

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ
číslo 1605/2018

NEMOVITÁ VĚC: soubor nemovitých věcí

OBJEDNAVATEL: Insolvenční správce, RČ/IČO: 71468889, Mgr. Václav Pechoušek

Adresa objednatele: Krajinská 35/1, 37001 České Budějovice

ZHOTOVITEL : Ing. Marcel Grygar

Adresa zhotovitele: Na Svobodě 109/11, 747 94 Dobroslavice

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocení stávajícího stavu), č.j. : KSOS 40 INS 21787/2017

OBVYKLÁ CENA

1 746 000 Kč

Stav ke dni : 2. 5. 2018

Datum místního šetření: 2.5.2018

Za přítomnosti: bez přítomnosti majitele

Počet stran: 68 stran

Počet příloh: 38

Počet vyhotovení: 1

V Dobroslavicích, dne 7. 5. 2018

Ing. Marcel Grygar

NÁLEZ

Znalecký úkol

Úkolem je vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně souboru nemovitých věcí:

- pozemku parc.č. 4779, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 1620 a pozemku parc.č. 4780, včetně příslušenství, zapsaných na LV č. 1060, v katastrálním území Krnov-Horní Předměstí, obec Krnov, okres Bruntál, na Katastrálním úřadě pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov.
- bytové jednotky č. 2138/12 v bytovém domě č.p. 2138 na pozemku parc.č. 966/11, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 481/10000 na společných částech domu a pozemku, včetně příslušenství, zapsané na LV č. 4782, v katastrálním území Krnov-Horní Předměstí, obec Krnov, okres Bruntál, na Katastrálním úřadě pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov.
- spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 3/8 na pozemcích parc.č. 451/16, 451/85, 451/121, 451/163 a 451/193, včetně příslušenství, zapsaných na LV č. 265, v katastrálním území Mladějovice u Šternberka, obec Mladějovice, okres Olomouc, na Katastrálním úřadě pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc.
- spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 3/8 na pozemku parc.č. 20451/16, včetně příslušenství, zapsaného na LV č. 757, v katastrálním území Újezd u Uničova, obec, Újezd, okres Olomouc, na Katastrálním úřadě pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc.
- spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/4 na pozemcích parc.č. 248, 10172, 10208 a 10221, včetně příslušenství, zapsaných na LV č. 860, v katastrálním území Újezd u Uničova, obec Újezd, okres Olomouc, na Katastrálním úřadě pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc.
- spoluvlastnického podílu o velikosti ideálních 5/16 na pozemku parc.č. 1012, včetně příslušenství, zapsaného na LV č. 460, v katastrálním území Pivín, obec Pivín, okres Prostějov, na Katastrálním úřadě pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov.

Znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Znalec dále vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil

ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé hodnoty nemovité věci.

Základní pojmy a metody ocenění

Odhad obvyklé ceny věcí nemovitých:

Obvyklá cena je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., platného od 1.1.2014, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Definice obvyklé ceny dle zákona č. 151/1997 Sb., ze dne 17.6.1997 o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 344/2013 Sb. a zákona č. 228/2014 Sb.

§ 2, Způsoby oceňování majetku a služeb

(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 prodeji 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.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, uvádí ve svém § 492, lze – li vyjádřit hodnotu věci v penězích, je to její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, pokud není něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

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

Stručná charakteristika těchto metod:

- I. metoda nákladového ohodnocení (věcná)

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

II. metoda výnosová (příjmová)

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

III. metoda porovnávací (tržní, srovnávací)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných věcí nemovitých. S věcmi nemovitými tohoto typu se na trhu s nemovitostmi obchoduje, údaje o cenách srovnatelných věcí nemovitých lze zjistit a vyhodnotit.

Pro ocenění bude proto použito metody porovnávací.

Stanovení ceny věci nemovitých metodou porovnávací:

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci věcí nemovitých. Nepředpokládá se, s ohledem na stávající trh s věcmi nemovitými a pohyb cen jednotlivých typů věcí nemovitých, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje jsou starší než 1 rok. Za delší dobu by údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná obvyklá (prodejní) cena, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné věci nemovité.

Přehled podkladů

- LV č. 1060 ze dne 23.3.2018 pro k.ú. Krnov-Horní Předměstí,
- LV č. 4782 ze dne 23.3.2018 pro k.ú. Krnov-Horní Předměstí,
- LV č. 265 ze dne 23.3.2018 pro k.ú. Mladějovice u Šternberka,
- LV č. 757 ze dne 23.3.2018 pro k.ú. Újezd u Uničova,
- LV č. 860 ze dne 23.3.2018 pro k.ú. Újezd u Uničova,
- LV č. 460 ze dne 23.3.2018 pro k.ú. Pivín,
- kopie katastrálních map a ortofoto map,
- prohlášení vlastníka k bytové jednotce 2138/12,
- skutečnosti zjištěné při místním šetření.

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
Komentář: Oceňovaná bytová jednotka č. 2138/12 v k.ú. Krnov-Horní Předměstí je umístěna v záplavové oblasti - zóna č. 2.

Zóna 1 – zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav
Zóna 2 – nízké nebezpečí výskytu záplav (odpovídá území tzv. maximálního rozlivu)
Zóna 3 – střední nebezpečí výskytu záplav (odpovídá území tzv. 50 leté vody)
Zóna 4 – vysoké nebezpečí vzniku záplav (odpovídá území tzv. 20 leté vody).

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Komentář: Na LV č. 1060 ze dne 23.3.2018 pro k.ú. Krnov-Horní Předměstí jsou v části „C“ (omezení vlastnického práva) evidována omezení vlastnického práva, která zaniknou prodejem insolvenčním správcem. Podrobně viz přílohy - LV č. 1060.

Na LV č. 4782 ze dne 23.3.2018 pro k.ú. Krnov-Horní Předměstí jsou v části „C“ (omezení vlastnického práva) evidována omezení vlastnického práva, která zaniknou prodejem insolvenčním správcem. Podrobně viz přílohy - LV č. 4782.

Na LV č. 265 ze dne 23.3.2018 pro k.ú. Mladějovice u Šternberka jsou v části „C“ (omezení vlastnického práva) evidována omezení vlastnického práva, která zaniknou prodejem insolvenčním správcem. Podrobně viz přílohy - LV č. 265.

Na LV č. 757 ze dne 23.3.2018 pro k.ú. Újezd u Uničova jsou v části „C“ (omezení vlastnického práva) evidována omezení vlastnického práva, která zaniknou prodejem insolvenčním správcem. Podrobně viz přílohy - LV č. 757.

Na LV č. 1860 ze dne 23.3.2018 pro k.ú. Újezd u Uničova jsou v části „C“ (omezení vlastnického práva) evidována

omezení vlastnického práva, která zaniknou prodejem insolvenčním správcem. Podrobně viz přílohy - LV č. 860.

Na LV č. 460 ze dne 23.3.2018 pro k.ú. Pivín jsou v části „C” (omezení vlastnického práva) evidována omezení vlastnického práva, která zaniknou prodejem insolvenčním správcem. Podrobně viz přílohy - LV č. 460.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Znalci není známa skutečnost, že by oceňované nemovité věci byly předmětem nájemního vztahu.

OBSAH

LV č. 1060, k.ú. Krnov-Horní Předměstí, rodinný dům č.p. 1620

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 1620

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 1620

LV č. 4782, k.ú. Krnov-Horní předměstí, bytová jednotka č. 2138/12

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 2138/12

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 2138/12

LV č. 265, k.ú. Mladějovice u Šternberka

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky parc.č. 451/16, 451/85, 451/121, 451/163 a 451/193

LV č. 757, k.ú. Újezd u Uničova

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 20451/16

LV č. 860, k.ú. Újezd u Uničova

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky parc.č. 248, 10172, 10208 a 10221

LV č. 460, k.ú. Pivín

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 1012

OCENĚNÍ

LV č. 1060, k.ú. Krnov-Horní Předměstí, rodinný dům č.p. 1620

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 1620

Věcná hodnota dle THU

Krnov je hornoslezské město v Moravskoslezském kraji, 22 km severozápadně od města Opavy a 18 km severovýchodně od města Bruntál, v podhůří Nízkého Jeseníku. Leží na soutoku řek Opavy a Opavice, v těsné blízkosti hranic s Polskem. Trvale zde žije necelých 24 tisíc obyvatel. V obci je rozšířená občanská vybavenost. Dopravní spojení je zajištěno autobusovou i železniční dopravou.

Oceňované nemovité věci jsou umístěny v klidové zóně na okraji města na ulici Pod Kopcem. Okolní zástavba je tvořena rodinnými domy. Autobusová zastávka je vzdálena asi 100 m, centrum města cca 3 km. Umístění nemá výrazný vliv na cenu obvyklou.

Při místním šetření dne 2.5.2018 nebyl znalci umožněn vstup do oceňovaných nemovitých věcí.

Přístup k oceňovaným nemovitým věcem je zajištěn přes pozemek parc.č. 4811 (ostatní plocha - ostatní komunikace), který je ve vlastnictví města Krnov, Hlavní náměstí 96/1, Pod Bezručovým vrchem, 79401 Krnov.

Oceňované pozemky tvoří jednotný celek nepravidelného tvaru. Součástí pozemku parc.č. 4779 je stavba rodinného domu, který je řadový, podsklepený, má dvě nadzemní podlaží a stavebně neupravené podkroví pod sedlovou střechou. Původní stavba domu je asi 100 let stará. Zásadní rekonstrukce či modernizace na domě nebyly provedeny a je zanedbána i běžná údržba. Objekt je zřejmě založen na základových pásech, svislé konstrukce jsou zděné, fasáda s břizolitovou omítkou, okna špaletová. Objekt je zřejmě napojen na veřejný vodovod, plynovod a elektrickou distribuční síť, splašková kanalizace je zřejmě řešena do jímky.



Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název			Zastavěná plocha	Konstr. výška
suterén			63,47 m ²	2,80 m
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
sklep	44,00 m ²	0,50	22,00 m ²	
Užitná plocha celkem:			22,00 m²	
1. NP			63,47 m ²	3,00 m
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
obytná místnosti	50,00 m ²	1,00	50,00 m ²	
Užitná plocha celkem:			50,00 m²	
2. NP			63,47 m ²	2,50 m
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
obytné místnosti	47,00 m ²	1,00	47,00 m ²	
Užitná plocha celkem:			47,00 m²	

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
suterén	$(5,85 \cdot 10,85) \cdot (2,80)$	=	177,72 m ³
1. NP	$(5,85 \cdot 10,85) \cdot (3,00)$	=	190,42 m ³
2. NP	$(5,85 \cdot 10,85) \cdot (2,50 + 1,00/2)$	=	190,42 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
suterén		177,72 m ³
1. NP		190,42 m ³
2. NP		190,42 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		558,56 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	63
Užitná plocha (UP)	[m ²]	119
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	558,56
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 500
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 500
Reprodukční hodnota	[Kč]	2 513 511
(RC * OP)		

Stáří	roků	98
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	70,00
Vlastnický podíl	*	2 / 3
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	502 702

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 1620

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	119,00 m ²
Obestavěný prostor:	558,56 m ³
Zastavěná plocha:	63,47 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej rodinného domu 450 m2, pozemek 3 100 m2		
Lokalita:	Krnov, okres Bruntál		
Popis:	Prodej rodinného domu - zemědělské usedlosti, v klidné části Krnova-Kostelce. Dům je určen k rekonstrukci. Nemovitost je velmi prostorná (stodola, chlévy), vhodná k chovu domácích zvířat či jako skladovací a jiné prostory. Rozlehlé pozemky je možno využít i ke stavbě další nemovitosti.		
Pozemek:	3 100,00 m ²		
Užitná plocha:	450,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce		0,90	
K2 Velikostí objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Celkový stav		1,00	
K6 Vliv pozemku		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - realitní inzerce;		
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc
1 550 000	450,00	3 444	0,90
			Upravená j. cena [Kč/m²]
			3 100



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej rodinného domu 154 m2, pozemek 617 m2
Lokalita:	Brantice - Radim, okres Bruntál
Popis:	Exkluzivně Vám nabízíme ke koupi rodinný dům v obci Radim u Brantic. Dům se nachází v centru obce. 5 pokojů, prostorný centrální obývací pokoj spojený s kuchyní, koupelna, velká chodba. El.

rozvody v mědi, voda plast, nová podlaha, střecha eternitová, původní kastlová okna.

Pozemek: 617,00 m²

Užitná plocha: 154,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Celkový stav - lepší;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
649 000	154,00	4 214	0,72	3 034

Název: Prodej rodinného domu 120 m2, pozemek 933 m2

Lokalita: Úvalno, okres Bruntál

Popis: Nabízím vám ke koupi rodinný dům s garáží a pozemkem o výměře 933 m2 v obci Úvalno. V přízemí se nachází tři obytné místnosti, kuchyň, koupelna a toaleta. Půda je prostorná. Dům je částečně podsklepený. Zdroj vody je z obecního vodovodu a dům je napojen na obecní kanalizaci. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem. Možnost topení také v kotli na tuhá paliva.

Pozemek: 933,00 m²

Užitná plocha: 120,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Celkový stav - lepší;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 200 000	120,00	10 000	0,72	7 200

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Šetřením znalce provedeným pro případ tohoto ocenění bylo zjištěno, že v lokalitě s oceňovanými nemovitými věcmi v současné době odpovídá nabídka poptávce po srovnatelných nemovitých věcech. V Krnově a okolí jsou v starší rodinné

domy prodávány v ceně okolo 5.000,- Kč za 1 m² započitatelné plochy, a to v závislosti na velikosti, stavu a vybavení domu, velikosti pozemku a jeho situování v rámci lokality a na možnostech dalšího využití.

Uvedená porovnávací hodnota ve výši 500.000,- Kč přepočtena na 1 m² započitatelné plochy činí 4.202,- Kč za 1 m² (tj. 119,00 m²), což potvrzují ceny v databázi znalce.

Vzhledem ke znaleckému úkolu určit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 2/3 je v souladu se zavedenými postupy snížena porovnávací hodnota o 15 % (tzn. o 75.000,- Kč).

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 2/3 na oceňovaných nemovitých věcech ve výši 285.000,- Kč (po zaokrouhlení).

Minimální jednotková porovnávací cena	3 034 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 445 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	7 200 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	4 202 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	119,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	500 038
vlastnický podíl	
	* 2,00 / 3,00 = 333 358,67
redukce - vlastnický podíl	* 0,85 = 283 354,87
Výsledná porovnávací hodnota	283 355 Kč

LV č. 4782, k.ú. Krnov-Horní předměstí, bytová jednotka č. 2138/12

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č 2138/12

Věcná hodnota dle THU

Krnov je hornoslezské město v Moravskoslezském kraji, 22 km severozápadně od města Opavy a 18 km severovýchodně od města Bruntál, v podhůří Nizkého Jeseníku. Leží na soutoku řek Opavy a Opavice, v těsné blízkosti hranic s Polskem. Trvale zde žije necelých 24 tisíc obyvatel. V obci je rozšířená občanská vybavenost. Dopravní spojení je zajištěno autobusovou i železniční dopravou.

Oceňované nemovité věci jsou umístěny na ulici E. Hakena v zástavbě sídlištního typu. Autobusová zastávka je vzdálena asi 200 m, centrum města cca 800 m. Umístění nemá výrazný vliv na cenu obvyklou.

Přístup k oceňovaným nemovitým věcem je zajištěn přes pozemek parc.č. 966/1 (ostatní plocha - zeleň), který je ve vlastnictví města Krnov, Hlavní náměstí 96/1, Pod Bezručovým vrchem, 79401 Krnov.

Pozemek parc.č. 966/11 je zastavěn stavbou bytového domu.

Bytový dům č.p. 2138 je panelový, podsklepený, má 8 nadzemních podlaží a plochou střechu. Má zateplenou fasádu a vyměňná okna.

Znalci nebyl dne 2.5.2018 umožněn vstup do oceňované nemovité věci. Dle prohlášení vlastníka je oceňovaná bytová jednotka o velikosti 3+1 umístěna v 5. NP.



Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
kuchyně	Obytné prostory	8,50 m ²	1,00	8,50 m ²
pokoj	Obytné prostory	20,90 m ²	1,00	20,90 m ²
pokoj	Obytné prostory	12,20 m ²	1,00	12,20 m ²

pokoj	Obytné prostory	12,20 m ²	1,00	12,20 m ²
předsíň	Obytné prostory	8,80 m ²	1,00	8,80 m ²
koupelna	Obytné prostory	2,90 m ²	1,00	2,90 m ²
WC	Obytné prostory	1,00 m ²	1,00	1,00 m ²
sklep	Obytné prostory	1,00 m ²	0,50	0,50 m ²
balkon	Obytné prostory	2,00 m ²	0,50	1,00 m ²
Celková podlahová plocha		69,50 m²		68,00 m²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	68,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	22 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 496 000
Stáří	roků	38
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	897 600

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 2138/12

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	68,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 3+1 74 m²			
Lokalita:	Budovatelů, Krnov - Pod Bezručovým vrchem			
Popis:	Prodej pěkného bytu v Krnově na ulici Budovatelů, OV, 74 m ² , 5. NP. V bytě je prostorná chodba s vestavěnou skříní, komora, obývací pokoj s ložnicí, kuchyně, dva pokoje. V bytě jsou plastová okna, v koupelně keramické obklady, vana, umyvadlo. K bytu náleží sklep.			
Užitná plocha:	74,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce		0,90		
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav - lepší		0,80		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Celkový stav - lepší;			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]



Zdroj: www.sreality.cz

[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	
1 250 000	74,00	16 892	0,72	12 162

Název:	Prodej bytu 3+1 63 m²			
Lokalita:	Maxima Gorkého, Krnov - Pod Bezručovým vrchem			
Popis:	Nabízíme prodej velmi hezkého bytu 3+1 v osobním vlastnictví v žádané lokalitě. Byt prošel rekonstrukcí: plastová okna, elektřina v mědi, kuchyně včetně vestavěných spotřebičů, plovoucí podlahy, koupelna včetně rozvodů vody a odpadů, interiérové dveře, vestavěné skříně na chodbě			
Užitná plocha:	63,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce		0,90		
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav - lepší		0,80		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Celkový stav - lepší;			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	
1 539 000	63,00	24 429	0,72	17 589



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej bytu 3+1 79 m²			
Lokalita:	Petrovická, Krnov - Pod Bezručovým vrchem			
Popis:	Bytová jednotka 3+1 je umístěna ve 3. NP v zděném bytovém domě o 7 NP a 1 PP, v centru obce, v rezidenční zástavbě bytových domů. Jádru v bytě je vyzděné. Plastová okna s dvojsklem. Vybavení koupelny tvoří vana a umyvadlo. V obývacím a dětském pokoji je laminátová plovoucí podlaha, v ložnici je koberec na vlýskách.			
Užitná plocha:	79,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce		0,90		
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav - lepší		0,90		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Celkový stav - lepší;			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]



Zdroj: www.sreality.cz

[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	
1 690 000	79,00	21 392	0,81	17 328

Název:	Prodej bytu 3+1 120 m2			
Lokalita:	Mikulášská, Krnov - Pod Bezručovým vrchem			
Popis:	Rádi Vám zprostředkujeme prodej prostorného bytu s dispozicí 3+1 v Krnově. Byt o výměře 120 m2 se nachází v prvním patře dvoupodlažní cihlové zástavby nedaleko centra města. V bytě došlo k rekonstrukci koupelny a wc, podlah a topení.			
Užitná plocha:	120,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce		0,90		
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav - lepší		0,80		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Celkový stav - lepší;			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	
1 950 000	120,00	16 250	0,72	11 700



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Šetřením znalce provedeným pro případ tohoto ocenění bylo zjištěno, že v lokalitě s oceňovanými nemovitými věcmi v současné době odpovídá nabídka poptávce po srovnatelných nemovitých věcech. V Krnově jsou obdobné bytové jednotky prodávány v ceně okolo 15.000,- Kč za 1 m² započitatelné plochy, a to v závislosti na velikosti, stavu a vybavení bytu, jeho situování v bytovém domě a umístění bytového domu v rámci lokality.

Uvedená cena obvyklá ve výši 1.000.000,- Kč odpovídá jednotkové ceně ve výši 14.706,- Kč za 1 m² započitatelné plochy bytu (tj. 68,00 m²), což potvrzují ceny v databázi znalce a v současné době nabízených srovnatelných nemovitých věcí.

Minimální jednotková porovnávací cena	11 700 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	14 695 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	17 589 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	14 706 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	68,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 000 008 Kč

LV č. 265, k.ú. Mladějovice u Šternberka

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky parc.č. 451/16, 451/85, 451/121, 451/163 a 451/193

Porovnávací metoda

Obec Mladějovice se nachází v okrese Olomouc v Olomouckém kraji ve vzdálenosti asi 20 km od okresního města.

Trvale zde žije okolo 700 obyvatel. V obci je základní občanská vybavenost. Dopravní spojení je zajištěno autobusovou i železniční dopravou.

Přístup k oceňovaným nemovitým věcem je zajištěn přes pozemek parc.č. 451/188 (orná půda), který je ve vlastnictví obce.

Oceňované pozemky tvoří jednotný celek, jsou rovinného charakteru a zemědělsky využívány.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej pole 4 185 m²
Lokalita: Litovel, okres Olomouc
Popis: Exkluzivní prodej pozemku o celkové výměře 4.185 m², který je v současnosti veden v katastru nemovitostí jako orná půda, trvalý travní porost a komunikace. Pozemky tvoří celek.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,80
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavení poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
90 000	4 185	21,51	0,80	17,21

Název: Prodej pole 5 667 m²
Lokalita: Štarnov, okres Olomouc
Popis: Exkluzivní prodej pozemku o celkové výměře 4.016 m² vedené v katastru nemovitostí jako orná půda, pozemku o celkové výměře 1.112 m² vedené v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost a pozemku

o celkové výměře 529 m2 vedené v katastru nemovitostí jako ostatní plocha. Půda je nyní využívána pro pěstování zemědělských plodin.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,80
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
164 343	5 667	29,00	0,80	23,20

Název: Prodej pole 4 966 m2

Lokalita: Náklo - Lhota nad Moravou, okres Olomouc

Popis: Nabízíme k prodeji 2 pozemky vedené jako orná půda a trvalý travní porost o celkové výměře 4966 m2 v katastrálním území Lhota nad Moravou, okres Olomouc. Jedná se o pruhy v honu. Přístup po obecní neuzpevněné komunikaci. BPEJ 35800. Pozemky jsou obhospodařovány na základě pachtovní smlouvy.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,80
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
175 000	4 966	35,24	0,80	28,19

Zjištěná průměrná jednotková cena	22,87 Kč/m²
--	-------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Šetřením znalce provedeným pro případ tohoto ocenění bylo zjištěno, že v lokalitě s oceňovanými nemovitými věcmi v současné době odpovídá nabídka poptávce po srovnatelných nemovitých věcech. V Mladějovicích a okolí jsou srovnatelné pozemky prodávány v ceně okolo 20,- Kč za 1 m² výměry, a to v závislosti na velikosti pozemku, jeho situování v rámci lokality a na možnostech dalšího využití.

Uvedená porovnávací hodnota ve výši 150.000,- Kč přepočtena na 1 m² výměry činí 19,- Kč za 1 m² (tj. 7.699m²), což potvrzují ceny v databázi znalce a v současné době nabízených pozemků.

Vzhledem ke znaleckému úkolu určit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 3/8 je v souladu se zavedenými postupy snížena porovnávací hodnota o 10 % (tzn. o 15.000,- Kč).

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 3/8 na oceňovaných nemovitých věcech ve výši 50.000,- Kč (po zaokrouhlení).

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	451/16	1 488	20,00	29 760
vodní plocha	451/85	57	20,00	1 140
orná půda	451/121	4 081	20,00	81 620
orná půda	451/163	1 621	20,00	32 420
vodní plocha	451/193	452	10,00	4 520
Obvyklá cena před korekcí ceny				149 460
vlastnický podíl			* 3,00 / 8,00 =	56
				047,50
redukce - spoluvlastnický podíl			* 0,90 =	50
				442,75
Celková výměra pozemků		7 699	Hodnota pozemků celkem	50 443

LV č. 757, k.ú. Újezd u Uničova

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 20451/16

Porovnávací metoda

Újezd je obec ležící v okrese Olomouc ve vzdálenosti asi 20 km od okresního města. Trvale zde žije okolo 1400 obyvatel. V obci je základní občanská vybavenost. Dopravní spojení je zajištěno autobusovou i železniční dopravou.

Oceňovaný pozemek je veden ve zjednodušené evidenci.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej pole 4 185 m²
Lokalita: Litovel, okres Olomouc
Popis: Exkluzivní prodej pozemku o celkové výměře 4.185 m², který je v současnosti veden v katastru nemovitostí jako orná půda, trvalý travní porost a komunikace. Pozemky tvoří celek.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,80
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

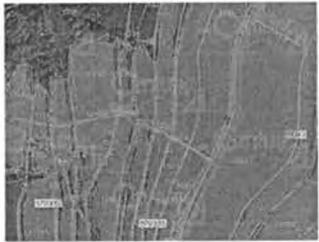



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
90 000	4 185	21,51	0,80	17,21

Název: Prodej pole 61 131 m²
Lokalita: Horní Město - Rešov, okres Bruntál
Popis: Prodej zemědělských pozemků o celkové výměře 61 131 m² nacházející se v katastrálním území Rešov. Jedná se o ideální spoluvlastnický podíl v 1/2 z celkové plochy 122 261 m². Nabídku tvoří 1 parcela orné půdy, 1 parcela trvalého travního porostu a 2 parcely ostatní plochy.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,80
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00

dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. -	1,00			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00			
				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 528 275	61 131	25,00	0,80	20,00

Název:	Prodej pole 4 812 m²			
Lokalita:	Mladeč - Sobáčov, okres Olomouc			
Popis:	Exkluzivní prodej pozemků o celkové výměře 1.876 m ² a id.1/2 pozemku o celkové výměře 2.936 m ² , vedené v katastru nemovitostí jako orná půda. Pozemky jsou zemědělsky využívány. Druhou polovinu pozemku lze odkoupit od Státního pozemkového úřadu České republiky.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -	1,00			
velikost pozemku -	1,00			
poloha pozemku -	1,00			
dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. -	1,00			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00			
				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
132 500	4 812	27,54	1,00	27,54

Zjištěná průměrná jednotková cena

21,58 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Šetřením znalce provedeným pro případ tohoto ocenění bylo zjištěno, že v lokalitě s oceňovanými nemovitými věcmi v současné době odpovídá nabídka poptávce po srovnatelných nemovitých věcech. V Újezdu a okolí jsou srovnatelné pozemky prodávány v ceně okolo 20,- Kč za 1 m² výměry, a to v závislosti na velikosti pozemku, jeho situování v rámci lokality a na možnostech dalšího využití.

Uvedená porovnávací hodnota ve výši 3.000,- Kč přepočtena na 1 m² výměry činí 20,- Kč za 1 m² (tj. 157 m²), což potvrzují ceny v databázi znalce a v současné době nabízených pozemků.

Vzhledem ke znaleckému úkolu určit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 3/8 je v souladu se zavedenými postupy snížena porovnávací hodnota o 10 % (tzn. o 300,- Kč).

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 3/8 na oceňovaných nemovitých věcech ve výši 1.000,- Kč (po zaokrouhlení).

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
	20451/16	157	20,00	3 140
Obvyklá cena před korekcí ceny				3 140
vlastnický podíl			* 3,00 / 8,00 =	177,50
				1
redukce - vlastnický podíl			* 0,90 =	159,75
				1
Celková výměra pozemků		157	Hodnota pozemků celkem	1 060

LV č. 860, k.ú. Újezd u Uničova

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky parc.č. 248, 10172, 10208 a 10221

Porovnávací metoda

Újezd je obec ležící v okrese Olomouc ve vzdálenosti asi 20 km od okresního města. Trvale zde žije okolo 1400 obyvatel. V obci je základní občanská vybavenost. Dopravní spojení je zajištěno autobusovou i železniční dopravou.


Oceňované pozemky jsou vedeny ve zjednodušené evidenci.


Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej pole 4 185 m²			
Lokalita:	Litovel, okres Olomouc			
Popis:	Exkluzivní prodej pozemku o celkové výměře 4.185 m ² , který je v současnosti veden v katastru nemovitostí jako orná půda, trvalý travní porost a komunikace. Pozemky tvoří celek.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - realitní inzerce			0,80	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
	Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient
	[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc
	90 000	4 185	21,51	0,80
				Upravená JC.
				[Kč/m ²]
				17,21



Název:	Prodej pole 61 131 m²			
Lokalita:	Horní Město - Rešov, okres Bruntál			
Popis:	Prodej zemědělských pozemků o celkové výměře 61 131 m ² nacházející se v katastrálním území Rešov. Jedná se o ideální spoluvlastnický podíl v 1/2 z celkové plochy 122 261 m ² . Nabídka tvoří 1 parcela orné půdy, 1 parcela trvalého travního porostu a 2 parcely ostatní plochy.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - realitní inzerce			0,80	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	

dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 528 275	61 131	25,00	0,80	20,00

Název:	Prodej pole 4 812 m2			
Lokalita:	Mladeč - Sobáčov, okres Olomouc			
Popis:	Exkluzivní prodej pozemků o celkové výměře 1.876 m2 a id.1/2 pozemku o celkové výměře 2.936 m2, vedené v katastru nemovitostí jako orná půda. Pozemky jsou zemědělsky využívány. Druhou polovinu pozemku lze odkoupit od Státního pozemkového úřadu České republiky.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - realitní inzerce		0,80		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
132 500	4 812	27,54	0,80	22,03

Zjištěná průměrná jednotková cena

19,75 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Šetřením znalce provedeným pro případ tohoto ocenění bylo zjištěno, že v lokalitě s oceňovanými nemovitými věcmi v současné době odpovídá nabídka poptávce po srovnatelných nemovitých věcech. V Újezdu a okolí jsou srovnatelné pozemky prodávány v ceně okolo 20,- Kč za 1 m² výměry, a to v závislosti na velikosti pozemku, jeho situování v rámci lokality a na možnostech dalšího využití.

Uvedená porovnávací hodnota ve výši 1.800.000,- Kč přepočtena na 1 m² výměry činí 20,- Kč za 1 m² (tj. 90.284 m²), což potvrzují ceny v databázi znalce a v současné době nabízených pozemků.

Vzhledem ke znaleckému úkolu určit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/4 je v souladu se zavedenými postupy snížena porovnávací hodnota o 10 % (tzn. o 180.000,- Kč).

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/4 na oceňovaných nemovitých věcech ve výši 405.000,- Kč (po zaokrouhlení).

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
	248	9 984	20,00	199 680
	10172	17 231	20,00	344 620
	10208	48 770	20,00	975 400
	10221	14 299	20,00	285 980
Obvyklá cena před korekcí ceny				1 805 680
vlastnický podíl			* 1,00 / 4,00 =	45
				1 420,00
redukce - vlastnický podíl			* 0,90 =	40
				6 278,00
Celková výměra pozemků		90 284	Hodnota pozemků celkem	406 278

LV č. 460, k.ú. Pivín

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 1012

Porovnávací metoda

Pivín je obec v jižní části Olomouckého kraje, 11 km jihovýchodně od Prostějova. Trvale zde žije okolo 700 obyvatel.

V obci je základní občanská vybavenost. Dopravní spojení je zajištěno autobusovou i železniční dopravou.

Přístup k oceňovanému pozemku je zajištěn přes pozemek parc.č. 2169 (ostatní plocha - ostatní komunikace), který je ve vlastnictví obce Pivín, č. p. 220, 79824 Pivín. Oceňovaný pozemek je využíván jako zemědělská půda.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej pole 9 446 m²
Lokalita: Tovačov, okres Přerov
Popis: Nabízíme k prodeji dva zemědělské pozemky o celkové výměře 9 446 m² ve městě Tovačov. Tovačov je město v okrese Přerov v Olomouckém kraji, 19 km jižně od Olomouce. Pozemky jsou dle katastru nemovitostí vedeny jako orná půda a v současné době jsou obhospodařovány zemědělskou společností na základě platné nájemní smlouvy.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,80
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
236 200	9 446	25,01	0,80	20,01

Název: Prodej pole 2 068 m²
Lokalita: Myslejšovice - Kobylničky, okres Prostějov
Popis: Nabízíme k prodeji pozemek vedený jako orná půda o výměře 2068 m² v katastrálním území Kobylničky, okres Prostějov. Jedná se o pruh v honu. Přístup po obecní neuzpevněné komunikaci. BPEJ 53716. Pozemek je obhospodařován na základě pachtovní smlouvy.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,80
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
60 000	2 068	29,01	0,80	23,21

Název: Prodej pole 1 828 m²

Lokalita: Vitčice, okres Prostějov

Popis: Prodej pozemku vhodného pro zemědělské účely, v k.ú. Vitčice, okres Prostějov, na okraji Vitčického lesa, v oblasti zvané Ohavy. Jedná se pozemek vedený na k.ú. jako orná půda, v současné době obdělávaný. Celková výměra pozemku je 1828 m², přístup po nezpevněné, obecní komunikaci.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,80
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
63 980	1 828	35,00	0,80	28,00

Zjištěná průměrná jednotková cena

23,74 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Šetřením znalce provedeným pro případ tohoto ocenění bylo zjištěno, že v lokalitě s oceňovanými nemovitými věcmi v současné době odpovídá nabídka poptávce po srovnatelných nemovitých věcech. V Pivíně a okolí jsou srovnatelné

pozemky prodávány v ceně od 20,- do 30,- Kč za 1 m² výměry, a to v závislosti na velikosti pozemku, jeho situování v rámci lokality a na možnostech dalšího využití.

Uvedená porovnávací hodnota ve výši 18.000,- Kč přepočtena na 1 m² výměry činí 23,- Kč za 1 m² (tj. 778 m²), což potvrzují ceny v databázi znalce a v současné době nabízených pozemků.

Vzhledem ke znaleckému úkolu určit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu o velikosti ideálních 5/16 je v souladu se zavedenými postupy snížena porovnávací hodnota o 10 % (tzn. o 1.800,- Kč).

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 5/16 na oceňovaných nemovitých věcech ve výši 5.000,- Kč (po zaokrouhlení).

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	1012	778	23,00	17 894
Obvyklá cena před korekcí ceny				17 894
vlastnický podíl			* 5,00 / 16,00 =	5
				591,88
redukce - vlastnický podíl			* 0,90 =	5
				032,69
Celková výměra pozemků		778	Hodnota pozemků celkem	5 033

REKAPITULACE OCENĚNÍ

LV č. 1060, k.ú. Krnov-Horní Předměstí, rodinný dům č.p. 1620

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 1620 502 702,20 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 1620 283 354,90 Kč

LV č. 1060, k.ú. Krnov-Horní Předměstí, rodinný dům č.p. 1620 - Obvyklá cena

285 000 Kč

slovy: Dvěštosmdesátptitisíc Kč

LV č. 4782, k.ú. Krnov-Horní předměstí, bytová jednotka č. 2138/12

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 2138/12 897 600,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 2138/12 1 000 008,- Kč

LV č. 4782, k.ú. Krnov-Horní předměstí, bytová jednotka č. 2138/12 - Obvyklá cena

1 000 000 Kč

slovy: Jedenmilion Kč

LV č. 265, k.ú. Mladějovice u Šternberka

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky parc.č. 451/16, 451/85, 451/121, 451/163 a 451/193 50 400,- Kč

LV č. 265, k.ú. Mladějovice u Šternberka - Obvyklá cena

50 000 Kč

slovy: Padesátitisíc Kč

LV č. 757, k.ú. Újezd u Uničova

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 20451/16 1 100,- Kč

LV č. 757, k.ú. Újezd u Uničova - Obvyklá cena

1 000 Kč

slovy: Jedentisíc Kč

LV č. 860, k.ú. Újezd u Uničova

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky parc.č. 248, 10172, 10208 a 10221

406 300,- Kč

LV č. 860, k.ú. Újezd u Uničova - Obvyklá cena

405 000 Kč

slovy: Čtyřistapěttisíc Kč

LV č. 460, k.ú. Pivín

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 1012

5 000,- Kč

LV č. 460, k.ú. Pivín - Obvyklá cena

5 000 Kč

slovy: Pěttisíc Kč

Porovnávací hodnota	1 283 363 Kč
Věcná hodnota	1 863 115 Kč
z toho hodnota pozemku	462 813 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Oceňovaná bytová jednotka č. 2138/12 v k.ú. Krnov-Horní Předměstí je umístěna v záplavové oblasti - zóna č. 2.

Zóna 1 – zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav

Zóna 2 – nízké nebezpečí výskytu záplav (odpovídá území tzv. maximálního rozlivu)

Zóna 3 – střední nebezpečí výskytu záplav (odpovídá území tzv. 50 leté vody)

Zóna 4 – vysoké nebezpečí vzniku záplav (odpovídá území tzv. 20 leté vody).

Na LV č. 1060 ze dne 23.3.2018 pro k.ú. Krnov-Horní Předměstí jsou v části „C” (omezení vlastnického práva)

evidována omezení vlastnického práva, která zaniknou prodejem insolvenčním správcem. Podrobně viz přílohy - LV č. 1060.

Na LV č. 4782 ze dne 23.3.2018 pro k.ú. Krnov-Horní Předměstí jsou v části „C” (omezení vlastnického práva)

evidována omezení vlastnického práva, která zaniknou prodejem insolvenčním správcem. Podrobně viz přílohy - LV č. 4782.

Na LV č. 265 ze dne 23.3.2018 pro k.ú. Mladějovice u Šternberka jsou v části „C“ (omezení vlastnického práva) evidována omezení vlastnického práva, která zaniknou prodejem insolvenčním správcem. Podrobně viz přílohy - LV č. 265.

Na LV č. 757 ze dne 23.3.2018 pro k.ú. Újezd u Uničova jsou v části „C“ (omezení vlastnického práva) evidována omezení vlastnického práva, která zaniknou prodejem insolvenčním správcem. Podrobně viz přílohy - LV č. 757.

Na LV č. 1860 ze dne 23.3.2018 pro k.ú. Újezd u Uničova jsou v části „C“ (omezení vlastnického práva) evidována omezení vlastnického práva, která zaniknou prodejem insolvenčním správcem. Podrobně viz přílohy - LV č. 860.

Na LV č. 460 ze dne 23.3.2018 pro k.ú. Pivín jsou v části „C“ (omezení vlastnického práva) evidována omezení vlastnického práva, která zaniknou prodejem insolvenčním správcem. Podrobně viz přílohy - LV č. 460.

Obvyklá cena

1 746 000 Kč

slovy: Jedenmilionsedmsetčtyřicetšesttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.7

V Dobroslavicích 7. 5. 2018

Ing. Marcel Grygar
Na Svobodě 109/11
747 94 Dobroslavice

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 7. 3. 2000, č.j. Spr 1305/2000 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1605/2018 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1060	4
Kopie katastrální mapy a ortofoto mapy	2
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4782 a 2880	7
Kopie katastrální mapy a ortofoto mapy	2
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 265	3
Kopie katastrální mapy a ortofoto mapy	2
Mapa oblasti	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 757	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 860	4
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 460	3
Kopie katastrální mapy ortofoto mapy	2
Mapa oblasti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.03.2018 17:55:02

Vyhotaveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 40 INS 21767/2017 pro Václav Pechoušek, Mgr.

Okres: C20801 Bruntál Obec: 597520 Krnov
Kat.území: 674737 Krnov-Horní Předměstí List vlastnictví: 1060

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Janošík Petr Mgr. [REDACTED]	671109/0738	1/3
Polášek Vojtěch, E. Hakena 2138/6, Pod Bezručovým vrchem, 79401 Krnov	570312/1171	2/3

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	4779		104 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Pod Bezručovým vrchem, č.p. 1620, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 4779					
	4780		126 zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

pohledávka: 650 000,- Kč

IT credit, s.r.o., Fernerova

502/50, Karlín, 18600 Praha,

RČ/IČO: 26444437

Parcela: 4779

Parcela: 4780

V-2932/2017-831

V-2932/2017-831

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.05.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.05.2008.

V-1247/2008-831

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 14.11.2017. Právní účinky zápisu ke dni 16.11.2017. Zápis proveden dne 22.11.2017.

V-2932/2017-831

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Související zápisy

Podzástavní právo

jistina ve výši 7 000 000,- Kč s příslušenstvím

budoucí dluh do výše 14 000 000,- Kč, vzniklé do 01.08.2030

NEY spořitelni družstvo,

Rohanské nábřeží 671/15,

Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO:

26137755

Listina Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem ze dne 24.11.2017. Právní účinky zápisu ke dni 29.11.2017. Zápis proveden dne 21.12.2017; uloženo na prac. Krnov

V-3049/2017-831

Pořadí k 29.11.2017 10:30

o Zahájení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov, kód: 831.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.03.2018 17:55:02

Okres: CZ0801 Bruntál Obec: 597520 Krnov
Kat.území: 674737 Krnov-Horní Předměstí List vlastnictví: 1060
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jiří Petruň,
K.H.Máchy 1294/2, 787 01 Šumperk

Polášek Vojtěch, E. Hakena 2138/6, Pod Bezručovým
vrchem, 79401 Krnov, RČ/IČO: 570312/1171

Z-4921/2017-809

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 065 EX 01505/17-047 ze dne
08.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 20.07.2017. Zápis proveden dne 21.07.2017;
uloženo na prac. Šumperk

Z-4921/2017-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ku 2/3

Polášek Vojtěch, E. Hakena 2138/6, Pod Bezručovým
vrchem, 79401 Krnov, RČ/IČO: 570312/1171

Parcela: 4779 Z-1159/2017-831
Parcela: 4780 Z-1159/2017-831

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Šumperk, JUDr.
Jiří Petruň 065 EX-01505/2017 -070 ze dne 20.07.2017. Právní účinky zápisu
ke dni 20.07.2017. Zápis proveden dne 25.07.2017; uloženo na prac. Krnov
Z-1159/2017-831

o Zahájení exekuce

pověřená soudní exekutorka:
Mgr. Blanka Březinová, Dr. E. Beneše 1497/21, 792 01 Bruntál

Polášek Vojtěch, E. Hakena 2138/6, Pod Bezručovým
vrchem, 79401 Krnov, RČ/IČO: 570312/1171

Z-3382/2017-801

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 200 EX-1202/2017 -8 (63 EXE
1299/2017-10) ze dne 21.11.2017. Právní účinky zápisu ke dni 07.12.2017. Zápis
proveden dne 11.12.2017; uloženo na prac. Bruntál

Z-3382/2017-801

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

insolvenční správce: Mgr. Václav Pechoušek

Polášek Vojtěch, E. Hakena 2138/6, Pod Bezručovým
vrchem, 79401 Krnov, RČ/IČO: 570312/1171

Z-1796/2018-807

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006
Sb.), o úpadku KSOS 40 INS-21787/2017 -A14 ze dne 07.03.2018. Právní účinky zápisu
ke dni 07.03.2018. Zápis proveden dne 12.03.2018; uloženo na prac. Ostrava

Z-1796/2018-807

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Polášek Vojtěch, E. Hakena 2138/6, Pod Bezručovým
vrchem, 79401 Krnov, RČ/IČO: 570312/1171

Z-1796/2018-807

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.03.2018 17:55:02

Okres: CZ0801 Bruntál Obec: 597520 Krnov
 Kat.území: 674737 Krnov-Horní Předměstí List vlastnictví: 1060
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku KSOS 40 INS-21787/2017 -A14 ze dne 07.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 07.03.2018. Zápis proveden dne 12.03.2018; uloženo na prac. Ostrava

Z-1796/2018-807

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

Polášek Vojtěch, E. Hakena 2138/6, Pod Bezručovým vrchem, 79401 Krnov, RČ/IČO: 570312/1171

Z-972/2018-709

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajského soudu v Ostravě č.j. KSOS 40 INS 21787/2017-A14 ze dne 07.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 07.03.2018. Zápis proveden dne 12.03.2018; uloženo na prac. Prostějov

Z-972/2018-709

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví Okresní soud v Bruntále D-476/2004 -63 ze dne 21.11.2005. Právní moc ke dni 21.12.2005.

Z-156/2006-831

Pro: Polášek Vojtěch, E. Hakena 2138/6, Pod Bezručovým vrchem, 79401 Krnov

RČ/IČO: 570312/1171

o Smlouva darovací ze dne 11.01.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.01.2008.

V-180/2008-831

Pro: Polášek Vojtěch, E. Hakena 2138/6, Pod Bezručovým vrchem, 79401 Krnov

RČ/IČO: 570312/1171

o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorský úřad Šumperk EX-3042/2005 -28 ze dne 04.01.2008. Právní moc ke dni 29.01.2008.

Z-857/2008-831

Pro: Janošík Petr Mgr., [redacted]

RČ/IČO: [redacted]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
4780	54612	126

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







