

ZNALCKÝ POSUDEK č. 14/269/2021

o odhadu tržní hodnoty nemovitých věcí

Objednatel posudku:

Slezská insolvenční v.o.s.

Elišky Krásnohorské 1305/18

736 01 Havířov, Podlesí

Účel znaleckého posudku:

Stanovení tržní hodnoty pro dražbu v insolvenčním
řízení spis. zn. KSBR 54 INS 21243/2020

Dle 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., zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., zákonného opatření Senátu č. 344/2013 Sb., zákona č. 228/2014 Sb., zákona č. 225/2017, zákona č. 188/2019 Sb., zákona č. 488/2020 Sb., podle stavu ke dni 10.05.2021.

Předmět posudku:

Rodinný dům s pozemky

Ježená 30

588 41 Ježená

Posudek vypracovala:

Living Dreams s.r.o.

Mgr. Petra Nagy

Slavošovice 33

373 73 Štěpánovice

telefon: +420 605 175 212

e-mail: petra.nagy@seznam.cz

www.odhady-oceneni.cz

Počet stran: 29 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Ve Slavošovicích 14.05.2021

1. Oceňovaná nemovitá věc

Rodinný dům č.p. 30 na pozemku par. č. St. 43, pozemek par. č. St. 43 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 326 m², pozemek par. č. 2/10 – zahrada o výměře 233 m² a pozemek par. č. 10/4 – zahrada o výměře 138 m², to vše zapsáno na LV č. 160 a vedeno Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, katastrální území Ježená, obec Ježená.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 30
Adresa předmětu ocenění:	Ježená 30, 588 41 Ježená
Kraj:	Vysočina
Okres:	Jihlava
Obec:	Ježená
Katastrální území:	Ježená
Počet obyvatel:	125

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením proběhla dne 10.05.2021 za přítomnosti pana Luboše Brambory zástupce společnosti AgriNet 5 CZ, spol. s r.o.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 160 pro k.ú. Ježená
Kopie katastrální mapy
Místní šetření provedené dne 10.05.2021
Informace poskytnuté objednatelem

5. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o nepodsklepený rodinný dům s jedním nadzemním podlažím bez obytného podkroví, který pochází ca z roku 1930. Dům byl v průběhu let modernizován (nová koupelna, rozvody vody, koupelna). Vytápění domu je lokální pomocí elektrických přímotopů. Příjezd je po místní komunikaci s možností parkování na vlastním pozemku před domem.

6. Obsah znaleckého posudku

1. Porovnávací metoda
2. Závěr

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Kraj: Kraj Vysočina	Obec, část obce: Ježená, Ježená	Počet obyvatel: 125
KÚ: Ježená	Ulice: Ježená	Číslo popisné: 30

Rodinný dům	stávající stav	budoucí stav
Počet podlaží PP/NP/Podkroví	0/1/NE	//
Počet bytových jednotek / typy	1	3+1
Garáže v objektu / počet stání:	ne	0
Zastavěná plocha 1NP:	100 m ²	
Obestavěný prostor:	477 m ³	
Jednotková cena:	4 200 Kč/m ³	
Celková výměra pozemku:	697 m ²	
Započitatelná plocha	69,55 m ²	
Podlahová plocha – obytná/nebytová část	69,55 m ²	0,00 m ²
Stáří / další životnost:	91	59
Opotřebení celkové:	60,67 %	
Rozestavěnost:	100,00 %	

Technický stav stavby:	neudržovaná k částečné rekonstrukci
Energetický průkaz stavby:	Není
Vytápění:	lokální - elektřina
Typ konstrukce domu:	jiná
Druh stavby:	řadový krajní
Forma užívání:	bydlení
Rekonstrukce celková/dílčí v roce:	☐ celková ☐ dílčí
Provedené dílčí rekonstrukce:	☐ střecha ☐ fasáda, zateplení ☐ okna, dveře ☐ ostatní

Místopis a inženýrské sítě				
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☐ dálnice/silnice I. tř		☒ silnice II., III. tř	
Okolí nemovité věci:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní
Poloha v obci:	Okrajová část - zástavba RD			
Prodejnost nemovité věci:				
Přípojky (veřejné / vlastní):	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn	☒ / ☐ elektro ☐ telefon / dat. síť
Příjezd:	☒ zpevněná komunikace			

Rekapitulace rizik	
Rizika:	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího); Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.
Pojištění proti povodni:	není nutné

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci		
	stávající stav	budoucí stav
Porovnávací hodnota	1 787 435 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	1 620 769 Kč	0 Kč
Reprodukční hodnota - hlavní stavby	2 001 930 Kč	0 Kč
Reprodukční hodnota - vedlejších staveb	0 Kč	0 Kč
Tržní hodnota		
- z toho hodnota pozemku	833 350 Kč	0 Kč

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn	☒ / ☐ elektro	☐ telefon/datová síť
Přístupová komu.:	☒ zpevněná	☐ nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 496/1		
Využití:	☒ bydlení	☐ pronájem	☐ podnikání	☐ bydl. a podnik.	☐ část. obsazen ☐ volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- ☒ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky ☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům ☐ právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
496/1	ostatní plocha (ostatní komunikace)	Obec Ježená

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I

Nemovitá věc:	☐ byla v minulosti zaplavena	☒ nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	☐ doporučuji	☒ není nutné

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
ANO	Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Na nemovitosti vázne zástavní právo smluvní ve prospěch IT credit, s.r.o., IČ: 26444437 a dále zahájení exekuce pro pana Miroslava Duchana, r.č. 781107//1213. Zástavní právo ani související exekuce nejsou předmětem ocenění a nemají vliv na TH, neboť tento znalecký posudek je vyhotovený jako podklad pro dražbu v insolvenčním řízení sp. zn. KSBR 54 INS 21243/2020.

tržní hodnota

2 210 000 Kč

Tento posudek vyjadřuje odborný názor na tržní hodnotu výše uvedeného majetku v absolutním vlastnictví, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným k 11.05.2021. Zpracovateli je známo, že posudek má sloužit jako podklad pro dražbu v insolvenčním řízení sp. zn. KSBR 54 INS 21243/2020. Zpracovateli není známo nic o tom, že by posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. stanovení základu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný, účel. Oceňovaný majetek je zapsán na listu vlastnictví č. 160 a vedený Katastrálním úřadem pro kraj Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, katastrální území Ježená, obec Ježená. Výpis z katastru nemovitostí byl informativně ověřen dálkovým přístupem.

Zpracovatel posudku chápe tržní hodnotu jako cenu, za kterou by mohl být majetek prodán, aniž by kupující nebo prodávající byli pod jakýmkoliv nátlakem, s tím, že každý z nich má přiměřené znalosti o všech podstatných skutečnostech a současně je zachována vzájemná výhodnost obchodu. Pokud je obecná cena majetku stanovena za předpokladu jeho nabídky na volném trhu, předpokládá se, že majetek bude nabízen na trhu po dobu přiměřeně dlouhou pro nalezení kupce.

Oceňovaný majetek jsem osobně prohlédla a zaměřila a při zpracování ocenění jsem vzala v úvahu následující faktory :

- Polohu, velikost a využitelnost pozemku

- Velikost, technický stav a využitelnost stávajících budov, staveb a venkovních úprav

- Nejvyšší a nejlepší využití majetku

- Převažující trendy v dané lokalitě, obecné podmínky a relativní poptávku po tomto druhu nemovitostí na trhu

- Náklady na pořízení majetku jako nového snížené o jeho opotřebení. Opotřebení představuje ztrátu hodnoty, která je způsobena technickými, ekonomickými, morálními, právními nebo jinými vlivy.

- Prodeje, poptávkové a nabídkové ceny a výši nájemného srovnatelných majetků v okolí i v celé lokalitě

- Očekávaný čistý příjem z pronájmu majetku a jeho kapitalizaci pro stanovení hodnoty majetku.

Předmětem ocenění jsou pouze budovy a stavby. Jakýkoliv jiný majetek jako je vnitřní zařízení, apod. byl z ocenění vyloučen.

Výměry budov a staveb byly získány při místním šetření a převzaty z podkladů poskytnutých klientem, a nebyly ve všech případech podrobně ověřovány.

POPISNÉ INFORMACE

POPIS LOKALITY

Obec Ježená se nachází v kraji Vysočina, zhruba 15km od města Jihlava. Oceňovaná nemovitost se nachází v okrajové části obce. Příjezd je po místní komunikaci.

OCEŇOVANÝ MAJETEK

Jedná se o nepodsklepený rodinný dům s jedním nadzemním podlažím bez obytného podkroví, který pochází ca z roku 1930. Dům byl v průběhu let modernizován (nová koupelna, rozvody vody, koupelna). Dispozičně se jedná o bytovou jednotku 2+1. Vytápění domu je lokální pomocí elektrických přímotopů. Příjezd je po místní komunikaci s možností parkování na vlastním pozemku před domem.

ANALÝZA NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ

Nejvyšší a nejlepší využití je definováno jako racionální a zákonné využití pozemku nebo budovy, které je fyzicky možné, finančně proveditelné, zajišťující odpovídající výnos a jehož výsledkem je nejvyšší možná tržní hodnota majetku.

Základní kritéria, která musí nejvyšší a nejlepší využití splňovat jsou dodržení právních předpisů, fyzická realizovatelnost, finanční proveditelnost a maximální ziskovost.

Oceňovaný majetek je zanesen v katastru nemovitostí jako rodinný dům a jeho využití odpovídá územně plánovací dokumentaci. Na základě těchto skutečností jsem názoru, že současné využití nemovitosti je právně přípustné.

Oceňovaný majetek je dokončenou stavbou, tedy ve stavu, který umožňuje jeho využívání z technického hlediska. Podmínka okamžité využitelnosti majetku je tedy splněna.

Ke splnění kriteria maximální ziskovosti je nutný pronájem nemovitosti za tržní nájemné nebo její využití vlastníkem pro vlastní potřebu, čímž by došlo k úspoře jeho nákladů za pronájem porovnatelného objektu. Nejsou známy žádné právní, technické nebo jiné skutečnosti, které by bránili tomuto pronájmu objektu za tržní nájemné, je splněna i tato podmínka.

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěla k názoru, že současné využití majetku je v souladu s jeho nejlepším a nejvyšším využitím.

OCENĚNÍ

ÚVOD

Při stanovení indikace tržní hodnoty majetku jsou zpravidla používány tři mezinárodně uznávané metody ocenění. Jedná se o metodu porovnávací, příjmovou a nákladovou.

Porovnávací metoda analyzuje tržní ceny, které byly v posledním období zaplacený nebo nabízeny za porovnatelné typy majetku. Dále jsou provedeny korekce indikované tržní hodnoty, které zohledňují případné rozdíly ve stavu a využitelnosti oceňovaného majetku v návaznosti na trh existujících srovnatelných majetků.

Příjmová metoda analyzuje tržní hodnotu na základě budoucích příjmů z vlastnictví.

K indikaci hodnoty se dospívá diskontováním a / nebo kapitalizací příjmu odpovídající kapitalizační mírou.

Nákladová metoda analyzuje náklady na pořízení majetku jakožto nového. Tato část může být snížena o opotřebení nebo jiné znehodnocení.

Při stanovení tržní hodnoty jsem použila metodu pouze porovnávací metodu. Příjmová a nákladová metoda nemá v daném případě relevantní vypovídající schopnost.

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 160				
Kraj:	CZ063 Kraj Vysočina	Okres:	CZ0632 Jihlava	
Obec:	587281 Ježená	Katastrální území:	659461 Ježená	
Ulice:	Ježená	č.o.:	30	
Vlastníci				Podíl
PO	IČO: 27398650	AgriNet 5 CZ, spol. s r.o.	Hellichova 458/1, 11800 Praha	1 / 2
FO	RČ: 7811071213	Miroslav Duchan	Ježená 30, 58841 Ježená	1 / 2
Stavby				
stavba je součástí pozemku				
část obce Ježená	Rodinný dům	č.p. 30	na pozemku p.č. St. 43	ANO
Pozemky				
St. 43	Stavební parcela	Parcela KN	326 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
2/10	Pozemková parcela	Parcela KN	233 m ²	zahrada
10/4	Pozemková parcela	Parcela KN	138 m ²	zahrada

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1.NP	100,00 m ²	69,55 m ²
Celkem započitatelná plocha		69,55m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	zádveří	4,37 m ²	1,00	4,37m ²
	chodba	9,38 m ²	1,00	9,38m ²
	WC	1,22 m ²	1,00	1,22m ²
	koupelna	4,43 m ²	1,00	4,43m ²
	pokoj	10,12 m ²	1,00	10,12m ²
	kuchyň	15,88 m ²	1,00	15,88m ²
	pokoj	9,70 m ²	1,00	9,70m ²
	obývací pokoj	14,45 m ²	1,00	14,45m ²
1.NP - celkem		69,55 m²		69,55 m²

Konstrukce	Popis
Základy	betonové pasy
Zdivo	kamenné
Stropy	rovný podhled
Střecha	sedlová
Krytina	eternit
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	vápenné
Fasádní omítky	vápeno - cementové
Vnější obklady	chybí
Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
Schody	chybí
Dveře	hladké, plné, prosklené
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	PVC
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
Vytápění	lokální, elektrické přímotopy
Elektroinstalace	světelná, třífázová
Bleskosvod	chybí
Rozvod vody	plast, studená i teplá voda
Zdroj teplé vody	bojler
Instalace plynu	zemní plyn není zaveden, v kuchyni propan-butanová láhev
Kanalizace	obecní
Vybavení kuchyně	standardní
Vnitřní vybavení	standardní
Záchod	běžného rozsahu
Ostatní	chybí

POROVNÁVACÍ METODA

Stanovení tržní hodnoty pozemků

Při stanovení tržní hodnoty bylo předpokládáno, že pozemky jsou volné a připravené k zastavění v souladu s jejich nejvyšším a nejlepším možným využitím. V případě stanovení tržní hodnoty pozemku byly porovnány tři pozemky nabízené k prodeji nebo prodané v daném období v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku jsem použila cenu za jeden metr čtvereční pozemku. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěla k názoru, že tržní hodnota pozemků, indikovaná porovnávací metodou, je :

929 928 Kč

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²
zastavěná plocha a nádvoří	St. 43	326
zahrada	2/10	233
zahrada	10/4	138
Celková výměra pozemků:		697

Porovnávané parametry	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek 1	Porovnávaný pozemek 2	Porovnávaný pozemek 3
	Ježená	Dvorce	Pístov	Vyskytná nad Jihlavou
velikost pozemku v m²	697	1526	2711	892
prodejní cena		2 650 000 Kč	6 777 500 Kč	985 000 Kč
cena za m ²		1 736,57 Kč	2 500,00 Kč	1 104,26 Kč
druh transakce		nabídka	nabídka	nabídka
korekce		0,95	0,95	0,95
upravená hodnota		1 649,74 Kč	2 375,00 Kč	1 049,05 Kč
lokalita	průměrná	lepší	lepší	obdobná
korekce		0,95	0,9	0,95
upravená hodnota		1 567,25 Kč	2 137,50 Kč	996,59 Kč
vlastnická práva	podílové spol.	absolutní	absolutní	absolutní
korekce		0,95	0,95	0,95
upravená hodnota		1 488,89 Kč	2 030,63 Kč	946,76 Kč

existence věcných břemen	bez VB	bez VB	bez VB	bez VB
korekce		1	1	1
upravená hodnota		1 488,89 Kč	2 030,63 Kč	946,76 Kč
tvar pozemku	nepravidelný	nepravidelný	pravidelný	nepravidelný
korekce		1	0,95	1
upravená hodnota		1 488,89 Kč	1 929,09 Kč	946,76 Kč
využití dle ÚP	bydlení	bydlení	bydlení	bydlení
korekce		1	1	1
upravená hodnota		1 488,89 Kč	1 929,09 Kč	946,76 Kč
svažitost	mírně svažitý	mírně svažitý	rovinatý	mírně svažitý
korekce		1	0,95	1
upravená hodnota		1 488,89 Kč	1 832,64 Kč	946,76 Kč
dostupnost inženýrských sítí	vyjma plynu	na pozemku	kompletní	vyjma plynu
korekce		1	0,9	1
upravená hodnota		1 488,89 Kč	1 649,38 Kč	946,76 Kč
dopravní dostupnost	dobrá	dobrá	lepší	dobrá
korekce		1	0,95	1
upravená hodnota		1 488,89 Kč	1 566,91 Kč	946,76 Kč
parkovací možnosti	na pozemku	na pozemku	na pozemku	na pozemku
korekce		1	1	1
upravená hodnota		1 488,89 Kč	1 566,91 Kč	946,76 Kč
Výsledná porovnávací hodnota				
Porovnávací hodnota za m ²	1 334,19 Kč	1 488,89 Kč	1 566,91 Kč	946,76 Kč
velikost pozemku v m ²	697			
Celková porovnávací hodnota	929 928,07 Kč			

Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí jako celku

Při stanovení tržní hodnoty majetku jako celku jsem vzala do úvahy rodinné domy porovnatelných parametrů, které byly v dané lokalitě v nedávné době prodány nebo nabízeny k prodeji. Všechny tyto nemovitosti se nacházejí v porovnatelných lokalitách. V případě, že se jednalo o nabídky byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážející obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami. Jako srovnávací jednotku jsem použila jeden metr čtvereční užitné plochy. Tato jednotka je u tohoto druhu majetku považována za standardní. Při stanovení obvyklé ceny tímto oceňovacím přístupem byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako vlastnická práva, technický stav majetku, vybavenost, poloha, dostupnost, parkování, velikost a další.

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěla k názoru, že tržní hodnota rodinného domu, indikovaná porovnávací metodou, je :

2 213 495 Kč

Porovnávané parametry	Oceňovaná nemovitá věc	Porovnávaná nemovitost 1	Porovnávaná nemovitost 2	Porovnávaná nemovitost 3
lokalita	Ježená	Ježená	Jiřín	Dušejev
velikost pozemku v m²	697	349	648	591
hodnota pozemku za m²	1 334,19 Kč	1 334,19 Kč	1 334,19 Kč	1 334,19 Kč
hodnota pozemku celkem	929 928,07 Kč	465 631,13 Kč	864 552,92 Kč	788 504,29 Kč
Zastavěná plocha	326	349	63,7	229
Užitná plocha	69,55	60	64	98
prodejní cena celkem		1 790 000,00 Kč	1 050 000,00 Kč	3 990 000,00 Kč
prodejní cena bez pozemku		1 324 368,87 Kč	185 447,08 Kč	3 201 495,71 Kč
cena za 1 porovnávací jednotku		22 072,81 Kč	2 897,61 Kč	32 668,32 Kč
druh transakce		nabídka	nabídka	nabídka
korekce		0,95	0,95	0,95
upravená hodnota		20 969,17 Kč	2 752,73 Kč	31 034,91 Kč
vlastnické právo	podílové	absolutní	absolutní	absolutní
korekce		1	1	1
upravená hodnota		20 969,17 Kč	2 752,73 Kč	31 034,91 Kč
existence věcných břemen	bez VB	bez VB	bez VB	bez VB
korekce		1	1	1
upravená hodnota		20 969,17 Kč	2 752,73 Kč	31 034,91 Kč
využití dle ÚP	rodinný dům	rodinný dům	rodinný dům	rodinný dům
korekce		1	1	1
upravená hodnota		20 969,17 Kč	2 752,73 Kč	31 034,91 Kč
lokalita	dobrá	obdobná	obdobná	obdobná
korekce		1	1	1
upravená hodnota		20 969,17 Kč	2 752,73 Kč	31 034,91 Kč
technický stav objektu	s předpokladem	obdobný	obdobný	lepší
korekce	rekonstrukce	1	1	0,95
upravená hodnota		20 969,17 Kč	2 752,73 Kč	29 483,16 Kč
technická vybavenost budovy	průměrná	průměrná	průměrná	průměrná
korekce		1	1	1
upravená hodnota		20 969,17 Kč	2 752,73 Kč	29 483,16 Kč
funkční využitelnost budovy	dobrá	dobrá	dobrá	dobrá
korekce		1	1	1
upravená hodnota		20 969,17 Kč	2 752,73 Kč	29 483,16 Kč
další možný rozvoj nemovitosti	omezené	omezené	možný	možný
korekce		1	1,05	1,05
upravená hodnota		20 969,17 Kč	2 890,37 Kč	30 957,32 Kč
dopravní dostupnost, parkování	dobré	dobré	dobré	dobré
korekce		1	1	1
upravená hodnota		20 969,17 Kč	2 890,37 Kč	30 957,32 Kč
Korekce velikosti nemovitosti	3+1	1+kk	3+kk	3+1, 1+1
korekce		1,1	1	0,95

upravená hodnota		23 066,09 Kč	2 890,37 Kč	29 409,45 Kč
Výsledná porovnávací hodnota				
Porovnávací hodnota jednotky	18 455,30 Kč	23 066,09 Kč	2 890,37 Kč	29 409,45 Kč
porovnávací hodnota celkem (bez pozemku)	1 283 566,39 Kč			
hodnota pozemku	929 928,07 Kč			
Celková porovnávací hodnota	2 213 494,46 Kč			

ZÁVĚR

Tento znalecký posudek vyjadřuje názor na tržní hodnotu předmětného majetku v absolutním vlastnictví, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Hodnocení bylo zpracováno ke skutečnostem platným k 10.05.2021. Pojmy tržní hodnota a absolutní vlastnictví byly definovány v úvodní části tohoto posudku.

Aplikacemi výše popsaných metod ocenění byly pro stanovení tržní hodnoty majetku určeny následující indikace :

	Indikace (Kč)	Váha (%)	Vážený průměr (Kč)
Porovnávací metoda	2 213 495	100	2 213 495
Výsledná celková hodnota			2 213 495
Zaokrouhleno			2 210 000

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů jsem dospěla k závěru, že tržní hodnota oceňovaného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu, je ke dni 10.05.2021, reprezentována částkou :

= 2 210 000 Kč

(slovy: Dva miliony dvě stě deset tisíc korun českých)

Ve Slavošovicích 14.05.2021

Living Dreams s.r.o.

Mgr. Petra Nagy

Slavošovice 33

373 73 Štěpánovice

telefon: +420 605 17 52 12

e-mail: petra.nagy@seznam.cz

Neprováděla jsem žádné šetření ohledně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku. Za skutečnosti právního charakteru nepřebírám žádnou odpovědnost.

Nezkoumala jsem žádné finanční údaje týkající se současného ani budoucího potenciálu majetku produkovat příjem v provozu, pro který je majetek využíván nebo by mohl být využíván.

Závěry uvedené v tomto posudku mohou být plně pochopeny po přečtení následujících příloh, předpokladů a omezujících podmínek a obecných podmínek poskytnutých služeb.

OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY A PŘEDPOKLADY

1.

Nebylo provedeno žádné šetření a převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tedy prodejné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností, pokud by se nezjistilo něco jiného.

2.

Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá nebo části této zprávy jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo vydáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

3.

Údaje o rozměrech pozemků, budov a staveb byly získány mým šetřením nebo z veřejných evidencí jako je Katastr nemovitostí a nebyly ve všech případech ověřovány. Popisy pozemků, budov a staveb jsou uvedeny pouze pro identifikační účely a neměly by sloužit k účelu převodu majetku nebo být podkladem k jiné právní listině bez příslušného ověření.

4.

Prověření oceňovaného majetku bylo provedeno pouze nedestruktivními metodami bez použití sond, apod. Při prohlídce byly zaznamenány viditelné patologické jevy a jiné nedostatky, pokud existovaly.

Závěry uvedené v posudku předpokládají, že oceňovaný majetek neobsahuje takové materiály jako je azbest, močovino-formaldehydová pojiva a izolace nebo jiné potenciálně škodlivé nebo nebezpečné materiály, které mohou v případě jejich přítomnosti nepříznivě ovlivnit hodnotu majetku. Stejně tak nebyly provedeny žádné půdní rozbor, geologické studie nebo studie vlivu na životní prostředí.

5.

Nebere se žádná zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění.

6.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

7.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný souhlas se všemi aplikovatelnými státními zákony a nařízeními.

8.

Tento posudek byl vypracován pouze za účelem zjištění tržní hodnoty ke dni 10.05.2021.

9.

Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, souhlasu, povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty obsažený v tomto posudku.

10.

Zjištěná objektivní tržní hodnota je platná k datu ocenění.

OSVĚDČENÍ

Já níže podepsaná, tímto osvědčuji, že:

1.

V současné době ani v blízké budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z majetku, který je předmětem zpracovaného znaleckého posudku o tržní hodnotě nemovitých věcí.

2.

Zpracovaný posudek zohledňuje všechny mně známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadované hodnoty.

3.

Při zpracování posudku byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržního ocenění, tak jak jsou uvedeny na zvláštním listě.

4.

Při své činnosti jsem neshledala žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že mně předané informace a podklady nejsou pravdivé a správné.

Ve Slavošovicích, dne 14.05.2021

.....

Mgr. Petra Nagy

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 22.11.2011, č.j.Spr. 1253/2011 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. 14/269/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 215/2021.

Ve Slavošovicích, dne 14.05.2021

.....

Mgr. Petra Nagy

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
společnosti Living Dreams s.r.o.

Living Dreams s.r.o.

sídlo: Slavošovice 33, 373 73 Libín

www.odhady-oceneni.cz

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 160 ze dne 06.04.2021	5
Kopie katastrální mapy	3
Mapa oblasti	1
Informace o povodních	1
Fotodokumentace nemovité věci.	2

LV č. 160 (1/5)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.04.2021 13:55:03

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 587281 Ježená

Kat.území: 659461 Ježená

List vlastnictví: 160

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
AgriNet 5 CZ, spol. s r.o., Hellichova 458/1, Malá Strana, 11800 Praha 1	27398650	1/2
Duchan Miroslav, č.p. 30, 58841 Ježená	781107/1213	1/2

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	43	326	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Ježená, č.p. 30, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 43					
	2/10	233	zahrad		zemědělský půdní fond
	10/4	138	zahrad		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

spoluvlastnický podíl 1/2

A" pohledávka s příslušenstvím ve výši 1.050.000,-Kč, budoucí pohledávky vzniklé do 25.7.2038 do celkové výše 1.215.900,-Kč

B" budoucí pohledávky vzniklé do 25.7.2038 do celkové výše 117.075,-Kč

Oprávnění pro

IT credit, s.r.o., Pernerova 502/50, Karlín, 18600 Praha, RČ/IČO: 26444437

Povinnost k

Duchan Miroslav, č.p. 30, 58841 Ježená, RČ/IČO: 781107/1213
Parcela: St. 43, Parcela: 10/4, Parcela: 2/10

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. sml.reg.č.10000176272 ze dne 01.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.10.2008.

V-6507/2008-707

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 16.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2020 08:46:00. Zápis proveden dne 24.07.2020.

V-4619/2020-707

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Související zápisy

Podzástavní právo

spoluvlastnický podíl 1/2

- k zajištění stávajících a budoucích pohledávek až do výše 60.000.000 Kč (z toho na jistinu ve výši 30.000.000 Kč a příslušenství), které budou vznikat do 1.1.2033, vyplývající ze smlouvy o úvěru

Oprávnění pro

NEY spořitelní družstvo, Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

strana 1

LV č. 160 (2/5)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.04.2021 13:55:03

Okres: CZ0632 Jihlava Obec: 587281 Ježená
Kat.území: 659461 Ježená List vlastnictví: 160
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Duchan Miroslav, č.p. 30, 58841 Ježená, RČ/IČO:
781107/1213

Listina Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem č. 273200091/ZSP/20 ze dne 30.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.07.2020 08:36:00. Zápis proveden dne 29.07.2020; uloženo na prac. Jihlava

V-4662/2020-707

Pořadí k 07.07.2020 08:36

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru
spoluvlastnický podíl 1/2

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.08.2020 08:50:00. Zápis proveden dne 18.08.2020; uloženo na prac. Jihlava

Z-4611/2020-707

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh

Povinnost k

Duchan Miroslav, č.p. 30, 58841 Ježená, RČ/IČO:
781107/1213

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 139EX 13259/19-018 ze dne 13.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2019 17:06:34. Zápis proveden dne 14.06.2019; uloženo na prac. Šumperk

Z-4362/2019-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

Duchan Miroslav, č.p. 30, 58841 Ježená, RČ/IČO:
781107/1213
Parcela: St. 43, Parcela: 10/4, Parcela: 2/10

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Šumperk č.j.139 EX-13259/2019 - 023 (19 EXE 919/2019 -14) ze dne 13.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2019 17:04:56. Zápis proveden dne 20.06.2019; uloženo na prac. Jihlava

Z-3066/2019-707

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení dne 6.8.2019 (Exekuční příkaz nabytí právní moci dne 1.7.2019). Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2019 16:56:46. Zápis proveden dne 15.08.2019; uloženo na prac. Jihlava

Z-4169/2019-707

Související zápisy

Dražební vyhláška
ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

strana 2

LV č. 160 (3/5)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.04.2021 13:55:03

Okres: CZ0632 Jihlava Obec: 587281 Ježená
Kat.území: 659461 Ježená List vlastnictví: 160
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Duchan Miroslav, č.p. 30, 58841 Ježená, RČ/IČO:
781107/1213
Parcela: St. 43, Parcela: 10/4, Parcela: 2/10

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad
Šumperk č.j.139EX-13259/2019 -074 (19 EXE 919/2019-14) ze dne 08.10.2020.
Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2020 16:41:37. Zápis proveden dne
14.10.2020; uloženo na prac. Jihlava

Z-5865/2020-707

Listina Usnesení soudního exekutora o zrušení dražební vyhlášky Exekutorský úřad
Šumperk č.j.139 EX-13259/2019 - 081 (19 EXE 919/2019 -14) - odročení dražby
ze dne 18.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2020 16:39:02. Zápis
proveden dne 20.11.2020; uloženo na prac. Jihlava

- Z-6425/2020-707

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : JUDr. Jiří Trojanovský, LL.M., Potoční 1094, 738 01 Frýdek-
Místek

Povinnost k

Duchan Miroslav, č.p. 30, 58841 Ježená, RČ/IČO:
781107/1213

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Frýdek-Místek
č.j.143 EX-00844/2019 - 006 (19 EXE 1415/2019 -10) ze dne 12.09.2019. Právní
účinky zápisu k okamžiku 16.10.2019 09:30:43. Zápis proveden dne 17.10.2019;
uloženo na prac. Jihlava

- Z-5605/2019-707

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

Duchan Miroslav, č.p. 30, 58841 Ježená, RČ/IČO:
781107/1213
Parcela: St. 43, Parcela: 10/4, Parcela: 2/10

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Frýdek-Místek
č.j.143 EX-00844/2019 - 028 (19 EXE 1415/2019 -10) ze dne 15.10.2019. Právní
účinky zápisu k okamžiku 15.10.2019 16:30:54. Zápis proveden dne 22.10.2019;
uloženo na prac. Jihlava

- Z-5595/2019-707

o Exekuce na část majetku

spoluvlastnický podíl 1/2

Povinnost k

Duchan Miroslav, č.p. 30, 58841 Ježená, RČ/IČO:
781107/1213
Parcela: St. 43, Parcela: 10/4, Parcela: 2/10

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Brno-město
č.j.143EX-00612/2019 -013 (14 EXE 1152/2019-16) ze dne 24.07.2019. Právní
účinky zápisu k okamžiku 26.07.2019 10:30:44. Zápis proveden dne 29.07.2019.

Z-3940/2019-707

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

strana 3

LV č. 160 (4/5)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.04.2021 13:55:03

Okres: CZ0632 Jihlava Obec: 587281 Ježená
Kat.území: 659461 Ježená List vlastnictví: 160
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

spoluvlastnický podíl 1/2

Povinnost k

Duchan Miroslav, č.p. 30, 58841 Ježená, RČ/IČO:
781107/1213

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Frýdek-Místek
č.j.143Ex-00612/2019 -014 (14 EXE 1152/2019-16) ze dne 24.07.2019. Právní
účinky zápisu k okamžiku 25.07.2019 08:30:38. Zápis proveden dne 30.07.2019;
uloženo na prac. Jihlava

Z-3909/2019-707

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 25.09.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.10.2008.

V-6544/2008-707

Pro: Duchan Miroslav, č.p. 30, 58841 Ježená

RČ/IČO: 781107/1213

o Smlouva kupní ze dne 21.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2021 08:50:00.
Zápis proveden dne 10.02.2021.

V-186/2021-707

Pro: AgriNet 5 CZ, spol. s r.o., Hellichova 458/1, Malá Strana,
11800 Praha 1

RČ/IČO: 27398650

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
2/10	73211	31
	73244	202
10/4	73244	9
	76811	129

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

LV č. 160 (5/5)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.04.2021 13:55:03

Okres: CZ0632 Jihlava Obec: 587281 Ježená
Kat.území: 659461 Ježená List vlastnictví: 160
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 06.04.2021 14:11:15

Ověřuji pod pořadovým číslem V 898/2021, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

V dne

Podpis Razítko

Kopie katastrální mapy (1/3)



Pozemek p.č. St. 43 v k.ú. č. 659461

Kopie katastrální mapy (2/3)



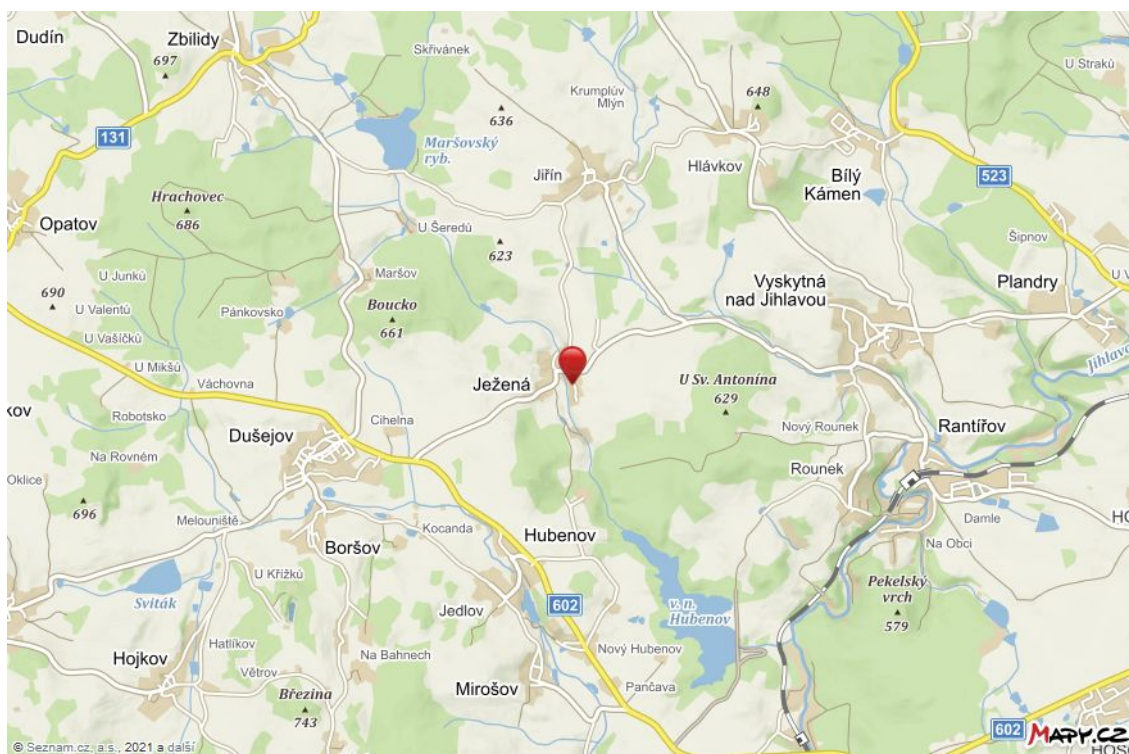
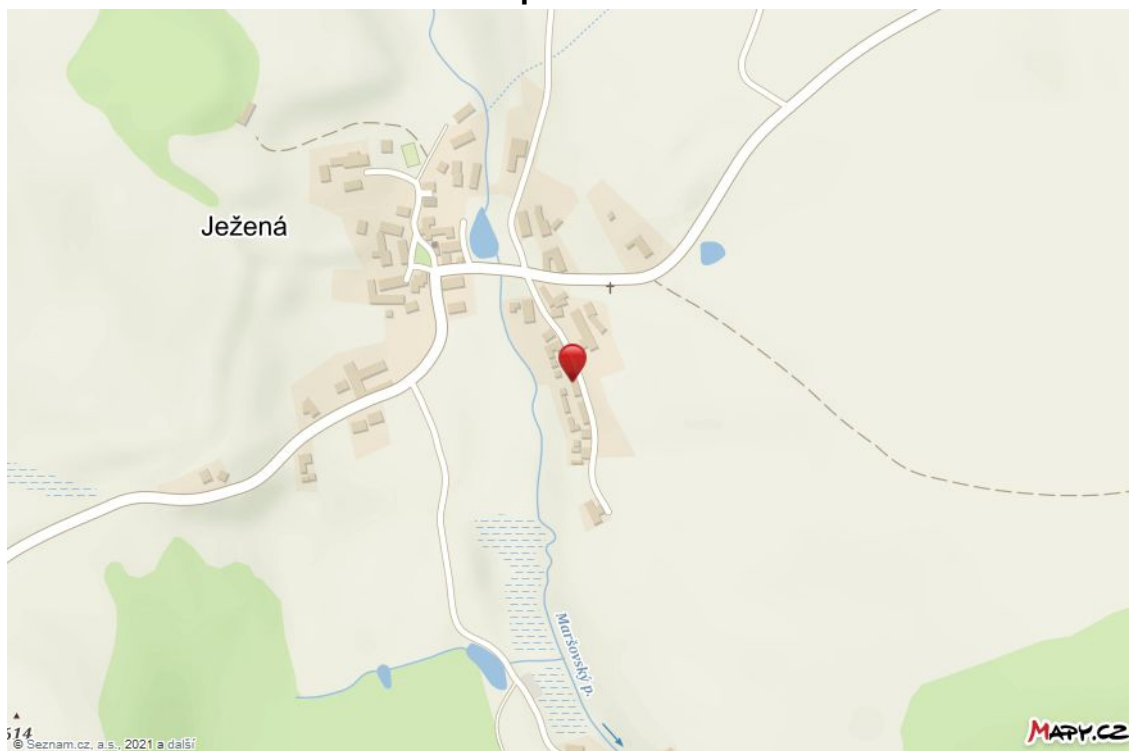
Pozemek p.č. 2/10 v k.ú. č. 659461

Kopie katastrální mapy (3/3)



Pozemek p.č. 10/4 v k.ú. č. 659461

Mapa oblasti



Povodňová mapa



Zpráva o nebezpečí povodně



Parcela

Kraj: Kraj Vysočina
Okres: Jihlava
Obec: Ježená

Katastrální území: Ježená
Parcela: 43
Typ parcely: Stavební

Riziková zóna pro vybranou parcelu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -677697 Y: -1126922

Souřadnice GPS: N: 49°24'54,27" E: 15°28'4,7"

Kód parcely 15392499707 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod



Copyright © 2021 CEDA Maps a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) – geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód parcely – předávací kód parcely dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.



Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Podmínky užívání a zásady ochrany osobních údajů – úplné znění ke stažení [zde](#).

Fotodokumentace (1/2)



Fotodokumentace (2/2)

