

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 23/2018

Odhad obvyklé ceny nemovitosti

Předmět ocenění:	Rodinný dům - bez nebytových prostor		ocenění stávajícího stavu
Název nemovité věci:	Rodinný dům		
Číslo popisné:	94	součást pozemku p.č.	St. 152
Pozemky parc. č.:	St. 152, 118/4		
Ostatní stavby:	zahradní chatka, bouda		
Katastrální území:	Nezamyslice nad Hanou	LV č.:	212
Kraj:	Olomoucký	Okres:	Prostějov
Obec:	Nezamyslice	Část obce:	Nezamyslice
Ulice:	Vyškovská	Číslo orientační:	PSČ: 79826



Vlastník stavby: Libor Bláha, Vyškovská 94, 79826 Nezamyslice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: Libor Bláha, Vyškovská 94, 79826 Nezamyslice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

Objednatel:	GAVLAS, spol. s r.o.	tel.: 221666666
Adresa:	Politických vězňů 21, 1100 Praha 1	

ÚČEL OCENĚNÍ:	Pro účely dražby dle zákona 26/2000 Sb. (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	--

Obvyklé ceny	Stav ke dni / Prohlídka:	14.9.2018 / 14.9.2018
Obvyklá cena stávající:	2 000 000 Kč	Pozn.: RD není po provedené přestavbě z r.2006 zkolaudován.
(cena dle stavu ke dni ocenění)		

Vypracoval:	Ing. František Hás	tel.: 604529836
Adresa:	Měrovice nad Hanou 137, 751 42 Měrovice nad Hanou	e-mail: frhas@email.cz
Datum:	18.10.2018	
		 podpis, příp. razítko
Tento odhad obsahuje 9 stran textu včetně 7 stran příloh.		

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Kraj: Olomoucký	Obec, část obce: Nezamyslice, Nezamyslice	Počet obyvatel: 1 498
KÚ: Nezamyslice nad Hanou	Ulice: Vyškovská	Číslo popisné: 94

Rodinný dům		stávající stav	
Počet podlaží PP/NP/Podkroví		0/2/NE	
Počet bytových jednotek / typy	1		4+1
Garáže v objektu / počet stání:	ne		0
Zastavěná plocha 1NP:		157 m ²	
Obestavěný prostor:		694 m ³	
Jednotková cena:		3 577 Kč/m ³	
Celková výměra pozemku:		1 453 m ²	
Započitatelná plocha		154,08 m ²	
Podlahová plocha – obytná/nebytová část	203,03 m ²		0,00 m ²
Stáří / další životnost:	68		40
Opotřebení celkové:		40,00 %	
Rozestavěnost:		100,00 %	

Technický stav stavby:	dobře udržovaná		
Energetický průkaz stavby:			
Vytápění:	ústřední / etážové - plyn		
Typ konstrukce domu:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)		
Forma užívání:	bydlení		
Rekonstrukce celková/dílčí v roce:	☐ celková	☒ dílčí	2006
Provedené dílčí rekonstrukce:	☒ střecha	☒ fasáda, zateplení	☒ okna, dveře ☒ ostatní

Místopis a inženýrské sítě			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř		☒ silnice II., III. tř
Okolí nemovité věci:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna ☐ ostatní
Poloha v obci:	Okrajová část - zástavba RD		
Prodejnost nemovité věci:	prodejná od 6 do 12 měsíců		
Přípojky (veřejné / vlastní):	☒ / ☒ voda ☒ / ☒ kanalizace ☒ / ☒ plyn ☒ / ☒ elektro ☐ telefon / dat. síť		
Příjezd:	☒ zpevněná komunikace		

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci	
	stávající stav
Porovnávací hodnota	2 000 000 Kč
Věcná hodnota	2 071 278 Kč
Obvyklá cena	2 000 000 Kč
- z toho hodnota pozemku	490 600 Kč

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Městys Nezamyslice patří územně do okresu Prostějov a náleží pod Olomoucký kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Prostějov. Obec Nezamyslice se rozkládá asi osmnáct kilometrů jižně od Prostějova. Nezamyslice se dále dělí na dvě části, konkrétně to jsou: Nezamyslice a Těšice.

V obci je mateřská a základní škola vyššího stupně. Pro využití volného času je v obci k dispozici koupaliště, sportovní hřiště a další sportoviště. Další vybavenost v obci - kostel, lékařská ordinace pro praktického doktora a stomatologa, poštovní úřad. Kromě toho je zde umístěn i ústav sociální péče a domov s pečovatelskou službou. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Obcí prochází železnice a je zde i železniční stanice. Veřejná hromadná doprava je zajišťována i autobusovými linkami. Nejbližší nájezd na dálnici D1 je v obci Mořice vzdálené ca 3km.

V místě jsou pracovní příležitosti v administrativě, ve školství, v zemědělství, v obchodní činnosti a ve službách. Převážná část aktivně činného obyvatelstva však musí za prací dojíždět do okolních měst - zejména Prostějova a Vyškova.

Poloha nemovitosti v obci: Oceňovaná nemovitost se nachází v ulici Vyškovská v řadovém zástavbě rodinných domů a je vzdálena ca 500m jihozápadně od historického centra obce Nezamyslice. V místě je příjezd po místní zpevněné komunikaci a jsou zde k dispozici IS v rozsahu elektřina, vodovod, kanalizace s ČOV a zemní plyn.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Okrajová část - zástavba RD		
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna ☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř	☒ silnice II.,III.tř	

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Řadový vnitřní rodinný dům s obytným přízemím a s 1.patrem a se šikmou střechou. RD byl postaven v 50-tých letech min. století a v r.2006 byla provedena jeho přístavba a nástavba. RD je napojen na všechny inž. sítě nacházející se v obci.

Dispozice RD:

- přízemí: chodba s dřevěným schodištěm, kuchyň, pokoj, hala, 2 sklady, koupelna, 4 sklepy, průchozí chodba

- 1.patro: kuchyň s jídelním koutem, obývací pokoj, spíž, pokoj, chodba, koupelna, WC, ložnice, terasa

Technické vybavení RD: vytápění ústřední teplovodní s plynovým kotlem, ohřev TUV v el.boileru, koupelna v přízemí i v 1.patře, WC splachovací, pl. sporák v kuchyni, v přízemí předokenní žaluzie.

Technický stav RD: Dne 2.3.1999 bylo vydáno stav. úřadem Nezamyslice stavební povolení na rekonstrukci a přístavbu rod. domu pod č.j.48/332/99/Mrk. Dalším rozhodnutím stav. úřadu byl stanoven termín na dokončení stavby 30.11.2009. Stavba k dnešnímu dni je dokončena a užívána bez kolaudačního rozhodnutí.

Příslušenství RD: oplocená zahrada s ovocným sadem, zděný zahradní domek, hnojník, zahradní vodovod, kurník, zahradní bouda.

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 1950	Dílčí rekonstrukce v r. 2006	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	dobře udržovaná	
Energetický průkaz stavby:		
Rekonstrukce stavby:	☐ celková ☒ dílčí ☒ střecha ☒ fasáda, zateplení ☒ okna, dveře ☒ interiér	

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):	☒ / ☒ voda	☒ / ☒ kanalizace	☒ / ☒ plyn	☒ / ☒ elektro	☐ telefon
Přístupová komu.:	☐ zpevněná	☒ nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 114/2, 118/8		
Využití:	☒ bydlení	☐ pronájem	☐ podnikání	☐ bydl. a podnik.	☐ část obsazen ☐ volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

☒ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky ☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům ☐ právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
114/2	ostatní plocha	Městys Nezamyslice/způsob využití-ostatní komunikace
118/8	ostatní plocha	podílové spoluvlastnictví právnických a fyzických osob/způsob využití-ostatní komunikace

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- ☒ Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

Dne 2.3.1999 bylo vydáno stav. úřadem Nezamyslice stavební povolení na rekonstrukci a přístavbu rod. domu pod č.j.48/332/99/Mrk. Dalším rozhodnutím stav. úřadu byl stanoven termín na dokončení stavby 30.11.2009. Stavba k dnešnímu dni je dokončena a užívána bez kolaudačního rozhodnutí.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 2

Nemovitá věc:	☐ byla v minulosti zaplavena	☒ nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	☒ doporučuji	☐ není nutné

Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

Dle databáze ČAP se jedná o lokalitu s rizikem povodeň-záplava: kód č.2 - zvýšené riziko.

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

- Na LV č.212 pro k.ú.Nezamyslice nad Hanou ze dne 25.7.2018 je zapsáno zástavní právo smluvní.
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 212					
Kraj:	CZ071 Olomoucký	Okres:	CZ0713 Prostějov		
Obec:	589764 Nezamyslice	Katastrální území:	704393 Nezamyslice nad Hanou		
Ulice:	Vyškovská	č.o.:			
Vlastníci				Podíl	
FO	RČ: 611206/0845	Libor Bláha	Vyškovská 94, 79826 Nezamyslice	1 / 1	
Stavby				stavba je součástí pozemku	
část obce Nezamyslice		Objekt k bydlení	č.p. 94	na pozemku p.č. St. 152	ANO
Pozemky					
St. 152	Stavební parcela	Parcela KN	157 m ²	zastavěná plocha a nádvoří zahrada	
118/4	Pozemková parcela	Parcela KN	1 296 m ²		

Výpočet věcné hodnoty staveb

Řadový vnitřní rodinný dům s obytným přízemím a s 1. patrem a se šikmou střechou. RD byl postaven v 50-tých letech min. století a v r.2006 byla provedena jeho přístavba a nástavba. RD je napojen na všechny inž. sítě nacházející se v obci.

Dispozice RD:

- přízemí: chodba s dřevěným schodištěm, kuchyň, pokoj, hala, 2 sklady, koupelna, 4 sklepy, průchozí chodba
 - 1.patro: kuchyň s jídelním koutem, obývací pokoj, spíž, pokoj, chodba, koupelna, WC, ložnice, terasa
- Technické vybavení RD: vytápění ústřední teplovodní s plynovým kotlem, ohřev TUV v el.boileru, koupelna v přízemí i v 1.patře, WC splachovací, pl. sporák v kuchyni, v přízemí předokenní žaluzie.

Technický stav RD: Dne 2.3.1999 bylo vydáno stav. úřadem Nezamyslice stavební povolení na rekonstrukci a přístavbu rod. domu pod č.j.48/332/99/Mrk. Dalším rozhodnutím stav. úřadu byl stanoven termín na dokončení stavby 30.11.2009. Stavba k dnešnímu dni je dokončena a užívána bez kolaudačního rozhodnutí.

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
přízemí	157,00 m ²	80,60 m ²
1.patro	116,00 m ²	73,49 m ²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
přízemí	chodba	6,00 m ²	1,00	6,00m ²
	kuchyň	11,97 m ²	1,00	11,97m ²
	pokoj	16,40 m ²	1,00	16,40m ²
	hala	14,31 m ²	1,00	14,31m ²
	sklad	12,76 m ²	0,50	6,38m ²
	sklad	10,81 m ²	0,50	5,41m ²
	koupelna s pl. kotlem	7,59 m ²	1,00	7,59m ²
	sklad	3,70 m ²	0,50	1,85m ²
	sklad	7,03 m ²	0,50	3,52m ²
	sklad	8,26 m ²	0,50	4,13m ²
	sklad	6,09 m ²	0,50	3,05m ²
	průchozí chodba	10,62 m ²	0,00	0,00m ²
přízemí - celkem		115,55 m²		80,60 m²
1.patro	kuchyň+jídelní kout+obývací pokoj	27,00 m ²	1,00	27,00m ²
	spíž	1,40 m ²	1,00	1,40m ²
	pokoj s výstupem na terasu	8,83 m ²	1,00	8,84m ²
	chodba	3,08 m ²	1,00	3,08m ²
	koupelna	3,30 m ²	1,00	3,30m ²
	WC	1,95 m ²	1,00	1,95m ²
	ložnice	13,92 m ²	1,00	13,92m ²
	terasa	28,00 m ²	0,50	14,00m ²
1.patro - celkem		87,49 m²		73,49 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor		
přízemí	(157)*(2,50)	=	392,50 m ³
1.patro	(116)*(2,60)	=	301,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			= 694,10 m ³

Konstrukce	Popis
Základy	betonové pasy
Zdivo	zděné
Stropy	s rovným podhledem

Střecha	šikmá
Krytina	taška, těžká asf. lepenka
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé omítky, 1.patro zateplená fasáda
Vnější obklady	sokl
Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
Schody	dřevěné
Dveře	hladké plné dveře
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	PVC, textilie, ker. dlažba
Podlahy ostatních místností	betonová mazanina, ker. dlažba
Vytápění	ústřední topení s plyn. kotlem
Elektroinstalace	světelná, třífázová
Bleskosvod	chybí
Rozvod vody	plast, studená i teplá voda
Zdroj teplé vody	el. bojler
Instalace plynu	zemní plyn
Kanalizace	plastové potrubí do veř. kanalizace
Vybavení kuchyně	pl. sporák
Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, 2xWC, sprchový kout
Záchod	splachovací
Ostatní	digestoř

Zastavěná plocha	[m ²]	157
Obestavěný prostor	[m ³]	694,10
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 577
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 482 796
Stáří	roků	68
Další životnost	roků	40
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 489 678

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
zahradní chatka	zděná stavba se šikmou střechou	118/4		Kč/	100 000 Kč	15 %	85 000 Kč
bouda	montovaná dřevěná stavba	118/4		Kč/	40 000 Kč	85 %	6 000 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem							91 000 Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky tvoří jednotný funkční celek, jsou oploceny a přístupné z místní komunikace. Přípojky od všech dostupných inž. sítí jsou provedeny.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky pro zastavění se běžně v lokalitě obchodují kolem cenové hladiny 400Kčm⁻².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 152	157	400	1 / 1	62 800
zahrada	118/4	843	400	1 / 1	337 200
	118/4	453	200	1 / 1	90 600
Celková výměra pozemků:		1 453	Hodnota pozemků celkem:		490 600

Výpočet porovnávací hodnoty

Řadový vnitřní rodinný dům s obytným přízemím a s 1.patrem a se šikmou střechou. RD byl postaven v 50-tých letech min. století a v r.2006 byla provedena jeho přístavba a nástavba. RD je napojen na všechny inž. sítě nacházející se v obci.

Dispozice RD:

- přízemí: chodba s dřevěným schodištěm, kuchyň, pokoj, hala, 2 sklady, koupelna, 4 sklepy, průchozí chodba

- 1.patro: kuchyň s jídelním koutem, obývací pokoj, spíž, pokoj, chodba, koupelna, WC, ložnice, terasa

Technické vybavení RD: vytápění ústřední teplovodní s plynovým kotlem, ohřev TUV v el.boileru, koupelna v přízemí i v 1.patře, WC splachovací, pl. sporák v kuchyni, v přízemí předokenní žaluzie.

Technický stav RD: Dne 2.3.1999 bylo vydáno stav. úřadem Nezamyslice stavební povolení na rekonstrukci a přístavbu rod. domu pod č.j.48/332/99/Mrk. Dalším rozhodnutím stav. úřadu byl stanoven termín na dokončení stavby 30.11.2009. Stavba k dnešnímu dni je dokončena a užívána bez kolaudačního rozhodnutí.

Příslušenství RD: oplocená zahrada s ovocným sadem, zděný zahradní domek, hnojník, zahradní vodovod, kurník, zahradní bouda.

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Krumsín RD 3+1, Řadový, zděný rodinný dům se sedlovou s obytným přízemím a s obytným 1.patrem. V RD je byt 3+1 s garáží. RD je napojen na veřejný řad elektřiny a zemního plynu. Vnitřní kanalizace je svedena do jímky. Vnitřní vodovod je napojen na vlastní vrtanou studnu nacházející se ve dvoře. Popis rekonstrukce provedené v r.2006: Dům prošel rekonstrukcí rozvodů elektřiny, plynu, ústředního topení s plyn.kotlem a se zásobníkem TUV, vody a odpadů, dále nové podlahy, nové dřevěné schodiště, stropy, plastová okna, nové WC, nová koupelna, nové zařízení kuchyně s plyn. sporákem. Během rekonstrukce byl dům podřezán a odizolován, provedeno zateplení štítu a stropů, provedena přestavba průjezdné garáže s terasou. Dispozice RD: V přízemí se nachází vstupní chodba, koupelna s vanou, samostatné wc, kuchyně a obývací prostor s dřevěným schodištěm do patra, průjezdná garáž. V 1.patře jsou dva neprůchozí pokoje a terasa nad garáží. Příslušenství stavby: Za domem je menší dvorek s vrtanou studnou a s přístřeškem. Dvorek je přístupný z RD a z průjezdné garáže. Hodnocení: Redukce pramene ceny - Kupní cena. - koeficient 1,00; Lokalita - Horší občanská vybavenost. - koeficient 1,10; Velikost objektu - Podobná. - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Podobné. - koeficient 1,00; Celkový stav - Podobný. - koeficient 1,00; Vliv pozemku - Malá výměra. - koeficient 1,10; Úvaha zpracovatele ocenění - Bez garáže a bez kolaudace. - koeficient 0,85;	88,46	142	3+1	1 150 000	13 000	1,03	13 390



Klenovice na Hané	129,26	2 807	3+1	2 100 000	16 246	0,80	12 997
RD 3+1, Samostatně stojící, částečně podsklepený zděný rodinný dům s obytným přízemím a s obytným podkrovím. RD byl postaven v 60-tých letech min. století a je napojen na veškeré inženýrské sítě nacházející se v obci. Dispozice RD: - suterén: schodiště, kotelná, sklad - přízemí: veranda, schodiště, chodba, koupelna, WC, spíž, obývací pokoj, ložnice, kuchyně - podkroví: chodba, pokoj Technické vybavení RD: vytápění ústřední teplovodní s plynovým kotlem, ohřev TUV v plynovém boileru, sporák el. se sklokeramickou deskou, vnitřní vodovod napojen přes domácí vodárnu na vlastní domovní studnu i na veřejný vodovodní řad, vnitřní el. instalace 400V/230V, vnitřní kanalizace svedena do veřejné kanalizace s ČOV, na střeše instalován hromosvod.							



Provedené rekonstrukce na RD:

- v r.1996 provedena plynofikace RD a rekonstrukce ÚT včetně ohřevu TUV
- v roce 2007 provedena rekonstrukce střechy s položením nové plechové střešní krytiny, instalace střešních oken a výměna původních oken za plastová

Technický stav RD: dům je řádně udržovaný a obývaný.

Příslušenství RD: domovní studna, chlév, sklad, oplocená zahrada.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - Kupní cena. - koeficient 1,00; Lokalita - Podobná. - koeficient 1,00; Velikost objektu - Podobná. - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Podobné. - koeficient 1,00; Celkový stav - Lepší. - koeficient 0,95; Vliv pozemku - Lepší. - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - Bez kolaudace. - koeficient 0,93;

Vitčice na Moravě 102,31 1 296 3+1 1 400 000 13 684 0,94

12 863

RD 3+1, Samostatně stojící, nepodsklepený rodinný dům s obytným přízemím a podkrovím. Nosná konstrukce zděná, stropy dřevěné trámové s rovným podhledem, střecha sedlová s taškou pálenou, vytápění ústřední teplovodní s deskovými otopnými tělesy a s plynovým kotlem, ohřev TUV v zásobníku napojeném na plynový kotel, podlahy betonové s PVC a ker. dlažba, okna a vstupní dveře plastová.

Dispozice RD:

- 1.NP: chodba se schodištěm, koupelna, WC, komora, kuchyně, 2 pokoje, technická místnost, kotelná, sklad

- podkroví: pokoj (dosud rozestavěný stav neumožňující bydlení)

Provedené rekonstrukce:

- v r.2009: nová střecha, nová plastová okna a vchodové dveře, nové vnitřní instalace
- v r.2014: nová koupelna, WC, kuchyň, podlahy, nové povrchové úpravy, fasáda pouze stěrka

Příslušenství RD: dvorek se zahradou, garáž s dílnou

Hodnocení: Redukce pramene ceny - Kupní cena. - koeficient 1,00; Lokalita - Horší. - koeficient 1,10; Velikost objektu - Podobná. - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Podobné. - koeficient 1,00; Celkový stav - Podobný. - koeficient 1,00; Vliv pozemku - Podobný. - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - Bez garáže a bez kolaudace. - koeficient 0,85;



Variační koeficient před úpravami:	9,76 %	Variační koeficient po úpravách:	1,71 %
Započitatelná plocha	154,08 m ²		
Stanovená jednotková cena:	12 980 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	2 000 000 Kč

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Aktuální kupní cena není známa.

Komentář ke stanovení obvyklé ceny a vhodnosti zástavy

Stanovení obvyklé ceny:

Současnou obvyklou cenu nemovitostí po zvážení jejich kladů a záporů a s ohledem na porovnávací hodnotu, **stanovují na hodnotu 2 000 000,-Kč.**

Poznámka:

" Zástavní práva týkající se předmětu dražby, zapsaná na listu vlastnictví neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 167, odst. 4 zákona č. 182/2006, v platném znění (insolvenční zákon), zpeněžením předmětu dražby zanikají a insolvenční správce na základě § 167 odst. 5 a § 300 zákona č. 182/2006, v platném znění, vydá nabyvateli zpeněženého majetku potvrzení o zániku těchto věcných práv.

Účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se předmětu dražby neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 285 odst. 1 zákona č. 182/2006 v platném znění, zpeněžením předmětu dražby zanikají."

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

Současný stav	
Porovnávací hodnota	2 000 000 Kč
Věcná hodnota	2 071 278 Kč
Obvyklá cena	2 000 000 Kč
- z toho hodnota pozemku	490 600 Kč

Silné stránky nemovité věci

- lokalita s dobrým dosahem historického centra obce Nezamyslice (městyse)
- rodinný dům je možno užívat s bytem 2+kk v přízemí a s bytem 3+kk v 1.patře
- rodinný dům je napojen na IS dostupné v obci v rozsahu: plynovod, elektřina, kanalizace s ČOV, veřejný vodovod
- rodinný dům má přístup z předu z veřejné komunikace a ze zadu z místní nezpevněné komunikace
- rodinný dům má dostatečné zázemí ve dvorku a ve velké zahradě

Slabé stránky nemovité věci

- původní stavba RD z min. století negativně ovlivňuje vnitřní dispozici rod. domu a jeho technický stav
- RD po provedené přestavbě v r.2006 není dosud zkolaudován
- u RD není garáž

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.212 ze dne 25.7.2018.	2
Kopie katastrální mapy ze dne 18.10.2018.	1
Fotodokumentace nemovité věci.	3
Mapa oblasti	1

Koncesní listina

Koncesní listina:

Koncesní listina vydaná fyzické osobě Městským úřadem Přerov - Obecní živnostenský úřad, č.j.ŽÚ - 5183/05/Kd, ev.č.380802-20396-00, dne 18.4.2005 na předmět podnikání: Oceňování majetku.

Certifikát odhadce nemovitostí QON:

Ev.č. 1830, dat. udělení dne 23.5.2017, platnost certifikátu do 23.5.2022.

Certifikační orgán č.3022 (akreditováno u ČIA) – Bankovní institut vysoká škola, a.s., Praha.

LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.07.2018 10:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBŘ 44 INS 26296/2015 pro Arnošt Hanáček, JUDr.

Okres: CZ0713 Prostějov

Obec: 589764 Nezamyslice

Kat.území: 704393 Nezamyslice nad Hanou

List vlastnictví: 212

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bláha Libor, Vyškovská 94, 79826 Nezamyslice		

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	152	157	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Nezamyslice, č.p. 94, bydlení					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 152					
	118/4	1296	zahradá		zemědělský půdní fond

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

Pohledávky úvěr s příslušenstvím do výše 580.000,- Kč.

Oprávnění pro

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., Vinohradská
1632/180, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 60197609

Povinnost k

Parcela: St. 152, Parcela: 118/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 07.12.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.12.2006.

V-5357/2006-709

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

Budoucí pohledávky s příslušenstvím do výše 348.000,- Kč, které vzniknou nejpozději do 31.12.2026..

Oprávnění pro

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., Vinohradská
1632/180, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 60197609

Povinnost k

Parcela: St. 152, Parcela: 118/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 07.12.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.12.2006.

V-5357/2006-709

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov

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

prokazující stav evidovaný k datu 25.07.2018 10:35:02

Typ vztahu

Povinnost k

Bláha Libor, Vyškovská 94, 79826 Nezamyslice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov, č.j. 135 EX-2265/2015 -14 ze dne 05.08.2015. Právní účinky zápisu ke dni 05.08.2015. Zápis proveden dne 06.08.2015; uloženo na prac. Chomutov

Z-6386/2015-503

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Bláha Libor, Vyškovská 94, 79826 Nezamyslice,

RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: St. 152, Parcela: 118/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Chomutov
sp.zn.135 EX 2265/15-17, Mgr. Jan Peroutka, ze dne 05.08.2015. Právní účinky
zápisu ke dni 05.08.2015. Zápis proveden dne 17.08.2015; uloženo na prac.
Prostředek

Z-3811/2015-709

- o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 152, Parcela: 118/4

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Darovací smlouva V12 591/1996 ze dne 19.3.1996. Právní účinky vkladu ke dni 25.3.1996.

POLVZ: 35/1996

Z-7700035/1996-709

Pro: Bláha Libor, Vyškovská 94, 79826 Nezamyslice

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
118/4	30100	1296

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:

Vyhotoveno: 25.07.2018 10:57:43

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

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

strana 2

KM



Fotodokumentace ze dne 14.9.2018.



Uliční pohled na RD.



Pohled na RD ze zahrady.



Kuchyně v přízemí.



Pokoj v přízemí.



Koupelna v přízemí.



WC v přízemí.

Fotodokumentace ze dne 14.9.2018.



Kuchyň v 1.patře.



Obývací pokoj v 1.patře.



Pokoj v 1.patře s výstupem na terasu do zahrady.



Ložnice v 1.patře.



WC v 1.patře.



Koupelna v 1.patře.

Fotodokumentace ze dne 14.9.2018 a ze dne 25.9.2018.



Plynový kotel pro ÚT v přízemí.



Spojovací chodba z ulice do zahrady.



Sklad v přízemí.



Zahradní chata.

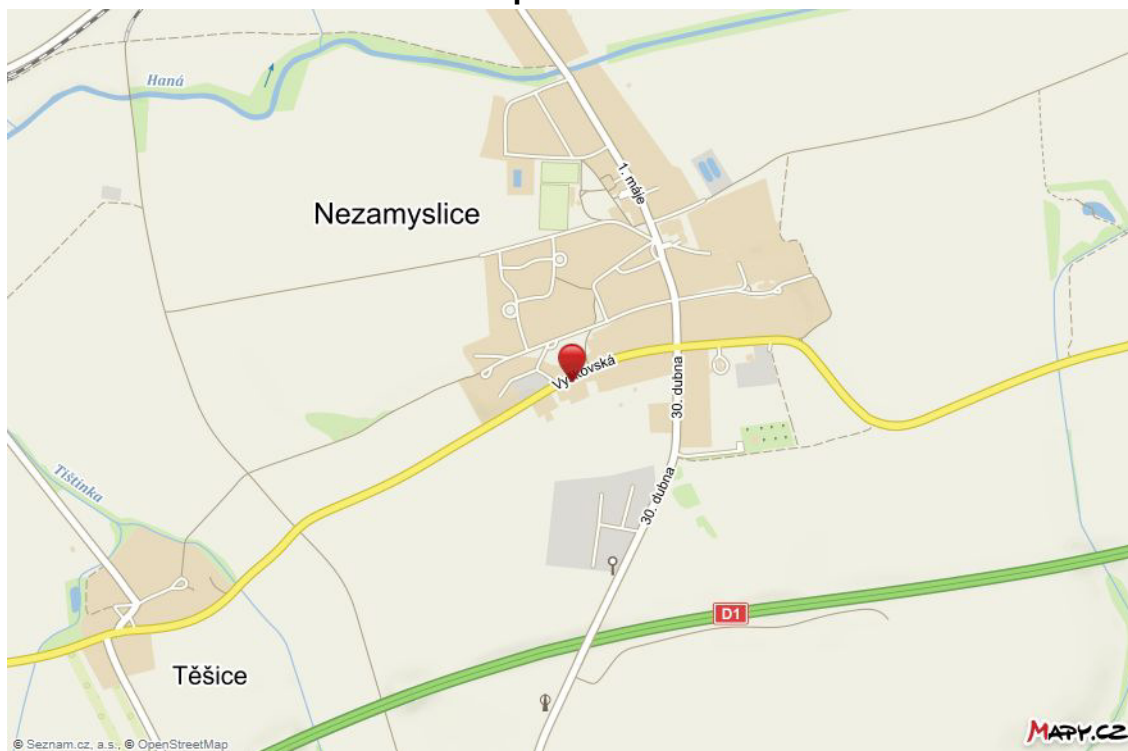


Bouda v zahradě.

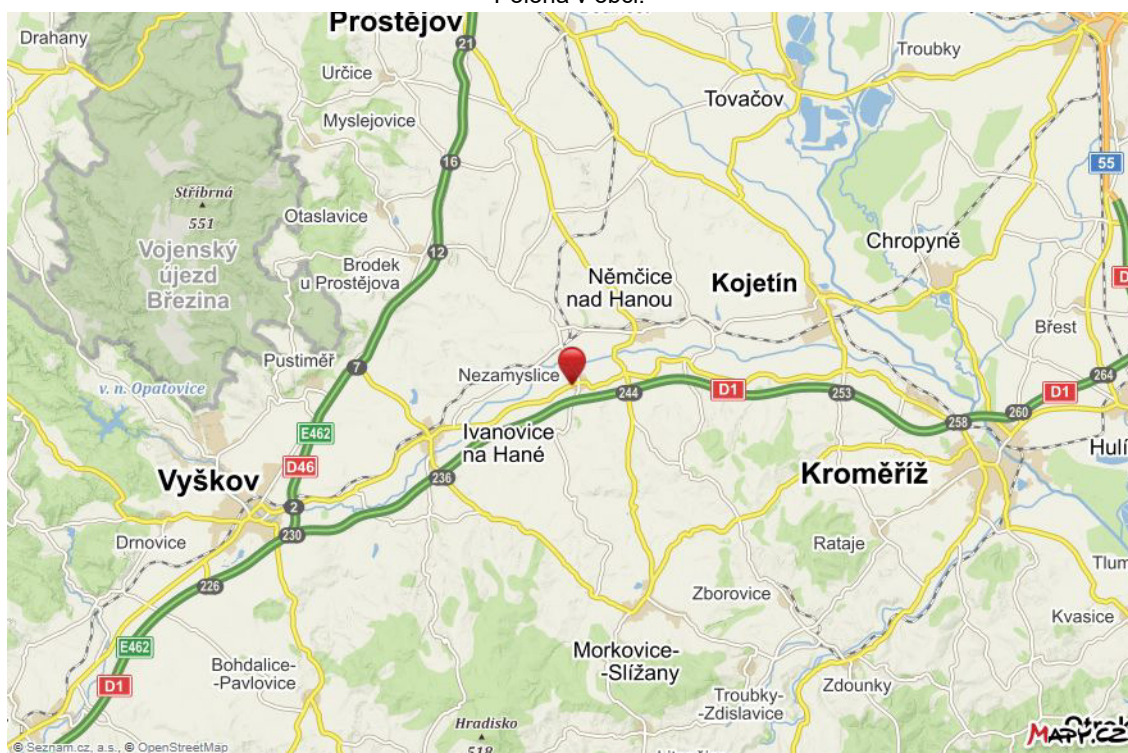


Terasa u RD.

Mapa oblasti.



Poloha v obci.



Poloha v okrese.