

## Znalecký posudek č. 2598 / 2-1 / 2020

**Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 na pozemku p.č.st.135, jehož součástí je rodinný dům č.p.16, dále pozemek p.č.85/7, včetně příslušenství a trvalých porostů (LV č.58), katastrální území Obědkovice, obec Obědkovice, okres Prostějov**

**Objednatel:** Administrace insolvenčí CITY TOWER, IČ: 29414873  
v.o.s. DIČ: CZ29414873  
Hvězdova 1716 / 2b  
140 78 Praha 4

**Vypracoval:** Ing. Čoudek Pavel  
Plickova 567  
149 00 Praha 11

**Datum vypracování:** 13.1.2020

**Účel ocenění:** Určení obvyklé ceny nemovitosti pro účel insolvenčního řízení

**Zpracováno pro:** Administrace insolvenčí CITY TOWER, v.o.s.

**Identifikace ocenění (objednávky) přidělená objednatelem:** KSPA 44 INS 17015/2019-A-8



**Toto ocenění obsahuje 14 stran textu a 6 číslovaných stran příloh + 5 strany dalších příloh.  
Předává se ve dvou tištěných vyhotoveních.**

## Obsah

1.	Rekapitulace - současný stav .....	3
2.	Účel ocenění .....	4
3.	Metody zjištění hodnoty .....	4
4.	Podklady pro ocenění .....	4
5.	Předmět ocenění .....	5
6.	Místopis .....	5
7.	Přístup k věcem nemovitým .....	7
7.1.	Katastrální mapy přístupů - KÚ Obědkovice (708577) .....	8
8.	Omezení vlastnictví.....	8
9.	Popis nemovitostí .....	8
9.1.	Budova rodinný dům č. p. 16 součástí pozemku st. 135 .....	8
9.2.	Parcela st. 135, součástí je stavba č. p. 16.....	10
9.3.	Parcela 85/7.....	10
9.4.	Přehled výměr pozemků podle druhu .....	11
9.5.	Katastrální mapy - KÚ Obědkovice (708577).....	12
9.6.	Příslušenství.....	13
9.7.	Venkovní úpravy.....	13
10.	Znalecká doložka.....	14
	<b>Přílohy.....</b>	<b>15</b>
11.	Rizika .....	16
12.	Podmínky platnosti ceny.....	16
13.	Porovnávací metoda.....	16
13.1.	Analýza trhu.....	16
13.2.	Výpočet porovnávací hodnoty.....	20

### Další přílohy

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 58, k.ú. Obědkovice

# 1. Rekapitulace - současný stav

Rekapitulace zjištění:

**Hodnotu věcí nemovitých stanovenou porovnávací metodou bez zohlednění podílového spoluvlastnictví odhadujeme ve výši (po zaokrouhlení):**

**364 000 Kč**

Každá z těchto metod hodnotí věc nemovitou z určitého hlediska, má určitou vypovídací schopnost a je podkladem pro stanovení odhadu tržní hodnoty.

**Vzhledem k účelu, pro který je toto ocenění zpracováno, má pro stanovení konečného výroku rozhodující vypovídací schopnost ocenění nemovitostí na základě vlastní hodnoty určené odborným odhadem.**

Místní šetření bylo provedeno 19.12.2019 za přítomnosti starosty obce a uživatele části nemovitosti. Nebyla zpřístupněná pravá část domu. Dle náhledu nejsou viditelné závady, které v důsledku přechodu užívacích práv nezaniknou.

Kladné vlivy na cenu:  
přímá dostupnost zeleně  
vjezd na nádvoří

Záporné vlivy na cenu:  
podílové spoluvlastnictví  
technický stav nemovitosti  
omezená občanská vybavenost v obci

**Na základě výše uvedených skutečností odhadujeme tržní hodnotu věcí nemovitých - ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 na pozemku p.č.st.135, jehož součástí je rodinný dům č.p.16, dále pozemek p.č.85/7, včetně příslušenství a trvalých porostů (LV č.58), katastrální území Obědkovice, obec Obědkovice, okres Prostějov ke dni ocenění 19.12.2019 ve výši:**

**73 000 Kč**

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, které vydal mezinárodní výbor pro oceňovací standardy (IVSC).

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Vypracoval	Ing. Čoudek Pavel	
Licence číslo	Plickova 567 149 00 Praha 11	
<b>0604</b>		
		podpis, razítko

## 2. Účel ocenění

Toto ocenění nemůže být použito k jinému účelu než je uvedeno v této zprávě. Jakékoli jiné použití či převzetí údajů pro jiný účel objednatelem či třetí stranou je neplatné. Platnost ocenění je omezena faktory, které mohou nastat po datu ocenění a mohou mít vliv na odhad tržní hodnoty.

Ocenění je provedeno jako tržní, jehož výsledkem je odhad tržní hodnoty předmětu ocenění, kterou se dle International Valuation Standards (Mezinárodní oceňovací standardy) rozumí: odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

## 3. Metody zjištění hodnoty

Pro odhad tržní hodnoty je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

### Stručná charakteristika těchto metod:

#### - metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

#### - metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost věci nemovité vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitekosti.

#### - metoda porovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných věcí nemovitých.

Pro stanovení obvyklé ceny v současném stavu budou použity metody: **porovnávací**

Nemovitosti jsou oceňovány v současném stavu na základě předaných podkladů a provedeného místního šetření.

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 19.12.2019.

## 4. Podklady pro ocenění

### 1. Základní podklady

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 58, k.ú. Obědkovice

### 2. Ostatní podklady

## 5. Předmět ocenění

Předmětem ocenění jsou věci nemovité (včetně inženýrských sítí, přípojek, příslušenství a všech součástí)

### zapsané na LV 58, k.ú. Obědkovice

ve vlastnictví

Boříková Květoslava

Svat. Čecha 1108, 56201 Ústí nad Orlicí

1/4

Obec Obědkovice

č. p. 79, 79823 Obědkovice

3/4

Parcelní číslo	Výměra v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Způsob využití	Stavba
st. 135	283	zastavěná plocha a nádvoří		+ č. p. 16
85/7	791	zahrad		
<b>Celkem</b>	<b>1 074</b>			

(poznámka: + ve sloupci Stavba před názvem stavby znamená, že stavba je součástí pozemku)

Stavba	Název	Na parcele	Způsob využití
č. p. 16	rodinný dům	+ st. 135	rodinný dům

(poznámka: + ve sloupci Na parcele před názvem parcely znamená, že tato stavba je součástí pozemku)

## 6. Místopis

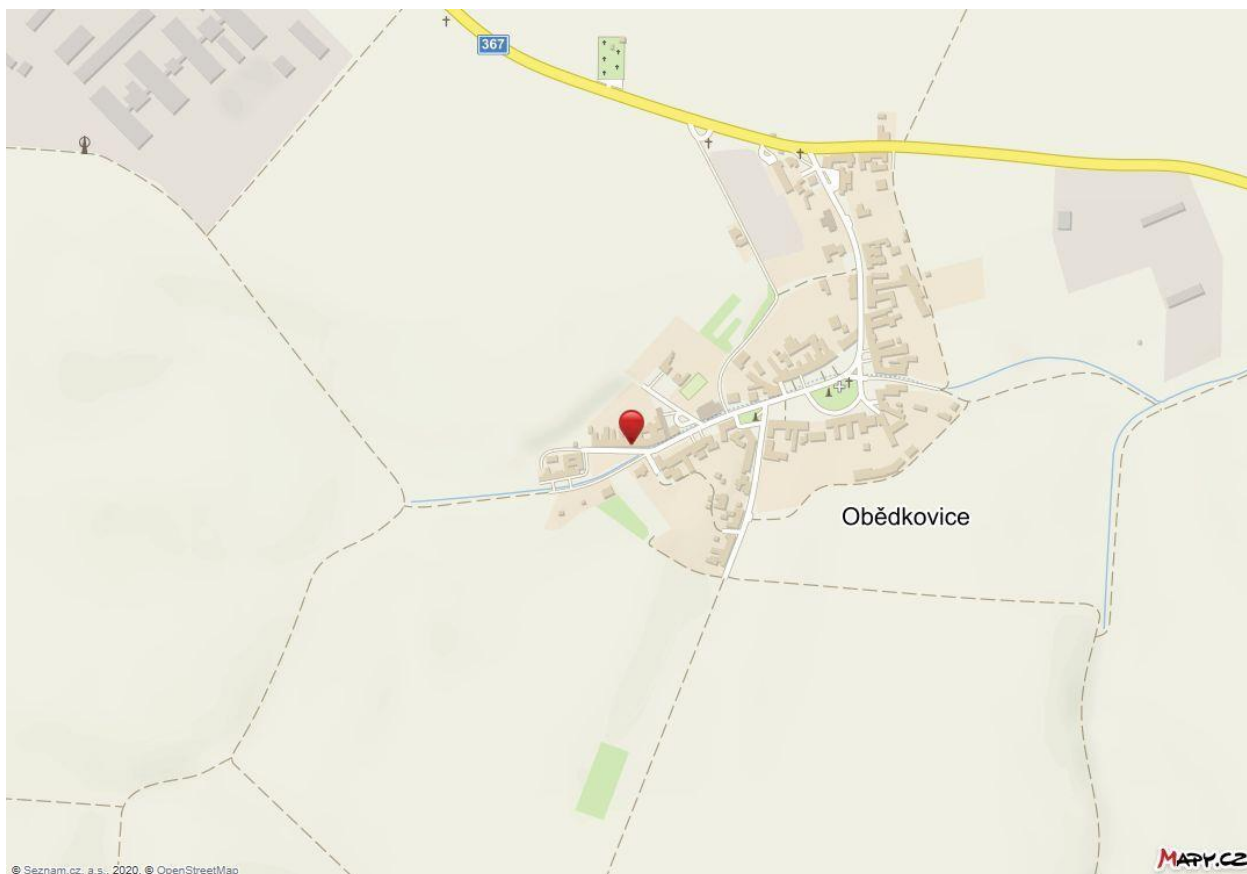
Poloha a význam obce v rámci ČR a regionu			
Obec Obědkovice se nachází v okrese Prostějov, kraji Olomouckém. Nachází se cca 14 km jihovýchodně od Prostějova a cca 9 km východně od dálnice D46. Obcí prochází silnice nižší třídy. Je zde minimální občanská a obchodní vybavenost (obecní úřad, obchod, sportoviště). Veškerá další rozšířená vybavenost je v obci s rozšířenou působností a pověřenou obcí Prostějově. Hromadná doprava je zajišťována místními linkovými autobusy do Prostějova, Kojetína, Kroměříže, Zlína. Jsou vybudované veřejné rozvody elektřiny, vody, kanalizace, plynu.			
Umístění v obci, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, ...			
Poloha v obci	okrajová část-zástavba RD		
Dostupnost MHD do 10 minut pěšky	Ne	Dostupnost dálnice/silnice I. třídy do 10 minut autem	Ne
Předmětná nemovitost se nachází na jihozápadním okraji obce, v lokalitě zástavby řadových rodinných domů podél slepé komunikace. Od ulice je oddělený chodníkem. Okolní zástavba je tvořena rodinnými domy venkovského charakteru. Ve schváleném územním plánu se nemovitost nachází v ploše bydlení individuálního. Zastávka autobusu a centrum obce jsou vzdálené cca 500m. Parkování je velmi dobré podél příjezdové komunikace. Je možnost vjezdu na nádvoří přímo z veřejné komunikace.			
Dojezdová vzdálenost do správního centra (Krajské město)	29	Km	
Hromadná doprava - četnost spojů	nízká frekvence spojů		
Nákupní možnosti dostupné v místě	Ne		
Informace o nemovitosti			
Nemovitost je tvořena pozemkem p.č.st.135, jehož součástí je vnitřní řadový rodinný dům č.p.16 umístěný na uliční hranici, s přízemní dvorní přístavbou sociálního zařízení. Na pozemku se dále nachází na východní hranici nádvoří zděný přístřešek. Na severní hranici nádvoří na pozemku p.č.85/7 jsou postavené bývalé chlěvy, dvoupodlažní dílna, která je průchozí na zahradu s kotci a chlívkou přiléhajícími ke dvorním objektům. Zahrad je protáhlá, zatravněná. Objekty nejsou v katastrální mapě zakreslené. Pozemky jsou rovinné. Nemovitost je celá oplocená, napojená pravděpodobně na veřejný rozvod elektřiny a vody. Kanalizace je svedená do jímky. Je možnost napojení na veřejný rozvod kanalizace a plynu. Venkovní úpravy tvoří přípojky inženýrských sítí, jímka, zpevněná betonová plocha nádvoří, kopaná studna, oplocení zahradní z pletiva do ocelových sloupků. Trvalé porosty jsou ovocné i okrasné. Rodinný dům byl postavený pravděpodobně ve 20-30. letech minulého století. Nemovitost je omezeně			

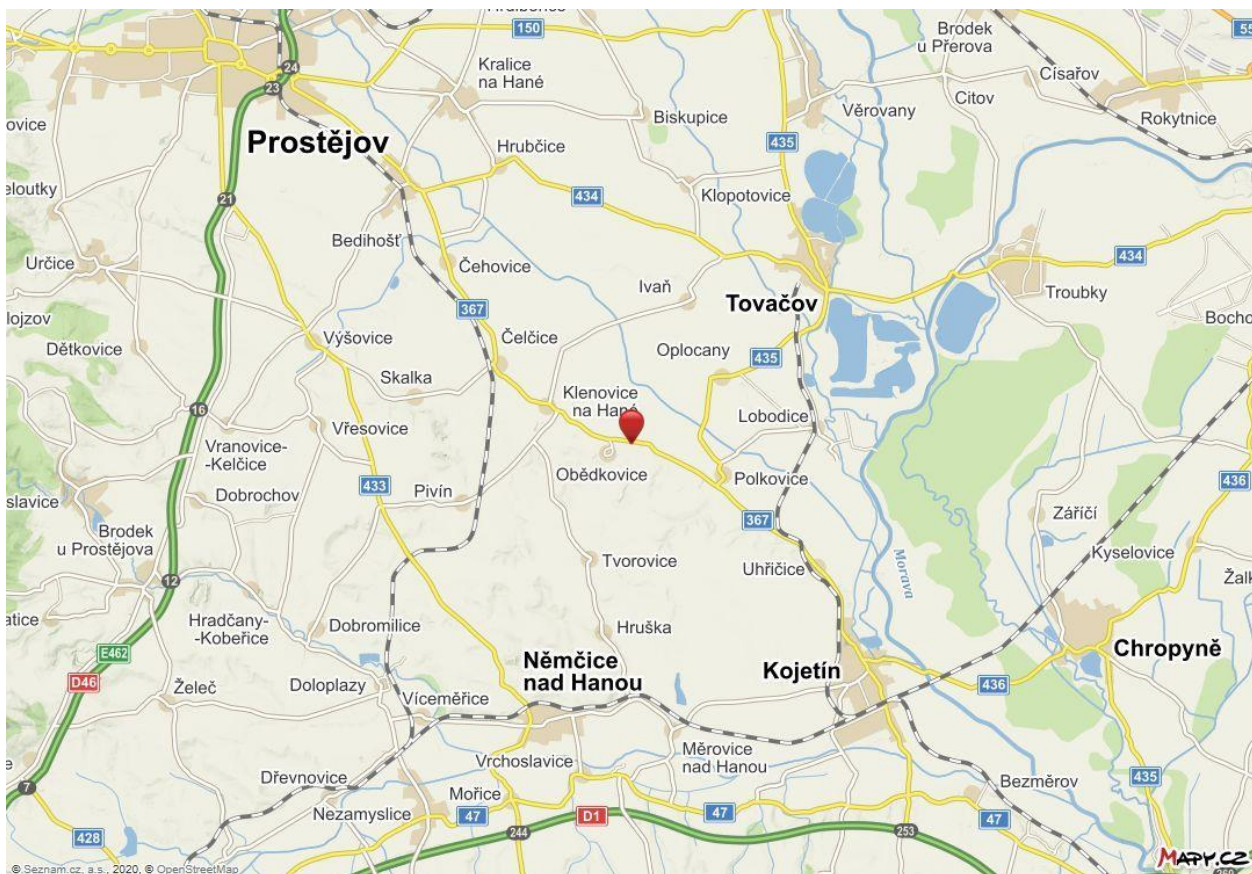
udržovaná, bez modernizace. Část domu slouží k trvalému bydlení příbuzného spoluvlastníka. Nájemní smlouva nebyla předložena.

Kategorie povodňového ohrožení	-
--------------------------------	---

### Adresa

Kraj	Olomoucký kraj	Obec	Obědkovice	Počet obyvatel	275
Kat. území		Ulice	Obědkovice	č.p.	16
Část obce	Obědkovice				





© přispěvatelé OpenStreetMap

## 7. Přístup k věcem nemovitým

### *Přístup a příjezd k nemovitostem*

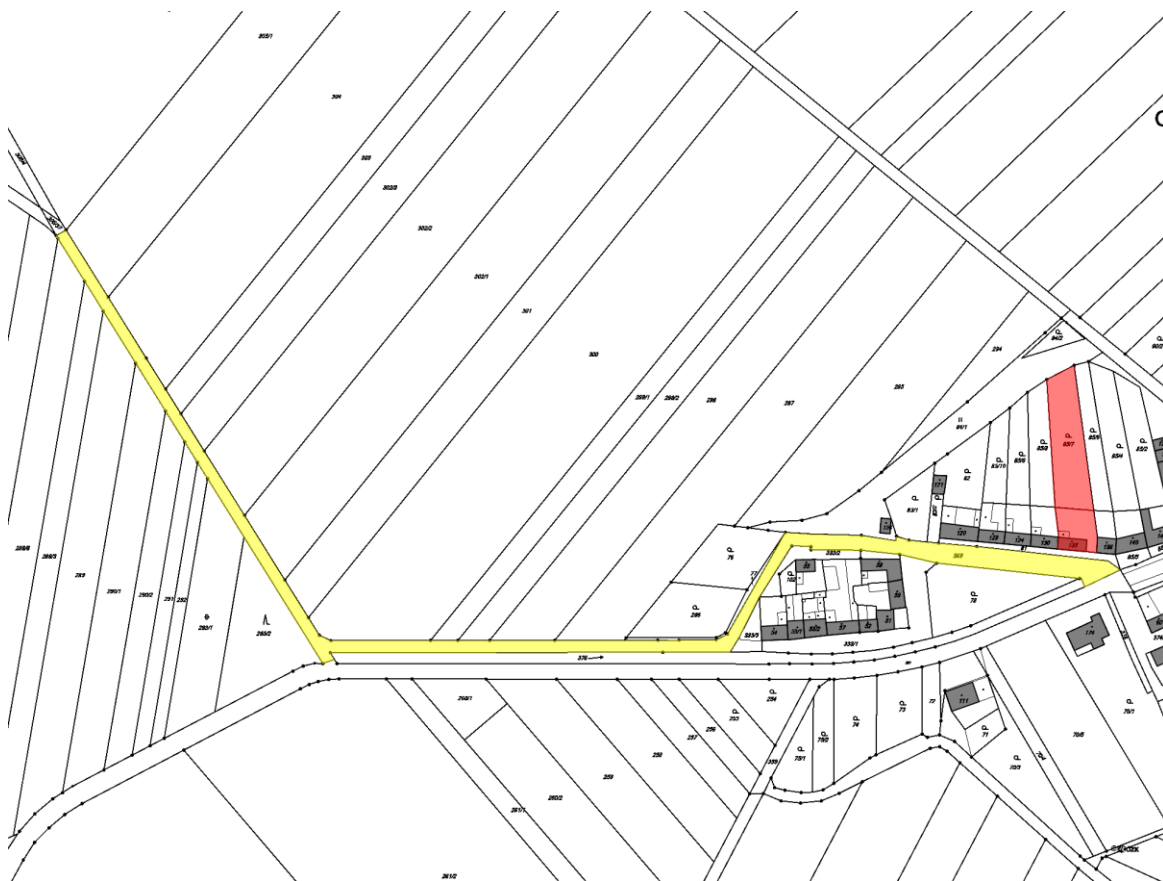
#### Přehled přístupových parcel:

Parcela	Druh	Způsob využití	Vlastník
368	ostatní plocha	ostatní komunikace	Obec Obědkovice

Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: asfaltový.  
Příjezdová komunikace nevykazuje závady.



## 7.1. Katastrální mapy přístupů - KÚ Obědkovice (708577)



červená - parcely v ocenění, žlutá - přístup 1, zelená - přístup 2, modrá - přístup 3

## 8. Omezení vlastnictví

### Omezení vlastnictví zapsaná na LV (část C)

LV	58	Kód	163	Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
K nemovitosti	p.č. st. 135; p.č. 85/7; č. p. 16 na parcele st. 135			
Riziko	Ano			

### Ochrany nemovitosti zapsané na LV

LV	58	Kód	27	zemědělský půdní fond
K nemovitosti	p.č. 85/7			
Riziko	Ano			

## 9. Popis nemovitostí

### 9.1. Budova rodinný dům č. p. 16 součástí pozemku st. 135

Katastr	708577 Obědkovice	LV	58
Část obce	Obědkovice		
Typ stavby	budova s číslem popisným		
Využití	rodinný dům		
Na parcele	st. 135	součást pozemku	
Počet podzemních podlaží		Počet nadzemních podlaží	1
		Podkroví	



Zastavěná plocha 1.NP	127.00	m <sup>2</sup>
Informativní celkový obestavěný prostor	729.00	m <sup>3</sup>

### Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
163	Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Popis stavby
<p>Rodinný dům č.p.16 je postavený na uliční hranici pozemku p.č.st.135. Je přízemní s půdou v sedlové střeše. Průjezd rozděluje dům na dvě části. Západní obsahuje dle sdělení bytovou jednotku 2+1 s přistavěným sociálním zařízením do nádvoří. Je přístupná z průjezdu. Obývá jí příbuzný spoluvlastníka. Nebyla zpřístupněná, stav nezjištěn. Pravá část s jednou místností a přístavbou sociálního zařízení byla užívána jako výčep se zázemím. Je přímo přístupná z ulice a nádvoří. Je delší dobu neužívaná, ve zhoršeném technickém stavu, pravděpodobně s nefunkčním zařízením, bez vytápění. Přístup na půdu je z průjezdu. Elektřina přivedena vzdušným vedením je odpojená. Dům byl dle sdělení postavený pravděpodobně ve 20.-30.letech minulého století. Dům je ve zhoršeném technickém stavu. Běžná údržba je omezená. Prvky dlouhodobé životnosti jsou bez viditelných vad a poruch. Prvky krátkodobé životnosti jsou výrazně opotřebované běžným užíváním, projevuje se vzlínání vlhkosti a zatékání kolem hřebene. Základy levé části domu jsou z ulice neodborně odvětrané nopovou folií.</p>

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení	
základy a zemní práce	z prostého betonu
svislé konstrukce	zděné
vodorovné konstrukce, stropy	dřevěné trámové
konstrukce střechy	sedlová s krovem dřevěným
krytina střech	betonová tašková
klempířské konstrukce	pozinkované
úpravy vnitřních povrchů	vápenná omítka
úpravy vnějších povrchů	omítka vápenná dvorní fasády, rezná uliční fasády
vnitřní obklady	obklad keramický
schody	
dveře a vrata	dřevěné do truhlářských nebo ocelových zárubní, vrata dvoukřídlová dřevěná
okna	dvojitá dřevěná špaletová
povrch podlah	v pravé části prkenná, s keramickou dlažbou
vytápění	v pravé části zděný krb
elektroinstalace vč. bleskosvodu	světelný rozvod
vnitřní vodovod	v pravé části provedeny rozvody - nefunkční
vnitřní kanalizace	v pravé části provedena, nezjištěno
vnitřní plynovod	chybí
ohřev teplé vody	v pravé části chybí, nezjištěno
ost.vnitř.vybavení (výtahy, VZT, EPS a pod.)	
v pravé části WC	keramická dlažba a obklad, WC s nádrží, pisoáry

Technický stav	zhoršený		
Stáří	odhadem 90 roků	Opotřebení odhadem	80 %
Závažné technické nedostatky, nebo poruchy statiky, se zásadním vlivem na životnost stavby			vykazuje
vlhkost zdiva, poškozená střešní krytina			

## Dispozice

Umístění	Kategorie plochy	Místnost / Prostor	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Koef.	Z.plocha [m <sup>2</sup> ]
1.NP	Obytné plochy - bytové	pravá část (předsíň, WC, provozovna, WC s pisoáry)	44.0	1.00	44.0
1.NP	Obytné plochy - bytové	byt pravý 2+1 - odhad	60.0	1.00	60.0
Obytné plochy - bytové - celkem			104.0		104.0

(Zdroj užitných ploch: Odvozené z KM, aplikace koeficientu využitelnosti, pravá část zaměřená)

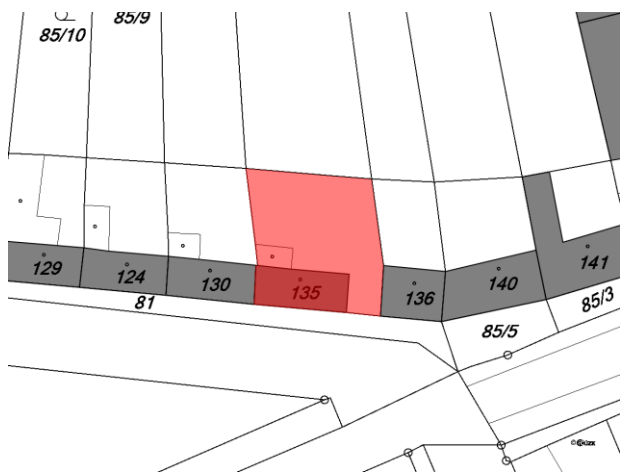
## Inženýrské sítě

Elektro	napojeno	Voda z řadu	napojeno
Voda ze studny	není	Kanalizace do řadu	není
Kanalizace do žumpy	napojeno	Kanalizace do septiku	není
Kanalizace do vlastní ČOV	není	Plyn z veřejného rozvodu	není
Plyn ze zásobníku	není	Dálkové vytápění	není

Pravděpodobně napojení na elektřinu (odpojená), vodu. Možnost napojení na kanalizaci, plyn.

### 9.2. Parcela st. 135, součástí je stavba č. p. 16

Katastr	708577 Obědkovice	LV	58
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m <sup>2</sup>	283
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			
Stavba	č. p. 16		



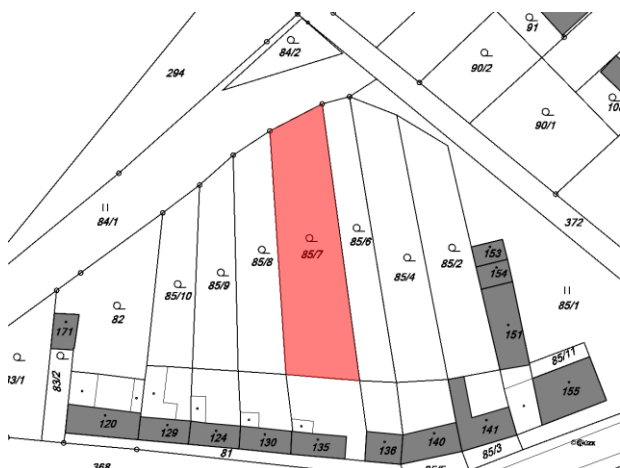
## Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
163	Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

### 9.3. Parcela 85/7

Katastr	708577 Obědkovice	LV	58
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m <sup>2</sup>	791

Druh	zahrada
Využití	



#### Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
163	Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

#### Ochrany nemovitosti

Kód	Způsob ochrany nemovitosti
27	zemědělský půdní fond

### 9.4. Přehled výměr pozemků podle druhu

Druh pozemku	Výměra [m <sup>2</sup> ]
zahrada	791
zastavěná plocha a nádvoří	283
<b>CELKEM</b>	<b>1 074</b>



## 9.6. Příslušenství

Stavba	Popis	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Stáří [roků]
dílna	Dvoupodlažní zděný objekt obdélníkového půdorysu s pultovou střechou. Slouží jako sklad. Zavedena voda, kanalizace, elektřina. Vše nefunkční a poškozené. Slouží jako sklad a průchod do zahrady. Technický stav zhoršený.	38.00	
bývalé chlévy	Zděný přízemní objekt obdélníkového půdorysu s pultovou střechou. Obsahuje dvě místnosti s kotci. Vše nefunkční a poškozené. Technický stav zhoršený.	19.00	
dvorní přístřešek	Zděný přízemní objekt obdélníkového půdorysu s pultovou střechou. Slouží jako sklad. Technický stav zhoršený.	17.00	

## 9.7. Venkovní úpravy

Venkovní úprava	Popis	Výměra	Stáří [roků]
Přípojky inženýrských sítí	Přípojka veřejného rozvodu elektřiny, vody, kanalizace do jímky.		
Oplocení zahradní	Plot z pletiva do ocelových sloupků.		
Zpevněné plochy nádvoří	Zpevněné popraskané plochy z betonu.		

## **10. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze ze dne 2.9.1997, č.j.Spr. 388/97 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2598-1 znaleckého deníku.

## **Přílohy**



## 11. Rizika

Rizika plynoucí z omezení vlastnictví a ochrany nemovitosti

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu - LV 58
- zemědělský půdní fond - LV 58

Další rizika

- 

## 12. Podmínky platnosti ceny

- Věc nemovitá situována v záplavovém území
- Platnost ocenění je omezena časovým horizontem šesti měsíců.

## 13. Porovnávací metoda

Principem této metody je vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů věcí nemovitých srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

S ohledem na stávající trh s věcmi nemovitými a pohyb cen jednotlivých typů věcí nemovitých, by uskutečněné a vyhodnocované prodeje neměly být starší než 1 rok, neboť za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto porovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu věcí nemovitých, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci věcí nemovitých. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na šestiměsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné věci nemovitě.

S přihlédnutím k umístění věci nemovitě, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsme názoru, že oceňovaná nemovitost je obchodovatelná. Pro porovnávací metodu čerpáme údaje z vlastní databáze a rovněž z nabídek obdobných věcí nemovitých v inzertních novinách a časopisech.

U věcí nemovitých, jenž jsou inzerovány realitními kancelářemi v nabídkových cenách, které jsou velmi často oproti cenám nakonec realizovaným nadhodnocené, počítáme s cenami upravenými adekvátně k jejich nadhodnocení.

### 13.1. *Analýza trhu*

***rodinný dům, 205 m<sup>2</sup> užitné plochy***



Kategorie	rodinný dům					Datum	2.1.2020
Název	rodinný dům			Lokalita	Obědkovice		
Kraj	Olomoucký kraj	Okres	Prostějov	Obec	Obědkovice		
Zdroj	realitní inzerce – nabídky		realitní server				

Obestavěný prostor m3		Zastavěná plocha m2			
Výměra pozemku m2	435	Počet podlaží	2		

řadový rodinný dům 4+1 a 1+1  
 dvougenerační bydlení  
 2NP  
 Inženýrské sítě : elektřina, vodovod, kanalizace, plyn  
 Vytápění : ÚT plynové  
 Technický stav : po částečné rekonstrukci

<b>Plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>205</b>			
Cena	1 368 000 Kč	Redukce ceny	Redukovaná cena	1 094 400 Kč
Cena / m <sup>2</sup>	<b>6 673 Kč</b>	<b>20 %</b>	Redukovaná cena / m <sup>2</sup>	<b>5 339 Kč</b>

Porovnání s oceňovanou nemovitostí:  
 větší dům  
 lepší technický stav

**rodinný dům, 180 m<sup>2</sup> užitné plochy**



Kategorie	rodinný dům					Datum	20.2.2019
Název	rodinný dům			Lokalita	Obědkovice		
Kraj	Olomoucký kraj	Okres	Prostějov	Obec	Obědkovice		
Zdroj	realitní inzerce – nabídky		realitní server				

Obestavěný prostor m3		Zastavěná plocha m2			
Výměra pozemku m2	662	Počet podlaží	2		

rodinný dům 4+kk, průjezd na nádvoří, dílna, hospodářský objekt  
1NP+2NP

Inženýrské sítě : elektřina, vodovod, vodovod ze studny, kanalizace

Vytápění : ÚT kotel na tuhá paliva

Technický stav : po částečné rekonstrukci

<b>Plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>180</b>			
Cena	1 900 000 Kč	Redukce ceny	Redukovaná cena	1 520 000 Kč
Cena / m <sup>2</sup>	<b>10 556 Kč</b>	<b>20 %</b>	Redukovaná cena / m <sup>2</sup>	<b>8 444 Kč</b>

Porovnání s oceňovanou nemovitostí:

větší dům

lepší technický stav

**rodinný dům, 250 m<sup>2</sup> užitné plochy**





Kategorie	rodinný dům				Datum	16.12.2019
Název	rodinný dům		Lokalita	Oplocany, sousední obec		
Kraj	Olomoucký kraj	Okres	Přerov	Obec	Oplocany	
Zdroj						

Obestavěný prostor m3		Zastavěná plocha m2			
Výměra pozemku m2	1 788				

řadový rodinný dům 3+1, průjezd na nádvoří, hospodářský objekt

1NP+2NP

Inženýrské sítě : elektřina, vodovod, plynovod, vodovod ze studny, kanalizace do septiku

Vytápění : lokální plynové

Ohřev vody : el.bojler

Technický stav : původní, před rekonstrukcí

<b>Plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>250</b>			
Cena	999 990 Kč	Redukce ceny	Redukovaná cena	799 992 Kč
Cena / m <sup>2</sup>	<b>4 000 Kč</b>	<b>20 %</b>	Redukovaná cena / m <sup>2</sup>	<b>3 200 Kč</b>

Porovnání s oceňovanou nemovitostí:

větší nemovitost

obdobný technický stav

#### Vyhodnocení údajů z databáze - rozpětí cen

Kategorie	Redukovaná cena	Redukovaná cena / m <sup>2</sup>	Plocha m <sup>2</sup>
rodinný dům	799 992 - 1 520 000	3 200.00 - 8 444.00	180 - 250

#### Vyhodnocení vzhledem k plochám v ocenění- rozpětí cen

Kategorie	Převzít z	Redukovaná cena / m <sup>2</sup>
Obytné plochy - bytové		3 000.00 - 8 000.00

### 13.2. Výpočet porovnávací hodnoty

Vychází se z porovnání s nabídkovými a prodejními cenami obdobných nemovitostí v lokalitě a širšího sousedství. Výslednou hodnotu ovlivňuje fakt, že se jedná o ideální spoluvlastnické podíly k uvedené nemovitosti. V podmínkách trhu je omezená poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Z tohoto důvodu je zvolena redukce výše spoluvlastnického podílu ve výši cca 10-20% vzhledem k velikosti podílu.

Kategorie	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Zap. plocha [m <sup>2</sup> ]	Cena /m <sup>2</sup>	Cena
Obytné plochy - bytové	104.0	104.0	3 500.00	364 000
<b>CELKEM</b>	<b>104.0</b>	<b>104.0</b>		<b>364 000</b>

**Hodnotu věcí nemovitých stanovenou porovnávací metodou odhadujeme ve výši (po zaokrouhlení):**

**364 000 Kč**

**Hodnotu ideálního spoluvlastnického podílu ve výši ¼ věcí nemovitých stanovenou porovnávací metodou odhadujeme ve výši (po zaokrouhlení):**

**73 000 Kč**

Fotodokumentace





Fotodokumentace





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2019 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 0 pro Administrace insolvenční CITY TOWER,  
v.o.s.

Okres: CZ0713 Prostějov

Obec: 589799 Obědkovice

Kat.území: 708577 Obědkovice

List vlastnictví: 58

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Boříková Květoslava, Svat. Čecha 1108, 56201 Ústí nad Orlicí	616025/1592	1/4
Obec Obědkovice, č.p. 79, 79823 Obědkovice	00488569	3/4

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 135	283	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Obědkovice, č.p. 16, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 135				
85/7	791	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k podílu 1/4, pohledávka ve výši 135.820,59 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Intrum Czech, s.r.o., Klimentská 1216/46, Nové Město,  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 27221971

Povinnost k

Boříková Květoslava, Svat. Čecha 1108, 56201 Ústí nad Orlicí, RČ/IČO: 616025/1592  
Parcela: St. 135, Parcela: 85/7

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Litoměřice č.j. 124 EX 5021/14-13, JUDr. Ondřej Mareš, ze dne 24.04.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2014 17:47:15. Zápis proveden dne 28.05.2014.

V-3108/2014-709

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Litoměřice č.j. 124 EX 5021/14-13 ze dne 24.04.2014. Právní moc ke dni 30.04.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2014 16:07:30. Zápis proveden dne 23.06.2014.

Z-3505/2014-709

Pořadí k 24.04.2014 17:47

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

se pověřuje soudní exekutor JUDr. Igor Olma, Exekutorský úřad Svitavy, se sídlem Svitavy, náměstí Míru 50

Povinnost k

Boříková Květoslava, Svat. Čecha 1108, 56201 Ústí nad Orlicí, RČ/IČO: 616025/1592

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

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

strana 1



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2019 00:00:00

Okres: CZ0713 Prostějov Obec: 589799 Obědkovice  
Kat.území: 708577 Obědkovice List vlastnictví: 58  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-5242/2015-505

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/4

Povinnost k

Bořiková Květoslava, Svat. Čecha 1108, 56201 Ústí  
nad Orlicí, RČ/IČO: 616025/1592  
Parcela: St. 135, Parcela: 85/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Liberec  
č.j.:131 EX 5433/15-21, Mgr. Petr Polanský, ze dne 01.09.2015. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 01.09.2015 13:56:58. Zápis proveden dne 07.09.2015; uloženo  
na prac. Prostějov

Z-4218/2015-709

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresního soudu v Prostějově 34D-385/2008 ze dne 29.10.2008. Právní moc ke dni 06.12.2008.

Z-596/2009-709

Pro: Bořiková Květoslava, Svat. Čecha 1108, 56201 Ústí nad Orlicí RČ/IČO: 616025/1592

- o Smlouva kupní ze dne 26.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2017 11:01:59. Zápis proveden dne 16.08.2017.

V-5811/2017-709

Pro: Obec Obědkovice, č.p. 79, 79823 Obědkovice

RČ/IČO: 00488569

- o Smlouva kupní ze dne 01.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2017 09:57:15. Zápis proveden dne 24.11.2017.

V-8715/2017-709

Pro: Obec Obědkovice, č.p. 79, 79823 Obědkovice

RČ/IČO: 00488569

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
85/7	30850	791

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 01.11.2019 07:02:18

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.  
strana 3