# ZNALECKÝ POSUDEK

## číslo položky: 6857-78/2024

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, stavebnictví, stavby obytné

### Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Rodinný dům - bez nebytových prostor, č.p. 207 součást pozemku parc.č. 518 a č.p. 208 součást pozemku p.č.519 v k.ú. Opavské Předměstíobce Krnov - **dodatek č.1**

**Znalec:** Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

**Zadavatel:** insolvenční správce dlužníka Marka Procházky, Ing. Petr Janíček, DiS, MBA, LL.M.
Kaunicova 76
688 01 Uherský Brod

**Číslo jednací:** 6857

| **OBVYKLÁ CENA** | **1 500 000 Kč** |
|---|---|

**Počet stran:** 26 **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 10.3.2025 **Vyhotoveno:** V Bystřici pod Hostýnem 10.3.2025

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

ocenit v ceně obvyklé nemovitost rodinných domů č.p.207 a č.p.208 v k.ú. Opavské Předměstí jako podklad pro insolvenční řízení

## 1.2. Účel znaleckého posudku

odhad obvyklé ceny nemovitosti jako podklad pro insolvenční řízení

## 1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.8.2024 za přítomnosti znalce.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

1) výpis z KN LV č.936 ze dne 3.8.2024
2) nabídka podobných nemovitostí z portálu Sreality
3) vlastní databáze realizovaných prodejů podobných nemovitostí
4) internetová verze nahlížení do KN

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

**Ocenění podle cenového předpisu**

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

**Obvyklá cena** (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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

**Tržní hodnota**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

**Stanovení tržní hodnoty**

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc 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 snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

**Metoda výnosová**

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

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

**Metoda porovnávací** (komparativní, srovnávací)

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

# 3. NÁLEZ

## 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data znalec získá při místním šetření dne 13.8.2024.

## 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o nemovitostech byla zpracovaná do tabulek včetně fotografií.

## 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

| | |
|---|---|
| Katastrální údaje : | kraj Moravskoslezský, okres Bruntál, obec Krnov, k.ú. Opavské Předměstí |
| Adresa nemovité věci: | Libušina 207,208, 794 01 Krnov |

### Vlastnické a evidenční údaje

Marek Procházka, Libušina 208, 794 01 Krnov, LV: 936, podíl: 1 / 2
Ing. Markéta Procházková, Libušina 207, 794 01 Krnov, LV: 936, podíl: 1 / 2

viz. příloha

### Dokumentace a skutečnost

Od oceňovaného objektu nebyla znalci k dispozici žádná projektová ani jiná dokumentace.Ocenění provedeno na základě vlastní prohlídky

### Místopis

Město Krnov na SZ okraji MS kraje na hranici s Polskem asi 18 km SV od okresního města Bruntál. Dopravní spojení silniční a železniční. Ve městě kompletní občanská vybavenost a kompletní infrastruktura
Oceňované nemovitosti ve stávající řadové zástavbě ulice Libušina asi 500 m od centrálního náměstí na úpatí Cvilína - viz. situace v příloze. Přístup je z veřejné zpevněné komunikace. Objekty jsou napojeny na veřejný rozvod el. energie, vody, kanalizace a zemního plynu.

### Situace

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Typ pozemku: | ☒ zast. plocha | | ☐ ostatní plocha | ☐ orná půda |
| | ☐ trvalé travní porosty | | ☐ zahrada | ☐ jiný |
| Využití pozemků: | ☒ RD | ☐ byty | ☐ rekr.objekt ☐ garáže | ☐ jiné |
| Okolí: | ☒ bytová zóna | | ☐ průmyslová zóna | ☐ nákupní zóna |
| | | ☐ ostatní | | |
| Přípojky: | ☒ / ☐ voda | ☒ / ☐ kanalizace | ☒ / ☐ plyn | |
| veř. / vl. | ☒ / ☐ elektro | ☒ telefon | ☐ dálkové vytápění | |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | | ☐ MHD | ☒ železnice | ☒ autobus |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | | ☒ dálnice/silnice I. tř. | | ☐ silnice II.,III.tř. |
| Poloha v obci: | | okrajová část - samota | | |
| Přístup k pozemku | ☒ zpevněná komunikace | | ☐ nezpevněná komunikace | |

## Přístup přes pozemky

| | |
|---|---|
| 587 | Město Krnov, Hlavní náměstí 96/1, Pod Bezručovým vrchem, 79401 Krnov |
| 525 | Město Krnov, Hlavní náměstí 96/1, Pod Bezručovým vrchem, 79401 Krnov |

## Celkový popis nemovité věci

**Rodinné domy č.p. 207 a č.p. 208**

Jedná se o identické nepodsklepené rodinné domy se dvěma nadzemními podlažími a půdním prostorem pod sedlovou střechou postavené pravděpodobně ve 20.letech minulého století prakticky v původním stavu. Po roce 1945 postupně obydlovány obyvatelstvem z vnitrozemí bez zásadních přestaveb nebo rekonstrukcí. V době prohlídky ve velmi špatném až havarijním stavu ( krov ) ke kompletní a nákladné rekonstrukci nebo k asanaci.

Objekty jsou založeny na základových pasech bez hydroizolace, svislé konstrukce zděné tl. do 60 cm, stropy s rovným podhledem nad I.NP z části klenbové nad II.NP dřevěné trámové, krov dřevěný sedlový vázaný, krytina z eternitových šablon, klempířské konstrukce úplné z pozinkovaného plechu z část poškozené, vnitřní omítky vápenné hladké, fasádní omítka hladká a stříkaný břízolit, vnitřní obklady pouze v části bělninové a poškozené, schody dřevěné, dveře náplňové, okna dřevěná rámová, podlahy obytných místností z prken na sraz, podlahy ostatních místností z cementové dlažby, vytápění lokální plynovými topidly, el. instalace 230/400 V, chybí bleskosvod, funkční rozvod studené vody a teplé vody pouze v koupelně, ohřev TUV karmou, vnitřní rozvody kanalizace od zařizovacích předmětů, vybavení kuchyně tvoří plynový sporák na PB, hygienické vybavení sestává vany, umývadla a WC.

Oba rodinné domy dispozičně řešeny jako 5+1.

Většina použitých konstrukcí je původní, dožilá nebo ve špatném technickém stavu. Údržba je dlouhodobě zanedbaná. Příslušenství tvoří zděná kolna ve dvoře , která je však v havarijním stavu bez možnosti využití

V případě rekonstrukce zůstane z původních objektů pouze zdivo obou podlaží a strop nad I.NP. Krov a stropy nad II.NP nutno vyměnit ( dřevěné konstrukce jsou napadeny dřevokaznou houbou a hmyzem ). Ostatní konstrukce a vybavení je dožité a musí být provedeno nové ( tyto skutečnosti jsou zohledněny v porovnávací metodě koef. K4 a K5 ) .

**Optimálním řešením je asanace obou objektů a uvolněné místo využít ke stavbě nových řadových domů. Po záplavách v září 2024 kdy I.NP bylo zatopeno do výše 160 cm je celé toto podlaží neobyvatelné!! Podle názoru znalce je objekt prakticky neprodejný a má význam pouze pro jeho stávajícího vlastníka.**

## Rizika

**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

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

Komentář:

**Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

| | |
|---|---|
| ANO | Nemovitá věc situována v záplavovém území |
| ANO | Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy |

Komentář: objekty v I.NP zaplaveny v roce 1997

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: viz. LV v příloze

**Ostatní rizika:**

NE Nemovitá věc není pronajímána
ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
Komentář: objekty k asanaci nebo kompletní a nákladné rekonstrukci

## 3.4. Obsah


**1. Věcná hodnota staveb**
1.1. rodinný dům č.p. 207
1.2. rodinný dům č.p. 208
**2. Věcná hodnota ostatních staveb**
2.1. vedlejší stavba a venkovní úpravy
**3. Porovnávací hodnota**
3.1. rodinný dům č.p. 207 a č.p. 208
**4. Hodnota pozemků**
4.1. pozemek

# 4. POSUDEK

## 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 $m^2$ užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

## 4.2. Ocenění

### 1. Věcná hodnota staveb

**1.1. rodinný dům č.p. 207**

| **Věcná hodnota dle THU** |
|---|

Celkový stav domu je velmi špatný, nelze ho užívat, bez zásadní rekonstrukce a to včetně výměny nosných dřevěných konstrukcí stropů a krovu. Účelná je jeho asanace a využití pozemků pro novou zástavbu

**Užitná plocha**

| Název | | Užitná plocha |
|---|---|---|
| I.NP | | |
| | 147,69*0,8 = | 118,15 $m^2$ |
| II.NP | | |
| | 147,69*0,8 = | 118,15 $m^2$ |
| | | **236,30 $m^2$** |

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| Název | | Zastavěná plocha [$m^2$] | výška |
|---|---|---|---|
| I.NP | 12,30*11,50+1,60*3,90 = | 147,69 | 3,00 m |
| II.NP | 12,30*11,50+1,60*3,90 = | 147,69 | 3,00 m |
| | | **295,38 $m^2$** | |

**Obestavěný prostor**

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Typ | Název | | Obestavěný prostor [$m^3$] |
|---|---|---|---|
| NP | vrchní část | 147,69*6,00 = | 886,14 |
| Z | střešní část | 147,69*3,50/2 = | 258,46 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | **1 144,60 $m^3$** |

| **Ocenění** | | |
|---|---|---|
| Zastavěná plocha (ZP) | [$m^2$] | 148 |
| Užitná plocha (UP) | [$m^2$] | 236 |

| | | |
|---|---|---|
| Obestavěný prostor (OP) | [m$^3$] | 1 144,60 |
| Jednotková cena (JC) | [Kč/m$^3$] | 10 000 |
| Rozestavěnost | % | 100,00 |
| Upravená cena (RC) | [Kč/m$^3$] | 10 000 |
| Reprodukční hodnota (RC * OP) | [Kč] | 11 446 000 |
| Stáří | roků | 105 |
| Opotřebení | % | 85,00 |
| **Věcná hodnota (VH)** | **[Kč]** | **1 716 900** |

**1.2. rodinný dům č.p. 208**

**Věcná hodnota dle THU**

Celkový stav domu je velmi špatný, nelze ho užívat, bez zásadní rekonstrukce a to včetně výměny nosných dřevěných konstrukcí stropů a krovu. Účelná je jeho asanace a využití pozemků pro novou zástavbu

**Užitná plocha**

| Název | | Užitná plocha |
|---|---|---|
| I.NP | | |
| | 199,44*0,8 = | 159,55 m$^2$ |
| II.NP | | |
| | 199,44*0,8 = | 159,55 m$^2$ |
| | | **319,10 m$^2$** |

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| Název | | Zastavěná plocha [m$^2$] | výška |
|---|---|---|---|
| I.NP | 16,80*11,50+1,60*3,90 = | 199,44 | 3,00 m |
| II.NP | 16,80*11,50+1,60*3,90 = | 199,44 | 3,00 m |
| | | **398,88 m$^2$** | |

**Obestavěný prostor**

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Typ | Název | | Obestavěný prostor [m$^3$] |
|---|---|---|---|
| NP | vrchní část | 199,44*6,00 = | 1 196,64 |
| Z | střešní část | 199,44*3,50/2 = | 349,02 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | **1 545,66 m$^3$** |

| **Ocenění** | | |
|---|---|---|
| Zastavěná plocha (ZP) | [m$^2$] | 199 |
| Užitná plocha (UP) | [m$^2$] | 319 |
| Obestavěný prostor (OP) | [m$^3$] | 1 545,66 |
| Jednotková cena (JC) | [Kč/m$^3$] | 10 000 |
| Rozestavěnost | % | 100,00 |
| Upravená cena (RC) | [Kč/m$^3$] | 10 000 |
| Reprodukční hodnota (RC * OP) | [Kč] | 15 456 600 |
| Stáří | roků | 105 |
| Opotřebení | % | 85,00 |
| **Věcná hodnota (VH)** | **[Kč]** | **2 318 490** |

## 2. Věcná hodnota ostatních staveb

### 2.1. vedlejší stavba a venkovní úpravy

Celkový stav dřevníku ve dvoře je velmi špatný, lze jej využít pouze jako sklad při případné rekonstrukci objektů a následně asanovat. Jiné objekty se ve dvoře nevyskytují.

**Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb**

| | | |
|---|---|---|
| Hodnota staveb | Kč | 4 035 390,00 |
| Procento příslušenství | % | 1,00 |
| **Věcná hodnota příslušenství** | **Kč** | **40 353,90** |

## 3. Porovnávací hodnota

### 3.1. rodinný dům č.p. 207 a č.p. 208

**Oceňovaná nemovitá věc**

**Po záplavách v září 2024 kdy I.NP bylo zatopeno do výše 160 cm je celé toto podlaží neobyvatelné!! Podle názoru znalce je objekt prakticky neprodejný a má význam pouze pro jeho stávajícího vlastníka.**
**Vzhledem k této skutečnosti je stanovení obvyklé ceny porovnávací metodou prakticky nemožné neboť podobné objekty se v místě po záplavách neprodávají. Obvyklou cenu pouze odhaduji a to s přihlédnutím k současnému stavebnětechnickému stavu oceňovaného objektu.**

| | |
|---|---|
| **Užitná plocha:** | 555,41 $m^2$ |
| **Obestavěný prostor:** | 2 690,26 $m^3$ |
| **Zastavěná plocha:** | 347,13 $m^2$ |
| **Výměra pozemku:** | 756,00 $m^2$ |

**Srovnatelné nemovité věci:**

**Název:** **RD Krnov**

**Popis:** Prodej rodinného domu 267 m2, pozemek 396 m2 Opavská, Krnov - Pod Cvilínem 4 900 000 Kč
rodinný dům s komerčními prostory. Adresa domu je ulice Opavská č.p.511/35 v Krnově. Celková výměra pozemku je 396 m2. Z toho zastavěná plocha domu je 274 m2 a zahrada je 122 m2 Dům se nachází v zástavbě řadových domů, je cihlový, nepodsklepený .Užitná plocha v přízemí je 128 m2 a zde se nachází prostor prodejna, 2x sklad, komora, WC a další. Lze využít jako skladové prostory či sídlo firmy. Popřípadě je možnost zrekonstruovat prostor na garáž pro osobní automobil . v patře je bytová jednotka s užitnou plochou 132,29 m2. Dispozičně je byt 3+1+chodba+hala+koupelna, WC a vstup do půdních prostor. Půda je prostorná takže byt lze rozšířit do podkroví. Celkově je dům určen k rekonstrukci. Celý dům je vytápěn plynovým kotlem a napojen na kanalizaci a obecní vodovod. Za domem je zahrada s dřevěnou kůlnou.

**Pozemek:** 396,00 $m^2$
**Užitná plocha:** 267,00 $m^2$

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu - oceňované objekty | 1,00 |
| K3 Poloha - v podobné poloze | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - v podstatně horším vybavení a ST stavu | 0,50 |
| K5 Celkový stav | 0,50 |

K6 Vliv pozemku 1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - v podíl. spoluvlastnictví a po záplavě 09/2024 0,70

**Zdůvodnění koeficientu $K_c$:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňované objekty; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v podstatně horším vybavení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - v podíl. spoluvlastnictví a po záplavě 09/2024;

| **Cena [**Kč] | **Výměra pozemku** [m$^2$] | **Jedn. cena** [Kč/m$^2$] | **Celkový koef. $K_C$** | **Upr. jedn. cena** [Kč/m$^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 4 899 996 | 396 | 12 374 | 0,16 | **1 980,00** |

**Název:** **RD Krnov**

**Popis:** Prodej rodinného domu 220 m2, pozemek 502 m2 Bezručova, Krnov - Pod Bezručovým vrchem 6 590 000 Kč
prodej dvougeneračního domu v klidné části Krnova na ulici Bezručova. V domě jsou dvě bytové jednotky o dispozici 4+1 o velikosti 96 m2 plus v každém bytě je v kuchyni prostorná špajz. Dům je celopodsklepený a patří k němu zahrada o velikosti 366 m2. Nad celým domem je prostorná půda, kde je možnost vybudovat další bytovou jednotku a jsou zde již vyvedeny přívody na vodu a odpad. Dům prošel rekonstrukcí, jsou zde dřevěná Euro okna, topení a elektřina v mědi, voda v plastu. Dům je napojen na městský řád a městskou kanalizaci. Každá bytová jednotka je vytápěna plynovým kotlem a má samostatné měření plynu a elektřiny.

**Pozemek:** 502,00 m$^2$

**Užitná plocha:** 220,00 m$^2$

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny 0,90
K2 Velikosti objektu 1,00
K3 Poloha 1,00
K4 Provedení a vybavení 0,50
K5 Celkový stav 0,50
K6 Vliv pozemku 1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění 0,70

**Zdůvodnění koeficientu $K_c$:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňované objekty; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v podstatně horším vybavení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - v podíl. spoluvlastnictví a po záplavách v 09/2024;

| **Cena [**Kč] | **Výměra pozemku** [m$^2$] | **Jedn. cena** [Kč/m$^2$] | **Celkový koef. $K_C$** | **Upr. jedn. cena** [Kč/m$^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 6 590 000 | 502 | 13 127 | 0,16 | **2 100,00** |

**Název:** **RD Krnov**

**Popis:** Prodej rodinného domu 260 m2, lbrechtická, Krnov - Pod Bezručovým vrchem 4 990 000 Kč
k prodeji řadový rodinný dům v klidné části obceí. Jedná se o cihlovou stavbu s mnoha místnostmi, rozloženými přes 3 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. Dům nabízí 2 samostatné bytové jednotky typu 3+1, které jsou ideální pro rodinné bydlení nebo jako investiční příležitost pro pronájem. K tomuto atraktivnímu domovu přiléhá i komerční prostor se samostatným vchodem, poskytující široké spektrum využití - od kancelářských prostor po obchodní činnost. Za nemovitostí se

nachází útulná zahrada, poskytující příjemné soukromí v srdci klidné části města. Celková užitná plocha domu odpovídá velikosti 130 m2, což dává každému prostoru dostatek místa. Stav nemovitosti je hodnocen jako dobrý, což z ní činí bezproblémovou investici pro ty, kteří hledají domov připravený k okamžitému nastěhování

**Pozemek:** 400,00 $m^2$
**Užitná plocha:** 260,00 $m^2$

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu | 1,00 |
| K3 Poloha | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení | 0,50 |
| K5 Celkový stav | 0,50 |
| K6 Vliv pozemku | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 0,70 |

**Zdůvodnění koeficientu $K_c$:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňované objekty; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v podstatně horším vybavení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - v podíl. spoluvlastnictví a po záplavách v 09/2024;

| **Cena** [Kč] | **Výměra pozemku** [$m^2$] | **Jedn. cena** [Kč/$m^2$] | **Celkový koef.** **$K_C$** | **Upr. jedn. cena** [Kč/$m^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 5 000 000 | 400 | 12 500 | 0,16 | **2 000,00** |

| | |
|---|---|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 1 980 Kč/$m^2$ |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 2 027 Kč/$m^2$ |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 2 100 Kč/$m^2$ |

| | |
|---|---|
| **Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku** | |
| Průměrná jednotková cena | **2 027 Kč/$m^2$** |
| Výměra pozemku | 756,00 $m^2$ |
| **Výsledná porovnávací hodnota** | **1 532 412 Kč** |

## 4. Hodnota pozemků

### 4.1. pozemek

**Porovnávací metoda**

Předmětem ocenění jsou pozemky parc.č. 518 a parc.č.519 o celkové výměře 756 $m^2$ . Pozemky je možné napojit na veškeré inženýrské sítě a je přístupný z veřejné komunikace. Obvyklá cena v místě a čase: 1 000,- Kč/$m^2$

**Přehled srovnatelných pozemků:**

**Název:** **pozemek**
**Popis:** Prodej stavebního pozemku 608 m2 Ježnická, Krnov - Pod Bezručovým vrchem
1 513 920 Kč (2 490 Kč za m2)
nabízíme stavební pozemek ke koupi v blízkosti ulice Ježnická v Krnově v klidné lokalitě rodinných domů.
**Koeficienty:**

| | |
|---|---|
| redukce pramene ceny - nabídka RK | 0,90 |
| velikost pozemku - oceňované pozemky | 1,00 |
| poloha pozemku - | 1,00 |
| dopravní dostupnost - | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - | 1,00 |
| intenzita využití poz. - | 1,00 |
| vybavenost pozemku - | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - podobné ale ve spoluvlastnictví a zápl. zoně | 0,50 |

| Cena [ Kč ] | Výměra [ $m^2$ ] | Jednotková cena JC [ Kč/$m^2$ ] | Koeficient Kc | Upravená JC. [ Kč/$m^2$ ] |
|---|---|---|---|---|
| 1 513 920 | 608 | 2 490,00 | 0,45 | **1 120,50** |

**Název:** **pozemek**

**Popis:** Prodej stavebního pozemku 2 617 m2 Krnov - Pod Cvilínem, okres Bruntál
8 048 453 Kč (3 075 Kč za m2)
k prodeji pozemek k bydlení o rozloze 2617m2 v klidné části obce Opavské Předměstí, který lze rozdělit na dva pozemky. Přípojka vody, elektřiny a kanalizace na hranici pozemku. Na pozemku je rovněž původní studna. Dle Územního plánu lze postavit rodinný dům nebo také bytovou stavbu do výše tří podlaží.

**Koeficienty:**

| | |
|---|---|
| redukce pramene ceny - nabídka RK | 0,90 |
| velikost pozemku - oceňovanépozemky | 1,00 |
| poloha pozemku - v horší poloze | 0,90 |
| dopravní dostupnost - | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - | 1,00 |
| intenzita využití poz. - | 1,00 |
| vybavenost pozemku - | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - v podíl. spoluvlastnictví a zápl. zoně | 0,50 |

| Cena [ Kč ] | Výměra [ $m^2$ ] | Jednotková cena JC [ Kč/$m^2$ ] | Koeficient Kc | Upravená JC. [ Kč/$m^2$ ] |
|---|---|---|---|---|
| 8 048 453 | 2 617 | 3 075,45 | 0,41 | **1 260,93** |

| | |
|---|---|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 1 120,50 Kč/$m^2$ |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 1 190,72 Kč/$m^2$ |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 1 260,93 Kč/$m^2$ |

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra [ $m^2$ ] | Jednotková cena [ Kč/$m^2$ ] | Spoluvlastnický podíl | Celková cena pozemku [ Kč ] |
|---|---|---|---|---|---|
| zastavěná plocha a nádvoří | 518 | 327 | 1 000,00 | 1 / 1 | 327 000 |
| zastavěná plocha a nádvoří | 519 | 429 | 1 000,00 | 1 / 1 | 429 000 |
| **Celková výměra pozemků** | | **756** | **Hodnota pozemků celkem** | | **756 000** |

## 4.3. Výsledky analýzy dat

| | |
|---|---|
| **1. Věcná hodnota staveb** | |
| 1.1. rodinný dům č.p. 207 | 1 716 900,- Kč |
| 1.2. rodinný dům č.p. 208 | 2 318 490,- Kč |
| Věcná hodnota staveb - celkem: | **4 035 390,- Kč** |
| **2. Věcná hodnota ostatních staveb** | |
| 2.1. vedlejší stavba a venkovní úpravy | 40 354,- Kč |
| **3. Porovnávací hodnota** | |
| 3.1. rodinný dům č.p. 207 a č.p. 208 | 1 532 412,- Kč |
| **4. Hodnota pozemků** | |
| 4.1. pozemek | 756 000,- Kč |

| | |
|---|---|
| **Porovnávací hodnota** | **1 532 412 Kč** |
| **Věcná hodnota** | **4 831 744 Kč** |
| z toho hodnota pozemku | 756 000 Kč |

| | |
|---|---|
| **Obvyklá cena** | **1 500 000 Kč** |
| slovy: Jeden milion pět set tisíc Kč | |

### Silné stránky

- nejsou

### Slabé stránky

- nutnost asanace nebo kompletní a nákladné rekonstrukce včetně části prvků dlouhodobé životnosti
- poměrně malá poptávka v lokalitě

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

**Optimálním řešením je asanace obou objektů a uvolněné místo využít ke stavbě nových řadových domů. Po záplavách v září 2024 kdy I.NP bylo zatopeno do výše 160 cm je celé toto podlaží neobyvatelné!! Podle názoru znalce je objekt prakticky neprodejný a má význam pouze pro jeho stávajícího vlastníka.**

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 936 v k.ú. Krnov odhaduji na částku 1 500 000,- Kč z toho

RD č.p. 207 včetně pozemku p.č.518: 650 000,- Kč
RD č.p. 208 včetně pozemku p.č.219: 850 000,- Kč

Podíl spoluvlastníka Marka Procházky na jednotlivých č.p. id. 1/2:

id. 1/2 RD č.p. 207 včetně pozemku p.č.518: 325 000,- Kč
id. 1/2 RD č.p. 208 včetně pozemku p.č.219: 425 000,- Kč

# 5. ZÁVĚR

## 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

ocenit v ceně obvyklé nemovitost rodinných domů č.p.207 a č.p.208 v k.ú. Opavské Předměstí jako podklad pro insolvenční řízení

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 936 v k.ú. Krnov odhaduji na částku
1 500 000,- Kč zu toho
RD č.p. 207: 850 000,- Kč
RD č.p. 208: 650 000,- Kč

Podíl spoluvlastníka Marka Procházky na jednotlivých č.p. id. 1/2:

id. 1/2 RD č.p. 207 včetně pozemku p.č.518: 425 000,- Kč
id. 1/2 RD č.p. 208 včetně pozemku p.č.219: 325 000,- Kč

| | |
|---|---|
| **Obvyklá cena** | **1 500 000 Kč** |
| slovy: Jeden milion pět set tisíc Kč | |

## 5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný.
Obvyklá cena celkem za č.p. 207 a č.p. 208 je 1 500 000,- Kč

Podíl spoluvlastníka Marka Procházky na jednotlivých č.p. id. 1/2:

id. 1/2 RD č.p. 207 včetně pozemku p.č.518: 425 000,- Kč
id. 1/2 RD č.p. 208 včetně pozemku p.č.219: 375 000,- Kč

# SEZNAM PŘÍLOH

| | počet stran A4 v příloze: |
|---|---|
| foto | 4 |
| situování, snímek z PM | 3 |
| výpis z LV | 2 |

**interiéry č.p. 207**

**interiéry č.p.207**

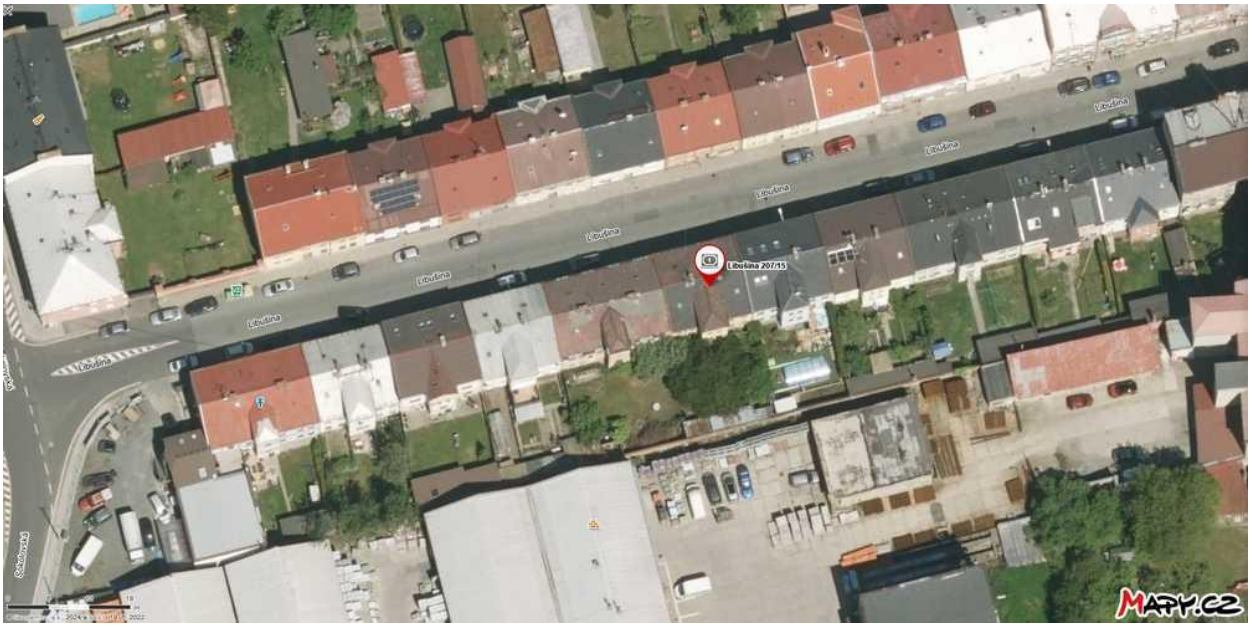
poškozený krov

**interiéry č.p.208**

dřevník ve dvoře

uliční pohled

dvorní pohled


Libušina
Libušina 207/15
MAPY.CZ

Libušina 207/15
POD CVILÍNEM
Libušina 207/15
Libušina 207/15, 794 01 Krnov - Pod Cvilínem, Česko
MAPY.CZ

544
540
586
Libušin
525
587
517
518
519
520
503/21
1:250
0 2 4 6 8 10 m

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

**prokazující stav evidovaný k datu** *03.08.2024 11:55:02*

*Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 37 INS 11529/2024 pro Petr Janíček, Ing. DiS*

Okres: **CZ0801 Bruntál** Obec: **597520 Krnov**

t.území: **674630 Opavské Předměstí** List vlastnictví: **936**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

| *Vlastník, jiný oprávněný* | *Identifikátor* | *Podíl* |
|---|---|---|
| *Vlastnické právo* | | |
| **Procházka Marek, Libušina 208/17, Pod Cvilínem, 79401 Krnov** | **740918/5564** | **1/2** |
| **Procházková Markéta Ing., Libušina 207/15, Pod Cvilínem, 79401 Krnov** | **915210/5292** | **1/2** |

*Nemovitosti*

*Pozemky*

| *Parcela* | *Výměra[m2]* | *Druh pozemku* | *Způsob využití* | *Způsob ochrany* |
|---|---|---|---|---|
| **518** | **327** | **zastavěná plocha a nádvoří** | | |

*Součástí je stavba:* **Pod Cvilínem, č.p. 207, rod.dům**
*Stavba stojí na pozemku p.č.:* **518**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **519** | **429** | **zastavěná plocha a nádvoří** | | |

*Součástí je stavba:* **Pod Cvilínem, č.p. 208, rod.dům**
*Stavba stojí na pozemku p.č.:* **519**

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

*Typ vztahu*

**Zástavní právo smluvní**
**k podílu 1/2**
**- pohledávka ve výši: 275 000,- Kč s příslušenstvím**
**- budoucí pohledávky ze smluvních pokut z porušení smlouvy o zápůjčce nebo zástavní smlouvy do celkové výše: 550 000,- Kč, vzniklé do 10.10.2027**

*Oprávnění pro*
**Fiala Václav, č.p. 90, 43401 Polerady, RČ/IČO: 740502/2053**

*Povinnost k*
**Procházka Marek, Libušina 208/17, Pod Cvilínem, 79401 Krnov, RČ/IČO: 740918/5564**
**Parcela: 518, Parcela: 519**

*Listina* **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2023 09:24:12. Zápis proveden dne 14.11.2023.**
**V-2169/2023-831**

*Pořadí k* **23.10.2023 09:24**

Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

**Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**
**dne 28.5.2024**
**k podílu 1/2**

*Oprávnění pro*
**Venerati group s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město, 12800 Praha 2, RČ/IČO: 06000193**

*Povinnost k*

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR*
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov, kód: 831.
strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

**prokazující stav evidovaný k datu** *03.08.2024 11:55:02*

Okres: **CZ0801 Bruntál** Obec: **597520 Krnov**

t.území: **674630 Opavské Předměstí** List vlastnictví: **936**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

*'yp vztahu*

*Povinnost k*

**Procházka Marek, Libušina 208/17, Pod Cvilínem, 79401 Krnov, RČ/IČO: 740918/5564**
**Parcela: 518, Parcela: 519**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Mgr. Svatopluk Šůstek, soudní exekutor, EÚ Olomouc 185 EX-494/2024 -8 ze dne 28.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2024 22:02:38. Zápis proveden dne 30.05.2024.**

**Z-1613/2024-831**

**Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

*Povinnost k*

**Procházka Marek, Libušina 208/17, Pod Cvilínem, 79401 Krnov, RČ/IČO: 740918/5564**

*omby a upozornění* - **Bez zápisu**

*Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*stina*

**Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Bruntále 22 D-1440/2021 -77 ze dne 15.11.2022. Právní moc ke dni 15.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2022 13:11:06. Zápis proveden dne 13.12.2022.**

**V-2986/2022-831**

*Pro:* **Procházka Marek, Libušina 208/17, Pod Cvilínem, 79401 Krnov** *RČ/IČO:* **740918/5564**
**Procházková Markéta Ing., Libušina 207/15, Pod Cvilínem, 79401 Krnov** **915210/5292**

*Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

*novitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:*
***tastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov, kód: 831.***

*hotovil:* *Vyhotoveno: 03.08.2024 11:55:56*
*ský úřad zeměměřický a katastrální - SCD*

učení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. obní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

## Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 6857.

# ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6857-78/2024.

V Bystřici pod Hostýnem 10.3.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.15.0.