

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6786-117/2017

NEMOVITÁ VĚC: Spoluvlastnický podíl na pozemku p.č. st. 456 se stavbou č.p. 3 včetně příslušenství a pozemku p.č. 1271/3

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Břeclav, obec Vrbice, k.ú. Vrbice u Velkých Pavlovic

Adresa nemovité věci: Vrbice, 691 09 Vrbice

Vlastníci stavby: Paní Pavlína Bečkovská, Vrbice 3, 691 09 Vrbice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

Paní Zdenka Prudíková, Vrbice 3, 691 09 Vrbice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

Vlastníci pozemku: Paní Pavlína Bečkovská, Vrbice 3, 691 09 Vrbice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

Paní Zdenka Prudíková, Vrbice 3, 691 09 Vrbice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

OBJEDNAVATEL: insolvenční správce, Pan JUDr. Michal Kalenský

Adresa objednavatele: Madridská 762/9, 101 00 Praha

ZHOTOVITEL : Ing. Antonín Faltýnek

Adresa zhotovitele: Školní 723/6, 66412 Oslavany

IČ: 10557270

telefon: 602201853

e-mail: faltýnek@profag.cz

DIČ: CZ5801280496

fax:

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



OBVYKLÁ CENA

860 000 Kč

Datum místního šetření: 12.7.2017

Stav ke dni :

12.7.2017

Za přítomnosti: spolumajitelky

Počet stran: 31 stran

Počet příloh: 16

Počet vyhotovení: 3

V Oslavanech, dne 20.7.2017

Ing. Antonín Faltýnek

NÁLEZ

Znalecký úkol

Stanovit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu na oceňovaných nemovitostech ke dni ocenění pro potřebu insolvenčního řízení č.j.KSBR 38 INS 21542/2016-B-5

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

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

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

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věčné hodnoty

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

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

Přehled podkladů

- výpis z LV č.85 pro k.ú. Vrbice u Velkých Pavlovic
- kopie KM
- orientační mapa
- údaje zjištěné při osobní prohlídce nemovitosti
- údaje z vlastní databáze znalce
- údaje v veřejných zdrojích
- údaje sdělené spoluvlastníci

Místopis

Oceňované nemovitosti se nacházejí na jižním okraji obce Vrbice ve vedlejší ulici nedaleko okraje zastavěného území obce. Vrbice jsou menší zemědělskou obcí s cca 1100 obyvateli a běžnou vybaveností odpovídající velikosti a významu obce - obecní úřad, pošta, škola 1-4, ordinace praktického lékaře, restaurace a obchod se smíšeným zbožím. Obec se nachází v Jihomoravském kraji, okres Břeclav mimo hlavní silniční trasy cca 5 km severovýchodně od Velkých Pavlovic.

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna			<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

MHD

železnice

autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

dálnice/silnice I. tř.

silnice II.,III.tř.

Poloha v obci:

okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku

zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:

2219/4

Obec Vrbice

Celkový popis

Předmětem ocenění je stavební pozemek sestávající ze dvou parcel v jednom funkčním celku (p.č. st. 456 a p.č. 1271/3) o celkové výměře 840 m². Na p.č. st. 456 stojí stavba č.p. 3, která je její součástí. Jedná se o samostatně stojící zděný rodinný dům se dvěma nadzemními podlažními a podsklepením. Dům byl postaven cca před 35 roky a je běžně udržován. Stavba obsahuje 2 bytové jednotky v I.NP 3+1 a v patře 2+1. Dům je napojen na veřejný vod

Součástí nemovitostí jsou dvorní zděné stavby obsahující sklady, letní kuchyň, chlěvy a přípravnu krmiva, zpevněné betonové plochy, ploty, bránu, ohradní zeď, přípojky sítí, jímku, pergolu a trvalý porost - 9 řad vinné révy, toto příslušenství není samostatně oceněno ale jeho hodnota je zohledněna v ceně obvyklé nemovitostí.

Silné stránky

- klidná lokalita
- dobrý stav stavby
- velký pozemek
- vedlejší stavba
- vinný hrad na pozemku za domem
- možnost napojení na všechny sítě

Slabé stránky

- mírné morální zastarání stavby
- není připojení na kanalizaci
- není garáž
- méně atraktivní lokalita

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Komentář: Rizika spojen s právním stavem nezjištěna

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Komentář: Rizika spojen s umístěním nezjištěna

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Zástavní právo

Komentář: Dle LV se k nemovitosti neváží žádná věcná břemena, exekuce a zástavní práva zapsaná na LV nemají vzhledem k účelu ocenění vliv na cenu obvyklou.

Ostatní rizika: nejsou

Komentář: Ostatní rizika nebyla zjištěna

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Stavební pozemek

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Stavební pozemek tvořený dvěma parcelami v jednom funkčním celku, pozemek je úzkého protáhlého tvaru mírně svažité k JZ. V místě je možnost napojení na všechny IS v obci, přístup je z veřejné zpevněné komunikace.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

V obci kde se nachází oceňovaný pozemek se stavbou rodinného domu se stavební pozemky obchodují v rozpětí cen 200-500 Kč/m².

S přihlédnutím k parametrům oceňovaného pozemku a s nezbytnou obezřetností byla jednotková cena stanovena ve spodní polovině tohoto rozpětí tj. 300 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	456	323	300,00	96 900
orná půda	1271/3	517	300,00	155 100
Obvyklá cena před korekcí ceny				252 000
podíl			* 1,00 / 2,00 =	1
				26 000,00
Celková výměra pozemků		840	Hodnota pozemků celkem	126 000

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům č.p. 171

Věcná hodnota dle THU

Samostatně stojící zděný, podsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažními obsahujícími dvě bytové jednotky v I.NP 3+1 v II.NP 2+1. Dům má sedlovou střechu s polovalbou s pálenou taškovou krytinou, nad vchodem a verandou ve které je kuchyň v I.NP jsou střechy ploché s malým sklonem. Dům je zděný s brizolitovou omítkou, stropy jsou rovné omítnuté pravděpodobně keramické. Dům má původní dřevěné dveře a dřevěná okna. podlahy v obytných místnostech jsou dřevěné parketové, v ostatních místnostech v NP jsou podlahy s PVC nebo keramickou dlažbou, ve sklepech je beton. V každém NP je samostatná koupelna s vanou a umyvadlem a samostatné WC. Vytápění domu je ústřední s kotlem na tuhá paliva, TUV je zajišťována z bojleru. Dům je plně obyvatelný s mírně zanedbanou údržbou.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název			Zastavěná plocha	Konstr. výška
I.PP			86,13 m ²	2,40 m
	Výčet místností:			
	sklepy, kotelna, uhelna	60,00 m ² 1,00	60,00 m ²	
	Užitná plocha celkem:		60,00 m²	
I.NP			102,18 m ²	3,05 m
	Výčet místností:			
	kuchyň	10,16 m ² 1,00	10,16 m ²	
	obývací pokoj	18,80 m ² 1,00	18,80 m ²	
	ložnice	15,63 m ² 1,00	15,63 m ²	
	pokoj	14,64 m ² 1,00	14,64 m ²	
	koupelna	4,80 m ² 1,00	4,80 m ²	
	WC	1,00 m ² 1,00	1,00 m ²	
	chodba	10,66 m ² 1,00	10,66 m ²	
	zádveří	5,04 m ² 1,00	5,04 m ²	
	Užitná plocha celkem:		80,73 m²	
II.NP			86,13 m ²	3,35 m
	Výčet místností:			
	ložnice	16,20 m ² 1,00	16,20 m ²	
	obývací pokoj	18,10 m ² 1,00	18,10 m ²	
	kuchyň	15,46 m ² 1,00	15,46 m ²	
	komora	1,50 m ² 1,00	1,50 m ²	
	koupelna	4,61 m ² 1,00	4,61 m ²	
	WC	1,00 m ² 1,00	1,00 m ²	
	chodba	7,56 m ² 1,00	7,56 m ²	
	Užitná plocha celkem:		64,43 m²	

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
I.PP	$(8,70 \cdot 9,90) \cdot (2,40)$	=	206,71 m ³
I.NP	$(8,70 \cdot 9,90 + 4,28 \cdot 1,71 + 1,48 \cdot 5,90) \cdot (3,05)$	=	311,65 m ³
II.NP	$(8,70 \cdot 9,90) \cdot (3,35)$	=	288,54 m ³
střecha	$(8,70 \cdot 9,90) \cdot (3,60) \cdot 0,45$	=	139,53 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I.PP		206,71 m ³
I.NP		311,65 m ³
II.NP		288,54 m ³
střecha		139,53 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		946,43 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy izolované
2. Zdivo	zděné
3. Stropy	keramické
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	tašky pálené
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Fasádní omítky	břizolitové omítky
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
11. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem
12. Dveře	dřevěné
13. Okna	dřevěná, zdvojená
14. Podlahy obytných místností	parkety
15. Podlahy ostatních místností	keramické dlažby, PVC, beton
16. Vytápění	ÚT s kotlem na tuhá paliva
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	bleskosvod
19. Rozvod vody	teplá i studená voda oc. trubky
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	splašková kan. do jímky
23. Vybavení kuchyně	plynový sporák
24. Vnitřní vybavení	2x umyvadlo, vana, WC
25. Záchod	2x samostatný splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	4 800 Kč/m ³
Množství	946,43 m ³
Reprodukční cena	4 542 862 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	4,30	195 343	195 343	4,47
2. Zdivo	24,30	1 103 915	1 103 915	25,29
3. Stropy	9,30	422 486	422 486	9,68
4. Střecha	4,20	190 800	190 800	4,37
5. Krytina	3,00	136 286	136 286	3,12
6. Klempířské konstrukce	0,70	31 800	31 800	0,73
7. Vnitřní omítky	6,40	290 743	290 743	6,66
8. Fasádní omítky	3,30	149 914	149 914	3,43
9. Vnější obklady	0,40	18 171	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,40	109 029	109 029	2,50
11. Schody	3,90	177 172	177 172	4,06
12. Dveře	3,40	154 457	154 457	3,54
13. Okna	5,30	240 772	240 772	5,52
14. Podlahy obytných místností	2,30	104 486	104 486	2,39

15. Podlahy ostatních místností	1,40	63 600	63 600	1,46
16. Vytápění	4,20	190 800	190 800	4,37
17. Elektroinstalace	4,00	181 714	181 714	4,16
18. Bleskosvod	0,50	22 714	22 714	0,52
19. Rozvod vody	2,80	127 200	127 200	2,91
20. Zdroj teplé vody	1,60	72 686	72 686	1,66
21. Instalace plynu	0,50	22 714	0	0,00
22. Kanalizace	2,90	131 743	131 743	3,02
23. Vybavení kuchyně	0,50	22 714	22 714	0,52
24. Vnitřní vybavení	5,00	227 143	227 143	5,20
25. Záchod	0,40	18 171	18 171	0,42
26. Ostatní	3,00	136 286	0	0,00
Upravená reprodukční cena			4 365 690 Kč	
Množství			946,43 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			4 613 Kč/m ³	

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	102
Užitná plocha (UP)	[m ²]	205
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	946,43
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	4 613
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 613
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 365 879
Stáří	roků	35
Další životnost	roků	65
Opotřebení	%	35,00
Vlastnický podíl	*	1 / 2
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 418 911

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům č.p.3 s pozemky a příslušenstvím

Oceňovaná nemovitá věc

Viz. věcná hodnota

Užitná plocha:	205,16 m ²
Obestavěný prostor:	946,43 m ³
Zastavěná plocha:	102,18 m ²
Plocha pozemku:	840,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD 2 x 3+kk			
Lokalita:	Kobylí			
Popis:	Zděný řadový koncový patrový, dvougenerační, rodinný dům o velikosti 3+kk a 3+kk. Dům je vrátnicí průjezdný do dvora, kde jsou zděné hospodářské prostory a zděná garáž; za dvorem následuje velká zahrada, kde je množství ovocných stromů a keřů, v zadní části zahrady je vinný sklep. Rodinný dům je podsklepený, v roce 1977 proběhla rekonstrukce - rozvody IS, plastová okna, hospodářská část, garáž, topení; v tomto roce byl vybudovaný i vinný sklep. Obytnou část tvoří v I.NP bytová jednotka o velikosti 3+kk se soc. zázemím (koupelna se spr. koutem a WC), ve II.NP je bytová jednotka o velikosti 3+kk se soc. zázemím (koupelna s vanou a WC). Vytápění celého domu plynovým kotlem, jehož stáří jsou 2 roky, v I.NP jsou navíc jedny el. akumul. kamna, ohřev vody elektrickým bojlerem. Dům je napojený na všechny IS, navíc je také přípojka studniční vody.			
Pozemek:	1 769,00 m ²			
Užitná plocha:	190,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,85			
K2 Velikosti objektu - odpovídající	1,00			
K3 Poloha - mírně lepší	0,98			
K4 Provedení a vybavení - mírně lepší	0,95			
K5 Celkový stav - odpovídající	1,00			
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,90			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - k domu je garáž a vinný sklep	0,95			
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Dům v odpovídajícím stavu s mírně lepším vybavením, k domu patří velký pozemek, vinný sklep a garáž. Zdroj inzerce.			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 300 000	190,00	17 368	0,68	11 751



Zdroj: Neuvedeno

Název:	RD 4+1
Lokalita:	Prušánky
Popis:	Zděný přízemní rohový dům plně podsklepený s využitým podkrovím. Dům má sedlovou střechu s polovalbami a pálenou krytinou. okna a dveře jsou původní dřevěné, fasáda je brizolitová. Vytápění je ústřední s plynovým kotlem, TUV je z el. bojleru. Podlahy v obytných místnostech dřevěné parketové, v ostatních místnostech beton s PVC nebo dlažba. Dům má zanedbanou údržbu.
Pozemek:	833,00 m ²
Užitná plocha:	180,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - odpovídající	1,00
K3 Poloha - horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - horší 1x koupelna a WC	1,10
K5 Celkový stav - horší	1,15
K6 Vliv pozemku - odpovídající	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší dispozice	1,05



Zdroj: Neuvedeno

Zdůvodnění koeficientu Kc: Dům v horším stavu s horší dispozicí v horší lokalitě, odpovídající pozemek, vybavení jednodušší. Zdroj inzerce.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 290 000	180,00	7 167	1,19	8 496

Název: RD 5+2

Lokalita: Velké Bílovice

Popis: Řadový zděný dvoupodlažní velký rodinný dům, který prošel kompletní rekonstrukcí v roce 2015. V domě jsou nová plastová okna, vchodové dveře, vinylové podlahy, vodovodní řád, plyn, elektřina, kanalizace, vlastní studna, vytápění je řešeno plynovým kotlem, zastřešené parkování před domem pro čtyři automobily, na vlastním pozemku je možnost parkování přímo v domě. Dispozice jsou: V prvním patře domu je obývací pokoj, kuchyň, koupelna, WC. V druhém patře domu je kuchyň, koupelna s WC, 3 ložnice (24m²) a obývací pokoj. Je zde možnost vybudování dalších pokojů v podkroví. V zadní části domu je také možnost vybudování další bytové jednotky, je zde letní kuchyň a tři místnosti, dříve využívané jako výroba cukrovinek. U domu je velká pergola s posezením, dále zahradní domek a vstup na zahradu o výměře 777 m². Je zde nová fasáda, koupelny jsou v domě tři se sprchovými kouty, pokoje jsou velmi prostorné o výměřích 24m². Jsou zde předokenní žaluzie, vnitřní žaluzie.

Pozemek: 2 341,00 m²

Užitná plocha: 260,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - větší	0,98
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,85
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - větší cennější	0,85
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - atrktivnější nemovitost	0,95



Zdroj: Neuvedeno

Zdůvodnění koeficientu Kc: Velký rekonstruovaný dům s lepším vybavením, v lepší lokalitě a s velkým pozemkem. Zdroj inzerce.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 500 000	260,00	17 308	0,46	8 016

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Výsledná porovnávací hodnota byla stanovena jako průměrná ze všech srovnávaných nemovitostí, jejichž cena byla upravena koeficienty zohledňujícími odlišnosti jednotlivých nemovitostí.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy		
Minimální jednotková porovnávací cena		8 016 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena		9 421 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena		11 751 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci		9 421 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci		205,16 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		1 932 812
podíl		
	* 1,00 / 2,00 =	966 406,00
Výsledná porovnávací hodnota		966 406 Kč

Výpočet výnosové hodnoty

Rodinný dům č.p. 3 s pozemky a příslušenstvím

Popis viz věcná hodnot. Nájmy byly odvozeny z nájmu z obdobné objekty. Nájem zahrnuje i užívání sklepů, dvorních staveb a pozemků.

Přehled pronajímaných plocha a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.	Obytné prostory	byt 3+1 s přísl. v I.NP	81	966	6 500	78 000
2.	Obytné prostory	byt 2+1 s přísl v II.NP	64	1 024	5 500	66 000
Celkový výnos za rok:						144 000

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	145
Reprodukční cena	RC	Kč	4 365 879
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	992
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	144 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	129 600
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	0
Pojištění	2,00 % * Nh	Kč/rok	2 592
Opravy a údržba	15,00 % * Nh	Kč/rok	19 440
Správa nemovitosti	3,00 % * Nh	Kč/rok	3 888
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	25 920
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	103 680
Míra kapitalizace		%	5,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota před korekcí ceny			1 885 090,91 Kč
podíl		* 1,00 / 2,00 =	942 545,46
Výnosová hodnota	Cv	Kč	942 545

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	966 406 Kč
Výnosová hodnota	942 545 Kč
Věcná hodnota	1 544 911 Kč
z toho hodnota pozemku	126 000 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Výsledná cena obvyklá spoluvlastnického podílu 1/2 na oceňovaných nemovitostech byla odvozena porovnáním všech pomocných hodnot. Pro stanovení objektivní hodnoty byly uvažovány pouze porovnávací a výnosová hodnota, které indikují obdobný výsledek. Pomocná hodnota věcná má pouze informativní význam pro investora. Vzhledem, ke skutečnosti, že předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl 1/2 byla výsledná cena obvyklá stanovena cca o 10% pod průměrnou hodnotou obou použitých pomocných hodnot. Toto snížení zohledňuje jednak možné skryté závady tak horší prodejnost podílů na nemovitostech.

Obvyklá cena

860 000 Kč

slovy: Osmsetšedesáttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.8

Závěr

Cena obvyklá má platnost 6 měsíců při zachování minimálně současného stavu nemovitosti.
Znalec neshledal na oceňovaných nemovitostech závady, výměnky, nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v nezaniknou mimo zástavního práva pro Modrou pyramidu stavební spořitelnu.

V Oslavanech 20.7.2017

Ing. Antonín Faltýnek
Školní 723/6
66412 Oslavany

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 25.5.1984 pro obor: ekonomika odvětví ceny a odhady nemovitostí,
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6786-117/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 117/2017.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z KN LV č. 85	10
Kopie KM	1
Orientační mapa	2
Fotodokumentace	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.03.2017 09:55:02

Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účet: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 38 INS 21542 / 2016 pro Michal Kalenský, JUDr.

Okres: CE0644 Břeclav Obec: 585041 Vrbice
 Kat.území: 785962 Vrbice u Velkých Pavlovic List vlastnictví: 85
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bečkovská Pavlína, č.p. 3, 69109 Vrbice	865315/4455	1/2
Prudíková Edenka, č.p. 3, 69109 Vrbice	805326/4076	1/2

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany	
St. 456		323 zastavěná plocha a nádvoří			
Soudástí je stavba: Vrbice, č.p. 3, bydlení					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 456					
1271/3	517	orná půda		zemědělský půdní fond	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Úmění vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
------------	---------------	-------------

- o Zástavní právo smluvní k sajištění pohledávky včetně příslušenství ve výši 1.120.000,00 Kč i budoucí pohledávky a to až do výše 1.120.000,00 Kč

Modrá pyramida stavební spořitelna, Parcela: St. 456 V-1609/2005-735
 a.s., Bělehradská 222/128, Parcela: 1271/3 V-1609/2005-735
 Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO:
 60192852

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.s. V-1609/2005 ze dne 16.09.2005.
 Právní účinky vkladu práva ke dni 21.09.2005.

V-1609/2005-735

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu v částce 68 500,00 Kč s příslušenstvím, právní účinky exek.zástavního práva se řídí dnem 13.5.2011,k id.1/2

Posolda Jaroslav, Selnice 611/21, Prudíková Edenka, č.p. 3, 69109 Vrbice, RČ/IČO:
 69106 Velké Pavlovice, RČ/IČO: 805326/4076
 601013/0203 Parcela: St. 456 E-4431/2011-735
 Parcela: 1271/3 E-4431/2011-735

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 049 EX-00394/2007 -040 ze dne 12.05.2011. Právní moc ke dni 27.05.2011.

E-4431/2011-735

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro 2.282.00 Kč s příslušenstvím, pořadí exek.zástavního práva se řídí dnem 16.5.2011,k id.1/2

Pojišťovna České spořitelny, a.s., Bečkovská Pavlína, č.p. 3, 69109 Vrbice, RČ/IČO:
 Vienna Insurance Group, náměstí 865315/4455
 Republiky 115, Selené Předměstí,

Nemovitosti jsou v seznamu obvodů, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Hustoševce, kód: 315.
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.03.2017 09:55:02

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 585041 Vrbice
Kat.území: 785962 Vrbice u Velkých Pavlovic List vlastnictví: 85
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
	Z-4102/2007-735
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 54Nc-2047/2007 -4 ze dne 28.05.2007. Právní moc ke dni 27.07.2007; uloženo na prac. Hustopeče	Z-4102/2007-735
◦ Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k id.1/2	
	Prudiková Zdenka, č.p. 3, 69109 Vrbice, RČ/IČO: 805326/4076
	Parcela: St. 456 Z-4431/2007-735
	Parcela: 1271/3 Z-4431/2007-735
Listina Exekuční příkaz 123 EX-888/2007 -14 ze dne 24.07.2007.	Z-4431/2007-735
◦ Nařízení exekuce	
	Prudiková Zdenka, č.p. 3, 69109 Vrbice, RČ/IČO: 805326/4076
	Z-3838/2008-735
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 52Nc-2208/2008 -9 ze dne 08.04.2008; uloženo na prac. Hustopeče	Z-3838/2008-735
◦ Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k id.1/2	
	Prudiková Zdenka, č.p. 3, 69109 Vrbice, RČ/IČO: 805326/4076
	Parcela: St. 456 Z-4131/2008-735
	Parcela: 1271/3 Z-4131/2008-735
Listina Exekuční příkaz 77 Ex-275/2008 -19 ze dne 04.06.2008.	Z-4131/2008-735
◦ Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k id.1/2	
	Prudiková Zdenka, č.p. 3, 69109 Vrbice, RČ/IČO: 805326/4076
	Parcela: St. 456 Z-5419/2008-735
	Parcela: 1271/3 Z-5419/2008-735
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 049-Ex 394/2007 -5. Právní moc ke dni 27.07.2007.	Z-4035/2007-735
Listina Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu 049Ex-394/2007 -31 ze dne 07.08.2008. Právní moc ke dni 15.08.2008.	Z-5419/2008-735
Související zápisy Dražební vyhláška	Z-1239/2014-735

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, kód: 735.
strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.03.2017 09:55:02

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 585041 Vrbice
Kat.území: 785962 Vrbice u Velkých Pavlovic List vlastnictví: 85
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 049 EX-00394/2007 -139 ze dne 02.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 05.05.2014. Zápis proveden dne 26.05.2014; uloženo na prac. Hustopeče

Z-1239/2014-735

o Nařízení exekuce

Bečkovská Pavlína, č.p. 3, 69109 Vrbice, RČ/IČO:
865315/4455

Z-6136/2008-735

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 52Nc-2614/2008 -8 ze dne 07.07.2008; uloženo na prac. Hustopeče

Z-6136/2008-735

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k id.1/2

Bečkovská Pavlína, č.p. 3, 69109 Vrbice, RČ/IČO:
865315/4455

Parcela: St. 456
Parcela: 1271/3

Z-6619/2008-735

Z-6619/2008-735

Listina Exekuční příkaz 77 Ex-3556/2008 -15 ze dne 03.10.2008.

Z-6619/2008-735

Související zápisy

Dražební vyhláška

Z-1228/2014-735

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 077 EX-3556/2008 -147 ze dne 30.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 02.05.2014. Zápis proveden dne 26.05.2014; uloženo na prac. Hustopeče

Z-1228/2014-735

o Nařízení exekuce

Bečkovská Pavlína, č.p. 3, 69109 Vrbice, RČ/IČO:
865315/4455

Z-3646/2009-735

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 53Nc 2659/2009-5 ze dne 24.04.2009. Právní moc ke dni 26.06.2009; uloženo na prac. Hustopeče

Z-3646/2009-735

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k id.1/2

Bečkovská Pavlína, č.p. 3, 69109 Vrbice, RČ/IČO:
865315/4455

Parcela: St. 456
Parcela: 1271/3

Z-3835/2009-735

Z-3835/2009-735

Listina Exekuční příkaz 103 Ex-10566/2009 -7 ze dne 01.06.2009.

Z-3835/2009-735

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu Katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, kód: 735.

strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.03.2017 09:55:02

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 585041 Vrbice
Kat.území: 785962 Vrbice u Velkých Pavlovic List vlastnictví: 85
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu	Povinnost k
------------	-------------

◦ Nařízení exekuce

Bečkovská Pavlína, č.p. 3, 69109 Vrbice, RČ/IČO:
865315/4455

Z-685/2011-735

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 54 EXE-172/2010 -9 ze dne 06.01.2011; uloženo na prac. Hustopeče

Z-685/2011-735

◦ Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor : JUDr. Marcel Smékal, Praha

Bečkovská Pavlína, č.p. 3, 69109 Vrbice, RČ/IČO:
865315/4455

Z-4841/2011-704

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 53 EXE-746/2011 -6 v Břeclavi ze dne 18.04.2011; uloženo na prac. Břeclav

Z-4841/2011-704

◦ Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k id.1/2

Bečkovská Pavlína, č.p. 3, 69109 Vrbice, RČ/IČO:
865315/4455

Parcela: St. 456

Z-6671/2011-735

Parcela: 1271/3

Z-6671/2011-735

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 081 EX-06423/2011 -037 ze dne 23.08.2011.

Z-6671/2011-735

◦ Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Brno-venkov

Prudiková Zdenka, č.p. 3, 69109 Vrbice, RČ/IČO:
805326/4076

Z-10535/2011-704

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 41 EXE-971/2011 -8 v Břeclavi ze dne 20.09.2011; uloženo na prac. Břeclav

Z-10535/2011-704

◦ Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k id.1/2

Prudiková Zdenka, č.p. 3, 69109 Vrbice, RČ/IČO:
805326/4076

Parcela: St. 456

Z-7324/2011-735

Parcela: 1271/3

Z-7324/2011-735

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex-14086/2011 -13 ze dne 17.10.2011.

Z-7324/2011-735

◦ Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Milan Dobeš

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, kód: 735.

strana 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.03.2017 09:55:02

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 585041 Vrbice
Kat.území: 785962 Vrbice u Velkých List vlastnictví: 85
Pavlovic
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	Prudiková Zdenka, č.p. 3, 69109 Vrbice, RČ/IČO: 805326/4076 Z-1169/2012-735
	Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 52 EXE-14/2010 -7 ze dne 05.05.2010; uloženo na prac. Hustopeče Z-1169/2012-735
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k id.1/2	Prudiková Zdenka, č.p. 3, 69109 Vrbice, RČ/IČO: 805326/4076 Parcela: St. 456 Z-1171/2012-735 Parcela: 1271/3 Z-1171/2012-735
	Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 169EX-7564/2011 -14 ze dne 24.02.2012. Právní moc ke dni 15.04.2012. Z-1171/2012-735
o Nařízení exekuce pověřený soudní exekutor Mgr. František Gajdoš	Prudiková Zdenka, č.p. 3, 69109 Vrbice, RČ/IČO: 805326/4076 Z-1800/2012-735
	Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 52Nc-3115/2008 -4 ze dne 29.10.2008. Právní moc ke dni 13.10.2009; uloženo na prac. Hustopeče Z-1800/2012-735
o Nařízení exekuce pověřený soudní exekutor: JUDr. Marcel Smékal, Praha-východ	Bečkovská Pavlína, č.p. 3, 69109 Vrbice, RČ/IČO: 865315/4455 Z-2313/2013-704
	Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 53 EXE-7/2013 -8 v Břeclavi ze dne 26.02.2013; uloženo na prac. Břeclav Z-2313/2013-704
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k id.1/2	Bečkovská Pavlína, č.p. 3, 69109 Vrbice, RČ/IČO: 865315/4455 Parcela: St. 456 Z-2429/2013-735 Parcela: 1271/3 Z-2429/2013-735
	Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 081 EX-38719/2012 -036 ze dne 14.05.2013. Z-2429/2013-735
o Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky 41/104, Brno 603 00	Prudiková Zdenka, č.p. 3, 69109 Vrbice, RČ/IČO: 805326/4076

Nemovitosti jsou v usnesním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, kód: 735.
strana 8

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.03.2017 09:55:02

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 585041 Vrbice
Kat.území: 785962 Vrbice u Velkých Pavlovic List vlastnictví: 85
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
Oprávnění pro Povinnost k

Z-20218/2014-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-2055/2014 -9 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 27.06.2014. Právní účinky zápisu ke dni 30.06.2014. Zápis proveden dne 01.07.2014; uloženo na prac. Brno-město

Z-20218/2014-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k id.1/2

Prudiková Zdenka, č.p. 3, 69109 Vrbice, RČ/IČO:
805326/4076
Parcela: St. 456 Z-1770/2014-735
Parcela: 1271/3 Z-1770/2014-735

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 030 EX-2055/2014 -20 ze dne 01.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 01.07.2014. Zápis proveden dne 06.10.2014; uloženo na prac. Hustopeče

Z-1770/2014-735

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

Bečkovská Pavlína, č.p. 3, 69109 Vrbice, RČ/IČO:
865315/4455

Z-12177/2014-405

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-06405/2014 -026 ze dne 22.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 22.12.2014. Zápis proveden dne 29.12.2014; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-12177/2014-405

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k id.1/2

Prudiková Zdenka, č.p. 3, 69109 Vrbice, RČ/IČO:
805326/4076
Parcela: St. 456 Z-2782/2015-735
Parcela: 1271/3 Z-2782/2015-735

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 103 Ex-31252/2014 -28 ze dne 12.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni 12.11.2015. Zápis proveden dne 24.11.2015.

Z-2782/2015-735

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

insolvenční správce JUDr. Michal Kalenský, Madridská 762/9, 101 00 Praha-Vršovice, provozovna Veselská 6/7, 591 01 Žďár nad Sázavou

Bečkovská Pavlína, č.p. 3, 69109 Vrbice, RČ/IČO:
865315/4455

Z-260/2017-735

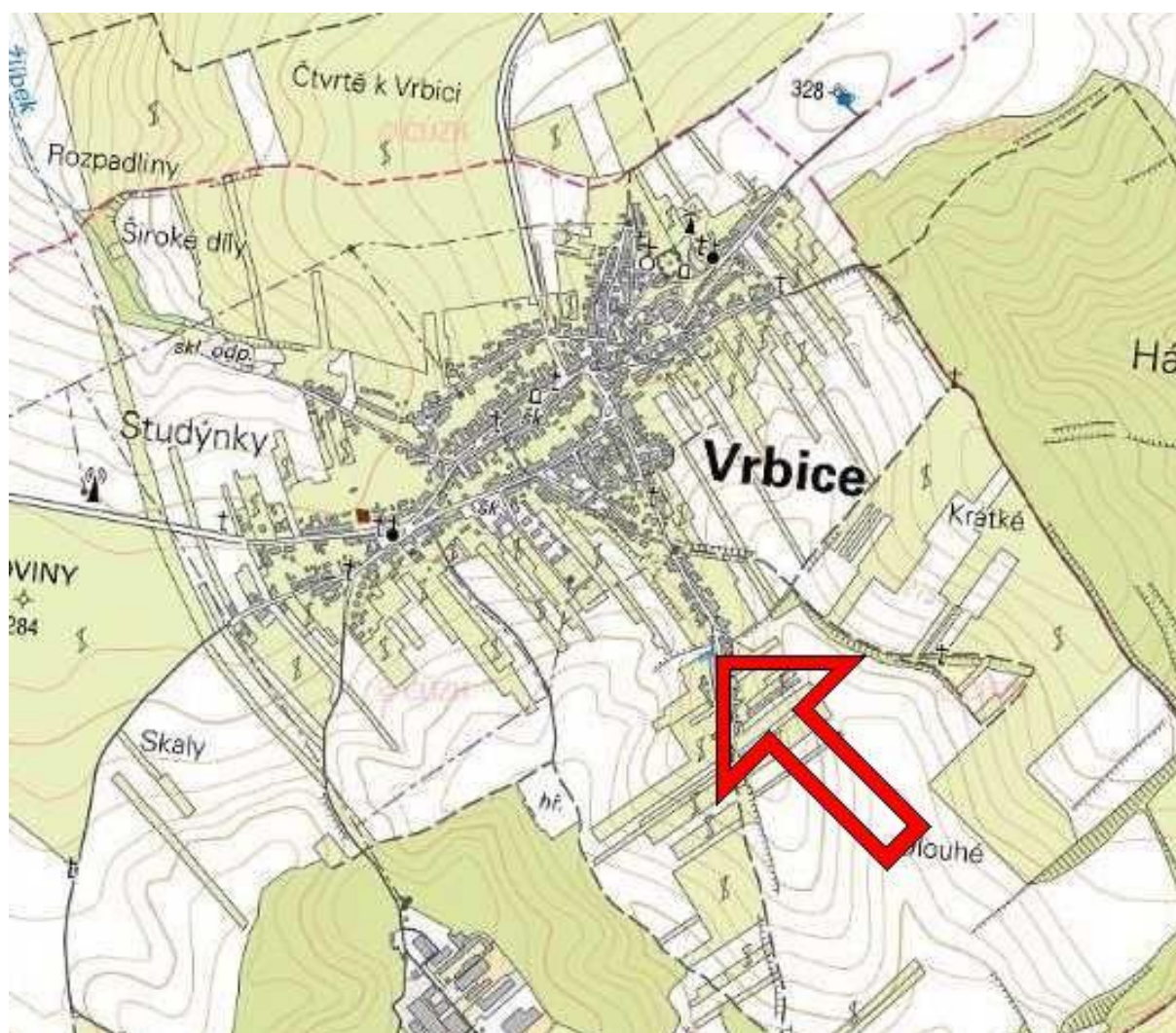
Listina Usnesení soudu KSBR 38 INS 21542/2016-A-15 ze dne 25.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 25.01.2017. Zápis proveden dne 01.02.2017; uloženo na prac. Hustopeče

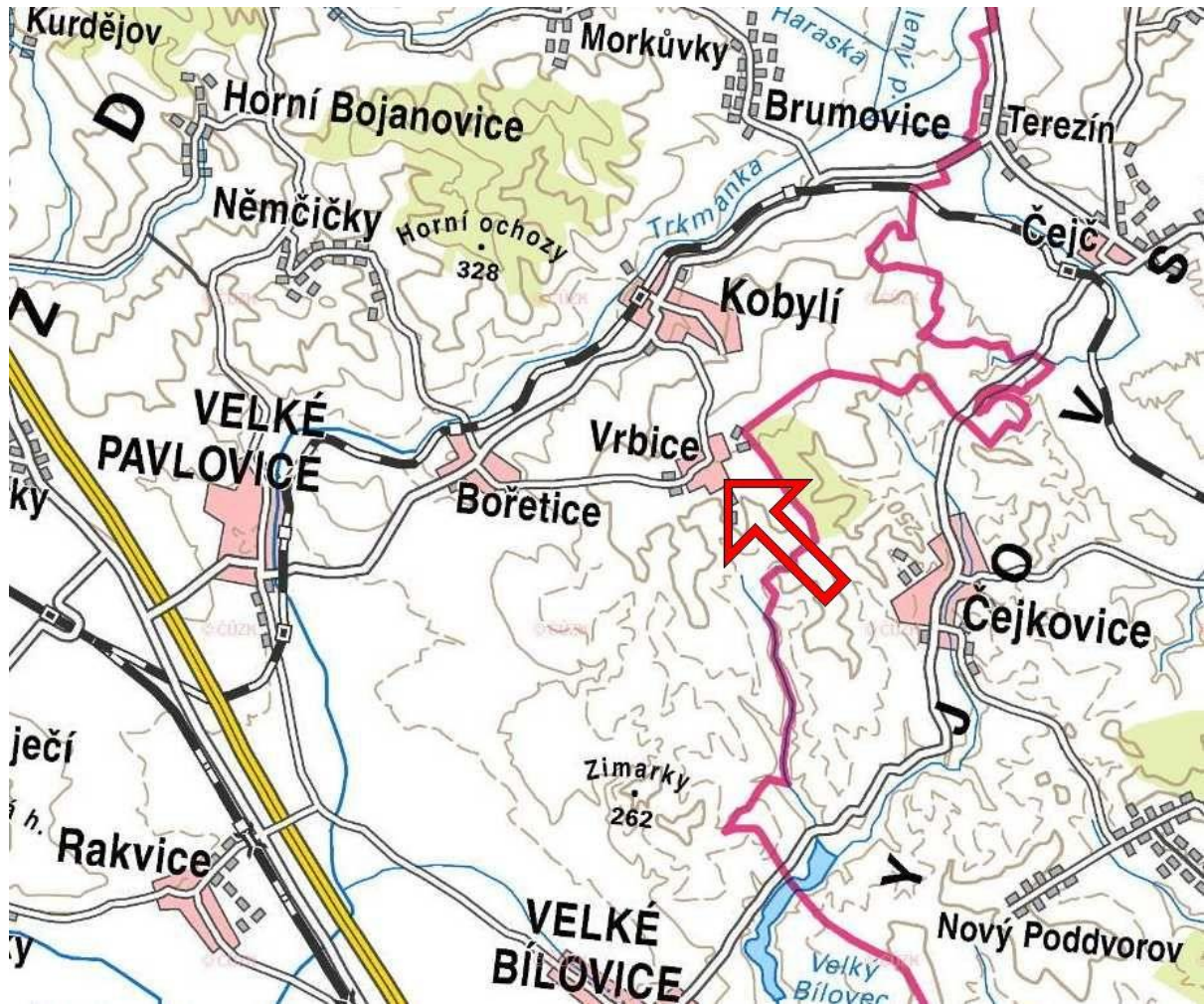
Z-260/2017-735

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, kód: 735.

strana 9







I.NP





II.NP





Kotelna



Dvorní stavba



zadní pohled