



statikum s.r.o. | Znalecký posudek



Znalecký posudek č. 5257-437-2020

O ceně obvyklé nemovitých věcí



statikum

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00

+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Zadavatel: Mgr. Martin Šenkýř, advokát a insolvenční správce
Mariánské náměstí 127
686 01 Uherské Hradiště

Předmět ocenění: Rodinný dům v k. ú. Velký Újezd u Kojatic, obec Kojatice

Účel posudku: Stanovení ceny obvyklé pro potřeby insolvenčního řízení.

Oceněno k datu: 28.07.2020

Podle stavu ke dni: 28.07.2020

Datum místního šetření: 28.07.2020

Zhotovitel: STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem
spravedlnosti ČR

Odpovědný zpracovatel: Ing. Petr Daňhel, Ph. D.

Počet stran bez příloh: 26

Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 3, z toho 2x objednatel, 1x archiv znaleckého ústavu

V Brně dne 18. 08. 2020

Obsah

1	NÁLEZ	6
1.1	Znalecký úkol	6
1.2	Účel posudku	6
1.3	Místní šetření.....	6
1.4	Prohlášení Znalce o nezávislosti	6
1.5	Předpoklady a omezující podmínky.....	6
1.6	Podklady	7
1.7	Identifikace nemovité věci.....	8
1.7.1	Vlastník.....	8
1.7.2	Nemovitosti	8
1.8	Popis lokality.....	8
1.8.1	Místopis.....	8
1.8.2	Lokalizace předmětu ocenění	9
1.8.3	Napojení na inženýrské sítě	9
1.8.4	Přístup a příjezd.....	9
1.8.5	Dopravní dostupnost.....	10
1.9	Popis předmětu ocenění.....	10
1.9.1	Příslušenství.....	10
1.9.2	Užívání	11
1.9.3	Pozemky	11
1.10	Výměry a plochy.....	12
1.11	Nájemní a pachtovní práva	13
1.12	Rizika	13
1.12.1	Rizika spojená s právním stavem nemovité věci.....	13
1.12.2	Rizika spojená s umístěním nemovité věci.....	13
1.12.3	Věcná břemena a obdobná zatížení.....	14
1.12.4	Ostatní rizika.....	14
2	POSUDEK.....	15

2.1	Definice tržní hodnoty a obvyklé ceny	15
2.1.1	Tržní hodnota	15
2.1.2	Obvyklá cena	15
2.2	Volba metody ocenění.....	15
2.2.1	Popis metody komparativní	15
2.3	Ocenění porovnávací metodou	17
2.3.1	Srovnávací objekty	17
2.3.2	Porovnání	21
3	REKAPITULACE	24
4	ZNALECKÁ DOLOŽKA	25

Seznam příloh

Příloha č. 1: Výpisy z KN	3 listy
Příloha č. 2: Náhled KN-mapy.....	1 list
Příloha č. 3: Náhled ortofoto mapy.....	1 list
Příloha č. 4: Fotodokumentace	6 listů

1 NÁLEZ

1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí v k.ú. Velký Újezd u Kojatic, obec Kojatice, okres Třebíč, kraj Vysočina, Česko, a to:

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Vyměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St. 1	831	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Velký Újezd, č.p. 3, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1				
10/2	133	zahrada		zemědělský půdní fond
10/3	304	zahrada		zemědělský půdní fond

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro potřeby insolvenčního řízení.

1.3 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovitých věcí byla provedena dne 28. 07. 2020 za přítomnosti zástupce znaleckého ústavu STATIKUM s.r.o. a vlastníka nemovitých věcí.

1.4 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s. r. o. (dále jen „Znalec“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.5 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.



3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

1.6 Podklady

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 115, k. ú. Velký Újezd u Kojatic, obec Kojatice, okres Třebíč
- Informace a podklady dodané zadavatelem ocenění
- Informace z katastru nemovitostí
- Informace a fotodokumentace z místního šetření
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění
- Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění

- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009

1.7 Identifikace nemovité věci

Číslo LV: 115
 Kraj: Kraj Vysočina
 Okres: Třebíč
 Obec: Kojatice [590851]
 Katastrální území: Velký Újezd u Kojatic [667811]

1.7.1 Vlastník

Vlastnické právo	Podíl
Vevera Ladislav, Velký Újezd 3, 67532 Kojatice	-

1.7.2 Nemovitosti

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Vyměra [m ²]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany	
St. 1	831	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Velký Újezd, č.p. 3, bydlení					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1					
10/2	133	zahrada		zemědělský půdní fond	
10/3	304	zahrada		zemědělský půdní fond	

1.8 Popis lokality

1.8.1 Místopis

Obec Kojatice se nachází v okrese Třebíč v kraji Vysočina, a to jihozápadně od Moravských Budějovic, které jsou obcí s rozšířenou působností. Žije zde přibližně 273 obyvatel. Obec se skládá ze dvou místních částí, kterými jsou Kojatice a Velký Újezd. Velký Újezd leží asi 1 km na severozápad od Kojatic. První písemná zmínka o Kojaticích je údajně z roku 1227. Působí zde několik drobných podnikatelů a firem zaměřených zejména na dřevovýrobu. V roce 2017 byla schválena dotace kraje Vysočina pro udržení malých obchodů ve vesnici, Kojatice jsou jednou z podpořených obcí. Okolní krajinu tvoří převážně pole a lesy. Z historických památek je možné jmenovat například kostel sv. Petra a Pavla ve Velkém Újezdě a dvě kaple z 13. století.

1.8.1.1 Doprava

Na silniční síť je místní část Velký Újezd napojena silnicí č. III/15221 (Třebelovice – Kojatice) a přímo přes místní část Kojatice prochází silnice č. III/41110 (Hornice – Kojatice – Dešov). Obec je dopravně obsluhována linkovou autobusovou dopravou. Na území obce se nacházejí dvě autobusové zastávky, přičemž jedna z nich se nachází v místní části Velký Újezd. Železniční doprava v obci zastoupena není, nejbližší vlaková stanice se nachází v Rácovicích.

1.8.1.2 Občanská a technická vybavenost

V obci je obecní úřad, obchod se smíšeným zbožím a dům pro seniory.

V obci je rozveden veřejný vodovod, plyn a elektřina. Kanalizace zde není zřízena.

1.8.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňovaný rodinný dům se nachází na východním okraji místní části Velký Újezd obce Kojatice, a to mezi kostelem sv. Petra a Pavla a domovem pro seniory u sv. Anežky. V místě není žádná občanská vybavenost, ta je v cca 1,2 km vzdáleném centru Kojatic.



Situace

1.8.3 Napojení na inženýrské sítě

Rodinný dům je napojen na vodovod, elektrickou energii a plynovod. V místě není možnost napojení na kanalizaci, jelikož není v obci zřízena.

1.8.4 Přístup a příjezd

Přístup k oceňovaným nemovitým věcem je přímo z veřejné komunikace, a to ze dvou stran (ze severozápadu i jihovýchodu). Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

Přístup a příjezd přes pozemky:

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
11/1	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Obec Kojatice, č. p. 68, 67532 Kojatice
54/1	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Česká republika

1.8.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 2 minut pěšky se nachází autobusová zastávka.

V dojezdové vzdálenosti do 5 minut autem se nachází silnice II/408, II/411 a II/152.

1.9 Popis předmětu ocenění

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, který se nachází na východním okraji místní části Velký Újezd obce Kojatice. Dům má jedno nadzemní podlaží, půdu (část je účelově využívána jako podkroví) a je podsklepen. Hlavní stavba je obdélníkového půdorysu, přičemž ze západní strany je k ní přistavěna veranda a ze severní strany hospodářské stavení.

V prvním nadzemním podlaží se nachází předsiň, veranda, koupelna s vanou, umyvadlem, toaletou a elektrickým bojlerem, kuchyně, špíz a dva pokoje. Část půdy je účelově využíváno jako podkroví, které zahrnuje jeden pokoj a sklad. Za domem se nacházejí dvě garáže. Pozemky jsou jako jednotný funkční celek oploceny.

Rodinný dům je ze smíšeného zdiva. Stropy jsou s rovným podhledem. Střecha je stanová s vikýřem, krytinou z pálených tašek a dřevěným krovem. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úpravu vnitřních povrchů tvoří vápenné štukové omítky. Fasádní omítka je z břizolitu. Vnitřní obklady jsou v koupelně s WC a v kuchyni za kuchyňskou linkou. Schodiště je pokryto PVC. Vnitřní i vstupní dveře a okna jsou dřevěná. Podlahy obytných místností tvoří parkety a PVC. Podlahy ostatních místností tvoří keramická dlažba a PVC. Ve sklepě se nachází plynový kotel. Voda je ohřívána pomocí elektrického bojleru v koupelně a elektrickým průtokovým ohřivačem v kuchyni. Elektroinstalace je na světelný i motorový proud, rozvody jsou v hliníku. Vybavení kuchyně tvoří malá kuchyňská linka a plynový sporák. Vnitřní vybavení tvoří vana, umyvadlo a splachovací záchod.

Popis technického stavu:

Stavba je v původním stavu. Ve sklepě vzlíná vlhkost, pravděpodobně od nefunkční hydroizolace.

1.9.1 Příslušenství

Příslušenství oceňovaného rodinného domu tvoří vodovodní přípojka, přípojka elektro, plynová přípojka, septik, zpevněná plocha, oplocení, plotová vrátka, sklep, kopaná studna

s hloubkou 7 m, dvě garáže o ploše 20,00 m² a 19,77 m² a hospodářské stavení o ploše 37,20 m².

1.9.2 Užívání

Dle sdělení vlastníka oceňovaných nemovitostí, byl rodinný dům postaven v roce 1964.

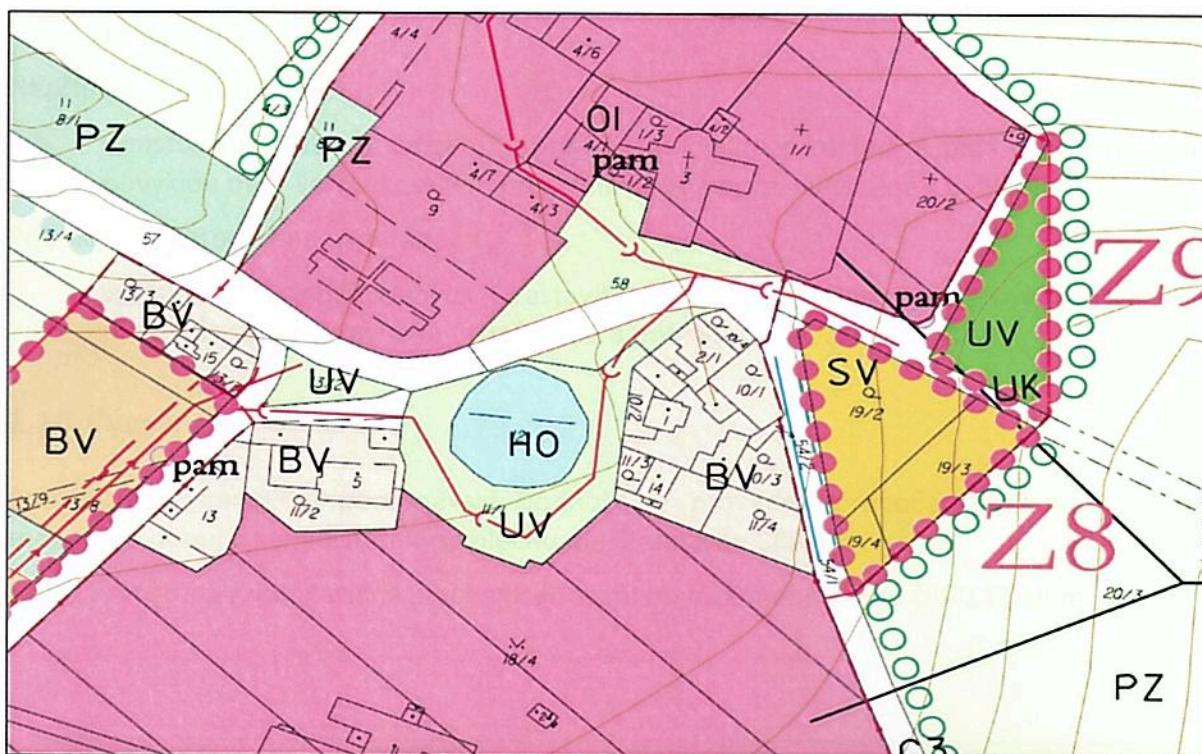
1.9.3 Pozemky

Pozemek parc. č. st. 1 o výměře 831 m² je veden v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, a jeho součástí je stavba č. p. 3 – bydlení. Pozemek parc. č. 10/2 o výměře 133 m² je veden v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrada. Pozemek parc. č. 10/3 o výměře 304 m² je veden v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrada.

Na pozemcích v jednotném funkčním celku se nachází hospodářské stavení, dvě garáže, zpevněná plocha, oplocení, plotová vrátka, septik, studna, zeleň a ovocné stromy.

1.9.3.1 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňovaný rodinný dům v ploše BV = plochy bydlení venkovského charakteru.



Náhled územního plánu

PLOCHY BYDLENÍ

slouží převážně pro bydlení. Zahrnují také pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství.

Převažující účel využití:

(BV) bydlení venkovského charakteru. Venkovské usedlosti, rodinné a bytové domy, mají zpravidla integrované hospodářské zázemí a připojenou zahradu.

Přípustné využití:

rodinné domy, obytné domy a usedlosti venkovského charakteru a jako jejich součásti zahrady, související hospodářské a ostatní druhy budov; související občanské vybavení sloužící zejména obyvatelům ve vymezené ploše; související dopravní a technická infrastruktura a pozemky, veřejná prostranství; účelové cesty pro přístup k hospodářským a jiným budovám uvnitř obytné zóny – podmínkou výstavby na stabilizovaných plochách bydlení je zajištění přístupnosti stávajících i nových obsluhovaných objektů.

Podmíněně přípustné využití – po splnění zákonných předpisů- ustanovení zák. č. 258/2000 Sb., nař. vl. 148/2006 Sb. a další) lze umístit :

malé vedlejší zemědělské hospodářství (malé chovy hospodářských zvířat); obchody a stravovací provozovny, ubytovací zařízení, integrovaná zařízení služeb, řemeslné a jiné podobné provozovny; zařízení vyššího občanského vybavení, stavby pro sociální účely, stavby církevního, kulturního, zdravotnického, školského a sportovního charakteru; výrobní provozovny nerušící svým provozem, dopravní obsluhou; zařízení a provozovny jako monofunkční objekty; ostatní objekty a činnosti ve zdůvodněných případech.

Nepřípustné využití:

umísťování staveb a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení nad obvyklou mírou ve venkovském prostředí nebo nejsou slučitelné s bydlením.

Podmínky prostorového uspořádání:

výstavba na stabilizovaných i zastavitelných plochách nesmí výškově a objemově překročit stávající zástavbu v polohově a pohledově navazujícím území.

1.10 Výměry a plochy

Pro potřeby stanovení porovnávací hodnoty je proveden přepočítání podlahové plochy rodinného domu na započítatelnou plochu dle Standardu ČBA.

Takto vypočtená započítatelná plocha oceňovaného rodinného domu činí 143,19 m².

Podlaží	Název místnosti	Plocha (m ²)	Započítatelná plocha z podlahové plochy (%)	Započítatelná plocha (m ²)
1. PP	Místnost	4,40	50	2,20
	Místnost	11,60	50	5,80

	Místnost	5,13	50	2,57
	Místnost	16,80	50	8,40
	Místnost	35,34	50	17,67
	Chodba	2,66	50	1,33
	Chodba	6,84	50	3,42
1.NP	Předsíň	7,20	100	7,20
	Veranda	5,20	100	5,20
	Chodba	1,62	100	1,62
	Chodba	5,04	100	5,04
	Koupelna s WC	9,40	100	9,40
	Spíže	1,68	100	1,68
	Kuchyně	20,9	100	20,90
	Pokoj	17,6	100	17,60
	Pokoj	14,06	100	14,06
	Schodiště	2,00	100	2,00
Podkroví	Sklad	4,56	100	4,56
	Pokoj	12,54	100	12,54
	Půda	38,98	0	0,00
Započitatelná plocha celkem				143,19

1.11 Nájemní a pachtovní práva

Znalec při místním šetření nezjistil existenci žádných nájemních ani pachtovních smluv, které by vázly na oceňovaných nemovitostech.

1.12 Rizika

1.12.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Nemovitě věci je řádně zapsaná v katastru nemovitostí.

Žádná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.

1.12.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Nemovitě věci jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace riziko povodně 1). Žádná historická povodeň v obci nebyla zjištěna. Žádná jiná rizika spojená s umístěním nemovitých věcí nebyla zjištěna.

1.12.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Podle výpisu z listu vlastnictví č. 115 (viz příloha) jsou nemovitosti zatíženy:

- zástavním právem smluvním ve prospěch společnosti Aktivafin s. r. o., 1. máje 283/15, 76701 Kroměříž.
- zahájením exekuce: pověřený soudní exekutor JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54, Brno 616 00.
- rozhodnutím o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) a povolením oddlužení, usnesením insolvenčního soudu o úpadku.

1.12.4 Ostatní rizika

- Zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva.
- Další rizika nebyla zjištěna.

2 POSUDEK

2.1 Definice tržní hodnoty a obvyklé ceny

2.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Committee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers' Associations) a Profesionálních standardů RICS (Professionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyors) je tržní hodnota definována jako:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

2.1.2 Obvyklá cena

V legislativě České republiky není definice tržní hodnoty zakotvena. Jako ekvivalent k tržní hodnotě je v českých předpisech uvedena obvyklá cena. V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována jako:

„Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

2.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní. Hlavní metodou ocenění je zvolena metoda komparativní.

2.2.1 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření

spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

2.3 Ocenění porovnávací metodou

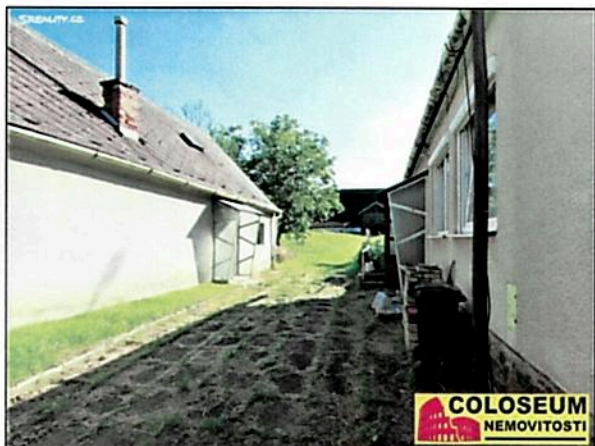
Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

2.3.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání jsou použity nabídky zveřejněné v realitní inzerci. Započitatelná plocha rodinných domů byla kontrolována s pomocí katastrální mapy dostupné na internetovém portálu Státní správy zeměměřictví a katastru. Případné odchylky byly korigovány.

1. Třebelovice, zap. plocha 128 m²

Prodej rodinného domu o dispozici 3+1 s vejminkem 1+1 a přibližné užitné ploše 128 m² v obci Třebelovice, okres Třebíč. V domě o dispozici 3+1 najdeme 3 prostorné pokoje, kuchyň, komoru, velkou předsíň, koupelnu a toaletu. Na dům navazují bývalé hospodářské budovy, které mohou sloužit např. jako garáž, nebo sklad. Na domě byla před asi 20 lety měněna okna za plastová. Dům je vytápěn ústředním topením na plyn, voda je čerpána z vlastní studny, ale je zde i možnost napojit se na místní vodovod. Odpady jsou staženy do septiku, splašková kanalizace v obci není. Elektřina je původní s připojením na 220 i 380 V. K domu náleží samostatný objekt o dispozici 1+1, který sloužil jako vejmínek, a rozlehlá stodola o celkové ploše cca 400 m², do které lze vjet i ze zadní strany, kde se nachází přístupová cesta. Průkaz energetické náročnosti nebyl dodán, z toho důvodu je uvedena třída G. Celková plocha pozemku 1713 m².

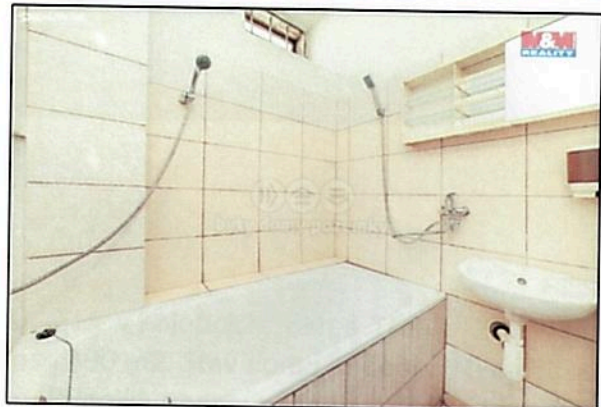




NABÍDKOVÁ CENA: 1 800 000 Kč

2. Lubnice, zap. plocha 100 m²

Prodej samostatně stojícího rodinného domu v malé vesnici Lubnice, okres Znojmo. Nemovitost se nachází v centru obce, ale nabízí velké soukromí. Dům má větší uzavřený dvůr o ploše 851 m². Stavba je smíšená, stav objektu dobrý, částečná rekonstrukce v roce 2013. Vytápění je lokální na tuhá paliva. Odpady jsou staženy do septiku. Elektřina 230V, 400V. Lubnice se nachází kousek od Jemnice, kde je veškerá občanská vybavenost, ale také má velice blízko k přírodě, nedaleko je Bítov, Grázlova stezka nebo Vranovská pláž.



NABÍDKOVÁ CENA: 990 000 Kč

3. Knínice, zap. plocha 160 m²

Prodej samostatného rodinného domu, který se nachází v obci Knínice, okres Jihlava. Veškerá občanská vybavenost v nedaleko vzdálené Jemnici či Želetavě, velký pozemek o celkové výměře 6.876 m². Na pozemku jsou umístěné dvě samostatné budovy. Jedna s dispozicí 2+1 + půdní prostor a garáž. Druhá s dispozicí 1+1 + technická místnost a půdní prostor. Pozemek dělí stodola za kterou pokračuje zahrada. Bonusem je zde dalších 4.708 m² orné půdy, která volně navazuje na nemovitost a nachází se v zadní části. Stavby jsou určeny k převážné rekonstrukci, ale obyvatelné. Vodovodní řád, funkční elektro, septik. Na pozemku je studna (není napojena do domu). Obec je plynofikována. Vytápění je lokální na tuhá paliva. Elektřina 230V, 400V.



NABÍDKOVÁ CENA: 2 900 000 Kč

4. Kojetice, zap. plocha 150 m²

Prodej prostorného řadového rodinného domu 2+1 v Kojeticích, okres Třebíč. Zastavěná plocha nemovitosti je 363 m² a zahrada o velikosti 490 m². Stav domu je dobrý. Nemovitost je napojena na kanalizaci a plynovod, WC suché. Přípojka obecní vody je u domu a lze dům snadno napojit. Dům aktuálně využívá vodu ze studny. Vytápění je ústřední plynovým kotlem s ohřevem vody. Nemovitost je částečně podsklepená, kůlna, garáž, prostorná půda.



NABÍDKOVÁ CENA: 1 800 000 Kč

5. Blížkovice, zap. plocha 115 m²

Prodej samostatného rodinného domu a zahrady s chatkou v klidné části obce Blížkovice, okres Znojmo. Dům je dispozičně řešen jako 3+1 o výměře 115 m². Sestává se ze vstupní chodby, kuchyně, obývacího pokoje, ložnice, dětského pokoje, koupelny s vanou a samostatným WC. Vytápění je lokální na tuhá paliva. Dům je napojen na obecní kanalizaci a vodovod. Do domu je zavedena elektřina a plyn. K dispozici je také studna. K domu náleží garáž a v blízkosti domu se nachází zahrada s chatkou. Plocha pozemku 260 m². Velikost zahrady je 450 m². Dům je určen k rekonstrukci.



NABÍDKOVÁ CENA: 1 990 000 Kč

2.3.2 Porovnání

Ocenění porovnáním je provedeno jednotkovou cenou. Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita započitatelná plocha hlavní stavby. Započitatelná plocha oceňované stavby je 143 m².

Multikriteriální analýza:

č.	Poloha objektu	Započítatelná plocha [m ²]	Nabídková cena [Kč]	Nabídková cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny [K _{RPC}]	Cena po redukcí [K _{RPC}] [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (inženýrské sítě)	K5 (vybavení a příslušenství)	K6 (velikost pozemku)	K7 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m ²]
1	Třebelovice	128	1 800 000	14 063	0,80	11 250	1,20	1,04	1,10	0,97	1,15	1,01	1,00	1,54	7 305
2	Lubnice	100	990 000	9 900	0,80	7 920	1,00	1,13	1,08	0,92	1,15	0,99	1,00	1,27	6 236
3	Knínice	160	2 900 000	18 125	0,80	14 500	1,18	0,96	1,08	0,97	1,25	1,06	1,00	1,58	9 177
4	Kojetice	150	1 800 000	12 000	0,80	9 600	1,20	0,98	1,05	0,92	1,15	0,99	0,98	1,27	7 559
5	Blížkovice	115	1 990 000	17 304	0,80	13 843	1,20	1,08	1,25	1,12	1,20	0,98	1,00	2,13	6 499
Střední hodnota															7 360
Minimum															6 236
Maximum															9 177
Směrodatná odchylka															1 156
Průměr - směrodatná odchylka															6 204
Průměr + směrodatná odchylka															8 516
Variační koeficient															15,71%
Výměra oceňovaného objektu															m ² 143
Cena objektu															Kč 1 053 842
Celková cena po zaokrouhlení															Kč 1 050 000
<small> K_{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny; skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost) K2 koeficient velikosti K3 koeficient stavebně - technického stavu K4 koeficient napojení objektu na inženýrské sítě K5 koeficient vybavení a příslušenství objektu K6 koeficient velikosti pozemku K7 koeficient úpravy dle úvahy znalce IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7) Je-li IO < 1,00 je srovnávaný objekt horší, je-li IO > 1,00 je srovnávaný objekt lepší než oceňovaný objekt Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako podíl redukované ceny a indexu odlišnosti IO </small>															

Zdůvodnění koeficientů:

K_{RPC} – Koeficient redukce na pramen ceny zohledňuje, zda se jedná o nabídkovou nebo realizovanou cenu. Všechny porovnávané vzorky jsou nabídky z inzerce.

K1 – Koeficient polohy – zohledňuje lokalitu, dopravní dostupnost, apod.

- Dům č. 1 – obec disponuje železniční dopravou a má lepší občanskou vybavenost.
- Dům č. 2 – obec srovnatelná s obcí Kojetice.
- Dům č. 3 – lepší poloha.
- Dům č. 4 – obec disponuje železniční dopravou a má výrazně lepší občanskou vybavenost.
- Dům č. 5 – městys disponuje železniční dopravou a má výrazně lepší občanskou vybavenost.

K2 – Koeficient velikosti – menší nemovitosti mají vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient technického stavu. Oceňovaný rodinný dům byl postaven v roce 1964 a je v původním stavu.

- Dům č. 1 je v původním stavu, avšak byla vyměněna původní okna za plastová.
- Dům č. 2 a 5 jsou ve stavu původním a udržovaném.

- Dům č. 3 je v původním stavu, avšak byla vyměněna některá okna za plastová.
- Dům č. 4 je v původním stavu, který je srovnatelný s oceňovaným rodinným domem.

K4 – Koeficient napojení objektu na inženýrské sítě.

- Dům č. 1 je napojen pouze na elektrickou síť a plynovod.
- Dům č. 2 je napojen pouze na elektrickou síť.
- Dům č. 3 je napojen pouze na vodovod, elektrickou síť.
- Dům č. 4 je napojen na elektrickou síť, plynovod a kanalizaci, přičemž nemovitost disponuje pouze suchým WC.
- Dům č. 5 je připojen na veškeré inženýrské sítě.

K5 – Koeficient vybavení a příslušenství objektu.

- Dům č. 1 disponuje plynovým ústředním vytápěním, půdou, studnou, hospodářským stavením a stodolou.
- Dům č. 2 disponuje lokálním vytápěním prostřednictvím kotle na tuhá paliva, půdou, sklepem, studnou, hospodářským stavením a stodolou.
- Dům č. 3 disponuje lokálním vytápěním prostřednictvím kotle na tuhá paliva, půdou, studnou, garáží a stodolou.
- Dům č. 4 disponuje plynovým ústředním vytápěním, půdou, sklepem, studnou, garáží a kůlnou.
- Dům č. 5 disponuje lokálním vytápěním prostřednictvím kotle na tuhá paliva, půdou, studnou, garáží a zahrádkářskou chatkou.

K6 – Koeficient velikosti pozemku – větší pozemek zhodnocuje nemovitost.**K7 – Koeficient úpravy dle úvahy znalce.**

- Dům č. 4 je řadový.
- Ostatní domy jsou samostatně stojící.

Porovnávací hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem činí 1 050 000,- Kč.

3 REKAPITULACE

Tržní hodnota nemovitých věcí činí dle odborného odhadu:

1 050 000,- Kč

Cena slovy: jedenmiliónpadesáttisíc Kč

Předmětem ocenění je rodinný dům, vč. pozemků v jednotném funkčním celku, v místní části Velký Újezd, obce Kojatice, který byl postaven v roce 1964. Dům je v původním stavu. Ocenění je provedeno metodou porovnávací. Vzhledem k účelu odhadu je tato metoda zvolena jako stěžejní.

Silné stránky:

- Samostatně stojící rodinný dům.
- Vedlejší stavby tvořící příslušenství.
- Klidná lokalita.

Slabé stránky:

- Minimální občanská vybavenost v obci a žádná vybavenost v místě.
- V obci není zastoupena železniční doprava.
- Dům v horším stavebně-technickém stavu.
- Nefunkční hydroizolace proti zemní vlhkosti.

Při stanovení obvyklé ceny se předpokládá, že nemovité věci jsou právně čisté, bez jakéhokoliv omezení. Stanovená výše obvyklé ceny platí pro standardní prodej nemovitých věcí v daném místě a čase.

4 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podal ústav zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 5257-437-2020

V Brně dne 18. 08. 2020

Podpis jednatele znaleckého ústavu



Ing. Lukáš Pejchal

PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Výpisy z KN	3 listy
Příloha č. 2: Náhled KN-mapy.....	1 list
Příloha č. 3: Náhled ortofoto mapy.....	1 list
Příloha č. 4: Fotodokumentace	6 listů

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.06.2020 15:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 27 INS 4003/2020 pro Martin Šenkýř,
Mgr.

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 590851 Kojatice

Kat.území: 667811 Velký Újezd u Kojatic

List vlastnictví: 115

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Vevera Ladislav, Velký Újezd 3, 67532 Kojatice	640928/0625	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 1 831 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Velký Újezd, č.p. 3, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1

10/2 133 zahrada

zemědělský půdní fond

10/3 304 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 smluvní

k zajištění pohledávky:

Existující, zajištění jistiny úvěru ve výši 650.000,- Kč a příslušenství ze Smlouvy o úvěru č. 364/2019/080-PA ze dne 05.11.2019.

Budoucí určená druhem a dobou vzniku, zajištění budoucích pohledávek ze Smlouvy o úvěru ze dne 05.11.2019 do výše 1.000.000,- Kč, které mohou vznikat do 31.12.2033.

Budoucí určená právním důvodem, zajištění budoucí pohledávky na vrácení prostředků poskytnutých dle Smlouvy o úvěru, která může vznikat do 31.12.2033 až do výše 1.000.000,- Kč

Oprávnění pro

Aktivafin s.r.o., 1. máje 283/15, 76701 Kroměříž,
RČ/IČO: 29228913

Povinnost k

Parcela: St. 1, Parcela: 10/2, Parcela: 10/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.11.2019 11:53:12. Zápis proveden dne 27.11.2019; uloženo na prac. Moravské Budějovice

V-1744/2019-741

Pořadí k 05.11.2019 11:53

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.11.2019 11:53:12. Zápis proveden dne 27.11.2019; uloženo na prac. Moravské Budějovice

V-1744/2019-741

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.11.2019 11:53:12. Zápis proveden dne 27.11.2019; uloženo na prac. Moravské Budějovice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.06.2020 15:15:02

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 590851 Kojatice

Kat.území: 667811 Velký Újezd u Kojatic

List vlastnictví: 115

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

Typ vztahu

účinky zápisu k okamžiku 05.11.2019 11:53:12. Zápis proveden dne 27.11.2019; uloženo na prac. Moravské Budějovice

V-1744/2019-741

o Zákaz zřízení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Aktivafin s.r.o., 1. máje 283/15, 76701 Kroměříž,
RČ/IČO: 29228913

Povinnost k

Parcela: St. 1, Parcela: 10/2, Parcela: 10/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.11.2019 11:53:12. Zápis proveden dne 27.11.2019; uloženo na prac. Moravské Budějovice

V-1744/2019-741

Pořadí k 05.11.2019 11:53

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54, Brno 616 00

Povinnost k

Vevera Ladislav, Velký Újezd 3, 67532 Kojatice, RČ/IČO:
640928/0625

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 097 EX-413/2020 -11 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 08.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2020 16:22:52. Zápis proveden dne 14.04.2020; uloženo na prac. Brno-město
Z-3484/2020-702

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
a povolení oddlužení

Povinnost k

Vevera Ladislav, Velký Újezd 3, 67532 Kojatice, RČ/IČO:
640928/0625

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku, o schválení oddlužení plněním splátkového kalendáře Krajský soud v Brně KSBR 27-INS 4003/2020 -A-9 ze dne 28.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2020 09:54:31. Zápis proveden dne 28.05.2020; uloženo na prac. Třebíč

Z-2714/2020-710

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 1367/1988 Darovací smlouva ze dne 4.7.1988, registrováno dne 28.9.1988.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.06.2020 15:15:02

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 590851 Kojatice

Kat.území: 667811 Velký Újezd u Kojatic

List vlastnictví: 115

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

Listina

POLVZ:2/1989

Z-9500002/1989-741

Pro: Vevera Ladislav, Velký Újezd 3, 67532 Kojatice

RČ/IČO: 640928/0625

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
10/2	54702	133
10/3	52904	100
	54702	204

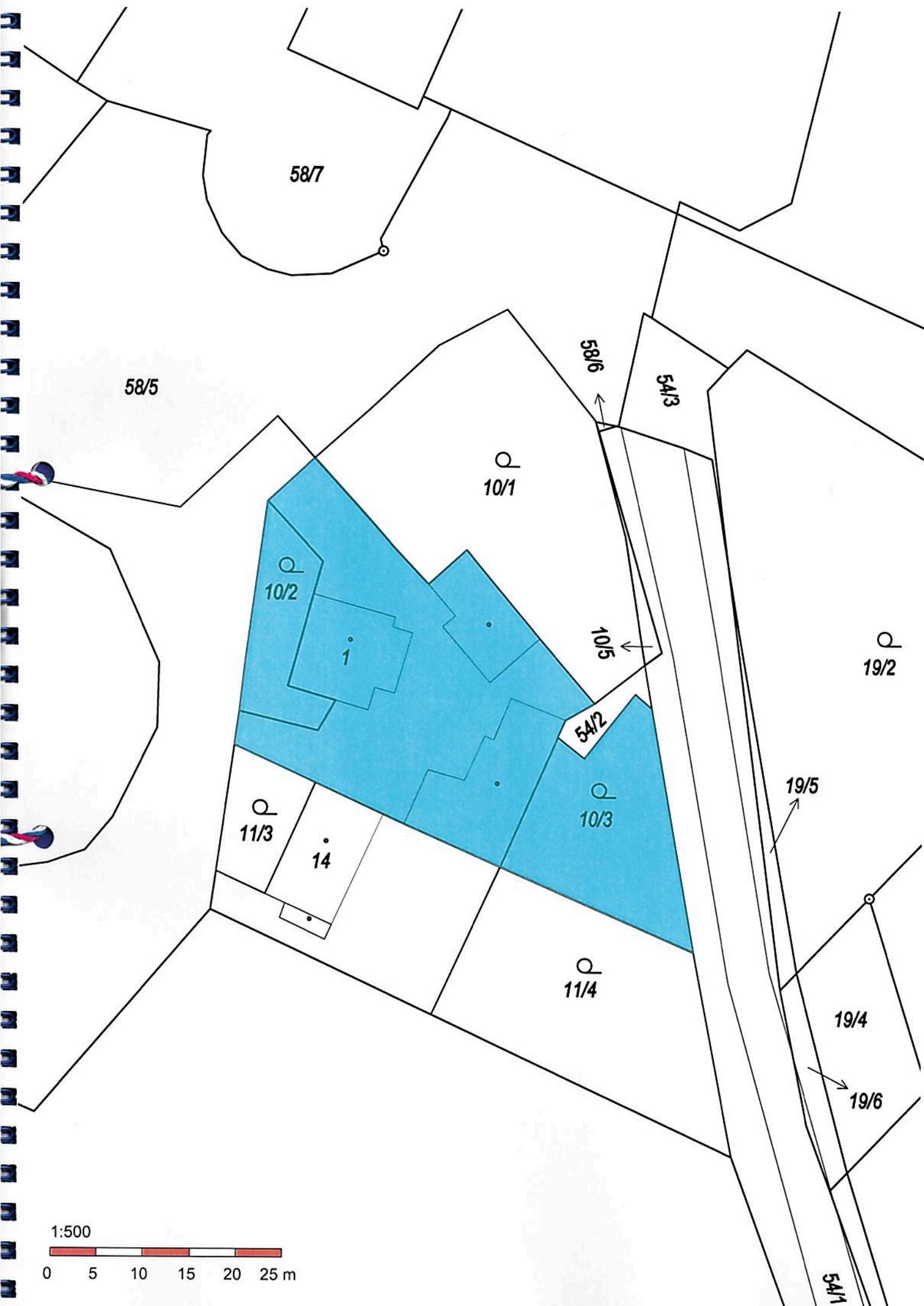
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Moravské Budějovice, kód: 741.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 09.06.2020 15:33:48

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD



58/7

58/5

58/6

54/3

10/1

10/2

1

10/5

54/2

10/3

19/2

11/3

14

11/4

19/5

19/4

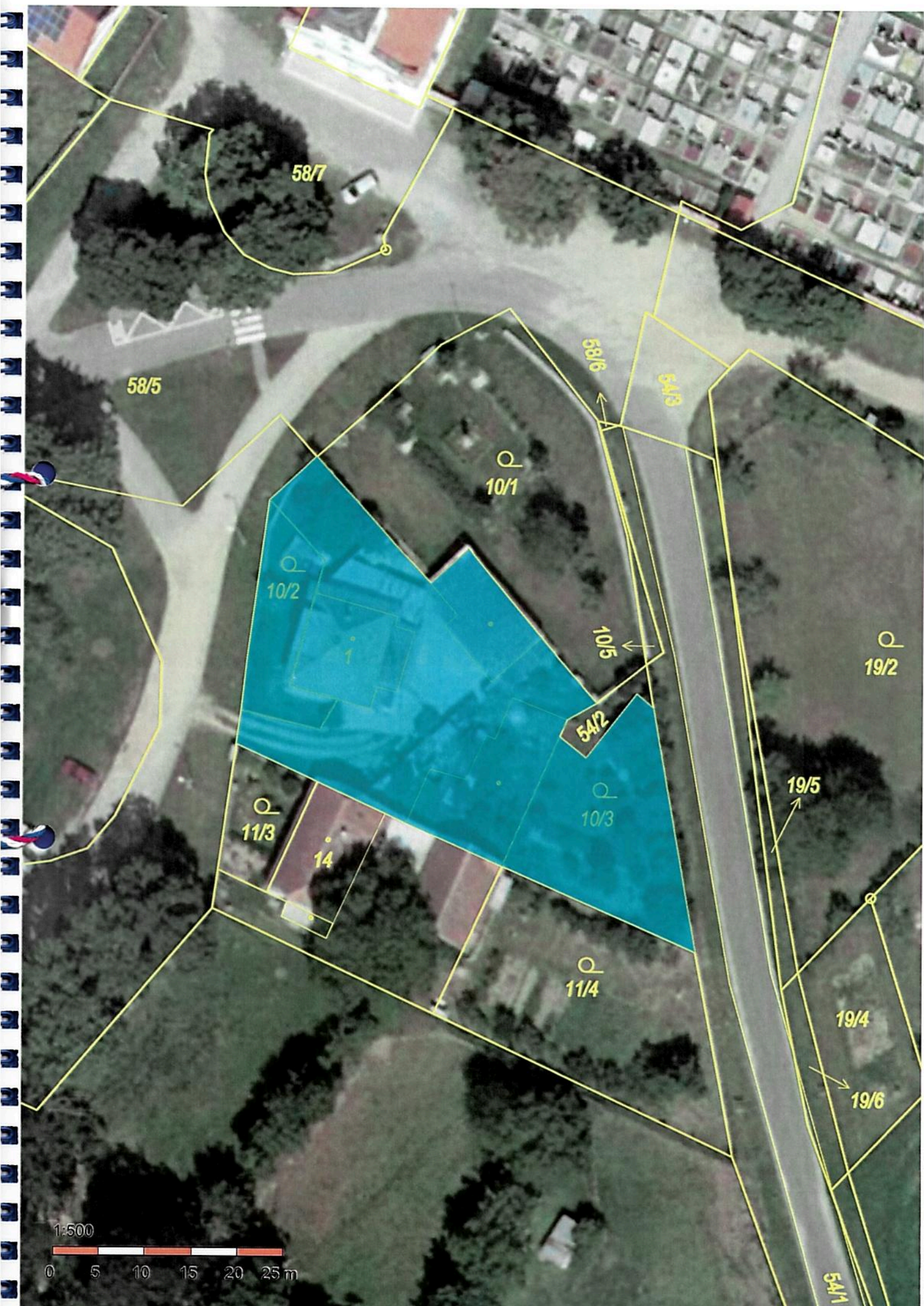
19/6

54/1

1:500



0 5 10 15 20 25 m



Fotodokumentace



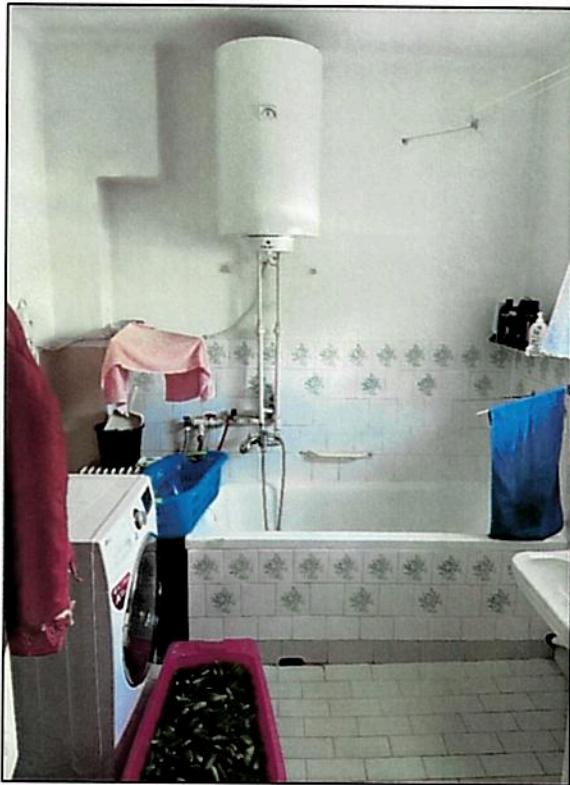
Pohled na RD z ulice



Předsíň



Pokoj v 1. NP



Koupelna s toaletou



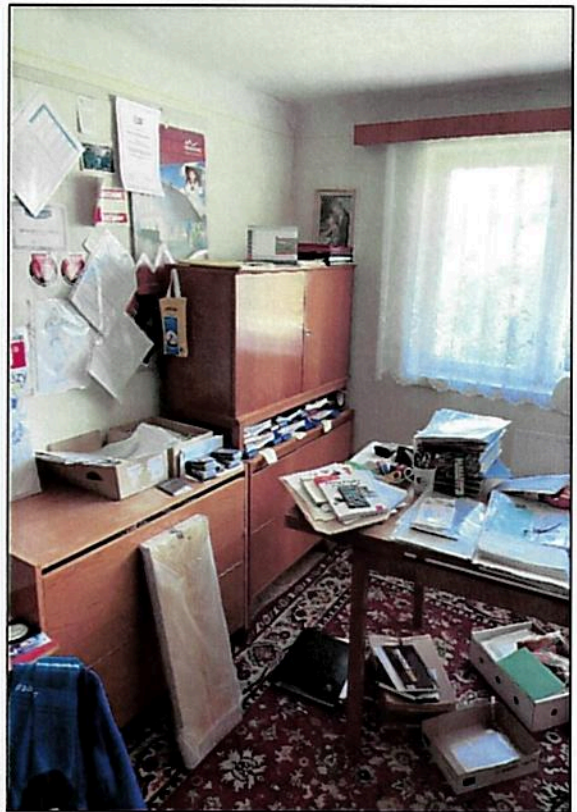
Koupelna s toaletou



Kuchyně



Pokoj v 1. NP



Pokoj v podkrovní



Sklep



Garáž č. 1



Garáž č. 2



Interiér garáže



Hospodářské stavení



Studna v zahradě



Zahrada

