

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 5821-156/2019

O ceně podílu o velikosti 1/2 pozemku p.č.1825, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 179 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.170 v ulici Na Výsluní, obec Hlubočky, včetně příslušenství a pozemku p.č.1826/1, zahrada, o velikosti 1326 m² a p.č.1826/2, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 55 m², jehož součástí je stavba bez LV, vše zapsáno na LV č.269 pro k.ú.Hlubočky



Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Olomouc,
Pan Mgr. Jan Valenta
Dr.Milady Horákové 496/27
779 00 Olomouc

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny pro účely dražby 196EX-5698/09

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 20.6.2019 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 32 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Tršicích 20.6.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

stanovení obvyklé ceny podílu o velikosti 1/2 pozemku p.č.1825, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 179 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.170 v ulici Na Výsluní, obec Hlubočky, včetně příslušenství a pozemku p.č.1826/1, zahrada, o velikosti 1326 m² a p.č.1826/2, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 55 m², jehož součástí je stavba bez LV, vše zapsáno na LV č.269 pro k.ú.Hlubočky

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Na Výsluní 170
783 61 Hlubočky
LV: 269
Kraj: Olomoucký
Okres: Olomouc
Obec: Hlubočky
Katastrální území: Hlubočky
Počet obyvatel: 4 245

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 985,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00

popřípadě příměstská doprava
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, II 0,98
služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo
bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,533,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.6.2019 za přítomnosti znalce a manžela spoluvlastníka, p.Tomáše Gacho.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z LV č.269 pro k.ú.Hlubočky
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa okolí
- statistické údaje o počtu obyvatel ČR

5. Vlastnické a evidenční údaje

Zuzana Gacho, Na Výsluní 170, 783 61 Hlubočky, podíl: 1 / 2

SJM Gartner Gustav Ing. a Gartnerová Marta, Pod Hvězdou 211/7, 779 00 Olomouc, podíl: 1 / 2

odpovídají skutečnosti

6. Dokumentace a skutečnost

prohlídkou nemovitosti bylo zjištěno, že stavba bez č.p. na pozemku p.č.1826/2 již byla odstraněna

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící rodinný dům, částečně podsklepený, s jedním

nadzemním podlažím. Je zděný, zdivo tl.30 cm. Má sedlovou a plochou střechu, krytina je z osinkocementových šablon a asfaltových pásů, bleskosvod chybí, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná zdvojená, fasáda je břízolitová. Vnitřní dveře jsou náplňové. Podlahy jsou z PVC, prken, terasa a laminátu. V domě je byt dispozice 3+1 s garáží, vybavení kuchyně je s linkou a plynovým sporákem na PB. WC je splachovací, koupelna s neobezděnou vanou. Vytápění v domě je ústřední s kotlem na pevná paliva. Teplá voda je z boileru. Stav domu je zhoršený, celkové vybavení je podstandardní a morálně zastaralé. Dům je užíván od roku 1947, v 70.letech byla provedena modernizace. Dům je napojen na elektřinu, veřejný vodovod, je možnost napojení na plyn, odpady jsou svedeny do jímky, je možnost napojení na veřejnou kanalizaci. Na pozemku se dále nacházejí porosty a venkovní úpravy.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

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 přikládána 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.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

9. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemky s rodinným domem

1.1. Oceňované pozemky

1.2. Rodinný dům

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - nucený prodej	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - velká svažitost převážné části pozemků, snižující možnosti využití	I	-0,20
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,918}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,810}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,000}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 0,918}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 0,810}$$

1. Pozemky s rodinným domem

1.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 1\,560,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,560,00) / 1\,560,00 = \mathbf{0,928}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,810}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,000}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku nad 15 % - orientace SV, S a SZ	I	-0,04
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,960}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,810 * 0,960 * 1,000 = \mathbf{0,778}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		1 533,-	0,778		1 192,67
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1825	179	1 192,67	
	Redukční koeficient R = 0,928			1 106,80	198 117,20
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1826/2	55	1 192,67	
	Redukční koeficient R = 0,928			1 106,80	60 874,-
§ 4 odst. 1	zahrada	1826/1	1 326	1 192,67	
	Redukční koeficient R = 0,928			1 106,80	1 467 616,80
Stavební pozemky - celkem			1 560		1 726 608,-

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Olomoucký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	72 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 049,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	$4,63 \cdot 15,69$	=	$72,64 \text{ m}^2$
1.NP:	$11,58 \cdot 9,08 + 3,9 \cdot 6,33 + 6,23 \cdot 3,49$	=	$151,58 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	$72,64 \text{ m}^2$	2,30 m
1.NP:	$151,58 \text{ m}^2$	2,60 m

Obestavěný prostor

spodní stavba:	$72,64 \cdot (2,3 - (1,87 + 0,66)/2)$	=	$75,18 \text{ m}^3$
vrchní stavba:	$11,58 \cdot 9,08 \cdot (2,8 + (1,87 + 0,66)/2) + 3,9 \cdot 6,33 \cdot 2,7 + 6,23 \cdot 3,49 \cdot 2,41$	=	$547,71 \text{ m}^3$
zastřešení:	$11,58 \cdot 9,08 \cdot 3,5/2$	=	$184,01 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor - celkem:		=	$806,90 \text{ m}^3$

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	$151,58 \text{ m}^2$
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	$224,22 \text{ m}^2$
Podlažnost:	$ZP / ZP1 = 1,48$		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00

3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: snižující hodnotu RD - torzo stavby na pozemku p.č.1826/2	I	-0,03
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m2 celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: významně snižující cenu - výrazné morální zastarání vybavení	I	-0,10
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + **0,01** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 72 let:

$$s = 1 - 0,005 * 72 = \mathbf{0,640}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,650 = \mathbf{0,334}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,810}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,000}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,049,- \text{ Kč/m}^3 * 0,334 = 684,37 \text{ Kč/m}^3$$

$$C_{Sp} = OP * ZCU * I_T * I_P = 806,90 \text{ m}^3 * 684,37 \text{ Kč/m}^3 * 0,810 * 1,000 = 447\,296,70 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 447 296,70 Kč

Pozemky s rodinným domem – rekapitulace

1.1. Pozemky: 1 726 608,- Kč

Pozemky s rodinným domem - zjištěná cena celkem = 2 173 904,70 Kč

C. REKAPITULACE

1. Pozemky s rodinným domem 2 173 904,70 Kč

1.1. Oceňované pozemky 1 726 608,- Kč

1.2. Rodinný dům 447 296,70 Kč

= 2 173 904,70 Kč

Výsledná cena - celkem:

2 173 904,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

2 173 900,- Kč

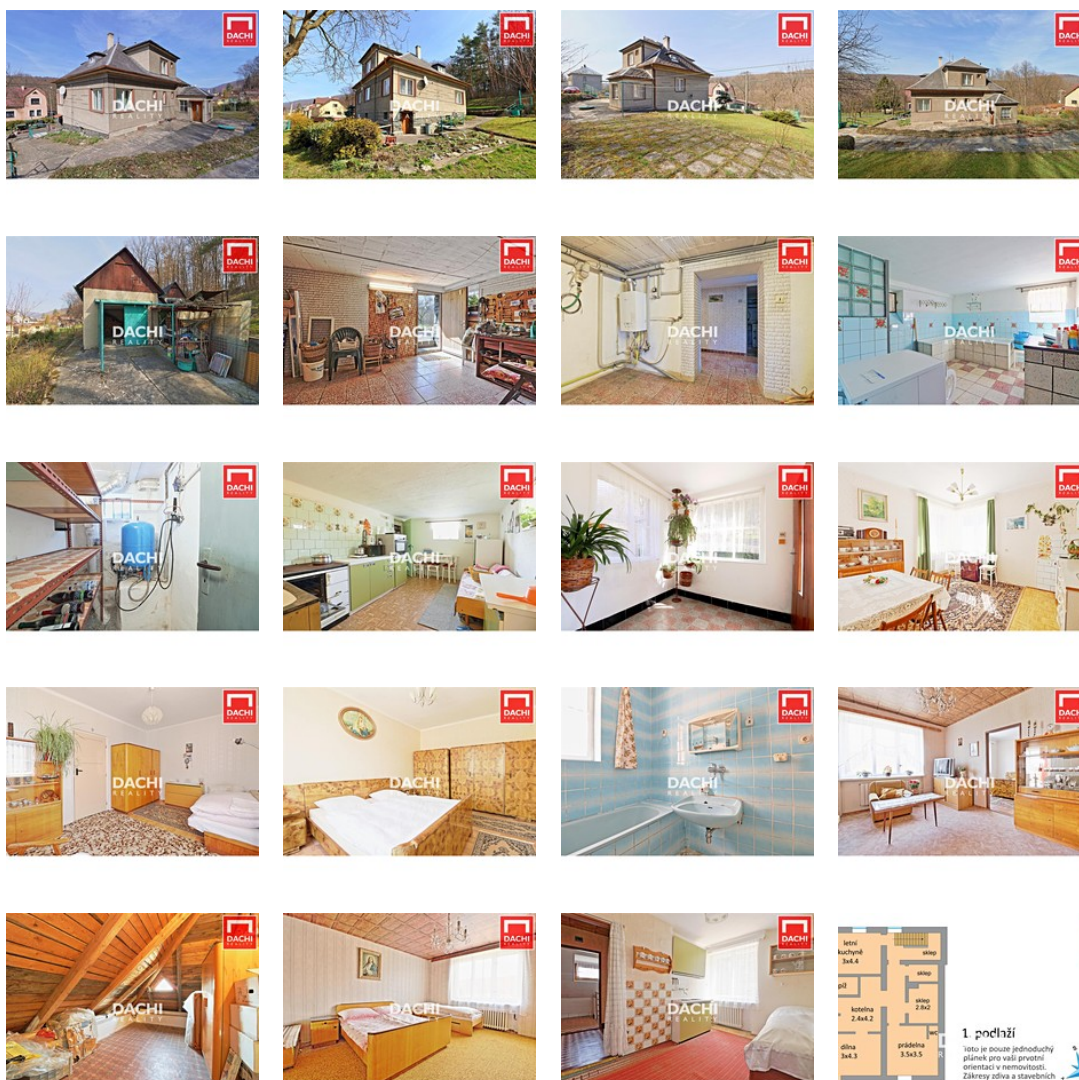
slovy: Dvamilionyjednostosedmdesáttřítisícdevětset Kč

Závěr :

Závady, vážnoucí na nemovitosti:

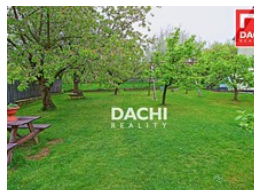
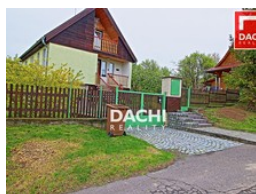
Zástavní práva smluvní a exekutorská, Nařízení a Zahájení exekucí a Exekuční příkazy k prodeji podílu o velikosti 1/2 nemovitosti, jsou podrobně rozepsána na příloženém LV č.269 k.ú. Hlubočky k datu 27.5.2019. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

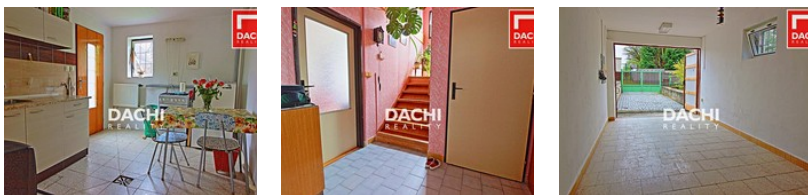
Porovnání s obdobnými nemovitostmi :





RD v původním, velmi pěkně udržovaném stavu v Hlubočkách u Olomouce. Dům 10,7m x 9,3m, je celopodsklepený, dispozičně řešen jako 4+2, na pozemku o rozloze 1471m². V domě je zavedena elektřina 230/400, plyn, pitná voda je z vlastní studny + obecní vodovod před domem, obecní kanalizace. Topení a teplou vodu v domě zajišťuje kombinovaný plynový kotel Junkers. Podlahy v domě jsou betonové s linem, nebo parketami, okna jsou kastlová dřevěná, stropy dřevěné. V suterénu domu se nachází prádelna, technické místnosti, letní kuchyně a sklad. V přízemí je chodba, schodiště a bytová jednotka 3+1. V patře se pak nachází další pokoj s kuchyní, WC s umyvadlem. Jsou zde další prostory, vhodné k vybudování pokojů. Na zahradě, kde jsou záhony a ovocné stromy (višň, ořech, jabloně, meruňka, švestky) je zahradní domek, který je možno využívat jako garáž, nebo sklad, dále bývalý kurník. Požadovaná cena 4.270.000,- Kč, tj.35.583,- Kč/m². Korekce koeficientem zdroje 0,95, polohy 1,0, stavu a vybavení 0,75, velikosti pozemků 0,95. Jednotková cena po korekci činí 24.085,- Kč/m²





Prodej rodinného domu 4+1 Olomouc-Radíkov, s plochou parcely 601 m². Dům kolaudován v roce 1991. Dům je zateplen 13 cm polystyrén, okna původní 3 skla, elektřina v mědi, topení na elektrický kotel a kotel na tuhá paliva, voda a kanalizace obecní + studna. V suterénu domu je garáž, kotelna, sklep a spodní kuchyň se vstupem na zahradu. Z obývací části v přízemí vstup na terasu a v patře na balkón, na zahradě zahradní chatka. Krytina střechy hliník (cca 7 let). V přízemí domu podlahy beton + PVC a v patře dřevěná prkna + koberec a PVC. V přízemí koupelna s sprchovým koutem a samostatné WC a komora a v patře koupelna s vanou s WC. Dům se nachází na konci slepé ulice s výhledem a dostupností do lesa. Požadovaná cena 4.200.000,- Kč, tj. 21.000,- Kč/m². Korekce koeficientem zdroje 0,95, polohy 0,92, stavu a vybavení 0,85, velikosti pozemků 1,15. Jednotková cena po korekci činí 17.941,- Kč/m²



přízemní rodinný dům s garáží ve Velkém Újezdu (výborná dopravní dostupnost po dálnici + autobusem do Olomouce, Lipníku nad Bečvou,..). Dům (3+1, 1+1) se nachází v klidné části

městys, k dispozici je elektřina, plyn, obecní vodovod, vlastní studna. Pozemek (celková plocha včetně zastavěné 375 m²) je z části vydlážděn jako dvůr, druhá část je zahrádka s dřevníkem, garáží. Vše je v dobrém stavu, interiér je vhodný k modernizaci, nicméně dům je k okamžitému užívání. Požadovaná cena 2 399 900 Kč za nemovitost, tj. 25.262,- Kč/m². Korekce koeficientem zdroje 0,95, polohy 1,1, stavu a vybavení 0,8, velikosti pozemků 1,2. Jednotková cena po korekci činí 25.343,- Kč/m²

Průměrná jednotková cena činí 22.456,- Kč/m². S ohledem na okolnosti prodeje stanovují jednotkovou srovnávací cenu na 20.210,- Kč/m². Započitatelná podlahová plocha domu činí cca 122 m². Za celou nemovitost 2.465.620,- Kč, po zaokrouhlení pak 2.500.000,- Kč.

Obvyklá cena bez vlivu závad : 2.500.000,- Kč za celou nemovitost

Obvyklá cena závad : 0,- Kč

Obvyklá cena oprávnění : 0,- Kč

Negativně působí podej podílu (korekce koeficientem 0,67)

Obvyklou cenu nemovitosti podílu o velikosti 1/2 stanovují na 840.000,- Kč.

Slovy: Osmsetčtyřicet tisíc Kč

V Tršicích 20.6.2019

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.20.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5821-156/2019 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 269
Snímek katastrální mapy
Fotodokumentace nemovitosti
Mapa oblasti

7
1
3
3

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 269

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.05.2019 15:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 196EX 5698/09 pro Soudní exekutor Valenta Jan, Mgr.

Okres: CZ0712 Olomouc Obec: 502146 Hlubočky
Kat.území: 639524 Hlubočky List vlastnictví: 269

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Gacho Zuzana, Na Výsluní 170, 78361 Hlubočky	685810/0744	1/2
SJM Gartner Gustav Ing. a Gartnerová Marta, Pod Hvězdou 211/7, Svatý Kopeček, 77900 Olomouc	680424/0135 715121/5346	1/2

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1825	179	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Hlubočky, č.p. 170, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1825				
1826/1	1326	zahrada		zemědělský půdní fond
1826/2	55	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., bez LV				

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 Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky meziúvěr s příslušenstvím do výše 640 000 Kč
a budoucí pohledávky úvěr do výše 384 000 Kč

Oprávnění pro

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: 1825, Parcela: 1826/1, Parcela: 1826/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.02.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.02.2005.

V-1395/2005-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 35 577,30 Kč s příslušenstvím
- týká se podílu ve výši 1/2

Oprávnění pro

Intrum Czech, s.r.o., Klimentská 1216/46, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 27221971

Povinnost k

Gacho Zuzana, Na Výsluní 170, 78361 Hlubočky, RČ/IČO: 685810/0744

Parcela: 1825, Parcela: 1826/1, Parcela: 1826/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Jeseník, JUDr. Antonín Dohnal 014 EX-91386/2010 -6 ze dne 17.05.2010. Právní moc ke dni 10.06.2010.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 27.05.2019 15:55:02

Typ vztahu

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: 1825, Parcela: 1826/1, Parcela: 1826/2

Z-19852/2012-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: 1825, Parcela: 1826/1, Parcela: 1826/2

Z-3193/2012-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: 1825, Parcela: 1826/1, Parcela: 1826/2

Z-18774/2013-805

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

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.05.2019 15:55:02

Okres: CZ0712 Olomouc Obec: 502146 Hlubočky
Kat.území: 639524 Hlubočky List vlastnictví: 269
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-13771/2014-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
jistina ve výši 59 172,- Kč včetně příslušenství a náhrady soudního nalézacího řízení
- týká se podílu ve výši 1/2

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

Gacho Zuzana, Na Výsluní 170, 78361 Hlubočky, RČ/IČO:
685810/0744

Parcela: 1825, Parcela: 1826/1, Parcela: 1826/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Olomouc, Mgr. Ing. Radim Opletal 057EX-5698/2009 -25 ze dne
03.03.2010. Právní moc ke dni 10.03.2010.

Z-4798/2010-805

Listina Usnesení soudního exekutora o změně oprávněného Exekutorský úřad Olomouc - Mgr.
Ing. Radim Opletal 057 EX-5698/2009 -62 ze dne 30.03.2011. Právní moc ke dni
28.02.2012.

Z-20522/2013-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- týká se podílu ve výši 1/2

Povinnost k

Gacho Zuzana, Na Výsluní 170, 78361 Hlubočky, RČ/IČO:
685810/0744

Parcela: 1825, Parcela: 1826/1, Parcela: 1826/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Olomouc, Mgr. Ing.
Radim Opletal 057 EX-5698/2009 - 25 ze dne 03.03.2010. Právní moc ke dni
10.03.2010.

Z-4798/2010-805

- o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Antonín Dohnal, Březinova 229, 790 01 Jeseník

Povinnost k

Gacho Zuzana, Na Výsluní 170, 78361 Hlubočky, RČ/IČO:
685810/0744

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Olomouci 50EXE-3865/2010 ze
dne 15.04.2010; uloženo na prac. Olomouc

Z-10177/2010-805

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- týká se podílu ve výši 1/2

Povinnost k

Gacho Zuzana, Na Výsluní 170, 78361 Hlubočky, RČ/IČO:
685810/0744

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

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

strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 27.05.2019 15:55:02

Typ vztahu

Parcela: 1825, Parcela: 1826/1, Parcela: 1826/2

Z-10182/2010-805

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Pajer, Hornická 1786, 347 01 Tachov

Gacho Zuzana, Na Výsluní 170, 78361 Hlubočky, RČ/IČO:
685810/0744

Z-5746/2011-805

pověřený soudní exekutor: JUDr. Marcel Smékal, Michelská 1326/62, 140 00 Praha 4

Gacho Zuzana, Na Výsluní 170, 78361 Hlubočky, RČ/IČO:
685810/0744

Z-2940/2012-805

pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Strojírenská 47/18, 155 21 Praha 5

Gacho Zuzana, Na Výsluní 170, 78361 Hlubočky, RČ/IČO:
685810/0744

Z-14740/2012-805

- k podílu 1/2

Gacho Zuzana, Na Výsluní 170, 78361 Hlubočky, RČ/IČO:
685810/0744

Parcela: 1825, Parcela: 1826/1, Parcela: 1826/2

Z-15608/2012-805

- k podílu 1/2

Gacho Zuzana, Na Výsluní 170, 78361 Hlubočky, RČ/IČO:
685810/0744

Parcela: 1825, Parcela: 1826/1, Parcela: 1826/2

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

strana 4

prokazující stav evidovaný k datu 27.05.2019 15:55:02

Typ vztahu

Z-17523/2013-805

Z-8177/2013-704

Z-3710/2016-805

Z-3007/2016-713

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

prokazující stav evidovaný k datu 27.05.2019 15:55:02

Typ vztahu

Z-3740/2016-805

Z-5133/2016-805

Povinnost k

Z-5712/2016-606

Povinnost k

Z-8895/2016-805

Z-9239/2016-805

Povinnost k

Z-4524/2017-805

Povinnost k

prokazující stav evidovaný k datu 27.05.2019 15:55:02

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-4547/2017-805

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Smlouva kupní ze dne 16.05.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.06.2005.

V-6363/2005-805

Pro: Gacho Zuzana, Na Výsluní 170, 78361 Hlubočky

RČ/IČO: 685810/0744

Gartner Gustav Ing. a Gartnerová Marta, Pod Hvězdou 211/7,
Svatý Kopeček, 77900 Olomouc

680424/0135

715121/5346

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1826/1	54078	1326

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 27.05.2019 16:08:52

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.
strana 7

Snímek katastrální mapy



Fotodokumentace nemovitosti







Mapa oblasti

