

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 11480-1258/2020

**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 pro  
potřeby exekučního řízení

**Adresa předmětu ocenění:** č.p. 143, Oplocany, okres Přerov

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 16.06.2020

**Zpracováno ke dni:** 16.06.2020

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

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 22.06.2020

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši 25/286 rodinného domu č.p. 143 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 109 v obci Oplocany, okres Přerov, katastrální území Oplocany pro potřeby exekučního řízení.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 143, obec Oplocany
Adresa předmětu ocenění:	č.p. 143, Oplocany, okres Přerov
Kraj:	Olomoucký kraj
Okres:	Přerov
Obec:	Oplocany
Ulice:	
Katastrální území:	Oplocany

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka nemovitosti nebyla umožněna, venkovní zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 16.06.2020.

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

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při vnější obhlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodeích, technické řešení systému INEM, územní plán.

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

#### Vlastnické právo

Gáborová Gabriela, Kotojedská 1011/74, 76701 Kroměříž 25/286

#### Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 143 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 109 v obci Oplocany, okres Přerov, katastrální území Oplocany.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům není patrně podsklepený, není zde patrně půda a nemá patrně vybudované obytné podkroví. Objekt byl postaven odhadem v roce 1950.

Základy má pravděpodobně smíšené, objekt je cihlové konstrukce, stěny mají tloušťku 45 cm. Tvar střechy je sedlový, střešní krytina je tvořena eternitovými šablonami a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenné a zateplení pláště není provedeno.

Podlahová plocha činí odhadem 80 m<sup>2</sup>.

Jsou zde jednoduchá dřevěná okna, příslušenství oken chybí. Obytné prostory jsou orientovány na východ, západ. Vchodové dveře jsou dřevěné.

V domě je patrně zavedena elektřina o napětí 230V a zdroj elektřiny je patrně v současnosti odpojen. Zdrojem vody je vodovod, je napojen pravděpodobně na veřejnou kanalizaci a zemní plyn je pravděpodobně zaveden. (dle územního plánu – technické infrastruktury)

Vnější omítky jsou v dezolátním stavu, střecha je v dezolátním stavu, okna jsou v dezolátním stavu. Oceňovaný rodinný dům nebyl zpracovateli zpřístupněn, jeho stav je dle vnější obhlídky stanoven jako špatný.

Pozemek je bez porostů a jako oplocení pozemku byl použit pletivo do ocelových sloupků zčásti dřevěný plot. Samotný pozemek je rovinný. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Možnost parkování je na vlastním pozemku.

Dům je situovaný na západním okraji 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 místě se nenachází pobočka České pošty - nutnost dojezdu.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeď v podobě lesů a luk. Je zde střední nebezpečí výskytu povodně (území tzv. 20leté vody).

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

V místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

### Tabulkový popis

#### Popis rodinného domu

Typ rodinného domu	samostatný objekt
Počet nadzemních podlaží	1
Podsklepení	patrně ne
Podkroví	patrně ne
Půda	patrně ne
Dům byl postaven v roce	1950
Zdroj informace o době výstavby	odhadem
Rozsah rekonstrukce domu	X
Základy	pravděpodobně smíšené
Konstrukce	cihlová
Stropy	nezjištěno
Tloušťka stěn	45 cm
Střecha	sedlová
Krytina střechy	eternitové šablony
Klempířské prvky	plechové
Vnější omítky	vápenné
Vnitřní omítky	nezjištěno
Typ oken v domě	dřevěná jednoduchá
Orientace oken obytných místností	východ, západ
Koupelna(y)	nezjištěno
Toaleta(y)	nezjištěno
Vstupní dveře	dřevěné
Typ zárubní	nezjištěno
Vnitřní dveře	nezjištěno
Osvětlovací technika	nezjištěno
Kuchyně	nezjištěno
Dispozice RD	nezjištěno
Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	Podlahová plocha činí odhadem 80 m <sup>2</sup> .
Elektrína	patrně 230V
Vodovod	vodovod
Svod splašek	pravděpodobně veřejná kanalizace
Plynovod	pravděpodobně ano
Řešení vytápění v domě	nezjištěno
Topná tělesa	nezjištěno

	Řešení ohřevu vody	nezjištěno
	Podlahy v domě	nezjištěno
	Popis stavu rodinného domu	špatný
	Vady rodinného domu	okna: prvek v dezolátním stavu střecha: prvek v dezolátním stavu zdívo: prvek v dezolátním stavu
<b>Popis pozemku</b>	Trvalé porosty	bez porostů
	Venkovní stavby	x
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
<b>Popis okolí</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	západní okraj 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 využití - nutnost dojíždět, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v místě se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se středním nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 20leté vody)
	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>	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
<b>Další informace</b>		

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 16.06.2020 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 prodejkch 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. 143, obec Oplocany

Rodinný dům č.p. 143 obec Oplocany					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Oplocany, okres Přerov	80 m <sup>2</sup> , podsklepený: ne	Špatný	329 m <sup>2</sup>	
1	Víceměřice, okres Prostějov	95 m <sup>2</sup> , Přízemní	Před rekonstrukcí	263 m <sup>2</sup>	
2	Kotojedy, Kroměříž, okres Kroměříž	61 m <sup>2</sup> , Přízemní	Před rekonstrukcí	210 m <sup>2</sup>	
3	Polkovice, okres Přerov	178 m <sup>2</sup> , Patrový	Před rekonstrukcí	212 m <sup>2</sup>	
4	Oplocany, okres Přerov	172 m <sup>2</sup> , Patrový	Před rekonstrukcí	622 m <sup>2</sup>	
5	Oplocany, okres Přerov	224 m <sup>2</sup> , Přízemní	Před rekonstrukcí	1788 m <sup>2</sup>	hospodářská budova

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	5.263,16 Kč	Nepoužit	5.263,16 Kč	1.00	0.99	1.10	0.91	1.00	1.00	0.9910	5.310,96 Kč
2	4.188,52 Kč	Nepoužit	4.188,52 Kč	1.00	1.01	1.10	0.84	1.00	1.00	0.9332	4.488,35 Kč
3	2.022,47 Kč	0.9	1.820,22 Kč	1.00	0.95	1.10	0.84	1.00	1.00	0.8778	2.073,63 Kč
4	5.755,81 Kč	0.9	5.180,23 Kč	1.00	0.95	1.10	1.21	1.00	1.00	1.2645	4.096,66 Kč
5	3.794,64 Kč	Nepoužit	3.794,64 Kč	1.00	0.93	1.10	1.30	1.01	1.00	1.3432	2.825,08 Kč
<b>Celkem průměr</b>											3.758,94 Kč
<b>Minimum</b>											2.073,63 Kč
<b>Maximum</b>											5.310,96 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											1.300,69 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											2.458,25 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											5.059,63 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 průměrně 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

3.758,94 Kč/m<sup>2</sup>

\*

80,00 m<sup>2</sup>

= 300.715 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

**301.000,-- Kč**

**Celková cena po úpravě spoluvlastnickým podílem ve výši 25/286**

**26.312,-- Kč**



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

Rodinný dům č.p. 143 obec Oplocany					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Oplocany, okres Přerov	80 m <sup>2</sup> , podsklepený: ne	Špatný	329 m <sup>2</sup>	
<b>1</b>	Víceměřice, okres Prostějov	95 m <sup>2</sup> , Přízemní	Před rekonstrukcí	263 m <sup>2</sup>	
<b>2</b>	Kotojedy, Kroměříž, okres Kroměříž	61 m <sup>2</sup> , Přízemní	Před rekonstrukcí	210 m <sup>2</sup>	
<b>3</b>	Polkovice, okres Přerov	178 m <sup>2</sup> , Patrový	Před rekonstrukcí	212 m <sup>2</sup>	
<b>4</b>	Oplocany, okres Přerov	172 m <sup>2</sup> , Patrový	Před rekonstrukcí	622 m <sup>2</sup>	
<b>5</b>	Oplocany, okres Přerov	224 m <sup>2</sup> , Přízemní	Před rekonstrukcí	1788 m <sup>2</sup>	hospodářská budova

### 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	5.263,16	-	5.263,16
2	4.188,52	-	4.188,52
3	2.022,47	0,90	1.820,22
4	5.755,81	0,90	5.180,23
5	3.794,64	-	3.794,64
	Maximální hodnota	5.263,16	(případ č.1)
	Minimální hodnota	1.820,22	(případ č.3)
	Relace min vs. max hodnoty	2,8915	(relace nesmí být větší než 2)
	Aritmetický průměr	4.049,35	
	Odchylka max hodnoty od průměru	1.213,81	
	Odchylka min hodnoty od průměru	2.229,13	
	Bude vyřazena min hodnota (případ č.3)		

#### Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	5.263,16	-	5.263,16
2	4.188,52	-	4.188,52
3	2.022,47	0,90	1.820,22
4	5.755,81	0,90	5.180,23
5	3.794,64	-	3.794,64
	Maximální hodnota	5.263,16	(případ č.1)
	Minimální hodnota	3.794,64	(případ č.5)
	Relace min vs. max hodnoty	1,3870	OK
	Aritmetický průměr	4.606,64	

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

Rodinný dům č.p. 143 obec Oplocany						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Oplocany, okres Přerov	80 m <sup>2</sup> , podsklepený: ne	Špatný	329 m <sup>2</sup>		X
1	Víceměřice, okres Prostějov	95 m <sup>2</sup> , Přízemní	Před rekonstrukcí	263 m <sup>2</sup>		3
2	Kotojedy, Kroměříž, okres Kroměříž	61 m <sup>2</sup> , Přízemní	Před rekonstrukcí	210 m <sup>2</sup>		3
3	Polkovicice, okres Přerov	178 m <sup>2</sup> , Patrový	Před rekonstrukcí	212 m <sup>2</sup>		2
4	Oplocany, okres Přerov	172 m <sup>2</sup> , Patrový	Před rekonstrukcí	622 m <sup>2</sup>		1
5	Oplocany, okres Přerov	224 m <sup>2</sup> , Přízemní	Před rekonstrukcí	1788 m <sup>2</sup>	hospodářská budova	1

### Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	5.263,16	-	5.263,16	3	15.789,48
2	4.188,52	-	4.188,52	3	12.565,56
3	2.022,47	0,90	1.820,22	2	3.640,44
4	5.755,81	0,90	5.180,23	1	5.180,23
5	3.794,64	-	3.794,64	1	3.794,64
Mezisoučet				8	37.329,91
<b>Celkem</b>					<b>4.666,24</b>

**Základní cena: 4.666,24 Kč/m<sup>2</sup>**

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$4.666,24 * 1,0000 = 4.666,24 \text{ Kč/m}^2$$

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

**4.666,24 Kč/m<sup>2</sup>**

**\* 80,00 m<sup>2</sup>**

**= 373.299,20 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**373.000,-- Kč**

**Celková cena po úpravě spoluvlastnickým podílem ve výši 25/286**

**32.605,-- Kč**



## **C. REKAPITULACE:**

I. Výsledek dle srovnávací metody

**26.312,-- Kč**

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

**32.605,-- Kč**

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od **26.573,-- Kč** do **36.801,-- Kč**

## **ZÁVĚR:**

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši 25/286 předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na**

**26.000 Kč**

Slovy: dvacetšesttisíc korun

### **Vypracoval:**

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

V Praze, dne 22.06.2020

## **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 11480-1258/2020 znaleckého deníku.

## E. Přílohy

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

Parcelsa   Stavba   Jednotka   Právo stavby   Řízení   Mapa   LV   Kat. číslo

**Seznam nemovitostí na LV**

**Číslo LV:** 22  
**Katastrální území:** [Dolopocany \(7113918\)](#)

**Zobrazení mapy**

**Vlastníci, jiní oprávnění**

Vlastnické právo	Podíl
Gábor František, č. p. 4, 79827 Hruška	25/288
Gábor Milan, Hornická 680/65, Proštická Suchá, 75564 Hájivčovičky	25/288
Gábor Miroslav, č. p. 30, 79827 Vichoslavice	25/288
Gábor Štefan, č. p. 145, 75101 Oplocany	1/28
Gáborová Dařina, Hradčany 21, 75807 Hradčany Kobaňka	25/288
Gáborová Jolana, č. p. 187, 79825 Dobromilka	25/288
Gáborová Anna, Kramářská 121, Kojetín I. Město, 75201 Kojetín	25/288
Gáborová Gabriela, Kotojčská 1011/74, 76701 Kraměříž	25/288
Miková Kristina, č. p. 125, 75201 Uhřetice	25/288
Mirgová Božena, č. p. 163, 75201 Uhřetice	25/288
Musil Aleš, Bělky Mochovi 1096/28, Zábovčany, 61600 Blatná	25/288
Yanka studio s.r.o., Benetškova 1411/201, Nusle, 14000 Praha 4	25/288

**Pozemky**

**Parcelní číslo**  
14/102

**Stavby**

**Číslo**  
Dolopocany, č. p. 155, na pozemku p. č. st. 102

**Jednotky**  
Na LV nejsou zapsány žádné jednotky

**Práva stavby**  
Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby

Nemovitost je v územní oblasti, kde státní správa katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální území územní plán Dolopocany](#) [katastrální území územní plán Přemyslov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Vlastník: 4. 11. 2020 15:03:18

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4/199
Obec:	Opocany (552002)
Katastrální území:	Opocany (711618)
Číslo LV:	22
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	329
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	064
Účel výměry:	Zo souřadnic v S-UTM
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č.p. 143



#### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Gábor František, č. p. 4, 79627 Hruška	25/286
Gábor Milan, Homická 683/65, Prosečtí Suchá, 79564 Hrástov	25/286
Gábor Miroslav, č. p. 311, 79827 Vrchátšovice	25/286
Gábor Štefan, č. p. 143, 75101 Opocany	1/26
Gaborová Darina, Hradčany 21, 79907 Hradčany Kobořic	25/286
Gaborová Jolana, č. p. 187, 75825 Dobruška	25/286
Gaborová Anna, Kraměnská 121, Kájeteň I. Město, 75203 Kájeteň	25/286
Gaborová Gabriela, Kotejčská 1011/7A, 76701 Kroměříž	25/286
Miková Kristína, č. p. 125, 75201 Uhřetice	25/286
Mergová Bohlava, č. p. 169, 75203 Uhřetice	25/286
Muž. Akts. Blásky Michalovi 1096/2R, Zábovčický, 61600 Brno	25/286
Yanka studio s.r.o., Bartoškova 1411/20, Nusle, 14000 Praha 4	25/286

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské, podle 1. řady exekučního řádu
Zástavní právo soudnické
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Náložní exekuce: Gaborová Darina
Náložní exekuce: Gábor František
Náložní exekuce: Gábor Milan
Náložní exekuce: Gábor Miroslav
Náložní exekuce: Gábor Štefan
Náložní exekuce: Gaborová Anna
Náložní exekuce: Gaborová Gabriela
Náložní exekuce: Miková Kristína
Zahájení exekuce: Gaborová Darina
Zahájení exekuce: Gábor Milan
Zahájení exekuce: Gábor Miroslav
Zahájení exekuce: Gábor Štefan
Zahájení exekuce: Gaborová Anna
Zahájení exekuce: Gaborová Gabriela
Zahájení exekuce: Miková Kristína

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

Všechny informace k cenovým údajům naleznete v zápisu a aplikaci.

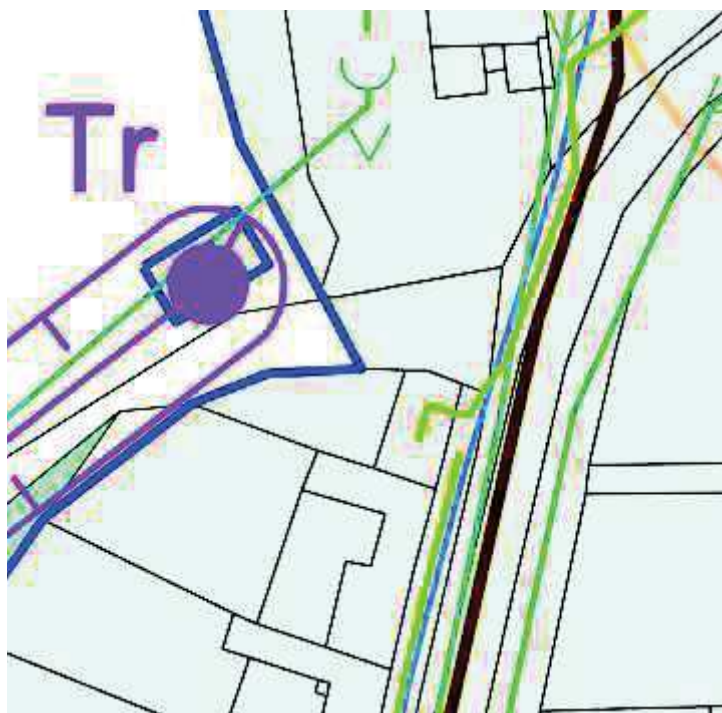
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správa katastru nemovitostí ČR vykonává katastrální úřad pro Opocany (www.cuzk.cz). Katastrální pracoviště Opocany.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 01.06.2022 2:03:01.





## Územní plán – technická infrastruktura



stav	návrh	
	TK1	koridor technické infrastruktury
		protipovodňové opatření - ochranná hráz
		plochy vodní a vodohospodářské
		přivodní vodovodní řad
		vodovodní řad
		dešťová kanalizace
		společná kanalizace
		společná kanalizace - výtlak
	Čs	čerpadelná stanice kanalizace
		nadzemní vedení VN
	Tr	trafostanice
		ochranné pásmo vedení VN a trafostanice
		VTL plynovod pod 40 bar
		STL plynovod
		regulační stanice plynu
		ochranné a bezpečnostní pásmo VTL plynovodu pod 40 bar
		katodová ochrana plynu
	SKO	stanice katodové ochrany
		ochranné pásmo katodové ochrany plynu
		dálkový kabel
		radioreléová trasa
	Zs	základnové stanice



## Pořízená fotodokumentace





## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

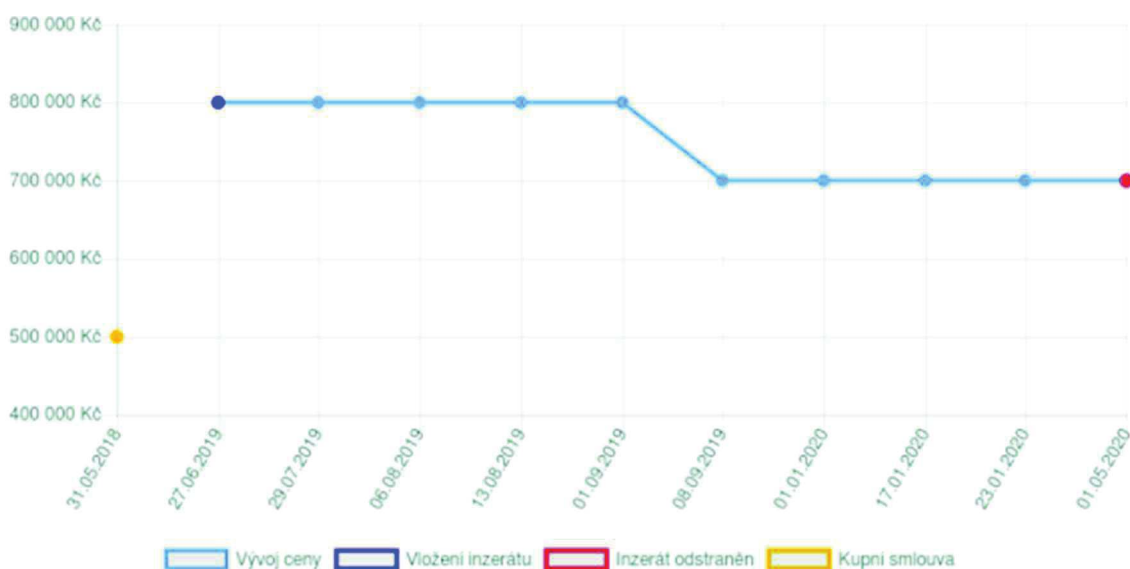


**Prodej, Rodinný dům, 95 m<sup>2</sup>, č.p. 123, Víceměřice, okres Prostějov**

**Celková cena: 500.000 Kč**

**Adresa: Víceměřice, okres Prostějov**

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



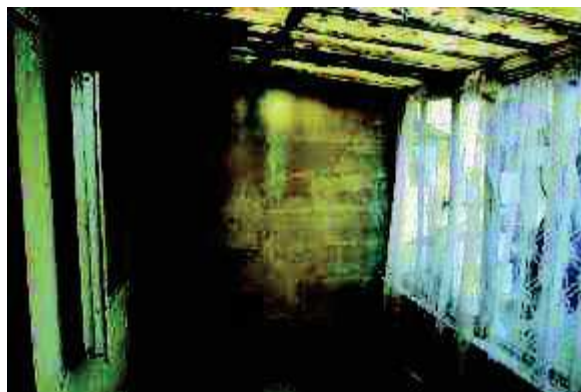
#### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Víceměřice, okres Prostějov	<b>Typ domu</b>	Přízemní
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	500 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Před rekonstrukcí
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	31.05.2018	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	154
<b>Číslo řízení</b>	V-4417/2018	<b>Plocha užitná</b>	95
<b>Poznámka k ceně</b>	700 000 Kč za nemovitost	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	263
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce

## Slovní popis

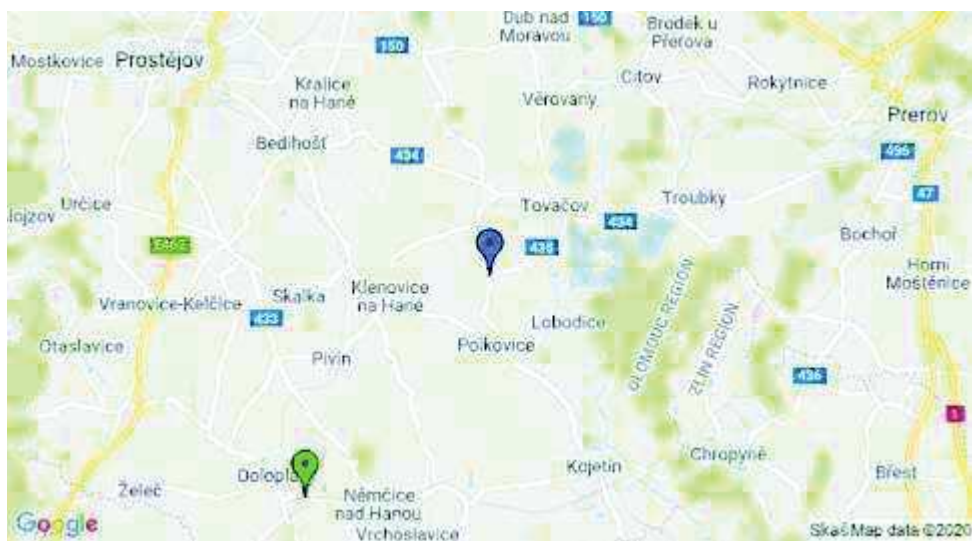
V exkluzivním zastoupení nabízíme prodej řadového rodinného domu určeného k rekonstrukci, v malebné obci Víceměřice, nacházející se 20 min. jízdy autem od Prostějova nebo Vyškova. Zastavěná plocha domu a nádvoří je 154 m<sup>2</sup>, obytná plocha 95 m<sup>2</sup>, zahrada má výměru 263 m<sup>2</sup>. Bytová jednotka o dispozici 2+1 se nachází v 1. NP nepodsklepeného domu se sedlovou střechou. Rekonstrukce byla započata v roce 2018, kdy bylo zhotoveno nové topení vč. rozvodů vody, postavena nová koupelna s toaletou a začaly zednické práce. Vstupní chodbou se dostáváme do kuchyně, ze které projdeme do dvou na sebe navazujících pokojů s okny do ulice. Za kuchyní se nachází v malé průchozí chodbě nový průtokový plynový kotel určený k vytápění a ohřevu vody. Odtud vcházíme do zcela nové koupelny vybavené sprchovým koutem, umyvadlem se skříňkou, otopným žebříkem a vestavěným WC. V bytě se také nachází původní koupelna s vanou určená k přestavění. Hlavní chodbou se dostaneme na uzavřenou venkovní terasu, ze které vyjdeme na oplocenou zahradu, kde je možnost pěstování ovoce a zeleniny. Nemovitost se nachází v klidné části obce u málo frekventované průjezdní komunikace. V dosahu je autobusová zastávka (150 m) a vlakové nádraží v sousední obci (1 km). V blízkosti je i nájezd na dálnici D1. Ve Víceměřicích je obchod, mateřská školka. Pravidelně se zde konají plesy a jiné kulturní akce pořádané místními společenskými organizacemi ve spolupráci s obecním úřadem.

## 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

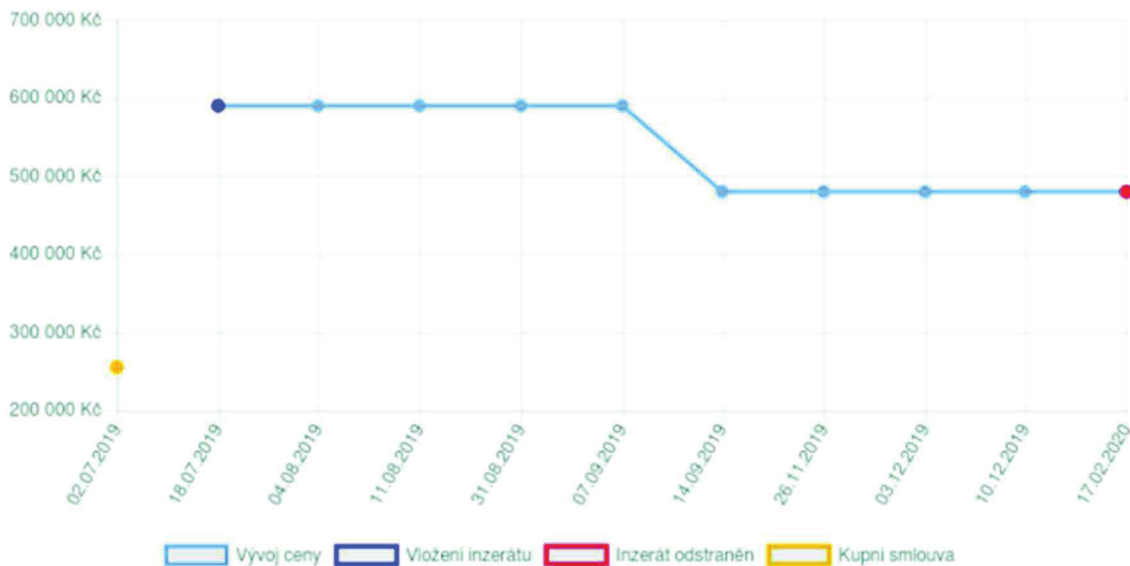


**Prodej, Rodinný dům, 61 m<sup>2</sup>, Kotojedy, Kroměříž, okres Kroměříž**

**Celková cena: 255.500 Kč**

**Adresa: Kotojedy, Kroměříž, okres Kroměříž**

### 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>	Kotojedy, Kroměříž, okres Kroměříž	<b>Počet nadzemních podlaží</b>	1
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	255 500 Kč	<b>Stav objektu</b>	Před rekonstrukcí
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	02.07.2019	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	77
<b>Číslo řízení</b>	V-3393/2019	<b>Plocha užitná</b>	61
<b>Poznámka k ceně</b>	480 000 Kč za nemovitost	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	210
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Umístění objektu</b>	Centrum obce
<b>Typ domu</b>	Prizemní		

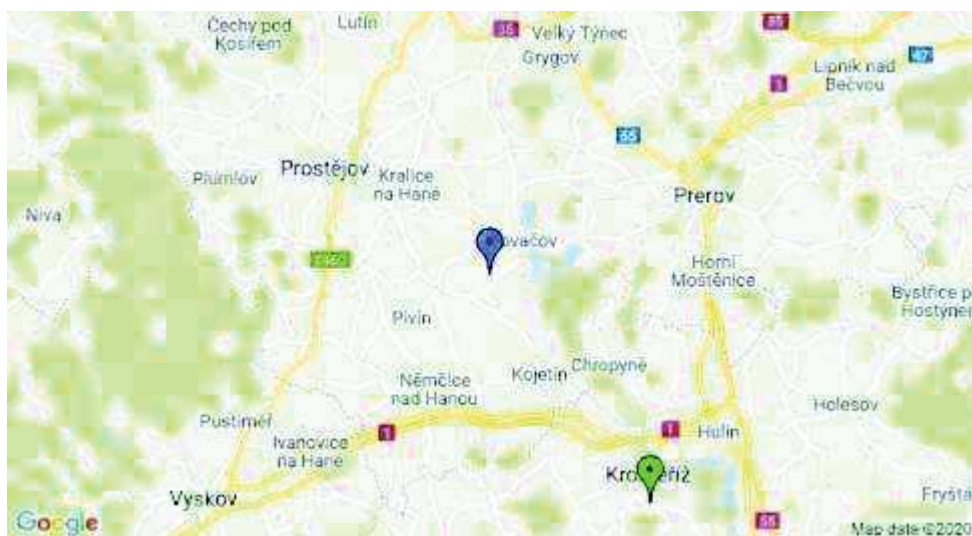
## Slovní popis

Nepodsklepený, jednopodlažní Rd o zastavěné ploše 77 m<sup>2</sup>. Celková výměra pozemku činí 210 m<sup>2</sup>. Stáří domu cca 80 let, ke kompletní rekonstrukci.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

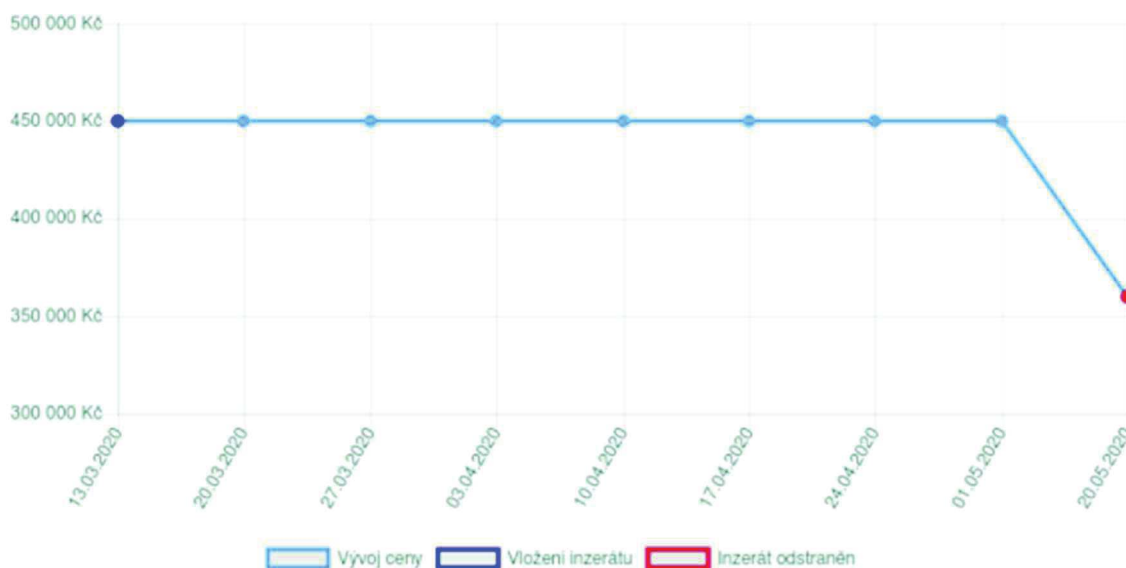


**Prodej, Rodinný dům, 178 m<sup>2</sup>,  
Polkovice, okres Přerov**

**Celková cena: 360.000 Kč**

**Adresa: Polkovice, okres Přerov**

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



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

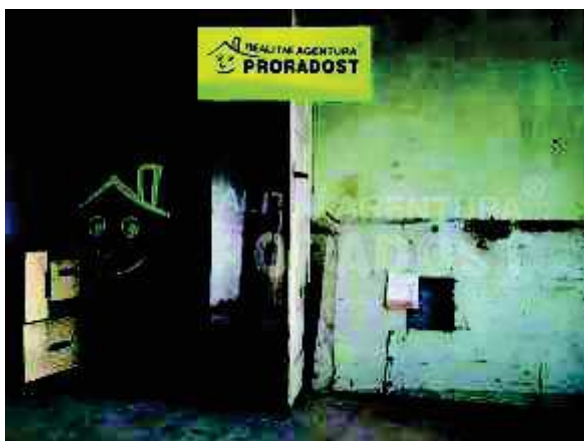
<b>Adresa</b>	Polkovice, okres Přerov	<b>Plocha užitná</b>	178
<b>Cena</b>	360 000 Kč	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	212
<b>Poznámka k ceně</b>	430 000 Kč	<b>Voda</b>	Vodovod
<b>Konstrukce budovy</b>	Smišená	<b>Odpad</b>	Veřejná kanalizace
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Stav objektu</b>	Před rekonstrukcí	<b>Umístění objektu</b>	Okraj obce
<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	89		



## Slovní popis

Hledáte dům k rekonstrukci a vytvořit si bydlení dle vašich představ? Nabízíme exkluzivní prodej rodinného domu v okrajové a klidné části Polkovicích okres Přerov. Rodinný dům je určen ke kompletní rekonstrukci s možností vybudování krásného nového bydlení. V 1. NP se nachází dva pokoje s chodbou se vstupem po schodišti do druhého podlaží s možností vybudování dalších obytných pokojů. Dům je převážně z pálené cihly a minimálně z cihly z nepálené hlíny. K domu náleží chlévy převážně z vepřovice. Nemovitost je oplocena a nabízí vám soukromí na vašem pozemku. Zahrada disponuje vlastní studnou, obecní kanalizací, voda je nově na hranici pozemku k napojení. V obci je dostupná školka, škola, obchod s restaurací. Dobrá dostupnost do Olomouce, Prostějova, Přerova, Kroměříže. Doporučujeme prohlídku, velice zajímavá investic! Rádi Vám pomůžeme s hypotečním úvěrem, zajišťujeme financování s nezávislým finančním poradcem. Makléř doporučuje prohlídku! Energetická náročnost třídy G.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



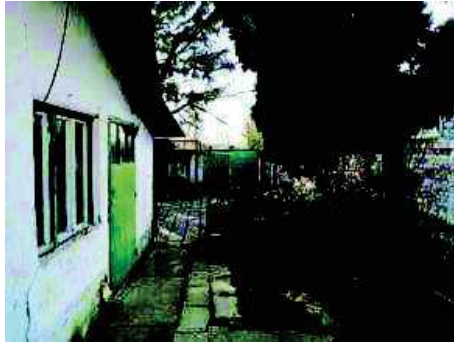
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

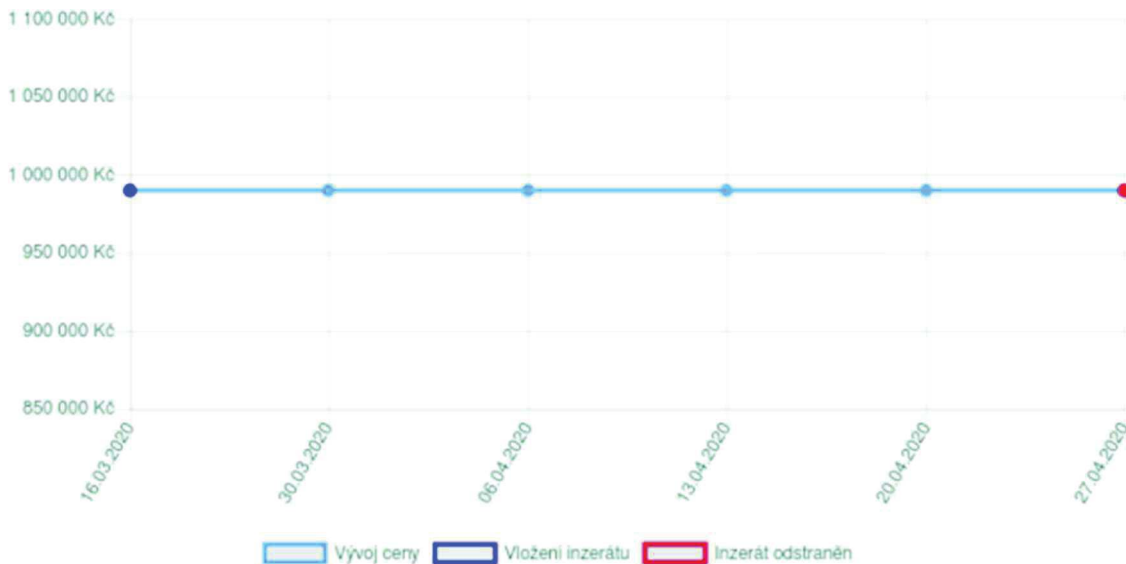


**Prodej, Rodinný dům, 172 m<sup>2</sup>,  
Oplocany, okres Přerov**

**Celková cena: 990.000 Kč**

**Adresa: Oplocany, okres Přerov**

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



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

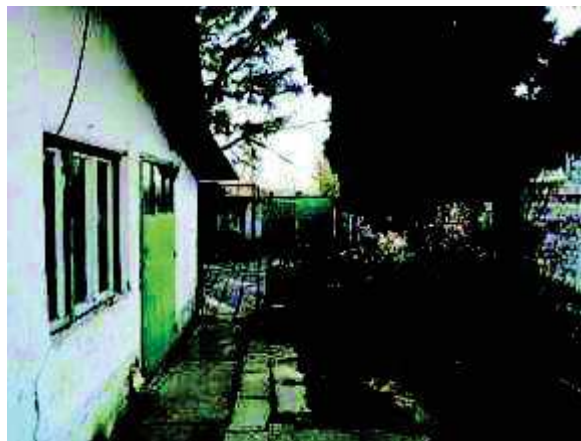
<b>Adresa</b>	Oplocany, okres Přerov	<b>Stav objektu</b>	Před rekonstrukcí
<b>Cena</b>	990 000 Kč	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	112
<b>Poznámka k ceně</b>	990 000 Kč za nemovitost, + provize RK	<b>Plocha užitná</b>	172
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Podlahová plocha</b>	172
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	622

### Slovní popis

Ráda Vám zprostředkuji prodej rodinného domu určeného k rekonstrukci o dispozici 4+1 a podlahové ploše 172m<sup>2</sup>, který sídlí v Opločanech u Tovačova (Prostějov). Plocha pozemku činí 522m<sup>2</sup>. Příjezd na pozemek je možný i zadním vjezdem. Pozemek je celý oplocený, půda přes celou plochu domu. Vytápění řešeno plynovým kotlem + kotel na tuhá paliva, ohřev vody elektrickým bojlerem. V domě je zavedená elektřina, obecní

vodovod. Zahrada za domem zaručuje soukromí. Parkování možné před domem nebo do vjezdu na pozemek. Pro domluvení prohlídky mne neváhejte kontaktovat. Služby hypotečního poradce ráda zajistím. Ev. číslo: 629132.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace

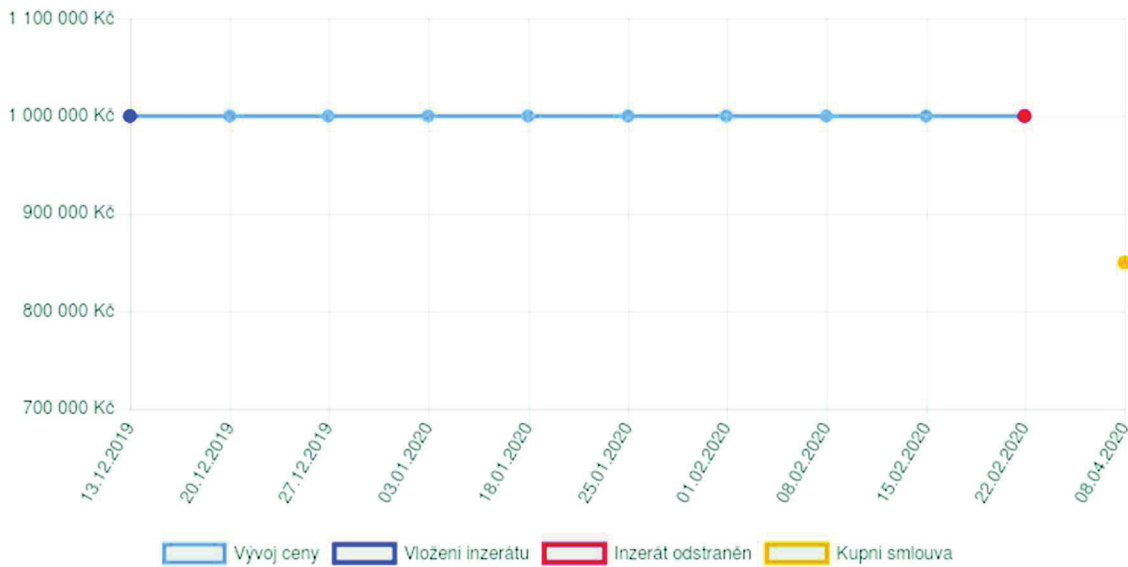


**Prodej, Rodinný dům, 224 m<sup>2</sup>,  
Oplocany, okres Přerov**

**Celková cena: 850.000 Kč**

**Adresa: Oplocany, okres Přerov**

### 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)

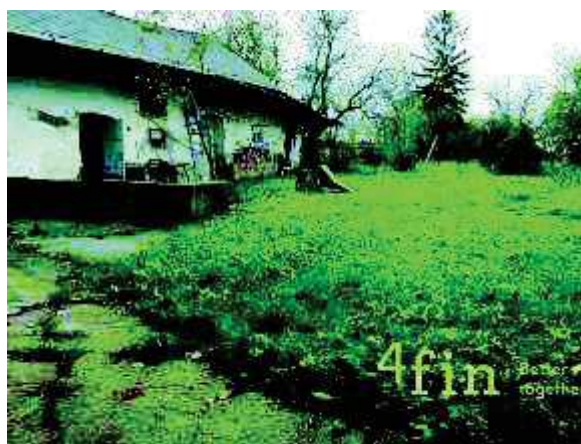
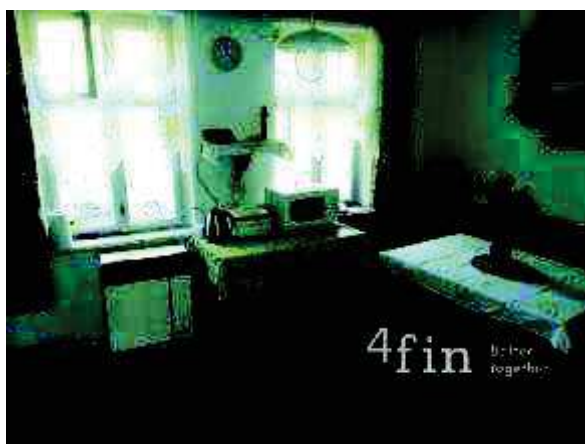
<b>Adresa</b>	Oplocany, okres Přerov	<b>Stav objektu</b>	Před rekonstrukcí
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	850 000 Kč	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	250
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	08.04.2020	<b>Plocha podlahová</b>	224
<b>Číslo řízení</b>	1861/2020	<b>Plocha přídruženého pozemku</b>	1788
<b>Poznámka k ceně</b>	999 990 Kč za nemovitost, včetně provize, bez poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu	<b>Odpad</b>	Septik
<b>Konstrukce budovy</b>	Smíšená	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Typ domu</b>	Prizemní	<b>Umístění objektu</b>	Okraj obce
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	1		



## Slovní popis

Nabízíme Vám ke koupi rodinný dům s velkou, rovinatou zahradou v řadové zástavbě v obci Oplocany. Celková plocha pozemku činí 1788 m<sup>2</sup>. Na dům navazuje hospodářská budova. Příjezd na pozemek je možný i zadní bránou. Dům je dispozičně řešen jako 3+1 a je určen k celkové rekonstrukci. Pozemek je celý oplocený. Na pozemku vlastní studna s užitkovou vodou. Půda přes celou plochu domu. Vytápění je řešeno lokálně plynovými wafkami, ohřev vody elektrickým bojlerem. V domě je zavedena elektrika, obecní vodovod, septik. Veřejná kanalizace je v řešení. Velká zahrada za domem zaručuje soukromí. Parkování na pozemku - velký průjezd. Zajistíme Vám optimální variantu financování a pomůžeme vyřešit veškeré náležitosti. Pro více informací kontaktujte makléře.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost