

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 8045-509/2019

Objednatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Olomouc Mgr. Jan Valenta,
soudní exekutor, Dr. Milady Horákové 496/27,
719 00 Olomouc

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely
exekučního řízení.

Adresa předmětu ocenění: č.p. 23, Kojetín, okres Přerov

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 05.03.2019

Zpracováno ke dni: 05.03.2019

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav, Ing. Eva
Vavřínová
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 21 stran příloh.
Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 12.03.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny ideálního podílu 3/32 rodinného domu č. p. 23 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 24, 25 a parcely č. 326/26 – orná půda v obci Kojetín, okres Přerov, katastrální území Kovalovice u Kojetína za účelem exekučního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 23, obec Kojetín
Adresa předmětu ocenění:	č.p. 23, Kojetín, okres Přerov
Kraj:	Olomoucký kraj
Okres:	Přerov
Obec:	Kojetín
Ulice:	
Katastrální území:	Kovalovice u Kojetína

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 05.03.2019. Prohlídka proběhla za přítomnosti paní Ivy Soukupové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, technické řešení systému INEM.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Soukupová Iva, Kojetín III - Kovalovice 23, 75201, Kojetín

3/32

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 23 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 24, 25 a parc. č. 326/26 v obci Kojetín, okres Přerov, katastrální území Kovalovice u Kojetína.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako řadový objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům není podsklepený, není zde půda a obytné podkroví není vybudované. Na základě sdělení osoby přítomné během prohlídky byl objekt postaven v roce 1920.

Základy jsou pravděpodobně kamenné, objekt je cihlové konstrukce, tloušťka stěn je 40 cm a stropy jsou dřevěné trámové. Tvar střechy je sedlový, střešní krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenné a zateplení pláště není provedeno.

Dispozičně je dům řešen jako 2+1. V domě se nachází kuchyně o výměře 11,20 m², obývací pokoj o výměře 14,42 m², pokoj o výměře 9,88 m², chodba o výměře 5,48 m², koupelna o výměře 6,00 m². Podlahová plocha činí 46,98 m²

Vnitřní omítky jsou sádrové. Okna jsou dřevěná jednoduchá, v obývacím plastové okno, příslušenství oken chybí. Obytné prostory jsou orientovány na východ. Koupelna je bez vybavení a toaleta nemá žádné vybavení. V domě jsou použity dveře dřevěné plné, v ostatních místnostech dveře chybí, zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Vybavení kuchyně chybí. V objektu není použita osvětlovací technika.

V obytných místnostech je podlaha tvořena cementovým potěrem, v kuchyni je položen koberec, v koupelně je položena keramická dlažba a v chodbě je položena keramická dlažba. Ostatní místnosti jsou bez podlah.

V rodinném domě se nenachází další vybavení.

Do domu není zavedena elektřina. Objekt je připojen na vodovodní řad, v objektu chybí řešení odpadů a zemní plyn zde není zaveden. Dům je vytápěn lokálně pomocí kamen a nejsou instalována topná tělesa. Objekt nedisponuje zdrojem teplé vody.

Stěny vykazují známky poškození, střecha vykazuje známky poškození, okna jsou poškozena, podlahy vykazují známky poškození, vybavení je v dezolátním stavu a rozvody má objekt v dezolátním stavu. Stav rodinného domu je špatný a jeho údržba zanedbaná.

Přilehlý pozemek je bez porostů a oplocení pozemku - vzadu zděný plot, vpředu bez plotu, vstup přímo z ulice. Sklon pozemku je rovinatý. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Jsou zde omezené parkovací možnosti přímo u objektu. K objektu náleží hospodářská přístavba. Součástí ocenění rodinného domu je orná půda parcela č. 326/26, která netvoří funkční celek se zastavěnou plochou a nádvořím, je situována v jihozápadní části obce. Jedná se o zemědělský pozemek – ornou půdu s rozlohou 440 m², která je součástí větší plochy orné půdy – pruh v honu.

Dům je situovaný na severním okraji obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je nedostatečná - nutnost dojezdu. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v místě se nenachází pobočka České pošty - nutnost dojezdu.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v blízkosti objektu není zeleň - nutnost dojezdu. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Vlastník objektu není v kontaktu se sousedy a v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	Podkroví	ne
	Půda	ne
	Dům byl postaven v roce	1920
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	pravděpodobně kamenné
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	dřevěné trámové
	Tloušťka stěn	40 cm
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	vápenné
	Vnitřní omítky	sádrové
	Typ oken v domě	dřevěná jednoduchá, v obýváku plastové okno
	Orientace oken obytných místností	východ
	Koupelna(y)	chybí
	Toaleta(y)	chybí
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	dřevěné
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, chybí
	Osvětlovací technika	chybí
	Kuchyně	chybí

	Dispozice RD	2+1		
	Popis místností a rozměry v m ²	Kuchyně	Kuchyně	11,20 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	14,42 m ²
		Pokoj	Pokoj	9,88 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	5,48 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	6,00 m ²
		Podlahová plocha		46,98 m ²
	Elektřina	chybí		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	chybí		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v domě	kamna		
	Topná tělesa	chybí		
	Řešení ohřevu vody	chybí		
Popis pozemku	Podlahy v domě	místnosti: cementový potěr kuchyně: koberce koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba ostatní: bez podlah		
	Popis stavu rodinného domu	špatný		
	Vady rodinného domu	rozvody: prvek v dezolátním stavu vybavení: prvek v dezolátním stavu podlahy: poškozený prvek okna: poškozený prvek střecha: poškozený prvek zdivo: poškozený prvek		
	Trvalé porosty	bez porostů		
	Venkovní stavby	hospodářská přístavba		
	Sklon pozemku	rovinatý		
Popis okolí	Oplocení	vzadu zděný plot, vpředu bez plotu, vstup přímo z ulice		
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě		
	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami		
	Poloha v obci	severní okraj obce		
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v místě se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu		
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň není v blízkosti objektu - nutnost dojezdu, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		

	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, omezené parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena		
Další informace	Součástí ocenění rodinného domu je orná půda parcela č. 326/26, která netvoří funkční celek se zastavěnou plochou a nádvořím, je situována v jihozápadní části obce. Jedná se o zemědělský pozemek – ornou půdu s rozlohou 440 m ² , která je součástí větší plochy orné půdy – pruh v honu.	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 05.03.2019 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č.p. 23, obec Kojetín

Rodinný dům Kojetín III-Kovalovice č.p. 23 obec Kojetín					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Kojetín, okres Přerov	46.98 m ² , 2+1, podsklepený: ne	Špatný	685 m ²	vodovod - poškozený, suchý wc, hospodářská přístavba
1	Mariánov, Kvasice, okres Kroměříž	45 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	87 m ²	vodovod, kanalizace, plynovod
2	Kojetín I-Město, Kojetín, okres Přerov	90 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	246 m ²	
3	Stříbrnice, okres Přerov	70 m ² , Přízemní	Špatný	564 m ²	vodovod, žumpa, suchý wc, stodola, chlív
4	Hruška, okres Prostějov	170 m ² , Přízemní	Dobrý	2411 m ²	plyn, hospodářská přístavba
5	Tetětice, Počenice-Tetětice, okres Kroměříž	70 m ² , Přízemní	Dobrý	172 m ²	vodovod, kanalizace

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	5.511,11 Kč	0.9	4.960,00 Kč	1.00	1.00	1.11	0.70	1.02	0.96	0.7608	6.519,46 Kč
2	9.988,89 Kč	0.9	8.990,00 Kč	1.00	0.98	1.11	0.71	1.00	0.96	0.7414	12.125,71 Kč
3	3.428,57 Kč	Nepoužit	3.428,57 Kč	1.00	0.99	1.05	0.92	1.00	0.96	0.9181	3.734,42 Kč
4	8.823,53 Kč	Nepoužit	8.823,53 Kč	1.00	0.94	1.20	1.30	1.02	0.96	1.4359	6.144,96 Kč
5	8.142,86 Kč	0.9	7.328,57 Kč	1.00	0.99	1.20	0.70	1.01	0.96	0.8063	9.089,14 Kč
Celkem průměr											7.522,74 Kč
Minimum											3.734,42 Kč
Maximum											12.125,71 Kč
Směrodatná odchylka - s											3.197,54 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											4.325,20 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											10.720,28 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář ke koeficientu K6 – úvaha odhadce: v koeficientu je zohledněno ocenění orné půdy (parcela č. 326/26 – 440 m²), která je součástí ocenění rodinného domu a zahrady, ale netvoří funkční celek s rodinným domem a zahradou.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$7.522,74 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{46,98 \text{ m}^2}$$

$$= 353.418 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$353.000,-- \text{ Kč}$$

Celková cena po úpravě spoluvlastnickým podílem ve výši 3/32:

$$33.094,-- \text{ Kč}$$

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Rodinný dům Kojetín III-Kovalovice č.p. 23 obec Kojetín					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Kojetín, okres Přerov	46.98 m ² , 2+1, podsklepený: ne	Špatný	685 m ²	vodovod - poškozený, suchý wc, hospodářská přístavba
1	Mariánov, Kvasice, okres Kroměříž	45 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	87 m ²	vodovod, kanalizace, plynovod
2	Kojetín I-Město, Kojetín, okres Přerov	90 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	246 m ²	
3	Stříbrnice, okres Přerov	70 m ² , Přízemní	Špatný	564 m ²	vodovod, žumpa, suchý wc, stodola, chlív
4	Hruška, okres Prostějov	170 m ² , Přízemní	Dobrý	2411 m ²	plyn, hospodářská přístavba
5	Tetětice, Počenice-Tetětice, okres Kroměříž	70 m ² , Přízemní	Dobrý	172 m ²	vodovod, kanalizace

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	5.511,11	0,90	4.960,00
2	9.988,89	0,90	8.990,00
3	3.428,57	-	3.428,57
4	8.823,53	-	8.823,53
5	8.142,86	0,90	7.328,57
Maximální hodnota		8.990,00	(případ č.2)
Minimální hodnota		3.428,57	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		2,6221	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		6.706,13	
Odchylka max hodnoty od průměru		2.283,87	
Odchylka min hodnoty od průměru		3.277,56	
Bude vyřazena min hodnota (případ č.3)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	5.511,11	0,90	4.960,00
2	9.988,89	0,90	8.990,00
3	3.428,57	-	3.428,57
4	8.823,53	-	8.823,53
5	8.142,86	0,90	7.328,57
Maximální hodnota		8.990,00	(případ č.2)
Minimální hodnota		4.960,00	(případ č.1)
Relace min vs. max hodnoty		1,8125	OK
Aritmetický průměr		7.525,53	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům Kojetín III-Kovalovice č.p. 23 obec Kojetín						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Kojetín, okres Přerov	46.98 m ² , 2+1, podsklepený: ne	Špatný	685 m ²	vodovod - poškozený, suchý wc, hospodářská přístavba	X
1	Mariánov, Kvasice, okres Kroměříž	45 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	87 m ²	vodovod, kanalizace, plynovod	1
2	Kojetín I-Město, Kojetín, okres Přerov	90 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	246 m ²		1
3	Stříbrnice, okres Přerov	70 m ³ , Přízemní	Špatný	564 m ²	vodovod, žumpa, suchý wc, stodola, chlév	3
4	Hruška, okres Prostějov	170 m ² , Přízemní	Dobrý	2411 m ²	plyn, hospodářská přístavba	1
5	Tetčice, Počenice-Tetčice, okres Kroměříž	70 m ² , Přízemní	Dobrý	172 m ²	vodovod, kanalizace	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	5.511,11	0,90	4.960,00	1	4.960,00
2	9.988,89	0,90	8.990,00	1	8.990,00
3	3.428,57	-	3.428,57	3	10.285,71
4	8.823,53	-	8.823,53	1	8.823,53
5	8.142,86	0,90	7.328,57	2	14.657,14
Mezisoučet				5	37.430,67
<u>Celkem</u>					<u>7.486,13</u>

Základní cena: 7.486,13 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$7.486,13 * 1,0400 = 7.785,58 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$7.785,58 \text{ Kč/m}^2$$

$$* 46,98 \text{ m}^2$$

$$= 365.766,55 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$366.000,-- \text{ Kč}$$

Celková cena po úpravě spoluvlastnickým podílem 3/32:

$$34.313,-- \text{ Kč}$$

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

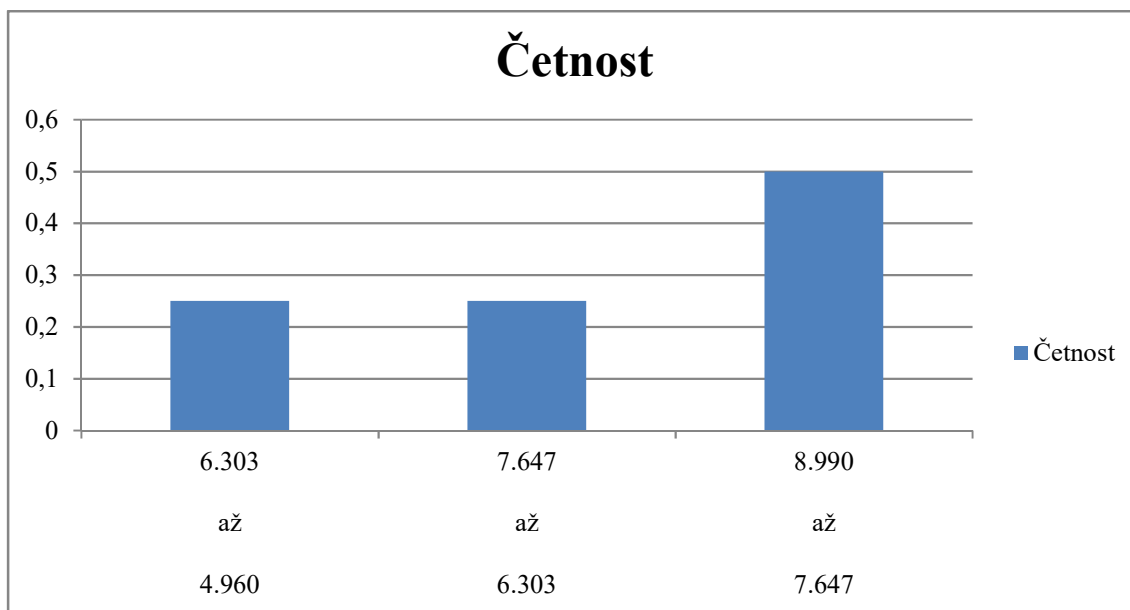
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	5.511	0,90	4.960,00
2	9.989	0,90	8.990,00
3	3.429	-	3.428,57
4	8.824	-	8.823,53
5	8.143	0,90	7.328,57

Střední hodnota	7.525,53
Medián	8.076,05
Rozdíl max-min	4.030,00
Minimum	4.960,00
Maximum	8.990,00

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
4.960	až	6.303	1	0.25
6.303	až	7.647	1	0.25
7.647	až	8.990	2	0.5



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 7.646,67 Kč/m² do 8.990,00 Kč/m²

* 46,98 m²

od 359.240,56 Kč do 422.350,20 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 359.000,-- Kč do 422.000,-- Kč

Celková cena po úpravě spoluvlastnickým podílem 3/32:

Od 33.656,-- Kč do 39.563,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

33.094,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

34.313,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 33.656,-- Kč do 39.563,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu 3/32 předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zohlednění horší prodejnosti minoritních ideálních podílů a zaokrouhlení na

30.000,-- Kč

Slovy: třicettisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav, Ing. Eva Vavřínová
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 12.03.2019

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 8045-509/2019 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	204
Katastrální území:	Kovalovice u Kojetína [671312]

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kochová Anna, Pri Červenom Kríži 3, Nitra, Slovensko	3/8
Musil Aleš, Elišky Machové 1096/28, Žabovřesky, 61600 Brno	8/32
Soukupová Iva, Kojetín III-Kovalovice 23, 75201 Kojetín	3/32
Švrčinová Jana, č. p. 1, 75104 Rokytnice	9/32

Pozemky

Parcelní číslo
24; součástí pozemku je stavba
25
326/26

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 13.03.2019 12:00:00.





Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	24
Obec:	Kojetín 1514053
Katastrální území:	Kovalovice u Kojetína 1671312
Číslo LV:	204
Výměra [m²]:	169
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Zé souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Kojetín III-Kovalovice 1614450 č. p. 23 ; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 24
Stavební objekt:	č. p. 23
Adresní místo:	č. p. 23

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kochová Anna, Pří Červenom Kníž 3, Nitra, Slovensko	3/8
Mušíl Aleš, Elišky Machové 1096/28, Žabovřesky, 61600 Brno	8/32
Soukupová Iva, Kojetín III-Kovalovice 23, 75201 Kojetín	3/32
Švrčinová Jana, č. p. 1, 75104 Rokytnice	9/32

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Soukupová Iva

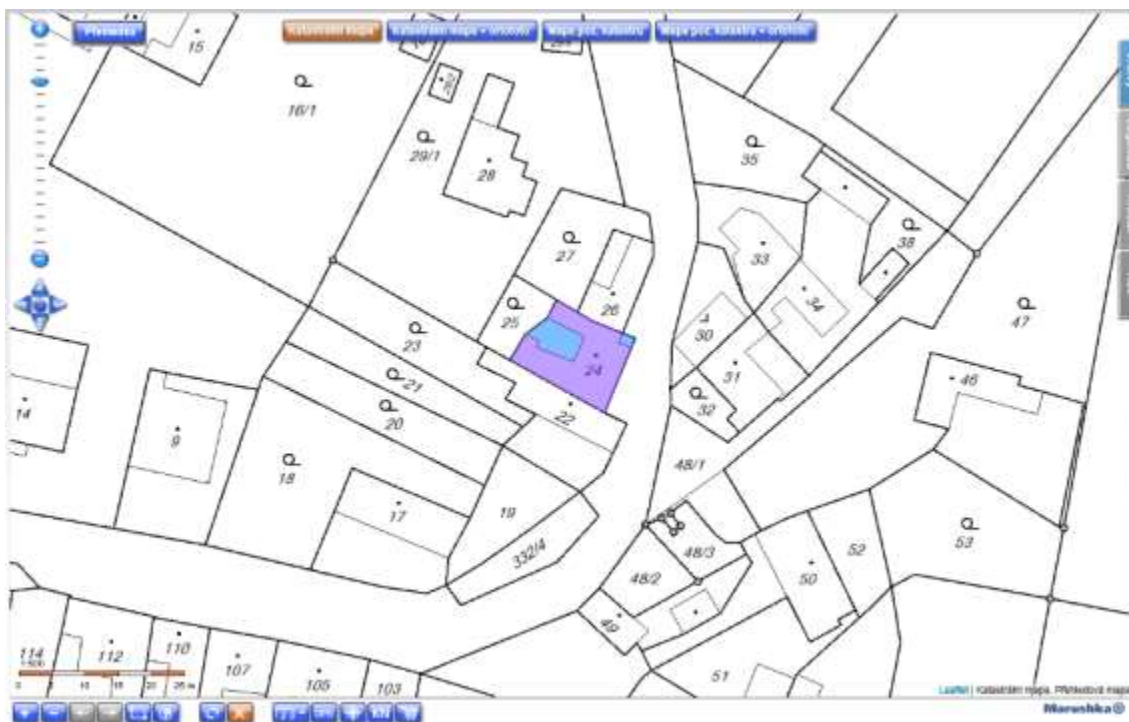
Zahájení exekuce - Soukupová Iva

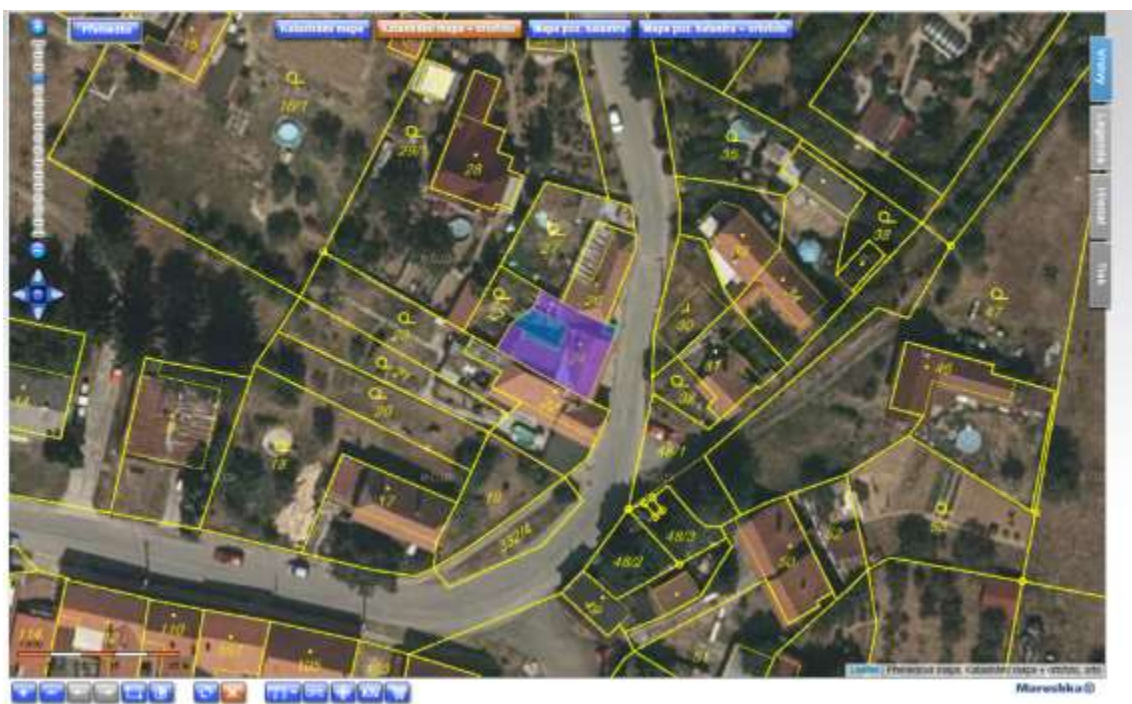
 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v [příloze](#) k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 13.03.2019 18:00:00.





Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	25
Obec:	Kojetín (514055)
Katastrální území:	Kovalovice u Kojetína (671312)
Číslo LV:	204
Výměra [m²]:	76
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kochová Anna, Pri Červenom Kríži 3, Nitra, Slovensko	3/8
Musil Aleš, Elišky Machové 1096/28, Žabovřesky, 61600 Brno	8/32
Soukupová Iva, Kojetín III-Kovalovice 23, 75201 Kojetín	3/32
Švrčinová Jana, č. p. 1, 75104 Rokytnice	9/32

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
30810	76

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Soukupová Iva

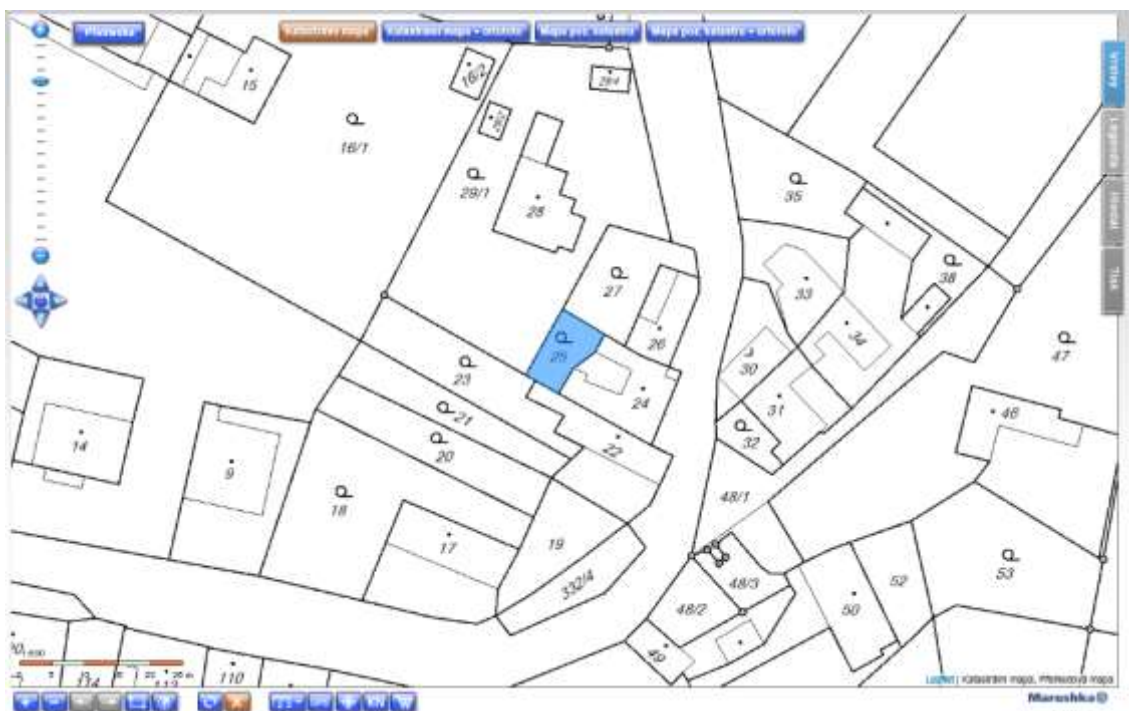
Zahájení exekuce - Soukupová Iva

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v [návodě](#) k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 13.03.2019 18:00:00.



Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

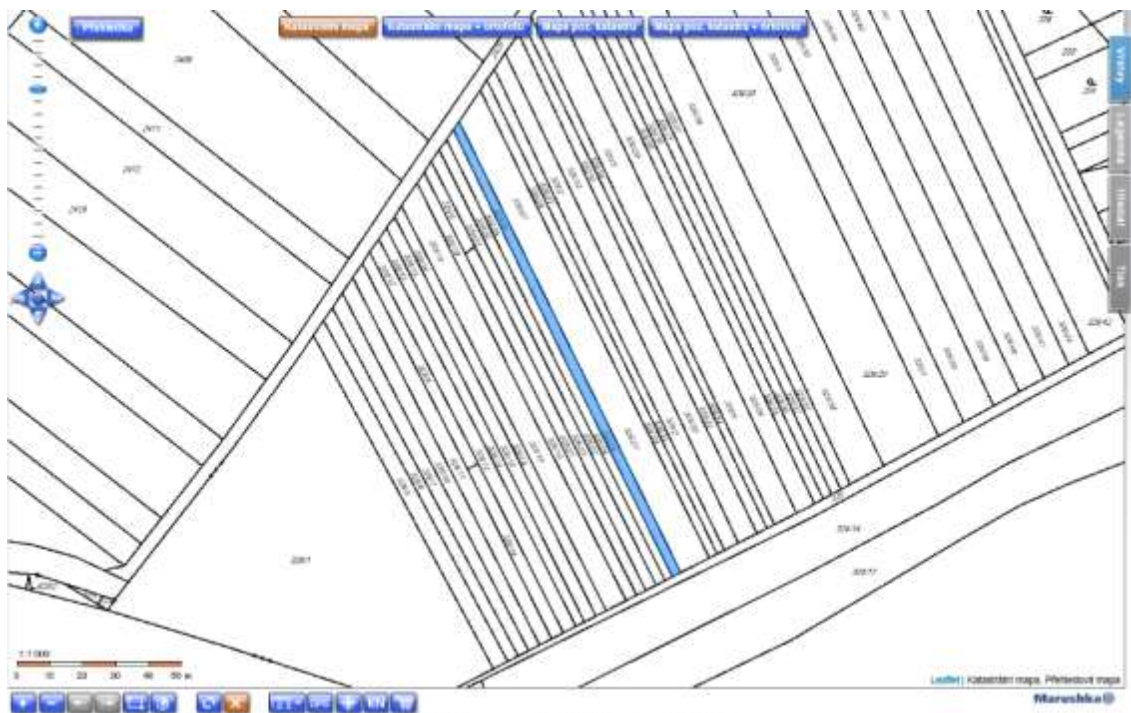
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Naiřízení exekuce - Soukupová Iva
Zahájení exekuce - Soukupová Iva
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel

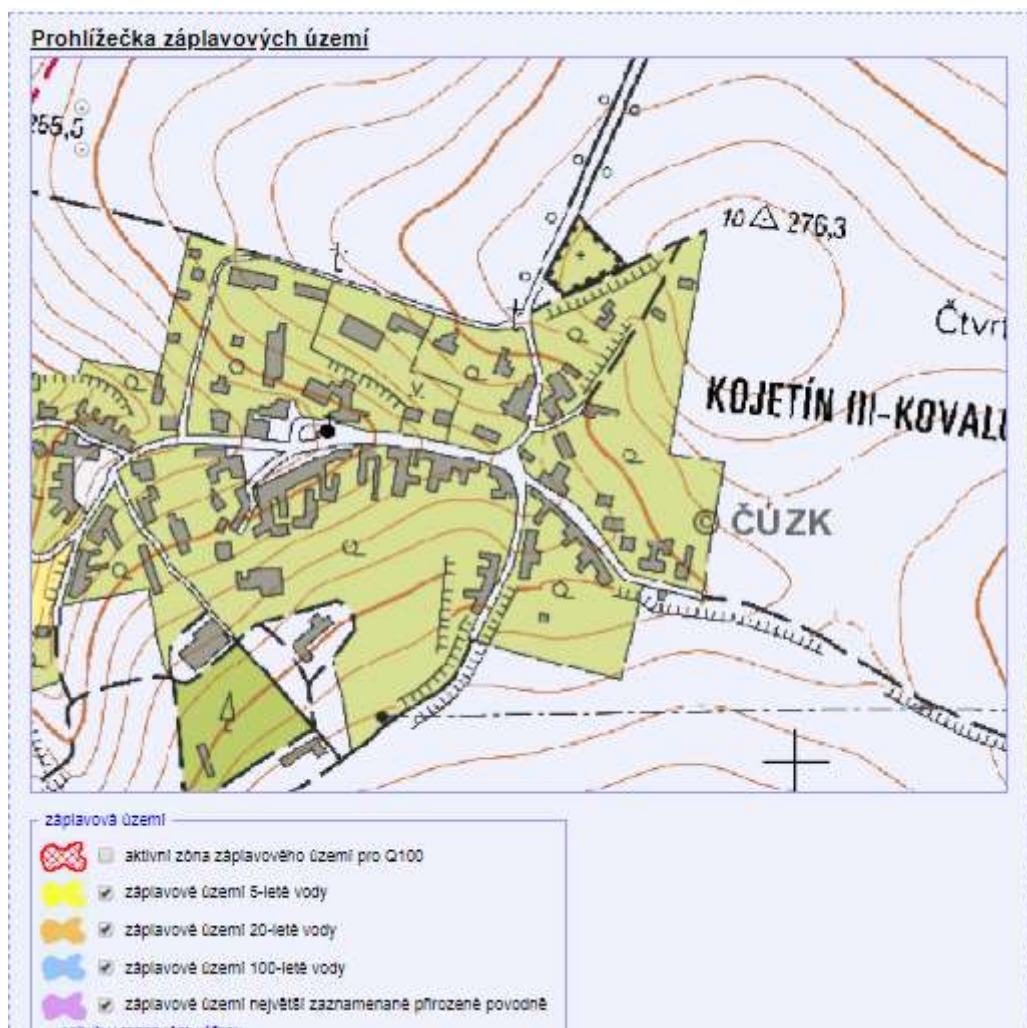
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v [přehledu](#) k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 13.03.2019 18:00:00.





Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

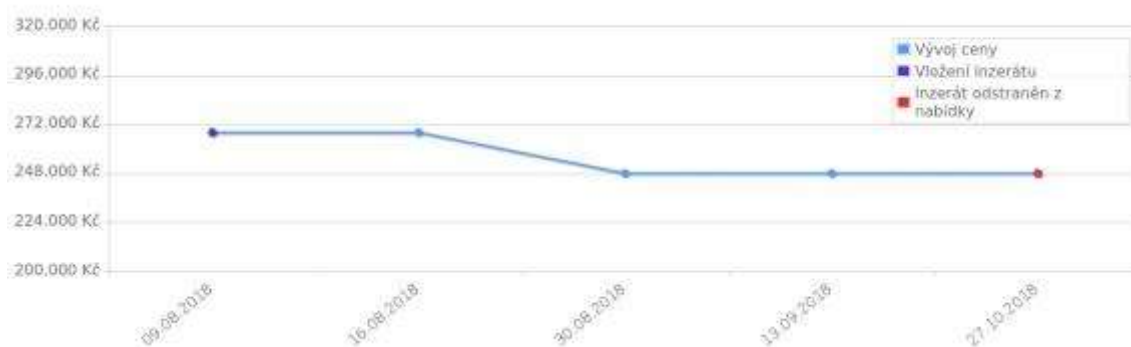


**Prodej, Rodinný dům, 45 m²,
Mariánov, Kvasice, okres Kroměříž**

Celková cena: 248.000 Kč

Adresa: Mariánov, Kvasice, okres Kroměříž

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Mariánov, Kvasice, okres Kroměříž	Zastavěná plocha (m ²)	65
Cena	248 000 Kč	Plocha užitná	60
Konstrukce budovy	Smíšená	Podlahová plocha	45
Typ domu	Přízemní	Plocha přidruženého pozemku	87
Stav objektu	Před rekonstrukcí		

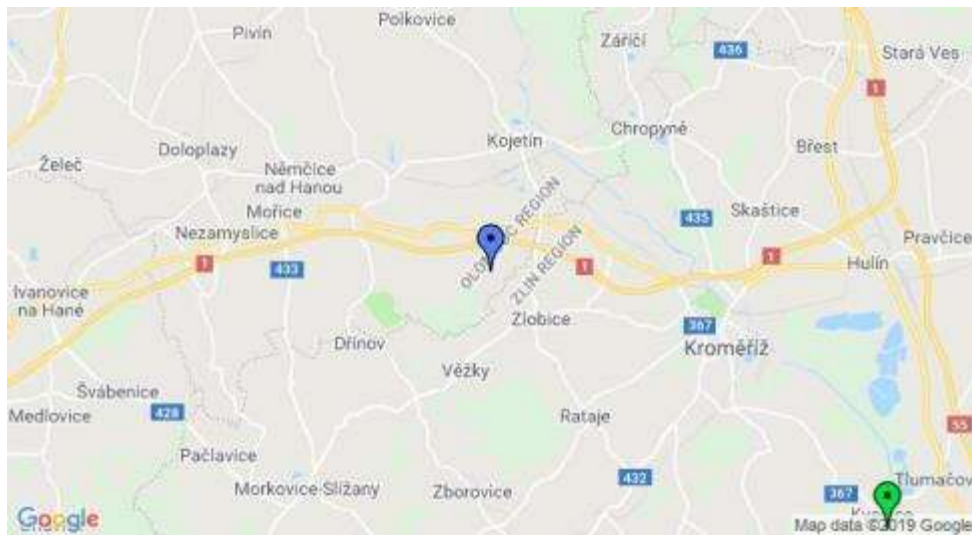
Slovní popis

Prodej RD 1+1 s dvorkem cca 25 m². Objekt je napojen na obecní vodovod a kanalizaci. Topení je plynové. Možnost rekonstrukce domu a rozšíření půdní vestavbou či k likvidaci a využití parcely na novou stavbu, vzhledem ke klidné části obce s plnou občanskou vybaveností - škola, lékař, obchody, pošta. Volný ihned. PENB-G-nedoložen.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 90 m², Kojetín I-Město, Kojetín, okres Přerov

Celková cena: 899.000 Kč

Adresa: Kojetín I-Město, Kojetín, okres Přerov

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Kojetín I-Město, Kojetín, okres Přerov	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena	899 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	115
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha užitná	90
Typ domu	Přízemní	Plocha přidruženého pozemku	246
Počet nadzemních podlaží	2		

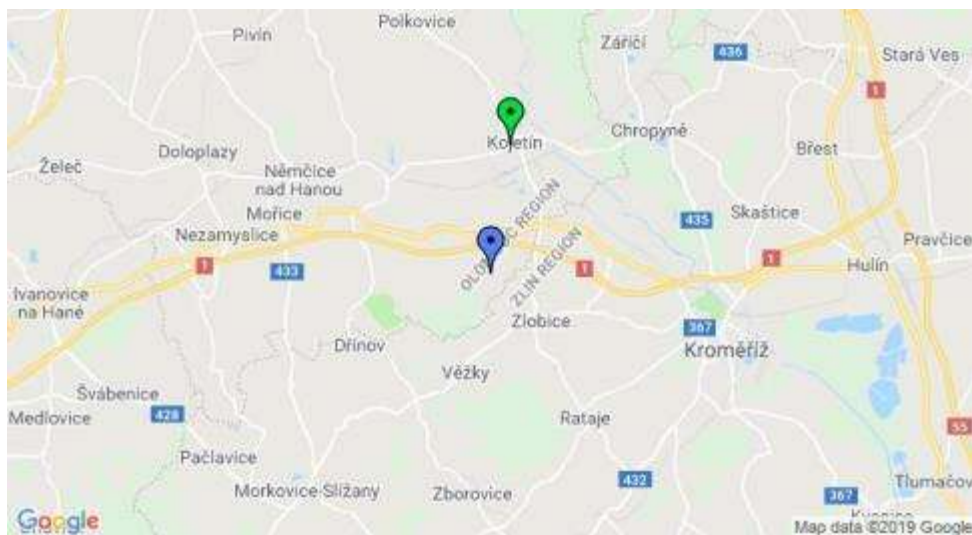
Slovní popis

Dům před rekonstrukcí s dvorkem v centru města. Je v původním stavu o nynější dispozici 4+1. Výhodou je variabilní možnost řešení dispozice dle vlastních představ, velké místnosti, rozsáhlé prostory v podkroví, rovněž přístup do domu z protilehlé ulice ze dvorku s možností výstavby garáže apod. Bezproblémové parkování. Doporučujeme prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 70 m²,
Stříbrnice, okres Přerov**

Celková cena: 240.000 Kč

Adresa: Stříbrnice, okres Přerov

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Stříbrnice, okres Přerov	Typ domu	Přízemní
Cena dle kupní smlouvy	240 000 Kč	Stav objektu	Špatný
Kupní smlouva podepsaná dne	25.01.2019	Plocha užitná	70
Číslo řízení	V-26/2019	Plocha přidruženého pozemku	564
Konstrukce budovy	Kamenná		

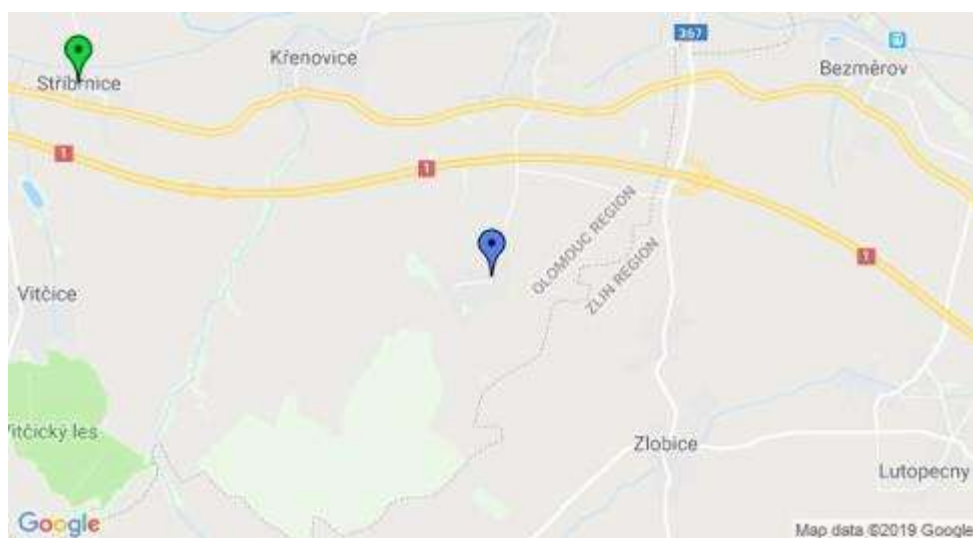
Slovní popis

Nabízíme k prodeji dům nacházející se v centru obce Stříbrnice nad Hanou, okres Přerov. Součástí prodeje je řadový rodinný dům, dvě stodoly, chlév, dva zemní sklepy a pozemek o výměře 564 m². Dispozice RD - velká obytná kuchyň, dva pokoje, suché WC. Odpady jsou svedeny do žumpy; objekt je napojen na obecní vodovod; vytápění je řešeno jako ústřední s kotlem na tuhá paliva. Dům je vhodný jako investice (při pronájmu lze dosáhnout nejméně 20% výnosnosti)!

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 170 m², č.e. 12, Hruška, okres Prostějov

Celková cena: 1.500.000 Kč

Adresa: Hruška, okres Prostějov

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Hruška, okres Prostějov	Stav objektu	Dobrý
Cena dle kupní smlouvy	1 500 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	936
Kupní smlouva podepsaná dne	30.01.2017	Plocha užitná	170
Číslo řízení	V-2388/2017	Podlahová plocha	170
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	2411
Typ domu	Prizemní		

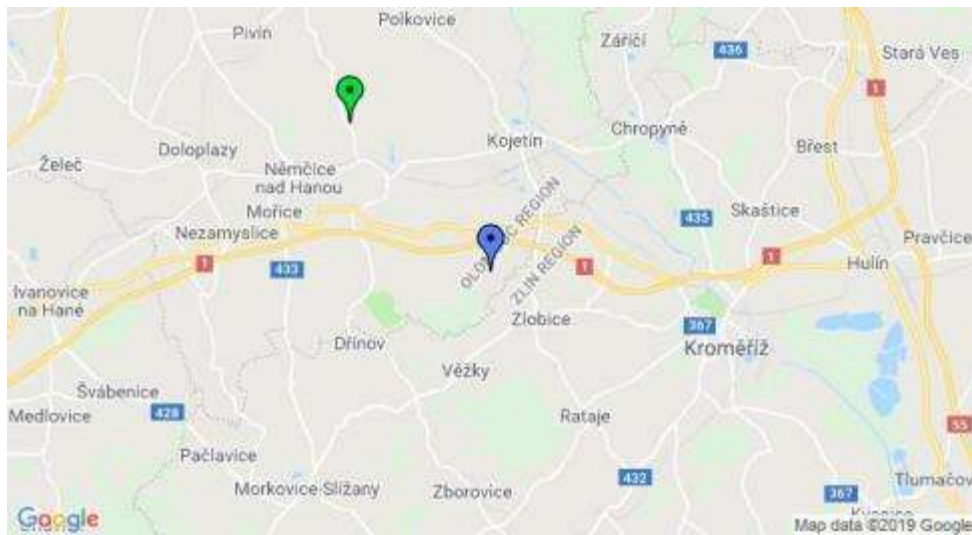
Slovní popis

Prizemní rodinný dům 5+1, po vnitřní rekonstrukci. Vytápění na tuhá paliva, nebo plynem. Vlastní studna. S průjezdem na nádvoří, kde na dům navazuje hospodářská část se skladovacími prostory. Na domě chybí dodělat fasádu. Zahrada za domem je v mírně svažitém terénu. Doporučuji prohlídku, na které získáte lepší představu o nemovitosti.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 70 m²,
Tetětice, Počenice-Tetětice, okres
Kroměříž**

Celková cena: 570.000 Kč

**Adresa: Tetětice, Počenice-
Tetětice, okres Kroměříž**

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Tetětice, Počenice-Tetětice, okres Kroměříž	Stav objektu	Dobrý
Cena	570 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	90
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha užitná	140
Typ domu	Prizemní	Podlahová plocha	70
Počet nadzemních podlaží	1	Plocha přidruženého pozemku	172

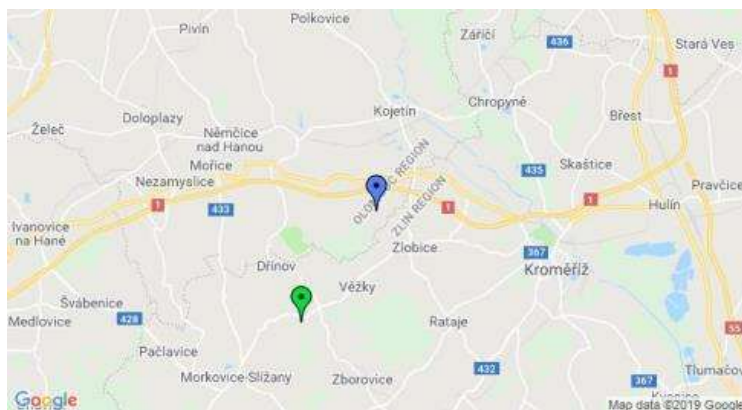
Slovní popis

Nabízíme k prodeji zděný rodinný dům v obci Tetětice. Dům je dispozičně řešen jako 2+1 s možností rozšíření do podkroví. Součástí domu je i malý dvorek a předzahrádka. V domě je zavedena elektřina, voda a kanalizace. Dům je možné využít i jako chalupu. Rád Vám poskytnu bližší informace a osobní prohlídku. Do konce listopadu 2018 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 2,79 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost