

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4686 – 267 / 12

o obvyklé ceně nemovitostí úpadce, a to:
- objektu bydlení č.p. 139 na pozemku p.č. 568 vč. příslušenství a
pozemků p.č. 568, p.č. 569, p.č. 2398, p.č. 2399, p.č. 2400, p.č. 2791, p.č.
3363, p.č. 3364,
vše v k.ú. Šaratice, obec Šaratice, kraj Jihomoravský

Vlastník nemovitostí:

OLPE MONEY s.r.o.

IČ: 25381156

Kopánky 1232, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště 5
(insolvenční řízení č.j. KSBR 39 INS 9304/2012-A-8)

Objednatel posudku:

Ing. Michal Zámečník, Stará Osada 27 , 615 00 Brno
insolvenční správce dlužníka OLPE MONEY s.r.o.

Účel posudku:

stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku úpadce
pro účely insolvenčního řízení

Vypracoval:

Ing. Marek Liška

V Brně dne 15.11.2012

Ing. Lukáš Dřínovský, Ph.D.
vedoucí znalecké sekce

Prof.Ing. Rostislav Drochytka, CSc.
vedoucí znaleckého ústavu

A. SITUACE:

1. Zadání posudku:

Objednatelem je v rámci vedeného insolvenčního řízení požadováno zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitého majetku specifikovaného dále, který je ve vlastnictví úpadce společnosti OLPE MONEY s.r.o., IČ: 25381156, a to ke dni provedení místního šetření 9.11.2012.

2. Podklady pro zpracování posudku:

- a) Výpis z KN, LV č. 35 pro k.ú. Šaratice, obec Šaratice, vyhotovený dálkovým přístupem dne 25.10.2012 a prokazující stav evidovaný ke dni 25.10.2012
- b) Aktuální informace z KN o oceňované nemovitosti, přístupových pozemcích a výřez z katastrální mapy, zdroj. www.cuzk.cz
- c) Místní šetření provedené dne 9.11.2012 zástupcem znaleckého ústavu Stavexis, s.r.o.
- d) Fotodokumentace pořízená při místním šetření
- e) Informace ze serveru Kooperativy pojišťovny, a.s.: <https://adr.koop.cz/common.jsp/vzniky.common.uiradr.jsp/login.jsp?showOnly=true>
- f) Informace z trhu nemovitostí, z vlastní databáze (archiv znalce, realizované prodeje, znalecké posudky a ocenění, apod.) a z realitní databáze MOISES
- g) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění

B. N Á L E Z :

1. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo: OLPE MONEY s.r.o., IČ: 25381156
Kopánky 1232, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště 5

Nemovitosti na LV č. 35 pro k.ú. Šaratice, obec Šaratice, kraj Jihomoravský:

- Objekt bydlení č.p. 139 na p.č. 568
- Pozemky p.č. 568, p.č. 569, p.č. 2398, p.č. 2399, p.č. 2400, p.č. 2791, p.č. 3363, p.č. 3364

2. Dokumentace a skutečnost :

Předmětem ocenění je objekt bydlení č.p. 139 situovaný na pozemku p.č. 568 a pozemky p.č. 568, p.č. 569, p.č. 2398, p.č. 2399, p.č. 2400, p.č. 2791, p.č. 3363, p.č. 3364, vše v k.ú. Šaratice, obec Šaratice.

Pro potřebu zpracování znaleckého posudku bylo, vzhledem k pokusu zpřístupnění nemovitosti, svoláno místní šetření na den 9.11.2012 v 9 hodin. Toto místní šetření proběhlo za účasti pana Kaloudy. Při místním šetření byla pořízena fotodokumentace nemovitosti, z níž část tvoří přílohu č. 1 znaleckého posudku.

V současné době užívá objekt pan Jaroslav Kalouda, přičemž bližší podrobnosti o tom, na základě jakého právního podkladu je dům užíván, nejsou zpracovateli známy.

Obec Šaratice, katastrální území Šaratice, leží ve východním výběžku dyjsko-svrateckého úvalu. Obec je vzdálena přibližně 5 km severovýchodně od Újezda u Brna, přibližně 9 km od Slavkova u Brna a přibližně 20 km od Brna, v nadmořské výšce kolem 204 m a rozlohou zabírá 822 ha. V současné době v obci žije více než 1.000 obyvatel. V obci jsou provedeny rozvody plynu, vody, elektřiny a kanalizace. V obci je dostatečná občanská vybavenost - mateřská škola, obecní úřad, pošta, hasičská zbrojnice, knihovna, praktický a dětský lékař.

Přístup k objektu č.p. 568 a p.č. 569 je zcela bezproblémový z veřejné komunikace p.č. 505/1 (ostatní plocha, silnice) ve vlastnictví Jihomoravského kraje a pak dále přes pozemek p.č. 589/1 (ostatní plocha, ostatní komunikace) ve vlastnictví obce Šaratice. Přístup i příjezd k pozemkům p.č. 2398, p.č. 2399, p.č. 2400 je z ulice Kavriánov přes pozemek p.č. 2410(orná půda) ve vlastnictví obce Šaratice. Přístup a příjezd k pozemku p.č. 2791 je z pozemní komunikace vedoucí ze Šaratic směr Milešovce přes pozemky p.č. 2896(orná půda) ve vlastnictví firmy Roštěnice a.s. dále přes pozemek p.č. 2843 (orná půda) ve vlastnictví obce Šaratice a přes pozemek p.č. 2790(orná půda) ve vlastnictví Luže Antonína. Přístup a příjezd k pozemkům p.č. 3363 a p.č. 3364 je z ulice Slunná přes pozemek p.č. 3361 (orná půda) ve vlastnictví obce Šaratice a dále přes pozemek p.č. 3361 (orná půda) ve vlastnictví M Real Invest.

Omezení vlastnického práva: Na LV č. 35 pro k.ú. Šaratice je v části C zapsáno následující omezení vlastnického práva:

- zástavní právo smluvní do výše 2.520.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 2.520.000,- Kč vzniklé do 31.1.2029 ve prospěch MIDEŠTA, s.r.o., Bechyňská 419/41a, Brno , právní účinky vkladu práva ke dni 16.12.2008, souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 25.8.2011

Výše uvedené omezení vlastnického práva není vzhledem k účelu zpracování tohoto posudku ve výsledném návrhu obvyklé ceny jakkoliv zohledněno. Věcná břemena, restituční nároky ani jiná omezení vlastnického práva nebyla zjištěna. Na LV č. 35 není žádné další omezení vlastnického práva zapsáno.

Dle vyhledávání adres v registru UIR ADR je adresa oceňované nemovitosti vedena v databázi Kooperativy pojišťovny, a.s. s kódem záplavy 2, tedy území se zvýšenou pravděpodobností vzniku povodně nebo záplavy - odpovídá předpokládanému maximálnímu možnému rozlivu.

Příslušenství oceňovaného objektu tvoří vedlejší stavba skladu, venkovní úpravy, jako jsou přípojky IS (el. voda, kanalizace, plyn), zpevněné plochy dlážděné, přístřešek, oplocení, a dále trvalé porosty (vzrostlé stromy a keře). Jedná se o běžný

rozsah příslušenství, které je v podstatě samostatně neobchodovatelné, a jako takové je zahrnuto do celkového výsledného odhadu obvyklé ceny, přičemž jeho podrobnější hodnotová analýza není v tomto případě účelná.

3. Popis oceňované nemovitosti :

3.1. Objekt bydlení č.p. 139

Objekt bydlení je řadový vnitřní ve tvaru L, je nepodsklepený a má jedno nadzemní podlaží a nevyužité podkroví. Konstrukční provedení a vybavení je podrobněji uvedeno v následující tabulce.

Stavební prvek	Popis
Základy	Betonové pasy
Svislé konstrukce	Zděné, cihelné, dřevěné příčky
Stropy a podhledy	Dřevěné
Zastřešení mimo krytinu	Střecha sedlová, dřevěný krov
Krytina střechy	Pálená taška
Klempířské konstrukce	Pozinkované
Vnitřní omítky	Vápenné omítky
Fasádní omítky	Břizolit
Vnitřní obklady	Keramický obklad v místnostech WC a koupelen
Schody	není
Dveře	Vstupní dveře dřevěné, vnitřní dveře dřevěné plné do dřevěných zárubní
Okna	Dřevěná kastlová,
Podlahy	dřevěné podlahy, parkety
Vytápění	elektrický přímotop
Elektroinstalace	230V i 380V
Rozvod vody	Běžné rozvody vody, napojení na obecní vodovod
Zdroj teplé vody	el. bojler
Instalace plynu	Ne, plyn přiveden před dům
Kanalizace	Odkanalizování do veřejné kanalizace
Vybavení kuchyně	Kuchyňská linka s dřezem, elektrický sporák
Vnitřní hygienické vybavení	vany, umyvadla, splachovací WC
Ostatní	---

Stáří, technický stav :

Dle informací sdělených při místním šetření byl dům postaven cca v 30. letech minulého století. Od té doby nebyly na domě prováděny žádné rekonstrukce. Dům je ve špatném technickém stavu, propadají se stropy nad chodbou a do objektu místy zatéká.

Dispozice :

1 NP: pokoj, obývací pokoj, kuchyně, chodba, WC, koupelna, sklad, bývalé chléva

Zastavěná plocha (m²)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m ²
1 NP	6,89*9,89+1,73*4,6+4,13*12,32	126,98

Zastavěná plocha celkem: **127 m²**

Podlahová plocha (m²)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m ²
1 NP	15,35+24,52+7,24+2,61+14,55+1,53+1,16+8,13+7,42+16,98	105,25

Podlahová plocha celkem: **105 m²**

Výkaz výměr (m³ obestavěného prostoru)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
Vrchní stavba vč. zastřešení	126,98*2,7+126,98*2,06*0,5	473,64

Celkem: **474 m³ obestavěného prostoru**

3.2. Příslušenství :

Příslušenství objektu tvoří vedlejší stavba ve dvoře (sklady) o ZP 33m² se sedlovou střechou, venkovní úpravy (zpevněné plochy, oplocení, betonová jáma na hnůj přípojky IS). Jedná se o příslušenství, které je v podstatě samostatně neobchodovatelné a jako takové je zahrnuto do celkového výsledného odhadu obvyklé ceny.

3.3. Pozemky :

Předmětem znaleckého posudku je osm pozemků v k.ú. Šarátice.

parcelsa č.	druh pozemku, způsob využití	výměra (m ²)	popis a využití pozemku, příslušenství (venkovní úpravy, trvalé porosty)
568	zastavěná plocha a nádvoří	287	pozemek je z části zastavěn objektem bydlení a vedlejší stavbou skladu
569	zahrada	316	pozemek je využíván jako zahrada k objektu bydlení nachází se na něm několik trvalých porostů různého druhu a stáří
2398	orná půda	2 649	pozemek se nachází v extravilánu obce a slouží k zemědělským účelům, je rovinatého charakteru
2399	ostatní plocha, ostatní komunikace	22	pozemek se nachází v extravilánu obce a slouží jako komunikace pro příjezd zemědělské techniky, je nezpevněn
2400	ostatní plocha, neplodná půda	21	Pozemek se nachází v extravilánu obce a tvoří tento břeh potoka nachází se na něm trvalý travní porost
2791	orná půda	1 546	pozemek se nachází v extravilánu obce a slouží k zemědělským účelům, je svažitého charakteru
3363	orná půda	7	pozemek se nachází v extravilánu obce a je zatravněn, není zemědělsky obhospodařován
3364	orná půda	99	pozemek se nachází v extravilánu obce a je zatravněn, není zemědělsky obhospodařován

3.4. Trvalé porosty:

Na oceňovaných pozemcích p.č. 568 a p.č. 569 se nachází několik trvalých porostů různého druhu a stáří. Trvalé porosty jsou v podstatě samostatně neprodejné. Existence trvalých porostů je zohledněna v návrhu obvyklé ceny oceňovaného majetku.

C. P O S U D E K:

Pro potřebu zpracování znaleckého posudku bylo, vzhledem k pokusu zpřístupnění nemovitosti, svoláno místní šetření na den 9.11.2012 v 9 hodin. Místní šetření proběhlo za účasti pana Kaloudy.

Ocenění majetku je provedeno na základě výše uvedených podkladů s využitím informací zjištěných při místním šetření, a to ke dni provedení místního šetření 9.11.2012.

1. Obecná metodika stanovení hodnot :

1.1. Stanovení obvyklé ceny :

Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje žádný závazný předpis. Obvyklá cena majetku se stanovuje na základě více dílčích oceňovacích metod, které jsou reálně použitelné v ekonomických podmínkách v ČR ke dni ocenění pro daný charakter majetku a nejlépe vystihují jeho obvyklou (tržní) cenu. Obvyklá cena je ovlivňována mnoha faktory, které se postupně vyvíjejí a mění.

OBVYKLÁ CENA - "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."

1.2. Metoda stanovení věcné hodnoty :

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

Nemovitosti zpravidla dělíme na:

- stavby
- venkovní úpravy
- pozemky (včetně vodních ploch)

Při stanovení věcné hodnoty nemovitosti (kromě pozemků) mají zásadní význam vstupní údaje.

U staveb těmito vstupními údaji jsou:

- délka [m]
- zastavěná plocha [m²]
- obestavěný prostor [m³]
- vnitřní využitelná (pronajímatelná) plocha [m²]
- stáří stavby
- reprodukční pořizovací cena 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy, příp. 1 m délky
- opotřebení stavby

Pro výpočet opotřebení stavby je nutné zjistit příp. stanovit:

- stáří stavby a stav běžné údržby
- technické a morální opotřebení
- provedené opravy a výměna jednotlivých konstrukčních prvků
- předpokládanou životnost (další trvání stavby)
- metodu výpočtu opotřebení a odůvodnit její použití

U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebení pro každou venkovní úpravu. Je také možno stanovit hodnotu venkovních úprav procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m² pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila.

U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů.

1.3. Metoda výnosová :

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty nemovitosti pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR.

Současná hodnota nemovitosti je pak určena podle tohoto schématu:

stanovení množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího stabilizovaného výnosu

stanovení odpovídající kapitalizační míry (skladba faktorů r₁ - r₄)

využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvantitativní úroveň

Hodnota majetku vyjádřená výnosovou metodou vyplývá ze vzorce

$$V = 100 \cdot Z / r ,$$

kde

V je výnosová hodnota majetku

Z je čistý roční stabilizovaný výnos

r je kapitalizační míra

Kapitalizační míra je stanovena na základě vyhodnocení současné míry ekonomické výnosnosti bezpečných investic, vyhodnocení dalších ekonomických vlivů, běžných a specifických rizik ve vztahu k nemovitosti.

1.4. Metoda porovnávací :

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době (v době blízké rozhodnému datu ocenění) realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu nemovitosti. Využitelné jsou i nabídky realitního trhu, s tím, že k takto získaným informacím je třeba přistupovat patřičně kriticky, vzhledem k tomu, že prvotní nabídková cena zpravidla postupně klesá ke skutečné realizované ceně. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje, případně stavu nabídky.

Cena nemovitosti se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem odhadce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné tržní hodnoty. Nemovitost je charakterizována kvalitativními parametry jako např. využitelný prostor (využitelná plocha), polohou, velikostí apod.

Kvalitativní parametry lze rozdělit do několika úrovní:

a) Základní dělení - objekty mohou být porovnány podle typu, podtypu a speciální charakteristiky, dále dle materiálové charakteristiky, fyzického opotřebení, funkční a ekonomické zastaralosti a kvality provedení.

b) Charakteristika prostoru - podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavenosti. Popsat fyzické opotřebení, funkční a ekonomickou zastaralost a kvalitu jednotlivých konstrukcí.

c) Další důležitá charakteristika je poloha:

- Poloha v rámci ČR - okres, obec, katastrální území, poloha v místě, zóna a poloha v zóně

- Vybavenost obce /katastrálního území/ a vybavenost konkrétní lokality, v níž je nemovitost situována. Je důležité sledovat cenotvorné charakteristiky vydávané statistickým úřadem.

d) Velikost

- Užitný prostor

- Zastavěná plocha

- Obestavěný prostor

2. Obvyklá cena oceňovaného nemovitého majetku :

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot.

Z výpočtových metod se často používají hodnoty vypočtené metodou výnosovou a metodou stanovení věčné hodnoty. Metoda výnosová je poměrně významná při hodnocení nemovitostí komerčního charakteru, tedy s určitým výnosovým potenciálem. Věčná hodnota vystupuje spíše jako pomocná a umožňující utvoření představy o rozsahu a nákladovosti majetku.

V tomto případě bude vzhledem k nejvyšší vypovídací schopnosti určena pouze hodnota porovnávací (na základě srovnávacích nemovitostí lze s případnými jistými korekcemi stanovit porovnávací hodnotu), na jejímž základě bude stanoven výsledný návrh obvyklé ceny. Výnosová hodnota stanovena není, protože dosažitelné

nájemné u této nemovitosti by negenerovalo hodnotu s dobrou vypovídací schopností ke skutečně reálné obvyklé (prodejní) ceně.

2.1. Porovnávací hodnota majetku :

Porovnávací hodnota je stanovena s využitím dále uvedených srovnávacích nemovitostí, které byly v minulosti již obchodovány, ale i takových, které jsou v současné době nabízeny realitními kancelářemi. Jedná se o do značné míry obdobné nemovitosti situované v typově srovnatelných lokalitách v okrese Vyškov. V případě níže uvedených nabídkových cen realitních kanceláří je při zohlednění těchto informací zapotřebí uvažovat s jistým poklesem cen, neboť obvykle bývají nabídky realitních kanceláří vyšší, než později skutečně obchodované ceny.

2.1.1 Porovnávací hodnota majetku - objekt bydlení

Současné nabídky RK:

Nemovitost č. 1: Prodej koncového řadového rodinného domu v obci Milešovice o velikosti 3+1 s částečně započatou rekonstrukcí. Dům má průjezd (který slouží jako garáž) do dvora, na kterém jsou hospodářské přístavby a vlastní studna. K dispozici jsou veškerá napojení na IS. Plocha pozemku je 308m², zastavěná plocha je 140m². Podlahová plocha domu je 98 m². Nabídková cena realitní kanceláře je 850.000,- Kč, tj. 8.673,- Kč/m² podlahové plochy.




Nemovitost č. 2: Prodej řadového cihlového rodinného domu o velikosti 2+1 v obci Hrušky, okres Vyškov. Dispozice domu: vstupní chodba, která prochází skrze dům, vpravo vstup do obývacího pokoje 20 m² a ložnice 15 m², přes verandu vstup do kuchyně a starší koupelny s WC, pokoje jsou neprůchozí. Dům je napojen na plyn, elektřinu, obecní vodovod a kanalizace je to septiku. Vytápění pomocí plynové WAF. Za domem je rovinatá udržovaná zahrada. Plocha pozemku je 320 m², zastavěná plocha domu je 135m², podlahová plocha domu je 100m². Nabídková cena realitní kanceláře je 750.000,-Kč, tj. 7.500,- Kč/m² podlahové plochy domu.




V minulosti realizované ceny – skutečné prodeje:


Nemovitost č. 3: Dům byl prodán v 8/2011 za 1.050.000,- Kč, tj. 7.720,- Kč/m² podlahové plochy, včetně plochy pozemku.

Záznam databáze MOISES				Záznam číslo: 18630																																																																																																																		
Segment Typ: rodinný dům Podtyp: 1 byt Speciální: řadový Materiál. char.: zděná z cihel, tvámic, bloků Fyz. opotř.: 3. třetina životnosti		Základní charakteristiky nemovitosti Jedná se o řadový vnitřní rodinný dům s bytem o velikosti 2+1 se zastaralým soc. zázemím. Dům je řadový vnitřní, přízemní, částečně podsklepený se sedlovou střechou s pář. krytinou. Dům je odhadem z 50. let, bez zásadních modernizací - výměna jednoho okna za plastové, oprava podlah v 90. letech. Elektřina je částečně původní a v části nová tažená v lištách na omítku. Dům je napojen na elektřinu 220/380V, veřejný vodovod + studnu, veřejná kanalizace napojena není, možnost je, to samé platí pro zemní plyn. Vytápění je v současnosti ústřední s kotlem na tuhá paliva. Technický stav domu je průměrný, vnitřní vybavení je zastaralé. Dispoziční řešení: 1. PP: 2x sklep 1.NP: vstupní chodba, veranda, předstř. 2x obytný pokoj, kuchyň, zadní chodba, WC, spíž, koupelna, kotelna. /ZP=146m ² /																																																																																																																				
Ceny <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>Cena reprodukční</td><td style="text-align: right;">Kč</td></tr> <tr><td>Cena věcná</td><td style="text-align: right;">Kč</td></tr> <tr><td>Cena výnosová</td><td style="text-align: right;">Kč</td></tr> <tr><td>Cena administrat.</td><td style="text-align: right;">Kč</td></tr> <tr><td>- dle cen. předpisu</td><td></td></tr> <tr><td>Cena administr. II:</td><td style="text-align: right;">Kč</td></tr> <tr><td>- dle cen. předpisu II:</td><td></td></tr> <tr><td>Cena tržní</td><td style="text-align: right;">1 050 000,00 Kč</td></tr> </table>		Cena reprodukční	Kč	Cena věcná	Kč	Cena výnosová	Kč	Cena administrat.	Kč	- dle cen. předpisu		Cena administr. II:	Kč	- dle cen. předpisu II:		Cena tržní	1 050 000,00 Kč																																																																																																					
Cena reprodukční	Kč																																																																																																																					
Cena věcná	Kč																																																																																																																					
Cena výnosová	Kč																																																																																																																					
Cena administrat.	Kč																																																																																																																					
- dle cen. předpisu																																																																																																																						
Cena administr. II:	Kč																																																																																																																					
- dle cen. předpisu II:																																																																																																																						
Cena tržní	1 050 000,00 Kč																																																																																																																					
Poloha <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>Okres</td><td>VY</td><td>Statut</td><td>obec</td></tr> <tr><td>Obec</td><td></td><td>Zbýšov</td><td></td></tr> <tr><td>Katastr. území</td><td></td><td>Zbýšov</td><td></td></tr> <tr><td>Počet obyvatel</td><td></td><td>0</td><td></td></tr> <tr><td>Zóna</td><td></td><td>Rodinné domy</td><td></td></tr> <tr><td>Poloha v zóně</td><td></td><td>průměrná</td><td></td></tr> <tr><td>Adresa nemov.</td><td></td><td>č.p. 6</td><td></td></tr> </table> Stáří objektu:		Okres	VY	Statut	obec	Obec		Zbýšov		Katastr. území		Zbýšov		Počet obyvatel		0		Zóna		Rodinné domy		Poloha v zóně		průměrná		Adresa nemov.		č.p. 6		Časové údaje <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>Délka obchodu (měsíce):</td><td style="text-align: right;">6</td></tr> <tr><td>Obchod proběhl dne:</td><td style="text-align: right;">31.8.2011</td></tr> <tr><td>Záznam vypracován dne:</td><td style="text-align: right;">15.2.2012</td></tr> <tr><td>Záznam přijat do databáze dne:</td><td style="text-align: right;">23.4.2012</td></tr> </table>			Délka obchodu (měsíce):	6	Obchod proběhl dne:	31.8.2011	Záznam vypracován dne:	15.2.2012	Záznam přijat do databáze dne:	23.4.2012																																																																														
Okres	VY	Statut	obec																																																																																																																			
Obec		Zbýšov																																																																																																																				
Katastr. území		Zbýšov																																																																																																																				
Počet obyvatel		0																																																																																																																				
Zóna		Rodinné domy																																																																																																																				
Poloha v zóně		průměrná																																																																																																																				
Adresa nemov.		č.p. 6																																																																																																																				
Délka obchodu (měsíce):	6																																																																																																																					
Obchod proběhl dne:	31.8.2011																																																																																																																					
Záznam vypracován dne:	15.2.2012																																																																																																																					
Záznam přijat do databáze dne:	23.4.2012																																																																																																																					
Charakteristiky obce <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>Elektřina</td><td>ano</td><td>Služby</td><td>ne</td></tr> <tr><td>Vodovod</td><td>ano</td><td>Školka</td><td>ne</td></tr> <tr><td>Kanalizace</td><td>ano</td><td>Škola</td><td>ne</td></tr> <tr><td>Plyn</td><td>ano</td><td>Lékař</td><td>ne</td></tr> <tr><td>Kabel TV</td><td>ne</td><td>Prac. přílež.</td><td>ne</td></tr> <tr><td>Železnice</td><td>ano</td><td>Pošta</td><td>ne</td></tr> <tr><td>Autobus</td><td>ano</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Vzdálenost od města v km:</td><td></td><td></td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>Vzdálenost od okr. města v km:</td><td></td><td></td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>Rok:</td><td style="text-align: right;">2012</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Obyvatel.</td><td style="text-align: right;">566</td><td style="text-align: right;">0</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>Rod. domy</td><td style="text-align: right;">0</td><td style="text-align: right;">0</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>Byty</td><td style="text-align: right;">0</td><td style="text-align: right;">0</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> </table>		Elektřina	ano	Služby	ne	Vodovod	ano	Školka	ne	Kanalizace	ano	Škola	ne	Plyn	ano	Lékař	ne	Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ne	Železnice	ano	Pošta	ne	Autobus	ano			Vzdálenost od města v km:			0	Vzdálenost od okr. města v km:			0	Rok:	2012			Obyvatel.	566	0	0	Rod. domy	0	0	0	Byty	0	0	0	Rozměrové a cenové charakteristiky <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="text-align: left;">Stavby</th> <th>Popis</th> <th>Váha</th> <th>PP</th> <th>UP</th> <th>JCPP</th> <th>JCUP</th> </tr> <tr> <td></td> <td>celkem</td> <td style="text-align: right;">1,0</td> <td style="text-align: right;">136</td> <td style="text-align: right;">353,6</td> <td style="text-align: right;">5 183</td> <td style="text-align: right;">1 993</td> </tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td style="text-align: right;">0</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td style="text-align: right;">0</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td style="text-align: right;">0</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td style="text-align: right;">0</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> </table> <p>Celkový obestavěný prostor: 792 JC obestavěného prostoru: 890</p> <p>Celková cena staveb: 704 900,00 Kč</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="text-align: left;">Pozemky</th> <th>Popis</th> <th>SC</th> <th>Výměra</th> <th>USC</th> </tr> <tr> <td></td> <td>celkem</td> <td style="text-align: right;">700</td> <td style="text-align: right;">493</td> <td style="text-align: right;">700</td> </tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </table> <p>Celková cena pozemků: 345 100,00 Kč</p>			Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP		celkem	1,0	136	353,6	5 183	1 993						0	0						0	0						0	0						0	0	Pozemky	Popis	SC	Výměra	USC		celkem	700	493	700										
Elektřina	ano	Služby	ne																																																																																																																			
Vodovod	ano	Školka	ne																																																																																																																			
Kanalizace	ano	Škola	ne																																																																																																																			
Plyn	ano	Lékař	ne																																																																																																																			
Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ne																																																																																																																			
Železnice	ano	Pošta	ne																																																																																																																			
Autobus	ano																																																																																																																					
Vzdálenost od města v km:			0																																																																																																																			
Vzdálenost od okr. města v km:			0																																																																																																																			
Rok:	2012																																																																																																																					
Obyvatel.	566	0	0																																																																																																																			
Rod. domy	0	0	0																																																																																																																			
Byty	0	0	0																																																																																																																			
Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP																																																																																																																
	celkem	1,0	136	353,6	5 183	1 993																																																																																																																
					0	0																																																																																																																
					0	0																																																																																																																
					0	0																																																																																																																
					0	0																																																																																																																
Pozemky	Popis	SC	Výměra	USC																																																																																																																		
	celkem	700	493	700																																																																																																																		
Názor autora záznamu Realizovaná tržní cena je: optimální Uvedená informace o tržní ceně: ověřená, jistá																																																																																																																						

Nemovitost č. 4: Dům byl prodán v 3/2012 za 990.000,- Kč, tj. 14.012,- Kč/m² podlahové plochy včetně plochy pozemku.

Záznam databáze MOISES				Záznam číslo: 19140																																																																																																																																																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Segment</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Typ</td> <td>rodinný dům</td> </tr> <tr> <td>Podtyp</td> <td>1 byt</td> </tr> <tr> <td>Speciální</td> <td>řadový</td> </tr> <tr> <td>Materiál. char.</td> <td>zděná z cihel, tvánic, bloků</td> </tr> <tr> <td>Fyz. opotř.</td> <td>3. třetina životnosti</td> </tr> </tbody> </table>		Segment		Typ	rodinný dům	Podtyp	1 byt	Speciální	řadový	Materiál. char.	zděná z cihel, tvánic, bloků	Fyz. opotř.	3. třetina životnosti	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Základní charakteristiky nemovitosti</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <p>Rodinný dům je přízemní nepodsklepený řadový koncový objekt zastřešený sedlovou střechou.</p> <p>RD obsahuje 1 bytovou jednotku 2+1.</p> <p>Dispoziční řešení:</p> <p>1.NP: předstíh. komora, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna + WC</p> <p>Objekt je napojen na rozvody elektro, vody, dešťové i splaškové kanalizace, možnost napojení na plynovod.</p> <p>Technický stav vzhledem k výše uvedené rekonstrukci velmi dobrý.</p> </td> </tr> </tbody> </table>			Základní charakteristiky nemovitosti	<p>Rodinný dům je přízemní nepodsklepený řadový koncový objekt zastřešený sedlovou střechou.</p> <p>RD obsahuje 1 bytovou jednotku 2+1.</p> <p>Dispoziční řešení:</p> <p>1.NP: předstíh. komora, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna + WC</p> <p>Objekt je napojen na rozvody elektro, vody, dešťové i splaškové kanalizace, možnost napojení na plynovod.</p> <p>Technický stav vzhledem k výše uvedené rekonstrukci velmi dobrý.</p>																																																																																																																																						
Segment																																																																																																																																																								
Typ	rodinný dům																																																																																																																																																							
Podtyp	1 byt																																																																																																																																																							
Speciální	řadový																																																																																																																																																							
Materiál. char.	zděná z cihel, tvánic, bloků																																																																																																																																																							
Fyz. opotř.	3. třetina životnosti																																																																																																																																																							
Základní charakteristiky nemovitosti																																																																																																																																																								
<p>Rodinný dům je přízemní nepodsklepený řadový koncový objekt zastřešený sedlovou střechou.</p> <p>RD obsahuje 1 bytovou jednotku 2+1.</p> <p>Dispoziční řešení:</p> <p>1.NP: předstíh. komora, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna + WC</p> <p>Objekt je napojen na rozvody elektro, vody, dešťové i splaškové kanalizace, možnost napojení na plynovod.</p> <p>Technický stav vzhledem k výše uvedené rekonstrukci velmi dobrý.</p>																																																																																																																																																								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Ceny</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Cena reprodukční</td> <td>Kč</td> </tr> <tr> <td>Cena věcná</td> <td>Kč</td> </tr> <tr> <td>Cena výnosová</td> <td>Kč</td> </tr> <tr> <td>Cena administrat.</td> <td>Kč</td> </tr> <tr> <td>- dle cen. předpisu</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cena administr. II:</td> <td>Kč</td> </tr> <tr> <td>- dle cen. předpisu II:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cena tržní</td> <td>990 000,00 Kč</td> </tr> </tbody> </table>		Ceny		Cena reprodukční	Kč	Cena věcná	Kč	Cena výnosová	Kč	Cena administrat.	Kč	- dle cen. předpisu		Cena administr. II:	Kč	- dle cen. předpisu II:		Cena tržní	990 000,00 Kč																																																																																																																																					
Ceny																																																																																																																																																								
Cena reprodukční	Kč																																																																																																																																																							
Cena věcná	Kč																																																																																																																																																							
Cena výnosová	Kč																																																																																																																																																							
Cena administrat.	Kč																																																																																																																																																							
- dle cen. předpisu																																																																																																																																																								
Cena administr. II:	Kč																																																																																																																																																							
- dle cen. předpisu II:																																																																																																																																																								
Cena tržní	990 000,00 Kč																																																																																																																																																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">Poloha</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Okres</td> <td>VY</td> <td>Statut</td> <td>obec</td> </tr> <tr> <td>Obec</td> <td></td> <td>Zbýšov</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Katastr. území</td> <td></td> <td>Zbýšov</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Počet obyvatel</td> <td></td> <td>387</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zóna</td> <td></td> <td>Centrum</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Poloha v zóně</td> <td></td> <td>průměrná</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Adresa nemov.</td> <td></td> <td>není</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4"> Stáří objektu : cca 120 let. V roce 2010 byla provedena velká rekonstrukce (nové rozvody elektro, ZT, ÚT, rekonstrukce kuchyně a koupelny, nové podlahy). </td> </tr> </tbody> </table>		Poloha				Okres	VY	Statut	obec	Obec		Zbýšov		Katastr. území		Zbýšov		Počet obyvatel		387		Zóna		Centrum		Poloha v zóně		průměrná		Adresa nemov.		není		Stáří objektu : cca 120 let. V roce 2010 byla provedena velká rekonstrukce (nové rozvody elektro, ZT, ÚT, rekonstrukce kuchyně a koupelny, nové podlahy).				<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Časové údaje</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Délka obchodu (měsíce):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Obchod proběhl dne:</td> <td>15.3.2012</td> </tr> <tr> <td>Záznam vypracován dne:</td> <td>8.4.2012</td> </tr> <tr> <td>Záznam přijat do databáze dne:</td> <td>29.7.2012</td> </tr> </tbody> </table>			Časové údaje		Délka obchodu (měsíce):		Obchod proběhl dne:	15.3.2012	Záznam vypracován dne:	8.4.2012	Záznam přijat do databáze dne:	29.7.2012																																																																																																						
Poloha																																																																																																																																																								
Okres	VY	Statut	obec																																																																																																																																																					
Obec		Zbýšov																																																																																																																																																						
Katastr. území		Zbýšov																																																																																																																																																						
Počet obyvatel		387																																																																																																																																																						
Zóna		Centrum																																																																																																																																																						
Poloha v zóně		průměrná																																																																																																																																																						
Adresa nemov.		není																																																																																																																																																						
Stáří objektu : cca 120 let. V roce 2010 byla provedena velká rekonstrukce (nové rozvody elektro, ZT, ÚT, rekonstrukce kuchyně a koupelny, nové podlahy).																																																																																																																																																								
Časové údaje																																																																																																																																																								
Délka obchodu (měsíce):																																																																																																																																																								
Obchod proběhl dne:	15.3.2012																																																																																																																																																							
Záznam vypracován dne:	8.4.2012																																																																																																																																																							
Záznam přijat do databáze dne:	29.7.2012																																																																																																																																																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">Charakteristiky obce</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Elektrina</td> <td>ne</td> <td>Služby</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Vodovod</td> <td>ano</td> <td>Školka</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Kanalizace</td> <td>ne</td> <td>Škola</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Plyn</td> <td>ne</td> <td>Lékař</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Kabel TV</td> <td>ne</td> <td>Prac. příleži.</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Železnice</td> <td>ne</td> <td>Pošta</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Autobus</td> <td>ne</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vzdálenost od města v km:</td> <td></td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Vzdálenost od okr. města v km:</td> <td></td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Rok:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Obyvatel.</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Rod. domy</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Byty</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>		Charakteristiky obce				Elektrina	ne	Služby	ne	Vodovod	ano	Školka	ne	Kanalizace	ne	Škola	ne	Plyn	ne	Lékař	ne	Kabel TV	ne	Prac. příleži.	ne	Železnice	ne	Pošta	ne	Autobus	ne			Vzdálenost od města v km:			0	Vzdálenost od okr. města v km:			0	Rok:				Obyvatel.	0	0	0	Rod. domy	0	0	0	Byty	0	0	0	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="6" style="text-align: center;">Rozměrové a cenové charakteristiky</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6" style="text-align: center; vertical-align: middle;">Stavby</td> <td style="text-align: center;">Popis</td> <td style="text-align: center;">Váha</td> <td style="text-align: center;">PP</td> <td style="text-align: center;">UP</td> <td style="text-align: center;">JCPP</td> <td style="text-align: center;">JCUP</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">obytné</td> <td style="text-align: center;">1,0</td> <td style="text-align: center;">70,65</td> <td></td> <td style="text-align: center;">12 365</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Celkový obestavěný prostor</td> <td colspan="2" style="text-align: right;">406</td> </tr> <tr> <td colspan="4">JC obestavěného prostoru</td> <td colspan="2" style="text-align: right;">2151</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Celková cena staveb:</td> <td colspan="2" style="text-align: right;">873 600,00 Kč</td> </tr> <tr> <td rowspan="4" style="text-align: center; vertical-align: middle;">Pozemky</td> <td style="text-align: center;">Popis</td> <td style="text-align: center;">SC</td> <td style="text-align: center;">Výměra</td> <td style="text-align: center;">USC</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">staveb pl.</td> <td style="text-align: center;">600</td> <td style="text-align: center;">194</td> <td style="text-align: center;">600</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Celková cena pozemků:</td> <td colspan="2" style="text-align: right;">116 400,00 Kč</td> </tr> </tbody> </table>			Rozměrové a cenové charakteristiky						Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP	obytné	1,0	70,65		12 365	0					0	0					0	0					0	0					0	0	Celkový obestavěný prostor				406		JC obestavěného prostoru				2151		Celková cena staveb:				873 600,00 Kč		Pozemky	Popis	SC	Výměra	USC			staveb pl.	600	194	600															Celková cena pozemků:				116 400,00 Kč	
Charakteristiky obce																																																																																																																																																								
Elektrina	ne	Služby	ne																																																																																																																																																					
Vodovod	ano	Školka	ne																																																																																																																																																					
Kanalizace	ne	Škola	ne																																																																																																																																																					
Plyn	ne	Lékař	ne																																																																																																																																																					
Kabel TV	ne	Prac. příleži.	ne																																																																																																																																																					
Železnice	ne	Pošta	ne																																																																																																																																																					
Autobus	ne																																																																																																																																																							
Vzdálenost od města v km:			0																																																																																																																																																					
Vzdálenost od okr. města v km:			0																																																																																																																																																					
Rok:																																																																																																																																																								
Obyvatel.	0	0	0																																																																																																																																																					
Rod. domy	0	0	0																																																																																																																																																					
Byty	0	0	0																																																																																																																																																					
Rozměrové a cenové charakteristiky																																																																																																																																																								
Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP																																																																																																																																																		
	obytné	1,0	70,65		12 365	0																																																																																																																																																		
					0	0																																																																																																																																																		
					0	0																																																																																																																																																		
					0	0																																																																																																																																																		
					0	0																																																																																																																																																		
Celkový obestavěný prostor				406																																																																																																																																																				
JC obestavěného prostoru				2151																																																																																																																																																				
Celková cena staveb:				873 600,00 Kč																																																																																																																																																				
Pozemky	Popis	SC	Výměra	USC																																																																																																																																																				
	staveb pl.	600	194	600																																																																																																																																																				
Celková cena pozemků:				116 400,00 Kč																																																																																																																																																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Názor autora záznamu</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Realizovaná tržní cena je:</td> <td>optimální</td> </tr> <tr> <td>Uvedená informace o tržní ceně</td> <td>ověřená, jistá</td> </tr> </tbody> </table>					Názor autora záznamu		Realizovaná tržní cena je:	optimální	Uvedená informace o tržní ceně	ověřená, jistá																																																																																																																																														
Názor autora záznamu																																																																																																																																																								
Realizovaná tržní cena je:	optimální																																																																																																																																																							
Uvedená informace o tržní ceně	ověřená, jistá																																																																																																																																																							

Nemovitost č. 5: Dům byl prodán v 5/2012 za 1.000.000,- Kč, tj. 10.918,- Kč/m² podlahové plochy, včetně plochy pozemku.

Záznam databáze MOISES				Záznam číslo: 19420																																																						
Segment Typ: rodinný dům Podtyp: 1 byt Speciální: řadový Materiál. char.: zděná z cihel, tvámic, bloků Fyz. opotř.: max. amortizace		Základní charakteristiky nemovitosti Rodinný dům je přízemní nepodsklepený řadový vnitřní objekt zastřešený sedlovou střechou. RD obsahuje 1 bytovou jednotku 2+2. Dispoziční řešení: 1.NP: 2x chodba, obývací pokoj, ložnice, 2x kuchyň, koupelna, technická místnost, komora, sklad, průjezd Objekt je napojen na rozvody elektro. vody ze studny, splaškové vody do jímky. Stáří RD cca 120 let, před 40 lety rekonstrukce koupelny, před 15 lety el. přímotopy, jinak bez větších rekonstrukcí. Technický stav objektu špatný, není prováděna řadu let žádná údržba. Vnitřní vybavení značně zastaralé. Rodinný dům je cca 2 roky neobydlený.																																																								
Ceny Cena reprodukční: Kč Cena věcná: Kč Cena výnosová: Kč Cena administrat.: Kč - dle cen. předpisu Cena administr. II.: Kč - dle cen. předpisu II: Cena tržní: 1 000 000,00 Kč																																																										
Poloha Okres: VY Statut: obec Obec: Šarátice Katastr. území: Šarátice Počet obyvatel: 877 Zóna: Rodinné domy Poloha v zóně: horší Adresa nemov.: Návés Stáří objektu: 120 let		Časové údaje Délka obchodu (měsíce): Obchod proběhl dne: 22.5.2012 Záznam vypracován dne: 13.7.2012 Záznam přijat do databáze dne: 27.10.2012																																																								
Charakteristiky obce Elektrina: ne Služby: ne Vodovod: ano Školka: ne Kanalizace: ne Škola: ano Plyn: ne Lékař: ano Kabel TV: ne Prac. příleži.: ne Železnice: ne Pošta: ano Autobus: ne Vzdálenost od města v km: 0 Vzdálenost od okr. města v km: 0 Rok: Obyvatel: 0 0 0 Rod. domy: 0 0 0 Byty: 0 0 0		Rozměrové a cenové charakteristiky <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Stavby</th> <th>Popis</th> <th>Váha</th> <th>PP</th> <th>UP</th> <th>JCPP</th> <th>JCUP</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>obytné</td> <td>1,0</td> <td>91,59</td> <td></td> <td>4 595</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> Celkový obestavěný prostor: 686 JC obestavěného prostoru: 613 Celková cena staveb: 420 940,00 Kč Pozemky <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Popis</th> <th>SC</th> <th>Výměra</th> <th>USC</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>staveb. pl.</td> <td>500</td> <td>1120</td> <td>500</td> </tr> <tr> <td>zahrada</td> <td>20</td> <td>953</td> <td>20</td> </tr> </tbody> </table> Celková cena pozemků: 579 060,00 Kč			Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP		obytné	1,0	91,59		4 595	0						0	0						0	0						0	0						0	0	Popis	SC	Výměra	USC	staveb. pl.	500	1120	500	zahrada	20	953	20
Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP																																																				
	obytné	1,0	91,59		4 595	0																																																				
					0	0																																																				
					0	0																																																				
					0	0																																																				
					0	0																																																				
Popis	SC	Výměra	USC																																																							
staveb. pl.	500	1120	500																																																							
zahrada	20	953	20																																																							
Názor autora záznamu Realizovaná tržní cena je: optimální Uvedená informace o tržní ceně: ověřená, jistá																																																										

Komentář: Porovnávací hodnota nemovitosti je stanovena na základě výše uvedených použitých srovnávacích nemovitostí. Pro samotný výpočet porovnávací hodnoty oceňovaného bytu bude po vyhodnocení výše uvedených nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované co do silných a slabých stránek uvedených níže, též se zohledněním celkové velikosti a působení majetku, dále uvažováno s jednotkovou cenou za 1 m² započitatelné plochy ve výši 6.500,- Kč. Do započitatelné plochy je plocha skladu a bývalých chlívů uvažována s koef. 0,30.

Výpočet – objekt bydlení:

$88,16 \text{ m}^2 \times 6.500,- \text{ Kč/m}^2 = \underline{\underline{573.040,- \text{ Kč}}}$
--

2.1.2 Porovnávací hodnota majetku - pozemky (orná půda)

Na základě provedené analýzy nemovitostí obdobného typu pozemků využívaných jako orná půda lze konstatovat, že prodejní ceny 1 m² takovýchto pozemků se pohybují přibližně kolem 12,- Kč/m², což je dáno zejména atraktivností lokality, svažitostí terénu, situováním svahu (pozemku). V některých případech jsou požadovány ceny orné půdy vyšší i nižší.

Jednotková cena je u zemědělských pozemků stanovena na základě analýzy trhu a se zohledněním cen těchto pozemků dle kódu BPEJ, tedy v jednotné výši 12,- Kč/m².

Parcela č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku, způsob využití	Jednotková hodnota (Kč/m ²)	Hodnota celkem (Kč)
2398	2 649	orná půda	12,00	31 788,00
2399	22	ostatní plocha, ostatní komunikace	12,00	264,00
2400	21	ostatní plocha, neplodná půda	12,00	252,00
2791	1546	orná půda	12,00	18 552,00
3336	7	orná půda	12,00	84,00
3364	99	orná půda	12,00	1 188,00
Výměra celkem (m ²)	4 344			
Hodnota celkem (Kč)				52 128,00

2.2. Závěrečná analýza (diskuse) obvyklé ceny nemovitosti

Pro návrh obvyklé ceny za podmínek trhu v příslušné lokalitě vycházíme především z reflexe trhu se zohledněním následujících skutečností:

Majetek má následující silné stránky:

- Veškeré inženýrské sítě v obci
- Zděná konstrukce domu
- Klidová a stabilizovaná lokalita, dostatečná občanská vybavenost obce
- Po technické i právní stránce vyřešený přístup k rodinnému domu, k zemědělským pozemkům v zásadě také zajištěn.

Mezi slabé stránky patří:

- Omezení vlastnického práva ve formě zástavního práva smluvního
- Špatný technický stav domu a nízký standard vybavení

Na základě provedené analýzy v příslušné lokalitě a pro daný trh s nemovitostmi a po posouzení ostatních cenotvorných faktorů, které mají vliv na obvyklou cenu nemovitosti, včetně zohlednění slabých a silných stránek majetku a celkového působení majetku, je návrh obvyklé ceny nemovitého majetku objekt bydlení č.p. 139 a pozemků p.č. 568, p.č. 569, p.č. 2398, p.č. 2399, p.č. 2400, p.č. 2791, p.č. 3363, p.č. 3364 odhadnut na základě porovnávací hodnoty (po zaokrouhlení) ve výši 620.000,- Kč (573.040,- Kč za objekt bydlení + 52.128,- Kč za zemědělské pozemky = 625.168,-Kč).

Objekt bydlení č.p. 139 na pozemku p.č. 568, vč. příslušenství a pozemků p.č. 568, p.č. 569, p.č. 2398, p.č. 2399, p.č. 2400, p.č. 2791, p.č. 3363, p.č. 3364 vše v k.ú. Šaratice, obec Šaratice, kraj Jihomoravský – celkem:

Obvyklá cena	620.000,- Kč
---------------------	---------------------

D. Z Á V Ě R :

Obvyklou cenu nemovitostí úpadce, a to objektu bydlení č.p. 139 a pozemků p.č. 568, p.č. 569, p.č. 2398, p.č. 2399, p.č. 2400, p.č. 2791, p.č. 3363, p.č. 3364, vše v k.ú. Šaratice, obec Šaratice, kraj Jihomoravský, odhadujeme ve výši:

620.000,- Kč

Slovy: Šestsetdvacetisíc korun českých

V Brně dne 15.11.2012

Seznam příloh :

1. Fotodokumentace
2. Situační mapy
3. Výpis z KN – LV č. 35
4. Výřez z katastrální mapy

Posudek byl vyhotoven ve třech stejnopisech, obsahuje celkem 26 stran textu, včetně titulního listu, znalecké doložky a příloh. Ve dvou vyhotoveních byl předán objednavateli a jedno vyhotovení zůstává v archivu kanceláře (znaleckého ústavu).

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek proveden znaleckým ústavem ve smyslu §21, odst.1, zák.č. 36/67 Sb. o znalcích a tlumočnících ve znění pozdějších předpisů, zapsaným do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro vlastnosti stavebních hmot a výrobků, stavby obytné a průmyslové, tepelnou techniku, ceny a odhady nemovitostí, tržní oceňování majetku a tržní oceňování podniků rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky č.j.701/ 92-OOD ze dne 7.12.1992 a č.j. 230/97 - OOD ze dne 4.3.1998.

Znalecký posudek zapsán pod číslem 267/12 v seznamu znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kancelář (ústavem).

Odměna účtována přiloženou fakturou.

Ing. Marek Liška
zodpovědný zpracovatel

Prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.
vedoucí znaleckého ústavu

Příloha č. 1

FOTODOKUMENTACE ze dne 9.11.2012



Pohled na objekt bydlení z přístupové komunikace



Pokoj



Obývací pokoj



Kuchyně



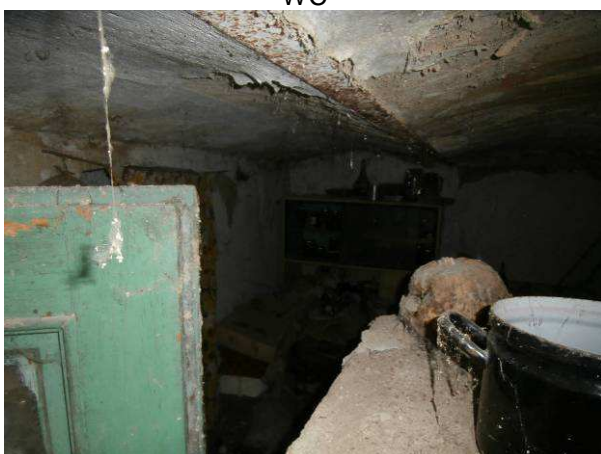
Koupelna



WC



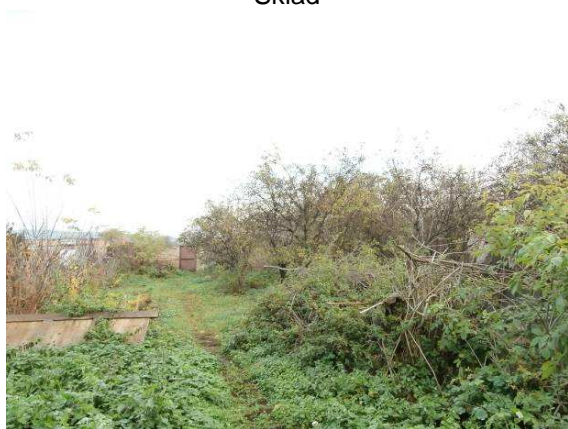
Chodba



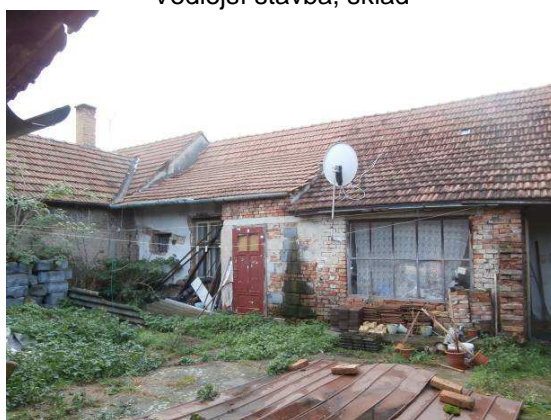
Sklad



Vedlejší stavba, sklad



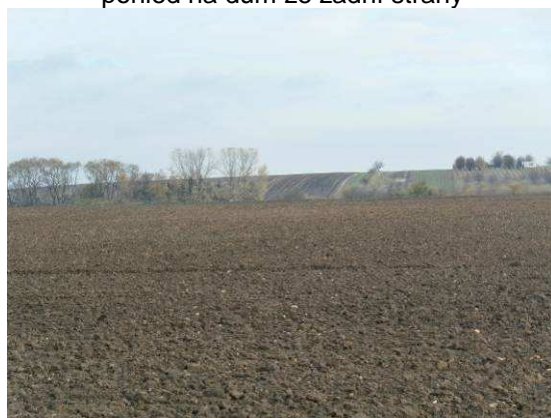
Zahrada za domem



pohled na dům ze zadní strany



Pohled na pozemek p.č. 2791

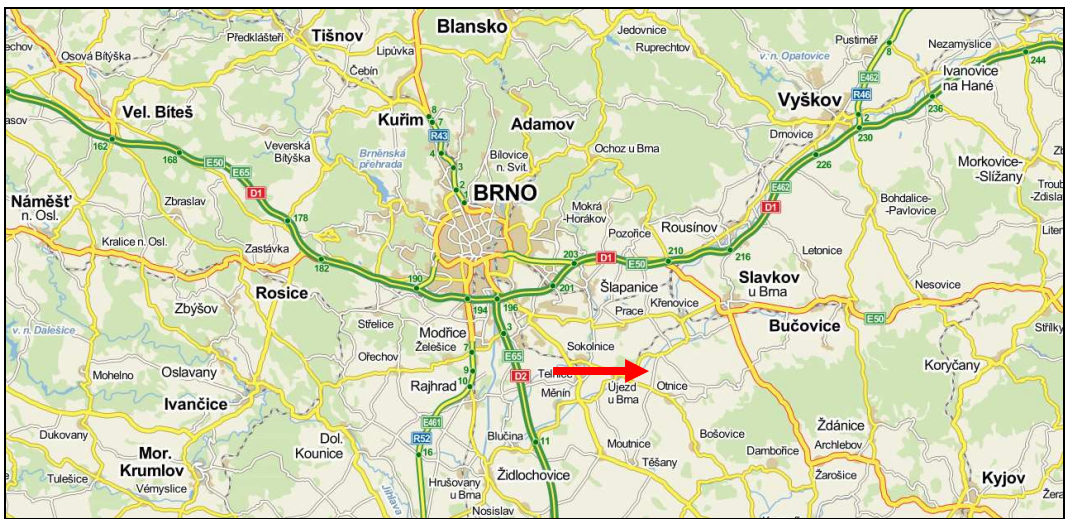


Pohled na pozemky p.č. 2398, p.č. 2399 a p.č. 2400



Pohled na pozemky p.č. 3363, p.č. 3364

Příloha č. 2
SITUAČNÍ MAPY



Příloha č. 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ – LV č. 35

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.10.2012 23:35:02

Okres: CZ0646 Vyškov Obec: 593613 Šaratice
Kat.území: 762041 Šaratice List vlastnictví: 35

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
OLPE MONEY s.r.o., Kopánky 1232, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště 5	25381156	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
568	287	zastavěná plocha a nádvoří		
569	316	zahrada		zemědělský půdní fond
2398	2649	orná půda		zemědělský půdní fond
2399	22	ostatní plocha	ostatní komunikace	
2400	21	ostatní plocha	neplodná půda	
2791	1546	orná půda		zemědělský půdní fond
3363	7	orná půda		zemědělský půdní fond
3364	99	orná půda		zemědělský půdní fond

Stavby			
Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany
Šaratice, č.p. 139		bydlení	Na parcele 568

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Zástavní právo smluvní

k zajištění:

1. pohledávek do celkové výše 2.520.000,-- Kč s příslušenstvím
2. veškerých budoucích pohledávek do celkové výše 2.520.000,-- Kč, které mohou vzniknout do 31.1.2029

MIDESTA, s.r.o., Čechyňská 419/14a, Brno-střed - Trnitá, 602 00 Brno 2, RČ/IČO: 27685098	Stavba: Šaratice, č.p. 139	Z-13661/2011-712
	Parcela: 3364	Z-13661/2011-712
	Parcela: 568	Z-13661/2011-712
	Parcela: 569	Z-13661/2011-712
	Parcela: 3363	Z-13661/2011-712
	Parcela: 2399	Z-13661/2011-712
	Parcela: 2400	Z-13661/2011-712
	Parcela: 2791	Z-13661/2011-712
	Parcela: 2398	Z-13661/2011-712

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.12.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.12.2008.

V-7530/2008-712

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 25.08.2011.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.
strana 1

Příloha č. 4

VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY

