

NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 582-114/2020

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Dobromilice, obec Dobromilice okres Prostějov:
pozemku parc. č. St. 59, jehož součástí je stavba: Dobromilice č.p. 107, 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 1910/20

Datum místního šetření: 31. srpna 2020

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 31. srpna 2020 – k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

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., 443/2016 Sb., 457/2017 Sb. a
188/2019 Sb.

Posudek vypracoval: Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu,
provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno
tel.: 777 747 939

Datum vyhotovení: 16. září 2020

Tento posudek obsahuje 20 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 1910/20-30 je třeba stanovit obvyklou cenu **podílu o velikosti id. 1/2** nemovitých věcí ve vlastnictví povinného Ladislava Tuleji. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 31. srpna 2020.

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.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, 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 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

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 53 vyhotovený dne 27.7.2020 pro k.ú. Dobromilice:

A: Vlastník:

Tuleja Ladislav, č. p. 107, 79825 Dobromilice

Ostatní vlastníci dle LV č. 53 v příloze posudku

B: Nemovitosti: **pozemek parc. č. St. 59** – 108 m² zastavěná plocha a nádvoří,
Součástí pozemku je **stavba: Dobromilice č.p. 107**, rod. dům

C: Omezení vlastnického práva:

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo exekutorské podle §69a exekučního řádu

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

D: Poznámky a další obdobné údaje:

Zahájení exekuce

Nářízení exekuce

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

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

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s obhlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 31. 8. 2020. **Obhlídka nemovitosti byla za přítomnosti paní Tulejové – manželky povinného.**

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. A vyhlášky 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb. a 188/2019 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.

1.2 Situace oceňované nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující objekty:

- Pozemek parc. č. St. 59 - 108 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba Dobromilice č.p. 107, rodinný dům
- pozemek parc. č. St 59 včetně příslušenství

GPS nemovitosti: N 49°21.52790', E 17°8.34677'

Nemovitost se nachází v obci Dobromilice, v okrese Prostějov mezi Vyškovem a Prostějovem. Obec leží na řece Brodečce. Okolní zástavba je tvořena staršími rodinnými domy. Nemovitost leží při středu obce, při vedlejší komunikaci, uliční fasáda je orientována k jihu. Dle programu Aquarius je riziko záplavy na stupni č. 3, což je vysoké riziko. Příjezd k nemovitosti je po zpevněné komunikaci parc. č. 1233/1 ve vlastnictví obce Dobromilice.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	824
Poloha obce:	Obec Dobromilice se nachází v okrese Prostějov v Olomouckém kraji. cca 20km jižně od Prostějova.
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Škola:	ZŠ, MŠ
Obchod potravinami a služby:	Základní nabídka
Občanská vybavenost:	Širší občanská vybavenost
Poptávka nemovitostí:	Poptávka v segmentu je nižší než nabídka.

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Při středu obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po vedlejší zpevněné komunikaci
Konfigurace terénu:	Rovinatý terén
Převládající zástavba:	Převážně starší rodinné domy
Parkovací možnosti:	Na pozemku obce vedle domu
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, plyn, kanalizace, vodovod

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Samostatný
Příslušenství	Venkovní úpravy
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP – z vlastního pozemku

Možnost dalšího rozšíření	Ano
Technická hodnota	Objekt je v podprůměrném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou.

1.2.4 Připojení objektu na inženýrské sítě

Vodovod:	Přípojka z veřejného vodovodu
Kanalizace:	Veřejná kanalizace-pravděpodobně připojeno
Elektrická síť:	220/380V
Plyn:	Připojeno na fasádě - odpojen

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), snížená u staveb o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že je tato cena zjišťována pro následné stanovení ceny obvyklé, je u staveb použito cen z cenového předpisu, indexovaných k datu odhadu. 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 Dobromilice, č. p. 107, jedná se o stavbu zděnou, pravidelného půdorysu, přibližně do tvaru obdélníku, nepodsklepenou, přízemní se sklonitou střechou bez podkroví.

Dům stojí na pozemku parc. č. St. 59, za domem se nachází menší dvorek, který je v současném stavu nepoužitelný (je využíván jako sklad). Vstup do domu je z boční strany (zprava) do zádveří a odtud dál do domu.

Úplné materiálové a konstrukční vybavení bylo zjištěno při místním šetření

Objekt	Rodinný dům samostatný
Půdorys	Přibližně do tvaru obdélníku
Podsklepení	Ne
Počet nadzemních podlaží	1 NP
Podkroví	Není
Základy	Základové pasy
Izolace	Pravděpodobně ne
Nosná konstrukce	Zděná z cihel pálených a nepálených
Střecha	Krov dřevěný, střecha sklonitá
Krytina	Azbestocementové šablony
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Fasádní omítky	Vápenná
Vnější obklady	Chybí
Bleskosvod	Chybí

2.2.2 Popis objektu

Dispozičně je dům řešen jako 2+1. Dům je v podprůměrném stavebně technickém stavu bez údržby. Připojen je pouze na elektřinu. Voda je připojena pouze v kuchyni bez zdroje ohřevu. Koupelna je přístupná ze zádveří a je oddělena od WC. V koupelně chybí připojení vody. Vybavení je podstandardní v kuchyni je kuchyňská linka s kombinovaným elektrickým sporákem. Vytápění je kamny na tuhá paliva v obývacím pokoji. Koupelna disponuje pouze vanou, WC je svedeno do kanalizace, avšak není připojeno na vodu.

Užitná plocha domu:

1. NP	výměra (m ²)	celkem výměra (m ²)
zádveří	2,20	
koupelna+WC	5,15	
kuchyň	11,10	
ob. Pokoj	13,40	
ložnice	14,50	
Celkem	46,35	

Celkem 1.NP		46,35
--------------------	--	--------------

Dům je zděný z cihel pálených a nepálených, krov dřevěný, střecha je sklonitá, krytá azbestocementovými šablonami. Fasáda je vápenná. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, okna jsou dvojí, dřevěná.

Dům je připojen na elektřinu, kanalizaci a vodu.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	Cca 1930, dle odborného odhadu, skutečné stáří nebylo možné zjistit.
Zjištěné závady	- dům není připojen plně na vodovod - některé stavebnětechnické prvky jsou za hranicí své životnosti
Celkový technický stav	Objekt je v podprůměrném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou.

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

Materiálové a konstrukční vybavení domu a výměry byly zjištěny při místním šetření, z katastrální mapy, fotomapy nebo odborným odhadem.

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	11,00	4,00	2,50	44,00	110,00
	Celkem 1.NP				44,00	110,90

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	11,00	4,00		44,00	
- výška půdní nadezdívky			0,40		17,60
- výška hřebene nad nadezdívkou			3,20		70,40
Celkem zastřešení					88,00

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	44,00	110,00
zastřešení vč. podkroví		88,00
Celkem	44,00	198,00

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 - rekreační chalupa nebo domek zděný, nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, se 2 NP								
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN18								
Rekreační chalupa nebo rekr. domek podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				typ	A nepodsklepený			
Střecha					bez podkroví			
Základní cena			dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky	ZC'	2 290,00			
Koeficient využití podkroví				ppod	1,000			
Základní cena po 1. úpravě			= ZC/ x ppod	ZC	2 290,00			
Obestavěný prostor objektu				OP	m³	198,00		
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	2,254
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	izolované	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
2	Zdivo	zděné	S	0,21200	100	0,21200	1,00	0,21200
3	Stropy	rovné	S	0,07900	100	0,07900	1,00	0,07900
4	Střecha	sklonitá	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	pozink.plech	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	vápenná	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
9	Vnější obklady	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
10	Vnitřní obklady	v koupelně, v kuchyni	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	chybí	C	0,01000	100	0,01000	0,00	0,00000
12	Dveře	plné	P	0,03200	100	0,03200	0,46	0,01472
13	Okna	dřevěná dvojitá	C	0,05200	100	0,05200	0,00	0,00000
14	Podlahy obytných místn.	PVC	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místn.	ker. Dlažba	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	kamny na tuhá paliva	P	0,05200	100	0,05200	0,46	0,02392
17	Elektroinstalace	220/380 V	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	chybí	C	0,03200	100	0,03200	0,00	0,00000
20	Zdroj teplé vody	chybí	C	0,01900	100	0,01900	0,00	0,00000
21	Instalace plynu	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
22	Kanalizace	veřejná	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní	el. Sporák	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení	vana	P	0,04100	100	0,04100	0,46	0,01886
25	Záchod	WC kombi bez splachování	P	0,00300	100	0,00300	0,46	0,00138

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		0,76788
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,76788
Zákl. cena upravená		ZC x K ₄ x K ₅ x K _i	ZCU	Kč/m ³				3 170,83
Rok odhadu								2020
Rok pořízení								1930
Stáří			S	roků				90
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)						lineárně
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				100
Opotřebení			O	%				55,00
Výchozí cena			CN	Kč				627 824,34
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				627 824,34
Odpočet na opotřebení		55,00 %	O	Kč				-345 303,39
Cena po odpočtu opotřebení				Kč				282 520,95
Cena ke dni odhadu			CS	Kč				282 520,95

2.3 Vedlejší stavby a venkovní úpravy

Vedlejší stavby a venkovní úpravy jsou oceněny zjednodušeným způsobem (sklad za domem, zpevněné plochy 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	282 520,95
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	0,00
Garáže tvořící příslušenství	Kč	0,00
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	282 520,95
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		5,0 %
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov	3,5 % až 10 %	3,5 %
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem		Kč 9 888,23

2.4 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.inem.cz – 08/2020.

Realitní inzerce – stavební pozemky:

Prodej, Pozemek, 852 m², Doloplazy, okres Prostějov

 **Cena 540 Kč/m²**
460.080 Kč



▲ Detaily

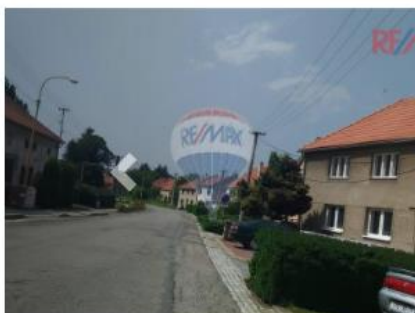
Adresa	Doloplazy, okres Prostějov
Cena	460 080 Kč
Plocha pozemku (m2)	852

Současné využití	pro bydlení
Umístění objektu	Klidná část obce

Nabízíme prodej stavebního pozemku o velikosti 852 m² v obci Doloplazy u Prostějova. Inženýrské sítě na hranici pozemku. Voda a kanalizace obecní. K pozemku vedou dvě příjezdové cesty. Občanská vybavenost: MŠ, praktický lékař, potraviny, knihovna. Cena uvedena včetně provize.

Prodej, Pozemek, 1644 m², Želeč, okres Prostějov

 **Cena 541 Kč/m²**
889.404 Kč



▲ Detaily

Adresa	Želeč, okres Prostějov
Cena	889 404 Kč

Plocha pozemku (m2)	1644
Současné využití	pro bydlení

K prodeji je exkluzivně nabízen slunný rovinatý pozemek téměř ideálního tvaru o výměře 1644 m² k výstavbě v obci Želeč (13 km od Vyškova a 17 minut od Prostějova). Všechny sítě k dispozici. S parcelou o šíři cca 40 m se v novém územní plánu (schvaluje se) již počítá jako s parcelou zařazenou do ploch k bydlení. Želeč je malebnou obcí, kde najdete i mateřskou školu, obecní úřad či sportovní rekreační areál i s koupalištěm.

Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 540 – 541 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu pozemků na **500 Kč/m²**.

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
St. 59	zastavěná plocha a nádvoří	plocha kolem domu a za domem	108	500,00	54 000,00
Celkem parcely			108		54 000,00

2.5 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Současný stav
	Po odpočtu opotřebení
Objekt	Cena současný stav (Kč)
Rodinný dům č.p. 108	282 520,95
Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem	9 888,23
<i>Stavby celkem</i>	292 409,18
<i>Pozemky :</i>	
St.59	54 000,00
Pozemky celkem	54 000,00
Celkem	346 409,18
Celkem po zaokrouhlení	346 410,00

3. Posudek II - ocenění cenovým porovnáním

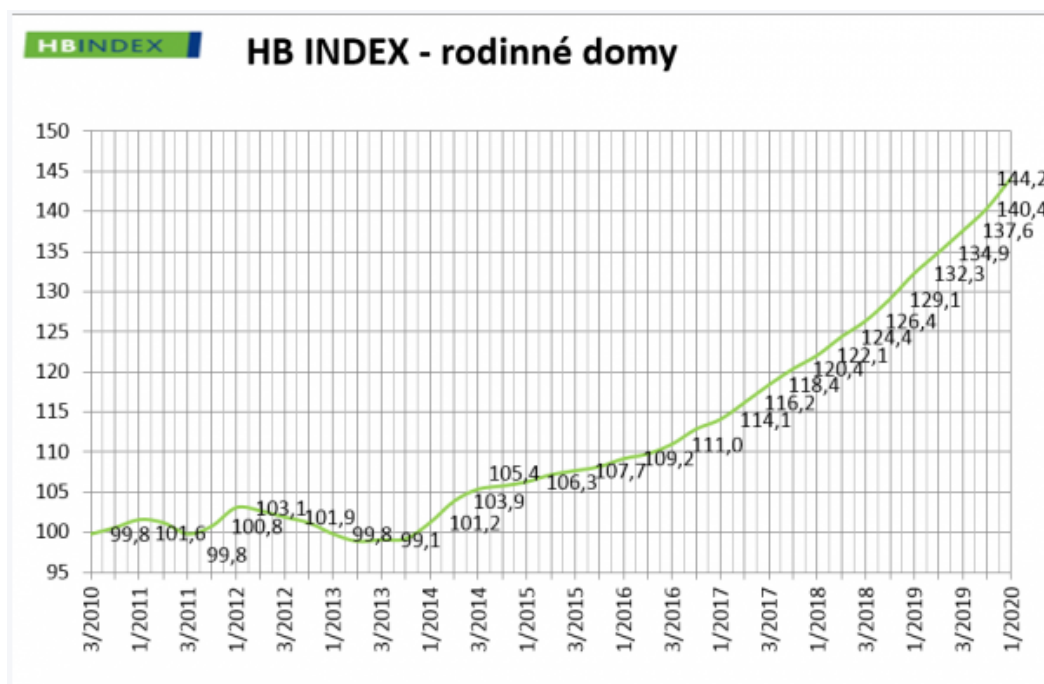
Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým 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 (rodinnými domy a zemědělskými pozemky) v obdobných lokalitách z vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitostí a s objekty nabízenými v realitní inzerci www.Inem.cz.

U vzorků starších 3 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí HB indexu, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech.



3.1 Cenové porovnání – rodinný dům

Porovnávané objekty –realizovaný prodej:

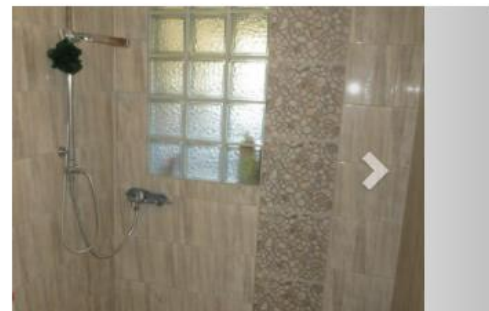
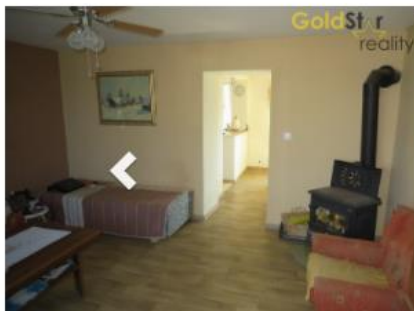
Lokalita	okr. Prostějov, Němčice nad Hanou, okrajová část ul. Sokolská						
Podlaží	1PP/2NP		Typ		5+1		
Tech. stav	Dům ve stáří 61 let, rekonstrukce 2004, průměrný stav.						
Vybavení	Řadový, krajový dům v boční ulici, obsahuje jeden byt 5+1 s příslušenstvím zděné dílny, přístřešku a kolny na dvoře, malá zahrádka. Tradiční zděný dům s podsklepením a podkrovím, do ulice okna nová plastová s dvojskly, původní vybavenost, vytápění z kotle na ZP, TUV je z boileru, stav před modernizací.						
Zastav. pl. RD (m²)	76,75	Podl. pl. celková (m²)	155,30	Obest. prost. (m³)	632,8	Cena za m³ o.p. (Kč)	3319
Pozemek (m²)	345	Nápojení na síť	Elektro, kanalizace, vodovod, ZP				
Příslušenství	Zděná dílna, kolna a přístřešek, studna a oplocení.						
Kupní cena (Kč)	2 100 000	cena za m² celk. podl. plochy (Kč)		13 522	Datum prodeje		7/2019
Poznámka	Rodinný dům v zápl. zóně III, nutné pojištění. Není garáž.				Zdroj KC		BKS



Porovnávání objekty –realitní inzerce:

Prodej, Rodinný dům, 149 m², Dobromilice, okres Prostějov

 **Cena 2.090.000 Kč**
14.027 Kč/m²



▲ Detaily

Adresa	Dobromilice, okres Prostějov
Cena	2 090 000 Kč
Poznámka k ceně	2 090 000 Kč za nemovitost
Konstrukce budovy	Smíšená
Typ domu	Patrový

Stav objektu	Po rekonstrukci
Plocha užitná	149
Plocha přidruženého pozemku	1333
Umístění objektu	Okraj obce

Prodej rodinného domu v obci Dobromilice, okr. Prostějov. Jedná se o částečně podsklepený polořadový rodinný dům. Současná dispozice domu je 4+1 (4+kk) s možností využití podkrovní. Na uzavřeném dvoře, s možností průjezdu, se nachází prostorná garáž a hospodářské budovy. Za domem navazující zahrada o rozloze 886m² (malý jehličnatý „lesík“ na konci pozemku). Celková plocha pozemku činí 1.333m². V domě proběhla celková rekonstrukce: podlahové vytápění + krb vč. nového plynového kotle, plastová okna v přízemí domu, kompletní rozvody elektroinstalace vč. jističů, voda a odpady v plastu, nové omítky, přiznané trámy v kuchyni, vinylové podlahy, dveře, nové sociální zázemí. Dům má původní střešku s pálenou taškou. Poslední prostorný pokoj v domě je určený k dokončení. Ohřev vody a vytápění zajištěno plynovým kotlem vč. zásobníku. Nemovitost se nachází na klidném místě na okraji obce. V obci pošta, MŠ, prodej potravin, knihovna, zájmové spolky. Dále vybudovaná kanalizace (ČOV), vodovod a plynofikace (dům momentálně napojený na jímku - možnost napojit na tlakovou kanalizaci). PENB prozatím nevyhotoven - energetická třída G. Více informací u makléře nabídky. Doporučujeme prohlídku!

Prodej, Rodinný dům, 71 m², Poličky, Doloplazy, okres ProstějovCena 499.000 Kč
7.028 Kč/m²

Detaily

Adresa	Poličky, Doloplazy, okres Prostějov
Cena	499 000 Kč
Poznámka k ceně	499 000 Kč za nemovitost
Konstrukce budovy	Smíšená
Typ domu	Přízemní
Počet nadzemních podlaží	1

Stav objektu	Před rekonstrukcí
Zastavěná plocha (m ²)	100
Plocha užitná	71
Podlahová plocha	71
Plocha přidruženého pozemku	127

Místopis: Obec Doloplazy se nachází v okrese Prostějov je situována od města Prostějov 13 km jižně, 14 km severozápadně od Vyškova a 17 km severozápadně od Kroměříže. Místní část Poličky, kde se nachází oceňované nemovitě věci je navazující část obce Doloplazy, situovaná za železniční trať. Občanská vybavenost: obchod, školka, lékař, lékárna, hospoda, knihovna, obecní úřad. Popis objektu: Rodinný dům je situován v centrální zastavěné místní části Poličky. Dům je zasazen do svahu, vstup do domu je z přední části z uličky, s možností parkování před domem. Vjezd do garáže, která je na vyvýšeném svahu je ze zadní uličky. Podlaha garáže navazuje na strop obytné části domu. Jedná se o zděný řadový koncový rodinný dům se sedlovou střechou. Dům je o dispozici 2+1 s koupelnou, a samostatným WC. Původní stáří domu je cca 80 roků, v posledních letech proběhla pouze rekonstrukce koupelny. Dům je postaven na základových pasech, zdivo je smíšené. Střecha je sedlová, střešní krytina taška pálená, stropy jsou trámové podbíjené. Zdivo je smíšené o tl. 65 cm, vnější omítka břizolitová, sokl s keramickým obkladem, vnitřní omítky vápenné hladké. Podlahy v obytných místnostech jsou betonové, kuchyni je podlaha betonová s PVC a koupelně a na WC je keramická dlažba. Rozvody elektroinstalace jsou původní hliníkové. Vybavení kuchyně - kuchyňská linka, elektrický sporák. Vybavení koupelny vana a umyvadlo. Ohřev teplé vody zajištěn elektrickým bojlerem, vytápění domu je krbovými kamny na tuhá paliva situovanými v ložnici, v koupelně elektrický přenosný přímotop v pokojích lokální elektrická topidla. V domě je částečně nová elektroinstalace. Okna jsou původní dřevěná kastlová. Technický stav domu je zhoršený, se zanedbanou údržbou. V obvodovém zdivu i vnitřních příčkách jsou viditelné trhliny. Za krbovými kamny je částečně zavlhlé zdivo. Garáž na vyvýšeném břehu je zděná s plechovou střechou. U domu je malý dvorek cca 27 m². Dům je napojen na obecní vodovod, elektřinu, odpad sveden do žumpy. Možnost napojení na plyn i splaškovou kanalizaci. Vstup do domu je z boční uličky do vstupní chodby, ze které jsou vstupy vpravo

Prodej, Rodinný dům, 78 m², Víceměřice, okres ProstějovCena 690.000 Kč
8.846 Kč/m²

Detaily

Adresa	Víceměřice, okres Prostějov
Cena	690 000 Kč
Poznámka k ceně	690 000 Kč za nemovitost
Konstrukce budovy	Smíšená
Typ domu	Přízemní
Počet nadzemních podlaží	1
Stav objektu	Špatný
Zastavěná plocha (m2)	154

Plocha užitná	78
Plocha přidruženého pozemku	417
Elektřina	230V
Voda	Vodovod
Odpad	Veřejná kanalizace
Plyn	Plynovod
Umístění objektu	Klidná část obce

Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozici 2+1 v klidné části obce Víceměřice. Jedná se o řadový, přízemní dům s vlastní studnou, dvorem a zahradou. Dům je vhodný ke kompletní rekonstrukci či úpravám dle představ a požadavků nového majitele. Je zde možnost vybudování dalšího pokoje z bývalé koupelny a komory a rozšířit tak stávající dispozice. Dům prošel částečnou rekonstrukcí – nová koupelna, nový plynový kotel, rozvody měděnými trubkami, nové radiátory. Částečně podfazané a odizolované zdivo proti vlhkosti. K dispozici je vstupní chodba, obývací pokoj (15,39 m²), kuchyň (18,57 m²), ložnice (12,72 m²), koupelna se sprchovým koutem a WC (2,74 m²), veranda (8,32 m²), chodba, bývalá koupelna, komora (2,84 m²). Dále jsou k dispozici kůlny na dvoře. Celková plocha pozemku je cca 417 m². Pozemek je celý oplocený. Zahrada je rovinatá a udržovaná, součástí jsou vzrostlé ovocné stromy. Dům je napojen na vodovod, elektřinu, plyn a veřejnou kanalizaci. K dispozici je i vlastní studna. Vytápění domu a ohřev vody zajišťuje plynový kotel. Parkování je možné

Stanovení porovnávací ceny

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

Č.	Lokalita	velikost v m ²	Garáž	Pozemek m ²	Jiné
Oceň. objekt	RD Dobromilice	46,35	ne	108	RD 2+1 v podprůměrném stavebnětechnickém stavu, částečné ing. Sítě. Zápлавová zóna 3.
(1)	(2)	1	(4)	(5)	(6)
1	RD Němčice nad Hanou	155	ne	345	RD 5+1 v udržovaném stavu, zahrada, vedlejší stavby, záplavová zóna č. 3
2	RD Dobromilice	149	ano	1333	RD 4+1 po částečné rekonstrukci v udržovaném stavu
3	RD Poličky	71	ne	127	RD 2+1 v původním stavu, pouze rekonstrukce koupelny, připojen na síť
4	RD Víceměřice	78	ne	417	RD 2+1 po částečné rekonstrukci, všechny sítě, menší pozemek za domem

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list+A1+H1:S9

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 garáž a příslušenství	K4 stav a vybavení	K5 pozemek	K6 úvaha znalce	I $K1 \times \dots \times K6$	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	2 100 000	1,10	2 310 000	1,20	1,60	1,15	1,60	1,10	1,00	3,89	593 830
2	2 090 000	0,90	1 881 000	1,00	1,60	1,15	1,60	1,15	1,05	3,55	529 859
3	499 000	0,90	449 100	1,00	1,10	1,00	1,10	1,00	1,05	1,27	353 622
4	690 000	0,90	621 000	1,05	1,10	1,00	1,20	1,10	1,05	1,60	388 125
Celkem průměr										Kč	466 359

Koeficienty	Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na garáž a příslušenství
K3	Koeficient úpravy na velikost objektu
K4	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení
K5	Koeficient úpravy na velikost vlastnosti pozemku
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce s ohledem na záplavovou oblast

4. Práva a závady

Povinná nebyla při místním šetření přítomna, nebylo tedy možné zjistit, zda je nemovitost pronajímána. Pro účely ocenění je tedy na nemovitost pohlíženo tak, jako by nebyla zatížena nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 53 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

Rodinný dům Dobromilice č. p. 107

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	346 410,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	466 359,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	460 000,00 Kč
Id. 1/2	230 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena id. 1/2 dle odhadu znalce – zaokrouhleno*	184 000,00 Kč

Obvyklá cena – slovy: čtyřistašedesáttisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/2 – slovy: stoosmdesátčtyřtisíckorunčeských

*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 (tj. 230 000,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,8 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti

V Brně dne 16. září 2020

Ing. Tomáš Hudec

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán Znaleckým ústavem Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění mimo jiné pro oceňování hmotného a nehmotného majetku.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem zakázky 582-114/2020.

V Brně dne 16. září 2020

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 263 str. 1

Fotodokumentace nemovitosti

Nájemní smlouva

Výřez z katastrální mapy a výřez z fotomapy

Mapa oblasti

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Dobromilice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.07.2020 10:35:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1010/20 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CE0713 Prostějov	Obec: 589446 Dobromilice	
Kat.území: 627364 Dobromilice	List vlastnictví: 53	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
<u>A Vlastník, jiný oprávněný</u>	<u>Identifikátor</u>	<u>Podíl</u>
Vlastnické právo		
Obec Dobromilice, č.p. 6, 79825 Dobromilice	00288187	1/2
Tuleja Ladislav, č.p. 107, 79825 Dobromilice		1/2

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
P St. 59	108	nastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Dobromilice, č.p. 107, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 59				

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Sástavní právo smluvní

Pohledávka úvěr s příslušenství ve výši 90.000,- Kč.

Oprávnění pro

AXIDA INVEST s.r.o., Mikulovská 4059/3, Šidenice, 62800
Brno, RČ/IČO: 26953391

Povinnost k

Parcela: St. 59

Listina Smlouva o zřízení sástavního práva podle obč.s. ze dne 22.02.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.04.2005.

V-1452/2005-709

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Sástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k podílu 1/2, pohledávka ve výši 9.000,- Kč s příslušenstvím a náklady soudního řízení.

Oprávnění pro

GE Money Multiservis, s.r.o. v likvidaci, Bucharova
2641/14, Stodálky, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 49241150

Povinnost k

Obec Dobromilice, č.p. 6, 79825 Dobromilice, RČ/IČO:
00288187
Parcela: St. 59

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského sástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Olomouc č.j.:057EX 5652/09-15, Mgr. Ing. Radim Opletal, ze
dne 16.02.2010. Právní moc ke dni 05.08.2010.

E-10778/2010-709

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

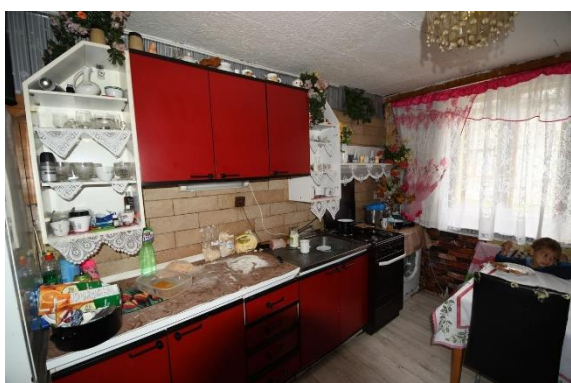
o Sástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k podílu 1/2, pohledávka ve výši 10.626,- Kč s příslušenstvím a náklady soudního řízení.

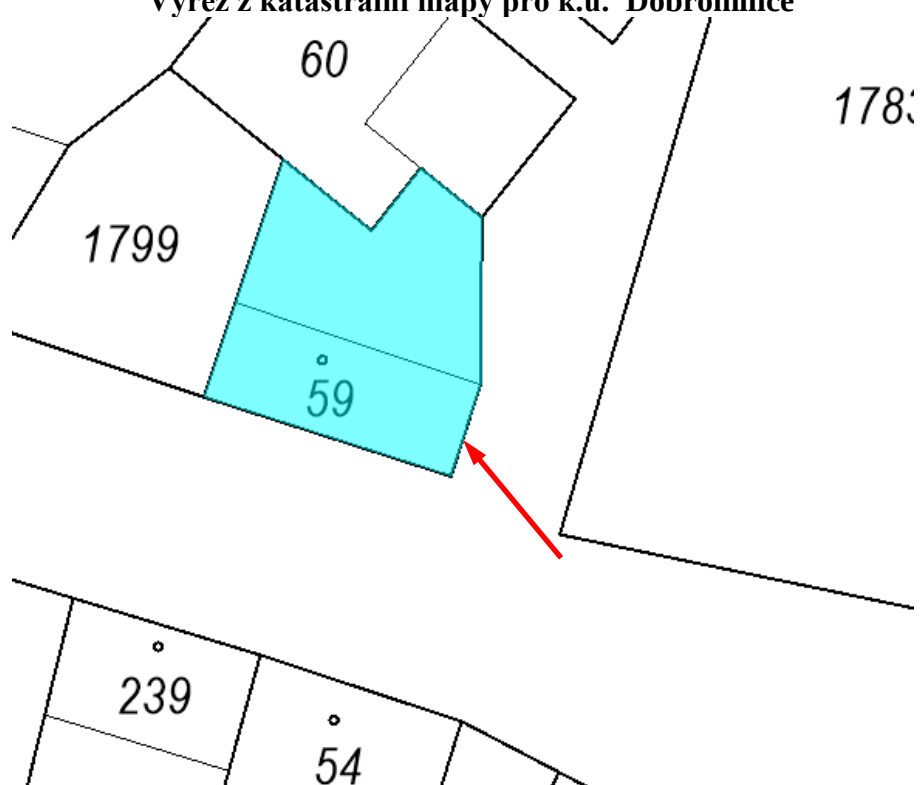
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.

strana 1

Fotodokumentace nemovitosti

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Dobromilice



Mapa oblasti

