

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 3521/2018

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Nemile, obec Nemile, okres Šumperk, pozemku parc. č. St. 166 jehož
součástí je stavba rodinného domu č.p. 136 a pozemku parc. č. 30/3
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 nemovitostí povinného
v rámci exekuce č.j. 006 EX 786/02

Datum místního šetření: 8. listopadu 2018

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 8. listopadu 2018 – 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.,
č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.

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 vyhotovení: 15. listopadu 2018

Tento posudek obsahuje 21 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 786/02-463 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitostí ve vlastnictví povinného Josefa Bartoše. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 8. listopadu 2018.

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

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

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

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

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

1. Ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 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 č. 34 vyhotovený dne 07.03.2015 pro k.ú. Nemile:

A: Vlastník:

SJM Bartoš Josef a Bartošová Dana, č.p. 136, 789 01 Nemile

B: Nemovitosti: Parcela: **St. 166** - 109 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba č.p. 136, rod. dům

30/3 - 582 m² zahrada

Stavba: Nemile, č. p. 136, rod dům

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

Podrobnosti viz. příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřezy z katastrální mapy pro k.ú. Nemile z <http://nahlizeniidokn.cuzk>

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 8.11.2018 za přítomnosti povinného Josefa Bartoše. Povinný neumožnil přístup do garáže v levé části domu v úrovni 1. NP. Telefonicky však znalci sdělil, že se jedná o neužívanou garáž, která je zanesena v projektové dokumentaci.

1.1.4 Ostatní

Znalecký posudek č. 3477/2017 ze dne 25. ledna 2018 vyhotovený Ing. Tomášem Hudcem

1.1.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 443/2016 Sb.**, k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- **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. – v plném znění profesního oboru stavebnictví a nemovitosti Morava, 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 nemovitosti

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující objekty:

- Pozemek parc. číslo St. 166 zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba rodinného domu
- Pozemek parc. č. 30/3 zahrada
- Rodinný dům Nemile č.p. 136
- Vedlejší stavba zděná
- Venkovní úpravy

Nemovitost se nachází v okrese Šumperk, v obci Nemile, k.ú. Nemile, číslo popisné 136. Příjezd k nemovitosti je po vedlejší zpevněné komunikaci veřejně užívané. Ostatní zástavba v okolí je tvořena rodinnými domy.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	636
Poloha obce:	Obec Nemile leží v Olomouckém kraji v těsné blízkosti města Zábřeh
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ne
Školy:	MŠ, ZŠ
Obchod potravinami a služby:	Základní nabídka
Občanská vybavenost:	knihovna
Poptávka nemovitostí:	Poptávka v segmentu je nižší, než nabídka.

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	U západního okraje obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné vedlejší komunikaci
Konfigurace terénu:	členitý, vlastní pozemek rovinatý
Převládající zástavba:	Novostavby
Parkovací možnosti:	Vlastní garáž
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod, kanalizace

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Dům samostatně stojící
Příslušenství	venkovní úpravy, vedlejší stavby
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP- z ulice a ze dvora
Možnost dalšího rozšíření	Pravděpodobně ne
Technická hodnota	Objekt je v průměrném stavebně-technickém stavu.

1.2.4 Připojení objektu na inženýrské sítě

Vodovod:	Veřejný vodovod
Kanalizace:	Svedena do jímky
Elektrická síť:	Ano
Plyn:	Připojen pouze do sklepa
Telefon:	Připojen

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), snižena 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 Nemile, číslo pop. 136. Jde o rodinný dům samostatný, podsklepený s 1. NP, podkrovím a sedlovou střechou. Půdorys je pravidelný do tvaru obdélníku. Dům je orientován fasádní stranou k západu, za domem se nachází zahrada s vedlejší stavbou a přístřešek pro venkovní posezení. Dům má z fasádní strany dvě garáže, přičemž jedna je v úrovni suterénu a druhá z levé strany domu, tedy v úrovni 1. NP.

Materiálové a konstrukční vybavení domu byly zjištěny při místním šetření.

Objekt	Rodinný dům samostatně stojící
Půdorys	Pravidelný obdélníkový
Podsklepení	Ano
Počet nadzemních podlaží	1 NP
Podkroví	Ano
Základy	Základové pasy
Izolace	Ano
Nosná konstrukce	Škvárobetonové tvárnice
Střecha	Sedlová
Krytina	Azbestocement. vlnovky

Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Fasádní omítky	Nezateplená, vápenná
Vnější obklady	Keramické pásy
Bleskosvod	Chybí

2.2.2 Popis objektu

Dům je samostatně stojící, uliční fasáda je orientována k západu. Vstup do domu je z boční strany do předsíně a odtud do dalších místností. Dům je plně podsklepen s dvěma garážemi. Společné prostory jsou umístěny v 1. NP a ložnice v podkroví.

Dispozičně je dům řešen jako 4+1:

1.PP – Chodba, kotelná, sklad paliva, chodba, komora, prádelna, spíž a garáž

1.NP – zádveří, WC+koupelna, kuchyň, hala, ob. pokoj a garáž po celé délce levé části domu

Podkroví – 3x pokoj, koupelna, WC, chodba, schodišťový prostor a terasa

Dům je ze škvárobetonových tvárnic krov je tvořen hambálkovou konstrukcí. Krytina je z azbestocementových vlnovek. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Okna jsou plastová. Stropy jsou rovné, vnitřní omítky štukové, obklady jsou v koupelnách na WC a v kuchyni. Vytápění je kotlem na tuhá paliva a elektrokotlem. Objekt je napojen na elektřinu, veřejný vodovod, na plyn do sklepa a kanalizace je svedena do jímky, přičemž je zde pro rok 2019 plánováno napojení do veřejné kanalizace.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	1985(dle kolaudačního rozhodnutí)
Zjištěné závady	- přestárlá fasáda
Celkový technický stav	Objekt je v průměrném stavebně-technickém stavu s údržbou.

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

	1.PP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část I.	11,10	9,30	2,80	103,23	289,04
	Celkem 1.NP				103,23	289,04

	1.PP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část I.	11,10	9,30	2,80	103,23	289,04
	Celkem 1.NP				103,23	289,04

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	11,10	9,30		103,23	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			5,29		273,04
Celkem zastřešení					273,04

Rekapitulace	ZP	OP
	m²	m³
1. podzemní podlaží	103,23	289,04
1. nadzemní podlaží	103,23	289,04
zastřešení vč. podkroví		273,04
Celkem	206,46	851,12

Užitná plocha domu

1. PP	výměra (m2)	celkem výměra (m2)
chodba u schodů	5,00	
kotelna	6,10	
sklad paliva	10,90	
chodba	4,00	
komora	3,60	
prádelna	7,00	
spíž	5,20	
garáž	28,20	
Celkem		70,00
Redukce plochy 1.PP na 1/2		35,00
1. NP		
Garáž	15,09	7,545
obývací pokoj	26,10	
kuchyně	15,80	
hala	9,80	
koupelna+WC	23,10	
zádveří	9,00	
Celkem		91,35
Podkroví		
schodiště	6,20	
chodba	5,90	
Koupelna	11,00	
pokoj	17,10	
pokoj	22,90	
pokoj	21,00	
terasa	11,20	
WC	2,00	
Celkem		91,70
Celkem 1.PP+1.NP+podkroví		253,05
Celkem - po redukci 1.PP		218,05

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 C.

2.2.6 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny - rodinný dům zděný podsklepený nad 1/2, s 1 NP										
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN18										
Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.						typ		C podsklepený		
Střecha								sklonitá s podkrovím		
Základní cena dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky					ZC/	Kč/m³	2 130,00			
Koeficient využití podkroví					ppod		1,120			
Základní cena po 1. úpravě = ZC/ x ppod					ZC	Kč/m³	2 385,60			
Obestavěný prostor objektu					OP	m³	851,12			
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	2,167	
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	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400	
2	Zdivo	zděné		S	0,23400	100	0,23400	1,00	0,23400	
3	Stropy	s rovným podhledem		S	0,09100	100	0,09100	1,00	0,09100	
4	Střecha	sklonitá		S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400	
5	Krytina	azbestocementové šablony		S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300	
6	Klempířské konstrukce	z pozink. Plechu vč. parapetů		S	0,00800	100	0,00800	1,00	0,00800	
7	Vnitřní omítky	vápenné hladké		S	0,06100	100	0,06100	1,00	0,06100	
8	Fasádní omítky	nezatepleno		S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800	
9	Vnější obklady	keramické pásky		S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500	
10	Vnitřní obklady	koupelna		S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200	
11	Schody	betonové		S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300	
12	Dveře	dřevěné prosklené		S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200	
13	Okna	plastová		N	0,05100	100	0,05100	1,54	0,07854	
14	Podlahy obytných místn.	Parkety, lamino		S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100	
15	Podlahy ostatních místn.	keram. dlažba		S	0,01300	100	0,01300	1,00	0,01300	
16	Vytápění	kotlem na TP+elektrokotel		S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300	
17	Elektroinstalace	ano		S	0,04200	100	0,04200	1,00	0,04200	
18	Bleskosvod	není		C	0,00600	100	0,00600	0,00	0,00000	
19	Rozvod vody	veřejný vodovod		S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900	
20	Zdroj teplé vody	el. Bojler		S	0,01700	100	0,01700	1,00	0,01700	
21	Instalace plynu	chybí		C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000	
22	Kanalizace	asi veřejná		S	0,02700	100	0,02700	1,00	0,02700	
23	Vybavení kuchyní	el. Sporák		S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500	
24	Vnitřní vybavení	umývadlo, vana, sprch.kout		S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300	
25	Záchod	WC splachovací		S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300	
26	Ostatní	telefonní přípojka		S	0,04000	100	0,04000	1,00	0,04000	
27	Konstrukce neuvedené	není			0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000	
	Celkem						1,00000		1,01654	
Koeficient vybavení			(z výpočtu výše)		K ₄	-			1,01654	
Zákl. cena upravená			ZC x K ₄ x K ₅ × K _i		ZCU	Kč/m³				4 204,08
Rok odhadu							2018			
Rok pořízení							1985			
Stáří					S	roků	33			

Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)			lineárně
Celková předpokládaná životnost	Z	roků	100
Opotřebení	O	%	33,00
Výchozí cena	CN	Kč	3 578 176,57
Stupeň dokončení stavby	D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč	3 578 176,57
Odpočet na opotřebení 33,00 %	O	Kč	-1 180 798,27
Cena po odpočtu opotřebení		Kč	2 397 378,30
Cena ke dni odhadu	CS	Kč	2 397 378,30

2.4 Vedlejší stavby a venkovní úpravy

Venkovní úpravy jsou oceněny zjednodušeným způsobem . Jedná se o vedlejší stavbu zděnou za rodinným domem, která není zapsána v katastru nemovitostí. Dále pak dřevěný přístřešek nad venkovním posezením, zpevněné plochy kolem domu, oplocení a přípojky ing. sítí.

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky, platné od 1.1.2013		
Vypočteno oceňovacím programem ABN14		
Hlavní objekt	Rodinný dům	
Cena		
Hlavní stavba	Kč	2 397 378,30
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	0,00
Garáže tvořící příslušenství	Kč	0,00
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	2 397 378,30
Spodní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		3,5 %
Horní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		7,0 %
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov	3,5 % až 7 %	7,0 %
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem	Kč	167 816,48

2.3 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 – 11/2018.

Porovnávání nemovitosti – stavební pozemky:

Prodej stavebního pozemku 11 917 m² Jestřebí, okres Šumperk 2 195 000 Kč (184 Kč za m²)

Prodej pozemku v obci Jestřebí, část Jestřebíčko o výměře 11917 m². Pozemek je vhodný k zástavbě rodinných domů, případně vybudování ranče a podobně. K pozemku vedou komunikace ze dvou stran. Inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. Prodej je možný pouze jako celek.

Cena za m²: 184 Kč

Datum aktualizace: 15.10.2018

Plocha pozemku: 11 917 m²



**Prodej stavebního pozemku 2 615 m² Zábřeh - část obce Dolní Bušínov, okres Šumperk
1 281 350 Kč (490 Kč za m²)**

Pozemek v rekreační oblasti Dolní Bušínov (Božeňov). Poloha pozemku je na dobře dostupném místě v soukromí, blízko přehrady. V části plochy vlastní les a zavedena elektřina na hranici pozemku. V chatové oblasti jsou dvě restaurace a přírodní přehrady. Příjemné prostředí nabízí mimo wellness a koupání i řadu sportovních aktivit. Lanové centrum, horolezeckou skálu, tenisové kurty, nohejbal, plážový volejbal, minigolf, atrakce pro děti, cyklo - pěší turistika, lyžování a ráj pro houbaře.

Cena za m²: 490 Kč za m²

Datum aktualizace: 09.09.2018

Plocha pozemku: 2 615 m²



Na základě nabídek **stavebních pozemků** pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 184 – 490 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu stavebního pozemku na **400 Kč/m²**.

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
166	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod rodinným domem a dvorem	109	400,00	43 600,00
30/3	zahrada	plocha kolem domu	582	400,00	232 800,00
Celkem parcely			691		276 400,00

2.6 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Současný stav
	Po odpočtu opotřebení
Objekt	Cena současný stav (Kč)
Rodinný dům č.p. 99	2 397 378,30
Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem	167 816,48
<i>Stavby celkem</i>	
<i>Pozemky :</i>	
166	43 600,00
30/3	232 800,00
<i>Pozemky celkem</i>	276 400,00
Celkem	2 841 594,78
Celkem po zaokrouhlení	2 841 590,00

3. Posudek II - ocenění

3.1 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 u kterých byl realizován prodej a případně nemovitosti z realitní inzerce na www.sreality.cz – 11/2018

3.2 Cenové porovnání

Porovnávané objekty - realitní inzerce:

Prodej rodinného domu 230 m², pozemek 657 m²Sudkov - část obce Sudkov, okres Šumperk

3 000 000 Kč

Ve výhradním zastoupení majitele Vám nabízíme k prodeji krásný dům 4+2 se zahradou zastřešeným garážovým stáním s užitnou plochou 180 m². Rodinný dům se nachází na

klidném místě, obklopený lesy, v atraktivní lokalitě obce Sudkov, vzdálené pouhých 5 minut autem od města Šumperk.

Zastavěná plocha a nádvoří domu je 503 m², další část zahrady patří k domu o velikosti 154m². Celková plocha 657 m². Dům v roce 2010 prošel kompletní rekonstrukcí - nové rozvody vody, elektřiny, dostavěné 2. NP, nová střecha, venkovní úpravy, zastřešené stání pro auta, vinný sklípek, venkovní posezení.

Dispozice domu :

1NP - 115 m² (zádveří s chodbou 22 m², koupelna 4 m², obývací pokoj s krbem 36 m², pokoj 20m², 2x WC, druhá kuchyně 10 m², sklad a kotelna)

2 NP - 115 m² (chodba se schodištěm 12 m², ložnice s šatnou 29 m², ložnice s šatnou 22 m², půda 54m²).

IS: elektřina, voda městská + studna, kanalizace, topení ústřední, kotel na TP a elektrokotel.

Dům je vhodný pro rodinu, případně dvougenerační bydlení, či kombinaci bydlení s podnikáním. Pravidelné dopravní spojení autobusy nebo vlak v sousední obci, zajišťuje ideální dostupnost do práce. Pouhých 200 metrů od domu začínají krásné lesy se spoustou turistických tras, což určitě ocení všichni milovníci přírody, turistiky či cyklovýletů. Snadná a rychlá dostupnost do Šumperka, a blízkost lesů, řadí tuto lokalitu mezi vyhledávanější.

Datum aktualizace: 09.11.2018

Budova: Cihlová

Typ domu: Přízemní

Plocha užitná: 230 m²

Plocha pozemku: 1657 m²

Garáž: ne



Prodej rodinného domu 260 m², pozemek 603 m² Postřelmov, okres Šumperk

5 460 000 Kč

Rodinný dům 6+kk v klidné části obce Postřelmov. V 1. NP se nachází bytová jednotka (obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnicí a koupelnou), prádelna, garáž a pracovna. Ve 2. NP je kuchyň, obývací pokoj, ložnice s vestavěnými skříněmi, 2 pokoje, koupelna, WC a 2 balkóny. Kolem domu je okrasná zahrada navržena zahradním architektem.

Datum aktualizace: 12.10.2018

Budova: Cihlová

Typ domu: Patrový

Plocha užitná: 260 m²

Plocha pozemku: 603 m²

Garáž: ano



Prodej rodinného domu 160 m², pozemek 1 599 m²Chromeč, okres Šumperk

3 300 000 Kč

Chromeč, okr. Šumperk. Dispozice I.NP byt 2+1, který je v původním stavu, s technickým zázemím. II.NP byt 3+kk po rekonstrukci koupelny, kuchyně, podlahy, plastová okna. K domu náleží krásná, velká, udržovaná zahrada, která je kompletně oplocena a nabízí tak prostor k relaxaci a odpočinku. Parkování je možné ve vlastní garáži

Datum aktualizace: 13.09.2018

Budova: Cihlová

Typ domu: Patrový

Plocha užitná: 160 m²

Plocha pozemku: 1599 m²

Garáž: ano



Prodej rodinného domu 172 m², pozemek 319 m²Zborov - část obce Zborov, okres Šumperk

2 790 000 Kč

Nabízíme RD o velikosti 3+KK v obci Zborov po rekonstrukci. Nové radiátory, elektrické topení + kachlová kamna, plastová okna i vchodové dveře, 2x koupelna, sauna pro 2 osoby. Se souhlasem majitele nabízíme RD v obci Zborov o dispozici 3+kk s garáží. Vstup, kuchyně propojena s obývacím pokojem, koupelna se sprchovým koutem a WC, dále technická místnost, spíž a relaxační sauna. V 1.patře jsou dvě ložnice, koupelna s vanou a WC. Vytápění je možné buď kachlovými kamny nebo elektrokotlem. K domu patří vlastní studna. Odpady jsou svedeny do jímky. V obci Zborov v podhůří Jeseníků, nalezneme ski-areál, přírodu, lesy. Dostupnost do Šumperka cca 15km.

Datum aktualizace: 08.10.2018

Budova: Cihlová

Typ domu: Dobrý

Plocha užitná: 172 m²

Plocha pozemku: 319 m²

Garáž: ne



Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1

Č.	Lokalita	Počet místností (pokoje + kuchyně)	Garáž	Pozemek m ²	Jiné
Oceň. objekt	Nemile	4+1	ano	691	RD 1985, 1.Np + podkroví, dvě garáže, velká zahrada, vedlejší stavby, pravděpodobně standard., vybavení
(1)	(2)	1	(4)	(5)	(6)
1	Sudkov	4+2	ano	1657	RD 47+2 po rekonstrukci, přípojky na ing sítě kromě plynu, velká zahrada
2	Postřelmov	6+KK	ano	603	6+kk v klidné části obce Postřelmov. V 1. NP se nachází bytová jednotka (obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnice a koupelnu), prádelna, garáž a pracovna. Ve 2. NP je kuchyň, obývací pokoj, ložnice s vestavěnými skříněmi, 2 pokoje, koupelna, WC a 2 balkóny.
3	Chroměč	2+1/3+KK	ne	1599	Dispozice I.NP byt 2+1, který je v původním stavu, s technickým zázemím. II.NP byt 3+kk po rekonstrukci koupelny, kuchyně, podlahy, plastová okna. K domu náleží krásná, velká, udržovaná zahrada
4	Zborov	3+KK	ano	319	RD v obci Zborov o dispozici 3+kk s garáží. Vstup, kuchyně propojena s obývacím pokojem, koupelna se sprchovým koutem a WC, dále technická místnost, spíž a relaxační sauna.

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 garáž	K4 stav a vybavení	K5 pozemek	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	3 000 000	0,90	2 700 000	1,03	1,00	1,00	1,25	1,10	1,05	1,49	1 812 081
2	5 460 000	0,90	4 914 000	1,00	1,00	1,00	1,30	1,00	1,10	1,43	3 436 364
3	3 300 000	0,90	2 970 000	0,98	1,05	0,95	1,25	1,10	1,00	1,34	2 216 418
4	2 790 000	0,90	2 511 000	0,95	1,05	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	2 643 158
Celkem průměr										Kč	2 527 005

Koeficienty	Je-li porovnávaná 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 technický stav a vybavení
K5	Koeficient úpravy na velikost vlastnosti pozemku
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce s ohledem na příslušenství domu

4. Práva a závady

Podle sdělení povinné při místním šetření není rodinný dům zatížen nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 34 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

Předpokládá se tedy, že na nemovitosti 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)	2 841 590,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	2 527 005,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	2 530 000,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: dvamilionpětsettřicetisíckorunčeských

V Brně dne 15. listopadu 2018

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 nemovitých věcí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné).

Znalecký posudek je zapsán pod č. 3521/2018 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Brně dne 15. listopadu 2018

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

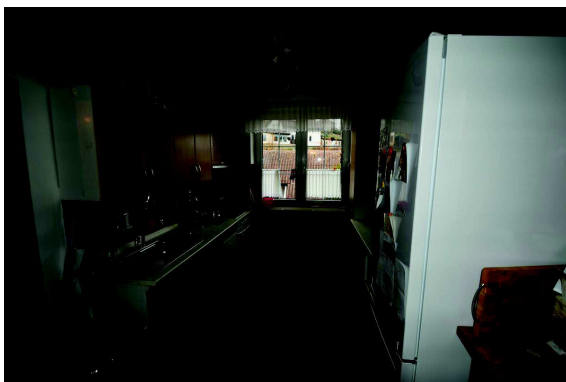
Fotodokumentace nemovitosti

Výpis z katastru nemovitostí LV 34 str. 1, 10

Výřez z katastrální mapy

Mapa oblasti

Fotodokumentace nemovitosti



Výpis z katastru nemovitostí LV 34

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2015 07:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 786/02 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - městoOkres: CE0715 Šumperk Obec: 553476 Nemile
Kat.území: 703125 Nemile List vlastnictví: 34
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Ā Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Bartoš Josef a Bartošová Dana, č.p. 136, 78901 Nemile		

SJN = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
St. 166	109	sastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Nemile, č.p. 136, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 166				
30/3	582	sahrada		zemědělský půdní fond

B1 Jiné práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
• Sástavní právo exekutorské pro pohledávku ve výši 1 000,00 Kč s příslušenstvím Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Parcela: St. 166 V-10113/2014-809 001, vykonává: Krajský soud v Parcela: 30/3 V-10113/2014-809 Ostravě, Havlíčkovy nábreží 1835/34, Moravská Ostrava, 72881 Ostrava, RČ/IČO: 00215732		
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského sástavního práva na nemovitosti č.j. 030 EX 26839/14-29 ze dne 23.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 14.11.2014. Zápis proveden dne 15.12.2014.		
Pořadí k 14.11.2014 06:35		
• Sástavní právo exekutorské pro pohledávku ve výši 210 360,30 Kč s příslušenstvím GIENGER spol. s r.o., Květkovická Parcela: St. 166 V-9149/2014-809 1633, 76361 Napajedla, RČ/IČO: Parcela: 30/3 V-9149/2014-809 44018045		
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského sástavního práva na nemovitosti č.j.177 EX 1992/13-114 ze dne 16.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 17.10.2014. Zápis proveden dne 18.11.2014.		
Pořadí k 17.10.2014 07:10		
• Sástavní právo exekutorské pro pohledávku ve výši 996 838,00 Kč s příslušenstvím CESARO spol. s r.o., Pražákova Parcela: St. 166 V-1663/2014-809 661/36a, Horní Heršpice, 61900 Parcela: 30/3 V-1663/2014-809 Brno, RČ/IČO: 41196589		

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2015 07:15:02

Okres: CE0715 Šumperk Obec: 553476 Nemile
 Kat.území: 703125 Nemile List vlastnictví: 34
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu	Povinnost k
------------	-------------

E-3632/2003-809

- Nařízení exekuce
 nabylo právní moci dne 5.4.2003 napsal Katastrální úřad
 v Šumperku

Bartoš Josef, č.p. 136, 78901 Nemile, RČ/IČO:

E-3304/2003-809

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce v Šumperku č.j. 15Nc-6694/2002 -9 ze dne
 12.11.2002; uloženo na prac. Šumperk

E-633/2003-809

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina:

- Dohoda o sřízení práva osobního užívání RII 470/1982 ze dne 13.7.1982.

POLVE:19/1982

E-9500019/1982-809

Pro: Bartoš Josef a Bartošová Dana, č.p. 136, 78901 Nemile

RČ/IČO:

- Kolaudační rozhodnutí 1384/1985 ze dne 29.11.1985.

POLVE:2/1986

E-9500002/1986-809

Pro: Bartoš Josef a Bartošová Dana, č.p. 136, 78901 Nemile

RČ/IČO:

- Kupní smlouva VII 4030/1999 ze dne 14.10.1999 na 99 m2. Právní účinky vkladu ke dni
 3.11.1999.

POLVE:44/1999

E-9500044/1999-809

Pro: Bartoš Josef a Bartošová Dana, č.p. 136, 78901 Nemile

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
30/3	53244	582

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

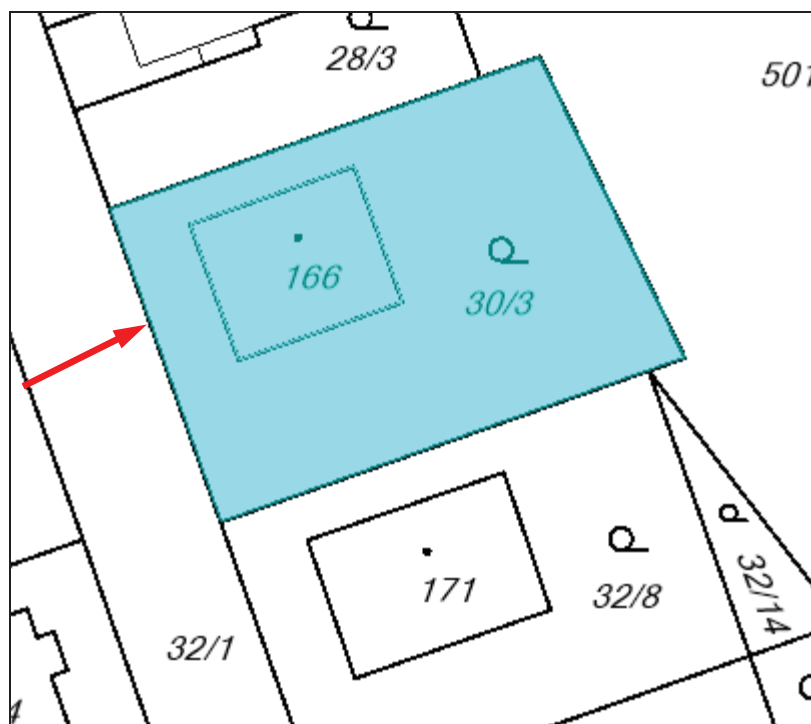
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
 Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.

Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.03.2015 07:29:38

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
 Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.
 strana 10

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Nemile



Mapa oblasti



