

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 16006-648/2022

Zadavatel znaleckého posudku:	JUDr. Ing. Aneta Babincová insolvenční správce dlužníka Smékal Luboš Velká Roudka 38, 679 63 Velké Opatovice
Číslo jednací:	KSBR 56 INS 17135/2021
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny podílu ¼ nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Velká Roudka č.p. 38, Velké Opatovice, okres Blansko
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	02.03.2022
Zpracováno ke dni:	02.03.2022
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 23 stran textu včetně titulního listu a 20 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 30.03.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu ¼ rodinného domu č.p. 38 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 43, 86/1, 87, 88 v obci Velké Opatovice, okres Blansko, katastrální území Velká Roudka.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny podílu ¼ nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, znalecký posudek č. 2833/19-12 ze dne 17.10.2012 vypracovaný panem Leopoldem Širůčkem

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.38, obec Velké Opatovice
Adresa předmětu ocenění: Velká Roudka č.p. 38, Velké Opatovice, okres Blansko
Kraj: Jihomoravský kraj
Okres: Blansko
Obec: Velké Opatovice
Ulice:
Katastrální území: Velká Roudka

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 02.03.2022. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka proběhla za přítomnosti: Smékalová Ludmila.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Kozelková Dana, Dolensko 520, 67963 Velké Opatovice, podíl ¼

Smékal Luboš, Velká Roudka 38, 67963 Velké Opatovice, podíl ¼

Smékalová Ludmila, Velká Roudka 38, 67963 Velké Opatovice, podíl 2/4

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 38 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 43, 86/1, 87, 88 v obci Velké Opatovice, okres Blansko, katastrální území Velká Roudka.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu - zakres v KN neodpovídá skutečně zastavěné ploše domu. Hospodářská stavba není zakreslena v KN vůbec.



5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům má částečné podsklepení, je zde půda a nemá vybudované obytné podkroví. Zdroj informace o době výstavby: ze znaleckého posudku, rok výstavby: 1923. V roce 1977 byla vystavěna velká přístavba, která výrazně zvětšila celkovou zastavěnou plochu. S přístavbou souvisí i celková změna dispozice a rekonstrukce a modernizace původní části domu. V roce 2002 byla vyměněna střešní krytina.

Základy jsou v původní části kamenné bez izolace, v části přístavby pak již betonové s izolací. Konstrukce objektu je v původní části smíšená, v části přístavby pak cihlová, tloušťka stěn je 45 cm a stropy jsou tvořeny dřevěnými trámy s rovným podhledem. Má sedlovou střechu, střešní krytina je tvořena betonovou taškou a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou břizolitové a stavba není zateplena.

Dispozičně je dům 4+1. V domě se nachází kuchyně o výměře 15,81 m², spíž o výměře 1,67 m², chodba o výměře 13,99 m², obývací pokoj o výměře 18,16 m², ložnice o výměře 16,68 m², koupelna o výměře 5,16 m², WC o výměře 2,18 m², pokoj o výměře 14,57 m², kotelna o výměře 7,92 m², pokoj o výměře 18,57 m², předsíň o výměře 3,91 m², sklep o výměře 18,57 m². Podlahová plocha činí 118,63 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 137,21 m².

Vnitřní omítky: vápenné, vápenocementové. Jsou zde kastlová okna, příslušenství oken chybí. Obytné prostory mají orientaci na jihozápad. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. V domě jsou dýhované plně interiérové dveře, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni se nachází kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena: cementový potěr, koberce, v kuchyni je podlaha řešena: cementový potěr, lino, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a v chodbě je položena keramická dlažba. Ostatní místnosti mají na podlaze cementový potěr.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Zdrojem vody je vodovod, je napojen na jímku a zemní plyn není zaveden. V domě je topení řešeno ústředně kotlem na tuhá paliva a topná tělesa jsou závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen bojlerem.

Stěny objektu jsou bez větších vad – v části objektu jsou patrné drobné praskliny způsobené dlouhodobým větším zatížením střechy po výměně střešní krytiny. Střecha je bez vady, okna domu jsou zastaralá, podlahy jsou zastaralé, vybavení je zastaralé a rozvody jsou zastaralé. Celkový stav rodinného domu je dobrý a pravidelně udržovaný. Vybavení by však vyžadovalo modernizaci.

Na pozemku jsou okrasné a ovocné dřeviny, pozemek je oplocen plotem s drátěných rámu s podezdívkou v části od ulice a dále dřevěným plotem v části zahrady. Sklon pozemku je rovinatý. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku. K objektu náleží Kolna s garáží, přístřešek na palivo, plechová garáž, malý sklep. Garáž byla vestavěna ve zděné kolně

kolem roku 1975, přičemž stavba samotné kolny je datována do roku 1953. Jedná se o přízemní zděnou stavbu se sedlovou střechou, krytinu tvoří stará betonová taška.

Přístřešek na palivo je zděná přízemní stavba ze šamotových cihel. Má plochou střechu s krytinou z vlnitého plechu.

Plechová garáž je umístěná na betonovém základu. Jedná se o snadno demontovatelnou stavbu, která s pevným základem není pevně spojena.

Poloha domu je v části obce Velké Opatovice – Velká Roudka, která je stavebně nesrostlá se sídelní částí obce Velké Opatovice. Charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je nedostatečná - nutnost dojezdu. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v místě se nenachází pobočka České pošty - nutnost dojezdu.

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

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis				
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt		
	Počet nadzemních podlaží	1		
	Dům byl postaven v roce	1923		
	Zdroj informace o době výstavby	ze znaleckého posudku		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		Přístavba, úprava dispozice	celková	1977
		střecha	celková	2002
	Základy	betonové izolované, kamenné		
	Konstrukce	v původní části smíšená, v části přístavby pak cihlová		
	Stropy	dřevěné trámové		
	Tloušťka stěn	45 cm		
	Střecha	sedlová		
	Krytina střechy	betonová taška		

Klempířské prvky	pozinkované		
Vnější omítky	břizolitové		
Vnitřní omítky	vápenné, vápenocementové		
Typ oken v domě	kastlová		
Orientace oken obytných místností	jihozápad		
Vybavení koupelny	klasická vana, umyvadlo		
Toaleta	klasická toaleta		
Vstupní dveře	dřevěné		
Typ zárubní	ocelové		
Vnitřní dveře	dýhované plné		
Osvětlovací technika	lustry		
Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák		
Dispozice RD	4+1		
Popis místností a rozměry v m ²	Kuchyně	Kuchyně	15,81 m ²
	Ostatní prostory	Spíž	1,67 m ²
	Ostatní prostory	Chodba	13,99 m ²
	Pokoj	Obývací pokoj	18,16 m ²
	Pokoj	Ložnice	16,68 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna	5,16 m ²
	Koupelna, WC	WC	2,18 m ²
	Pokoj	Pokoj	14,57 m ²
	Ostatní prostory	Kotelna	7,92 m ²
	Pokoj	Pokoj	18,57 m ²
	Ostatní prostory	Předsíň	3,91 m ²
	Podlahová plocha		118,63 m ²
	Příslušenství	Sklep	18,57 m ²
	Podlahová plocha vč. příslušenství		137,21 m ²
Elektrina	230V a 400V		
Vodovod	vodovod		
Svod splašek	jímka		
Plynovod	ne		
Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva		
Topná tělesa	závěsné radiátory		
Řešení ohřevu vody	bojler		
Podlahy v domě	místnosti: cementový potěr, koberce kuchyně: cementový potěr, lino		

		koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba ostatní: cementový potěr
	Popis stavu rodinného domu	dobrý
	Vady rodinného domu	střecha: bez vad zdivo: bez vad okna: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek rozvody: zastaralý prvek
Popis pozemku	Trvalé porosty	Okrasné a ovocné dřeviny
	Venkovní stavby	Kolna s garáží, přístřešek na palivo, plech. garáž, malý sklep
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	Plot z drátěných rámců, dřevěný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v místě se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	podíl 1/4Tuje, 3x jablon 50 let, 4x svestka 30 let	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 02.03.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro určení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Kraj: Jihomoravský
Okres: Blansko
Obec: Velké Opatovice
Katastrální území: Velká Roudka
Počet obyvatel: 3 623
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 169,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **418,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - podílové vlastnictví	I	-0,02
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90

8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,741}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,860}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,637}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,843}$$

1. Pozemky

1.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 2\,451,00 \text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 2\,451,00) / 2\,451,00 = \mathbf{0,882}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,860}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 0,860 = \mathbf{0,843}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	418,-	0,843		352,37

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	88	270	352,37	
	Redukční koeficient R = 0,882			310,79	83 913,30
§ 4 odst. 1	zahrada	87	144	352,37	
	Redukční koeficient R = 0,882			310,79	44 753,76
§ 4 odst. 1	zahrada	86/1	1 601	352,37	
	Redukční koeficient R = 0,882			310,79	497 574,79
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 43	436	352,37	
	Redukční koeficient R = 0,882			310,79	135 504,44
Stavební pozemky - celkem			2 451		761 746,29

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	99 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1977
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 205,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Sklep:	=	24,50 m ²
1NP:	=	169,67 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Sklep:	24,50 m ²	2,10 m
1NP:	169,67 m ²	3,25 m

Obestavěný prostor

Sklep:	4,90*5,0*(0,1+2,10)	=	53,90 m ³
sokl:	(169,67-24,50)*0,55	=	79,84 m ³
1NP:	169,67*3,45	=	585,36 m ³
Zastřešení:	169,67*(3,75/2)	=	318,13 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 037,23 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	169,67 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	194,17 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,14

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 45 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (45 + 15) = \mathbf{0,700}$$

12

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,700 = \mathbf{0,714}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,860}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 2\,205,- \text{ Kč/m}^3 * 0,714 = 1\,574,37 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,037,23 \text{ m}^3 * 1\,574,37 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 0,860 = 1\,376\,278,74 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 376 278,74 Kč

1.3. Kolna s garáží

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
INP	6,40*14,10 =	90,24	2,50 m
		90,24 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	INP	(6,40*14,10)*(2,50) =	225,60
Z	Zastřešení	(6,40*14,10)*(2,10/2) =	94,75
Obestavěný prostor - celkem:			320,35 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	85
1. Základy		C	15
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	80
2. Obvodové stěny	volný prostor do dvora	C	15
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	P	5
3. Stropy	trámky s rovným podhledem	S	25
3. Stropy	trámky s část. záklopem	P	75
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	betonová taška	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	vápenná omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		C	100
10. Okna	jednoduchá - v garáži	S	100
11. Podlahy	betonová - v garáži	S	25
11. Podlahy		C	75
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	85	1,00	6,04
1. Základy	C	7,10	15	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	31,80	80	1,00	25,44
2. Obvodové stěny	C	31,80	15	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	P	31,80	5	0,46	0,73
3. Stropy	S	19,80	25	1,00	4,95
3. Stropy	P	19,80	75	0,46	6,83
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10

8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,00	100	0,00	0,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	25	1,00	2,05
11. Podlahy	C	8,20	75	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					76,14
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7614

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7614
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 340,35
Plná cena: 320,35 m ³ * 2 340,35 Kč/m ³	=	749 731,12 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 63 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 63 / 90 = 70,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 70,0 % / 100)	*	0,300
Nákladová cena stavby CS_N	=	224 919,34 Kč
Koeficient pp	*	0,843
Cena stavby CS	=	189 607,- Kč
Kolna s garáží - zjištěná cena	=	189 607,- Kč

1.4. Přístřešek na palivo

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ D
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1NP 3,70*4,90 =	18,13	2,50 m
	18,13 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1NP	$(3,70*4,90)*(2,50) =$
		45,33
Obestavěný prostor - celkem:		45,33 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	80
1. Základy		C	20
2. Obvodové stěny	zdivo tl. do 15 cm	S	80
2. Obvodové stěny		C	20
3. Stropy		C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	vlnitý plech	S	100
6. Klempířské práce		C	100
7. Úprava povrchů		C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		C	100
10. Okna		C	100
11. Podlahy		C	100
12. Elektroinstalace		C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,00	80	1,00	6,40
1. Základy	C	8,00	20	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	31,30	80	1,00	25,04
2. Obvodové stěny	C	31,30	20	0,00	0,00
3. Stropy	C	21,80	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,30	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,80	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,30	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	9,70	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	5,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					42,64
Koeficient vybavení K ₄ :					0,4264

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,4264
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 106,19
Plná cena: 45,33 m ³ * 1 106,19 Kč/m ³	=	50 143,59 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 21 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 21 / 40 = 52,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 52,5 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,475
=	23 818,21 Kč
*	0,843
=	20 078,75 Kč

Přístřešek na palivo - zjištěná cena = **20 078,75 Kč**

1.5. Porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - polokmen	50	3 Ks	140,-	- 20 %	min. 140,-	420,-
švestka	30	4 Ks	503,-	- 20 %	402,40	1 609,60
Součet:						= 2 029,60 Kč
Celkem - ovocné dřeviny:						= 2 029,60 Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
zerav západní Jehličnaté stromy I	7 620,-		20 roků 7 620,-	3,00 ks 22 860,-
zerav západní Jehličnaté stromy I	15 840,-		30 roků 15 840,-	1,00 ks 15 840,-
Součet:				38 700,-
Koefficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koefficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,000
Celkem - okrasné rostliny			=	29 025,- Kč

Porosty - zjištěná cena celkem = **31 054,60 Kč**

Pozemky - rekapitulace**1.1. Pozemky:****761 746,29 Kč****Stavby a porosty na pozemku:**

1.2. Rodinný dům

1 376 278,74 Kč

1.3. Kolna s garáží

189 607,- Kč

1.4. Prístřešek na palivo

20 078,75 Kč

1.5. Porosty

31 054,60 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem

+ **1 617 019,09 Kč****Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**= **2 378 765,38 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 4

Pozemky - zjištěná cena celkem= **594 691,34 Kč****Výsledky analýzy dat**

1. Pozemky

594 691,- Kč

1.1. Oceňované pozemky

190 436,57 Kč

1.2. Rodinný dům

344 069,75 Kč

1.3. Kolna s garáží

47 401,75 Kč

1.4. Prístřešek na palivo

5 019,75 Kč

1.5. Porosty

7 763,75 Kč

= 594 691,- Kč

Výsledná cena - celkem:**594 691,- Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:****594 690,- Kč**

slovy: Pětsetdevadesátčtyřitisícšestsetdevadesát Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č. 38, obec Velké Opatovice

Rodinný dům Velká Roudka č.p. 38 obec Velké Opatovice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Velká Roudka, Velké Opatovice, okres Blansko	118.63 m ² , 4+1, podsklepený: částečné	Dobrý	2451 m ²	samostatný, 4+1, kuch. linka bez vest. spot. ÚT-kotel na TP, sklep, garáž, sklad, přístřešek
1	Rybník, okres Ústí nad Orlicí	140 m ² , Patrový	Dobrý	1451 m ²	samostatný, 3+1 a1+1, kuch. linka bez vest. spot. ÚT-plyn. kotel, garáž, chlév
2	Bělá u Jevíčka, okres Svitavy	102 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1575 m ²	zem. usedlost, 3+1, kuch. linka bez vest. spot. ÚT, sklep, 2x stodola, chlévy, veranda, udírna
3	Drválovice, Vanovice, okres Blansko	110 m ² , Přízemní	Dobrý	862 m ²	kraj. řadový, 5+kk, kuch. linka bez vest. spot. ÚT-plyn. kotel, průjezd

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	29.285,71 Kč	Nepoužit	29.285,71 Kč	1.15	0.99	1.05	0.95	1.00	0.95	1.0789	27.144,05 Kč
2	22.352,94 Kč	Nepoužit	22.352,94 Kč	1.00	1.01	0.90	0.95	1.10	0.95	0.9024	24.770,55 Kč
3	30.272,73 Kč	Nepoužit	30.272,73 Kč	1.05	1.00	1.00	0.90	0.90	1.05	0.8930	33.900,03 Kč
Celkem průměr											28.604,88 Kč
Minimum											24.770,55 Kč
Maximum											33.900,03 Kč
Směrodatná odchylka - s											4.736,81 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											23.868,07 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											33.341,69 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží ve výsledku vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – zejména o něco horší stav a menší pozemek. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – především méně příslušenství a menší pozemek. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) nižší než 1.

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

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

28.604,88 Kč/m²

*

118,63 m²

= 3.393.397 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3.393.000,-- Kč

Podíl ¼

Podíl je na trhu s nemovitostmi vždy obtížněji obchodovatelný, nežli nemovitost jako celek. Oceňovanou nemovitost navíc nelze stavebně rozdělit na části odpovídající spolumlastnickým podílům. Z tohoto důvodu je výsledná obvyklá cena podílu snížena o 15%.

$$3.393.000 * (1/4) * 0,8 = 721.013 \text{ Kč}$$

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

594.690,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

721.013,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny.

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny podílu ¼ nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitosti je obvyklá cena podílu ¼ předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

721.000 Kč

Slovy: sedmsetdvacetjedentisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Jan Chroust, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 30.03.2022



Jan Chroust



Martin Málek



František Kořínek

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 16006-648/2022 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 43
Obec:	Velké Opatovice [582646]
Katastrální území:	Velká Roudka [778605]
Číslo LV:	9
Výměra [m ²]:	436
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Velká Roudka [178608] ; č. p. 38; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 43
Stavební objekt:	č. p. 38
Adresní místa:	č. p. 38

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kozelková Dana, Dolensko 520, 67963 Velké Opatovice	1/4
Smékal Luboš, Velká Roudka 38, 67963 Velké Opatovice	1/4
Smékalová Ludmila, Velká Roudka 38, 67963 Velké Opatovice	2/4

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Podzástavní právo
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Smékal Luboš
Zahájení exekuce - Smékal Luboš
Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	86/1
Obec:	Velké Opatovice [582646]
Katastrální území:	Velká Roudka [778605]
Číslo LV:	9
Výměra [m ²]:	1601
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kozelková Dana, Dolensko 520, 67963 Velké Opatovice	1/4
Smékal Luboš, Velká Roudka 38, 67963 Velké Opatovice	1/4
Smékalová Ludmila, Velká Roudka 38, 67963 Velké Opatovice	2/4

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
50850	1601

Omezení vlastnického práva

Typ
Podzástavní právo
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Smékal Luboš
Zahájení exekuce - Smékal Luboš
Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	87
Obec:	Velké Opatovice [582646]
Katastrální území:	Velká Roudka [778605]
Číslo LV:	9
Výměra [m ²]:	144
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kozelková Dana, Dolensko 520, 67963 Velké Opatovice	1/4
Směkal Luboš, Velká Roudka 38, 67963 Velké Opatovice	1/4
Směkalová Ludmila, Velká Roudka 38, 67963 Velké Opatovice	2/4

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
51410 1	
50850 143	

Omezení vlastnického práva

Typ
Podzástavní právo
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Směkal Luboš
Zahájení exekuce - Směkal Luboš
Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	88
Obec:	Velké Opatovice [582646]
Katastrální území:	Velká Roudka [778605]
Číslo LV:	2
Výměra [m ²]:	270
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kozelková Dana, Dolensko 520, 67963 Velké Opatovice	1/4
Směkal Luboš, Velká Roudka 38, 67963 Velké Opatovice	1/4
Směkalová Ludmila, Velká Roudka 38, 67963 Velké Opatovice	2/4

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
51410	114
50850	156

Omezení vlastnického práva

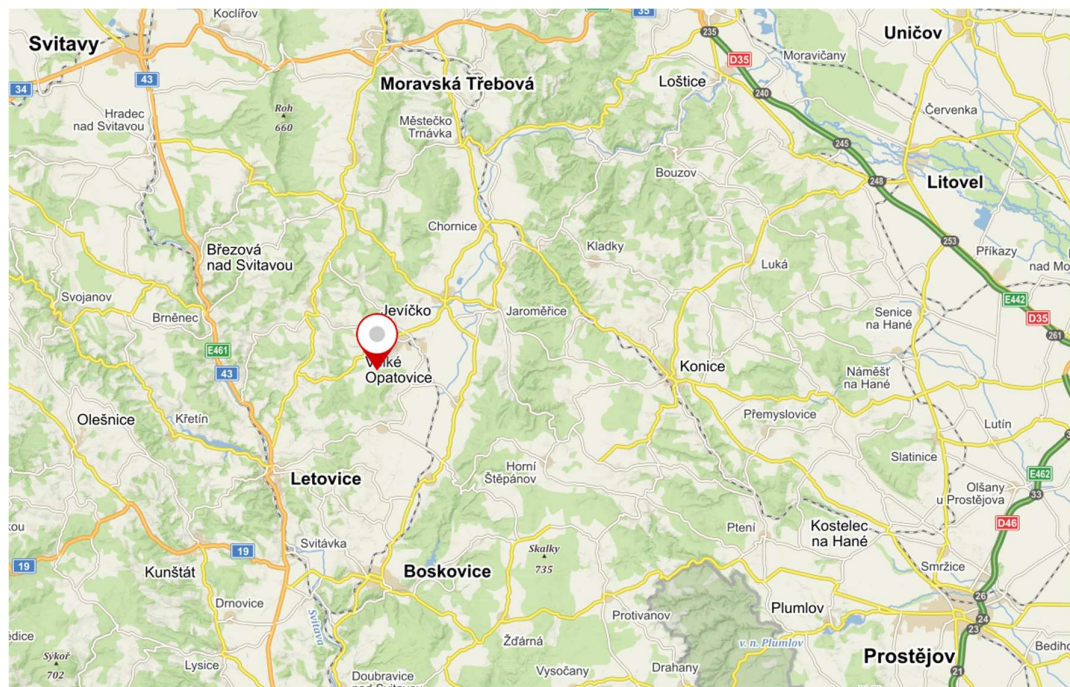
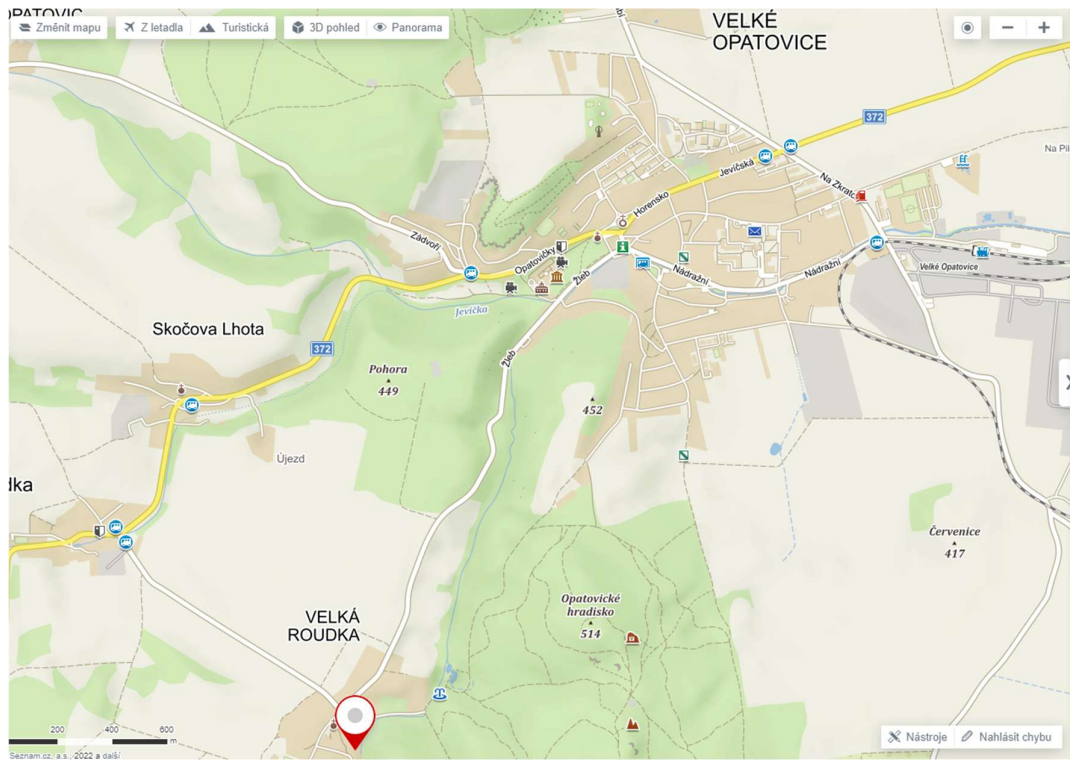
Typ
Podzástavní právo
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Směkal Luboš
Zahájení exekuce - Směkal Luboš
Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

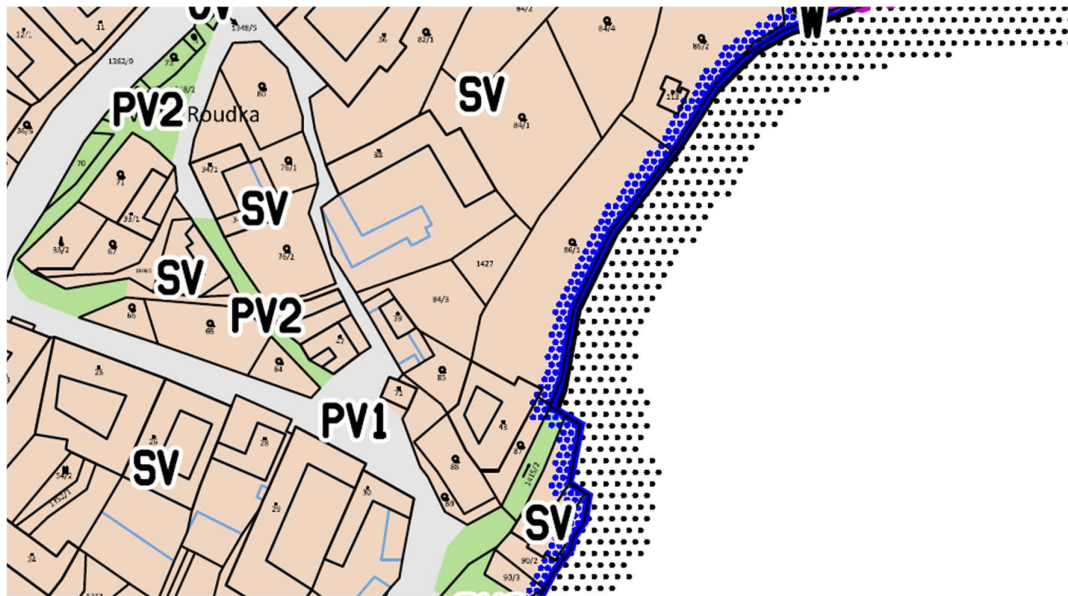


Mapa



Územní plán

SV SV (SV) pl. smíšené obytné - venkovské



Pořízená fotodokumentace











Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

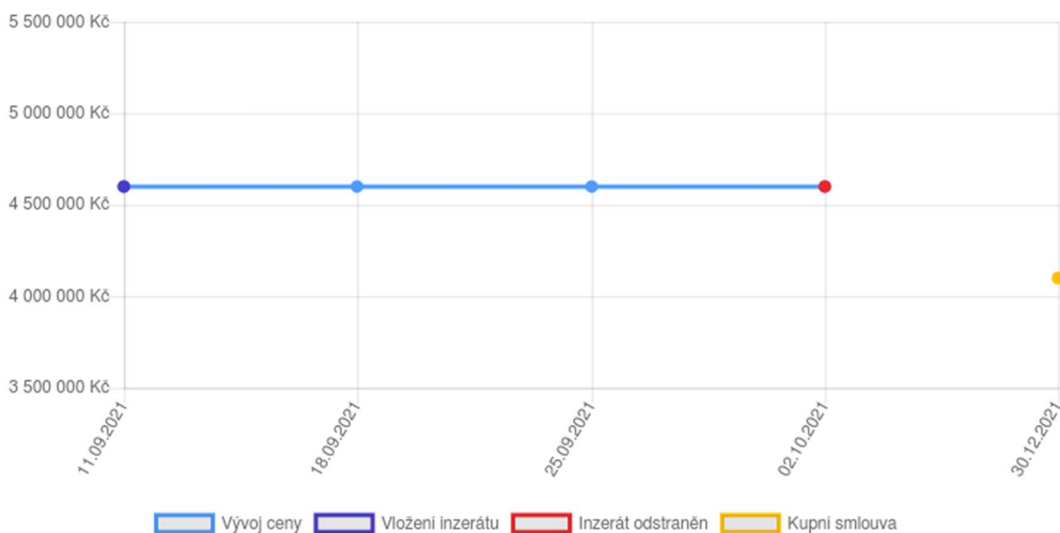


**Prodej, Rodinný dům, 140 m², Rybník
č.p. 5, okres Ústí nad Orlicí**

Celková cena: 4.100.000 Kč

Adresa: Rybník, okres Ústí nad Orlicí

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



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

Adresa	Rybník, okres Ústí nad Orlicí	Počet nadzemních podlaží	2
Cena dle kupní smlouvy	4 100 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	30.12.2021	Zastavěná plocha (m²)	191
Číslo řízení	V-13961/2021-611	Plocha užitná	182
Poznámka k ceně	4 600 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Podlahová plocha	140
Plocha pozemku (m²)	1451	Voda	Vodovod
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Septik
Typ domu	Patrový	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

Nabízím k prodeji prostorný rodinný dům v obci Rybník u České Třebové. Dům se skládá ze 2 bytových jednotek 3+1 a 1+1. K domu náleží garáž, zahrada kolem domu (1260 m²) a chlév. Půda je vhodná k vestavbě. Dům je na pěkném, klidném místě. Parkování je možné v garáži, na pozemku nebo na ulici před domem. Vytápění domu ústřední, plynovým kotlem. Dům prošel částečně modernizací (plastová okna, koupelny, topení, střecha). V obci dobrá občanská vybavenost. V nedalekém městě Česká Třebová možnost sportovního a kulturního vyžití (Skiareál Peklák, plavecký bazén, obchodní domy, restaurace). Dům je k dispozici ihned. S financováním pomůže naše hypoteční centrum. Bližší info u makléře nebo na prohlídce. Celková plocha pozemků 1451 m².

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

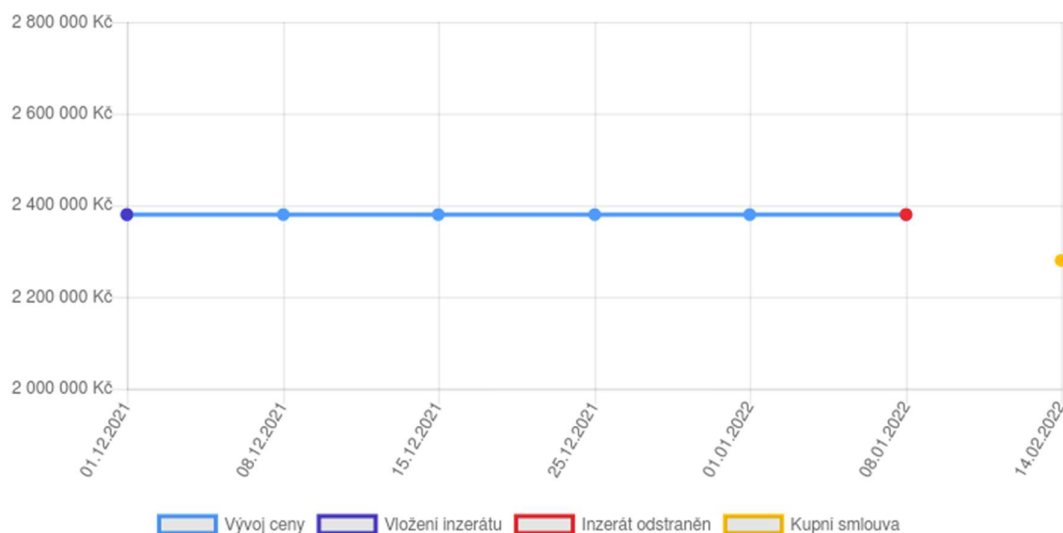


Prodej, Rodinný dům, 102 m², Bělá u Jevíčka č.p. 62, okres Svitavy

Celková cena: 2.280.000 Kč

Adresa: Bělá u Jevíčka, okres Svitavy

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



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

Adresa	Bělá u Jevíčka, okres Svitavy	Počet nadzemních podlaží	1
Cena dle kupní smlouvy	2 280 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	14.02.2022	Zastavěná plocha (m²)	432
Číslo řízení	V-2013/2022-609	Plocha užitná	102
Poznámka k ceně	2 380 000 Kč za nemovitost	Voda	Vodovod
Plocha pozemku (m²)	1575	Odpad	Jímka
Konstrukce budovy	Smíšená	Plyn	Plynovod
Typ domu	Přízemní	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

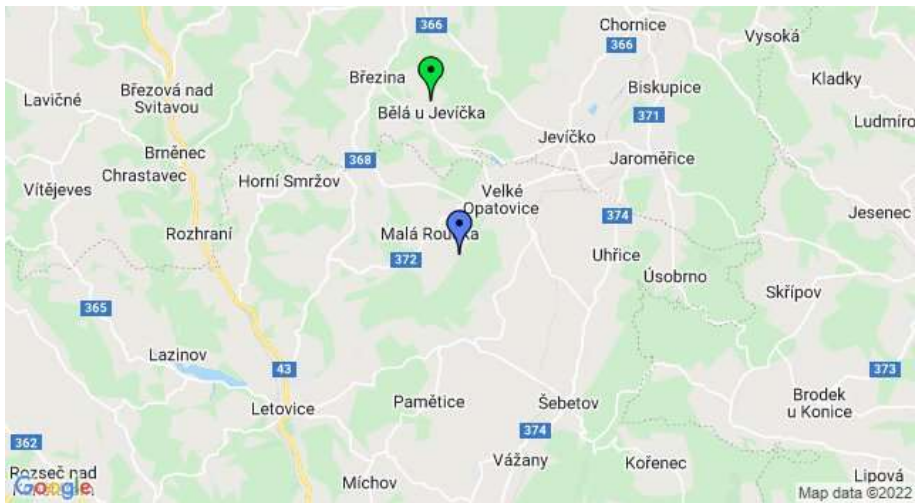
Prodej zemědělské usedlosti 3+1 s letním pokojem na půdě a zahradou Představujeme vám dům, který může být brzy vaším novým domovem nebo místem, kde budete trávit se volné chvíle. Obytná část má užitnou plochu 102 m² a letní pokoj má velikost 18 m². Uspořádání celého domu je na vidět na fotografiích. Krom obytných místností jsou zde dvě komory, spíž a velká veranda (20 m²), kde je v letních vedrech příjemné posezení. Hospodářské zázemí má dvě stodoly (54 m²), dva chlévy (16 m²) a uzavřený dvůr s podstájemi (298 m²) Za zmínku také stojí udírna ve sklepě (23 m²), kde by mohl být pěkný vinný sklípek. Zahrada u domu je 1.143 m² a je zde včelín, v tuto chvíli bez svých obyvatel. Vzhledem k velikosti hospodářského zázemí může být část domu využita i k podnikání. Objekt je volný k okamžitému nastěhování. V Bělé je zachován obchod s potravinami. V nedalekém Jevíčku (7 km) a Velkých Opatovicích (5 km) Jsou obchodní domy, restaurace, letní kino a aquapark. V překrásné lesnaté krajině v Zadním Arnoštově - osada Lipka, je jízdárna s možností projížděk na koních. V Moravské Třebové vzdálené 17 km je nově vybudovaný aquapark s ohřivanou vodou a atrakcemi pro děti a je zde veškerá občanská vybavenost. Pochopitelně nelze vynechat ani nedaleké přehradu Smolná (4 km) kde je i možnost rybaření. V okolí je množství cyklostezek a turistických tras a možnost dalších výletů, jako např. hrad Bouzov, Javoříčské jeskyně, Macocha, Mladečské jeskyně - krápníkové jeskyně Moravského krasu, zámky Lysice, Rájec - Jestřebí, Úsov - největší muzeum zvířat v Evropě, Boskovice - židovské muzeum, zámek, zřícenina, westernové městečko s bohatým programem apod. V okolních lesích je také možnost sběru malin, ostružin, borůvek a hub. Zaujala vás tato nemovitost? Zavolejte raději hned, zítra už může být rezervována.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

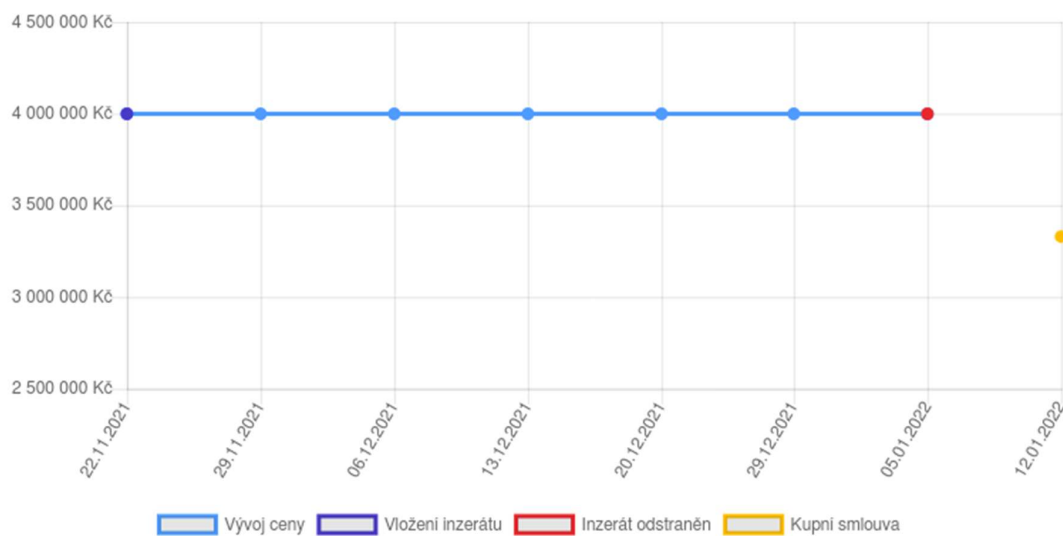


**Prodej, Rodinný dům, 110 m²,
Drválovice č.p. 59, Vanovice, okres
Blansko**

Celková cena: 3.330.000 Kč

**Adresa: Drválovice, Vanovice, okres
Blansko**

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



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

Adresa	Drválovice, Vanovice, okres Blansko	Typ domu	Přízemní
Cena dle kupní smlouvy	3 330 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	12.01.2022	Plocha užitná	110
Číslo řízení	V-148/2022-731	Voda	Vodovod
Poznámka k ceně	3 999 000 Kč za nemovitost (k jednání)	Odpad	Veřejná kanalizace
Plocha pozemku (m²)	862	Plyn	Plynovod
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Klidná část obce

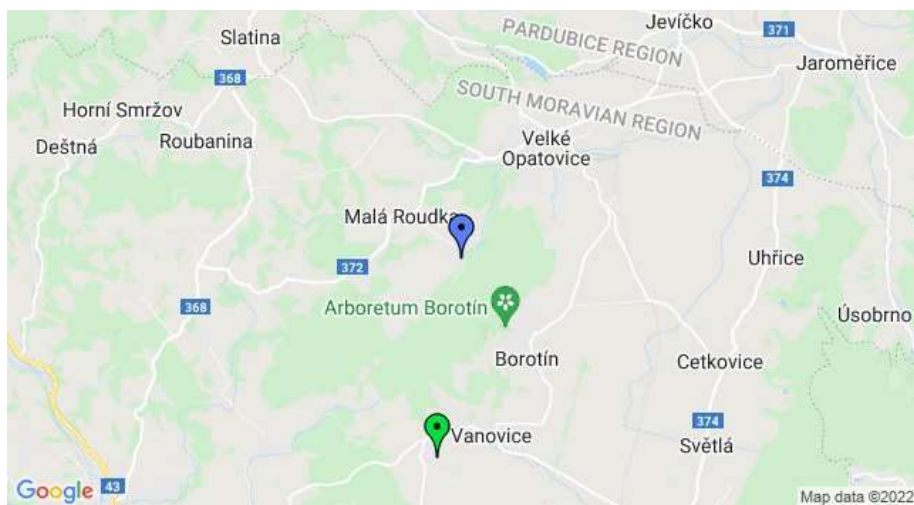
Slovní popis

Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozici 5+kk v malebné vesničce Drválovice kousek od Letovic. Jedná se bývalé hospodářské stavení s velkým průjezdem 5 pokoji, kuchyní a několika dílnami. Podlahy jsou betonové ve všech místnostech. Střešní krytina byla kompletně vyměněna v roce 2001 a také elektřina je zde nová. Ohřev vody a vytápění zajišťuje plynový kotel. Vybavení domu již nesplňuje požadavky na moderní bydlení a objekt vyžaduje částečnou rekonstrukci. V domě jsou zapojeny všechny inženýrské sítě. Výhodou je klidná lokalita s krásnou přírodou a výbornou dostupností do Letovic (7 km) a Boskovic (11 km). Dům je k dispozici ihned nebo po domluvě. Prohlídka je možná kdykoliv dle domluvy. V případě Vašeho zájmu Vám rádi zdarma pomůžeme vybrat to nejlepší financování na trhu pro Vaši nemovitost, dle vašich požadavků a možností. Pro více informací prosím kontaktujte makléře. Budeme se na Vás těšit na prohlídce..

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost