

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 2257-33/20

NEMOVITÁ VĚC:	pozemky parc.č. St. 69, součástí je rodinný dům č.p. 53, parc.č. St. 183, součástí je rodinný dům č.p. 117, parc.č. 366/2, parc.č. 366/43, parc.č. 760
Katastrální údaje :	Kraj Kraj Vysočina, okres Žďár nad Sázavou, obec Chlumětín, k.ú. Chlumětín
Adresa:	Chlumětín 117, 592 02 Chlumětín

VLASTNÍK:	REVITBUILD s.r.o.
Adresa:	č. p. 117, 592 02 Chlumětín

OBJEDNAVATEL:	Administrace insolvenčí CITY TOWER, v.o.s., IČ 29414873 insolvenční správce dlužníka - REVITBUILD s.r.o. , IČ 28800354
Adresa:	Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha

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 majetkové podstaty v rámci insolvenčního řízení č.j.: KSPA 53 INS 14372 / 2019. (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	---



Stav ke dni: 19.5.2020

Datum místního šetření: 19.5.2020

Za přítomnosti: Ing. Marka Rauchfusse

Počet stran: 21 stran

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 24.6.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti REVITBUILD s.r.o., IČ 28800354 zapsané na LV č. 134 v k.ú. Chlumětín, obec Chlumětín, okres Žďár nad Sázavou. Jedná se o pozemky parc.č. St. 69, součástí je rodinný dům č.p. 53, parc.č. St. 183, součástí je rodinný dům č.p. 117, parc.č. 366/2, parc.č. 366/43, parc.č. 760, vše včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně (tržní hodnotě) těchto nemovitých věcí pro účely zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení, k datu provedení prohlídky nemovité věci, tj. k 19.5.2020.

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. Chlumětín 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. 188/2019 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 opotřeбенé 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 možnostem v daném regionu v oblasti s obdobným typem realit.

Přehled podkladů

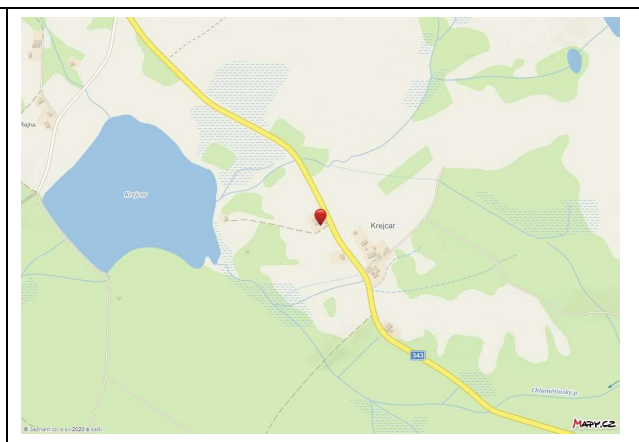
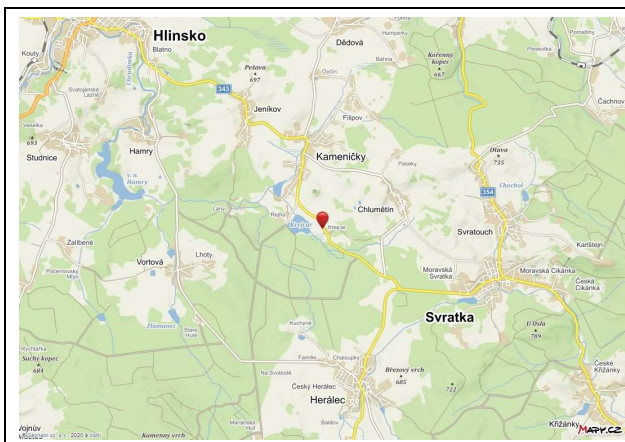
- a) Informace získané nahlížením do KN (<https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>)
- b) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 134 k.ú. Chlumětín ze dne 8.4.2020.
- c) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Chlumětín.
- d) Informace a podklady poskytnuté objednatelem posudku.
- e) Vyhláška MF č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- f) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
- g) Informace a podklady poskytnuté jednatelem společnosti REVITBUILD s.r.o., panem Ing. Markem Raufussem, na místním šetření dne 19.5.2020.
 - Pasport stavby RODINNÝ DŮM (půdorys přízemí a podkroví, pohledy), vypracoval Jiří Vencálek, IČO: 65753593, č.z. 31/2012, datum 06/2016.

- h) 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.
- i) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>).
- j) Územní plán obce Chlumětín (<https://www.zdarns.cz/mesto-zdar/z-obci-ve-spravnim-obvodu/uzemni-plan-obci/uzemni-plan?id=9>).
- k) Informace ze systému pojišťovny Kooperativa o záplavovém území (<https://knz.koop.cz/>).

Místopis

Chlumětín je obec v okrese Žďár nad Sázavou v Kraji Vysočina. Žije zde cca 205 obyvatel. Chlumětín je nejseverněji položenou obcí okresu. Má dvě osady: Krejcar – u stejnojmenného rybníka, 2 km jihovýchodně od Chlumětína, při silnici II/343 z Hlinska do Svatky a Paseky – ležící 1 km severně od Chlumětína.

Předmětná nemovitá věc je situovaná osadě Krejcar, při silnici II/343. Okolní zástavbu tvoří několik málo rodinných domů nebo rekreačních objektů.



Dopravně je tato část obce obsluhována autobusovou dopravou s minimem spojů v průběhu dne. Zastávka autobusu je vzdálena cca 130 m od oceňované nemovité věci.

Příjezd k nemovitým věcem je umožněn po veřejné zpevněné komunikaci - silnice II/343 a následným sjezdem přes pozemek parc.č. 732/1, k.ú. Chlumětín (vlastník: Česká republika).

Celkový popis

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci včetně všech součástí a příslušenství.

Pozemky:

- **parc.č. St. 69**, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 142 m², součástí je stavba rodinného domu č.p. 53. Ve skutečnosti je pozemek z části zastavěný stavbou rodinného domu č.p.53 a z části vedlejší stavbou kůlny. Nezastavěná část je využívána jako dvůr.
- **parc.č. St. 183**, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 292 m², součástí je stavba rodinného domu č.p. 117, která je postavena na celé ploše pozemku.
- **parc.č. 366/43**, zahrada o výměře 488 m². Pozemek je využíván jako rovinatá oplocená zahrada ve funkčním celku se stavbami rodinných domů. Součástí pozemku jsou trvalé porosty malého rozsahu bez vlivu na obvyklou cenu.
- **parc.č. 760**, ostatní plocha o výměře 257 m². Pozemek je využíván jako rovinatá oplocená zahrada

(dvůr) ve funkčním celku se stavbami rodinných domů. Součástí pozemku jsou trvalé porosty malého rozsahu bez vlivu na obvyklou cenu.

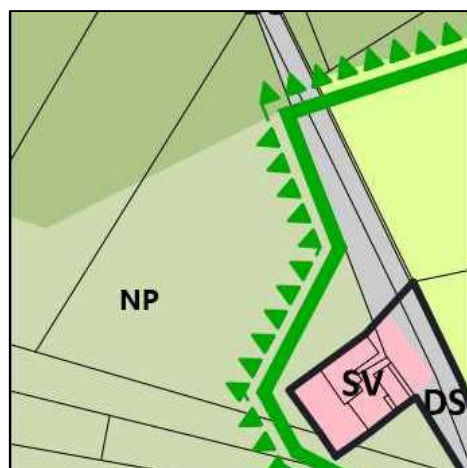
- **parc.č. 366/2**, trvalý travní porost o výměře 11 175 m². Menší část pozemku (cca 780 m²) je využívána jako oplocená zahrada ve funkčním celku s rodinným domem č.p. 117. Součástí této části pozemku jsou trvalé porosty malého rozsahu bez vlivu na obvyklou cenu. Převážná část pozemku je využívána k zemědělským účelům jako trvalý travní porost, na kterém hospodaří pan Pavel Příhoda, IČ 45649065.

**pozn.: dle sdělení pana Ing. Rauchfusse není na pronájem pozemku uzavřena žádná pachtovní smlouva.*

Přes jižní část pozemku prochází vzdušné vedení elektrické energie nízkého napětí.

Dle územního plánu obce Chlumětín leží pozemek parc.č. 366/2 ve stabilizované ploše s funkčním využitím NP - plochy přírodní a pozemky parc.č. St.69, parc.č. St.183, parc.č. 760 a parc.č. 366/43 leží ve stabilizované ploše s funkčním využitím SV - plochy smíšené obytné (venkovské).

Zdroj: <https://www.zdarns.cz/mesto-zdar/z-obci-ve-spravnim-obvodu/uzemni-plany-obci/uzemni-plan?id=9>



Stavby:

- **rodinný dům č.p. 53** (součást pozemku parc.č. St. 69)



**pozn.: zakres stavby rodinného domu č.p. 53 v katastrální mapě neodpovídá skutečnému stavu. Ve skutečnosti je stavba postavena převážně na pozemku jiného vlastníka parc.č. 732/1, k.ú. Chlumětín (vlastník: Česká republika).*

Informativní výměry:

Zastavěná plocha cca 250 m²

Obestavěný prostor cca 1100 m³

Jedná se o samostatně stojící stavbu rodinného domu, která je podsklepená pouze v malé části, má jedno nadzemní podlaží a půdní prostor pod sedlovou střechou s polovalbou. Konstrukčně je stavba postavena ze smíšeného zdiva (pálená cihla, nepálená cihla, kámen) na základech bez izolací proti zemní vlhkosti. Stropní konstrukce jsou trámové. Střecha je sedlová, krov dřevěný, krytina z osinkocementových šablon. Omítky jsou vápenné hladké, v části opadané. Původní prkenné podlahy

jsou prohnílé. Okna a dveře jsou poničené. Jedná se o objekt původně postavený kolem roku 1888, který byl využívaný jako hospoda s obytnou a hospodářskou částí. V současné době je využívána pouze garáž v krajní severní části objektu. Celkově je stavba ve špatném až havarijním stavu. O souhlas s odstraněním stavby nebylo na příslušném stavebním úřadě požádáno.

**pozn.: z bezpečnostních důvodů nebyla provedena prohlídka všech prostor v objektu a jeho podrobné zaměření.*

- rodinný dům č.p. 117 (součást pozemku parc.č. St. 183)



Samostatně stojící stavba, která má jedno částečné podzemní podlaží, přízemí a částečně i druhé nadzemní podlaží. Dispozičně je dům rozdělen na obytnou část, která je stavebně a provozně propojena se skladem ve východní části stavby. Celkový půdorysný tvar domu je přibližně do písmene L. Dům je napojen na pitnou vodu z vlastní studny postavené na pozemku jiného vlastníka parc.č. 732/1 (bez právního zajištění věcným břemenem) a el. energii. Kanalizace je svedena do jímky na vyvážení na vlastním pozemku parc.č. 760. V okolí není možnost napojení na hlavní řady inženýrských sítí (vody, plynu, kanalizace).

Dispoziční řešení:

1.PP (zadní/západní část) - sklep, kotelná, uhelna.

1.NP (přední/východní část) - vytápěný sklad s vraty na jižní straně domu, propojený dveřmi s obytnou částí.

1.NP (zadní/západní část) - chodba se vstupem ze severní strany domu. Z chodby je přístupný byt 1+1 s příslušenstvím a sklad. V jihovýchodní části domu je situovaný vstup přes zádveří do mezonetového bytu 4+1 s příslušenstvím.

2.NP- dva pokoje a koupelna k bytu 4+1.

Užitná plocha

Název

Užitná plocha

1.PP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
suterén	35,00 m ²	0,50	17,50 m ²

17,50 m²

1.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sklad	89,49 m ²	0,50	44,75 m ²
zádveří	3,15 m ²	1,00	3,15 m ²
spíž	1,92 m ²	1,00	1,92 m ²
chodba	10,10 m ²	1,00	10,10 m ²
kuchyně	18,64 m ²	1,00	18,64 m ²

obývací pokoj	19,42 m ²	1,00	19,42 m ²
ložnice	19,07 m ²	1,00	19,07 m ²
schodiště	2,58 m ²	1,00	2,58 m ²
koupelna	6,67 m ²	1,00	6,67 m ²
WC	1,28 m ²	1,00	1,28 m ²
chodba	12,71 m ²	1,00	12,71 m ²
chodba	4,02 m ²	1,00	4,02 m ²
kuchyně	9,21 m ²	1,00	9,21 m ²
obývací pokoj	28,82 m ²	1,00	28,82 m ²
koupelna	4,81 m ²	1,00	4,81 m ²
WC	1,48 m ²	1,00	1,48 m ²

188,63 m²

2.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba	6,90 m ²	1,00	6,90 m ²
pokoj	20,38 m ²	1,00	20,38 m ²
pokoj	21,19 m ²	1,00	21,19 m ²
koupelna s WC	2,50 m ²	0,80	2,00 m ²

50,47 m²

256,60 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	49,50	2,10 m
1.NP	292,33	3,20 m
2.NP	50,85	2,50 m
	392,68 m²	

Obestavěný prostor (informativně)

Obestavěný prostor - celkem:	1 803,05 m ³
------------------------------	-------------------------

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy jsou provedeny s částečnou izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce jsou zděné cihelné tl. 45 cm. Stropní konstrukce jsou s rovným podhledem. Střecha je sedlová, krov dřevěný, krytina z pozinkovaného plechu opatřeného nátěrem (obytná část) a z osinkocementových šablon (sklad). Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou hladké vápenné štukové. Vnější fasáda obytné části je tvořena kontaktním zateplovacím systémem, skladová část má fasádu vápenocementovou hladkou. Vnitřní keramický obklad je proveden částečně v kuchyních, v koupelnách a na WC. Schodiště v domě je betonové s teraco povrchem, do sklepa jsou schody cihelné. Podlahy jsou standardní z PVC, lamina a keramické dlažby. Okna v obytné části jsou plastová s dvojsklem ve skladu jsou okna jednoduchá. Dveře foliované plné nebo prosklené do ocelových nebo obložkových zárubní. Vchodové dveře jsou plastové. Vrata do skladu jsou dřevěná dvoukřídlá. Vytápění je ústřední z kotle na tuhá paliva. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Rozvody vody jsou provedeny teplé i studené. Ohřev TUV je zajištěn el. bojlerem. Kanalizace je svedena do jímky. Hygienické vybavení tvoří umyvadla, 2x vana, 1x sprchový kout, 3x splachovací WC. Kuchyň v bytě 1+1 je vybavena linkou a v bytě 4+1 linkou a spotřebiči (vybavení kuchyní není součástí obvyklé ceny). Ostatní vybavení tvoří krbová kamna v obývacím pokoji.

Stáří a technický stav:

Dle informací byl rodinný dům postavený v 60. letech minulého století. V 80. letech byla provedena

nástavba 2.NP. Během dalších let byla prováděna běžná údržba. V roce 2018 bylo provedeno zateplení fasády obytné části domu a rekonstrukce interiérů bytu 4+1 (podlahy, inter. dveře, koupelny, kuchyně). Celkový stavebně technický stav je průměrný. Opotřebením je stanoveno odborným odhadem na 45%.

Příslušenství a součástí :

- vedlejší stavba dřevěné kůlny u rodinného domu č.p. 53 na parc.č. St.69 (havarijní stav),
- kopaná studna hl. 3,5 m na parc.č. 732/1, k.ú. Chlumětín (vlastník pozemku: Česká republika),
- venkovní úpravy standardního rozsahu (zpevněné plochy, oplocení, branka, brána, venkovní bazén, skleník, jímka na vyvážení na parc.č. 760, přípojka vody ze studny, kanalizace do jímky, přípojka el.NN).,
- trvalé porosty (listnaté, jehličnaté stromy a keře) malého rozsahu, průměrné údržby.

Stavebně technický stav příslušenství je průměrný. Veškeré příslušenství a součástí jsou zohledněny v navržené výsledné obvyklé ceně.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- 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
- ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář:

- *Zákres stavby rodinného domu č.p. 53 v katastrální mapě neodpovídá skutečnému stavu. Ve skutečnosti je stavba postavena převážně na pozemku jiného vlastníka parc.č. 732/1, k.ú. Chlumětín (viz. text)*



Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář:

- *Poloha v chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy - I. - IV. zóna.*

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje

ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

- Na LV č. 134 k.ú. Chlumětín ze dne 8.4.2020 jsou uvedeny následující omezení, poznámky a jiné zápisy:

- Zástavní právo smluvní
- Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - REVITBUILD s.r.o.
- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - REVITBUILD s.r.o.

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.

- Studna sloužící k zásobování domů pitnou vodou je postavena na pozemku jiného vlastníka parc.č. 732/1, k.ú. Chlumětín.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

Komentář:

- Dle sdělení pana Ing. Rauchfusse není na pronájem předmětných nemovitých věcí uzavřena žádná nájemní smlouva.
- Stavba rodinného domu č.p. 53 je ve špatném až havarijním stavu.

OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota

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 kancelářemi 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:	256,60 m ²
Obestavěný prostor:	1 803,05 m ³
Zastavěná plocha:	292,33 m ²
Plocha pozemku:	12 354,00 m ²

Odůvodnění srovnávací metody:

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 prodejkách 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 v okruhu cca 10 km tyto nemovitosti:

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1.
Lokalita:	Pláňavy, Chrudim
Popis:	Prodej rodinného domu na samotě v chráněné krajinné oblasti Žďárských vrchů v osadě Pláňavy v obci Vojtěchov u Hlinska v Čechách, okres Chrudim. Na pozemku o celkové ploše 8437 m ² se nachází dvoupatrová nemovitost s dvougaraží, dílnou a stodolou, zahradou s vrtanou studnou a lesem. K dispozici na zahradě venkovní posezení s krbem, zeleninovou zahrádkou. Dispozice: 1. nadzemní podlaží: zádveří s

vchodem na půdu a do sklepa, obývací část s krbem, pokoj, kuchyň s kachlovými kamny, koupelna s WC a chodba s posezením a kachlovými kamny. 2. nadzemní podlaží: chodba, pokoj a koupelna s WC. Veškerá občanská vybavenost v Hlinsku v Čechách. Volné ihned. Ve volném čase možnost houbaření, cykloturistiky.

Pozemek: 8 437,00 m²

Užitná plocha: 190,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - nepatrně menší objekt	1,10
K3 Poloha - obdobná lokalita	1,00
K4 Provedení a vybavení - nepatrně lepší	0,90
K5 Celkový stav - nepatrně lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - obdobná zahrada, ale menší ostatní pozemky	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení	0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
5 900 000 Kč	0,80	4 720 000 Kč

Název: 2.

Lokalita: Svratka - Česká Cikánka, okres Žďár nad Sázavou

Popis: V zastoupení majitele nabízíme ke koupi jedinečný rekreační objekt s větším pozemkem v srdci CHKO Žďárské vrchy. Stylová rekreační chalupa s uzavřeným dvorem je vhodná nejen k trvalému bydlení nebo celoroční rekreaci, ale také jako investiční příležitost. Objekt ve tvaru "U" se skládá z obytné části, kde jsou pokoje a kuchyně, částí s prostornou společenskou místností s krbem a částí se sociálním a technickým zázemím. Nad celým objektem lze vybudovat půdní vestavbu. Nemovitost je umístěna na hranici lesa a bezprostředně k ní náleží větší pozemek. V blízkosti se nachází lyžařský vlek a golfový areál. Prodej nejvyšší nabídky (více info v RK). Zastavěná plocha: 587 m²

Pozemek: 14 059,00 m²

Užitná plocha: 400,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - větší objekt	0,70
K3 Poloha - lepší poloha	0,80
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - obdobné pozemkové zázemí	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
6 500 000 Kč	0,48	3 120 000 Kč

Název: 3.

Lokalita: Karlov, okres Žďár nad Sázavou

Popis:			Prostorný RD v krásné lesnaté krajině CHKO Žďárské vrchy blízko rekreační oblasti Velké Dářko v malé vesnici Karlov velmi dobře dostupné po silnici 1. tř. Žďár nad Sázavou - Kolín. Dvougenerační rodinný dům se dvěma byty 4+kk a garáží, zahradou na rovinatém, oploceném pozemku o celkové výměře 2840m ² v jižní části obce Karlov, cca 10 km severně od okresního města Žďáru nad Sázavou. Přístup je po zpevněné obecní komunikaci. Dům kolaudovaný v r. 2000, obě bytové jednotky mají samostatné vstupy. V 1. NP je byt 4+kk o celkové podlahové ploše 142,2m ² (vč. garáže), v podkroví je byt 4+kk o podlahové ploše 101,8m ² , oba vč. příslušenství (kuchyně, koupelna, WC). Dům je zděný, střecha sedlová, pálená krytina. Vytápění ÚT a ohřev vody plynovým kotlem, okna dřevěná s dvojsklem, rozvody vody a odpady v plastu, elektrorozvody měděné. Vrata garáže jsou sekční na dálkové ovládání. Dům má centrální vysavač, el. zabezpeč. systém, rozvod antén a internetu a vestavené skříně. Přípojky IS - voda, NN, plyn, voda i přes domácí vodárnu z vrtu, jímka. Celkový technický stav je velmi dobrý. Za domem stojí stavba, původně zamýšlena jako krytý bazén, je zde příprava pro technologie, stavebně - technicky však není dořešeno, dále je zde domek - sklad (dílna). K domu je přistavěn sklad, kdy jeho střecha plynule navazuje na střechu RD. Na zahradě je ještě dřevěná stavba - sklad. Vzhledem k blízkosti Velkého Dářka je nemovitost vhodná i k přestavbě na penzion. Možnost financování hypotéčním úvěrem nebo úvěrem ze stavebního spoření - vyřídíme.
Pozemek:	2 840,00 m ²		
Užitná plocha:	223,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - inzerce		0,90	
K2 Velikosti objektu - obdobný objekt		1,00	
K3 Poloha - lepší		0,80	
K4 Provedení a vybavení - nepatrně lepší		0,90	
K5 Celkový stav - lepší		0,85	
K6 Vliv pozemku - větší zahrada, ale bez dalších pozemků		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení		0,95	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
6 399 000 Kč	0,52	3 327 480 Kč	



Zdroj: www.sreality.cz

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	3 120 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 722 493 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	4 720 000 Kč/ks

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá že obdobné rodinné domy v dané lokalitě jsou obchodovány v rozmezí 3.120.000,- Kč až 4.720.000,- Kč. 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. 3.722.493,- Kč.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	3 722 493 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	3 722 493 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	3 722 493 Kč
Obvyklá cena (tržní hodnota)	3 700 000 Kč

Silné stránky

- lokalita vhodná k rekreačním účelům, velké pozemkové zázemí, dispozice rodinného domu č.p. 117 umožňuje kombinaci bydlení a podnikání.

Slabé stránky

- absence možnosti napojení na hlavní řady vody, kanalizace, plynu v lokalitě, špatný až havarijní stav rodinného domu č.p. 53, převážná část stavby č.p. 53 je postavena na pozemku parc.č. 732/1, k.ú. Chlumětín (vlastník pozemku: Česká republika), poloha v malé osadě bez občanské vybavenosti.

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.

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 stanovuji **obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí zapsaných na LV č. 134 v k.ú. Chlumětín, obec Chlumětín, okres Žďár nad Sázavou - pozemků parc.č. St. 69, součástí je rodinný dům č.p. 53, parc.č. St. 183, součástí je rodinný dům č.p. 117, parc.č. 366/2, parc.č. 366/43, parc.č. 760, vše včetně součástí a příslušenství, k datu ocenění 19.5.2020, po zaokrouhlení na:**

3 700 000 Kč

slovy: Třimilionysedmsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.11.2

Ve Velaticích 24.6.2020

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. 2257-33/20 znaleckého deníku.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
1. Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 134	3
2. Kopie katastrální mapy	1
3. Fotodokumentace	3

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 134

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.04.2020 13:35:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 1 pro Administrace insolvenční CITY TOWER, v.o.s.

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 595721 Chlumětín

Kat.území: 651834 Chlumětín

List vlastnictví: 134

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo REVITBUILD s.r.o., č.p. 117, 59202 Chlumětín	28800354	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 69	142	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: Chlumětín, č.p. 53, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 69				
St. 183	292	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: Chlumětín, č.p. 117, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 183				
366/2	11175	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
366/43	488	zahrada		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
760	257	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

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

- budoucí dluh ve výši 2.550.000,-Kč
- dluhy z bezdůvodného obohacení vzniklé do 30.11.2028 do celkové výše 2.550.000,-Kč
- budoucí dluhy z titulu náhrady škody a smluvní pokuty vzniklé do 30.11.2028 do celkové výše 255.000,-Kč

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: St. 183, Parcela: St. 69, Parcela: 366/2, Parcela: 366/43, Parcela: 760

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.10000688770(NV_164000) ze dne 22.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2018 15:04:14. Zápis proveden dne 19.07.2018; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou

V-3555/2018-714

Pořadí k 27.06.2018 15:04

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.10000688770(NV_164000) ze dne 22.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2018 15:04:14. Zápis

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, kód: 714.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.04.2020 13:35:03

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou Obec: 595721 Chlumětín
Kat.území: 651834 Chlumětín List vlastnictví: 134
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

proveden dne 19.07.2018; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou
V-3555/2018-714

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.10000688770(NV_164000) ze dne 22.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2018 15:04:14. Zápis proveden dne 19.07.2018; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou

V-3555/2018-714

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.10000688770(NV_164000) ze dne 22.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2018 15:04:14. Zápis proveden dne 19.07.2018; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou

V-3555/2018-714

o Zástavní právo smluvní

- dluh ve výši 1.200.000,- Kč
- budoucí dluh z titulu Smlouvy o revolvingovém úvěru do výše 1.200.000,- Kč
- budoucí dluh z titulu smluv o úvěru vzniklý do 31.1.2024 do výše 5.000.000,- Kč
- budoucí dluhy vzniklé z bezdůvodného obohacení do 31.7.2024 do výše 6.200.000,- Kč
- budoucí dluhy vzniklé z důvodu náhrady škody a smluvní pokuty do 31.7.2024 do výše 620.000,- Kč

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: St. 183, Parcela: St. 69, Parcela: 366/2, Parcela: 366/43, Parcela: 760

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.10000712045(NV_164000) ze dne 22.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2019 09:49:28. Zápis proveden dne 20.02.2019; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou

V-423/2019-714

Pořadí k 30.01.2019 09:49

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.10000712045(NV_164000) ze dne 22.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2019 09:49:28. Zápis proveden dne 20.02.2019; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou

V-423/2019-714

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.10000712045(NV_164000) ze dne 22.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2019 09:49:28. Zápis proveden dne 20.02.2019; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou

V-423/2019-714

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.10000712045(NV_164000) ze

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, kód: 714.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.04.2020 13:35:03

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou Obec: 595721 Chlumětín
Kat.území: 651834 Chlumětín List vlastnictví: 134
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

dne 22.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2019 09:49:28. Zápis
proveden dne 20.02.2019; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou
V-423/2019-714

*D Poznámky a další obdobné údaje**Typ vztahu***o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)***Povinnost k*

REVITBUILD s.r.o., č.p. 117, 59202 Chlumětín, RČ/IČO:
28800354

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2
z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajského soudu v Hradci Králové KSPA53INS-
14372/2019 -A-15 ze dne 26.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2019
12:44:50. Zápis proveden dne 30.09.2019; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou
Z-3084/2019-714

*Související zápisy***Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona***Povinnost k*

REVITBUILD s.r.o., č.p. 117, 59202 Chlumětín,
RČ/IČO: 28800354

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2
z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajského soudu v Hradci Králové KSPA53INS-
14372/2019 -A-15 ze dne 26.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
26.09.2019 12:44:50. Zápis proveden dne 30.09.2019; uloženo na prac. Žďár nad
Sázavou
Z-3084/2019-714

*Plomby a upozornění - Bez zápisu**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**Listina*

o Smlouva kupní ze dne 27.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2018 10:30:48.
Zápis proveden dne 25.07.2018.

V-3726/2018-714

Pro: REVITBUILD s.r.o., č.p. 117, 59202 Chlumětín

RČ/IČO: 28800354

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
366/2	95001	10854
	96701	321
366/43	95001	488

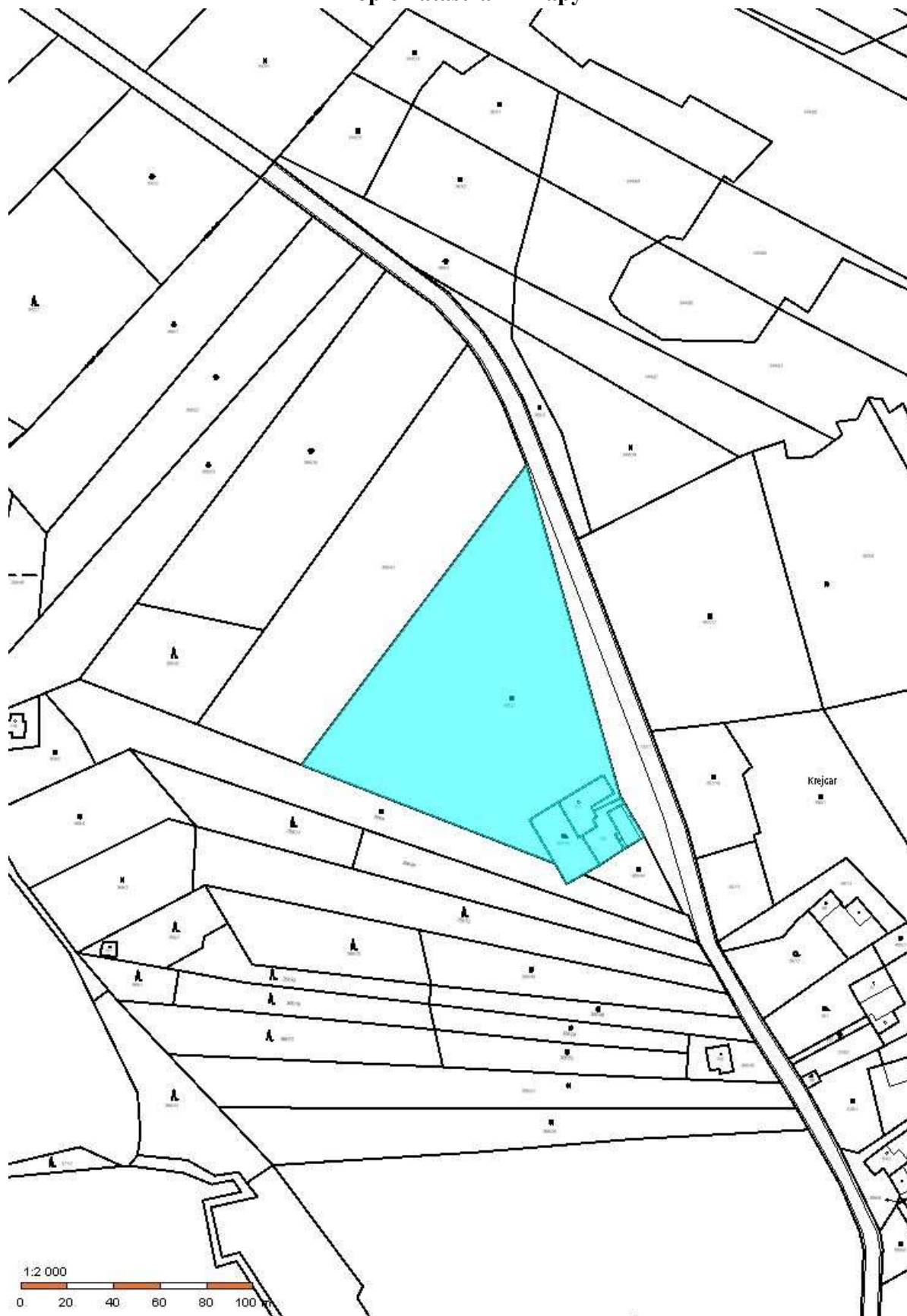
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, kód: 714.

strana 3

Kopie katastrální mapy



Fotodokumentace



interiér domu č.p.53



interiér domu č.p.53



interiér domu č.p. 117 (sklad)



interiér domu č.p. 117 (byt 1+1)



interiér domu č.p. 117 (byt 1+1)



interiér domu č.p. 117 (schody do patra)



interiér 1.NP domu č.p. 117 (byt 4+1)



interiér 1.NP domu č.p. 117 (byt 4+1)



interiér 1.NP domu č.p. 117 (byt 4+1)



interiér 1.NP domu č.p. 117 (byt 4+1)



interiér 2.NP domu č.p. 117 (byt 4+1)



interiér 2.NP domu č.p. 117 (byt 4+1)



interiér 2.NP domu č.p. 117 (byt 4+1)



interiér 1.PP domu č.p. 117 (kotelna)



zahrada na parc.č. 366/43



zahrada na parc.č. 760



část zahrady na parc.č. 366/2



zemědělská část pozemku parc.č. 366/2