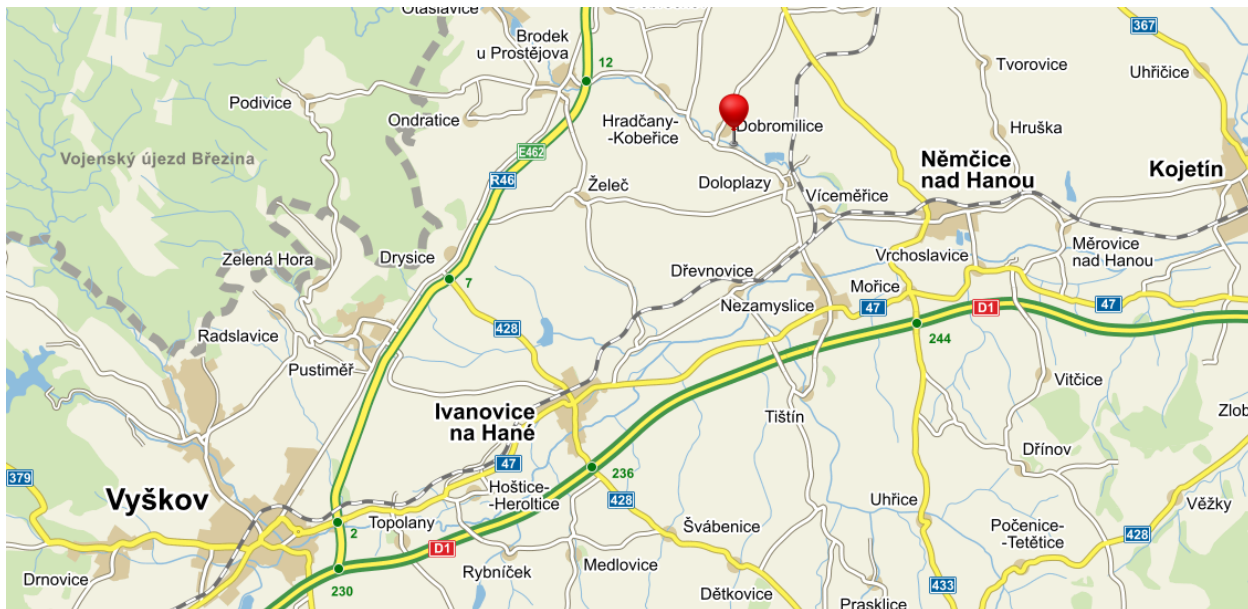


Znalecký posudek č. 5880 – 110/2015

o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku **parcelní číslo st. 291**, jehož součástí je **RD čp. 270**
a pozemku **parcelní číslo 168/7** v katastrálním území Dobromilice, obci Dobromilice,
okres Prostějov



Objednatel posudku:

PROKONZULTA, a.s., IČ 253 32 953
Křenová 299/26
602 00 Brno

Objednávka ze dne 28.5.2015

Účel posudku:

ocenění nemovitých věcí v insolvenčním řízení
sp. zn. KSBR 31 INS 30452/2014

Podle stavu ke dni 1.6.2015 (místní šetření) posudek vypracoval:

Ing. Bc. Ewa Hradil
Moravní 6224
765 02 Otrokovice

Posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních a 1x v elektronické podobě na CD.

V Otrokovcích, dne 3. června 2015

A. Nález

1. Znalecký úkol :

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky zadavatele. Úkolem znalce je: „...ocenění nemovitých věcí se samostatným uvedením ceny obvyklé dle zvláštního předpisu, a jejich součástí, tj. vše, co k nim podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitosti znehodnotily a jejich příslušenství, tj. nemovité či movité věci, které byly vlastníkem věci hlavní určené, aby s nimi byly užívány....“

Předmětem ocenění jsou nemovité věci – pozemek parcelní číslo st. 291 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je RD čp. 270 a pozemek parcelní číslo 168/7 – zahrada v katastrálním území Dobromilice, obci Dobromilice, okrese Prostějov.

2. Informace o nemovitosti :

<i>Adresa</i>	: 798 25 Dobromilice 270
<i>Kraj</i>	: Olomoucký
<i>Okres</i>	: Prostějov
<i>Obec</i>	: Dobromilice
<i>Katastrální území</i>	: Dobromilice

3. Podklady pro vypracování ocenění:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Dobromilice LV č. 715 ze dne 28.5.2015
- 2) Kopie katastrální mapy dle cuzk.cz,
- 3) Místní šetření dne 1.6.2015, fotodokumentace, informace od sousedů, vlastníci doma byli, neotevírají nikomu,
- 4) Vlastní databáze nemovitostí a spolupracujících znalců.
- 5) Mapa obce a okolí
- 6) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetových serverů.

4. Použitá literatura :

- A. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- B. Vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.
- C. Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

5. Metody zjištění hodnoty:

Obvyklá cena

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažitelná při prodeji oceňované nebo porovnatelné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Obvyklá cena zohledňuje pouze trvalé, dlouhodobé vlastnosti oceňovaných nemovitostí a již existující skutečnosti a vlivy trhu, které mají vazbu na oceňované nemovitosti. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, kromě vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

Při ocenění nemovitostí jsou nejčastěji aplikovány:

- 1) administrativní cena
- 2) metoda výnosové ceny
- 7) metoda srovnávací ceny

Administrativní cena

Cena pro toto ocenění byla stanovena na základě vyhlášky ministerstva financí č. 199/2014 Sb. platné ke dni ocenění.

Výnosová cena

Výnosový způsob ocenění 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. S ohledem

na umístění stavby, kde nájem domů není obvyklý metoda nebude aplikována.

Srovnatelná cena

Srovnatelná cena je výsledkem cen nedávno uskutečněných prodejů případně nabídek obdobných typu nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou. Podmínkou srovnání je jednak existence rozvinutého trhu s nemovitostmi, jednak přístup k informacím o sjednaných cenách. Výsledná srovnatelná hodnota je cena, za kterou by mohla být nemovitost prodána v daném místě a čase.

Obvyklá cena

Závěrečný odborný odhad ceny podle úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených a určených cen.

6. Vlastnické a evidenční údaje :

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí LV č. 715 jsou

*manželé Jaroslava, nar. dne 12.9.1981 a Jaroslav, nar. dne 22.6.1982 Kalandrovi
oba bytem 798 25 Dobromilice 270*

vlastníky (SJM) oceňovaných nemovitých věcí - pozemku parcelní číslo st. 291 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 161,0 m², jehož součástí je RD čp. 270 a pozemku parcelní číslo 168/7 – zahrada o výměře 323,0 m² v katastrálním území Dobromilice, obci Dobromilice, okres Prostějov.

8. Přírodní katastrofy, radonové riziko :

Dům stojí na rovině, nehrozí zde sesuvy půdy ani povodně. Radonové riziko se předpokládá nízké.

9. Věcná břemena, zátěže :

Věcná břemena se k oceňovanému majetku nevazí. Finanční závazky vlastníka evidované na předloženém LV se do výsledné ceny nemovitostí dle tohoto posudku nezahrnují. Převod nemovitostí nepodléhá odvodu DPH.

10. Základní popis :

Vesnice Dobromilice leží administrativně v okrese Prostějov a náleží pod Olomoucký kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž bývalé okresní město Prostějov, od kterého jsou Dobromilice vzdáleny asi čtrnáct kilometrů jižně. Tato část střední Moravy se historicky a etnograficky nazývá Haná. Úředně žije v katastru této středně velké vesnice 873 obyvatel.

Školáci mají v obci možnost navštěvovat jednu základní školu nižšího stupně a předškoláci zde najdou školu mateřskou. Pro využití volného času je v obci zřízeno sportovní hřiště. Dále bychom v obci našli obchod se základním sortimentem, knihovnu, kostel a hřbitov. Kromě toho je v zde umístěn i ústav sociální péče. Z další občanské vybavenosti rovněž poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod.

Posuzovaný rodinný dům je postaven v zastavěné části obce na východním okraji u obslužné komunikace – ulice, která navazuje na hlavní tah spojující sjezd z dálnice D1 č. 244 se sjezdem č. 12 z rychlostní komunikace R46. Jedná se o řadový dům krajní v souvislé uliční vesnické zástavbě. Veškerá občanská vybavenost obce je v docházkové vzdálenosti od domu, v místě je možnost napojení na elektřinu, vodovod, kanalizaci a plyn. Jedná se o starší zděný dům, který má např. plastová okna, předpokládá se i částečně modernizované vnitřní vybavení. Plocha souvisejících pozemků je v místě standardní. Vedlejší stavby byly u domu zjištěny ve dvorní části – staré kůlny a novější malý sklad na zahradě. Spolu s pozemky a stavbou hlavní budou oceněny i venkovní úpravy.

Dopravní dostupnost a parkování

Objekt je dopravně dostupný po asfaltové obslužné komunikaci, před domem je zpevněná plocha sloužící k odstavení osobního automobilu na části oceňovaného stavebního pozemku. Garáž zde není, ani ji nelze postavit, pozemek je úzký, zastavěný domem. Obec je s okolím dopravně propojená sítí silnic a veřejnou autobusovou dopravou. Nejbližší místo se železniční stanicí je Doloplazy.

Účel využití

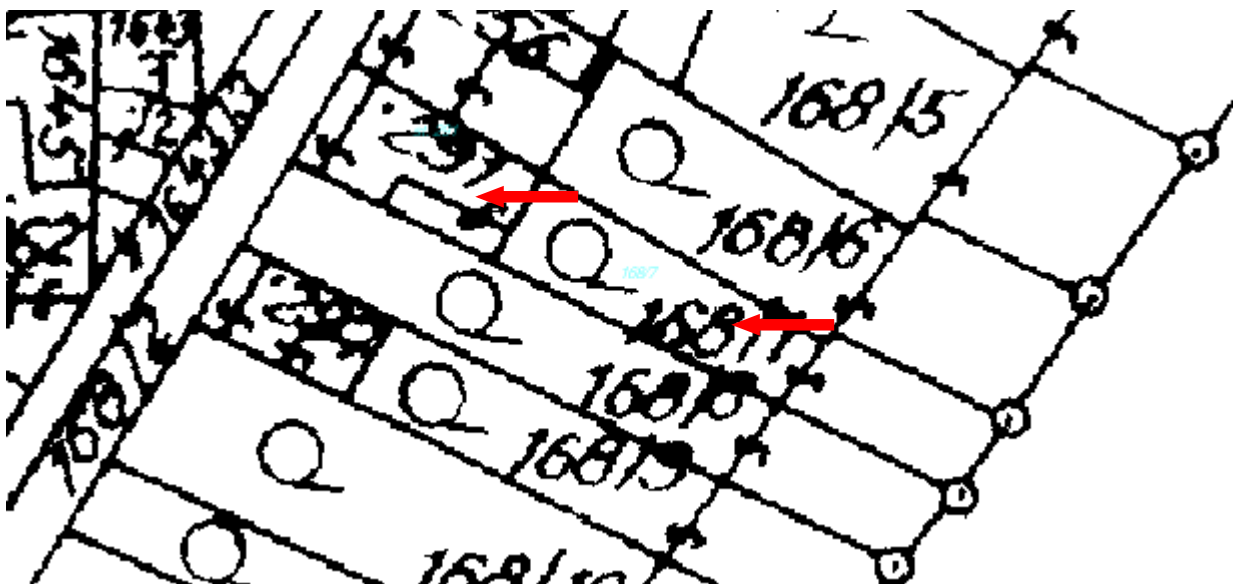
Stavba je dle evidence určena k trvalému bydlení, dům je ke dni ocenění plně obýván vlastníky.

11. Pozemky

Předmětem ocenění je pozemek stavební, jehož součástí je dům a navazující plocha zahrady, parcely tvoří dlouhý úzký obdélník. Možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

Pozemky dle LV č. 715 jsou užívány v souladu s evidencí, plocha je výměrou i tvarem standardní.

Kopie katastrální mapy



Pozemek parcelní číslo st. 291 s domem č.p. 270 a parcela 168/7, jež slouží jako zahrada k.ú. a obec Dobromilice, okres Prostějov

Obsah ocenění:

- a) pozemky parcelní číslo st. 291, 168/7 k.ú. a obec Dobromilice, okres Prostějov
- b) RD čp. 270 k.ú. a obec Dobromilice, okres Prostějov s příslušenstvím

12. Popis nemovitých věcí

a) pozemky parcelní číslo st. 291, 168/7 k.ú. a obec Dobromilice, okres Prostějov

Předmětem ocenění je zastavěná plocha se stavbou RD a navazující zahrada vše umístěno v obci Dobromilice, okres Prostějov, obslužná komunikace běží podél severního průčelí domu, na konci zahrady je pak nepevněná obslužná stezka. Celková posuzovaná plocha je standardní velikosti pro tento typ staveb – řadový dům a tvoří úzký protáhlý obdélník. Je zde možnost napojení na všechny inženýrské sítě. V obci není zpracována cenová mapa stavebních pozemků.

b) Rodinný dům č.p. 270, v k.ú. a obci Babice, okres Prostějov

Dům, jež byl zjištěn na pozemku parcelní číslo st. 291 – zastavěná plocha a nádvoří je zděným řadovým domem v souvislé uliční vesnické zástavbě na okraji zastavěné části obce Dobromilice. Přízemní, pravděpodobně nepodsklepená stavba je založená na základech proložených kamenem, nosné zdivo 450 mm, omítka fasády probarvená, hladká, místy poškozená, stropy s rovným podhledem, střecha krov dřevěný, krytina eternitové šablony, klempířské konstrukce kompletní, pozinkovaný plech. Okna plastová špatně osazená s nedokončenými špaletami, vstupní dveře dřevěné do přistavěného zádveří představeného před uliční fasádu.

Stavba asi obsahuje tři místnosti, přitom jedna je umístěná ve 2. NP., určitě zde najdeme i kuchyň, koupelnu vybavenou vanou a umyvadlem a WC. Znalec předpokládá, že za zádveřím je vnitřní chodba procházející napříč celou stavbou, na jejímž konci najdeme dveře na dvůr za domem. Tato informace se bez vnitřního

ohledání nedá ověřit. Za domem ve dvoře navazují na stavbu hlavní vedlejší stavby – staré kůlny zastřešené pultovou střechou ve zhoršeném technickém stavu, na zahradě je pak postaven novější malý sklad se šikmou střechou.

Zdrojem vody je asi obecní vodovod nebo vlastní studna, ohřev TUV zásobník, odvod splašků do veřejného kanalizačního řádu. Elektrikář 230 V. Dům je pravděpodobně vytápěn ústředně, kotel plynový, plyn je doveden pravděpodobně i do kuchyně. Zda je ke dni ocenění zapojen nebylo možno zjistit.

Příslušenství domu mimo vedlejších staveb tvoří přípojky inženýrských sítí – vody, plynu, kanalizace a elektrické energie, oplocení zahrady, branka na jejím konci. Na ploše zahrady jsou vysázeny ovocné i okrasné dřeviny.

Stavebně technický stav, vady a nedodělky:

Dům postavený pravděpodobně před více jak šedesáti léty má konstrukce HSV původní, byl ovšem modernizován – napojení na plyn, původní okna nahrazená plastovými, ač špatně osazenými, i vnitřní vybavení je modernizováno. Ovšem zcela havarijní je stav střechy, kůlny za domem jsou rovněž dožité. Objekt částečně modernizován vyžaduje další investice.

B. Posudek :

Ocenění je v posudku rozděleno do dvou částí. V první části je zjištěna administrativní cena oceňovaného souboru nemovitostí dle platného oceňovacího předpisu – vyhlášky č. 199/2014 Sb.

Druhou metodou, pomocí které bude provedena analýza možné obvyklé tržní ceny posuzovaného souboru nemovitostí je metoda srovnání, kdy definice obvyklé ceny dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění:

„...obecnou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 oblíbenosti...“

1. Ocenění dle platných předpisů – cena dle vyhlášky č. 199/2014 Sb.

a) Pozemky parcelní číslo st. 291 a 168/7 k.ú. a obec Dobromilice, okres Prostějov

Pozemky parcelní číslo st. 291, 168/7				
Obec				Dobromilice
Katastrální území				Dobromilice
Počet obyvatel			Malý lexikon obcí ČR 2013	873
Kraj				Olomoucký
Základní cena			příloha č. 2, tab. 1 ZCv Kč/m2	1 300,00
Plocha pozemků			P m2	484
Úprava ceny pozemku, tabulka č. 2 přílohy č. 2 vyhlášky				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
O1	Počet obyvatel	IV.	do 1000	0,65
O2	Význam obce	IV.	ostatní obce	0,60
O3	Poloha obce	V.	ostatní	0,80
O4	Tech. infrastruktura	I.	kompletní	1,00
O5	Dopravní obslužnost	III.	autobus	0,90
O6	občanská vybavenost	IV.	omezená	0,90
Základní cena pozemku			ZC	328,54
Index trhu s nemovitými věcmi, tabulka č. 1 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Situace na trhu	I.	vyšší nabídka	-0,03
2	Vlastnické vztahy	V.	stejný vlastník	0,00
3	Změny v okolí	III.	bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů	II.	bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	bez vlivu	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	zanedbatelné nebezpečí	1,00
			It	0,97
Index omezujících vlivů pozemku, tabulka č. 2 příloha č. 3 vyhlášky				
			Io	1,00
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zast. a stavby, tabulka č. 3 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Druh a účel užití stavby	I.	rezidenční do 2000 obyvatel	1,01
2	Převažující zástavba	II.	rezidenční	0,03
3	Poloha v obci	II.	navazuje na střed	0,00
4	Možnost napojení	I.	kompetní	0,00
5	Občanská vybavenost	I.	je dostupná	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	příjezd i parkování	0,00
7	Hromadná doprava	III.	zastávka do 200 m	0,00
8	Výhodnost pro komerci	I.	ne, jenom bydlení	-0,01
9	Obyvatelstvo	I.	konfliktní skupiny v okolí	-0,10
10	Nezaměstnanost	II.	průměrná	0,00
11	Vlivy neuvedené	I.	bez vlivu	0,00
			Ip - 5 -	0,9292
Cena pozemků CP = ZC*It*Io*Ip*P				143 320,81

b) Hlavní stavba – RD čp. 270 umístěný na pozemku parcelní číslo st. 291 v obci Dobromilice

Výměry pro ocenění: **OP** = $(75,8 * 4,2) + (9,3 * 2,30) + (75,8 * 3,4) : 2 = \underline{468,61 \text{ m}^3}$

Výpočet ceny rodinného domu - stanovení ceny dle § 35 vyhlášky

Rodinný dům čp. 270				
Obec			Dobromilice	
Katastrální území			Donromilice	
Počet obyvatel	Malý lexikon obcí ČR 2014		873	
Kraj			Olomoucký	
Základní cena	příloha č. 24 ZC Kč/m3		1 516,00	
Obestavěný prostor	OP m3		468,61	
Konstrukce a vybavení RD, rekr. chalup a domků příloha 24, tabulka č. 2				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
1	Druh stavby	II.	řadový	-0,01
2	Provedení obv. stěn	III	zděný	0,00
3	Tloušťka obv. Stěn	II	tl. 45 cm	0,00
4	Podlažnost	II.	hodnota do 2	0,01
5	Napojení na veř. síť	V.	kompletní	0,08
6	Vytápění	III	úřední	0,00
7	Zákl. příslušenství	III	standard	0,00
8	Ostatní vybavení	I.	bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	II.	standard	0,00
10	Vedlejší stavby	III	kůlny	0,05
11	Pozemky	II.	do 800,0 m2	0,00
12	Jiné kriterium	I.	bez vlivu	0,00
				0,13
	Stáří staby y	65	o = 1-0,005*y	0,68
13	Stav	III	stav dle věku	0,85
			Iv	0,65
Index trhu s nemovitoými věcmi, tabulka č. 1 příloha č. 3 vyhlášky				
It dle pozemku				0,97
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zast. a stavby, tabulka č. 3 příloha č. 3 vyhlášky				
Ip dle pozemku				0,9292
Cena stavby		CSp = OPxZCUXItxIp		415 138,33

Administrativní cena dle cenového předpisu č. 199/2014 Sb. – rekapitulace cen:

pol.	objekt	kat. území	obec	jednotka	cena
a)	pozemky p.č. st. 291, 168/7	Dobromilice	Dobromilice	Kč	143 320,80
b)	RD čp. 270 s příslušenstvím	Dobromilice	Dobromilice	Kč	415 138,30
	Cena nemovitostí				558 459,10

Administrativní cena nemovitých věcí (zaokrouhleno)
Kč

558 460,00

2. Zjištění hodnoty nemovitostí metodou porovnání a analýzy situace

Předmětem ocenění je řadový zděný starší dům na okraji Dobromilic, okres Prostějov. Stavba pravděpodobně obsahuje byt typu 3 + 1 s příslušenstvím, není zde garáž, ale automobil lze odstavit na

zpevněné části stavební plochy před domem. Stavba, jež má mnohé konstrukce původní, je pravděpodobně po částečné rekonstrukci vybavení. Spolu se stavebním pozemkem, jehož součástí je dům, je předmětem ocenění i související zahrada, pozemky sice plošně malé, ale v místě je tato situace obvyklá. Přímo v Dobromilicích jsou dnes na prodej dvě stavby srovnatelné s domem posuzovaným, první z nich je na stejné straně stejné ulice, stavbu nabízenou níže dělí od posuzovaného domu jeden rodinný dům:

Příklad č. 1: na prodej nemovitost v obci Dobromilice, okr. Prostějov ve spolupráci s insolvenčním správcem. Rodinný dům má 2. NP + průjezd pro osobní automobil z levé strany pozemku, vstup do domu je ze střední části s přístřeškem nad vchodem, dále je před domem předzahrádka a za domem se nachází zahrada s několika ovocnými stromy. Na zahradě se nachází studna. Pozemek, který je využíván jako zahrada je oplocen, má rovinný terén kolem celého domu. Celková podlahová plocha bytu 3+1 umístěného v domě má cca 120 m² s tím, že v 1.NP se nachází předstíň, 1 místnost + kuchyně, schodiště do 2. NP. Ve 2. NP se nachází 2 místnosti, koupelna + WC a vstup do půdního prostoru. Obvodové a vnitřní příčky – smíšené, okna i dveře venkovní a vnitřní – vše zastaralé původní dřevěné, stropy zřejmě dřevěné trámové, podlaha – pokoj a kuchyně v 1. NP – beton, lino, pokoje ve 2. NP – prkenná podlaha a koberce, předstíň, koupelna, WC – dlažba, schodiště je betonové, půdní prostor – keroly v dobrém stavu (některé části na výměnu), fasádní omítka – brizolit. Přípojka vody je obecní + na zahradě vrtaná studna – zřejmě využití k zavlažování zahrady, kanalizační přípojka, kotel na tuhá paliva, všechny přípojky jsou původní a spíše nefunkční (nutná renovace + revize), elektrické rozvody původní, rozvod vody původní stav, dům je s původním rozvodem topení, kuchyně je vybavena starší kuchyňskou linkou – vše původní stav, stará koupelna se započatou rekonstrukcí – vana, elektrický bojler, splachovací WC. Pozemek kolem domu je oplocený - zatrávněný se sadovou úpravou, starší ovocné stromy - neudržovaný stav. Celková plocha pozemků 960,0 m². Dům má sedlovou střechu, krytina střechy – pálená taška, stáří cca 40 – 50 let. Dům s přístavky na zahradě - vše v původním stavu, určeno k rekonstrukci a modernizaci.



Prodej rodinného domu 120 m²
Dobromilice, okres Prostějov
619 000 Kč



Červené šipky na obrázcích lokalizují stavbu posuzovanou. Ta je od této nabízené menší a má i menší plochu pozemků (cca o polovinu), ovšem dům posuzovaný je obyvatelný, což se o této nabídce nedá říct. Zahrada u nabízené stavby je zpustlá, u domu posuzovaného udržovaná. Nabízený dům má v průjezdu garáž.

Příklad č. 2: rodinný dům v klidné ulici obce Dobromilice. Jedná se o jednopodlažní rodinný dům stojící na pozemku o ploše 382m². Součástí domu je velký průjezd na dvorek, kde se nachází kůlna, udírna s posezením a bývalé zemědělské prostory. Dům je napojen na obecní vodovod s možností vody z vlastní studny. Vytápění domu je vlastním plynovým kotlem. Nad domem jsou půdní prostory s možností výstavby dalších obytných místností. Součástí prodeje je zahrada o ploše 389m², která se nachází 150m od domu. Celková plocha pozemků činí 771,0 m². Dům je vhodný k celkové rekonstrukci.



Prodej rodinného domu 180 m²

Dobromilice, okres Prostějov
450 000 Kč

Druhá inzercie prezentuje RD opět ve stejné obci, objekt je opět větší, než dům posuzovaný, má rovněž jako první inzercie průjezd, kde je možno parkovat osobním automobilem, střecha ve srovnatelném stavu s domem posuzovaným, opět tento nabízený objekt není obyvatelný.

Díky specifickému přístupu vlastníků posuzované stavby nebylo možno do posuzovaného objektu vstoupit, nelze tedy jednoznačně říci, v jakém stavu je interiér a vybavení posuzovaného RD. Znalec má ovšem za to, že stavba je schopná okamžitého užívání v souladu se svým účelem, zahrada je užívaná a obhospodařovaná, u uvedených příkladů lze jednoznačně konstatovat, že domy jsou neobyvatelné, před rekonstrukcí ač objemově více než dvojnásobné s možností parkování osobního automobilu v průjezdu a většími ač zanedbanými zahradami.

Nelze ovšem nevzpomenout, že se jedná o lokalitu obývanou i skupinami osob řazených mezi konfliktní, v místě není mnoho pracovních příležitostí, pravda obec je strategicky umístěná mezi dopravními tepnami D1 a R46, ovšem dojezd do větších měst za prací je podmíněn vlastnictvím automobilu – v místě není železnice ač autobusové linky zde jezdí.

Nelze ani říci, že dům lze bez závad ihned užívat, stav střechy včetně krytiny je havarijní, dokončení nových oken je nutností, není pak zřejmé, jak vypadá vybavení interiéru.

Z těchto důvodů určuji obvyklou cenu posuzovaných nemovitých věcí metodou srovnání a analýzy situace při dolní možné hranici ve výši

Cena nemovitých věcí metodou srovnání a analýzy situace
Kč

480 000,00

C) Závěr:

Administrativní cena nemovitostí558 460,00 Kč

Cena určená analýzou situace.....480 000,00 Kč

Obvyklou cenu posuzovaných nemovitých věcí evidovaných na LV č. 715 vedeném pro katastrální území Dobromilice, obec Dobromilice, okres Prostějov, tj. pozemku **parcelní číslo st. 291** – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je **rodinný dům čp. 270** s příslušenstvím a pozemku **parcelní číslo 168/7** - zahrada určenou ve formě obvyklé ceny **ve smyslu zákona číslo 151/97 Sb. určuji ve výši:**

480 000,00 Kč

Slovy : čtyřistaosmdesátisíkorunčeských

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 11.12.1995 čj.: Spr 1099/95 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsaný pod pořadovým číslem 5880 - 110/2015 znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 103/15.

Letecký snímek lokality



Dům čp. 270 je řadovým domem krajním, úzká zahrada dosahuje až k lánu orné půdy, obec Dobromilice

Fotodokumentace:



Dům čp. 270 v Dobromilicích je zděný, řadový krajní, zádveří předsazeno před čelní fasádu, před vchodem vpravo pilíř s plynoměrem a HUP.



detaily střechy, jejíž stav je havarijní



zahrada za domem je úzká, ale udržovaná

malý sklad je postaven na ploše zahrady

Vpis z katastru nemovitostí:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.05.2015 13:35:02

Okres: CZ0713 Prostějov Obec: 589446 Dobromilice
Kat.území: 627364 Dobromilice List vlastnictví: 715
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		

SJM Kalandr Jaroslav a Kalandrová Jaroslava, č.p. 270, 79825 Dobromilice

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky		Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	Parcela				
291	161	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Dobromilice, č.p. 270, bydlení					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 291					
168/7	323	zahrada			zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva kupní ze dne 06.02.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.02.2007.

V-505/2007-709

Pro: Kalandr Jaroslav a Kalandrová Jaroslava, č.p. 270, 79825
Dobromilice

RČ/IČO:

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 dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 28.05.2015 13:58:04

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: