

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

**Pozemku p.č. St. 225 se stavbou č.p. 82 a pozemku p.č. 1310/1 zapsaných na
LV č. 750 pro k.ú. Pěnčín
číslo 7279-103/2020**

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům, Pozemek p.č. St. 225 se stavbou č.p. 82 pozemek p.č. 1310/1

Katastrální údaje : Kraj Olomoucký, okres Prostějov, obec Pěnčín, k.ú. Pěnčín na Moravě

Adresa: Pěnčín, 798 57 Pěnčín

VLASTNÍK: Pan Martin Valenta

Adresa: Pěnčín 74, 79857 Pěnčín

OBJEDNATEL: ROTT & BUCHTA, insolvenční správci v.o.s.

Adresa: Musílkova 1311/5e, 150 00 Praha-Košíře

ZHOTOVITEL: Ing. Antonín Faltýnek

Adresa: Školní 723/6, 664 12 Oslavany

IČ: 10557270 telefon: 602201853

e-mail: faltunek@profag.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny pro insolvenční řízení (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

1 200 000 Kč

Stav ke dni: 5.11.2020

Za přítomnosti: zástupce majitele

Počet stran: 23 stran

Datum místního šetření: 5.11.2020

Počet příloh: 9

Počet vyhotovení: 3

Oslavanech, dne 10.11.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Stanovit cenu obvyklou oceňovaných nemovitostí ke dni ocenění dle platného oceňovacího předpisu.

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Znalecký posudek je zpracován s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Znalec Ing. Antonín Faltýnek (dále jen „zpracovatel“) při zpracování posudku předpokládal, že informace a data použité v tomto posudku jsou zpracovatelem považovány za pravdivé, správné a úplné. Nebylo provedeno šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti všech dokladů předložených zadavatelem jako podklady pro vypracování posudku. Oceňovatel proto vycházel pouze z dostupných podkladů a prohlášení zpracovatele jednotlivých podkladů, resp. zadavatele o pravosti a platnosti těchto dokladů a neodpovídá tudíž zejména za :

a. pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k movitým věcem

b. pravost a platnost práv k cizím věcem a nájemních vztahů k nim, jejichž existence by mohla mít vliv na tento posudek

c. případné nepřesnosti vzniklé změnami vstupních údajů.

2. Zpracovatel nepředpokládá, že by nějaký závazek, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu zpracování, byl důvodem k přezkoumání tohoto posudku.

3. Hodnota majetku stanovená v tomto posudku je platná pro finanční strukturu platnou v souladu s datem tohoto posudku a respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platných v době zpracování.

4. Všechny analýzy, názory a závěry jsou nezaujaté a profesionální stanoviska oceňovatele, která jsou platná pouze v souvislosti se skutečnostmi uvedenými v tomto posudku.

5. Oceňovatel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku, který je předmětem ocenění a že neexistuje jeho osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k vlastníku oceňovaného majetku.

6. Tento posudek je platný pouze k dále uvedenému datu a účelu ocenění a nelze ho používat k jiným účelům a jinými osobami či institucemi.

7. Znalecký posudek vychází výhradně z dostupných listinných dokladů, resp. doplnění a vysvětlení poskytnutých objednavatelem.

Přehled podkladů

- výpis z LV č. 750 pro k.ú. Pěňčín na Moravě
- kopie KM zájmového území
- orientační mapa
- údaje zjištěné na místě samém
- údaje z veřejných zdrojů
- údaje z vlastní databáze znalce
- údaje sdělené uživateli domu

Místopis

Oceňované nemovitosti se nacházejí na západním okraji obce Pěňčín - stavební pozemek p.č. St. 225 se stavbou č.p. 82 se nachází v uliční zástavbě při hlavní komunikaci procházející obcí č. 393 vedoucí do Přemyslovic, zahrada p.č. 1310/1 se nachází proti oceňovanému domu ve vedlejší ulici za domem č.p. 95 . Oba pozemky jsou od sebe vzdáleny cca 50 m. Obě nemovitosti jsou vzdáleny cca 200 m jihozápadně od obecního úřadu.

Pěňčín je menší zemědělskou obcí s cca 760 obyvateli a běžnou vybaveností odpovídající její velikosti a významu - mateřská a základní škola, obchod se smíšeným zbožím a restaurace.

Obec leží v Olomouckém kraji v okrese Prostějov cca 15 km západně od Olomouce a cca 11 km severozápadně od Prostějova. V obci je pouze veřejný rozvod plynu a elektřiny. Okolní zástavbu nemovitostí tvoří rodinné domy.

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☒ plyn
veř. / vl.	☐ / ☒ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☐ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:	
2226	Olomoucký kraj SÚS OK

Celkový popis

Předmětem ocenění je stavební pozemek p.č. St. 225 o výměře 720 m² jehož součástí je stavba č.p. 82 a samostatný pozemek zahrady p.č. 1310/1 o výměře 485 m².

Stavba č.p. 82 je přízemní zděný nepodsklepený, řadový koncový, rodinný dům se sedlovou střechou bez využitého podkroví se zvýšenou nadezdívkou. Dům obsahuje jednu bytovou jednotku o velikosti 3+1 s příslušenstvím a garáží. Dům byl postaven před min. 100 roky, je ze smíšeného zdiva větší část je z nepálených cihel. Před 50 roky byla položena nová krytina a provedena brizolitová fasáda a před cca 10 roky byla vyměněna okna. Součástí nemovitosti jsou dvě hospodářské budovy a příslušenství které tvoří zpevněné plochy, ploty a vrata, přípojky IS, studna s domácí vodárnou a jímka na vyvážení. Toto příslušenství se samostatně neoceňuje ale jeho hodnota je zahrnuta v ceně obvyklé.

Pozemek p.č. 1310/1 je samostatná zahrada s cca 16 ovocnými stromy, ploty a studnou. Příslušenství se samostatně neoceňuje ale je zahrnuto v ceně obvyklé pozemku.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Rizika spojen s právním stavem nezjištěna

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
Komentář: Rizika spojen s umístěním nezjištěna

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Dle LV se k nemovitosti nevážou žádná věcná břemena, exekuce a zástavní práva zapsaná na LV 750 nemají vzhledem k účelu ocenění vliv na cenu obvyklou.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Ostatní rizika nebyla zjištěna

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky p.č. St. 225 a p.č. 1310/1

Porovnávací metoda

Oceňují se dvě samostatné parcely:

1. stavební pozemek p.č. St. 225 je rovinný přibližně čtvercového tvaru. Pozemek je z části zatavěný stavbou rodinného domu č.p. 82 a vedlejšími stavbami. V místě je možnost napojení na veřejný rozvod plynu a elektřiny.
2. pozemek samostatné oplocené zahrady p.č. 1310/1 s ovocnými stromy. Pozemek má obdélníkový tvar je rovinný a reálně tvoří funkční celek se zahradou č.p. 1310/2u rodinného domu č.p. 95. Pozemek je oceněn proto jako stavební i s ohledem, že je i samostatně využitelný pro výstavbu.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro účely tohoto ocenění se jednotková cena stanoví dle běžně dosahovaných cen za stavební pozemky dosahované v lokalitě s přihlédnutím k poloze, velikosti a vybavení pozemku.

V obci kde se nachází oceňovaný pozemek se stavbou rodinného domu se stavební pozemky obchodují v rozpětí cen 300- 600Kč/m².

S přihlédnutím k parametrům oceňovaného pozemku a s nezbytnou obezřetností byla jednotková cena stanovena při spodním okraji. Cena byla stanovena shodná jak pro stavební pozemek tak pro samostatnou zahradu. U zahrady byla zohledněna skutečnost že může sloužit jako stavební pozemek nebo součást jiného stavebního pozemku. Cena zahrnuje i trvalé porosty studnu a oplocení

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 225	720	350,00		252 000
zahradu	1310/1	485	350,00		169 750
Celková výměra pozemků		1 205	Hodnota pozemků celkem		421 750

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název Parcelní číslo	Popis Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
Hospodářská stavba	Přízemní zděná stavba bez podsklepení se sedlovou střechou. Krytina pálená taška. Omítky vápenné. Zavedena elektřina a voda. Slouží jako kotelna a sklady.				
St. 225	280,00 m ³	2 200 Kč/m ³	616 000 Kč	75 %	154 000 Kč
Sklad	Přízemní zděná stavba s pultovou střechou, krytina profilovaný plech, vrata, hrubé vápenné omítky, betonová podlaha				
St	95,00 m ³	2 000 Kč/m ³	190 000 Kč	60 %	76 000 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem					230 000 Kč

Výpočet věcné hodnoty stavby

Dům č.p. 82

Věcná hodnota dle THU

Zděný přízemní nepodsklepený řadový koncový rodinný dům se zvýšenou nadezdívkou pod sedlovou střechou. Dům je zděný ze smíšeného zdiva - část z pálených cihel, část z cihel nepálených a část z kamene. Stropy jsou dřevěné polospalné omítnuté rovné, krov je dřevěný vázaný sedlový s pálenou taškovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Dům má brizolitovou fasádu a vápenné vnitřní omítky. V koupelně a kuchyni jsou keramické obklady části stěn. Podlahy v domě jsou v obytných místnostech dřevěné a betonové s krytinou koberci a PVC, v ostatních místnostech jsou podlahy s dlažbou nebo betonové s PVC. Dům má plastové vstupní dveře a dveře na dvůr, ostatní vnitřní dveře jsou dřevěné, okna jsou v uliční obytné části plastová, ze dvora a ve zvýšené nadezdívce jsou okna dřevěná. Vytápění domu je ústřední s kotlem na tuhá paliva a se záložním plynovým dlouhodobě nepoužívaným plynovým kotlem (dle sdělení uživatelů domu bez platné revize). V domě je rozvod vody (ze studny) v ocelových trubkách, ohřev TUV je el. bojlerem umístěným v koupelně. V domě je samostatné splachovací WC (do jímky na vyvážení) a samostatná koupelna s vanou a umyvadlem. V kuchyni je plynový sporák.

Dispozice :

I.NP obsahuje 1 bytovou jednotku 3+1 s koupelnou samostatným WC a spíží a garáž ze které je vstup na půdu. Dispozice domu je nevyhovující zastaralá - průchozí pokoje .

Podkroví má zvýšenou podezdívku a tvoří úložný skladový prostor s okny ale bez možnosti využití pro obytné účely, přístup je pouze po strmém schodišti bez podstupnic z garáže.

Stav budovy:

stavba má narušenou vodorovnou izolaci proti zemní vlhkosti - dochází v několika částech budovy k zavlhání zdiva. Na budově je v několika místech viditelné narušení statiky - praskání zdiva, krov je na několika místech opravovaný, rozvody vody, odpadů a elektřiny v domě jsou v horším stavu a budou vyžadovat rekonstrukci.

Užitná plocha

Název

Užitná plocha

I.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
kuchyň	14,27 m ²	1,00	14,27 m ²
obývací pokoj	17,90 m ²	1,00	17,90 m ²
ložnice	19,30 m ²	1,00	19,30 m ²
pokoj	16,54 m ²	1,00	16,54 m ²
chodba	19,05 m ²	1,00	19,05 m ²
koupelna	3,04 m ²	1,00	3,04 m ²
komora	5,80 m ²	1,00	5,80 m ²
WC	1,30 m ²	1,00	1,30 m ²
garáž	17,40 m ²	1,00	17,40 m ²

114,60 m²

114,60 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.NP	$7,14 \cdot 18,89 + 2,50 \cdot 5,20 =$	147,87 4,85 m
		147,87 m²

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	I.NP	$(7,14 \cdot 18,89 \cdot 4,85) + (2,50 \cdot 5,20 \cdot 2,75) - (11,20 \cdot 1,40 \cdot 2,10) =$ 656,96
Z	střecha	$(7,14 \cdot 18,89 - 1,40 \cdot 6,00) \cdot 2,70 + (3,90 \cdot 5,20 \cdot 2,10 / 2) =$ 362,78
Obestavěný prostor - celkem:		1 019,74 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy s izolací částečně narušenou
2. Zdivo	smíšené část z nepálených cihel
3. Stropy	polospalné s rovným podhledem
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	tašky pálené
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Fasádní omítky	břízolitové škrabané
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	dřevěné bez podstupnic
12. Dveře	Vstupní plastové vnitřní dřevěné plné či prosklené s ocelovými zárubněmi
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem a dřevěná
14. Podlahy obytných místností	dřevěné palubky+ PVC, koberec
15. Podlahy ostatních místností	PVC + dlažba
16. Vytápění	ústřední topení s kotlem na tuhá paliva a plynovým kotlem
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	ocelové trubky
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	svislá a vodorovná do jímky
23. Vybavení kuchyně	plynový sporák
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
25. Záchod	splachovací samostatný
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	5 200 Kč/m ³
Množství	1 019,74 m ³
Reprodukční cena	5 302 644 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	434 817	434 817	8,75
2. Zdivo	21,20	1 124 161	1 124 161	22,62
3. Stropy	7,90	418 909	418 909	8,43
4. Střecha	7,30	387 093	387 093	7,79
5. Krytina	3,40	180 290	180 290	3,63
6. Klempířské konstrukce	0,90	47 724	47 724	0,96
7. Vnitřní omítky	5,80	307 553	307 553	6,19
8. Fasádní omítky	2,80	148 474	148 474	2,99
9. Vnější obklady	0,50	26 513	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	121 961	121 961	2,45
11. Schody	1,00	53 026	53 026	1,07
12. Dveře	3,20	169 685	169 685	3,41
13. Okna	5,20	275 737	275 737	5,55
14. Podlahy obytných místností	2,20	116 658	116 658	2,35
15. Podlahy ostatních místností	1,00	53 026	53 026	1,07
16. Vytápění	5,20	275 737	150 000	3,02
17. Elektroinstalace	4,30	228 014	228 014	4,59
18. Bleskosvod	0,60	31 816	31 816	0,64
19. Rozvod vody	3,20	169 685	169 685	3,41
20. Zdroj teplé vody	1,90	100 750	100 750	2,03
21. Instalace plynu	0,50	26 513	26 513	0,53
22. Kanalizace	3,10	164 382	164 382	3,31
23. Vybavení kuchyně	0,50	26 513	26 513	0,53
24. Vnitřní vybavení	4,10	217 408	217 408	4,37
25. Záchod	0,30	15 908	15 908	0,32
26. Ostatní	3,40	180 290	0	0,00
Upravená reprodukční cena			4 970 103 Kč	
Množství			1 019,74 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			4 874 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	148
Užitná plocha (UP)	[m ²]	115
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 019,74
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	4 874
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 874
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 970 209
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	40
Opotřebení	%	71,40
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 421 480

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům č.p. 82 s pozemkem

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	114,60 m ²
Obestavěný prostor:	897,97 m ³
Zastavěná plocha:	147,87 m ²
Plocha pozemku:	720,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD 4+1			
Lokalita:	Pěňčín			
Popis:	Zděný řadový koncový částečně podsklepený rodinný dům se 2.NP. Dům je po menších úpravách ihned obyvatelný. Proběhla zde částečná rekonstrukce - oprava krovu, nová střešní krytina včetně klempířské konstrukce, plastová okna a vchodové dveře, topení v mědi. V prvním podlaží je chodba, dva pokoje (13,91m² a 17,46m²), kuchyně (11,64), koupelna (3,24m²), samostatné WC, spíž, prádelna a schodiště. Ve druhém podlaží jsou také dva pokoje (19,05m² a 11,88m²), sklad, komora a chodba se vstupem na terasu o velikosti 18,26m². Většina obytných místností je situovaná na JZ, zahrada na SV stranu. Na dům navazuje garáž přístupná přes dvůr a také z hlavní ulice. Vstup na zahradu je přes dvůr (zůstává zde udírna), ale také samostatnou bránou z hlavní ulice.			
Pozemek:	981,00 m ²			
Užitná plocha:	138,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,85			
K2 Velikosti objektu - mírně větší	1,02			
K3 Poloha - odpovídající	1,00			
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90			
K5 Celkový stav - lepší	0,90			
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,95			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - atraktivnější nemovitost ve stejné lokalitě	0,95			
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - mírně větší; Poloha - odpovídající; Provedení a vybavení - mírně lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - atraktivnější nemovitost ve stejné lokalitě;			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
2 200 000	138,00	15 942	0,63	10 043



Název:

RD 3+1

Lokalita:

Stražisko - Růžov

Popis:

Zděný přízemní řadový nepodsklepený rodinný dům z roku 1930 v průměrném stavu. V přízemí je kuchyň,3x pokoj, koupelna se sprchovým koutem, toaleta, chodba, zádveří, kotelná s kotlem na plyn i na TP. vytápění ústřední radiátory. K domu patří garáž a stodola. dům je napojený na veřejný vodovod, elektřinu a plyn, kanalizace je svedena do jímky

Pozemek:

556,00 m²

Užitná plocha:

103,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce

0,85

K2 Velikosti objektu - odpovídající

1,00

K3 Poloha - odpovídající

1,00

K4 Provedení a vybavení - mírně lepší

0,90

K5 Celkový stav - lepší

0,85

K6 Vliv pozemku - menší

1,03

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - po korekci odpovídající nemovitost

1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - inzerce;

Velikosti objektu - odpovídající;

Poloha - odpovídající;

Provedení a vybavení - mírně lepší;

Celkový stav - lepší;

Vliv pozemku - menší;

Úvaha zpracovatele ocenění - po korekci odpovídající nemovitost;

Cena

[Kč]

1 645 000

Užitná plocha

[m²]

103,00

Jedn. cena

Kč/m²

15 971

Celkový koef.

K_c

0,67

Upravená j. cena

[Kč/m²]

10 701



Název:

RD 5+1

Lokalita:

Náměšť na Hané

Popis

Zděný řadový přízemní rodinný dům se zvýšenou nadezdívkou a sedlovou střechou. Dům má pálenou krytinu, brizolitovou fasádu, dřevěná okna a dveře. Vytápění plynové lokální WAW. Kanalizace je svedena do jímky, voda ze studny, TUV el. bojler. Průjezd je využitelný jako garáž. Na zahradě se nachází vedlejší stavby (kůlna, chlévy), některé nejsou zakreslené v katastrální mapě.

Pozemek:

371,00 m²

Užitná plocha:

125,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce

0,85

K2 Velikosti objektu - větší

1,02

K3 Poloha - lepší

0,90

K4 Provedení a vybavení - mírně horší

1,05

K5 Celkový stav - mírně horší

1,05

K6 Vliv pozemku - menší ale cennější

1,05

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - po korekci odpovídající nemovitost

1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - inzerce;

Velikosti objektu - větší;

Poloha - lepší;

Provedení a vybavení - mírně horší;

Celkový stav - mírně horší;

Vliv pozemku - menší ale cennější;

Úvaha zpracovatele ocenění - po korekci odpovídající nemovitost;

Cena

Užitná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena

[Kč]

[m²]

Kč/m²

K_c

[Kč/m²]

1 430 000

125,00

11 440

0,90

10 296



Název:

RD 2+1 a 1+1

Popis:

Zděný přízemní nepodsklepený rodinný dům s využitým podkrovím.Dům byl využíván jako 2+1 a 1+1. Obě části mají samostatné vstupy, ale jsou průchozí i v domě.

K dispozici jsou koupelna, samostatné WC, prádelna, sklep a dvě komory.Napojeny všechny IS. Topení je ústřední plynové, v části 1+1 je topení pouze lokální.

Pozemek:

393,00 m²

Užitná plocha:

105,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce

0,85

K2 Velikosti objektu - odpovídající

1,00

K3 Poloha - lepší

0,95

K4 Provedení a vybavení - interiér lepší údržba - vybavení odpovídající

1,00

K5 Celkový stav - horší

1,15

K6 Vliv pozemku - menší cennější pozemek

1,05

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - méně atraktivní nemovitost

1,10

Zdůvodnění koeficientu Kc:

Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - odpovídající; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - interiér lepší údržba - vybavení odpovídající; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - menší cennější pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - méně atraktivní nemovitost;

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
1 100 000	105,00	10 476	1,07	11 209



Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota byla odvozena od srovnatelných nemovitostí v lokalitě s použitím korekčních koeficientů, které zohledňují odlišnosti jednotlivých srovnávaných nemovitostí s oceňovanou nemovitostí - lokalita, velikost pozemku, vybavení, celkový stav nemovitostí, nepojení na IS, příslušenství a také zdroj (věrohodnost) informace o ceně.

Minimální jednotková porovnávací cena	10 043 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 562 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	11 209 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	10 562 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	114,60 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 210 405 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	1 210 405 Kč
Věcná hodnota	2 073 230 Kč
z toho hodnota pozemku	421 750 Kč

Silné stránky

- velký pozemek
- součástí domu je garáž
- hospodářské stavby
- klidná lokalita

Slabé stránky

- zanedbaný stav
- smíšení zčásti nepálené zdivo
- masivní zavlhání
- praskání zdiva
- absence ztužujícího věnce stavby znemožňuje nástavbu
- není kanalizace a vodovod jen jímka a studna

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Výsledná cena obvyklá stavebního pozemku p.č. St. 225 se stavbou č.p. 82 s příslušenstvím. byla stanovena dle porovnávací hodnoty, která má většinou největší vypovídací schopnost. Z důvodu obezřetnosti byla výsledná cena stanovena mírně pod touto hodnotou. Snížení zohledňuje možné skryté závady. Věcná hodnota má v tomto případě pouze informativní význam pro investora.

Cena obvyklá pozemku p.č. 1310/1 samostatné zahrady byla stanovena dle věcné hodnoty pozemku, která zahrnuje i trvalé porosty studnu a oplocení.

Obvyklá cena

1 200 000 Kč

slovy: Jedenmiliondvěstětisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.14

Závěr

Výsledná cena obvyklá pozemku p.č. 1310/1 o výměře 485 m² je ke dni ocenění 170 000,00 Kč. Cena obvyklá má platnost 6 měsíců při zachování minimálně současného stavu nemovitosti současného stavu realitního trhu.

Znalec dle § 127a občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit skutečnosti, pro které by byl jako znalec vyloučen, nebo které by mu bránily být činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

Oslavanech 10.11.2020

Ing. Antonín Faltýnek
Školní 723/6
664 12 Oslavany

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 25.5.1984 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 7279-103/2020 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 103/2020.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z KN LV č. 750	5
Kopie KM	1
Orientační mapa	1
Fotodokumentace	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.10.2020 14:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 26 INS 6129/2020 pro ROTT & BUCHTA, insolvenční správci v.o.s.

Okres: CE0713 Prostějov Obec: 589670 Pěčín
Kat.území: 719200 Pěčín na Moravě List vlastnictví: 750
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Valenta Martin, č.p. 74, 79857 Pěčín	680312/4924	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m²]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St. 1	386	nastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Pěčín, č.p. 74, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1				
St. 225	720	nastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Pěčín, č.p. 82, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 225				
1284/12	190	zahrad		zemědělský půdní fond
1310/1	485	zahrad		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávka meziúvěr do výše Kč 1 260 000,00 s příslušenstvím

Oprávnění pro

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská
3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 1, Parcela: 1284/12

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.09.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.09.2011.

V-4979/2011-709

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

budoucí pohledávka úvěr do výše Kč 756 000,00

Oprávnění pro

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská
3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 1, Parcela: 1284/12

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.09.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.09.2011.

V-4979/2011-709

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

Nemovitosti jsou v hranicích 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 09.10.2020 14:15:02

Okres: CS0713 Prostějov Obec: 589870 Pěčín
Kat.území: 719200 Pěčín na Moravě List vlastnictví: 750
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

k zajištění veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných peněžitých dluhů vzniklých do 28.7.2050 do celkové výše 3 320 000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská
3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, RC/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 1, Parcela: 1284/12

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zřízení zajištění
č.1017880401/1 ze dne 03.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2015
14:47:33. Zápis proveden dne 26.08.2015; uloženo na prac. Prostějov

V-7753/2015-709

Pořadí k 03.08.2015 14:47

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zřízení zajištění
č.1017880401/1 ze dne 03.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2015
14:47:33. Zápis proveden dne 26.08.2015; uloženo na prac. Prostějov

V-7753/2015-709

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zřízení zajištění
č.1017880401/1 ze dne 03.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2015
14:47:33. Zápis proveden dne 26.08.2015; uloženo na prac. Prostějov

V-7753/2015-709

o Základ zajištění

základ zřídit bez souhlasu zást. věřitele věcné břemeno ve prospěch jiné nemovité věci
nebo třetí osoby,
základ zřídit bez souhlasu zást. věřitele právo stavby ve prospěch jiné nemovité věci
nebo třetí osoby,
po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská
3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, RC/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 1, Parcela: 1284/12

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zřízení zajištění
č.1017880401/1 ze dne 03.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2015
14:47:33. Zápis proveden dne 26.08.2015; uloženo na prac. Prostějov

V-7753/2015-709

Pořadí k 03.08.2015 14:47

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 550 000,- Kč s příslušenstvím,
k zajištění pohledávek na vrácení bezdůvodného obohacení, pro případ odstoupení od
smlouvy, zajištění smluvních pokut, náhrady škody a nákladů, a to společně do výše
jedenapůlnásobku půjčené částky, přitom zajišťované pohledávky mohou vznikat ode dne
30.5.2018 po dobu 288 měsíců

Oprávnění pro

CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.10.2020 14:15:02

Okres: CS0713 Prostějov Obec: 589870 Pěčín
 Kat.území: 719200 Pěčín na Moravě List vlastnictví: 750
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro
 Praha 8, RČ/IČO: 24811718
 Povinnost k
 Parcela: St. 225

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.s., o sákasu scizení a satižení
 č.CA 100734/2018 ze dne 30.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2018
 07:45:00. Zápis proveden dne 28.06.2018; uloženo na prac. Prostějov

V-4360/2018-709

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 26.03.2019. Právní účinky zápisu k
 okamžiku 04.04.2019 08:00:00. Zápis proveden dne 25.04.2019.

V-2457/2019-709

Pořadí k 07.06.2018 07:45

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.s., o sákasu scizení a satižení
 č.CA 100734/2018 ze dne 30.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku
 07.06.2018 07:45:00. Zápis proveden dne 28.06.2018; uloženo na prac.
 Prostějov

V-4360/2018-709

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.s., o sákasu scizení a satižení
 č.CA 100734/2018 ze dne 30.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku
 07.06.2018 07:45:00. Zápis proveden dne 28.06.2018; uloženo na prac.
 Prostějov

V-4360/2018-709

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.

Listina Vyrosumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle obč. zák. ze
 dne 18.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2019 08:00:00. Zápis
 proveden dne 24.06.2019; uloženo na prac. Prostějov

E-2180/2019-709

o Sákasu scizení nebo satižení

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele ve prospěch třetí osoby, po dobu
 trvání zástavního práva

Oprávnění pro
 CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000
 Praha 8, RČ/IČO: 24811718
 Povinnost k
 Parcela: St. 225

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.s., o sákasu scizení a satižení
 č.CA 100734/2018 ze dne 30.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2018
 07:45:00. Zápis proveden dne 28.06.2018; uloženo na prac. Prostějov

V-4360/2018-709

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 26.03.2019. Právní účinky zápisu k
 okamžiku 04.04.2019 08:00:00. Zápis proveden dne 25.04.2019.

V-2457/2019-709

Pořadí k 07.06.2018 07:45

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 705.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.10.2020 14:16:02

Okres: CE0713 Prostějov Obec: 589870 Pěčín
Kat.území: 719200 Pěčín na Moravě List vlastnictví: 750
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Edeněk Ráček, Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš

Povinnost k

Valenta Martin, č.p. 74, 79857 Pěčín, RČ/ICO:

880312/4924

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Šdár nad Sázavou, Mgr. Edeněk Ráček 179 EX-794/2019 -16 ze dne 02.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.09.2019 15:01:57. Zápis proveden dne 04.09.2019; uloženo na prac. Velké Meziříčí

E-2553/2019-746

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1, Parcela: St. 225, Parcela: 1284/12, Parcela: 1310/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Šdár nad Sázavou č.j. 179 EX 794/19-17 Mgr. Edeněk Ráček, ze dne 02.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.09.2019 15:01:59. Zápis proveden dne 28.11.2019; uloženo na prac. Prostějov

E-3032/2019-709

o Nařízení předběžného opatření

Povinnost k

Parcela: St. 225

Listina Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření Okresního soudu v Prostějově 4 C-112/2019 -32 ze dne 18.09.2019. Právní moc ke dni 18.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2019 11:34:55. Zápis proveden dne 20.09.2019.

E-3249/2019-709

o Poznámka spornosti

Žaloba o určení neplatnosti kupní smlouvy

Oprávnění pro

Valenta Martin, č.p. 74, 79857 Pěčín, RČ/ICO:

880312/4924

Povinnost k

Parcela: St. 225

Listina Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva ze dne 17.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2019 13:13:29. Zápis proveden dne 20.09.2019.

E-3230/2019-709

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Roman Chaloupka, Havlíčkova 329, 276 01 Mělník

Povinnost k

Valenta Martin, č.p. 74, 79857 Pěčín, RČ/ICO:

880312/4924

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 031 EX-365/2020 -10 ze dne 01.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2020 12:18:09. Zápis proveden dne 16.09.2020; uloženo na prac. Mělník

E-4470/2020-206

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

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 789.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.10.2020 14:15:02

Okres: CE0713 Prostějov Obec: 589870 Pěčín
 Kat.území: 719200 Pěčín na Moravě List vlastnictví: 750
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vstahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1, Parcela: St. 225, Parcela: 1264/12, Parcela: 1310/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Mělník č.j. 031
 EX-365/2020 -23 JUDr. Roman Chaloupka, ze dne 08.09.2020. Právní účinky
 zápisu k okamžiku 09.09.2020 12:18:33. Zápis proveden dne 18.09.2020; uloženo
 na prac. Prostějov

E-3443/2020-709

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva darovací ze dne 29.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2015 10:05:57.
 Zápis proveden dne 26.05.2015.

V-4455/2015-709

Pro: Valenta Martin, č.p. 74, 79857 Pěčín

RČ/IČO: 680312/4924

- o Smlouva darovací ze dne 27.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2015 08:50:00.
 Zápis proveden dne 25.06.2015.

V-5709/2015-709

Pro: Valenta Martin, č.p. 74, 79857 Pěčín

RČ/IČO: 680312/4924

F Vstah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
1264/12	53715	190
1310/1	50810	485

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

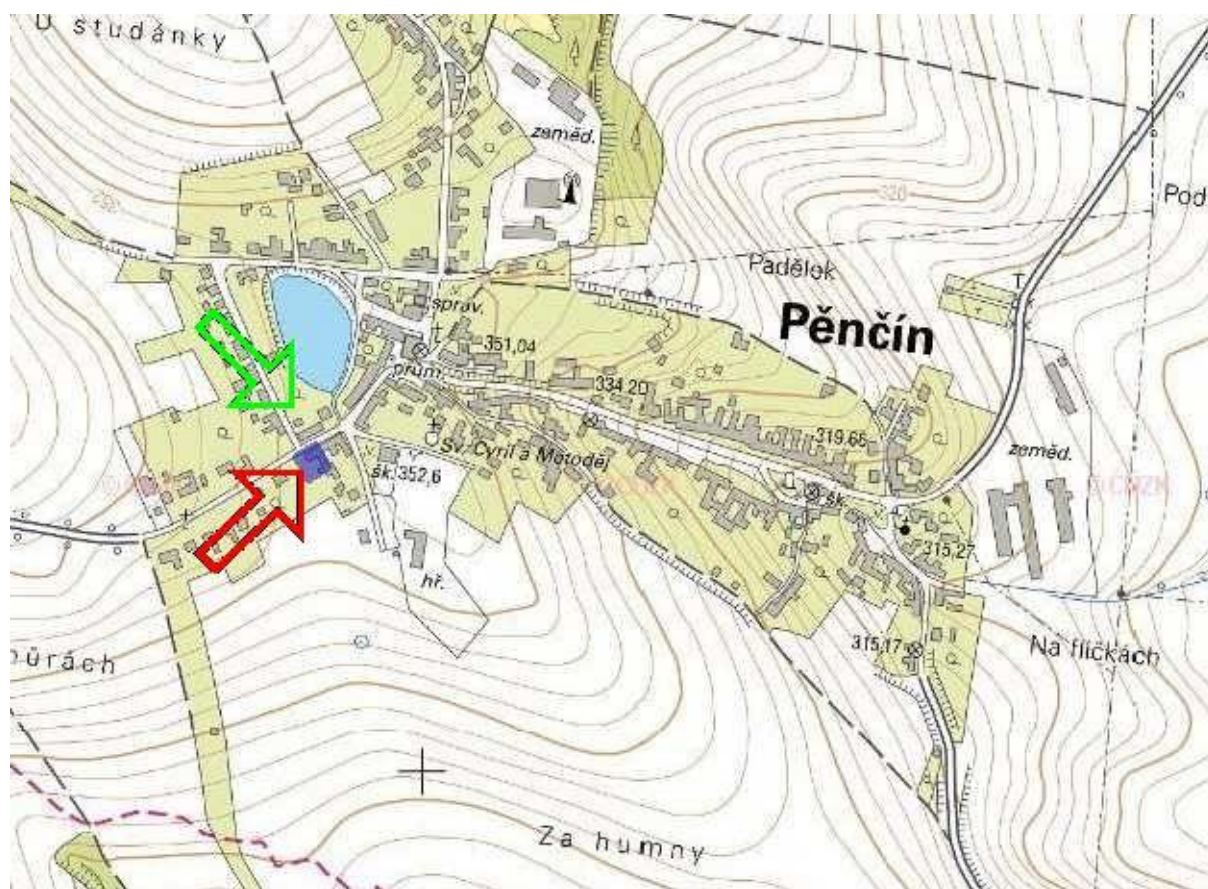
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
 Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.

Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 09.10.2020 14:26:11

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.
 strana 5







Kuchyň



Ložnice



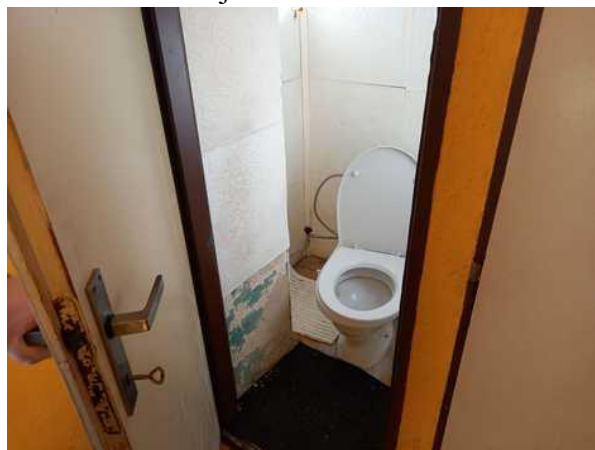
Obývací pokoj



Pokoj v dvorním křídle



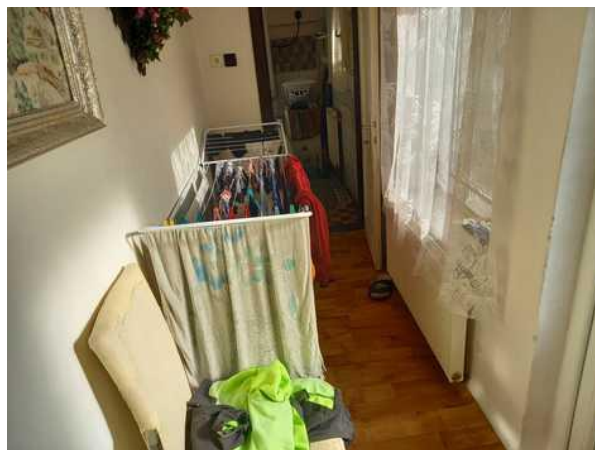
Koupelna



Samostatné WC



Spíží



Chodba



Zvýšené podkroví



Dvorní stavby



Samostatná zahrada