

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 5023-1380/2017

Objednatel znaleckého posudku: Společná kancelář insolvenčních správců - JUDr.
Ing. Helena Horová, LL.M., V Luhu 754/18, 140
00 Praha 4

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení KSOL 20 INS
18547/2017.

Adresa předmětu ocenění: Vítězná 100, Červenka, okres Olomouc

Zhotovitel: XP invest s.r.o. - Znalecký ústav
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Ing. Jana Fichnová
Tel.: 737858334
Email: kontakt@odhadonline.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 20 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 100 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 161 v obci Červenka, okres Olomouc, katastrální území Červenka pro potřeby insolvenčního řízení KSOL 20 INS 18547/2017.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č. p. 100, obec Červenka
Adresa předmětu ocenění:	Vítězná 100, Červenka, okres Olomouc
Kraj:	Olomoucký kraj
Okres:	Olomouc
Obec:	Červenka
Ulice:	Vítězná
Katastrální území:	Červenka

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla za přítomnosti paní Kučerové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

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, technické řešení systému INEM.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Kučerová Hana, Vítězná 100, 78401 Červenka

Nemovitosti:

Rodinný dům č. p. 100 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 161 v obci Červenka, okres Olomouc, katastrální území Červenka.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům nemá podsklepení, není zde půda a disponuje vybudovaným obytným podkrovím. Odhadem byl objekt postaven v roce 1920. V letech 2005-2014 proběhla

postupná rekonstrukce, během níž byla vyměněna střecha, bylo zřízeno obytné podkroví, vyměněny rozvody elektřiny (v podkroví a pokoji v 1. NP jsou nově v mědi), vody, topení, odpadů a elektřiny.

Základy má kamenné, konstrukce objektu je smíšená z pálených a nepálených cihel, stěny mají tloušťku 60 cm a stropy jsou železobetonové. Má sedlovou střechu, střešní krytinu tvoří kanadský šindel a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou břizolitové a stavba není zateplena.

Oceňovaný objekt je dispozičně řešen jako 4+kk. V 1. NP domu se nachází hala o výměře 7,30 m², spíž o výměře 1,72 m², koupelna s WC o výměře 8,87 m², sklad o výměře 2,55 m², obývací pokoj s kuchyňským koutem o výměře 37,41 m², pokoj o výměře 12,02 m², schodiště o výměře 3,90 m², hala o výměře 10,53 m², obývací pokoj o výměře 36,23 m² (je zde příprava pro kuchyňskou linku), pokoj o výměře 16,81 m², koupelna s WC o výměře 10,46 m². Příslušenstvím je garáž o výměře 29,06 m². Podlahová plocha činí 147,80 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 176,86 m².

Vnitřní úpravu stěn tvoří v 1.NP vápenocementové omítky, v podkroví obložení z OSB desek. Okna jsou v objektu v 1. NP původní dřevěná kastlová okna, v podkroví plastová s dvojsklem s žaluziemi. Orientace obytných prostor je na jih a východ. Koupelnové vybavení tvoří v 1. NP sprchový kout, vana a umyvadlo, v podkroví sprchový kout a umyvadlo a vybavením WC je v 1. NP závěsná toaleta, v podkroví klasická toaleta. V domě jsou dřevěné prosklené a plně dveře, dřevěné posuvné, v koupelně v podkroví dveře chybí, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Kuchyňské vybavení tvoří v 1. NP kuchyňská linka, v podkroví pouze příprava pro instalaci kuchyňské linky. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena takto: laminátová plovoucí podlaha v obývacím pokoji v podkroví, vlýsky v obývacím pokoji v 1. NP, podlaha z OSB desek v ostatních pokojích. Kuchyně má na podlaze vlýsky. V koupelně v 1. NP je betonová podlaha, v podkroví jsou OSB desky. V 1. NP je v hale betonová podlaha a v podkroví OSB desky. Ostatní místnosti mají betonovou podlahu.

Součástí vybavení domu je krb.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Zdrojem vody je napojení na obecní vodovod, studna pro užitkovou vodu, dům je napojen na veřejnou kanalizaci a je zde zaveden zemní plyn. Řešení vytápění v domě: plynový kotel, krbová vložka a topná tělesa jsou závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen bojlerem.

Stěny vykazují známky poškození, střecha je bez vad, okna v části domu jsou zastaralá, podlahy jsou v části domu poškozeny, vybavení je v části domu zastaralé a rozvody jsou v objektu bez vad. Rodinný dům je před rekonstrukcí.

Na pozemku, který náleží k objektu, jsou ovocné dřeviny a pozemek je oplocen plechovým plotem, částečně zděným plotem. Sklon pozemku je rovinatý. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Je zde možnost parkování na vlastním pozemku. Součástí jsou tyto venkovní stavby: garáž a přístřešek.

Dům je situovaný ve střední části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola (pouze nižší stupeň), pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět. Je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a z hlediska sportovního vyžití. Je zde obecní úřad, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci se nenachází pobočka České pošty - nutnost dojezdu.

Dům je postaven u hlavní cesty mezi Uničovem a Litovlí. V docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na nemovitosti vázne zástavní právo smluvní.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	Podkroví	ano
	Půda	ne
	Dům byl postaven v roce	1920
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	2005-2014 střecha, podkroví, rozvody elektřiny (částečně, v mědi), vody, odpadů, topení
	Základy	kamenné
	Konstrukce	z pálených a nepálených cihel
	Stropy	železobetonové
	Tloušťka stěn	60 cm
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	kanadský šindel
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	břizolitové
	Vnitřní omítky	v 1.NP vápenocementové omítky, v podkroví obložení z OSB desek
	Typ oken v domě	v 1. NP původní čevěná kastlová okna, v podkroví plastová s dvojsklem
	Orientace oken obytných místností	jih, východ

Koupelna(y)	v 1. NP sprchový kout, vana a umyvadlo, v podkroví sprchový kout a umyvadlo		
Toaleta(y)	v 1. NP závěsné WC, v podkroví klasické WC		
Vstupní dveře	dřevěné		
Typ zárubní	ocelové		
Vnitřní dveře	dřevěné prosklené a plně, dřevěné posuvné, příp. chybí		
Osvětlovací technika	lustry		
Kuchyně	v 1. NP kuchyňská linka, v podkroví pouze připraveno pro instalaci kuchyňské linky		
Dispozice RD	4+kk		
Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	hala	7,30 m ²
	Ostatní prostory	spíž	1,72 m ²
	Ostatní prostory	sklad	2,55 m ²
	Ostatní prostory	schodiště	3,90 m ²
	Ostatní prostory	hala	10,53 m ²
	Pokoj	obývací pokoj s kuchyňským koutem	37,41 m ²
	Pokoj	pokoj	12,02 m ²
	Pokoj	obývací pokoj	36,23 m ²
	Pokoj	pokoj	16,81 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna s WC	8,87 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna s WC	10,46 m ²
	Podlahová plocha		147,80 m ²
	příslušenství	garáž	29,06 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		176,86 m ²	
Elektřina	230V a 400V		
Vodovod	napojení na obecní vodovod, studna pro užitkovou vodu		
Svod splašek	veřejná kanalizace		
Plynovod	ano		
Řešení vytápění v domě	plynový kotel, krbová vložka		
Topná tělesa	závěsné radiátory		
Řešení ohřevu vody	bojler		
Podlahy v domě	obytné místnosti: laminátová plovoucí podlaha, vlýsky, OSB desky kuchyně: vlýsky koupelna, WC: beton, OSB desky hala: beton, OSB desky ostatní: beton		
Popis stavu rodinného domu	před rekonstrukcí		

	Vady rodinného domu	rozvody: bez vad vybavení: zastaralý prvek podlahy: poškozený prvek okna: zastaralý prvek střecha: bez vad zdívo: poškozený prvek
Popis pozemku	Trvalé porosty	ovocné dřeviny
	Venkovní stavby	garáž a přístřešek
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	plechový plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	dům je postaven u hlavní cesty mezi Litovlí a Uničovem, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	Na nemovitosti vázne zástavní právo smluvní.	

8. Metoda ocenění

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. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalámit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné

osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě 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. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) 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 tržní hodnotě, 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. p. 100, obec Červenka

Rodinný dům č. p. 100 v ulici Vítězná, obec Červenka					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Vítězná, Červenka, okres Olomouc	147,8 m ² , 4+kk, podsklepený: ne	Před rekonstrukcí	327 m ²	elektřina, vodovod, studna, kanalizace, plyn
1	Střeň, okres Olomouc	180 m ² , Patrový	Dobrý	1126 m ²	elektřina, vodovod, studna, kanalizace
2	Zahumenní, Červenka, okres Olomouc	145 m ² , Patrový	Dobrý	231 m ²	elektřina, kanalizace, plyn
3	Za Mlékárnou, Červenka, okres Olomouc	60 m ² , Přizemní	Dobrý	747 m ²	elektřina, vodovod, studna, plyn
4	Hlivice, Medlov, okres Olomouc	110 m ² , Patrový	Dobrý	1329 m ²	elektřina, vodovod, studna, kanalizace, plyn
5	Pod Rochem, Úsov, okres Šumperk	120 m ² , Přizemní	Dobrý	2549 m ²	elektřina, vodovod, studna, kanalizace, plyn na hranici pozemku

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	12.133,33 Kč	0.9	10.920,00 Kč	0.98	0.98	1.10	1.30	0.99	1.00	1.3596	8.031,77 Kč
2	21.310,34 Kč	0.9	19.179,31 Kč	1.00	1.00	1.10	0.87	1.00	1.01	0.9666	19.842,04 Kč
3	21.666,67 Kč	0.9	19.500,00 Kč	1.00	1.04	1.10	1.25	0.99	1.02	1.4440	13.504,15 Kč
4	13.636,36 Kč	0.9	12.272,73 Kč	0.99	1.02	1.10	1.30	1.00	1.01	1.4585	8.414,62 Kč
5	17.416,67 Kč	0.9	15.675,00 Kč	0.98	1.01	1.10	1.30	0.99	1.01	1.4153	11.075,39 Kč
Celkem průměr											12.173,60 Kč
Minimum											8.031,77 Kč
Maximum											19.842,04 Kč
Směrodatná odchylka - s											4.823,54 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											7.350,06 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											16.997,14 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: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou také srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$12.173,60 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$147,80 \text{ m}^2$$

$$= 1.799.257 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$1.799.000,-- \text{ Kč}$$

II) Ocenění dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Rodinný dům č. p. 100 v ulici Vítězná, obec Červenka					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Vítězná, Červenka, okres Olomouc	147,8 m ² , 4+kk, podsklepený: ne	Před rekonstrukcí	327 m ²	elektřina, vodovod, studna, kanalizace, plyn
1	Střeň, okres Olomouc	180 m ² , Patrový	Dobrý	1126 m ²	elektřina, vodovod, studna, kanalizace
2	Zahumenní, Červenka, okres Olomouc	145 m ² , Patrový	Dobrý	231 m ²	elektřina, kanalizace, plyn
3	Za Mlékárnou, Červenka, okres Olomouc	60 m ² , Přizemní	Dobrý	747 m ²	elektřina, vodovod, studna, plyn
4	Hlívce, Medlov, okres Olomouc	110 m ² , Patrový	Dobrý	1329 m ²	elektřina, vodovod, studna, kanalizace, plyn
5	Pod Rochem, Úsov, okres Šumperk	120 m ² , Přizemní	Dobrý	2549 m ²	elektřina, vodovod, studna, kanalizace, plyn na hranici pozemku

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	12.133,33	0,90	10.920,00
2	21.310,34	0,90	19.179,31
3	21.666,67	0,90	19.500,00
4	13.636,36	0,90	12.272,73
5	17.416,67	0,90	15.675,00
	Maximální hodnota	19.500,00	(případ č 3)
	Minimální hodnota	10.920,00	(případ č 1)
	Relace min vs. max hodnoty	1,7857	OK
	Aritmetický průměr	15.509,41	

II. a) Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č. 100 v ulici Vítězná, obec Červenka						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Vítězná, Červenka, okres Olomouc	147,8 m ² , 4+kk, podsklepený: ne	Před rekonstrukcí	327 m ²	elektřina, vodovod, studna, kanalizace, plyn	X
1	Střeň, okres Olomouc	180 m ² , Patrový	Dobrý	1126 m ²	elektřina, vodovod, studna, kanalizace	1
2	Zahumenní, Červenka, okres Olomouc	145 m ² , Patrový	Dobrý	231 m ²	elektřina, kanalizace, plyn	3
3	Za Mlékárnou, Červenka, okres Olomouc	60 m ² , Přizemní	Dobrý	747 m ²	elektřina, vodovod, studna, plyn	1
4	Hlívce, Medlov, okres Olomouc	110 m ² , Patrový	Dobrý	1329 m ²	elektřina, vodovod, studna, kanalizace, plyn	1
5	Pod Rochem, Úsov, okres Šumperk	120 m ² , Přizemní	Dobrý	2549 m ²	elektřina, vodovod, studna, kanalizace, plyn na hranici pozemku	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	12.133,33	0,90	10.920,00	1	10.920,00
2	21.310,34	0,90	19.179,31	3	57.537,93
3	21.666,67	0,90	19.500,00	1	19.500,00
4	13.636,36	0,90	12.272,73	1	12.272,73
5	17.416,67	0,90	15.675,00	1	15.675,00
Mezisoučet				7	115.905,66
Celkem					<u>16.557,95</u>

Základní cena: 16.557,95 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$16.557,95 * 0,9900 = 16.392,37 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

16.392,37 Kč/m²

*** 147,80 m²**

= 2.422.792,29 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2.420.000,-- Kč

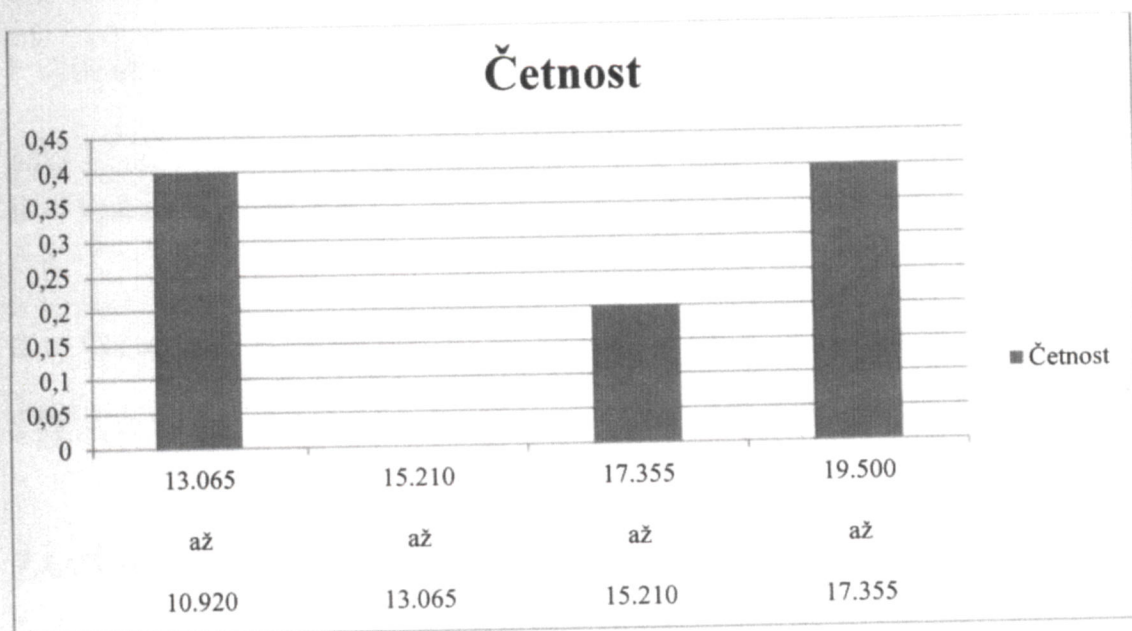
II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	12.133	0,90	10.920,00
2	21.310	0,90	19.179,31
3	21.667	0,90	19.500,00
4	13.636	0,90	12.272,73
5	17.417	0,90	15.675,00
Střední hodnota			15.509,41
Medián			15.675,00
Rozdíl max-min			8.580,00
Minimum			10.920,00
Maximum			19.500,00

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
10.920	až	13.065	2	0.4
13.065	až	15.210	0	0
15.210	až	17.355	1	0.2
17.355	až	19.500	2	0.4



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 10.920,00 Kč/m² do 19.500,00 Kč/m²

* 147,80 m²

od 1.613.976,00 Kč do 2.882.100,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 1.610.000,-- Kč do 2.880.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

1.799.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

2.420.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 1.610.000,-- Kč do 2.880.000,-- Kč

ZÁVĚR:

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

1.900.000 Kč

Slovy: jedenmiliondevětsettisíc korun

Vypracoval:

XP invest s.r.o. - Znalecký ústav
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Ing. Jana Fichnová
Tel.: 737858334
Email: kontakt@odhadonline.cz



D. 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 5023-1380/2017 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 879
Katastrální území: Červenka [621030]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Kučerová Hana, Vítězná 100, 78401 Červenka

Pozemky

Parcelní číslo

161, součástí pozemku je stavba

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc](#).



Informace o pozemku

Parcelní číslo: 161/2
Obec: Červenka (55:186)
Katastrální území: Červenka (621030)
Číslo LV: 879
Výměra (m²): 327
Typ parcely: Parcela katastru nemovitosti
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným: Červenka (230321) č. p. 100 objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku: p. č. 161
Stavební objekt: č. p. 100
Ulice: Vítězná
Adresní místo: Vítězná č. p. 100

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Kučerová Hana, Vítězná 100 78401 Červenka

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

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

Zákaz zřízení a zatížení

Zastavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

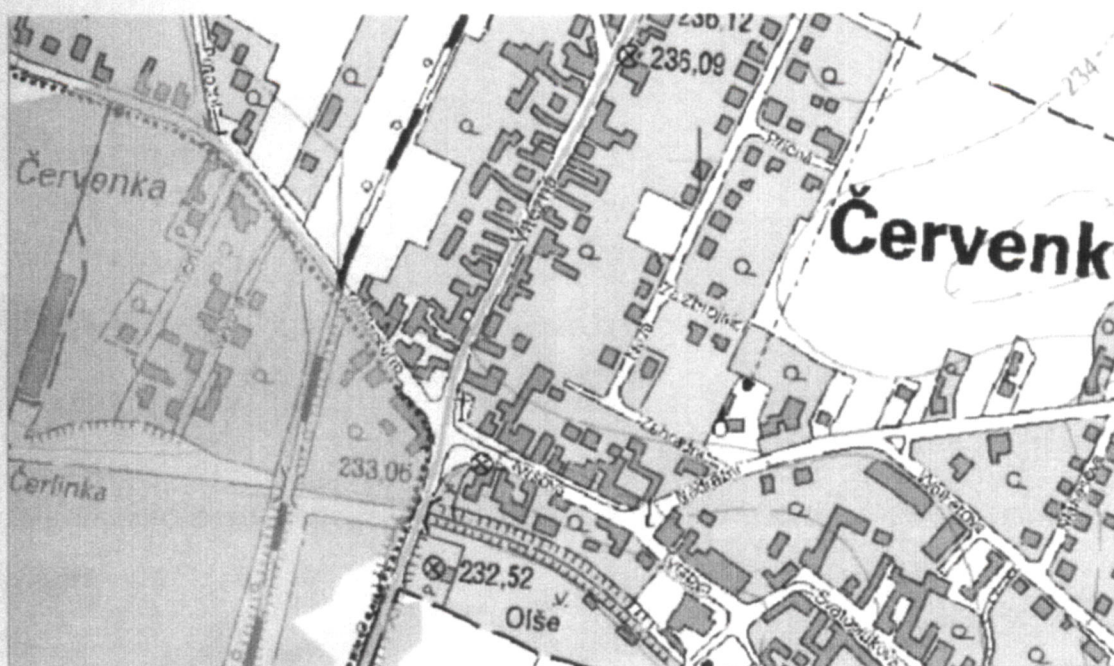
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v účelovém obvodu, kde státní správa katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Čimbovice






Mapy oblasti



Snímek z prohlížečky záplavových území



záplavová území

-  aktivní zóna záplavového území pro Q100
-  záplavové území 5-leté vody
-  záplavové území 20-leté vody
-  záplavové území 100-leté vody
-  záplavové území největší zaznamenané přirozené povodně

pohyb v mapovém výřezu

posun mapy:

- myší se stisknutým levým tlačítkem
- šipkami na klávesnici

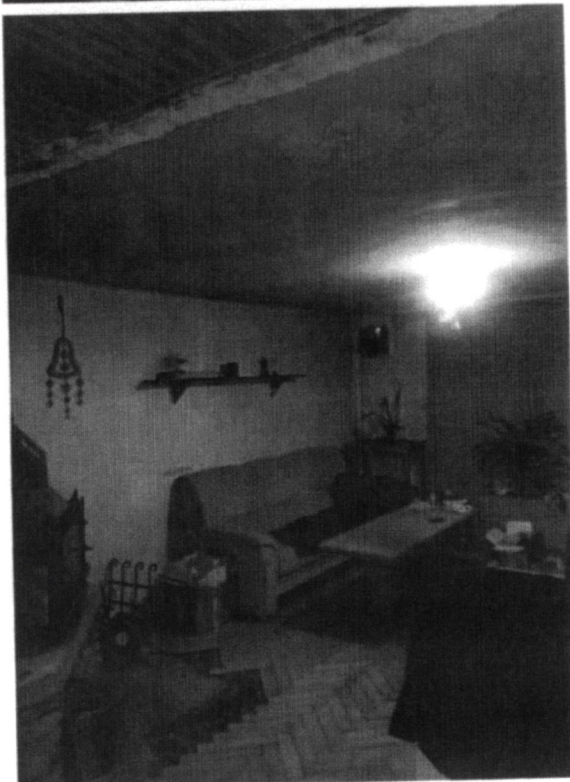
přiblížení, oddálení:

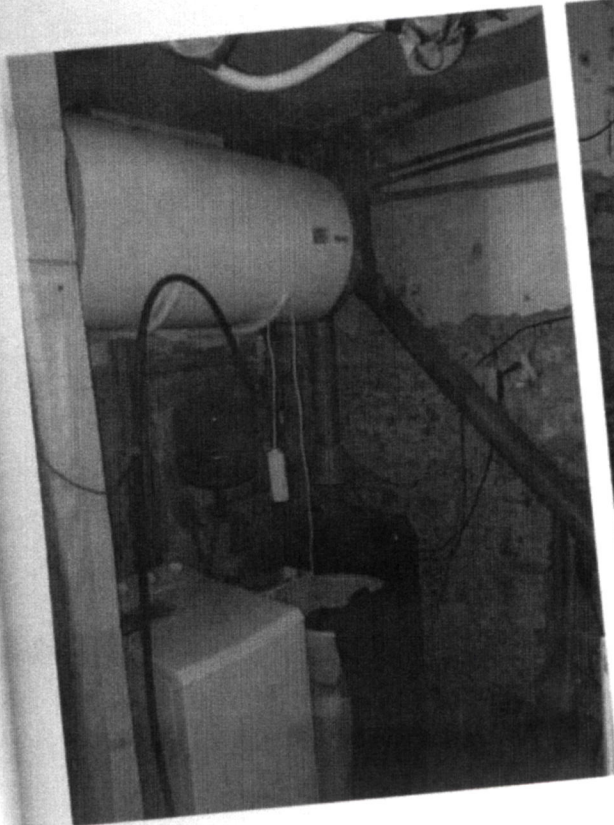
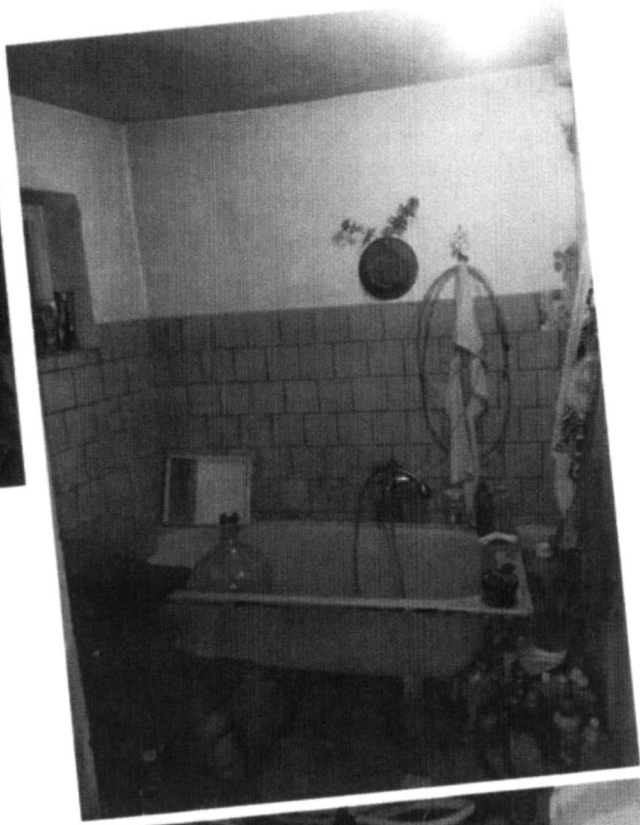
- kolečkem myši
- klávesami + - na klávesnici
- shiftem + tažením myší se stisknutým levým tlačítkem (výběr obdélníkové oblasti pro přiblížení)

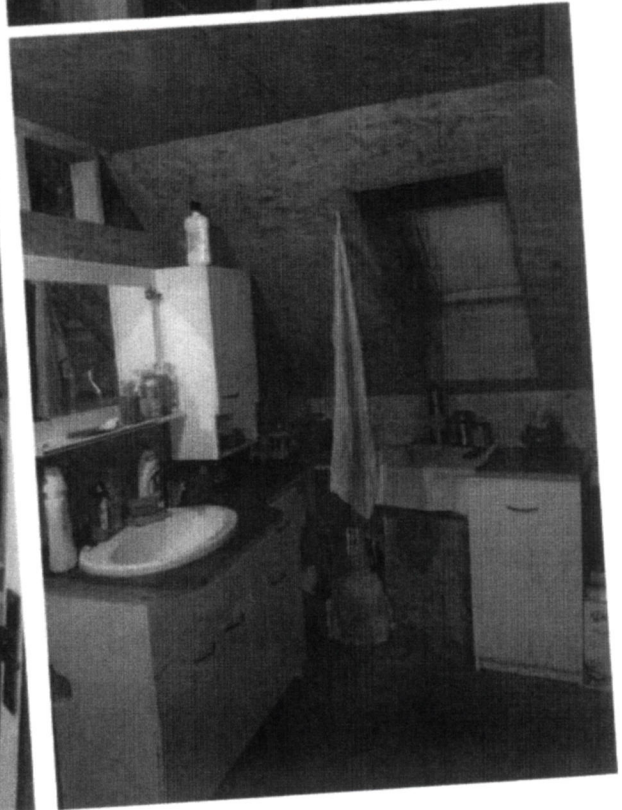
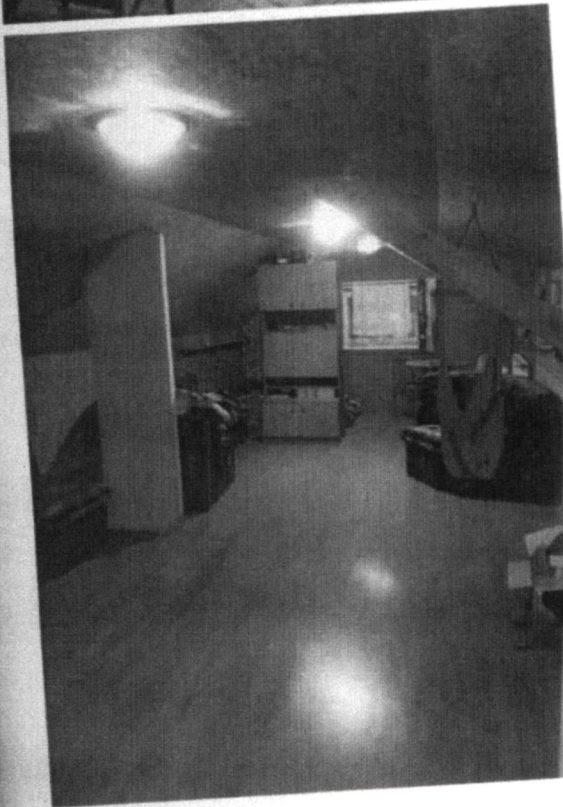
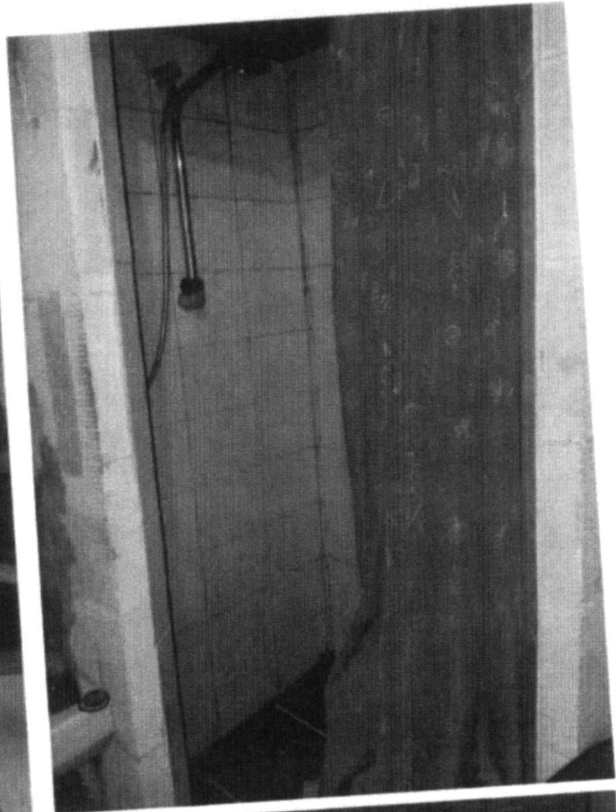
▼ v aplikaci jsou použita data DIBAVOD a podkladová data

© ČÚZK.

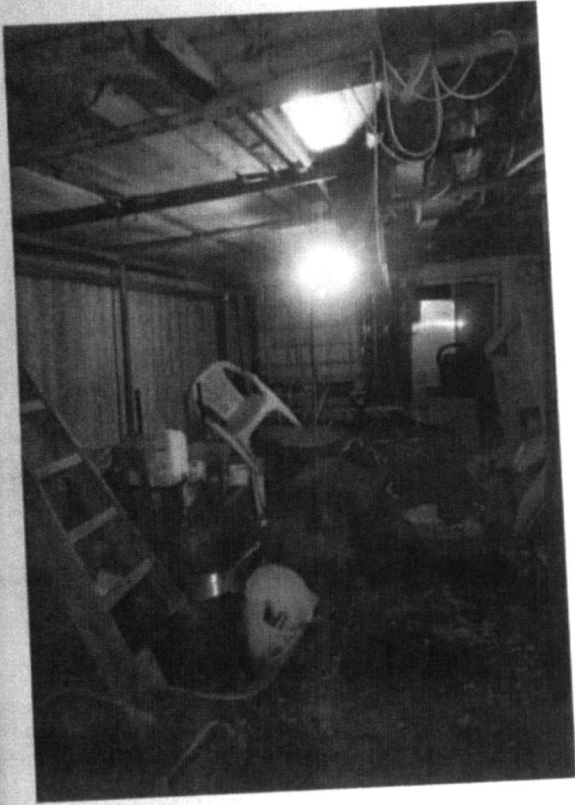
Pořízená fotodokumentace











Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 180 m², Střeň, okres Olomouc

Celková cena: 2.184.000 Kč

Adresa: Střeň, okres Olomouc

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

2402400 Kč

2293200 Kč

2184000 Kč

2074800 Kč

1965600 Kč

■ Vývoj ceny

■ Vložení inzertní

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

Adresa	Střeň, okres Olomouc	Plocha užitná	180
Cena	2184000	Podlahová plocha	Neuvedeno
Poznámka k ceně	2 184 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Plocha přidruženého pozemku	1126
Provize	Neuvedeno	Elektřina	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Neuvedeno
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Dobrý	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m²)	130	Umístění objektu	Neuvedeno

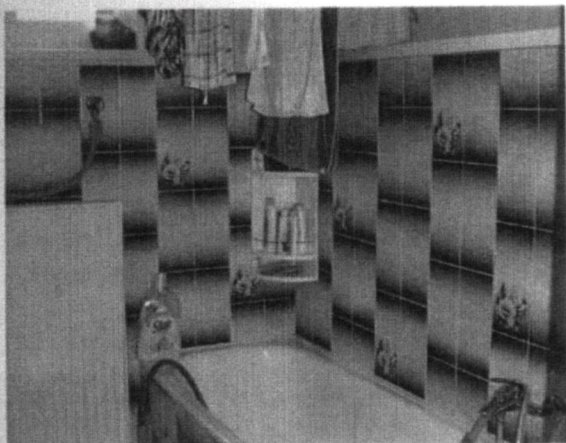
Slovní popis

Exkluzivní prodej rodinného domu v obci Střeň o dispozici 5+1 se zahradou. Volně stojící dvoupodlažní cihlový RD je postaven v klidné části obce a poskytuje maximální soukromí. Zastavěná plocha o výměře 130m² + nádvoří a zahrada o výměře 996m².

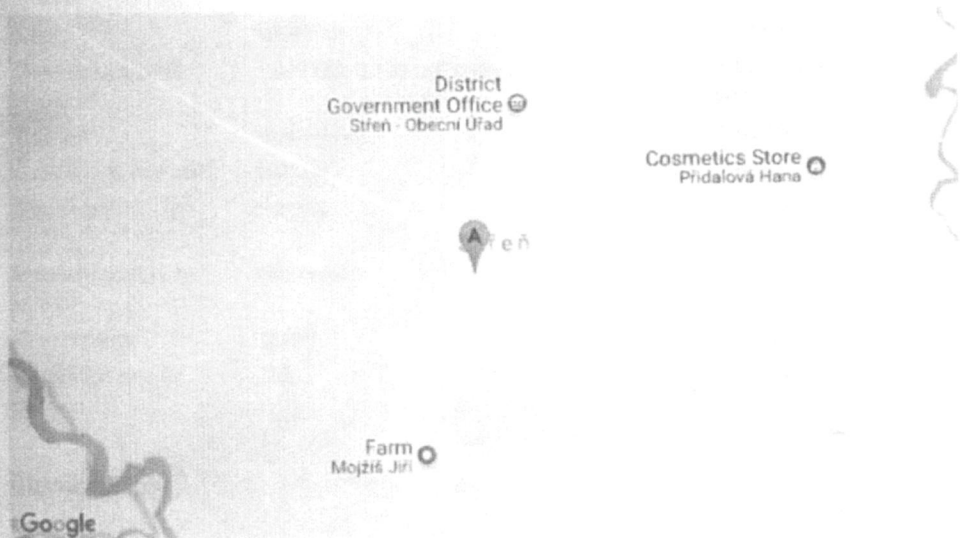
Základy jsou kamenné a betonové, obvodové stěny zděné tl. 450 mm z cihel plných pálených a ze škvárbetonových tvárnic. Nepodsklepený. V přízemí se nachází kuchyně, obývací pokoj, ložnice, koupelna, WC, zádveří, dále schodiště do 1. patra a chodba, i z chodby vstup do zahrady. V prvním patře jsou 3 pokoje a místnost - šatna nebo na ukládání zavařenin nebo na ukládání sezónních věcí. RD byl postaven v roce 1957, velmi udržovaný, dům je částečně po rekonstrukci: v roce 1997 koupelna a WC, odpady, v roce 2009 plastová okna s izolačním dvojsklem se žaluziemi, vchodové dveře a radiátory, v roce 1999 podlahy v přízemí a jednom pokoji v patře v roce 2015, zateplené. V přízemí v obývacím pokoji a ložnici nová elektrika v mědi. Dále nové okapy. Ústřední vytápění na tuhá paliva klasickým kotlem nebo elektrokotlem, sériové zapojení. Kotle na vytápění jsou umístěny v technické místnosti. V koupelně je 1 rok nový nerezový elektrický bojler na ohřev teplé vody. Dům je napojen na obecní vodovod, vlastní studna s čerpadlem Darling při zalévání zahrady. Na dům navazuje drobná stavba dřevník a sklad. Bleskosvod nový. Pěkné venkovní úpravy a trvalé porosty, jabloně, meruňky, švestka, ořechy, dále zeleninové záhony. Z inženýrských sítí je dům napojen na obecní vodovod, kanalizaci a elektrickou síť. Pozemek je oplocený, od souseda před dvěma lety nový bezúdržbový plot. Zpracovatel Průkazu energetické náročnosti budovy doporučuje pro zvýšení komfortu a snížení nákladů na vytápění zateplení fasády RD a dále navrhuje výměnu kotle za nový s automatickým podáváním pelet. Toto opatření zlepšit tepelně technické vlastnosti domu a přinesou velké úspory. Realizací těchto opatření - úsporná energetická náročnost budovy. Příjezd po zpevněné komunikaci. Občanská vybavenost v obci: MŠ, ZŠ 1-4 st., obecní úřad, obchod, hřiště, fotbalové hřiště, kadeřnictví, knihovna, pohostinství. Dobrá dopravní dostupnost do okolních měst, do Litovle 10 km, do Olomouce 15 km. Autobusová zastávka a vlakové nádraží 5 minut chůze. Velmi časté vlakové spojení, každou hodinu, na trase Praha - Olomouc. Od Olomouce 2. zastávka, 10 minut jízdy. Obec Sřeň se vyznačuje lokalitou Chráněné krajinné oblasti Litovelského Pomoraví, okolím obce procházejí cyklistické trasy po rovinaté krajině. Prohlídky nemovitosti jsou naplánované na 28.6.2017, čas upřesníme, další prohlídky po domluvě. Doporučuji osobní prohlídku, kdykoliv kontaktujte realitního makléře.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 145 m²,
Zahumenní, Červenka**

Celková cena: 3.090.000 Kč

**Adresa: Zahumenní, Červenka, okres
Olomouc**

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



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

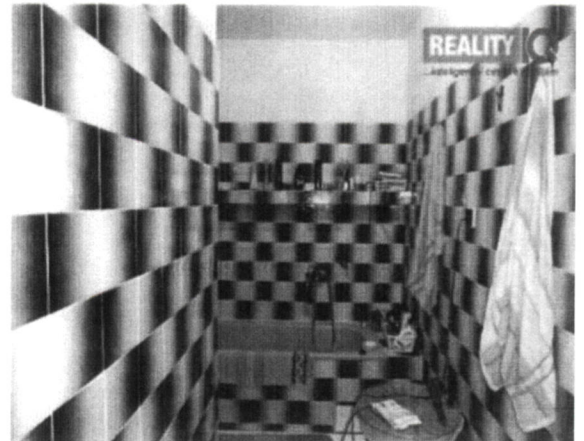
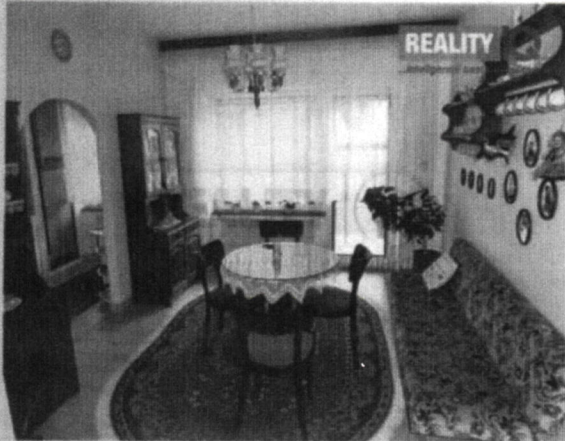
Adresa	Zahumenní, Červenka	Plocha užitná	200
Cena	3090000	Podlahová plocha	145
Poznámka k ceně	3 090 000 Kč za nemovitost	Plocha přidruženého pozemku	231
Provize	Neuvedeno	Elektřina	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Neuvedeno
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Dobrý	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m²)	108	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

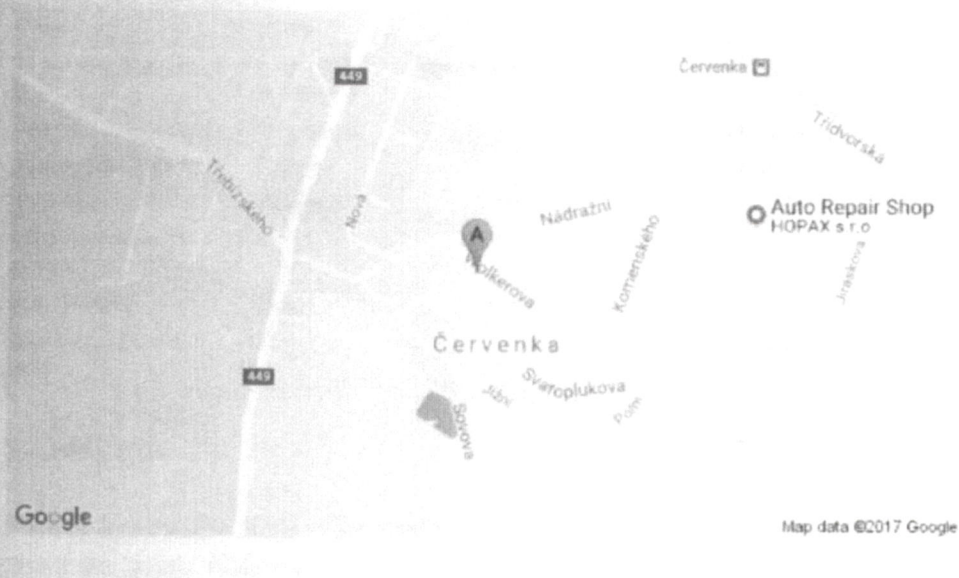
Rodinný dům 5+kk o podlahové ploše 145 m² na klidném místě v Července u Litovle. Dispozice - přízemí: vstupní chodba se vstupem do garáže, obývací pokoj se vstupem do zahrady, kuchyňský kout, technická místnost, WC. I.NP - čtyři neprůchozí pokoje, koupelna, WC. II. NP příprava na další pokoje + koupelnu (stejná dispozice jako I.NP). Dům je částečně podsklepený se zahradou o výměře 123 m² a předzahrádkou. Vytápění plynový kotel. Kolaudace domu 1993. Výborná dostupnost do Litovle 2 km a do Uničova 7 km. Doporučujeme prohlídku.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

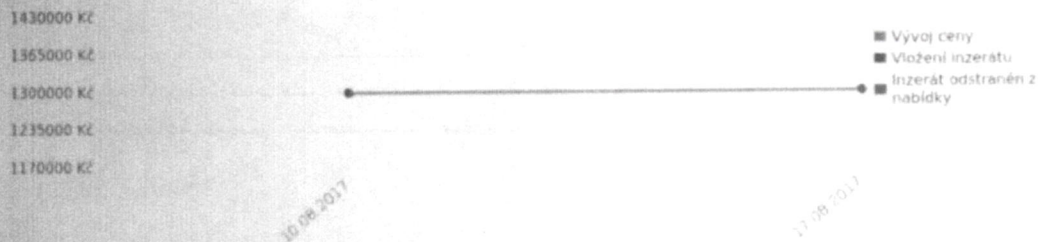


Prodej, Rodinný dům, 60 m², Za Mlékárnou, Červenka

Celková cena: 1.300.000 Kč

Adresa: Za Mlékárnou, Červenka, okres Olomouc

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



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

Adresa	Za Mlékárnou, Červenka	Plocha užitná	90
Cena	1300000	Podlahová plocha	60
Poznámka k ceně	1 300 000 Kč za nemovitost, + provize RK (k jednání)	Plocha přidruženého pozemku	747
Provize	Neuvedeno	Elektřina	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Neuvedeno
Typ domu	Přízemní	Odpad	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	1	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Dobrý	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m²)	81	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

Prodej koncového řadového rodinného domu 2+1 se zahradou a garáží. Napojeno na elektřinu, plyn, vodovod i vlastní studnu. Na pozemku zděná budova garáže s dílnou. Dispozice domu: dva pokoje, koupelna, WC, vstup do sklepa a na půdu. Teoretická možnost vybudování dalšího pokoje. Vytápěno plynem přes ústřední rozvod, ohřev vody elektrickým bojlerem. Za obytnou částí další místnost a kurník. Na zahradě posezení pod ořechem. Dům je ihned volný. Není možné ručit touto nemovitostí u financování hypotečním úvěrem. Do konce srpna 2017 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 1,50 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 110 m², Medlov - Hlívce, okres Olomouc

Celková cena: 1.500.000 Kč

Adresa: Hlívce, Medlov, okres Olomouc

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



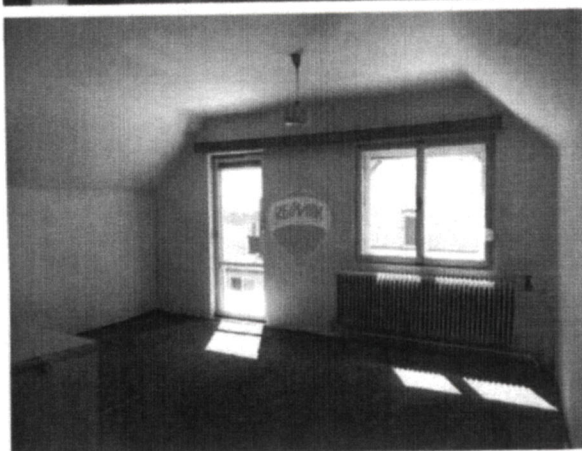
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Medlov - Hlívce, okres Olomouc	Plocha užitná	110
Cena	1500000	Podlahová plocha	Neuvedeno
Poznámka k ceně	1 500 000 Kč za nemovitost	Plocha přidruženého pozemku	1329
Provize	Neuvedeno	Elektřina	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Smíšená	Voda	Neuvedeno
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	1	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Dobrý	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m²)	515	Umístění objektu	Neuvedeno

Slovní popis

Prodej rodinného domu v obci Hlívce, 4 km od obce Úsov. Dům je samostatně stojící téměř na konci obce, v klidné lokalitě se zahradou o velikosti 1 329 m², zastavěná plocha a nádvoří je 515 m². K domu náleží hospodářské přístavky, v přední části pozemku je studna a parkovací stání. Dům je dispozičně řečený jako 3+1 s možností půdní vestavby. V přízemí jsou dva pokoje s kuchyní, koupelnou a WC v 1.np je pokoj s možností vstupu na terasu (terasa se musí dokončit), chodba a vstup na půdu. Okna + vstupní dveře jsou plastová, jen v 1np je okno původní. Schody do 1np jsou dřevěná v dobrém stavu. Vytápění domu je lokální na plyn-tuhá paliva, ohřev vody el. bojler, voda obecní nebo ze studny, kanalizace veřejná. Dům i zahrada jsou udržované, v zadní části zahrady lze vybudovat bazén, terasu s pergolou a grilem. Spojení do obce autobusem, škola, školka, obchody v obci Medlov, zdravotnická péče v městě Uničov. Doporučuji prohlídku. Více informací Vám ráda zodpovím na prohlídce. V současné době se zpracovává PENB, v tabulce je tedy prozatím bohužel uvedena nejhorší energetická třída.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



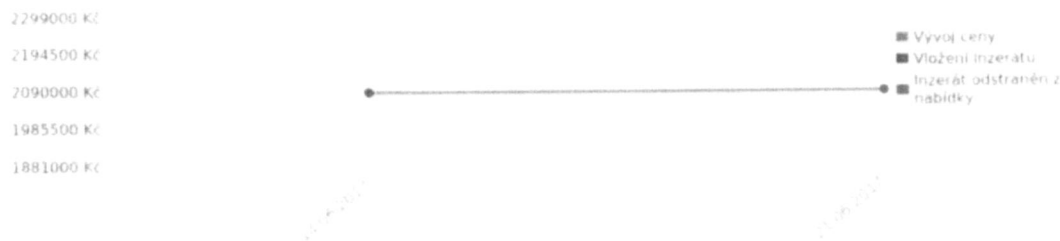
REALITY

**Prodej, Rodinný dům, 120 m², Pod
Rochem, Úsov**

Celková cena: 2.090.000 Kč

**Adresa: Pod Rochem, Úsov, okres
Šumperk**

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



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

Adresa	Pod Rochem, Úsov	Plocha užitná	120
Cena	2090000	Podlahová plocha	120
Poznámka k ceně	2 090 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně DPH, včetně právního servisu	Plocha přidruženého pozemku	2549
Provize	Neuvedeno	Elektřina	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Místní zdroj
Typ domu	Přízemní	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	1	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Dobrý	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m²)	811	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

Nabízíme k prodeji udržovaný rodinný dům s hospodářskou částí, rozlehlou zahradou a ovocným sadem na klidném místě obce Úsov. Objekt je v původním ale velmi zachovalém stavu, vytápění řešeno ústředním topením s kotlem na tuhá paliva, voda z vlastní studny (přípojka veřejného vodovodu již v domě), odpady svedeny do kanalizace, plyn na hranici pozemku. Dispozice: vstupní hala, obývací pokoj s

průchodem do ložnice, kuchyň se spíží, pracovna a další dva pokoje, které sloužily jako samostatná bytová jednotka. V koupelně je vana i sprchový kout, samostatné WC. Na jihozápad je orientovaná terasa, která je krytá vzrostlými dřevinami a poskytuje tak dostatek soukromí. K domu náleží garáž a prostory dříve využívané hlavně k hospodářství. Součástí je také skleník a zeleninová zahrádka. Dům je v tomto stavu ihned obyvatelný a nejsou tedy nutné žádné akutní investice. Pro více informací kontaktujte naši bezplatnou linku a sjednejte si termín osobní prohlídky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Google

