

Dodatek č. 1 ke ZNALECKÉMU POSUDKU

č. 198-2/2021

číslo položky dle centrální evidence: 070407/2024

týkající se přecenění nemovitých věcí - spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 a id. 2/6
vzhledem k celku nemovitých věcí: pozemek p.č. 127 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je
stavba Dětkovice, č.p. 48, bydlení, stavba stojí na pozemku p.č. 127, pozemek p.č. 128 - zahrada,
pozemek p.č. 129 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez č.p./č.e., zem. stav., stavba
stojí na pozemku p.č. 129 a pozemek p.č. 2746 - zahrada, vše zapsáno na LV č. 350 pro k.ú.
Dětkovice u Prostějova, obec Dětkovice, okres Prostějov

Objednatel posudku:

AAA INSOLVENCE OK v.o.s.
Se sídlem: K Nemocnici 168/18
Nový Jičín
741 01
IČO: 29355940

Účel posudku:

Zjištění ceny obvyklé pro insolvenční řízení vedené u Krajského soudu v Brně
sp. zn. KSBR 26 INS 9751/2020

Oceněno podle stavu ke dni:

4.9.2024

Posudek vypracoval:

Ing. David Foretek
Poděbradovo nám. 980/11
796 01 Prostějov
tel.: 777 619 939

Dodatek obsahuje 20 stran textu vč. titulního listu a je nedílnou součástí posudku č. 198-2/2021 ze
dne 9.4.2021 a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních.

V Prostějově dne 4.9.2024

Nález – beze změn

Znalecký posudek – beze změn

Fotodokumentace a stav nemovitých věcí, dle sdělení objednavatele – beze změn

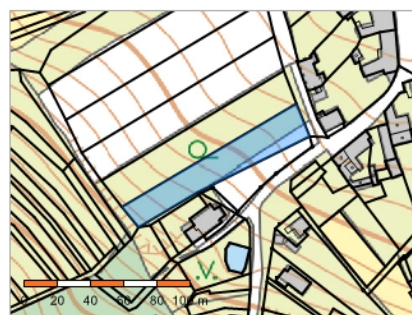
Od posledního ocenění nedošlo, dle sdělení objednavatele, k žádné podstatné změně stavu nemovitých věcí.

Práva a závazky uvedené na listu vlastnictví nemají vliv na cenu obvyklou a není k nim přihlíženo.

Vlastnické a evidenční údaje předmětu ocenění:

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2746
Obec:	Dětkovice [589420]
Katastrální území:	Dětkovice u Prostějova [625949]
Číslo LV:	350
Výměra [m ²]:	2070
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Adamec Jaromír, č. p. 48, 79804 Dětkovice	1/2
Adamec Lukáš, č. p. 431, 79804 Určice	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
32654	549
31200	1521

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Adamec Jaromír
Zahájení exekuce - Adamec Jaromír
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	127
Obec:	Dětkovice [589420]
Katastrální území:	Dětkovice u Prostějova [625949]
Číslo LV:	350
Výměra [m ²]:	576
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Dětkovice [25941] ; č. p. 48; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 127
Stavební objekt:	č. p. 48
Adresní místa:	č. p. 48

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Adamec Jaromír, č. p. 48, 79804 Dětkovice	1/2
Adamec Lukáš, č. p. 431, 79804 Určice	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Jiné zápisy

Typ
Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Adamec Jaromír
Zahájení exekuce - Adamec Jaromír
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	128
Obec:	Dětkovice [589420]
Katastrální území:	Dětkovice u Prostějova [625949]
Číslo LV:	350
Výměra [m ²]:	1097
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Adamec Jaromír, č. p. 48, 79804 Dětkovice	1/2
Adamec Lukáš, č. p. 431, 79804 Určice	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
31200	1097

Omezení vlastnického práva

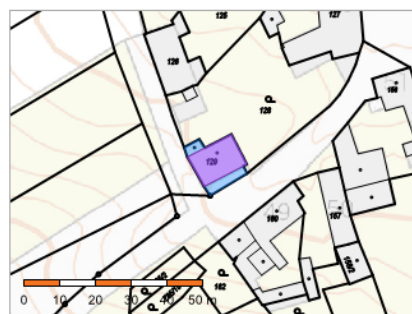
Typ
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Adamec Jaromír
Zahájení exekuce - Adamec Jaromír
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	129
Obec:	Dětkovice [589420]
Katastrální území:	Dětkovice u Prostějova [625949]
Číslo LV:	350
Výměra [m ²]:	175
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	zemědělská stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 129
Stavební objekt:	bez č. p. / č. ev.

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Adamec Jaromír, č. p. 48, 79804 Dětkovice	1/2
Adamec Lukáš, č. p. 431, 79804 Určice	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Adamec Jaromír
Zahájení exekuce - Adamec Jaromír
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Definice obvyklé ceny podle zákona č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, se při ocenění věci postupuje následovně:

§ 2 Způsoby oceňování majetku a služeb

- 1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
- 2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.
- 3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.
- 4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Ocenění je provedeno za účelem stanovení obvyklé ceny (neboli tržní hodnoty) oceňovaného nemovitého majetku, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Obecně platné předpisy v oblasti oceňování kladou důraz na reálnost ocenění a zároveň vyžadují určitou stabilitu zjišťované hodnoty. Odhad obvyklé ceny nemovitého majetku je dle definice obvyklé ceny uvedené v § 2, odst. 2 zákona o oceňování majetku možné provést pouze na základě porovnání se sjednanými cenami. Vzhledem ke skutečnosti, že v databázi sjednaných prodejů není dostatek údajů o porovnatelných, sjednaných cenách obdobných nemovitostí (údaje o velikosti, stavu, podmínkách transakce apod.), stanovují tržní hodnotu majetku, která v tomto případě také odpovídá odhadované prodejní ceně.

V ocenění tedy bude zjišťována tržní hodnota ve smyslu definice uvedené v § 2 odst. 4 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku): Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí ke dni zpracování tohoto dodatku

Předmět ocenění: spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6 a id. 2/6 vzhledem k celku nemovitých věcí: pozemek p.č. 127 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Dětkovice, č.p. 48, bydlení, stavba stojí na pozemku p.č. 127, pozemek p.č. 128 - zahrada, pozemek p.č. 129 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez č.p./č.e., zem. stav., stavba stojí na pozemku p.č. 129 a pozemek p.č. 2746 - zahrada, vše zapsáno na LV č. 350 pro k.ú. Dětkovice u Prostějova, obec Dětkovice, okres Prostějov

Oddíl „A“

Parcela a kat. území	2746 Dětkovice u Prostějova	Výměra parcely	2 070 m²
Způsob využití	-	Druh číslování	pozemková
Druh pozemku	zahrada	Způsob ochrany	zemědělský půdní fond
BPEJ	3.12.00 (1 521 m²) 3.26.54 (549 m²)		

UMÍSTĚNÍ OBJEKTU



POROVNÁVACÍ KRITÉRIA

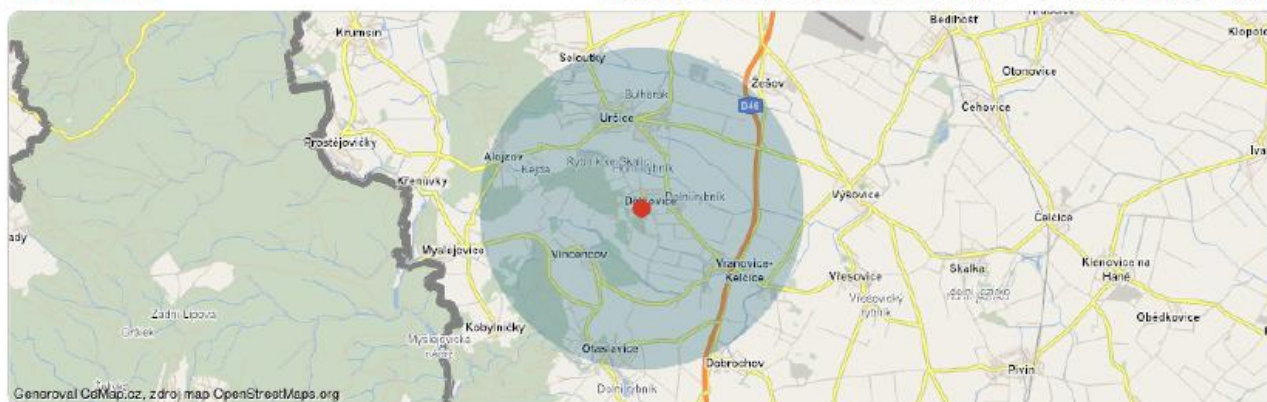
Typ: **Pozemek / Prodej**

Kategorie: Trvalý travní porost, Zahrada, Zemědělská půda

V okolí: 5 km od Parcela 2746/0, Dětkovice - Dětkovice
u Prostějova

OBLAST HLEDÁNÍ

5000 m od Parcela 2746/0, Dětkovice - Dětkovice u Prostějova





Prodej zahrady o rozloze 2 693m² v obci Alojzov

STAŽENO 06/22

Alojzov, okres Prostějov

CENA NEMOVITOSTI	CENA ZA M ²	DOBA NABÍZENÍ / SLEVA
1 000 000 Kč	371 Kč	1454 dní / 0 %



POPIS

Nabízíme k prodeji zahradu o rozloze 2693 m² v obci Alojzov. Obec Alojzov je vzdálena cca 9,5 km od Prostějova a nachází se na kopci, tudíž je zaručen krásný výhled po širokém okolí. V zahradě se nachází studna, ke které je přivedena elektřina. Šířka zahrady je cca 15,95 m a délka cca 204 m. Celá zahrada je oplocená. Na zahradě jsou vzrostlé ovocné stromy. V nejbližším okolí zahrady se nachází pouze další zahrady a les. Zájemci, kteří mají rádi klid a přírodu si jistě přijdou na své. V případě dotazů či zájmu o prohlídku kdykoli volejte paní makléřku, která Vám dotazy ráda zodpoví případně Vás zahradou provede.



Prodej pole, 1962 m², Prostějov

STAŽENO 05/24

Prostějov, Žešov

CENA NEMOVITOSTI	CENA ZA M ²	DOBA NABÍZENÍ / SLEVA
269 500 Kč	137 Kč	746 dní / -21 %



POPIS

Ve výhradním zastoupení Vám nabízíme k prodeji 1/4 podílu na pozemku zapsaném v KÚ obce Žešov. Pozemek je veden jako orná půda. Dle územního plánu města Prostějova se jedná o plochu smíšenou obytnou a plochu občanského vybavení (veřejná infrastruktura). Přejezd je řešen po krajské komunikaci. Pozemek je vhodný jako investice. Bližší informace u makléře.



Prodej zahrady 1 891 m²

STAŽENO 09/23

Otaslavice, okres Prostějov

CENA NEMOVITOSTI

605 120 Kč

CENA ZA M²

320 Kč

DOBA NABÍZENÍ / SLEVA

90 dní / -9 %

Plocha **1 891 m²**

Kategorie

Zahrada



POPIS

Oplocená zahrada v katastrálním území Otaslavice. Výměra pozemku 1891m². Pozemek je přístupný po obecní nepevněné komunikaci. Dle platného územního plánu se jedná o pozemek určený "k individuální rekreaci". Pozemek má rozměr přibližně 26 x 70 metrů a zajišťuje dostatek soukromí. Okolí pozemku je velmi klidné, tvoří je zahrady a rodinné domy. Zahradu tvoří vzrostlé ovocné a okrasné stromy, keře. Na pozemku se nachází podsklepený zděný sklad na nářadí o velikosti 16 m², který lze přestavět na chatu. Pozemek je celý oplocen a je přístupný autem. Dojezdová vzdálenost Prostějov 14km (14minut přes dálnici D46)

VÝPOČTOVÁ ČÁST

	CENA PŘED KOREKCI	KOREKCE DLE STAVU	KOREKCE DLE DOBY PRODEJE	CENA PO KOREKCI
Maximum	619 278 Kč	0 Kč	-43 349 Kč	575 929 Kč
	299 Kč/m ²	0 %	-7 %	278 Kč/m²
Optimum	588 314 Kč	0 Kč	-41 182 Kč	547 132 Kč
	284 Kč/m ²	0 %	-7 %	264 Kč/m²
Minimum	557 350 Kč	0 Kč	-39 014 Kč	518 336 Kč
	269 Kč/m ²	0 %	-7 %	250 Kč/m²

VÝSLEDNÁ CENA PO KOREKCI

Maximum	575 929 Kč
Optimum	547 132 Kč
Minimum	518 336 Kč

Odhad tržní hodnoty pozemku po zaokrouhlení = 547.000,- Kč.

Odhad tržní hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 po zaokr. = 91.000,- Kč.

Odhad tržní hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti id. 2/6 po zaokr. = 182.000,- Kč.

Úprava ceny koeficientem

Spoluvlastnické podíly jsou na běžném trhu hůře obchodovatelné a poptávka po spoluvlastnických podílech je výrazně menší než poptávka po nemovitých věcech jako celku. S ohledem na skutečnost, že se jedná o ocenění spoluvlastnického podílu, upravuji cenu spoluvlastnického podílu koeficientem ve výši 0,8.

**Výsledná tržní hodnota oceňovaného spoluvlastnického podílu 1/6
= 91.000,- Kč x 0,8 = 72.800,- Kč.**

**Výsledná tržní hodnota oceňovaného spoluvlastnického podílu 2/6
= 182.000,- Kč x 0,8 = 145.600,- Kč.**

Oddíl „B“

pozemek p.č. 127 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Dětkovice, č.p. 48, bydlení, stavba stojí na pozemku p.č. 127, pozemek p.č. 128 - zahrada, pozemek p.č. 129 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez č.p./č.e., zem. stav., stavba stojí na pozemku p.č. 129 a pozemek p.č. 2746 - zahrada, vše zapsáno na LV č. 350 pro k.ú. Dětkovice u Prostějova, obec Dětkovice, okres Prostějov.

Typ	Rodinný dům
Stav	Před rekonstrukcí
Podlahová plocha	180m ²
Plocha pozemku	1848m ²
Započitatelná plocha	184.5m ²
Konstrukce	Smíšená
Sklep	9 m ²

Srovnávané nemovitosti

	Plocha m ²	Plocha pozemku m ²	Cena	Cena pro výpočet	Adresa / Vzdálenost	Stáří
Rodinný dům , Pozemek 649 m ² , Před rekonstrukcí, Cihlová Konstrukce Před rekonstrukcí	197 m ²	649 m ²	2 290 000 Kč 11 624 Kč/m ²	1.04 2 389 961 Kč 12 131 Kč/m ²	Vranovice-Kelčice, Prostějov, Olomoucký kraj, Střední Morava, 79808, Česká republika 1848 m	107 dní od 15.04.2024 do 01.08.2024
Rodinný dům 154m ² , Pozemek 454 m ² , Před rekonstrukcí, Cihlová Konstrukce Před rekonstrukcí	154 m ²	454 m ²	2 390 000 Kč 15 519 Kč/m ²	1.14 2 713 779 Kč 17 621 Kč/m ²	Prostějov, Olomoucký kraj, Střední Morava, 79804, Česká republika 103 m	320 dní od 20.01.2023 do 06.12.2023
Rodinný dům , Pozemek 768 m ² , Průměrný, Smíšená Konstrukce Průměrný	184 m ²	768 m ²	3 400 000 Kč 18 478 Kč/m ²	0.81 2 752 640 Kč 14 960 Kč/m ²	Prostějov, Olomoucký kraj, Střední Morava, 79804, Česká republika 106 m	765 dní od 21.03.2022 do 25.04.2024
Rodinný dům , Pozemek 438 m ² , Před rekonstrukcí, Smíšená Konstrukce Před rekonstrukcí	100 m ²	438 m ²	2 199 000 Kč 21 990 Kč/m ²	1.27 2 790 896 Kč 27 909 Kč/m ²	Prostějov, Olomoucký kraj, Střední Morava, 79804, Česká republika 103 m	23 dní od 16.10.2023 do 08.11.2023
Rodinný dům 190m ² , Pozemek 553 m ² , Před rekonstrukcí, Cihlová Konstrukce Před rekonstrukcí	198 m ²	553 m ²	3 150 000 Kč 15 909 Kč/m ²	1.01 3 166 292 Kč 15 991 Kč/m ²	Havlíčková, Brodek u Prostějova, Prostějov, Olomoucký kraj, Střední Morava, 79807, Česká republika 4848 m	203 dní od 22.05.2023 do 11.12.2023

Detail srovnávané nemovitosti
#1498424 Prodej domu m²



Vranovice-Kelčice, Prostějov, Olomoucký kraj, Střední Morava, 79808, Česká republika

Podlahová plocha:	197 m ²	Příslušenství:	zahrada (474m ²)
Dispozice:		Plocha zahrady:	474 m ²
Plocha pozemku:	649 m ²	Stav:	před rekonstrukcí
Celkem podlaží:		GPS:	49.403605, 17.100259

Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Stažení inzerátu	01.08.2024	2 290 000 Kč	
Zlevněno	26.05.2024	2 290 000 Kč za nemovitost	-40 000 Kč (-2 %)
Vytvoření inzerátu	15.04.2024	2 330 000 Kč za nemovitost	

Úprava pomocí koeficientů

Popis	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
Stav	Před rekonstrukcí	Před rekonstrukcí	Horší	-5 % (114 500 Kč)
Konstrukce	Smíšená	Cihlová	Horší	-5 % (114 500 Kč)
Pozemek	1848 m ²	649 m ²	Lepší	+18 % (412 200 Kč)
Předpokládaná sleva na základě doby inzerce				-2 % (45 800 Kč)

Výsledná cena

Původní cena	Výsledná úprava ceny	Upravená cena
11 624 Kč/m ² 2 290 000 Kč	4.37 % / tj. 99 961 Kč	12 131 Kč/m ² 2 389 961 Kč

Detail srovnávané nemovitosti
#1235374 Prodej domu 154 m²



Prostějov, Olomoucký kraj, Střední Morava, 79804, Česká republika

Podlahová plocha: 154 m²

Dispozice:

Plocha pozemku: 454 m²

Celkem podlaží:

Příslušenství: nic

Stav: před rekonstrukcí

GPS: 49.415343, 17.082152

Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Stažení inzerátu	06.12.2023	2 390 000 Kč	
Zlevněno	09.04.2023	2 390 000 Kč za nemovitost; Včetně provize a právního servisu.	-510 000 Kč (-18 %)
Vytvoření inzerátu	20.01.2023	2 900 000 Kč za nemovitost; Včetně provize a právního servisu.	

Úprava pomocí koeficientů

Popis	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
Konstrukce	Smíšená	Cihlová	Horší	-5 % (119 500 Kč)
Pozemek	1848 m ²	454 m ²	Lepší	+22 % (525 800 Kč)
Předpokládaná sleva na základě doby inzerce				-3 % (71 700 Kč)
Zohlednění stáří prodeje				+1 % (23 900 Kč)

Výsledná cena

Původní cena
15 519 Kč/m² 2 390 000 Kč

Výsledná úprava ceny
13.55 % / tj. 323 779 Kč

Upravená cena
17 621 Kč/m² 2 713 779 Kč

Detail srovnávané nemovitosti #1055845 Prodej domu m²



Prostějov, Olomoucký kraj, Střední Morava, 79804, Česká republika

Podlahová plocha: 184 m²

Dispozice:

Plocha pozemku: 768 m²

Celkem podlaží:

Příslušenství: nic

Stav: průměrný

GPS: 49.415358, 17.082179

Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Stažení inzerátu	25.04.2024	3 400 000 Kč	
Zlevněno	13.06.2023	3 400 000 Kč za nemovitost; + provize RK	-100 000 Kč (-3 %)
Zlevněno	04.03.2023	3 500 000 Kč za nemovitost; + provize	-250 000 Kč (-7 %)
Zlevněno	28.10.2022	3 750 000 Kč za nemovitost; + provize...	-150 000 Kč (-4 %)
Zlevněno	26.04.2022	3 900 000 Kč za nemovitost; + provize...	-100 000 Kč (-3 %)
Vytvoření inzerátu	21.03.2022	4 000 000 Kč za nemovitost; + provize	

Úprava pomocí koeficientů

Popis	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
Stav	Před rekonstrukcí	Průměrný	Horší	-20 % (680 000 Kč)
Pozemek	1848 m ²	768 m ²	Lepší	+15 % (510 000 Kč)
Ostatní	V 3469/2024		Horší	-12 % (408 000 Kč)

Výsledná cena

Původní cena
18 478 Kč/m² 3 400 000 Kč

Výsledná úprava ceny
-19.04 % / tj. -647 360 Kč

Upravená cena
14 960 Kč/m² 2 752 640 Kč

Detail srovnávané nemovitosti #1396264 Prodej domu m²



Prostějov, Olomoucký kraj, Střední Morava, 79804, Česká republika

Podlahová plocha:	100 m ²	Příslušenství:	nic
Dispozice:		Stav:	před rekonstrukcí
Plocha pozemku:	438 m ²	GPS:	49.415343, 17.082152
Celkem podlaží:			

Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Stažení inzerátu	08.11.2023	2 199 000 Kč	
Zlevněno	22.10.2023	2 199 000 Kč za nemovitost; včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu	-500 000 Kč (-19 %)
Vytvoření inzerátu	16.10.2023	2 699 000 Kč za nemovitost; včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu	

Úprava pomocí koeficientů

Popis	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
Stav	Před rekonstrukcí	Před rekonstrukcí	Lepší	+3 % (65 970 Kč)
Pozemek	1848 m ²	438 m ²	Lepší	+22 % (483 780 Kč)
Zohlednění stáří prodeje				+1 % (21 990 Kč)

Výsledná cena

Původní cena	Výsledná úprava ceny	Upravená cena
21 990 Kč/m ² 2 199 000 Kč	26.92 % / tj. 591 896 Kč	27 909 Kč/m ² 2 790 896 Kč

Detail srovnávané nemovitosti #1308758 Prodej domu 190 m²



Havlíčkova, Brodek u Prostějova, Prostějov, Olomoucký kraj, Střední Morava, 79807, Česká republika

Podlahová plocha:	190 m ²	Plocha zahrady:	324 m ²
Dispozice:		Plocha sklepa:	25 m ²
Plocha pozemku:	553 m ²	Stav:	před rekonstrukcí
Celkem podlaží:		GPS:	49.371383, 17.089462
Příslušenství:	zahrada (324m ²), sklep (25m ²)		

Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Stažení inzerátu	11.12.2023	3 150 000 Kč	
Zlevněno	07.08.2023	3 150 000 Kč za nemovitost; včetně provize, včetně právního servisu	-350 000 Kč (-10 %)
Vytvoření inzerátu	22.05.2023	3 500 000 Kč za nemovitost; včetně provize, včetně právního servisu	

Úprava pomocí koeficientů

Popis	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
Konstrukce	Smíšená	Cihlová	Horší	-5 % (157 500 Kč)
Pozemek	1848 m ²	553 m ²	Lepší	+20 % (630 000 Kč)
Lokalita	Dětkovice 48, Dětkovice, Česko	Havlíčkova, Brodek u Prostějova, Prostějov, Olomoucký kraj, Střední Morava, 79807, Česká republika	Horší	-10 % (315 000 Kč)
Předpokládaná sleva na základě doby inzerce				-3 % (94 500 Kč)
Zohlednění stáří prodeje				+1 % (31 500 Kč)

Výsledná cena

Původní cena
15 909 Kč/m² 3 150 000 Kč

Výsledná úprava ceny
0.52 % / tj. 16 292 Kč

Upravená cena
15 991 Kč/m² 3 166 292 Kč

Výsledek odhadu

Odhad ceny na základě srovnávaných nemovitostí

3 241 850 Kč 17 571 Kč/m²

Odhad tržní hodnoty po zaokrouhlení = 3.240.000,- Kč.

Odhad tržní hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 = 540.000,- Kč.

Odhad tržní hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti id. 2/6 = 1.080.000,- Kč.

Úprava ceny koeficientem

Spoluvlastnické podíly jsou na běžném trhu hůře obchodovatelné a poptávka po spoluvlastnických podílech je výrazně menší než poptávka po nemovitých věcech jako celku. S ohledem na skutečnost, že se jedná o ocenění spoluvlastnického podílu, upravuji cenu spoluvlastnického podílu koeficientem ve výši 0,8.

**Výsledná tržní hodnota oceňovaného spoluvlastnického podílu 1/6
= 540.000,- Kč x 0,8 = 432.000,- Kč.**

**Výsledná tržní hodnota oceňovaného spoluvlastnického podílu 2/6
= 1.080.000,- Kč x 0,8 = 864.000,- Kč.**

Závěrečná rekapitulace

Pozemek p.č. 2746 - zahrada, zapsáno na LV č. 350 pro k.ú. Dětkovice u Prostějova, obec Dětkovice, okres Prostějov:

Výsledná tržní hodnota oceňovaného spoluvlastnického podílu 1/6 = 72.800,- Kč.

Výsledná tržní hodnota oceňovaného spoluvlastnického podílu 2/6 = 145.600,- Kč.

Pozemek p.č. 127 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Dětkovice, č.p. 48, bydlení, stavba stojí na pozemku p.č. 127, pozemek p.č. 128 - zahrada, pozemek p.č. 129 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez č.p./č.e., zem. stav., stavba stojí na pozemku p.č. 129, vše zapsáno na LV č. 350 pro k.ú. Dětkovice u Prostějova, obec Dětkovice, okres Prostějov

Výsledná tržní hodnota oceňovaného spoluvlastnického podílu 1/6 = 432.000,- Kč.

Výsledná tržní hodnota oceňovaného spoluvlastnického podílu 2/6 = 864.000,- Kč.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 19. 7. 2011 č.j. Spr 924/2011 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

V Prostějově dne 5.9.2024

Znalec:

Ing. David Foretek

Poděbradovo nám. 980/11

796 01 Prostějov

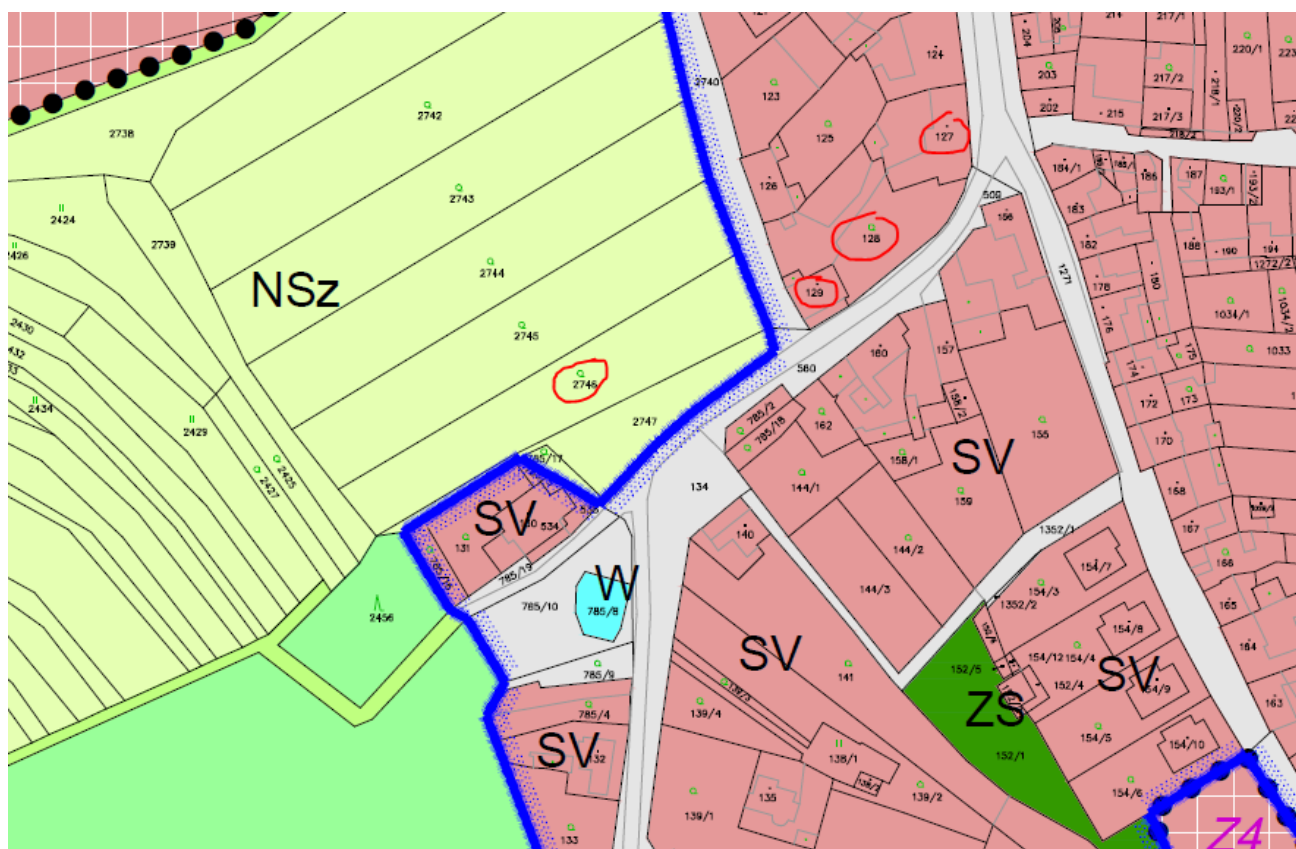
tel.: 777 619 939



Příloha:

- územní plán obce

Příloha č. 1: územní plán obce



PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - ZEMĚDĚLSKÉ



PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ