

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 11038-816/2020

Objednatel znaleckého posudku: Mgr. Bohdana Nováková
insolvenční správce dlužníka Pokorný Karel
Čáslavská 1750/8, 130 00 Praha 3 - Vinohrady

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: č.p. 357, Skřípov, okres Prostějov

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 06.04.2020

Zpracováno ke dni: 06.04.2020

Zhotovitel: XP invest s.r.o., Jan Chroust
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 30 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 07.04.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny podílu $\frac{1}{2}$ rodinného domu č.p. 357 vč. příslušenství a pozemku parc. č. parc. č. 166, dále podílu $\frac{1}{4}$ na pozemku parc. č. 162 a 173, a dále pozemku parc. č. 4790 v obci Skřípov, okres Prostějov, katastrální území Skřípov pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 357, obec Skřípov
Adresa předmětu ocenění:	č.p. 357, Skřípov, okres Prostějov
Kraj:	Olomoucký kraj
Okres:	Prostějov
Obec:	Skřípov
Ulice:	
Katastrální území:	Skřípov

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 06.04.2020. Prohlídka proběhla za přítomnosti: Pokorný Karel.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

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

5. Vlastnické a evidenční údaje

Rodinný dům č.p. 357 a pozemky parc. č. st. 166

Vlastnické právo

Motlová Eva, č. p. 357, 79852 Skřípov, podíl $\frac{1}{2}$

Pokorný Karel, č. p. 357, 79852 Skřípov, podíl $\frac{1}{2}$

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 357 vč. příslušenství a pozemku parc. č. parc. č. 166 v obci Skřípov, okres Prostějov, katastrální území Skřípov.

Pozemky parc. č. 162 a 173

Vlastnické právo

Jurenková Květoslava, č. p. 356, 79852 Skřípov, podíl ¼

Motlová Eva, č. p. 357, 79852 Skřípov, podíl ¼

Ošlejšková Jitka, č. p. 356, 79852 Skřípov, podíl ¼

Pokorný Karel, č. p. 357, 79852 Skřípov, podíl ¼

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 162, 173 v obci Skřípov, okres Prostějov, katastrální území Skřípov.

Pozemek parc. č. st. 4790

Vlastnické právo

Pokorný Karel, č. p. 357, 79852 Skřípov

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 4790 v obci Skřípov, okres Prostějov, katastrální území Skřípov.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům je část dvojdomku a má celkem 3 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený, není zde půda a obytné podkroví není vybudované. Na základě sdělení osoby přítomné během prohlídky byl objekt postaven v roce 1972. V roce 2014 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - celková (výměna oken za plastová s dvojsklem).

Základy jsou tvořeny z betonu s izolací, objekt je montovaný na bázi dřevní hmoty, stěny mají tloušťku do 20 cm a stropy jsou dřevěné trámové. Jedná se o typový montovaný domek lidově zvaný Okál. Tvar střechy je sedlový, střešní krytina je tvořena pálenou taškou a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější úprava pláště objektu: azbestové desky a zateplení pláště je z polystyrenu.

Dispozičně je dům jako 2x 3+1, přičemž fakticky je rozdělen na 2 samostatné bytové jednotky, kde k jedné jednotce náleží garáž a ke druhé balkon. V domě se nachází kuchyně o výměře 8,05 m², ložnice o výměře 11,84 m², chodba o výměře 5,10 m², WC o výměře 1,66 m², koupelna o výměře 2,90 m², pokoj o výměře 12,33 m², obývací pokoj o výměře 22,50 m², schodiště o výměře 6,60 m², prádelna o výměře 4,72 m², chodba o výměře 12,70 m², kotelna o výměře 10,56 m², schodiště o výměře 6,60 m², kuchyně o

výměře 8,05 m², ložnice o výměře 11,84 m², chodba o výměře 5,10 m², WC o výměře 1,66 m², koupelna o výměře 2,90 m², pokoj o výměře 12,33 m², obývací pokoj o výměře 22,50 m², místnost o výměře 3,90 m², komora (mimo byt) o výměře 6,07 m², garáž o výměře 13,00 m², balkon o výměře 7,50 m², komora (mimo byt) o výměře 6,07 m². Podlahová plocha činí 169,93 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 206,47 m².

K oceňovanému podílu $\frac{1}{2}$ náleží, resp. je užívána, bytová jednotka ve 3 NP s garáží.

Vnitřní úprava stěn - malba, případně tapety na montovanou konstrukci. Jsou zde použita plastová okna s dvojsklem, v celém objektu s žaluziemi. Obytné prostory jsou orientovány na sever, jih. Vybavení koupelny tvoří sprchový kout, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. Vnitřní dveře jsou dýhované plné, dýhované prosklené, zárubně jsou obložkové a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni se nachází kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena: koberce, lino, kuchyně má na podlaze lino, v koupelně je podlaha řešena: keramická dlažba, koberce a v chodbě je podlaha řešena: koberce, lino.

V rodinném domě se nenachází další vybavení.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Zdrojem vody je vodovod, má připojení na veřejnou kanalizaci a rozvod zemního plynu není připojen. Řešení vytápění v domě: kotel na tuhá paliva s rozvodem ÚT pro bytovou jednotku ve 3 NP, elektrické přímotopy pro bytovou jednotku ve 2 NP. V domě je pro ohřev vody instalován bojler.

Stěny objektu jsou podstandardního provedení, střecha je bez vady, okna jsou bez vad, podlahy jsou podstandardní, vady vybavení nejsou. Celkový stav rodinného domu je dobrý.

Pozemek, který z části náleží k objektu, je bez porostů a je z části oplocen pletivem do ocelových sloupků. Pozemek slouží jako manipulační plocha kolem rodinného domu a částečně jako zahrada, přičemž část pozemku užívané jako zahrada je jiného vlastníka a je pouze majitelům rodinného domu pronajata. Samotný pozemek je rovinatý. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Možnost parkování je na vlastním pozemku.

Pozemky parc. č. 162 a 173 o celkové výměře 612 m² ve funkčním celku jsou v podílovém spoluvlastnictví ve výši $\frac{1}{4}$. Podílu $\frac{1}{2}$ tak odpovídá poloviční výměra, tedy 306 m². Společně s pozemkem parc. č. st. 166 pod stavbou o výměře 78 m² je celková výměra pozemku odpovídající oceňovanému podílu $\frac{1}{2}$ tedy 384 m².

Součástí ocenění je i pozemek parc. č. 4790, který s rodinným domem netvoří funkční celek. Dle územního plánu se nachází v oblasti určené pro zařízení komerční menší a střední. Fakticky se nachází v areálu bývalého zemědělského družstva. Pozemek je vzhledem ke své velikosti a svému tvaru samostatně nevyužitelný a je nutné jej užívat ve funkčním celku s spolu s okolními pozemky. Jeho rozloha činí 164 m². Vzhledem

k výše uvedenému jej neoceňujeme samostatně, ale pouze zohledňujeme v rámci srovnávací metody ocenění rodinného domu.

Dům je situovaný ve střední části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci se nenachází pobočka České pošty - nutnost dojezdu.

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

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v okolí domu není zvýšená kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 06.04.2020 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 prodejkách 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. 357, obec Skřípov

Rodinný dům č.p. 357 obec Skřípov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Skřípov, okres Prostějov	169.93 m ² , 6+2, podsklepený: ne	Dobrý	384 m ²	řadový montovaný RD zvaný Okál, 2x 3+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-kotel na TP+přímotopy, garáž, balkon, menší komerční pozemek v areálu bývalého. zem. družstva
1	Konice, okres Prostějov	168 m ² , Patrový	Velmi dobrý	82 m ²	řadový RD typu Okál, 2x 3+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-kotel na TP+přímotopy, garáž, balkon
2	Konice, okres Prostějov	160 m ² , Přízemní	Dobrý	994 m ²	samostatný, 3+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-plyn. kotel
3	Stražisko, okres Prostějov	180 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	918 m ²	samostatný, 4+1, bez kuch. linky, bez vytápění, garáž, hosp. stavení, sklep
4	Jaroměřice, okres Svitavy	122 m ² , Přízemní	Dobrý	480 m ²	samostatný, 4+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-plyn. kotel, 2x sklep
5	Generála Kraváka, Mostkovice, okres Prostějov	100 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	281 m ²	samostatný, 3+1, kuch. linka bez vest. spot., kamna, sklípek, kolna

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užitné 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	13.095,24 Kč	0.8	10.476,19 Kč	1.00	1.00	1.05	0.95	1.00	1.10	1.0973	9.547,24 Kč
2	8.750,00 Kč	0.9	7.875,00 Kč	1.05	1.00	0.95	1.10	0.95	1.00	1.0424	7.554,68 Kč
3	8.277,78 Kč	Nepoužit	8.277,78 Kč	0.95	0.99	0.90	1.10	1.05	1.05	1.0265	8.064,08 Kč
4	13.073,77 Kč	Nepoužit	13.073,77 Kč	1.10	1.02	1.05	1.02	0.95	1.20	1.3699	9.543,59 Kč
5	9.490,00 Kč	Nepoužit	9.490,00 Kč	1.20	1.03	0.90	0.97	0.95	1.10	1.1276	8.416,11 Kč
Celkem průměr											8.625,14 Kč
Minimum											7.554,68 Kč
Maximum											9.547,24 Kč
Směrodatná odchylka - s											894,17 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											7.730,97 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											9.519,31 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

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

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

8.625,14 Kč/m²

*

169,93 m²

= 1.465.670 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.466.000,-- Kč

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

Rodinný dům č.p. 357 obec Skřípov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Skřípov, okres Prostějov	169.93 m ² , 6+2, podsklepený: ne	Dobrý	384 m ²	řadový montovaný RD zvaný Okál, 2x 3+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-kotel na TP+přímotopy, garáž, balkon, menší komerční pozemek v areálu bývalého. zem. družstva
1	Konice, okres Prostějov	168 m ² , Patrový	Velmi dobrý	82 m ²	řadový RD typu Okál, 2x 3+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-kotel na TP+přímotopy, garáž, balkon
2	Konice, okres Prostějov	160 m ² , Přízemní	Dobrý	994 m ²	samostatný, 3+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-plyn. kotel
3	Stražisko, okres Prostějov	180 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	918 m ²	samostatný, 4+1, bez kuch. linky, bez vytápění, garáž, hosp. stavení, sklep
4	Jaroměřice, okres Svitavy	122 m ² , Přízemní	Dobrý	480 m ²	samostatný, 4+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-plyn. kotel, 2x sklep
5	Generála Kraváka, Mostkovice, okres Prostějov	100 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	281 m ²	samostatný, 3+1, kuch. linka bez vest. spot., kamna, sklípek, kolna

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

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	13.095,24	0,80	10.476,19
2	8.750,00	0,90	7.875,00
3	8.277,78	-	8.277,78
4	13.073,77	-	13.073,77
5	9.490,00	-	9.490,00
Maximální hodnota		13.073,77	(případ č.4)
Minimální hodnota		7.875,00	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		1,6602	OK
Aritmetický průměr		9.838,55	

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

Rodinný dům č.p. 357 obec Skřípov						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Skřípov, okres Prostějov	169.93 m ² , 6+2, podsklepený: ne	Dobrý	384 m ²	řadový montovaný RD zvaný Okál, 2x 3+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-kotel na TP+přímotopy, garáž, balkon, menší komerční pozemek v areálu bývalého. zem. družstva	X
1	Konice, okres Prostějov	168 m ² , Patrový	Velmi dobrý	82 m ²	řadový RD typu Okál, 2x 3+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-kotel na TP+přímotopy, garáž, balkon	3
2	Konice, okres Prostějov	160 m ² , Přízemní	Dobrý	994 m ²	samostatný, 3+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-plyn. kotel	3
3	Stražisko, okres Prostějov	180 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	918 m ²	samostatný, 4+1, bez kuch. linky, bez vytápění, garáž, hosp. stavení, sklep	3
4	Jaroměřice, okres Svitavy	122 m ² , Přízemní	Dobrý	480 m ²	samostatný, 4+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-plyn. kotel, 2x sklep	2
5	Generála Kraváka, Mostkovice, okres Prostějov	100 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	281 m ²	samostatný, 3+1, kuch. linka bez vest. spot., kamna, sklípek, kolna	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	13.095,24	0,80	10.476,19	3	31.428,57
2	8.750,00	0,90	7.875,00	3	23.625,00
3	8.277,78	-	8.277,78	3	24.833,34
4	13.073,77	-	13.073,77	2	26.147,54
5	9.490,00	-	9.490,00	3	28.470,00
Mezisoučet				14	134.504,45
Celkem					9.607,46

Základní cena: 9.607,46 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$9.607,46 * 0,9100 = 8.742,79 \text{ Kč/m}^2$$

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

$$8.742,79 \text{ Kč/m}^2$$

$$* 169,93 \text{ m}^2$$

$$= 1.485.662,30 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$1.490.000,-- \text{ Kč}$$

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

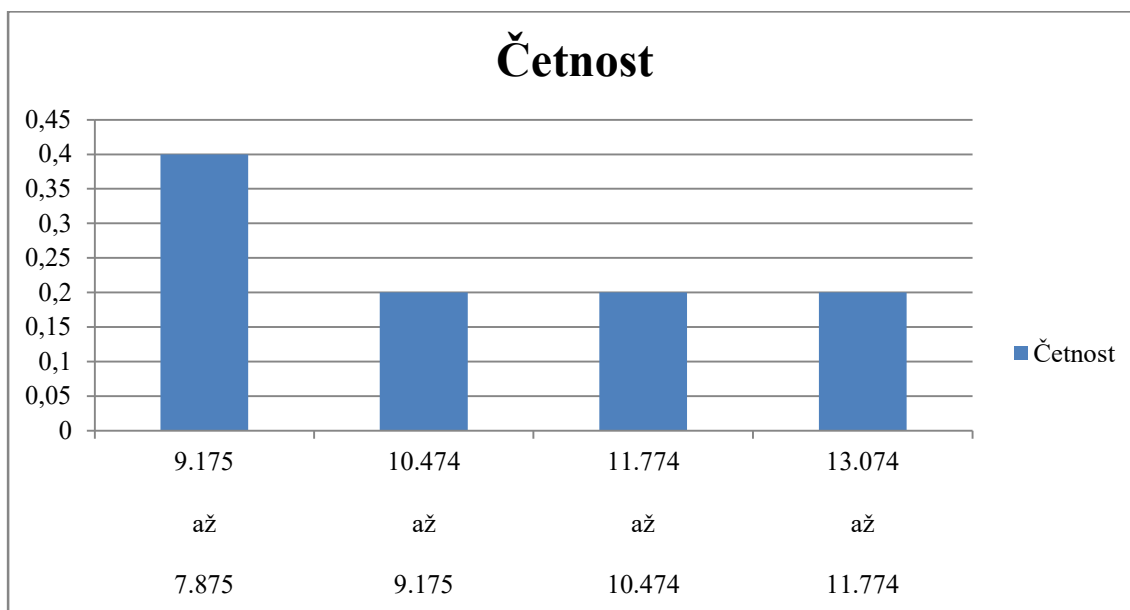
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	13.095	0,80	10.476,19
2	8.750	0,90	7.875,00
3	8.278	-	8.277,78
4	13.074	-	13.073,77
5	9.490	-	9.490,00

Střední hodnota	9.838,55
Medián	9.490,00
Rozdíl max-min	5.198,77
Minimum	7.875,00
Maximum	13.073,77

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
7.875	až	9.175	2	0.4
9.175	až	10.474	1	0.2
10.474	až	11.774	1	0.2
11.774	až	13.074	1	0.2



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 7.875,00 Kč/m² do 9.174,68 Kč/m²

* 169,93 m²

od 1.338.198,75 Kč do 1.559.053,37 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 1.340.000,-- Kč do 1.560.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

1.466.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1.490.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 1.340.000,-- Kč do 1.560.000,-- Kč

Cena komerčního pozemku parc. č. 4790, který netvoří funkční celek s rodinným domem je na základě provedeného průzkumu trhu (v příloze) a vzhledem k velikosti, tvaru a umístění pozemku stanovena na cca 200,-- Kč/m², tedy celkem 32.800,-- Kč.

Podíl ½ rodinného domu s příslušenstvím

$(1.466.000 - 32.800) * (1/2) = 716.600,-- \text{ Kč}$

Oceňovaný podíl celkem s komerčním pozemkem

$716.600 + 32.800 = 749.400,-- \text{ Kč}$

ZÁVĚR:

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

749.000 Kč

Slovy: sedmsetčtyřicetdevět tisíc korun

Vypracoval:

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

V Praze, dne 07.04.2020

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 11038-816/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Rodinný dům s pozemkem pod stavbou

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	166
Obec:	Skřipov [590002]
Katastrální území:	Skřipov [748927]
Číslo LV:	307
Výměra [m ²]:	78
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:	Skřipov [148920] , č. p. 357; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 166
Stavební objekt:	č. p. 357
Adresní místa:	č. p. 357

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Motlová Eva, č. p. 357, 79852 Skřipov	1/2
Pokorný Karel, č. p. 357, 79852 Skřipov	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Pokorný Karel
Změna číslování parcel

Pozemky ve funkčním celku se stavbou

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	162
Obec:	Skřipov (590002)
Katastrální území:	Skřipov (748927)
Číslo LV:	422
Výměra [m ²]:	201
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	Jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jurenková Květoslava, č. p. 356, 79852 Skřipov	1/4
Motlová Eva, č. p. 357, 79852 Skřipov	1/4
Ošlejšková Jitka, č. p. 356, 79852 Skřipov	1/4
Pokorný Karel, č. p. 357, 79852 Skřipov	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Pokorný Karel

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	173
Obec:	Skřipov [590002]
Katastrální území:	Skřipov [748927]
Číslo LV:	422
Výměra [m ²]:	411
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jurenková Květoslava, č. p. 356, 79852 Skřipov	1/4
Motlová Eva, č. p. 357, 79852 Skřipov	1/4
Ošlejšková Jitka, č. p. 356, 79852 Skřipov	1/4
Pokorný Karel, č. p. 357, 79852 Skřipov	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

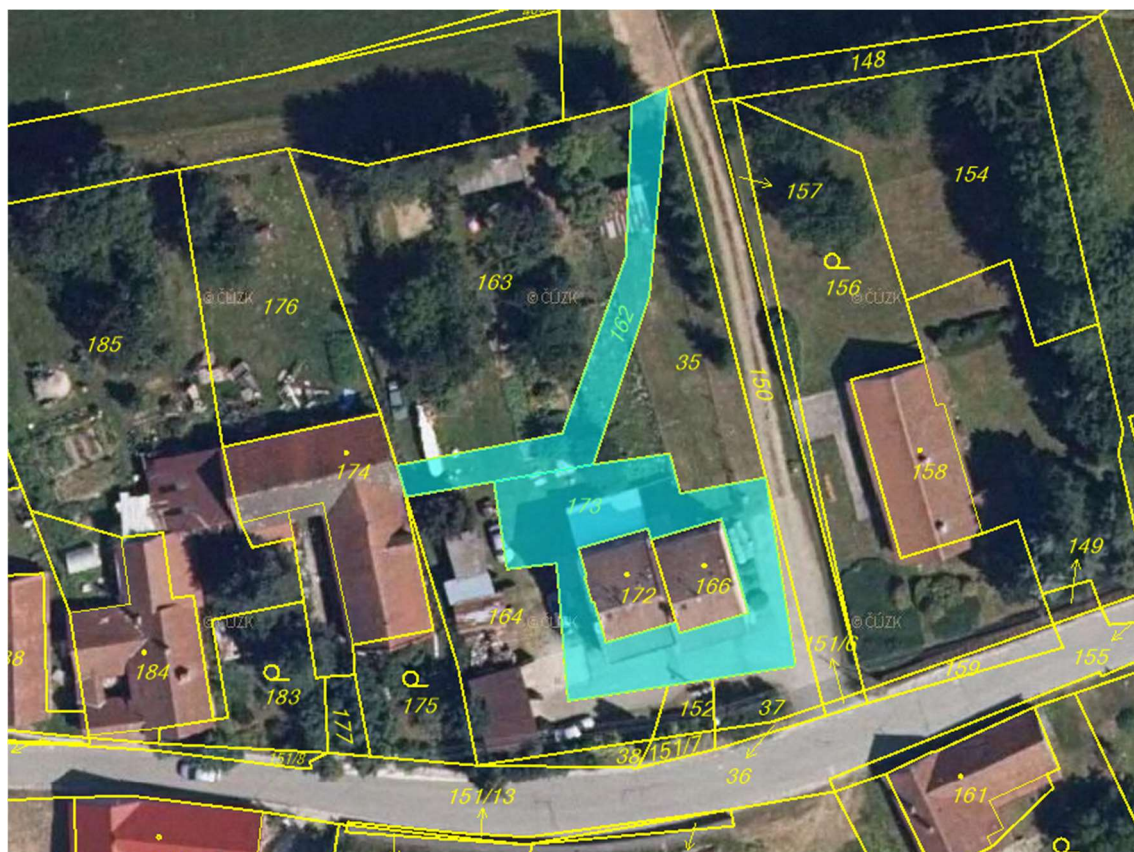
Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

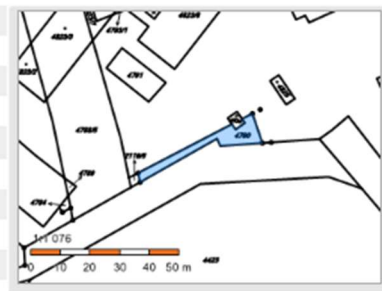
Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Pokorný Karel
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel



Komerční pozemek parc. č. 4790

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4790
Obec:	Skřipov (590002)
Katastrální území:	Skřipov (748927)
Číslo LV:	114
Výměra [m ²]:	172
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Pokorný Karel, č. p. 357, 79852 Skřipov

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

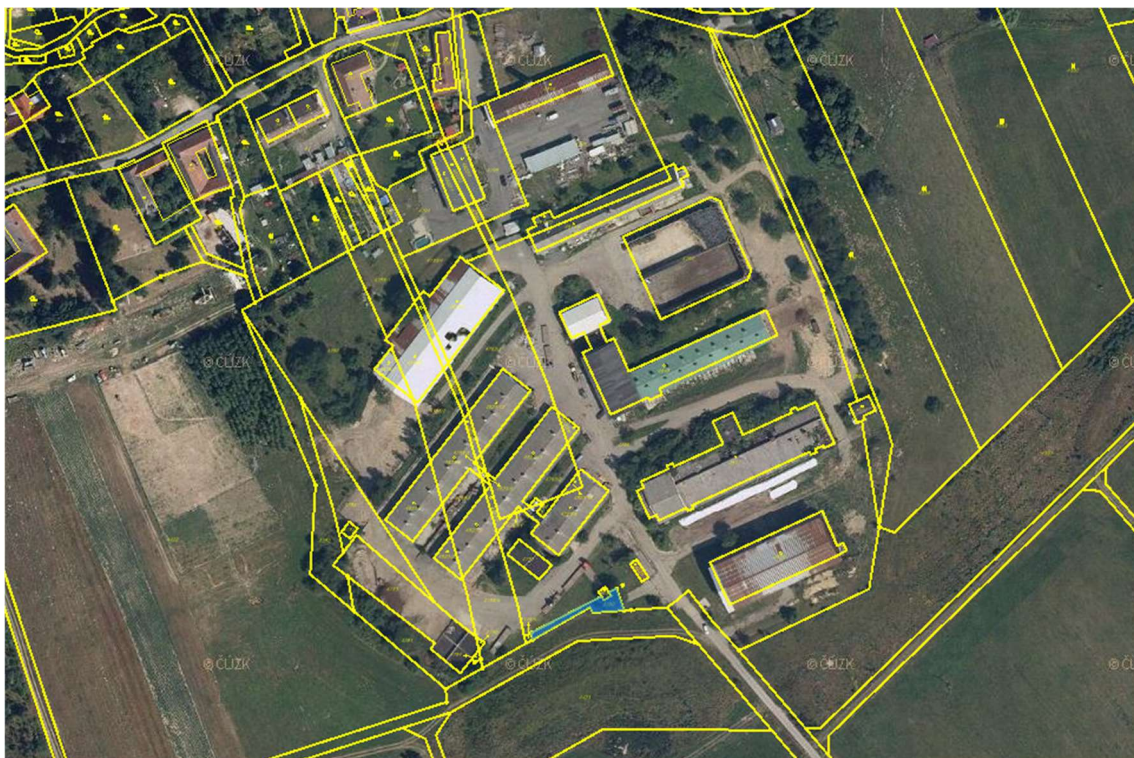
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

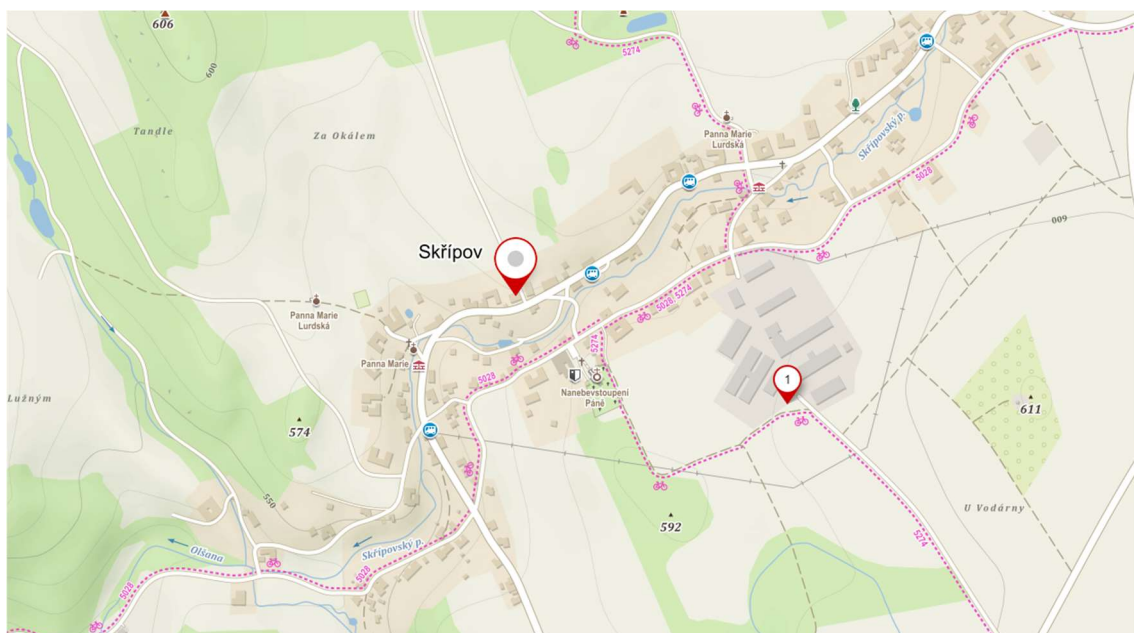
Typ

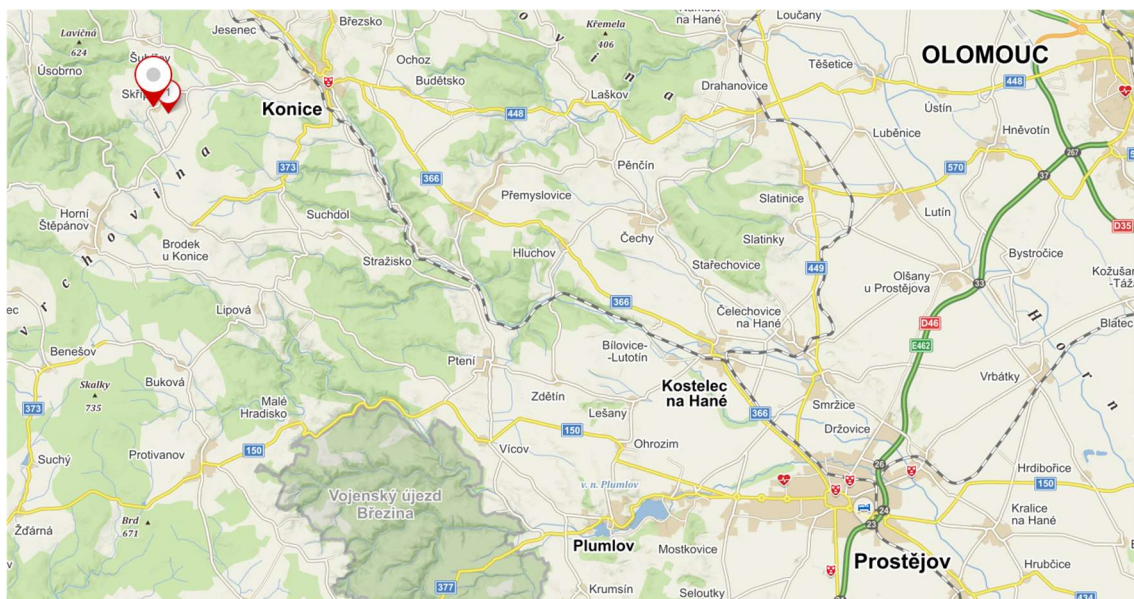
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Pokorný Karel





Mapa



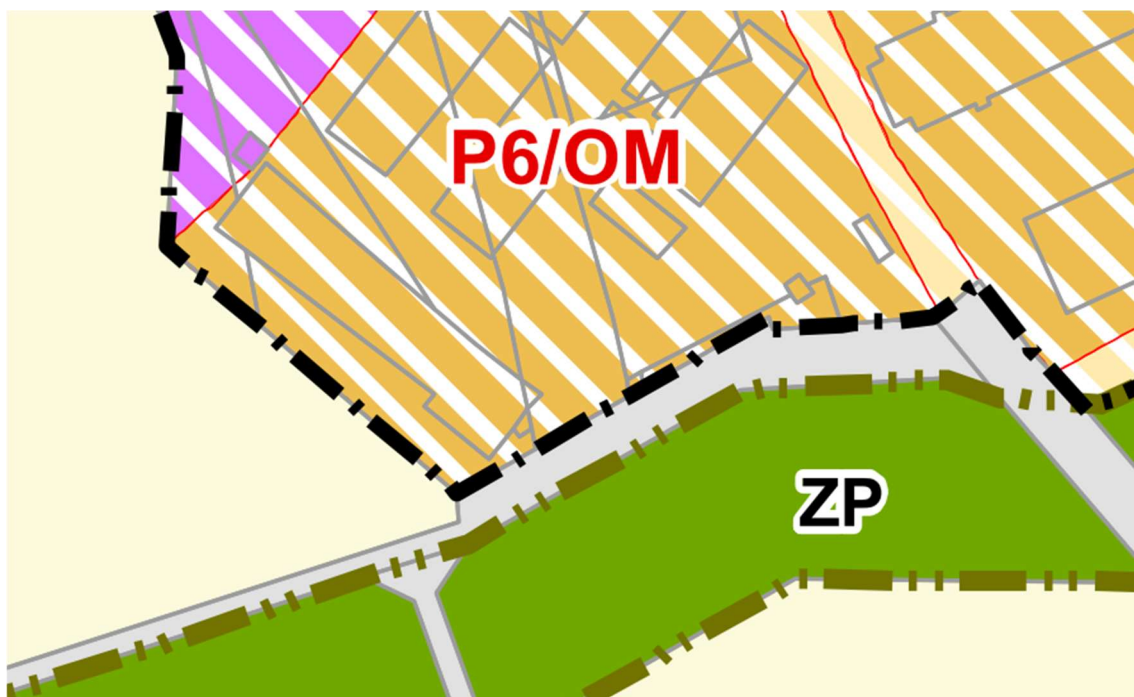


Územní plán

Plochy občanského vybavení



Plochy komerčních zařízení malých a středních



Pořízená fotodokumentace









Komerční pozemek



Komerční pozemek

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

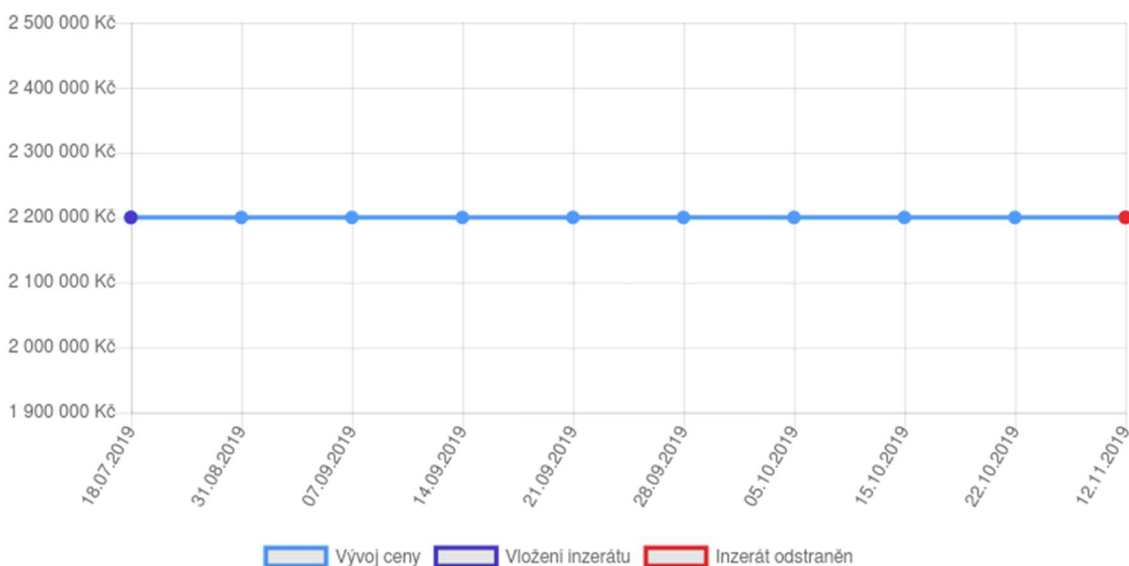


Prodej, Rodinný dům, 168 m², Konice, okres Prostějov

Celková cena: 2.200.000 Kč

Adresa: Konice, okres Prostějov

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



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

Adresa	Konice, okres Prostějov	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	2 200 000 Kč	Plocha užitná	168
Poznámka k ceně	2 200 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu	Plocha přidruženého pozemku	82
Konstrukce budovy	Montovaná	Elektřina	230V
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	2	Umístění objektu	Klidná část obce

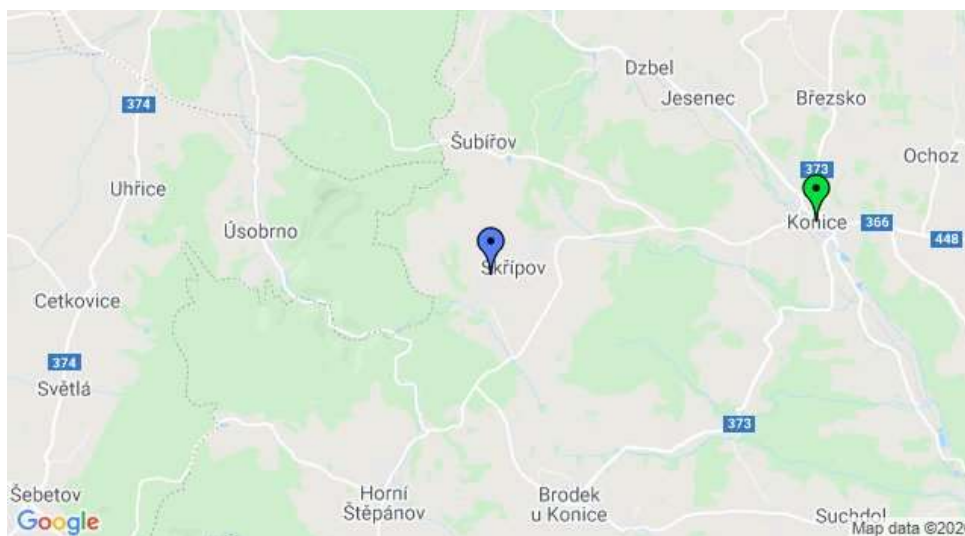
Slovní popis

Exkluzivně nabízíme k prodeji rodinný dům se dvěma byty 3+1 a udržovanou zahradou 323m v obci Brodek u Konice. Dům typu Okál byl postaven v roce 1985. Oba byty v domě mají stejnou dispozici s podlahovou plochou 84 m². Ze vstupní chodby každého bytu se vchází do obývacího pokoje, kuchyně, ložnice, dětského pokoje, koupelny a WC. Pokoje jsou tedy neprůchozí. Z obývacího pokoje bytu v 1NP. je situován vstup na terasu 15m². Oba byty jsou po částečné rekonstrukci v roce 2012, kdy byly zrenovované koupelny se sprchovým koutem, WC a instalována nová plastová okna. Dům je vytápěn el. přímotopy, teplou vodu zabezpečují el. bojler. Odpad je napojen na hloubkovou kanalizaci, voda z obecního vodovodu, přípojka plynu je u domu. Ve zděném přízemí domu je situována vstupní chodba do domu, vstup na zahradu, prostorný sklep, místnost bývalé kotelny o výměře 19m² a garáž o výměře 25m². Bezproblémové parkování u domu. Dvougenerační dům v lokalitě s čistým ovzduším a krásnou přírodou. Je možné koupit samostatně jednotlivé bytové jednotky, které jsou vymezené podle obč. zákoníku. viz. naše nabídka. V obci je veškerá občanská vybavenost. Prostějov 30km, Konice 8km, Boskovice 23km. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl doposud majitelem předložen, resp. je ve stadiu zpracování. V souladu s novelou zákona 406/2000 proto realitní kancelář uvádí nejhorší energetickou třídu, tedy G.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

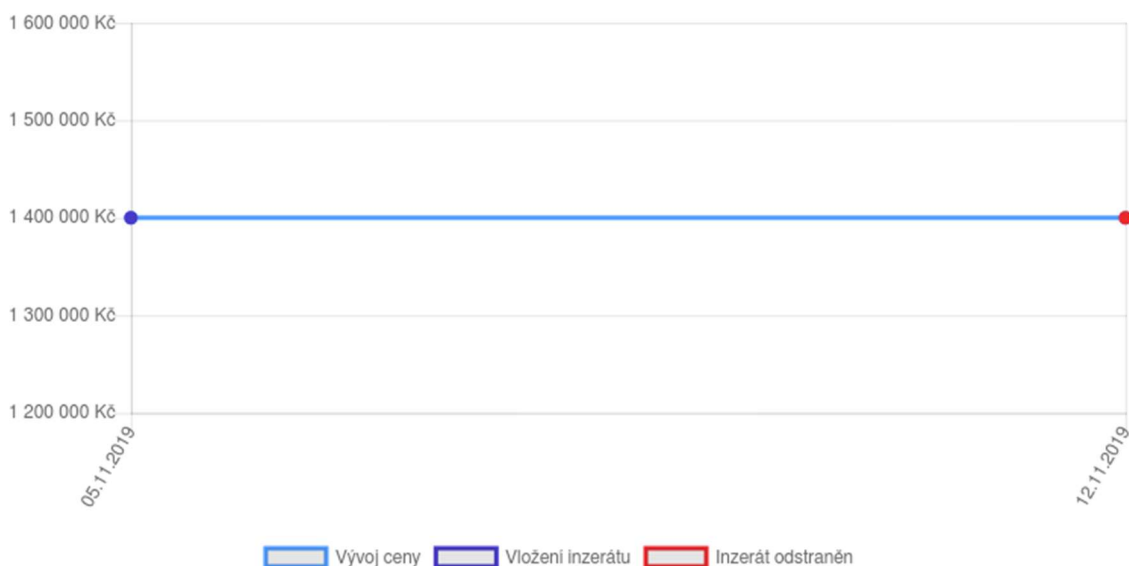


Prodej, Rodinný dům, 160 m², Konice, okres Prostějov

Celková cena: 1.400.000 Kč

Adresa: Konice, okres Prostějov

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



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

Adresa	Konice, okres Prostějov	Zastavěná plocha (m²)	265
Cena	1 400 000 Kč	Plocha užitná	160
Poznámka k ceně	1 400 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Plocha přidruženého pozemku	994
Konstrukce budovy	Smíšená	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Přízemní	Plyn	Plynovod
Stav objektu	Dobrý	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

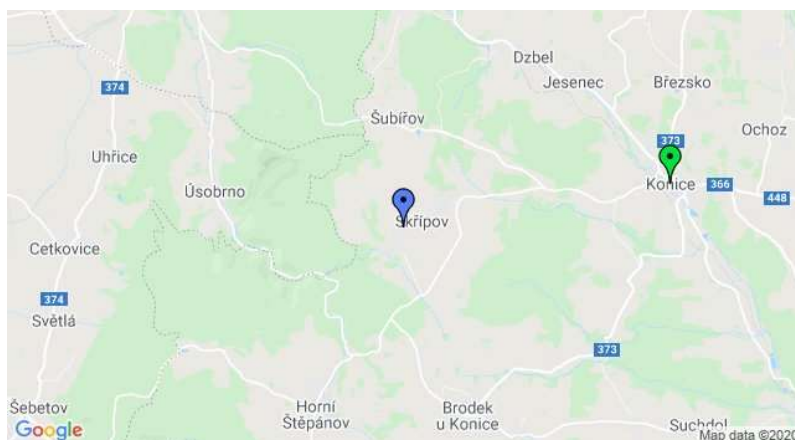
V klidné ulici obce jsme pro Vás přichystali pěkný, útulný, přízemní RD 3+1 se zahradou a garáží. Vnitřní dispozice: vstupní chodba, jídelna, kuchyňský kout,

prostorový a slunný obývací pokoj, ložnice s pracovnou, koupelna se sprchou, samostatné WC, prádelna, technická místnost, komora. Dům je v dobrém, udržovaném stavu. střecha: pálené tašky okna : plastová z r. 1995 voda : obecní, rozvody v plastu odpad : do veřejné kanalizace topení : ústřední plynové Brodek u Konice je obec s veškerou občanskou vybaveností. Zavolejte mi, domluvíme si termín prohlídky, Iveta.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

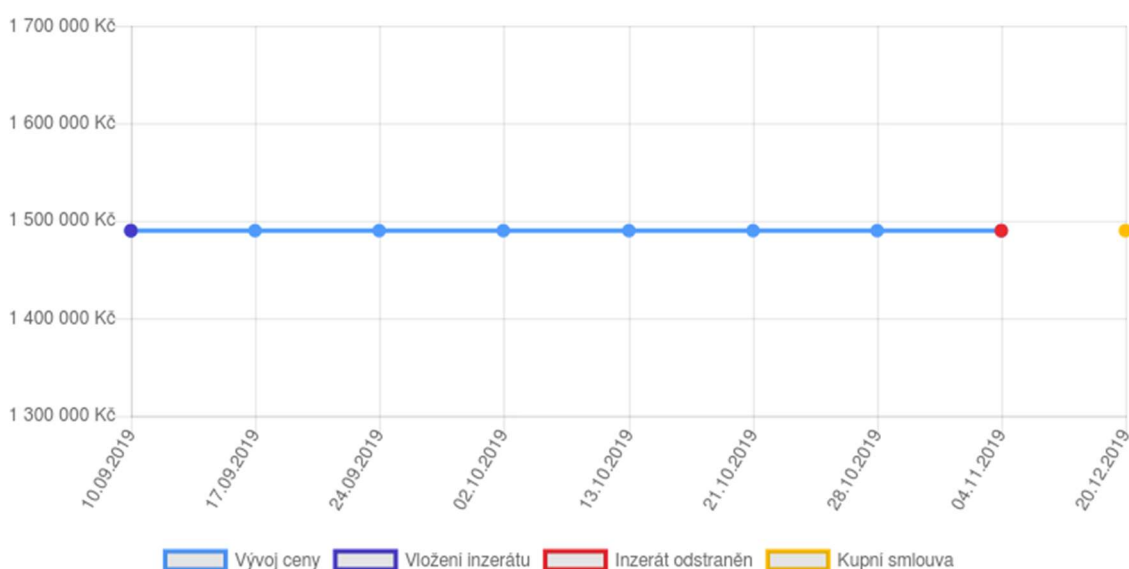


**Prodej, Rodinný dům, 180 m², č.p. 70,
Stražisko, okres Prostějov**

Celková cena: 1.490.000 Kč

Adresa: Stražisko, 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)

Adresa	Stražisko, okres Prostějov	Typ domu	Patrový
Cena dle kupní smlouvy	1 490 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	20.12.2019	Zastavěná plocha (m ²)	617
Číslo řízení	V-9754/2019	Plocha užitná	180
Poznámka k ceně	1 490 000 Kč za nemovitost	Plocha přidruženého pozemku	918
Provize	+ provize RK	Odpad	Septik
Konstrukce budovy	Cihlová	Plyn	Plynovod

Slovní popis

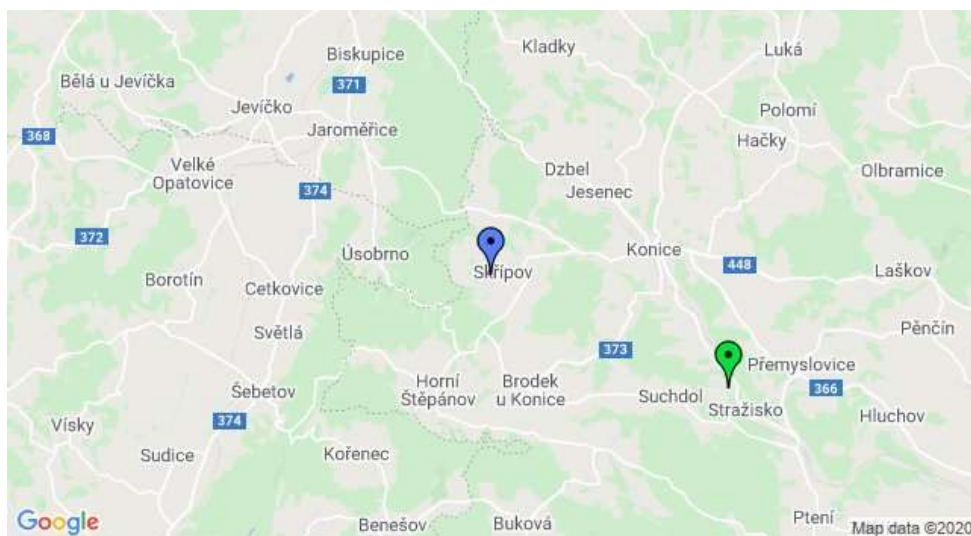
Samostatně stojící cihlový dvoupodlažní rodinný dům o současné dispozici 4+1 s garáží v domě a terasou v patře, v hezké přírodní lokalitě obce Stražisko - část Maleny

na Prostějovsku. U domu s travnatou zahradou se nyní nacházejí zděné přístavby garáže, garážového stání, dílny, hospodářského stavení. Dispozičně v přízemí domu: obývací pokoj, místnost kuchyně, vstupní zádveří, původní kotelná s komínem, schodiště do patra. V patře domu: 3 pokoje, koupelna s vanou, prostorná terasa, vstup na půdu. Z oken domu se nabízí hezký přírodní výhled do obce a okolí s lesy. Kompletně oploceno, sklep v přístavbě u domu. Inženýrské sítě: obecní vodovod, el. 220/380V, plyn na hranici pozemku se zbudovanou plynovou přípojkou s dvířky v plotě, septik - jímka. Komplet vyklizeno, technický stav před rekonstrukcí. Hezké a klidné místo v obci, dobrá dostupnost Prostějova, Konice. Energetická náročnost je stanovena na G, protože není prozatím dodán štítek energetické náročnosti. Ihned k dispozici.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

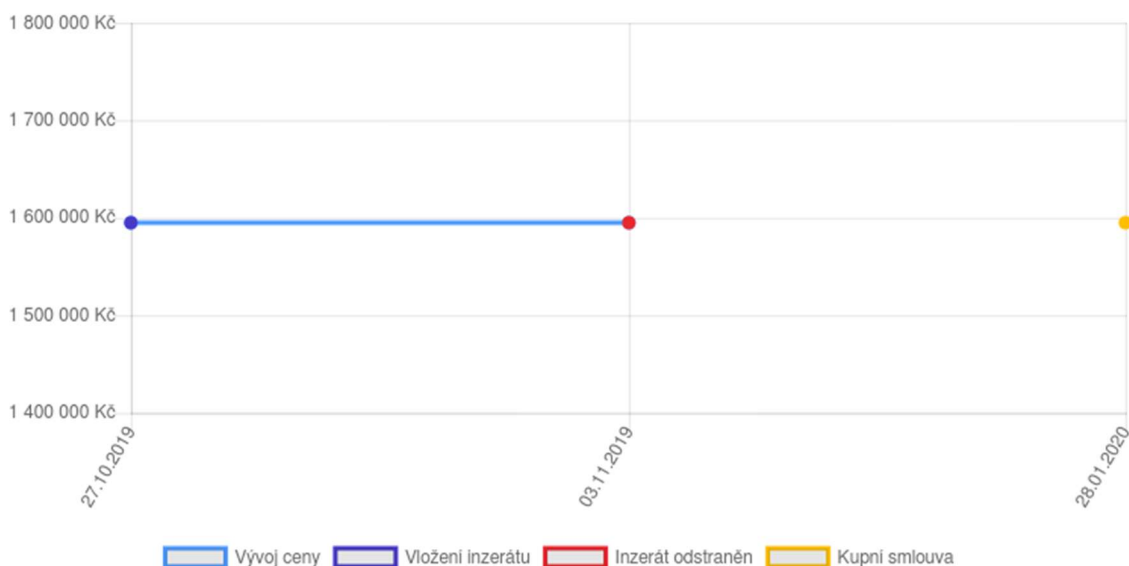


Prodej, Rodinný dům, 122 m², č.p. 432, Jaroměřice, okres Svitavy

Celková cena: 1.595.000 Kč

Adresa: Jaroměřice, okres Svitavy

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)

Adresa	Jaroměřice, okres Svitavy	Stav objektu	Dobrý
Cena dle kupní smlouvy	1 595 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	174
Kupní smlouva podepsaná dne	28.01.2020	Plocha užitná	122
Číslo řízení	V-870/2020	Podlahová plocha	122
Poznámka k ceně	1 595 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Plocha přidruženého pozemku	480
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Přízemní	Plyn	Plynovod
Počet nadzemních podlaží	1	Umístění objektu	Centrum obce

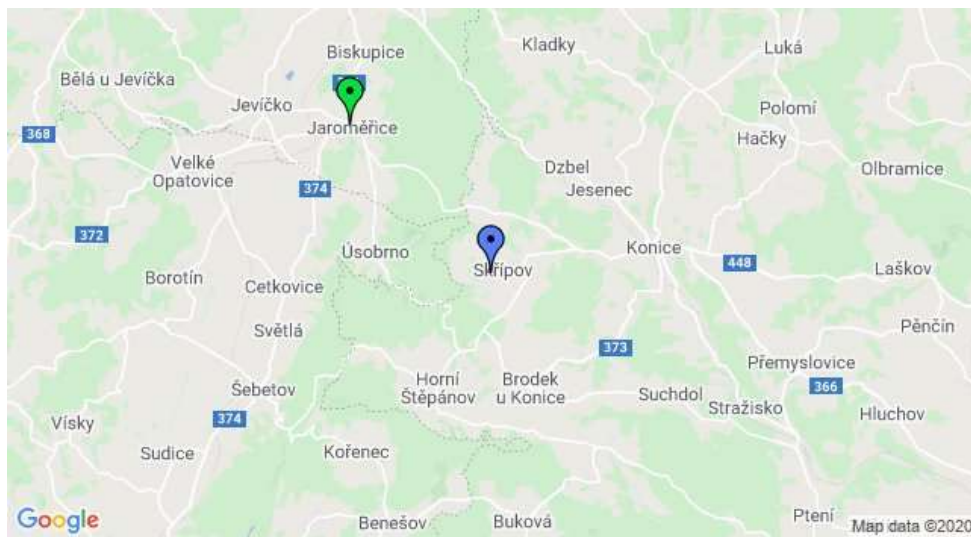
Slovní popis

Nabízíme k prodeji pěkný a slunný rodinný dům o velikosti 4 + 1, se dvěma sklepy 19 m² a 7 m², zahradou a vlastní studnou, v obci Jaroměřice, okres Svitavy. Nemovitost je ve velmi dobrém stavu, bez vlhkosti, ihned k užívání. Dispozice I. PP - dva sklepy pod částí domu, v jednom ze sklepů je vlastní studna s užitkovou vodou. I. NP – zádveří, veranda, prostorná kuchyň, vkusně propojená s obývánkem. Navazuje chodba, WC, koupelna, spižárna a vchod do dalších tří místností. Střecha - pozinkovaný plech. Vytápění domu je ústřední, plynovým kotlem, stejně jako ohřev vody. Plynový kotel je v říjnu 2019 po revizi, rozvody v mědi. V kuchyni je komín, lze zřídit např. krbová kamna. Elektřina 220/380 V, veřejný vodovod - rozvody vody v plastu. Kanalizace veřejná, dělaná v r. 2018. Okna jsou z části dřevěná a z části plastová. Podlahy lino, beton a koberce, koupelna a WC keramická dlažba. TV řešeno satelitem. Zahrada skýtá velmi příjemné posezení na sluníčku, ohniště, a vzrostlé i mladé ovocné stromy a keře - třešně, švestky, ringle, ostružiny. V obci je školka, škola, obchod, pošta. Dobré autobusové a vlakové spojení do okolních obcí a měst. Tato nemovitost určitě stojí za prohlídku. Výhodné financování vám rádi zařídíme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

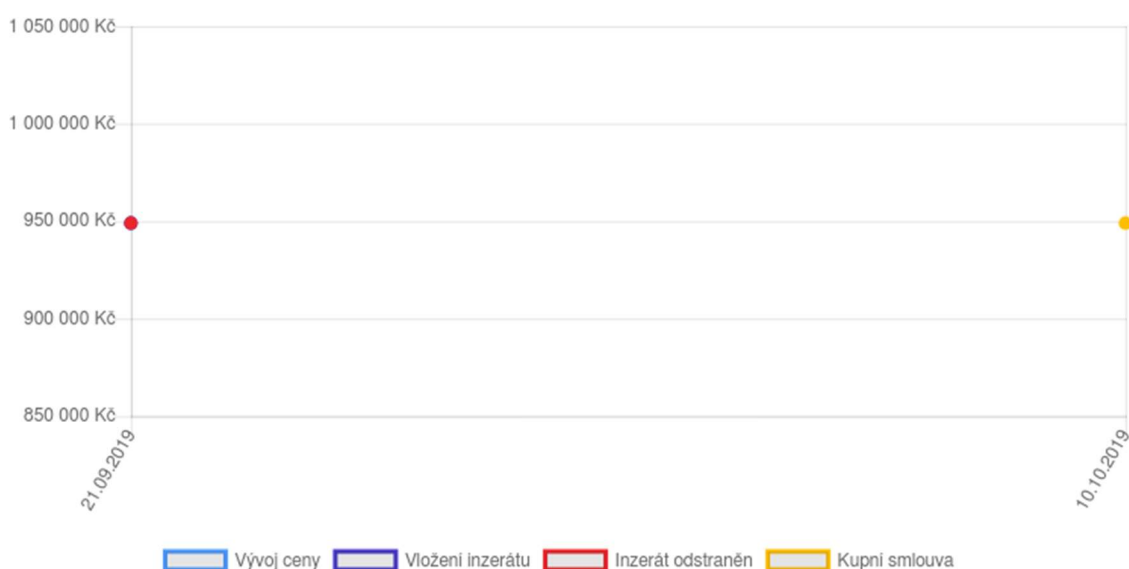


Prodej, Rodinný dům, 100 m², Generála Kraváka č.p. 180/18, Mostkovice, okres Prostějov

Celková cena: 949.000 Kč

Adresa: Generála Kraváka, Mostkovice, 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)

Adresa	Generála Kraváka, Mostkovice, okres Prostějov	Stav objektu	Dobrý
Cena dle kupní smlouvy	949 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	112
Kupní smlouva podepsaná dne	10.10.2019	Plocha užitná	100
Číslo řízení	V-7485/2019	Podlahová plocha	100
Poznámka k ceně	949 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Plocha přidruženého pozemku	281
Konstrukce budovy	Smišená	Elektřina	230V
Typ domu	Prizemní	Umístění objektu	Klidná část obce

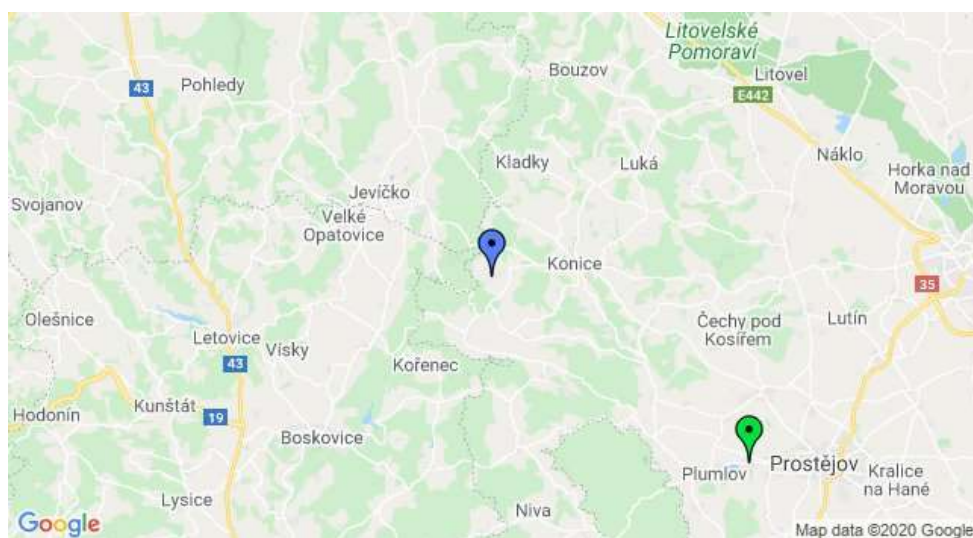
Slovní popis

V exkluzivním zastoupení majitele si Vám dovoluujeme nabídnout ke koupi rodinný dům v klidné části obce Mostkovice, nedaleko Plumlovské přehrady. Dům je dispozičně řešen 3+1 s možností rozšíření do podkroví. Nemovitost je napojena na obecní kanalizaci a vodovod, na hranici pozemku je přípojka plynu. Elektroinstalace v mědi. Ohřev teplé vody zajišťuje elektrický bojler. Ve dvoře se nachází sklípek a technická a zděná místnost. Velkou výhodou je možnost krytého parkování a samostatného vjezdu na zahradu. Tato nemovitost je určena k rekonstrukci dle vlastních představ. Jedná se o klidné bydlení pár minut pěší chůzí jak od centra obce, tak od Plumlovské přehrady. Nemovitost je vhodná k celoročnímu bydlení i k rekreaci. V obci je veškerá občanská vybavenost. Pro bližší informace neváhejte kontaktovat realitního makléře. Lze financovat Hypotékou Modré pyramidy např. s použitím vlastních zdrojů 201 800,- Kč a měsíční splátkou 3 227,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Komerční pozemky – inzerce

Pozemek, 2971 m², Pod Kosířem, Prostějov, okres Prostějov

1. Identifikace

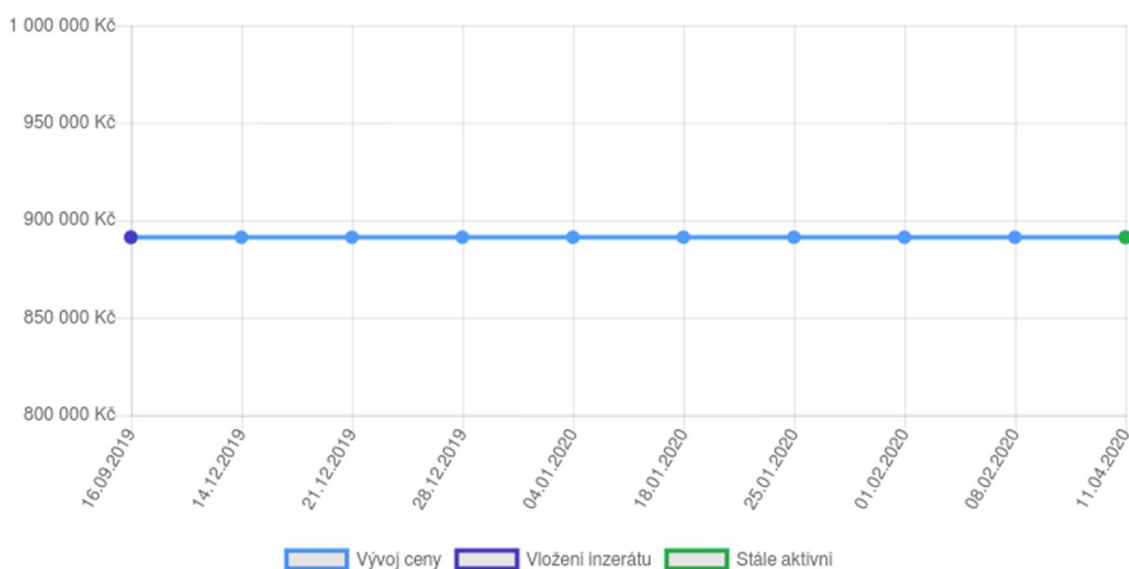


Prodej, Pozemek, 2971 m², Pod Kosířem, Prostějov, okres Prostějov

Celková cena: 891.300 Kč

Adresa: Pod Kosířem, Prostějov, okres Prostějov

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



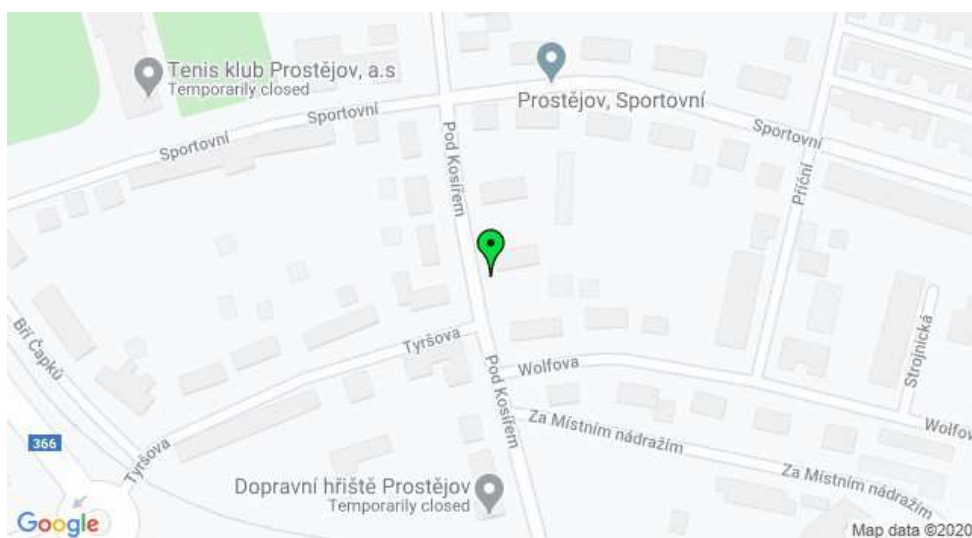
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Pod Kosířem, Prostějov, okres Prostějov	Plocha pozemku (m ²)	2971
Cena	891 300 Kč	Současné využití	pro komerční výstavbu

Slovní popis

Nabízíme k prodeji pozemek v katastru Prostějova sousedící s firmou Hanakov, dle územního plánu vhodný ke komerčnímu využití. Příjezd k pozemku od ulice Pod Kosířem vedoucí do Smržic z druhé strany po uliční šíři (7m) povede Prostějovská severní spojka. V případě dalších dotazů volejte makléře.

4. Mapové zobrazení



Pozemek, 5743 m², Letovice, okres Blansko

1. Identifikace

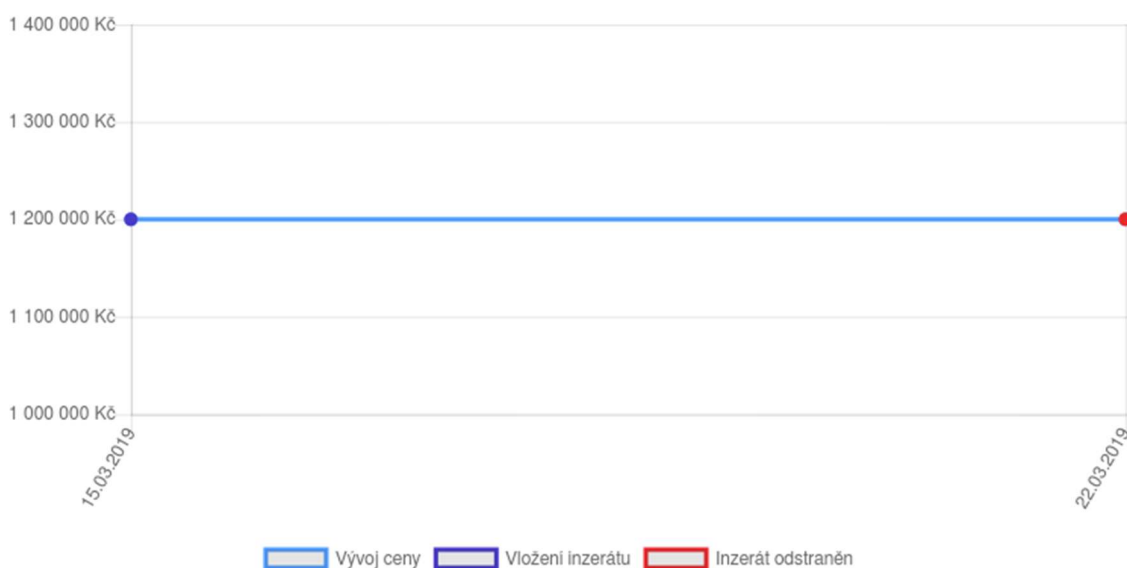


Prodej, Pozemek, 5743 m², Letovice, okres Blansko

Celková cena: 1.200.000 Kč

Adresa: Letovice, okres Blansko

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



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

Cena	1 200 000 Kč	Současné využití	pro komerční výstavbu
Plocha pozemku (m2)	5743		

Slovní popis

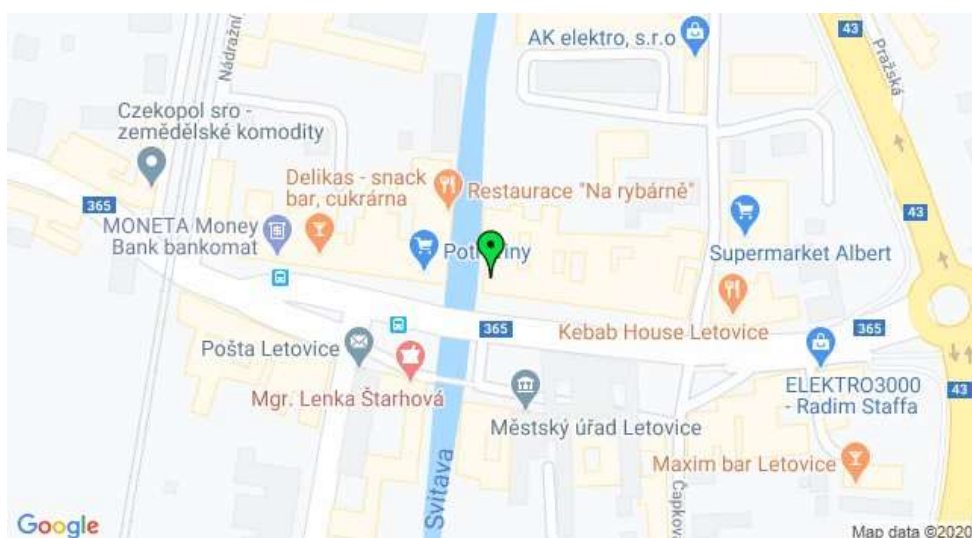
Nabízíme k prodeji formou elektronické aukce pozemky o celkové výměře 5743m² v obci Letovice pro podnikatelský záměr s využitím pozemku dle platného územního plánu plocha smíšená výrobní a část pozemku 633m² je zastavitelná plocha. GPS: 49.551087408, 16.566067484 Aukční jistota se automaticky vrací, pokud se v aukci zájemce nestane vítězem. Tato nemovitost není zatížena žádnými dluhy, exekucemi nebo jiným omezením vlastnického. Prohlídka se nekoná. Pro více informací volejte zástupce aukční společnosti – pana Martina Nováka – 722 920 967. Uvedená cena je

cenou vyvolávací. Datum konání aukce je 17.4.2019 od 10:00 hodin. Zúčastněte se této aukce zde: <https://www.e-drazby.cz/index.php?obj=&dd=MjExOTM=>

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Pozemek, 598 m², Rozhraní, okres Svitavy

1. Identifikace

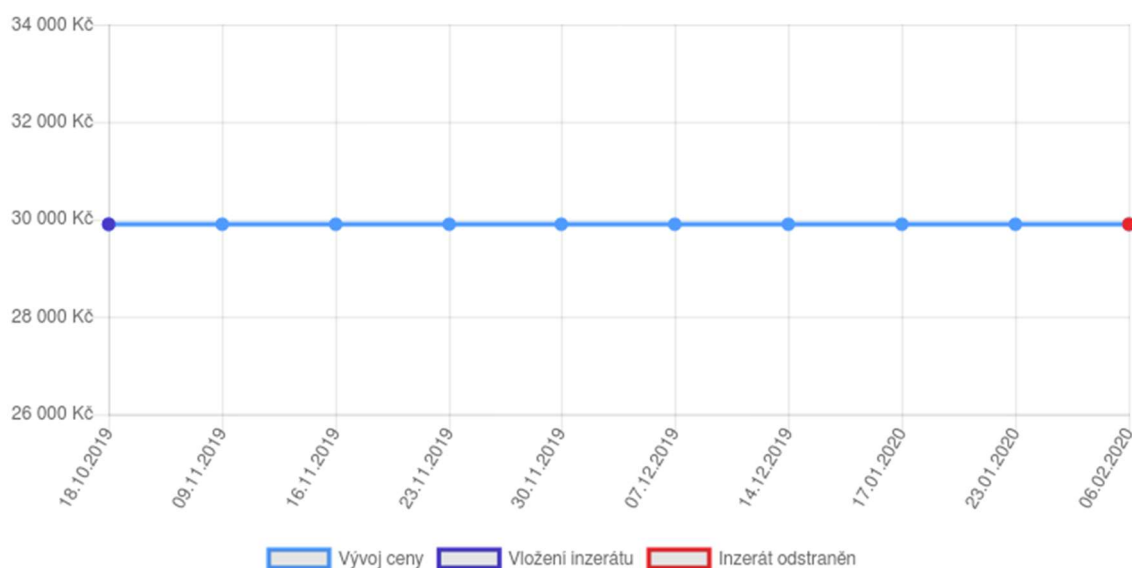


Prodej, Pozemek, 598 m², Rozhraní, okres Svitavy

Celková cena: 29.900 Kč

Adresa: Rozhraní, okres Svitavy

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



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

Adresa	Rozhraní, okres Svitavy	Plocha pozemku (m ²)	598
Cena	29 900 Kč	Současné využití	pro komerční výstavbu

Slovní popis

Nabízíme k prodeji pozemky o výměře 598 m² v obci Rozhraní. Pozemky jsou ve středu obce v těsné blízkosti vlakového nádraží. V územním plánu jsou pozemky vedené jako zastavěné území, vhodné k investici nebo komerčním účelům. Uvedený kontakt je přímo na majitele prodávající pozemek.

4. Mapové zobrazení

