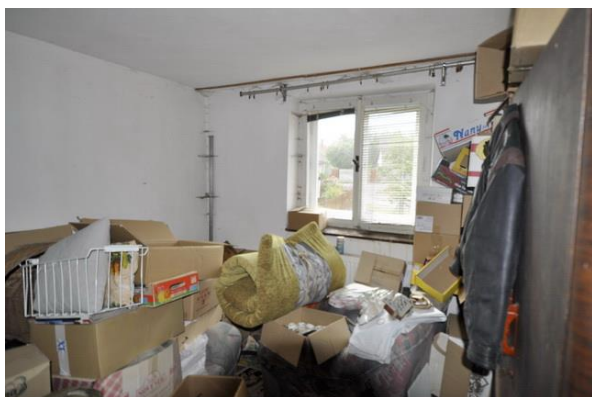
Fotodokumentace nemovitosti



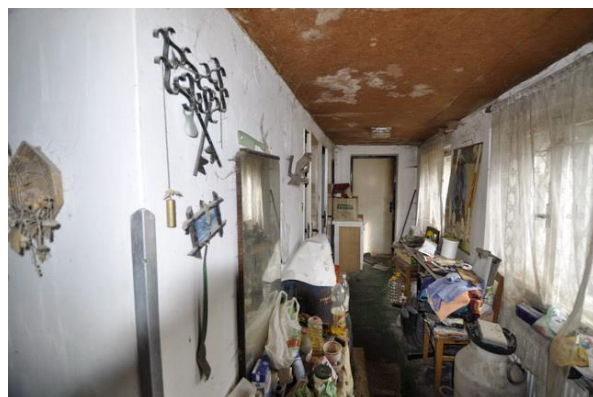
pokoj



pokoj



pokoj



chodba



koupelna



WC

prokazující stav evidovaný k datu 01.06.2016 15:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 006 EX 1465/05 pro JUDr., Ph.D. Alena Blažková

[illegible]B *Nemovitosi*

B1	<i>Jiná práva</i> - Bez zápisu
----	--------------------------------

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 24 457,21 Kč s příslušenstvím a náklady exekuce
Intrum Justitia Czech, s.r.o., Parcela: St. 90/2
Klimentská 1216/46, Nové Město, Parcela: 30/2
11000 Praha 1, RC/IČO: 27221971

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Jeseník č.j. 014 EX 94152/12-16, JUDr. Antonín Dohnal ze dne
18.02.2013.

Z-1746/2013-709

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Nařízení exekuce

Slabý Milan, č.p. 135, 79852 Šubířov, RČ/IČO:
680504/0781

Z-9004/2005-709

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Prostějově ENc-5856/2005 ze dne 26.09.2005; uloženo na prac. Prostějov

Z-9004/2005-709

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Exekutorského úřadu v Brně ENc-5856/2005 ze dne 07.04.2006. Právní moc ke dni 10.12.2005; uloženo na prac. Prostějov

Z-3561/2006-709

- Nařízení exekuce

Slabý Milan, č.p. 135, 79852 Šubířov, RČ/IČO:
680504/0781

Z-10607/2005-709

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Prostějově ENc-6288/2005 ze dne 18.11.2005; uloženo na prac. Prostějov

Z-10607/2005-709

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.06.2016 15:15:02

Okres: **CZ0713 Prostějov** Obec: **590096 Šubířov**
 Kat.území: **764159 Šubířov** List vlastnictví: **87**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 219/1991 darovací ze dne 7.2.1991, reg. dne 7.2.1991.

POLVZ:27/1991
Z-12400027/1991-709

Pro: Slabý Milan, č.p. 135, 79852 Šubířov
RČ/IČO: 680504/0781

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

<i>Parcela</i>	<i>BPEJ</i>	<i>Výměra [m2]</i>
30/2	72614	605

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 Prostějov, kód: 709.

Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 01.06.2016 15:24:34

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Šubířov



Výřez z katastrální mapy s fotomapou pro k.ú. Šubířov



Mapa oblasti

