

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 2208-88/19

NEMOVITÁ VĚC: pozemek parc.č. St. 238, součástí je rodinný dům č.p. 263,
pozemek parc.č. 1142

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Znojmo, obec Blížkovice, k.ú. Ves Blížkovice
Adresa: Blížkovice 263, 671 55 Blížkovice

Vlastnické údaje:

Vladimír Zerza, č. p. 263, 671 55 Blížkovice, podíl: 1 / 3
Lenka Zerzová, Slunečná 756/1, 669 04 Znojmo, podíl: 1 / 3
Marie Zerzová, č. p. 263, 671 55 Blížkovice, podíl: 1 / 3

OBJEDNAVATEL I.: JUDr. Kamil Andree,
insolvenční správce dlužníka: Marie Zerzová

Adresa: Dolní náměstí 22/43, 779 00 Olomouc

OBJEDNAVATEL II.: Mgr. Romana Andělová,
insolvenční správce dlužníka: Lenka Zerzová,

Adresa: Marešova 305/14, 602 00 Brno

ZHOTOVITEL : Ing. Tomáš Volek

Adresa: Velatice 214, 664 05 Velatice
IČ: 70896461 telefon: 724256828
DIČ: CZ7003295244 e-mail: volek@odhady-posudky.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby zpeněžení v insolvenčním řízení sp. zn. KSBR 26 INS 26081/2014 a sp.zn. KSBR 45 INS 24960/2014 (ocenění stávajícího stavu)



Stav ke dni: 25.10.2019

Datum místního šetření: 25.10.2019

Za přítomnosti: paní Marie Zerzové

Počet stran: 19 stran

Počet příloh: 8

Počet vyhotovení: 3

Ve Velaticích, dne 7.11.2019

Ing. Tomáš Volek

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví paní Lenky Zerzové (id. 1/3) a paní Marie Zerzové (id. 1/3) zapsané na LV č. 497 v k.ú. Ves Blížkovice, obec Blížkovice, okres Znojmo. Jedná se o spoluvlastnický podíl o celkové velikosti id. 2/3 na pozemcích parc.č. St. 238, součástí je rodinný dům č.p. 263, parc.č. 1142, vše včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně (tržní hodnotě) těchto nemovitých věcí pro účely zpeněžování majetkové podstaty dlužníků v rámci insolvenčního řízení, k datu prohlídky nemovitých věcí, tj. k 25.10.2019.

pozn.: movitý majetek tvořící vybavení nemovité věci není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné obvyklé ceny.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeního ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí v k.ú. Ves Blížkovice bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení tzv. obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

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

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi

dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

Pro stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) předmětných nemovitých věcí volím v tomto konkrétním případě **metodu srovnávací** (porovnání obchodovatelných cen) a to proto, že vycházím z úvahy, že tato metoda má největší vypovídací schopnost o aktuální poptávce a nabídce daného typu nemovitých věcí.

Tuto metody výpočtu volím proto, že disponuje dostatečnou vypovídací schopností o stavu trhu a investičním možností v daném regionu v oblasti s obdobným typem realit.

Přehled podkladů

- a) Informace získané nahlížením do KN (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>)
- b) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 497, k.ú. Ves Blížkovice ze dne 30.4.2019.
- c) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Ves Blížkovice.
- d) Informace a podklady poskytnuté objednatelem posudku.
- e) Vyhláška MF č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- f) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
- g) Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.
- h) Informace poskytnuté spoluvlastníkem, paní Marií Zerzovou na místním šetření dne 25.10.2019.
- i) Informace a sdělení získána z internetových serverů (www.obce-mesta.info,

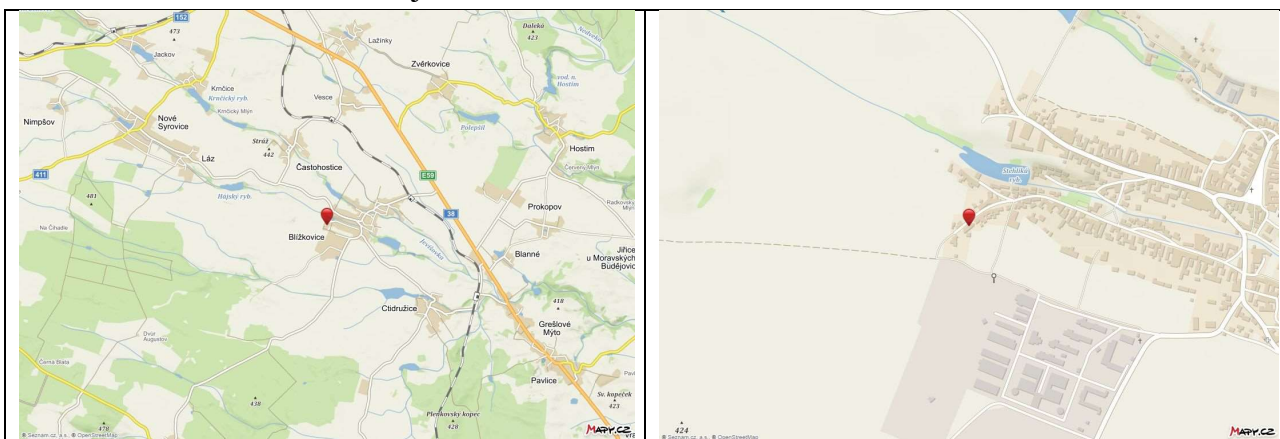
www.sreality.cz, www.cuzk.cz), místních realitních kanceláří, vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců.

- j) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>).
- k) Územní plán Městysu Blížkovice (<http://www.blizkovice.cz/uzemni-plan-mestyse-blizkovice/ds-3864>).
- l) Informace ze systému pojišťovny Kooperativa o záplavovém území (<https://knz.koop.cz/>).
- m) Mapa obce a okolí (<https://mapy.cz/>)

Místopis

Městys Blížkovice má cca 1180 obyvatel a leží 25 km na SZ od Znojma a 9 km na JV od Moravských Budějovic. Občanská úroveň je na základní úrovni (úřad městysu, pošta, mateřská i základní škola, zdravotnické zařízení, lékárna, obchody smíšeného zboží, restaurace, kulturní dům. V obci jsou provedeny rozvody veškerých inženýrských sítí. Dopravně je obec obsluhována autobusovou i železniční dopravou.

Předmět ocenění je situovaný v západní okrajové části obce při vedlejší komunikaci, v lokalitě se zástavbou rodinných domů vesměs původní vesnické zástavby, která je vzdálena cca 880 m JZ od centra obce. Zastávka autobusu je od domu vzdálena cca 930 m, vlaková stanice cca 2,1 km.



Zdroj: <https://mapy.cz/>

Přístup přes pozemky:

3005/1	Městys Blížkovice, č. p. 130, 67155 Blížkovice
3925	Městys Blížkovice, č. p. 130, 67155 Blížkovice

Celkový popis

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 263, který je součástí pozemku parc.č. St. 238, včetně pozemku využívaného ve funkčním celku parc.č. 1142, to vše včetně všech součástí a příslušenství. Za rodinným domem jsou jako součást pozemku parc.č. St. 238 postaveny jednoduché zděné vedlejší stavby (letní pokoj, hospodářská stavba). Nezastavěná část pozemku je využívána jako přístupová předzahrádka a dvorek. Na jižní stranu pozemku parc.č. St. 238 navazuje pozemek parc.č. 1142 využívaný jako oplocená zahrada ve funkčním celku s rodinným domem. Příslušenství tvoří vedlejší stavby (letní pokoj, hospodářská stavba), studna, venkovní úpravy standardního rozsahu (zpevněné plochy, oplocení včetně podezdívek, branka, přípojka vody, plynu, el.nn, kanalizace). Stavebně technický stav příslušenství je průměrný. Součástí pozemků parc.č. jsou okrasné a ovocné trvalé

porosty standardního rozsahu. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v navržené výsledné obvyklé ceně. Přístup do rodinného domu je umožněn přímo z veřejné zpevněné komunikace na pozemku ve vlastnictví Městyse Blížkovice.

Rodinný dům je napojen na vodovod z řadu, plyn z řadu, kanalizaci do řadu a el.NN. **pozn.: dle sdělení byly dodávky plynu ze strany dodavatele přerušeny, plynoměr byl odmontován.*

Předmětná nemovitá věc je dle informačního systému pojišťovny Kooperativa situována v záplavovém území s rizikem č.1 - zóna se zanedbatelným rizikem povodně.

Pozemky:

- **parc.č. St. 238** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 288 m², součástí pozemku je rodinný dům č.p.263, vedlejší stavby a venkovní úpravy,

- **parc.č. 1142** - zahrada o výměře 1536 m², je využívána ve funkčním celku s rodinným domem, součástí pozemku jsou venkovní úpravy a trvalé porosty.

Pozemky jsou rovinaté, uceleného přibližně lichoběžníkového tvaru a společně tvoří jednotný oplocený funkční celek. Dle územního plánu leží pozemky ve stabilizované ploše stavební s funkčním využitím BI - bydlení v rodinných domech.

Rodinný dům č.p. 263 (součást parc.č. St. 238)

Jedná se o samostatně krajní řadovou stavbu rodinného domu, která je z malé části podsklepena, má jedno nadzemní podlaží a účelově nevyužívaný půdní prostor pod sedlovou střechou. Celkový půdorysný tvar stavby je přibližně obdélníkový s přístavbou prádelny a schodů do sklepa na dvorní straně domu. Dispozičně rodinný dům obsahuje jeden byt o dispozici 1+1 s příslušenstvím.

Dispoziční řešení:

1.PP - schody, sklep.

1.NP - vstupní zádveří, koupelna vybavena umyvadlem, sprchovým koutem a WC, průchozí kuchyně, pokoj. V přístavbě prádelna přístupna ze dvora.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.PP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
sklep	6,25 m ²	0,50	3,13 m ²	
				3,13 m²
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
schody do sklepa	2,00 m ²	0,50	1,00 m ²	
prádelna	9,50 m ²	0,50	4,75 m ²	
zádveří	2,43 m ²	1,00	2,43 m ²	
koupelna s WC	4,51 m ²	1,00	4,51 m ²	
kuchyně	17,21 m ²	1,00	17,21 m ²	
pokoj	22,00 m ²	1,00	22,00 m ²	
				51,90 m²
				55,03 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	8,00	2,15 m

1.NP	78,00	3,00 m
	86,00 m²	

Obestavěný prostor (informativně)

Obestavěný prostor - celkem: **361,45 m³**

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy s částečnou izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce jsou zděné cihelné 45-50 cm. Stropní konstrukce nad 1.PP jsou nespalné s rovným podhledem, nad 1.NP jsou trámové s rovným podhledem. Střecha je sedlová, krov je dřevěný, krytina je z pálené tašky. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Vnější fasáda je vápenná hladká. Vnitřní keramický obklad ve standardu v koupelně, WC a částečně v kuchyni a v prádelně. Schody jsou cihelné. Podlahy jsou prkenné, kryté PVC a z keramické dlažby, v suterénu betonové. Okna jsou dřevěná kastlová. Dveře jsou dřevěné plné nebo prosklené. Vytápění je lokální kamny na tuhá paliva (v prádelně je instalovaný plynový kotel a plynový průtokový ohřívač, které se vlivem přerušení dodávky plynu již nepoužívají - funkčnost nebyla zjištěna). Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Rozvody vody jsou provedeny teplé i studené. Ohřev TUV je zajištěn pomocí el. bojleru v prádelně. Kanalizace je svedena do řadu. Hygienické vybavení tvoří umyvadlo, sprchový kout, WC a vana v prádelně. Ostatní vybavení chybí.

Stáří a technický stav:

Dle sdělení vlastníka byl rodinný dům postavený kolem roku 1948. Během další životnosti stavby byla prováděna pouze běžná údržba bez výrazné rekonstrukce či modernizace. V 80 letech minulého století byla provedena rekonstrukce koupelny a zateplení štítové stěny do úrovně 1.NP. Prvky krátkodobé životnosti jsou před nebo za hranicí svého maximálního opotřebení. Celkový stavebně technický stav je průměrný. Vybavení domu je vesměs původní z 50. let minulého století, dnes již morálně zastaralé. Opotřebení stanoveno odborným odhadem na 60%.

Součástí a příslušenství:

- vedlejší stavby (letní pokoj a hospodářská stavba), zděné přízemní stavby zakreslené v katastrální mapě. Dispozičně obsahují letní pokoj, chlévy, dílnu, suché WC. Stavebně technický stav podprůměrný.
- studna s ruční pumpou (dle sdělení v letním období vysychá), venkovní úpravy standardního rozsahu (zpevněné plochy, oplocení včetně podezdívek, branka, brána, přípojky IS).
- trvalé porosty tvoří převážně listnaté ovocné stromy standardního rozsahu a průměrné údržby, bez vlivu na cenu obvyklou.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) |
| NE | Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|---|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
| NE | Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy |

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

Na LV č. 497 k.ú. Ves Blížkovice jsou uvedena následující omezení vlastnického práva a jiné zápisy:

- *Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu*
- *Zástavní právo smluvní*
- *Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti*
- *Zahájení exekuce - Zerzová Marie*

Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci insolvenčního řízení, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

Věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

OCENĚNÍ

Výpočet porovnávací hodnoty

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Rodinný dům s pozemky

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	55,03 m ²
Obestavěný prostor:	361,45 m ³
Zastavěná plocha:	78,00 m ²
Plocha pozemku:	1 824,00 m ²

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za ks jako celek, m² užitné plochy, m² zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace z nabídek z internetových stránek. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost nebo v obdobných lokalitách okr. Znojmo tyto nemovitosti:

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1.				
Lokalita:	Blížkovice, okres Znojmo				
Popis:	K prodeji nabízíme rodinný dům a zahradu s chatkou v klidné části obce Blížkovice. Dům je dispozičně řešen jako 3+1 o výměře 115 m ² . Sestává se ze vstupní chodby, kuchyně, obývacího pokoje, ložnice, dětského pokoje, koupelny s vanou a samostatným WC. Dům je napojen na obecní kanalizaci a vodovod. Do domu je zavedena elektřina a plyn. K dispozici je také studna. K domu náleží garáž a v blízkosti domu se nachází zahrada s chatkou. Velikost zahrady je 450 m ² . Dům je určen k rekonstrukci. Více informací v RK.				
Pozemek:	710,00 m ²				
Užitná plocha:	115,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90				
K2 Poloha - stejná obec	1,00				
K3 Celkový stav a vybavení - lepší	0,90				
K4 Příslušenství - lepší (garáž, chatka)	1,00				
K5 Vliv pozemku - menší pozemkové zázemí	1,17				
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - bez rizik a omezení	0,95				
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]	
1 990 000	115,00	17 304	0,90	15 574	



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	2.				
Lokalita:	Blížkovice, okres Znojmo				
Popis:	V obci BLÍŽKOVICE nabízíme na prodej stylový rodinný dům 3+1. V blízkosti se nachází Vranovská přehrada, krásné lesy a NP Podyjí. Vstup do domu je chodbou, která jej rozděluje na dvě části. Vlevo se nachází obývací pokoj a kuchyně, nová koupelna s rohovou vanou a WC. Vpravo jsou dva obytné pokoje. Přes prosklenou verandu se dostaneme na dvorek, kde je nově přistavěna letní kuchyně s WC a započatá výstavba koupelny. Na uzavřeném dvorku je menší zahrádka a klidné a nerušené posezení. Na konci pozemku je stodola (dvojgaráž) - nová el. vrata s vjezdem z ulice. Dům se prodává s vybaveným nábytkem. V blízkosti je školka, škola a kompletní občanská vybavenost. Platí zde IDS JMK s výbornou dostupností do Znojma a Moravských Budějovic.				
Pozemek:	405,00 m ²				
Užitná plocha:	128,00 m ²				

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Poloha - stejná obec	1,00
K3 Celkový stav a vybavení - lepší	0,80
K4 Příslušenství - obdobné	1,00
K5 Vliv pozemku - menší pozemkové zázemí	1,25
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - bez rizik a omezení	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 950 000	128,00	15 234	0,86	13 101

Název: 3.**Lokalita:** Vranovská Ves, okres Znojmo

Popis: Předmětem aukce je rodinný dům je samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům nemá podsklepení, je zde půda. Objekt je dispozičně řešen jako 3+1. V domě se nachází zádveří o výměře 2,10 m², chodba o výměře 17,70 m², sklad o výměře 6,60 m², pokoj o výměře 20,00 m², koupelna o výměře 10,30 m², WC o výměře 1,80 m², komora o výměře 8,90 m², kuchyně o výměře 15,30 m², pokoj o výměře 27,40 m², pokoj o výměře 20,10 m². Podlahová plocha činí 130,20 m² Jsou zde zdvojená dřevěná okna. Orientace obytných prostor je na severovýchod, jihovýchod. Koupelna je vybavena klasickou vanou a WC je vybaveno klasickou toaletou. V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V. Objekt je napojen na studnu, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace 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. Na pozemku o celkové výměře 1275 m², jsou mimo stavby rodinného domu i vedlejší stavby - hospodářský přístavek navazující na dům a stodola (obojí ve špatném stavu), dále jsou zde ovocné dřeviny a oplocení. Samotný pozemek je mírně svažité. K objektu je přístup po zpevněné obecní cestě. Možnost parkování na vlastním pozemku. E-aukce se koná dne 27.11.2019, od 10:00 hod na našich webových stránkách.

Pozemek: 1 275,00 m²**Užitná plocha:** 130,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Poloha - menší obec	1,10
K3 Celkový stav a vybavení - obdobný	1,00
K4 Příslušenství - obdobné	1,00
K5 Vliv pozemku - nepatrně menší	1,10
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 050 000	130,00	8 077	1,09	8 804

Název: 4.**Lokalita:** Štítary, okres Znojmo

Popis: Nabízíme na prodej řadový RD 2+1 v malebné obci Štítary. Dům je půdorysu do tvaru L s uzavřeným dvorkem a přilehlou zahradou. Do domu se vchází přes uzavřený

průjezd , dvorek a verandu. Dva obytné pokoje, kuchyně, koupelna s WC, komora a menší sklep. Na dvorku je dílna. Dům je vytápěn plynem - WAFKY a kamny na tuhá paliva. Rozvod teplé vody je zajištěn novým el. bojlerem. Rozlehlá zahrada se skleníkem, vlastní studna a zemní sklep. Dům je vhodný jak pro mladou rodinu tak i pro klidné dožití stáří. Štítary leží v blízkosti Vranovské přehrady, turistickou přitažlivost zvyšuje dostupnost dvou významných kulturních památek - státního zámku Vranov nad Dyjí a státního hradu Bítov. V případě zájmu mě prosím neváhejte kontaktovat. S financováním Vám rádi pomůžeme. Těším se na Vás na prohlídce. Do konce listopadu 2019 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 2,39 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

Pozemek: 1 811,00 m²

Užitná plocha: 120,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Poloha - menší obec	1,10
K3 Celkový stav a vybavení - obdobný	1,00
K4 Příslušenství - obdobné	1,00
K5 Vliv pozemku - obdobné pozemkové zázemí	1,00
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - bez rizik a omezení	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 460 000	120,00	12 167	0,94	11 437

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflektuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce na pramen ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší než 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	8 804 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	12 229 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	15 574 Kč/m ²

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá že obdobné rodinné domy v dané lokalitě jsou obchodovány v rozmezí 8.804,- Kč/m² až 15.574,- Kč/m². Obecná hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména k poloze, stavebně technickému stavu, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním

pásmu výše zmiňovaného intervalu, tj. 12.229,- Kč/m² užitné plochy.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	12 229 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	55,03 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	672 962 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	672 962 Kč
Obvyklá cena (tržní hodnota)	670 000 Kč

Silné stránky

-poloha v klidné části obce, možnost napojení na veškeré inž. sítě, velké pozemkové zázemí

Slabé stránky

- stavebně technický stav, absence garáže, odpojený plynoměr, řadová zástavba

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro navržení výsledné obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitých věcí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně (tržní hodnotě) spoluvlastnického podílu id. 2/3 nemovitých věcí, jako podklad pro účely zpeněžení v rámci insolvenčního řízení.

Komentář k ocenění spoluvlastnického podílu

V listopadu r. 2013 byl Asociací znalců a odhadců ČR, o.s. publikován "Znalecký standard POSN č. 11", který mimo jiné řeší situaci při oceňování spoluvlastnických podílů. Zdroj: http://www.azoposn.cz/doku.php?id=znalecke_standardy:start.

Zde se uvádí, že stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu je obvykle nutné pro soudní spory, dražby a finanční vypořádání.

Popis řešení:

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny nemovité věci, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitou věc vůbec reálně užívat (např. rodinný dům s jedním bytem, bytová jednotka). Vliv na obvyklou cenu spoluvlastnického podílu má typ nemovité věci a výše spoluvlastnického podílu.

Typ nemovité věci:

U nemovitých věcí komerčních (přinášejících výnos), např. obytný dům, administrativní budova, provozní areál, zemědělské pozemky, je obvyklá cena spoluvlastnického podílu pouze mírně snížena oproti aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny, neboť při změně spoluvlastníka nemovitá věc přináší totožný výnos. Nový vlastník je pouze omezen ve vykonávání vlastnických práv velikostí svého spoluvlastnického podílu.

U nemovitých věcí nekomerčních (např. byty, rodinné domy, stavební pozemky, rekreační stavby) je omezení výrazně větší, neboť spoluvlastník nemůže prakticky nemovitou věc užívat (mimo RD s více byty). Po koupi může pouze požadovat po spoluvlastníkovi, který v nemovité věci bydlí, nájem ve

výši svého spoluvlastnického podílu. Rovněž ve vykonávání vlastnických práv je omezen výši spoluvlastnického podílu.

Výše spoluvlastnického podílu:

Je zřejmé, že většinový vlastník může lépe vykovávat svá vlastnická práva než menšinový vlastník. Pokud je oceňován menšinový spoluvlastnický podíl, je snížení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu vyšší než u většinového podílu.

Závěr:

V databázi realizovaných prodejů se většinou podobné prodeje, vzhledem k jejich malé frekvenci a netypičnosti, prakticky nenacházejí.

Výši obvyklé ceny spoluvlastnického podílu navrhuje stanovovat následovně:

Komerční nemovité věci:

- | | |
|-------------------------------|---|
| - většinový podíl | - snížení aritmetického podílu do 5 % |
| - menšinový a poloviční podíl | - snížení aritmetického podílu o 5 - 10 % |

Nekomerční nemovité věci:

- | | |
|-------------------------------|---|
| - většinový podíl | - snížení aritmetického podílu o 15 - 20 %. |
| - menšinový a poloviční podíl | - snížení aritmetického podílu o 20 - 40 %. |

Tento Znalecký standard byl vytvořen a schválen 11/2013.

Základem pro stanovení obvyklé ceny ideální 2/3 spoluvlastnického podílu na oceňovaných nemovitých věcech je obvyklá cena nemovitých věcí jako celku, v daném případě po zaokrouhlení 670.000,- Kč. Id. 2/3 = 446.667,- Kč.

Na základě výše uvedeného jsem názoru, že snížení obvyklé ceny pro případ prodeje většinového podílu id. 2/3 může činit 15%.

Obvyklá cena menšinového podílu id. 2/3 nemovitosti:

$446.667,- \text{ Kč} \times 0,85 (-15\%) = 379.667,- \text{ Kč}$, po zaokrouhlení 380.000,-Kč.

Závěr

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitých věcí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit stanovují:

obvyklou cenu (tržní hodnotu) spoluvlastnického podílu id. 2/3 nemovitých věcí - pozemků parc.č. St. 238, součástí je rodinný dům č.p. 263, parc.č. 1142, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Ves Blížkovice, obec Blížkovice, okres Znojmo, vše zapsáno na LV č. 497, k datu ocenění 25.10.2019, po zaokrouhlení na:

380 000 Kč

slovy: Třistaosmdesátisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.4

Ocenění je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

Ve Velaticích 7.11.2019

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: 724256828
e-mail: volek@odhady-posudky.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2208-88/19 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
1. List vlastnictví	3
2. Kopie katastrální mapy	1
3. Fotodokumentace	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.04.2019 09:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 26 INS 26081 / 2014 pro Kamil Andree, JUDr.

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 593770 Blížkovice
Kat.území: 605689 Ves Blížkovice List vlastnictví: 497
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Zerza Vladimír, č.p. 263, 67155 Blížkovice	790115/4734	1/3
Zerzová Lenka, Slunečná 756/1, Přímětice, 66904 Znojmo	766225/4710	1/3
Zerzová Marie, č.p. 263, 67155 Blížkovice	575924/1466	1/3

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
St. 238	288	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Blížkovice, č.p. 263, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 238				
1142	1536	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

k zajištění pohledávky ve výši 200.000,- Kč a příslušenství

k zajištění budoucích pohledávek do výše 600.000,- Kč

Oprávnění pro

PERFECT INVEST, a.s., Karlovo nám. 34/28, Vnitřní

Město, 67401 Třebíč, RČ/IČO: 27736997

Povinnost k

Parcela: St. 238, Parcela: 1142

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 28.12.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.01.2011.

V-32/2011-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 28.000,45 Kč včetně příslušenství a nákladů nalézacího řízení

den vzniku práva 2.10.2013

povinný: Zerza Vladimír, nar.: 17.3.1948

Oprávnění pro

Bohemia Faktoring, a.s., Letenská 121/8, Malá Strana,

11800 Praha 1, RČ/IČO: 27242617

Povinnost k

Parcela: St. 238, Parcela: 1142

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-14002/2013 -19 ze dne 02.10.2013.

Z-16495/2013-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.04.2019 09:55:02

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 593770 Blížkovice
Kat.území: 605689 Ves Blížkovice List vlastnictví: 497
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši 17.296,84 Kč včetně příslušenství a nákladů nalézacího řízení
povinný: Zerza Vladimír, nar.: 17.3.1948

Oprávnění pro

SECAPITAL S.Á.R.L., id.č. B 108305, Avenue Charles de Gaulle 2, Luxembourg L-1911, Lucembursko

Povinnost k

Parcela: St. 238, Parcela: 1142

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-22766/2013 -20 ze dne 30.01.2014. Právní účinky zápisu ke dni 30.01.2014. Zápis proveden dne 05.03.2014.

V-778/2014-713

Pořadí k 30.01.2014 18:17

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Zerza Vladimír, nar.: 17.3.1948

Povinnost k

Parcela: St. 238, Parcela: 1142

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov č.j. 137 Ex-22766/2013 -21 ze dne 30.01.2014. Právní účinky zápisu ke dni 30.01.2014. Zápis proveden dne 24.02.2014; uloženo na prac. Znojmo

Z-749/2014-713

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Zerza Vladimír, nar.: 17.3.1948

Povinnost k

Parcela: St. 238, Parcela: 1142

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov 137 Ex-14002/2013 -20 ze dne 02.10.2013; uloženo na prac. Znojmo

Z-16504/2013-713

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k

Zerzová Marie, č.p. 263, 67155 Blížkovice, RČ/IČO: 575924/1466

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M. : 120 EX-8652/2014 - 7 ze dne 08.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 11.08.2017. Zápis proveden dne 14.08.2017; uloženo na prac. Klatovy

-

Z-5024/2017-404

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.04.2019 09:55:02

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 593770 Blížkovice
Kat.území: 605689 Ves Blížkovice List vlastnictví: 497
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl 1/3**

Povinnost k

Zerzová Marie, č.p. 263, 67155 Blížkovice, RČ/IČO:

575924/1466

Parcela: St. 238, Parcela: 1142

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Klatovy 120 EX-
8652/2014 -49 ze dne 11.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 11.08.2017.
Zápis proveden dne 15.08.2017; uloženo na prac. Znojmo

Z-5706/2017-713

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresního soudu ve Znojmě 13 D 436/2016 - 32
ze dne 06.02.2017. Právní účinky zápisu ke dni 06.02.2017. Právní účinky zápisu ke dni 06.02.2017.
Zápis proveden dne 09.02.2017.

V-1207/2017-713

Pro: Zerza Vladimír, č.p. 263, 67155 Blížkovice

RČ/IČO: 790115/4734

Zerzová Marie, č.p. 263, 67155 Blížkovice

575924/1466

Zerzová Lenka, Slunečná 756/1, Přímětice, 66904 Znojmo

766225/4710

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
1142	51200	1536

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 30.04.2019 10:16:48

Kopie katastrální mapy



Fotodokumentace



příjezdová komunikace



předzahrádka u rD č.p. 263



pohled ze dvora



vedlejší stavby



vedlejší stavby



pohled ze zahrady na vedlejší stavby



zahrada parc.č. 1142



prádelna



koupelna s WC



kuchyně



pokoj



sklep