

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 7723-187/2019

**Objednatel znaleckého posudku:** Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem konání dražby nemovitých věcí.

**Adresa předmětu ocenění:** č.p. 62, Obědkovice, okres Prostějov

**Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:** 21.01.2019

**Zpracováno ke dni:** 21.01.2019

**Zhotovitel:** XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav, Ing. Eva Vavřínová  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 21 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 31.01.2019

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 62 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 95, 101 v obci Obědkovice, okres Prostějov, katastrální území Obědkovice za účelem konání dražby nemovitých věcí.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 62, obec Obědkovice
Adresa předmětu ocenění:	č.p. 62, Obědkovice, okres Prostějov
Kraj:	Olomoucký kraj
Okres:	Prostějov
Obec:	Obědkovice
Ulice:	
Katastrální území:	Obědkovice

### **3. Prohlídka a zaměření**

Na základě usnesení 124 EX 11543/15-136 byla dne 21. 1. 2019 v 16.00 provedena pouze vnější prohlídka výše uvedené nemovitosti, paní Radka Poláčková nebyla přítomna a neposkytla požadovanou součinnost pro ohodnocení nemovitosti. Byla přítomna pouze nezletilá osoba, které sdělila základní informace, které nebyly použity v ocenění nemovitosti a byla přeměřena tloušťka zdi. Popis a ocenění nemovitosti je provedeno na základě vnější obhlídky, dále na základě údajů, které bylo možné ověřit a na základě předpokladů a odhadů.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při vnější prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, informace z ÚAP Olomouckého kraje, technické řešení systému INEM.

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

#### Vlastnické právo

Radka Poláčková, Obědkovice 62, 798 23

#### Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 62 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 95, 101 v obci Obědkovice, okres Prostějov, katastrální území Obědkovice.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu. Na katastru nemovitostí není zaměřena zastavěná plocha a vedlejší stavby nejsou zapsány.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Předpokládá se částečné podsklepení, není zde půda a je zde vybudováno obytné podkroví. Objekt byl postaven odhadem v roce 1950.

Základy se předpokládají smíšené, konstrukce objektu je zděná, tloušťka stěn je 35 cm. Střecha je sedlová, střešní krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou tvořeny břizolitem a zateplení pláště není provedeno.

Podlahová plocha činí odhadem 136 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha vč. příslušenství činí odhadem 146 m<sup>2</sup>.

Jsou zde instalována kastlová okna, příslušenství oken jsou žaluzie. Obytné prostory jsou orientovány na jih, východ. Vchodové dveře jsou dřevěné.

Součástí vybavení domu jsou anténní rozvody.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Dále se předpokládá napojení na vodovodní řad a plynovod, odpadní vody jsou svedeny pravděpodobně do jímky.

Stěny vykazují známky poškození, střecha vykazuje známky poškození, okna domu jsou zastaralá, rodinný dům je ve špatném stavu. Objekt nebyl zpřístupněn, předpokládá se zanedbaná údržba.

Pozemek je bez porostů a oplocení pozemku - vepředu kovová branka a brána ve zděných sloupcích, zbytek plotu zděný. Samotný pozemek je rovinný. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Je zde možnost parkování na vlastním pozemku. Součástí jsou tyto venkovní stavby: hospodářská budova, garáž.

Dům je postaven v širším centru obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je nedostatečná - nutnost dojezdu. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci se nenachází pobočka České pošty - nutnost dojezdu.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

V okolí domu není zvýšená kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Vnitřní prohlídka nemovitosti nebyla provedena, nebyl umožněn přístup do nemovitosti.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis rodinného domu</b>	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	částečné
	Podkroví	ano
	Půda	ne
	Dům byl postaven v roce	1950
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	smíšené
	Konstrukce	zděná
	Stropy	
	Tloušťka stěn	35 cm
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	břizolitové
	Vnitřní omítky	
	Typ oken v domě	kastlová
	Orientace oken obytných místností	jih, východ
	Koupelna(y)	
	Toaleta(y)	
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	
	Vnitřní dveře	
	Osvětlovací technika	
	Kuchyně	
	Dispozice RD	
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	Podlahová plocha činí 136 m <sup>2</sup> . Podlahová plocha vč. příslušenství činí 146 m <sup>2</sup> .
	Elektrina	230V a 400V
	Vodovod	Veřejný vodovod

	Svod splašek	jímka
	Plynovod	ano
	Řešení vytápění v domě	
	Topná tělesa	
	Řešení ohřevu vody	
	Podlahy v domě	
	Popis stavu rodinného domu	špatný
	Vady rodinného domu	zdívo: poškozený prvek střecha: poškozený prvek okna: zastaralý prvek klempířské prvky: poškozené, chybí částečně
<b>Popis pozemku</b>	Trvalé porosty	bez porostů
	Venkovní stavby	hospodářská budova, garáž
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	vepředu kovová branka a brána ve zděných sloupcích, zbytek plotu zděný
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
<b>Popis okolí</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	širší centrum obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná břemena</b>		
<b>Další informace</b>	Vnitřní prohlídka nemovitosti nebyla provedena, nebyl umožněn přístup do nemovitosti.	

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 31.01.2019 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

#### Rodinný dům č.p. 62, obec Obědkovice

Rodinný dům č.p. 62 obec Obědkovice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Obědkovice, okres Prostějov	136 m <sup>2</sup> , podsklepený: částečné	Špatný	1456 m <sup>2</sup>	vodovod, plynovod, garáž, hospodářská budova
1	Hruška, okres Prostějov	135 m <sup>2</sup> , Přízemní	Špatný	1360 m <sup>2</sup>	vodovod, kanalizace, 2 obytné budovy, 2 hospodářské, stodola, suché wc
2	Oplocany, okres Přerov	150 m <sup>2</sup> , Patrový	Špatný	1865 m <sup>2</sup>	vodovod, plyn, septik
3	Obědkovice, okres Prostějov	180 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	669 m <sup>2</sup>	garáž v průjezdu, vodovod, studna, septik, dílna, hospodářská budova
4	Pivín, okres Prostějov	150 m <sup>2</sup> , Patrový	Špatný	1045 m <sup>2</sup>	garáž v průjezdu, hospodářská přístavba, studna
5	Vřesovice, okres Prostějov	150 m <sup>2</sup> , Patrový	Před rekonstrukcí	938 m <sup>2</sup>	plyn, kanalizace, garáž, studna, garáž
6	Hruška, okres Prostějov	170 m <sup>2</sup> , Přízemní	Dobrý	2411 m <sup>2</sup>	plyn, studna, hospodářská část

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	6.888,89 Kč	0.9	6.200,00 Kč	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.9700	6.391,75 Kč
2	8.600,00 Kč	0.9	7.740,00 Kč	1.00	0.99	1.00	1.10	1.00	1.00	1.0890	7.107,44 Kč
3	10.555,56 Kč	0.9	9.500,00 Kč	1.00	0.98	1.20	0.76	1.00	1.00	0.8938	10.628,78 Kč
4	5.600,00 Kč	0.9	5.040,00 Kč	1.00	0.99	1.00	0.87	1.00	1.00	0.8613	5.851,62 Kč
5	11.200,00 Kč	0.9	10.080,00 Kč	1.00	0.99	1.10	0.84	1.00	1.00	0.9148	11.018,80 Kč
6	8.823,53 Kč	Nepoužit	8.823,53 Kč	1.00	0.98	1.20	1.18	1.00	1.00	1.3877	6.358,38 Kč
<b>Celkem průměr</b>											7.892,80 Kč
<b>Minimum</b>											5.851,62 Kč
<b>Maximum</b>											11.018,80 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											2.308,60 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											5.584,20 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											10.201,40 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

7.892,80 Kč/m<sup>2</sup>

\*

136,00 m<sup>2</sup>

= **1.073.420 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**1.073.000,-- Kč**



## II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Rodinný dům č.p. 62 obec Obědkovice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Obědkovice, okres Prostějov	136 m <sup>2</sup> , podsklepený: částečné	Špatný	1456 m <sup>2</sup>	vodovod, garáž, hospodářská budova
1	Hruška, okres Prostějov	135 m <sup>2</sup> , Přízemní	Špatný	1360 m <sup>2</sup>	vodovod, kanalizace, 2 obytné budovy, 2 hospodářské, stodola, suché wc
2	Oplocany, okres Přerov	150 m <sup>2</sup> , Patrový	Špatný	1865 m <sup>2</sup>	
3	Obědkovice, okres Prostějov	180 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	669 m <sup>2</sup>	garáž v průjezdu, vodovod, studna, septik, dílna, hospodářská budova
4	Pivín, okres Prostějov	150 m <sup>2</sup> , Patrový	Špatný	1045 m <sup>2</sup>	garáž v průjezdu, hospodářská přístavba, studna
5	Vřesovice, okres Prostějov	150 m <sup>2</sup> , Patrový	Před rekonstrukcí	938 m <sup>2</sup>	plyn, kanalizace, garáž, studna, garáž
6	Hruška, okres Prostějov	170 m <sup>2</sup> , Přízemní	Dobrý	2411 m <sup>2</sup>	plyn, studna, hospodářská část

### Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

#### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	6.888,89	0,90	6.200,00
2	8.600,00	0,90	7.740,00
3	10.555,56	0,90	9.500,00
4	5.600,00	0,90	5.040,00
5	11.200,00	0,90	10.080,00
6	8.823,53	-	8.823,53
	Maximální hodnota	10.080,00	(případ č.5)
	Minimální hodnota	5.040,00	(případ č.4)
	Relace min vs. max hodnoty	2,0000	OK
	<b>Aritmetický průměr</b>	<b>7.897,26</b>	

## II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 62 obec Obědkovice						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
<b>Oceňovaný objekt</b>	Obědkovice, okres Prostějov	136 m <sup>2</sup> , podsklepený: částečné	Špatný	1456 m <sup>2</sup>	vodovod, garáž, hospodářská budova	X
1	Hruška, okres Prostějov	135 m <sup>2</sup> , Přízemní	Špatný	1360 m <sup>2</sup>	vodovod, kanalizace, 2 obytné budovy, 2 hospodářské, stodola, suché wc	3
2	Oplocany, okres Přerov	150 m <sup>2</sup> , Patrový	Špatný	1865 m <sup>2</sup>		3
3	Obědkovice, okres Prostějov	180 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobry	669 m <sup>2</sup>	garáž v průjezdu, vodovod, studna, septik, dílna, hospodářská budova	2
4	Pivín, okres Prostějov	150 m <sup>2</sup> , Patrový	Špatný	1045 m <sup>2</sup>	garáž v průjezdu, hospodářská přístavba, studna	2
5	Vřesovice, okres Prostějov	150 m <sup>2</sup> , Patrový	Před rekonstrukcí	938 m <sup>2</sup>	plyn, kanalizace, garáž, studna, garáž	3
6	Hruška, okres Prostějov	170 m <sup>2</sup> , Přízemní	Dobry	2411 m <sup>2</sup>	plyn, studna, hospodářská část	1

### Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	6.888,89	0,90	6.200,00	3	18.600,00
2	8.600,00	0,90	7.740,00	3	23.220,00
3	10.555,56	0,90	9.500,00	2	19.000,00
4	5.600,00	0,90	5.040,00	2	10.080,00
5	11.200,00	0,90	10.080,00	3	30.240,00
6	8.823,53	-	8.823,53	1	8.823,53

Mezisoučet

14

109.963,53

Celkem

7.854,54

**Základní cena: 7.854,54 Kč/m<sup>2</sup>**

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$7.854,54 * 1,0000 = 7.854,54 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

**7.854,54 Kč/m<sup>2</sup>**

**\* 136,00 m<sup>2</sup>**

**= 1.068.217,44 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**1.070.000,-- Kč**

## II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

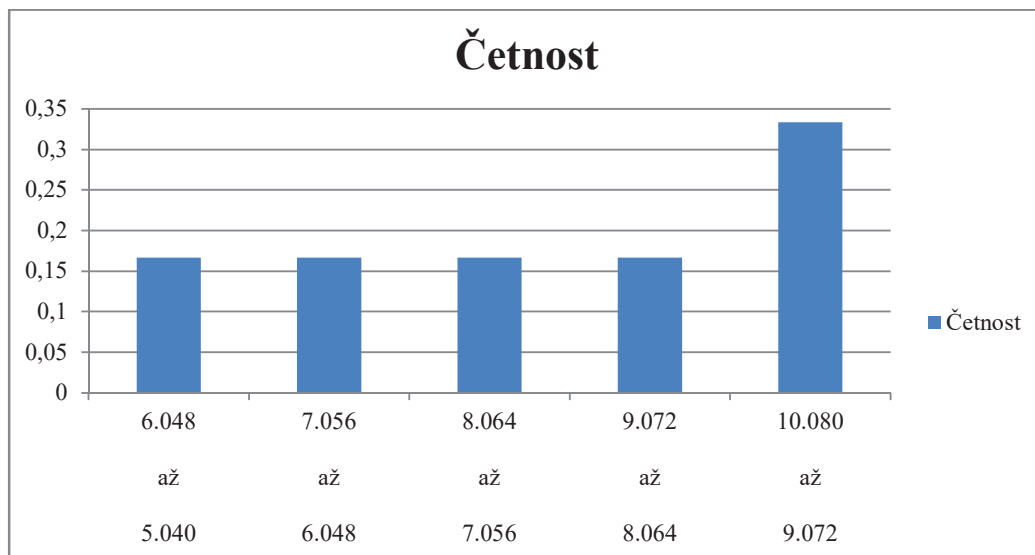
### Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	6.889	0,90	6.200,00
2	8.600	0,90	7.740,00
3	10.556	0,90	9.500,00
4	5.600	0,90	5.040,00
5	11.200	0,90	10.080,00
6	8.824	-	8.823,53

Střední hodnota	7.897,26
Medián	8.281,77
Rozdíl max-min	5.040,00
Minimum	5.040,00
Maximum	10.080,00

### Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
5.040	až	6.048	1	0.166666666666667
6.048	až	7.056	1	0.166666666666667
7.056	až	8.064	1	0.166666666666667
8.064	až	9.072	1	0.166666666666667
9.072	až	10.080	2	0.333333333333333



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **9.072,00 Kč/m<sup>2</sup>** do **10.080,00 Kč/m<sup>2</sup>**

\_\_\_\_\_ \* **136,00 m<sup>2</sup>**

od **1.233.792,00 Kč** do **1.370.880,00 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **1.230.000,-- Kč** do **1.370.000,-- Kč**

## **C. REKAPITULACE:**

I. Výsledek dle srovnávací metody

**1.073.000,-- Kč**

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

**1.070.000,-- Kč**

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od **1.230.000,-- Kč** do **1.370.000,-- Kč**

## **ZÁVĚR:**

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na**

**1.100.000 Kč**

Slovy: jedenmilionjednostotísíc korun

### **Vypracoval:**

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav, Ing. Eva Vavřínová  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 31.01.2019

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 7723-187/2019 znaleckého deníku.

## E. Přílohy

### Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

#### Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	94
Katastrální území:	<a href="#">Obědkovice [708577]</a>

Zobrazení v mapě

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Poláčková Radka, č. p. 62, 79823 Obědkovice	

#### Pozemky

Parcelní číslo
<a href="#">st. 95, součástí pozemku je stavba</a>
<a href="#">101</a>

#### Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

#### Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

#### Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 03.02.2019 16:00:00.

© 2004 - 2019 [Český úřad nemovitých a katastrální](#) • [Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8](#)  
Podání určena katastrálním úřadům a pracovištím zasílajte přímo na [jich.e-mail@cs.cuzk.cz](#)  
Uživatelská podpora: <https://helpdesk.cuzk.cz> tel. +420 284 044 455

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 95
Obec:	Obědkovice (589799)
Katastrální území:	Obědkovice (708577)
Číslo LV:	94
Výměra (m <sup>2</sup> ):	490
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Grafický nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Obědkovice (108570), č. p. 62, rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 95
Stavební objekt:	č. p. 62
Adresní místa:	č. p. 62

Sousední parcely

## Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Poláčkova Radka, č. p. 62, 79823 Obědkovice	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zatížení
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Poláčkova Radka
Zahájení exekuce - Poláčkova Radka

## Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 03.02.2019 16:00:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	101
Obec:	Obědkovice (589799)
Katastrální území:	Obědkovice (708577)
Číslo LV:	24
Výměra (m <sup>2</sup> ):	966
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Poláčková Radka, é. p. 62, 79823 Obědkovice	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
30850	931
30100	35

## Omezení vlastnického práva

Typ
Základ zatížení
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

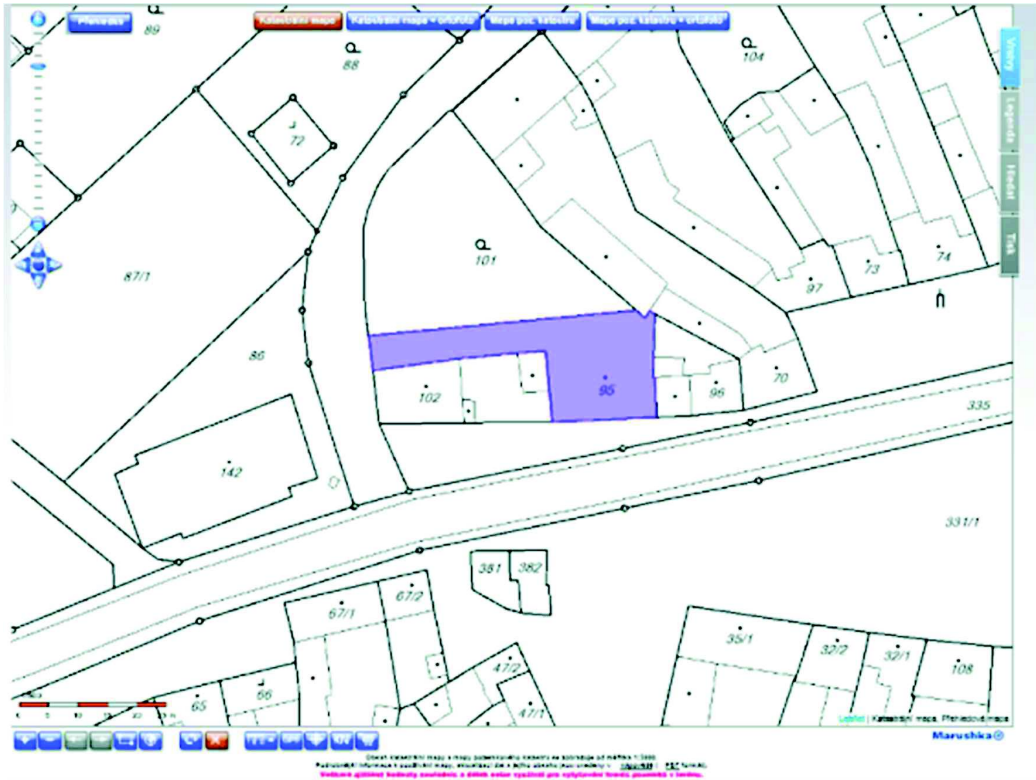
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Poláčková Radka
Zahájení exekuce - Poláčková Radka

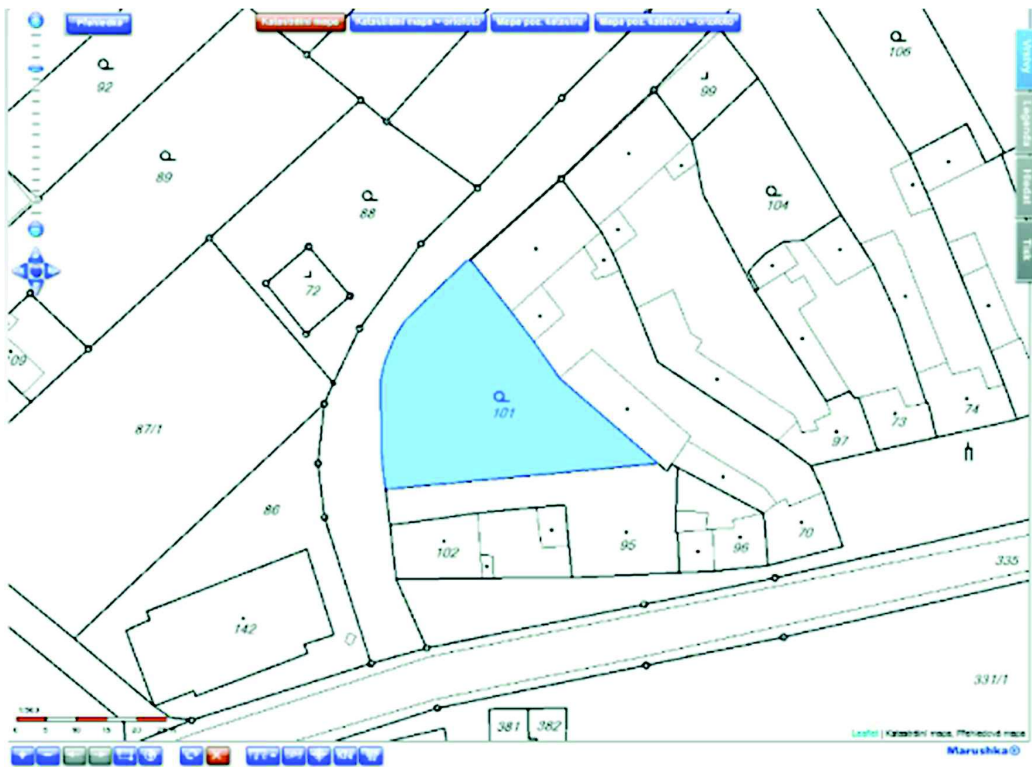
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov](#)

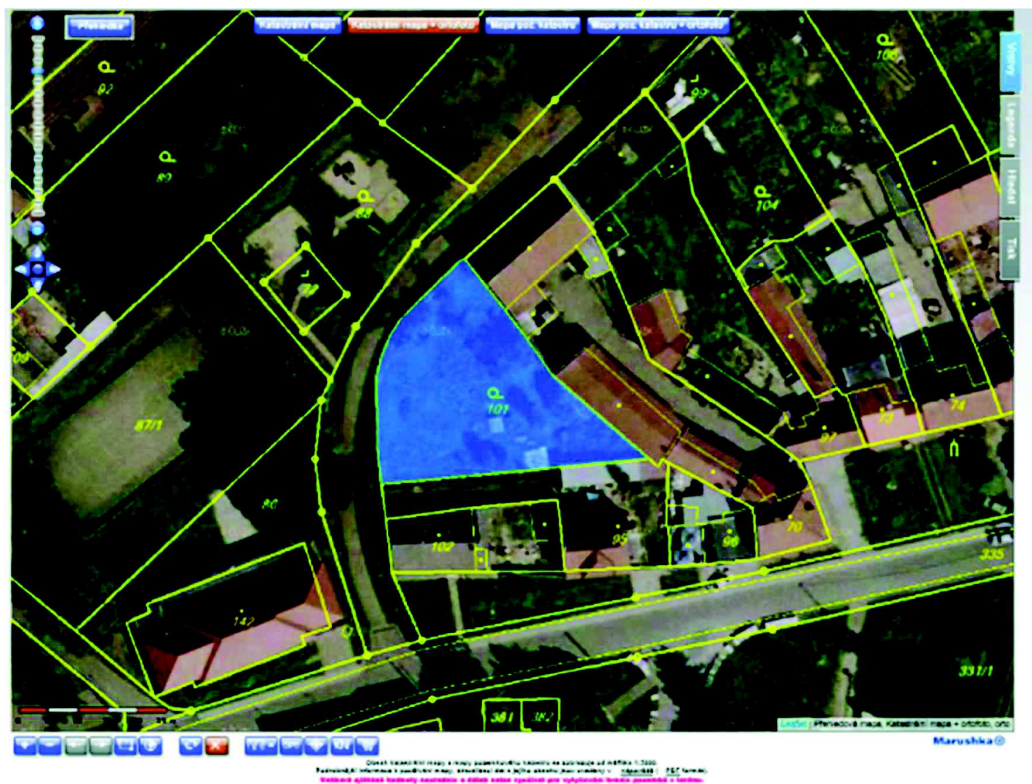
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 03.02.2019 16:00:00





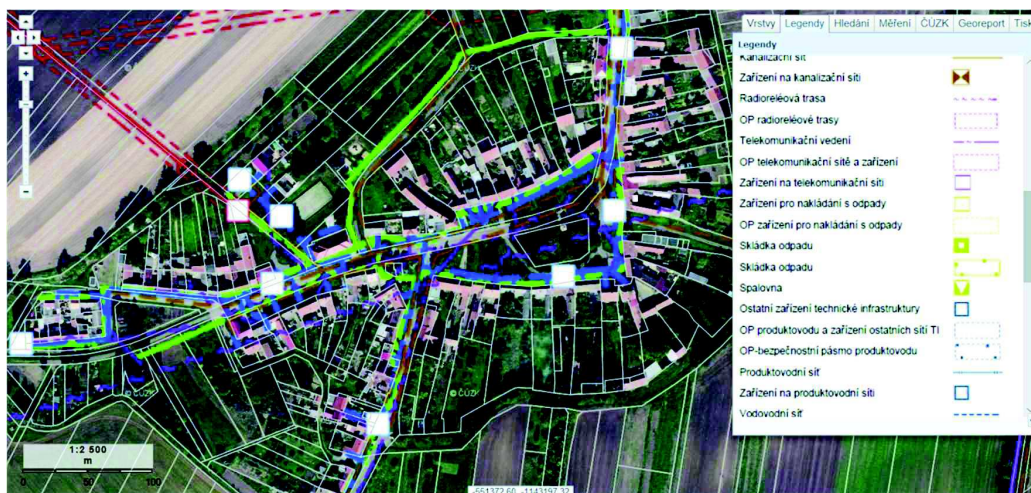
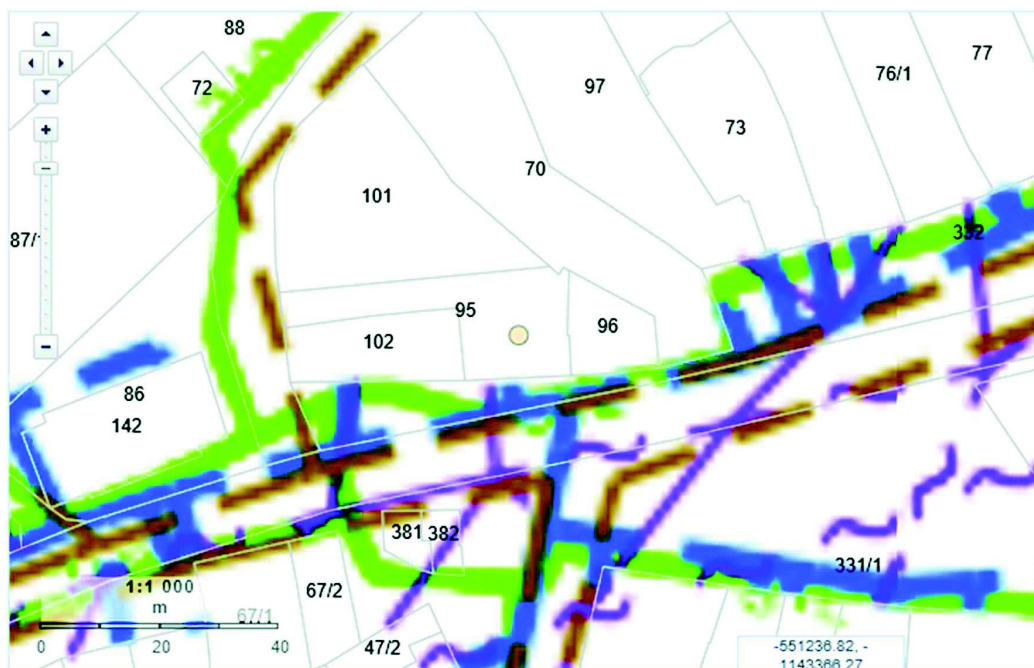


Dostupni su samo oni podaci koji su dostupni na dan izdavanja ovog dokumenta.  
 Podaci su izdani u skladu sa zakonom o zaštiti podataka o ličnosti.



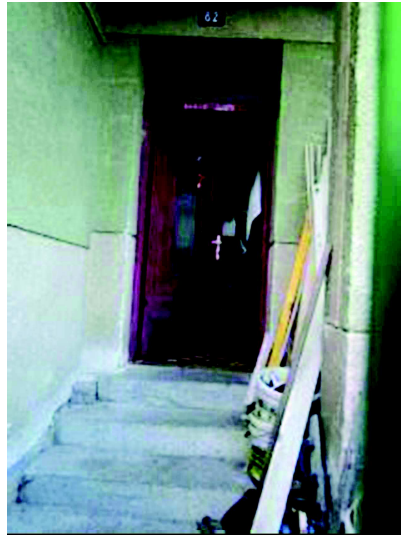
Dostupni su samo oni podaci koji su dostupni na dan izdavanja ovog dokumenta.  
 Podaci su izdani u skladu sa zakonom o zaštiti podataka o ličnosti.

## Zasíťování a ÚP Obědkovice č. p. 62



## Pořízená fotodokumentace





## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

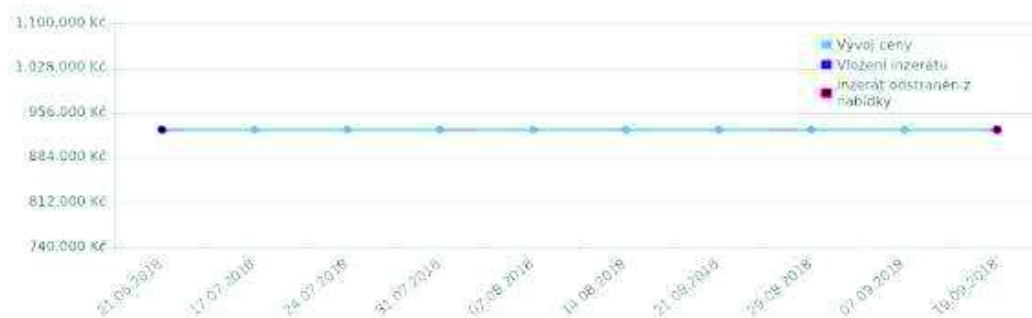


**Prodej, Rodinný dům, 135 m<sup>2</sup>, Hruška, okres Prostějov**

**Celková cena: 930.000 Kč**

**Adresa: Hruška, okres Prostějov**

## 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



## 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Adresa</b>	Hruška, okres Prostějov	<b>Stav objektu</b>	Před rekonstrukcí
<b>Cena</b>	930 000 Kč	<b>Zastavěná plocha (m2)</b>	536
<b>Konstrukce budovy</b>	Smíšená	<b>Plocha užitná</b>	135
<b>Typ domu</b>	Přízemní	<b>Podlahová plocha</b>	135
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	1	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	1360

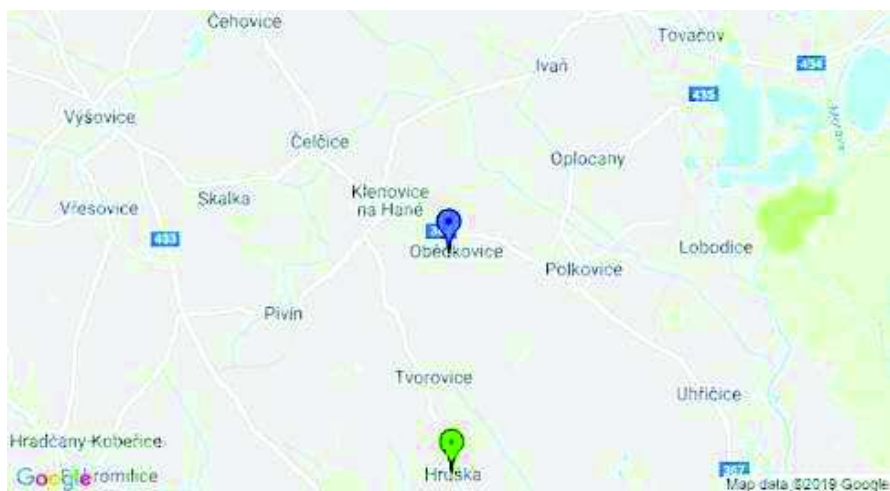
### Slovní popis

Obec Hruška leží v jižní části Olomouckého kraje severovýchodně od Němčic nad Hanou v nadmořské výšce 220m, v blízkosti protéká řeka Haná a obcí prochází cyklotrasa od Němčic nad Hanou, obec je členem mikroregionu "Němčicko". V současné době má Hruška cca 260 obyvatel. V obci je Obecní úřad, knihovna, jsou zde potraviny a pohostinství. Nabízíme k prodeji soubor nemovitostí na dvou pozemcích o celkové výměře 1360 m<sup>2</sup> situovaných v centru obce. Jedná se o pět budov z toho dvě obytné (RD a přístavek), stodolu a dvě hospodářská stavení k uskladnění věcí, zemědělských produktů a chovu zvířat. Obytné budovy jsou o dispozici 1+1, z nich přístavek má koupelnu s elektrickým bojlerem pro ohřev vody, pro obě budovy je suché WC ve dvorním traktu. Topení je řešeno lokálními kamny na tuhá paliva. Obytné budovy jsou postaveny ze smíšeného zdiva, ostatní budovy jsou cihelné. Střechy jsou sedlové, střešní krytina je taška pálená a taška eternitová. Okna jsou původní dřevěná, omítky štukové. Technický stav budov, především obytných, je k rekonstrukci. Obytné budovy jsou napojeny na elektrinu 230/400V, obecní vodu. V půdním prostoru RD lze vybudovat další obytné prostory. Ve dvorním traktu je dostatek místa pro manipulaci, skladování různorodého materiálu případně pro drobné pěstování zeleniny apod. Stodola, která má užitnou plochu 200 m<sup>2</sup>, je přístupná z obecní komunikace a po úpravě i průjezdná do dvorního traktu, ten má i svůj samostatný vjezd z obecní komunikace. Užitná plocha k bydlení cca 135 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha obou pozemků je cca 536 m<sup>2</sup>, výměra obou pozemků je 1.360m<sup>2</sup>. Více informací v RK, nabízíme možnost zajištění úvěru na bydlení.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 150 m<sup>2</sup>,  
Oplocany, okres Písek**

**Celková cena: 1.290.000 Kč**

**Adresa: Oplocany, okres Písek**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci), probíhá vklad V- 138/2019, kupní smlouvy na KÚ



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Adresa</b>	Oplocany, okres Písek	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	358
<b>Cena</b>	1 290 000 Kč	<b>Plocha užitná</b>	358
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Podlahová plocha</b>	150
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	1865
<b>Stav objektu</b>	Před rekonstrukcí		

### Slovní popis

Ve výhradním zastoupení majitele Vám nabízíme ke koupi samostatně stojící rodinný dům s rozlehlými pozemky v klidném prostředí obce Oplocany, která leží mezi Písekem a Prostějovem cca 3 km od tovačovských rybníků a jezer. Zdivo domu je z pálených cihel, na střeše je krytina z plechu a zčásti z eternitu. Okna z uliční strany jsou plastová, ostatní dřevěná kastlová. Dispozičně je dům řešen jako 4+1 s terasou a s možností vybudování dalších pokojů z půdního prostoru. V domě jsou zavedeny všechny IS (obecní vodovod, elektřina, plyn, odpady svedeny do septiku). O vytápění se stará plynový kotel napojený na radiátory, které byly zčásti již vyměněny. Je zde však i

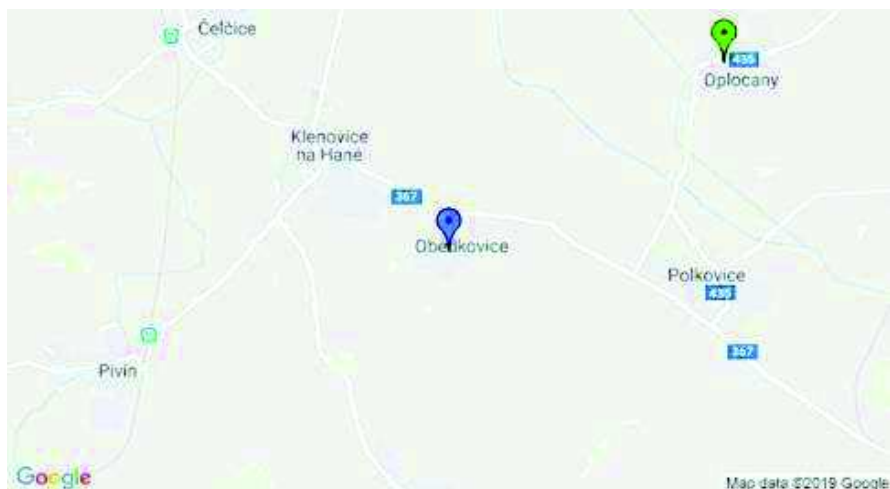


komín pro krbová kamna. Část domu je podsklepena. Celková plocha pozemku vč. zast. pl. činí 1865 m<sup>2</sup> (jedná se celkem o čtyři samostatné spolu sousedící parcely, přičemž jedna z nich spolu se zahradou o výměře 736 m<sup>2</sup> tvoří další stavební místo, a je proto i velmi dobrou investicí do budoucna). Celý pozemek je zatravněný, s ovocnými stromy, a má přístupovou cestu z více stran. Eventuelně by byla i možnost odkoupení pole, které je za domem, a které je ve vlastnictví stejného majitele. Nemovitost je vzhledem k velikosti a řešení pozemku velmi vhodná i pro chovatele zvířectva a pro drobné pěstitele, popř. pro různé podnikání. PENB se vyhotovuje, proto v inzerci uvedena kategori G. Zájemcům pomůžeme se zajištěním výhodného financování přes našeho smluvního partnera. Dům je volný ihned a je určen k celkové rekonstrukci.

#### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

#### 1. Identifikace

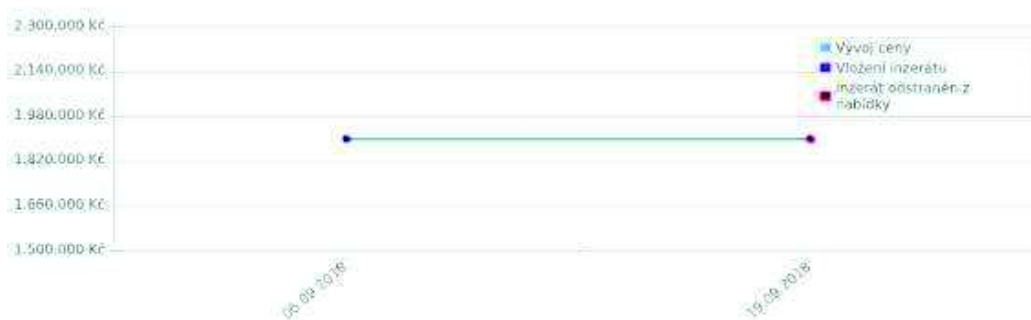


**Prodej, Rodinný dům, 180 m<sup>2</sup>,  
Obědkovice, okres Prostějov**

**Celková cena: 1.900.000 Kč**

**Adresa: Obědkovice, okres Prostějov**

#### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Obědkovice, okres Prostějov	Stav objektu	Dobrý
Cena	1 900 000 Kč	Zastavěná plocha (m <sup>2</sup> )	466
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha užitná	180
Typ domu	Patrový	Plocha přidruženého pozemku	669

### Slovní popis

V zastoupení majitelů nabízíme k prodeji rodinný dům 4+kk v obci Obědkovice, okres Prostějov. Nemovitost byla postavena před cca 45 lety. Přízemí domu je po částečné rekonstrukci, jinak je určena k modernizaci. GO střechy bylo provedeno v roce 2010 ,dále byla udělána nová koupelna se sprchovým koutem, částečně nové podlahy s izolací, elektřina a rozvody vody. IS: veřejný vodovod, vlastní studna, septik s přepadem, elektřina 220,380V, vytápění ústřední s novým kotlem na TP- automat s násypníkem /dřevo, pelety,uhlí/. Dispozičně je dům řešen prostorným průjezdem /garážování/ se vstupem do domu a na dvůr. V přízemí domu je prostorná vstupní hala, kuchyně s jídelní částí, pokoj .Dále je zde koupelna se sprchovým koutem a samostatné WC. Přízemí domu spojuje s patrem betonové schodiště. V patře jsou tři pokoje a vstup na terasu. Je zde i nachystaný prostor na případné dobudování menší koupelny /stupačky i voda /. V dvorní části domu je dílna a hospodářská stavba. Je zde i možnost dobudovat pergolu k posezení, dvůr nabízí naprosté soukromí. Na dvůr navazuje oplocená zahrada s možností vjezdu. Pokud hledáte nemovitost, kterou si upravíte a zmodernizujete podle svých představ s výbornou dostupností do Prostějova a okolí je tento dům tou správnou volbou. Kontaktujte realitního specialistu naší společnosti a domluvte si prohlídku.

### 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 150 m<sup>2</sup>, Pivín, okres Prostějov**

**Celková cena: 840.000 Kč**

**Adresa: Pivín, okres Prostějov**

## 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



## 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Adresa</b>	Pivín, okres Prostějov	<b>Zastavěná plocha (m2)</b>	253
<b>Cena</b>	840 000 Kč	<b>Plocha užitná</b>	150
<b>Konstrukce budovy</b>	Smíšená	<b>Podlahová plocha</b>	150
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	1045
<b>Stav objektu</b>	Před rekonstrukcí		

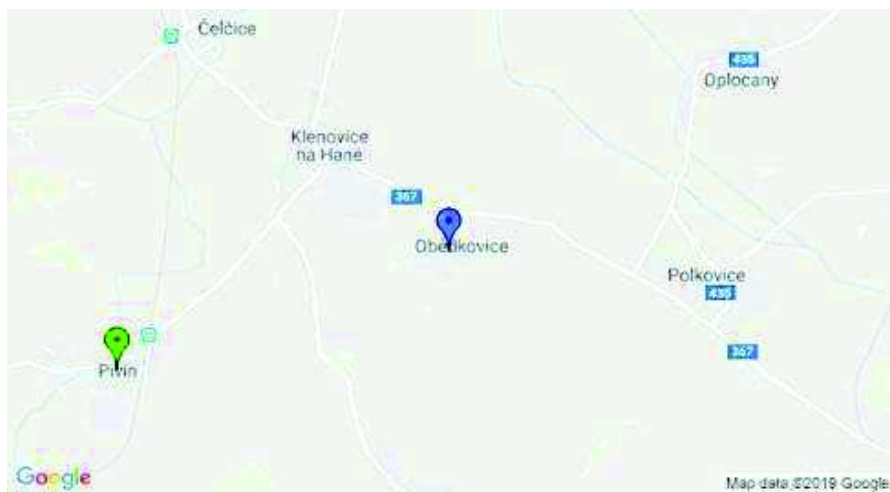
### Slovní popis

Exkluzivní prodej domu 4+1 se zahradou v Pivíně, okr. Prostějov. Dům je v původním stavu, určený k rekonstrukci. Dispozičně odpovídá 4+1, lze rozšířit o další místnosti. V hlavní části domu je průjezd využitelný jako garáž. Ve dvoře je k domu připojená přístavba s původním hosp. účelem. Dvůr přechází v pěknou užitnou zahradu s ovocnými stromy o ploše 689 m<sup>2</sup> ukončenou brankou vedoucí na komunikaci. Před domem je větší předzahrádka s možností parkování. Zdivo domu je smíšené, střecha původní s pálenou taškou. Okna jsou dřevěná kastlová. V domě jsou dřevěné podlahy a stropy. Zdrojem vody je studna s pitnou vodou, obec plánuje připojení vod. řadu. U domu je plynová přípojka. PENB G. Obec je dobře vybavená (obec. úřad, kult. dům, škola, školka, lékaři, knihovna, obchody, hostince, fotbalová a dětská hřiště, pěkný park), s dobrou dopravní obsluhností (autobus, železnice), v blízkosti měst Prostějov, Kojetín, Němčice n/H. Uvedená cena je včetně právního servisu a služeb RK. Koupi lze financovat hypotékou, s jejím vyřízením Vám rádi pomůžeme.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace

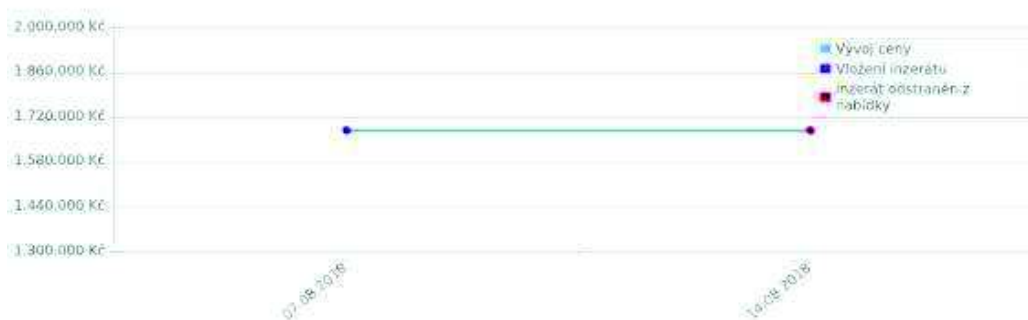


**Prodej, Rodinný dům, 150 m<sup>2</sup>,  
Vřesovice, okres Prostějov**

**Celková cena: 1.680.000 Kč**

**Adresa: Vřesovice, okres Prostějov**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Adresa</b>	Vřesovice, okres Prostějov	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Cena</b>	1 680 000 Kč	<b>Plocha užitná</b>	150
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	938
<b>Typ domu</b>	Patrový		

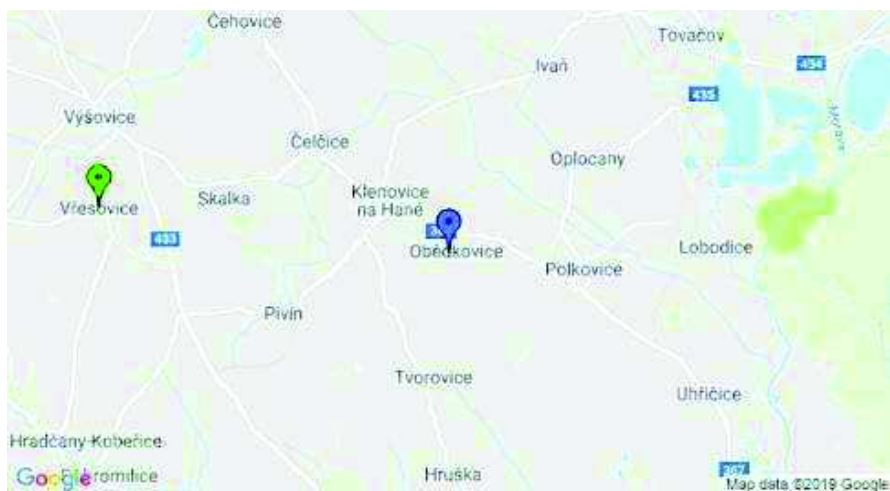
### Slovní popis

Výhradně nabízíme prodej rodinného domu 4+1 92m<sup>2</sup> na pozemku 938 m<sup>2</sup> v obci Vřesovice. Dům je na lukrativní adrese. Určen k rekonstrukci. Přístup na pozemek je jak z ulice, tak i ze zahrady. Připojen na veřejnou kanalizaci. Topení zajišťuje plynový kotel a kotel na tuhá paliva. Součástí domu je, předzahrádka, samostatný vjezd na pozemek a do garáže, sklep, zahrada, studna, letní bydlení, místnosti na zabijačku, prádelna, dílna, slepičárna apod. Možnost rozšíření o podkrovní bydlení se samostatným vchodem.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

### 1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 170 m<sup>2</sup>, č. p. 12, Hruška, okres Prostějov**

**Celková cena: 1.500.000 Kč**

**Adresa: Hruška, okres Prostějov**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Hruška, okres Prostějov	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	1 500 000 Kč	<b>Zastavěná plocha (m2)</b>	936
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	30.01.2017	<b>Plocha užitná</b>	170
<b>Číslo řízení</b>	V-2388/2017	<b>Podlahová plocha</b>	170
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	2411
<b>Typ domu</b>	Přízemní		

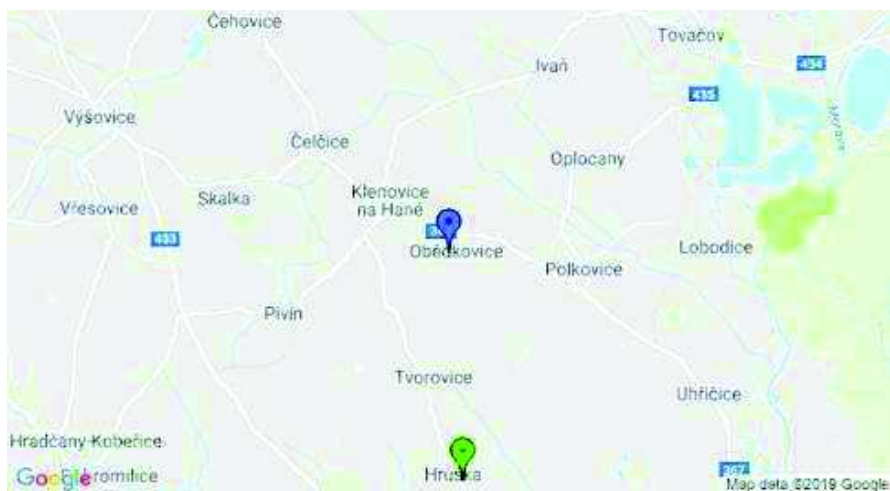
### Slovní popis

Přízemní rodinný dům 5+1, po vnitřní rekonstrukci. Vytápění na tuhá paliva, nebo plynem. Vlastní studna. S průjezdem na nádvoří, kde na dům navazuje hospodářská část se skladovacími prostory. Na domě chybí dodělat fasádu. Zahrada za domem je v mírně svažitém terénu. Doporučuji prohlídku, na které získáte lepší představu o nemovitosti.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost