

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 39976/2023

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí .



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemku p.č.43/1, ostatní plocha, o velikosti 97 m², včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č.763 pro k.ú. Dobromilice

Znalec: Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz
IČ: 63679477 DIČ: CZ6907055320
Číslo posudku v evidenci znalce: 6752/2023

Zadavatel: Exekutorský úřad Olomouc, Mgr. Jan Valenta
Hlušovická 254/58
779 00 Olomouc

Číslo jednací: 196EX 305/2020

OBVYKLÁ CENA	84 000 Kč
---------------------	------------------

Počet stran: 30

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 18.08.2023

Vyhotoveno: V Tršicích 21.08.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.43/1, ostatní plocha, o velikosti 97 m², včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č.763 pro k.ú. Dobromilice

1.2. Účel znaleckého posudku

stanovení obvyklé ceny

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

nejsou

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 18.08.2023 za přítomnosti znalce a neteře vlastníka, Veroniky Tulejové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Byly vybrány zdroje dat, potřebné k provedení posudku. Veškeré použité zdroje dat jsou běžně používány pro tento znalecký úkol- zadání posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.763 pro k.ú. Dobromilice
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- cenovamapa.cz
- povodňový plán ČR

2.3. Věrohodnost zdroje dat

není posuzována

2.4. 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.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům. Použita byla data z cenovamapa.cz

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Olomoucký, okres Prostějov, obec Dobromilice, k.ú. Dobromilice

Adresa nemovité věci: Dobromilice, 798 25 Dobromilice

Vlastnické a evidenční údaje

Ján Tuleja, Husova 9, 798 07 Brodek u Prostějova, LV: 763, podíl 1 / 1

odpovídají skutečnosti

Dokumentace a skutečnost

rozpory nezjištěny

Místopis

Počet částí: 1
Katastrální výměra: 796 ha
Nadmořská výška: 224 m n. m.
Počet obyvatel: 819 (k 1.1.2019)
Průměrný věk: 38
Pošta: ano
Zdravotnické zařízení: ne
Policie: ne, pouze v Němčicích nad Hanou
Škola: ne
Mateřská škola: ano
Vodovod: ano
Plynofikace: ano
Kanalizace (ČOV): ano

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1232/6

Obec Dobromilice, č. p. 6, 79825 Dobromilice

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je pozemek obdélníkového tvaru, nacházející se ve funkčním celku s rodinným domem č.p.142, s prolukou přes pozemek p.č.1232/6 ve vlastnictví Obce Dobromilice. Na pozemku se nachází vedlejší stavba - kůlna. Na pozemku se dále nachází část přístřešku posezení, který je ve vlastnictví vlastníka rodinného domu č.p. 1452 a sousedního pozemku.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: Přístupovou komunikaci užívají jednotliví vlastníci rodinných domů, vč.oplocení

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

ANO Povodňová zóna 3 - střední nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: Veškeré závady jsou podrobně rozepsány na příloženém LV č.763 pro k.ú. Hlinka k datu 27.6.2023. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek p.č.43/1

1.1. Oceňované pozemky

1.2. Kůlna

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.43/1

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným pozemkům bylo zvoleno porovnání za 1 m² plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek
Adresa předmětu ocenění:	Dobromilice 798 25 Dobromilice
LV:	763
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Prostějov
Obec:	Dobromilice
Katastrální území:	Dobromilice
Počet obyvatel:	815
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 968,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 497,00 \text{ Kč/m}^2$

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - exekuční řízení	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,513}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,792}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
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: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,534}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,824}$$

1. Pozemek p.č.43/1

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,792$

Index polohy pozemku $I_P = 1,040$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,792 * 1,000 * 1,040 = 0,824$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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. 1 497,- 0,824 409,53

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	43/1	97	409,53	39 724,41
Stavební pozemek - celkem			97		39 724,41

1.2. Kůlna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	$6,39*5,46+4,25*4,14+4,62*2,25 =$	2,80 m
62,88 m²		

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	vrchní stavba	$6,39*5,46*(2,3+2,7)/2+4,25*4,14*2,8+4,62*2,25*(2,1+2,4)/2 =$
		159,88
Obestavěný prostor - celkem:		159,88 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	mělké založení	P	100
2. Obvodové stěny	zděné, nekvalitně	P	100
3. Stropy	rovné	P	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	podstandardní	P	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	50
6. Klempířské práce	chybí	C	50
7. Úprava povrchů	omítky	S	50
7. Úprava povrchů	chybí	C	50
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	podstandardní	P	100
10. Okna	standardní	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace		C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	P	31,80	100	0,46	14,63
3. Stropy	P	19,80	100	0,46	9,11
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	P	8,10	100	0,46	3,73
6. Klempířské práce	S	1,70	50	1,00	0,85
6. Klempířské práce	C	1,70	50	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	50	1,00	3,05
7. Úprava povrchů	C	6,10	50	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					52,62
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5262

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,5262
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,7380</u>
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	1 440,74
Plná cena:	159,88 m ³ * 1 440,74 Kč/m ³	=	230 345,51 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 45 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Kůlna - zjištěná cena

*	0,333
=	<u>76 705,05 Kč</u>
*	0,824
=	<u>63 204,96 Kč</u>
=	<u>63 204,96 Kč</u>

Pozemek p.č.43/1 – rekapitulace

1.1. Pozemky:

39 724,41 Kč

Pozemek p.č.43/1 - zjištěná cena celkem

= 102 929,37 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.43/1

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	97,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Němčice nad Hanou			
Popis:	zastavitelný pozemek 2228/5 Řízení (KN): V-1570/2023-709			
Pozemek:	943,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00		Zdroj: cenovamapa.cz	
K2 Lokalita - lepší	0,80			
K3 Velikost - větší pozemek	0,80			
K4 Tvar pozemku - bez vlivu	1,00			
K5 Inženýrské sítě - bez vlivu	1,00			
K6 Možnosti využití - samostatně zastavitelný	0,80			
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - lepší; Velikost - větší pozemek; Tvar pozemku - bez vlivu; Inženýrské sítě - bez vlivu; Možnosti využití - samostatně zastavitelný;			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef. K_c	Upr. jedn. cena
k 10.3.2023	[m ²]	[Kč/m ²]		[Kč/m ²]
1 701 000	943	1 804	0,51	920

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Pivín			
Popis:	zastavitelný pozemek 1231/3 Řízení (KN): V-2056/2023-709			
Pozemek:	136,00 m ²			
Použité koeficienty:				

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00	Zdroj: cenovamapa.cz		
K2 Lokalita - bez vlivu	1,00			
K3 Velikost - bez vlivu	1,00			
K4 Tvar pozemku - bez vlivu	1,00			
K5 Inženýrské sítě - bez vlivu	1,00			
K6 Možnosti využití - bez vedlejší stavby	1,30			
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu; Velikost - bez vlivu; Tvar pozemku - bez vlivu; Inženýrské sítě - bez vlivu; Možnosti využití - bez vedlejší stavby;				
Cena [Kč] k 29.3.2023 81 600	Výměra pozemku [m ²] 136	Jedn. cena [Kč/m ²] 600	Celkový koef. K_c 1,30	Upr. jedn. cena [Kč/m ²] 780

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Mořice			
Popis:	zastavitelný pozemek 2028/2			
	Řízení (KN): V-6957/2022-709			
Pozemek:	1 782,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00	Zdroj: cenovamapa.cz		
K2 Lokalita - bez vlivu	1,00			
K3 Velikost - větší pozemek	0,95			
K4 Tvar pozemku - bez vlivu	1,00			
K5 Inženýrské sítě - bez možnosti	1,10			
K6 Možnosti využití - samostatně zastavitelný pozemek	0,80			
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu; Velikost - větší pozemek; Tvar pozemku - bez vlivu; Inženýrské sítě - bez možnosti; Možnosti využití - samostatně zastavitelný pozemek;				
Cena [Kč] k 28.10.2022 1 650 000	Výměra pozemku [m ²] 1 782	Jedn. cena [Kč/m ²] 926	Celkový koef. K_c 0,84	Upr. jedn. cena [Kč/m ²] 778

Název:	Pozemek	
Lokalita:	Ondratice	
Popis:	zastavitelný pozemek 524/26	
	Řízení (KN): V-5348/2022-709	
Pozemek:	911,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00	Zdroj: cenovamapa.cz
K2 Lokalita - horší	1,10	

K3 Velikost - větší pozemek			0,80	
K4 Tvar pozemku - bez vlivu			1,00	
K5 Inženýrské sítě - bez možnosti			1,10	
K6 Možnosti využití - samostatně zastavitelný pozemek			0,80	
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - horší; Velikost - větší pozemek; Tvar pozemku - bez vlivu; Inženýrské sítě - bez možnosti; Možnosti využití - samostatně zastavitelný pozemek;				
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef. K_c	Upr. jedn. cena
k 8.8.2022	[m ²]	[Kč/m ²]		[Kč/m ²]
1 183 117	911	1 299	0,77	1 000

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné pozemky v relevantním okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	778 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	870 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 000 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	870 Kč/m²
Výměra pozemku	97,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	84 390 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek p.č.43/1	102 929,40 Kč
1.1. Oceňované pozemky	39 724,41 Kč
1.2. Kůlna	63 205,- Kč
	<hr/>
	= 102 929,40 Kč

Výsledná cena - celkem: 102 929,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

102 930,- Kč

slovy: Jednostodvatisícdevětsetřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

102 930 Kč

slovy: Jednostodvatisícdevětsetřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.43/1

84 390,- Kč

Porovnávací hodnota

84 390 Kč

Silné stránky

Silnou stránkou nemovitosti je možnost využití ve funkčním celku s RD č.p.142

Slabé stránky

Negativně působí ztížená možnost přístupu a horší využitelnost mimo funkční celek s RD č.p.142

Obvyklá cena

84 000 Kč

slovy: Osmdesátčtyřtisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi v okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě odlišné z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen, a z důvodu započtené hodnoty vedlejší stavby, která však nemá kladný vliv na obvyklou cenu.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Porovnávány byly realizované prodeje obdobných pozemků v relevantním okolí

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných pozemků, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

veškeré postupy byly znalcem zkontrolovány

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.43/1, ostatní plocha, o velikosti 97 m², včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č.763 pro k.ú. Dobromilice

Obvyklá cena

84 000 Kč

slovy: Osmdesátčtyřtisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

nejsou stanoveny

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.763 pro k.ú. Dobromilice	2
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Povodňová mapa	1
Mapa oblasti	3

Konzultant a důvod jeho přibrání

konzultant nebyl přibrán

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 39976/2023.

V Tršicích 21.08.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 39976/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.763 pro k.ú. Dobromilice	2
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Povodňová mapa	1
Mapa oblasti	3

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.763 pro k.ú. Dobromilice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.06.2023 13:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 196EX 305/20 pro Soudní exekutor Valenta Jan, Mgr.

Okres: CZ0713 Prostějov

Obec: 589446 Dobromilice

Kat.území: 627364 Dobromilice

List vlastnictví: 763

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Tuleja Ján, Husova 9, 79807 Brodek u Prostějova

680901/7248

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra [m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

43/1

97 ostatní plocha

manipulační
plocha

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Tuleja Ján, Husova 9, 79807 Brodek u Prostějova,
RČ/IČO: 680901/7248

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Prostějově 15Nc-3585/2008
ze dne 26.02.2008; uloženo na prac. Prostějov

Z-3567/2008-709

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaromír Franc, Husova 64, 506 01 Jičín

Povinnost k

Tuleja Ján, Husova 9, 79807 Brodek u Prostějova,
RČ/IČO: 680901/7248

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jičín 023
EX-01671/2017 - 008 ze dne 13.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku
17.10.2017 17:46:20. Zápis proveden dne 18.10.2017; uloženo na prac. Jičín

-

Z-4162/2017-604

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Valenta, Dr. Milady Horákové 496/27, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Tuleja Ján, Husova 9, 79807 Brodek u Prostějova,
RČ/IČO: 680901/7248

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouci -
Mgr. Jan Valenta 196 EX-305/2020 -8 ze dne 26.02.2020. Právní účinky zápisu k
okamžiku 11.03.2020 20:18:31. Zápis proveden dne 17.03.2020; uloženo na prac.
Olomouc

Z-2297/2020-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 43/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Olomouc č.j.:

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.06.2023 13:35:02

Okres: CZ0713 Prostějov Obec: 589446 Dobromilice
Kat.území: 627364 Dobromilice List vlastnictví: 763
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

196EX-305/2020 -18 Mgr. Jan Valenta, ze dne 09.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2020 20:13:40. Zápis proveden dne 01.04.2020; uloženo na prac. Prostějov

Z-969/2020-709

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Olomouc č.j.: 196EX-305/2020 -18 ze dne 09.03.2020. Právní moc ke dni 17.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2020 20:26:27. Zápis proveden dne 06.05.2020; uloženo na prac. Prostějov

Z-2024/2020-709

Plomby a upozornění

<i>Číslo řízení</i>	<i>Vztah k</i>
o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení	
ZDŘ-199/2015-709	Parcela: 43/1

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva darovací ze dne 13.02.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.02.2002.

V-448/2002-709

Pro: Tuleja Ján, Husova 9, 79807 Brodek u Prostějova

RČ/IČO: 680901/7248

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu*

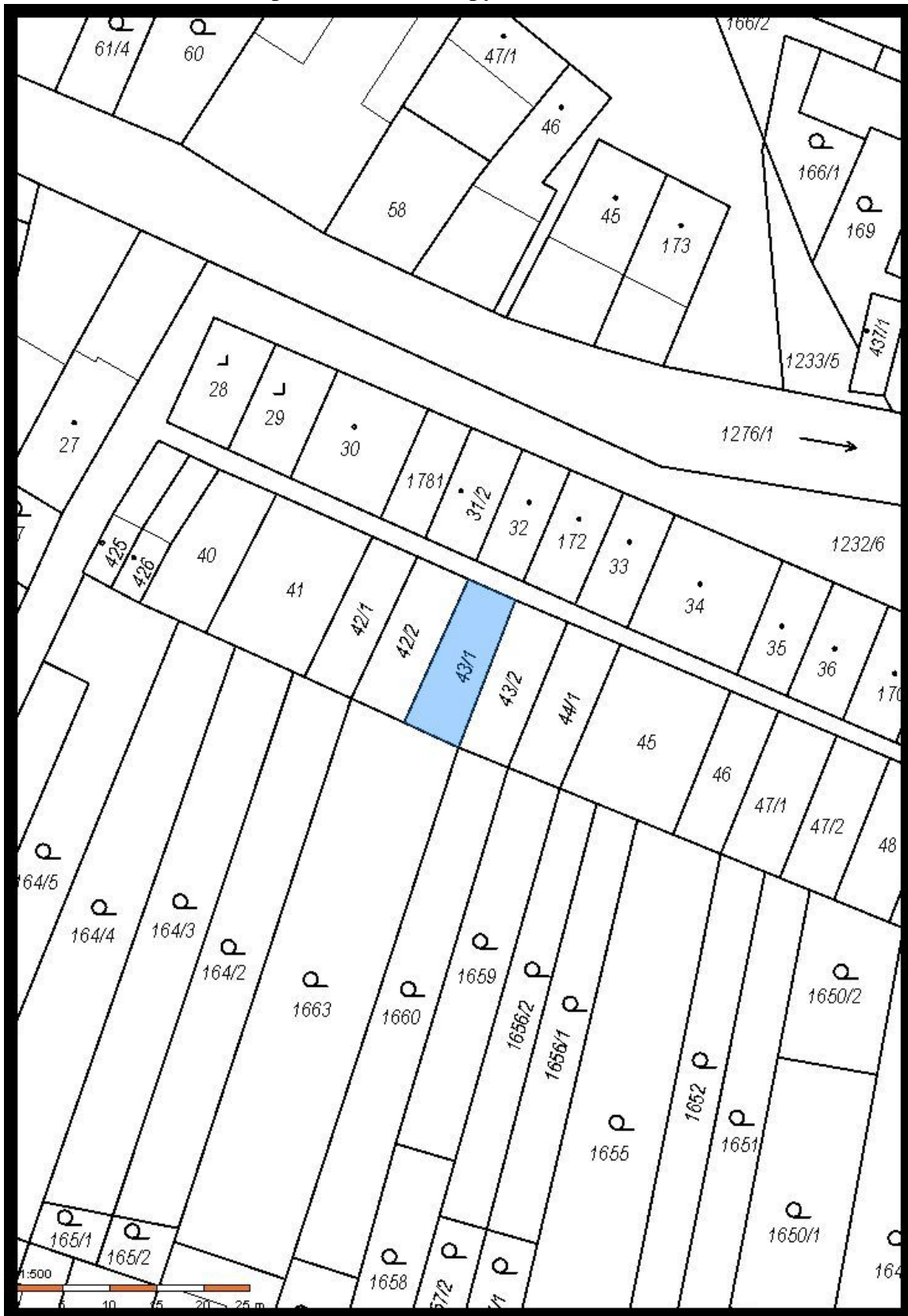
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.**

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 27.06.2023 13:56:08

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Kopie katastrální mapy ze dne 18.8.2023



Fotodokumentace



Povodňová mapa společnosti Intermap Technologies, s.r.o.

Zpráva o nebezpečí povodně

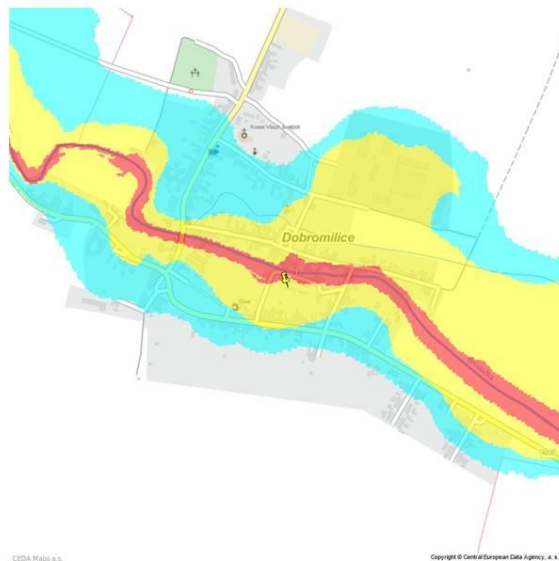
Údaje o posuzované nemovité věci

Kraj: Olomoucký **Katastrální území:** Dobromilice [627364]
Okres: Prostějov **Parcelní číslo:** 43/1
Obec: Dobromilice

Riziková zóna

Zóna 3 zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy

Povodňová mapa



Legenda

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodni

- Zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 4 - zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy.

Vyhotoveno dne: 19.8.2023

Zdroj: Intermap Technologies, s.r.o., více informací www.intermap.cz
Poskytovatel služby: MyNEMO Report, s.r.o., více informací www.nemoreport.cz
Vyhotoveno programem NEMExpress firmy PLUTO-OLT spol. s r.o., více informací www.pluto.cz

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek <https://services.intermap.cz/povodnove-mapy/licencni-podminky-nemo-report/>.

©2022 Intermap Technologies, s.r.o. - Nositelem autorských práv k zobrazeným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2022 CEDA Maps a.s. - Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.

Mapa oblasti



