

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-22243

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům Dobromilice

Katastrální údaje : Kraj Olomoucký, okres Prostějov, obec Dobromilice, k.ú. Dobromilice
Adresa: č.p. 98, 798 25 Dobromilice

OBJEDNATEL: Insolvenční společnost v.o.s.

Adresa: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Insolvenční řízení č. j. KSBR 30 INS 16832/2019 (ocenní stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

2 095 000 Kč

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Stav ke dni: 20.1.2022

Datum místního šetření: 13.1.2022

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 10

Počet vyhotovení: 2, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 20.1.2022

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 68/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 98 Dobromilice, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 74/5 (zahrada), vše v kat. území Dobromilice, obec Dobromilice, část obce Dobromilice, okres Prostějov, zapsáno na LV 48.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 kalami. 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Porovnání bylo provedeno na základě realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Zdrojem dat je informační databáze realitní kanceláře, vlastní databáze, analyzační portál cen a katastr nemovitostí. Z výše uvedených zdrojů byly vybrány vhodné srovnávací nemovité věci, který byly následně porovnány s oceňovanou nemovitou věcí.

Jako hlavní metoda byla vybrána metoda porovnávací. Porovnávací metoda se stanoví přímým porovnáním min. tří obdobných nemovitých věcí. Porovnání bylo provedeno na základě vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, viz jednotlivé koeficienty. Rozdíly v porovnávaných parametrech nemovitých věcí byly řešeny v jednotlivých koeficientech. Znalecká kancelář vyjadřuje obvyklou cenu na základě stanoveného celkového koeficientu.

Přehled podkladů

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- objednávka Insolvenční společnosti v.o.s. k vypracování znaleckého posudku na uvedenou nemovitou věc uvedenou pod č.j. KSBR 30 INS 16832/2019.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 13.1.2022.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.
- kopie odhadu.
- informace od dlužníka.
- znalecký posudek ze dne 7.11.2019.

Literatura

- Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008
- Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007
- Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013
- Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002
- Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011
- Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007
- Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006
- Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012
- Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

NÁLEZ

Místopis

Obec Dobromilice se nachází v Olomouckém kraji, cca 14 km severovýchodně od města Vyškov, cca 19 km severozápadně od města Kromčříž a cca 13 km jižně od města Prostějov. Obcí protéká řeka Brodečka. Jedná se o obec s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází základní škola. Nákup zboží je dostupný v supermarketu. V obci se nachází pošta a zámek. Dopravní obslužnost obce zajišťují příměstské autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části obce Dobromilice č.p. 98 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Dobromilice, pohostinství“ se nachází cca 350 m od oceňované nemovité věci.

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

Přístup přes pozemky:

parc. č. 1233/1 Obec Dobromilice, č. p. 6, 79825 Dobromilice

Celkový popis

Jedná se o řadový, krajní, přízemní rodinný dům s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Fasáda domu není zateplená, nese známky opotřebení a na některých místech opadáva. Dům není podsklepený. Střecha budovy je sedlová částečně s krytinou z betonových tašek a částečně s krytinou z plechové šablony. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem. Okna domu jsou plastová. Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře domu jsou plastové. K domu patří oplocená zahrada. Oplocení je drátěné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

V domě se nachází šatna (6,15 m²), WC (1,03 m²), koupelna s WC (6,06 m²), chodba (9,80 m²), ložnice (11,83 m²), pokoj (12,59 m²), obývací pokoj s kuchyňským koutem (24,74 m²), pokoj (17,67 m²), pokoj (9,58 m²), pokoj (8,36 m²), chodba (3,43 m²) a komora (6,65 m²). Vnitřní dveře domu jsou dřevěné plné a dřevěné prosklené. Koupelna je s vanou, se sprchovým koutem a s WC. Podlahy jsou pokryté keramickou dlažbou a plovoucí podlahou. Obklady jsou keramické. V domě proběhla částečná rekonstrukce.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena dle LV.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynovodu. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění domu je ústřední plynové, kotlem. Ohřev teplé vody je plynovým kotlem.

Na pozemku parc. č. St. 68/3 stojí stavba rodinného domu č.p. 98. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 150 m². Pozemek parc. č. 74/5 navazuje na stavební pozemek parc. č. St. 68/3 a tvoří s ním jeden funkční celek. V katastru nemovitostí je veden jako zahrada o celkové výměře 315 m². Pozemky jsou rovinaté, travnaté a udržované. Pozemky jsou oploceny drátěným plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy a zděná kolna. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1233/1 ve vlastnickém právu obce Dobromilice.

Součástí nemovité věci jsou IS a zpevněné plochy. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a kolna. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 13.1.2022 za účasti dlužníka. Bylo umožněno vnitřní ohledání.

Rizika**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

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 Zástavní právo

Komentář:

Věcné břemeno štitové zdi pro pozemek parc. č. St. 68/3 s povinností k pozemku parc. č. St. 68/2.

Věcné břemeno štitové zdi pro pozemek parc. č. St. 68/2 s povinností k pozemku parc. č. St. 68/3.

Věcná břemena nejsou předmětem ocenění.

ZNALECKÝ POSUDEK

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 98 Dobromilice

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	465,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovitě věci:

Název: Rodinný dům Pěččín
Lokalita: č.p. 82
Popis: Jedná se o přízemní nepodsklepený řadový koncový dům se zvýšenou nadezdívkou pod sedlovou střechou. Dům je to zděný ze smíšeného zdiva. Jeho technický stav je před rekonstrukcí. Dispozičně se v současném stavu jedná o dům 3+1 s průchozími pokoji, koupelnou, samostatným WC a komorou, která má 5,80 m². Kuchyně má 14,27 m² a další pokoje 17,90 m², 19,30 m² a 16,54 m². Chodba nabízí velikostně velmi nadstandardních 19,05 m², koupelna pouze 3,04 m² a samostatné WC potom 1,30 m². Dům má navíc i garáž o velikosti 17,40 m², ze které je vstup na půdu. Na zahradě je dostatek prostoru pro parkování a také původní hospodářské stavby. Budova má narušenou vodorovnou izolaci proti zemní vlhkosti a dochází tedy v několika místech k zavlhání zdiva. Na budově je také v několika místech viditelné narušení statiky - praskání zdiva a stav krovu také není vyloženě nejlepší, na několika místech je opravovaný. Vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva a se záložním plynovým dlouho nepoužívaným kotlem. V domě je rozvod vody ze studny v ocelových trubkách a ohřev TUV je elektrickým bojlerem, umístěným v koupelně. Odpady jsou svedeny do jímky na vyvážení. Střešní krytina byla před nějakými cca 50 lety měněna.

Pozemek: 720,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovitě věci	1,00
K6 Celkový stav	1,20
K7 Vliv pozemku	0,97
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 5/2021

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 900 000 Kč	1,16	2 204 000 Kč

Název: Rodinný dům Dobromilice
Lokalita: č.p. 9
Popis: Rodinný dům nacházející se v obci Dobromilice. Jedná se o řadovou, krajní, přízemní budovu zděné konstrukce s volným půdním prostorem. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 243 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří zahrada a vestavěná garáž. Přístup k nemovitě věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 243,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,10
K7 Vliv pozemku	1,02
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
7/2021

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 000 000 Kč	1,12	2 240 000 Kč

Název: Rodinný dům Dobromilice

Lokalita: č.p. 257

Popis: Rodinný dům nacházející se v obci Dobromilice. Jedná se o řadovou, vnitřní, patrovou budovu zděné konstrukce. Střeška budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 669 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 1 669,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,98
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,05
K7 Vliv pozemku	0,88
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
10/2021

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 390 000 Kč	0,91	2 174 900 Kč

Mínimální jednotková porovnávací cena	2 174 900 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 206 300 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 240 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena		2 206 300 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		2 206 300
Riziko povodně	* 0,95	= 2 095 985,00
Výsledná porovnávací hodnota		2 095 985 Kč

ODŮVODNĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 98 Dobromilice

2 095 985,- Kč

Porovnávací hodnota

2 095 985 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali min. 3, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

Obvyklá cena

2 095 000 Kč

slovy: Dvamilionýdevadesátpět tisíc Kč

ZÁVĚR

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou pozemku parc. č. St. 68/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 98 Dobromilice, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 74/5 (zahrada), vše v kat. území Dobromilice, obec Dobromilice, část obce Dobromilice, okres Prostějov, zapsáno na I.V 48 v objektivní zaokrouhlené výši **2.095.000,- Kč**.

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až c) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro I.V č. 48	2
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	5
Snímek ortofotomapy	1

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-22243 znaleckého deníku.

Odměna byla sjednána smluvně.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Petra Vaňková

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

V Praze 20.1.2022

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.10.2019 14:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: ksbr 30 ins 16832/2019 pro Insolvenční společnost v.o.s.

Okres: CZ0713 Prostějov

Obec: 589446 Dobromilice

Kat.území: 627364 Dobromilice

List vlastnictví: 48

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
SJM Chvojka Milan a Chvojková Dita, č.p. 98, 79825 Dobromilice	680308/0064	715101/5322
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky					
St.	Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
68/3		150	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Dobromilice, č.p. 98, rod.dům</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 68/3</i>					
74/5		315	zahrada		zemědělský půdní fond

D1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno štitové zdi

č.d. 12900/1893, č.d. 9244/1895, dle tržové smlouvy ze dne 6.12.1893.

Oprávnění pro

Parcela: St. 68/3

Povinnost k

Parcela: St. 68/2

Listina Pozemková kniha vložka 40/.

POLVZ:3/1968

Z-2400003/1968-709

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno štitové zdi

č.d.12900/1893 a č.d. 9244/1895, dle tržové smlouvy ze dne 6.12.1893.

Oprávnění pro

Parcela: St. 68/2

Povinnost k

Parcela: St. 68/3

Listina Pozemková kniha vložka 40/.

POLVZ:3/1968

Z-2400003/1968-709

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

Pohledávka meziúvěr s příslušenstvím do výše 1.100.000,- Kč.

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 68/3, Parcela: 74/5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.10.2019 14:55:02

Okres: CZ0713 Prostějov

Obec: 589446 Dobromilice

Kat.území: 627364 Dobromilice

List vlastnictví: 48

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

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.02.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.02.2013.

V-741/2013-709

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

Budoucí pohledávka úvěr do výše 660.000,- Kč.

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 68/3, Parcela: 74/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.02.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.02.2013.

V-741/2013-709

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorského úřadu Olomouc č.j.:045 EX
1319/06-166 ze dne 11.11.2011. Právní moc ke dni 10.01.2012.

Z-1853/2012-709

Pro: Chvojka Milan a Chvojková Dita, č.p. 98, 79825 Dobromilice

RČ/IČO: 680308/0064
715101/5322

o Souhlasné prohlášení o nabytí právním úkonem jednoho z manželů do SJM ze dne 22.10.2012.

Z-12424/2012-709

Pro: Chvojka Milan a Chvojková Dita, č.p. 98, 79825 Dobromilice

RČ/IČO: 680308/0064
715101/5322

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
74/5	35600	315

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 Prostějov, kód: 709.Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 22.10.2019 15:15:41















