

## Znalecký posudek č. 457 – 16/2015

O ceně nemovitosti – rodinný dům č.p. 204 včetně příslušenství, pozemků v obci Břestek, k.ú. Břestek, okres Uherské Hradiště, Zlínský kraj.

**Objednatel posudku:**

Pavel Fabian  
Marešova 304/12  
602 00 Brno

**Účel posudku:**

stanovení obvyklé ceny nemovitostí a příslušenství  
vymezených na základě usnesení č.j. KSBR 32 INS  
8666/2015 insolvenčního správce – Pavel Fabian,  
Marešova 304/12, 602 00 Brno

**Datum místního šetření :**

5.11.2015

**Datum, ke kterému je provedeno :**

5.11.2015

**Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 5.11.2015 posudek vypracoval:**

Ing. Jindřich Hochman  
Školní 3215  
697 01 Kyjov

Posudek obsahuje 22 stran včetně příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Kyjově, 8.11.2015

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je stanovit obvyklou cenu nemovitostí – rodinný dům č.p.204 včetně příslušenství a pozemků p.č. 240/1 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 2300 – ostatní plocha, p.č. 2299/1 – ostatní plocha, obec Břestek, k.ú. Břestek, okres Uherské Hradiště, Zlínský kraj

### 2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 5.11. 2015 za přítomnosti pana Petra Rychmana a Ing.Jindřicha Hochmana - znalce

### 3. Podklady pro vypracování posudku

Výsledky místního šetření ze dne 5.11.2015

Katastrální mapa

Výpis z KN pro LV č. 55 ze dne 25.6.2015

Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, vyhláška MF ČR č. 279/1997 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., vyhlášky č. 199/2014 Sb. s účinností od 1.10.2014

Literatura : Teorie oceňování nemovitostí – CERM Brno 1998, Doc.Ing.A.Bradáč  
Malý lexikon obcí ČR vydaný Českým statistickým úřadem

### 4. Vlastnické a evidenční údaje

**Kraj:** Zlínský  
**Okres:** Uherské Hradiště  
**Obec:** Břestek  
**Katastrální území:** Břestek (613801)

**List vlastnictví číslo:** 55

**Vlastník:** Rychman Petr, Na Rybníku 980, 686 01 Uherské Hradiště  
Rychmanová Dagmar, Na Rybníku 980, 686 01 Uherské Hradiště

B :	zastavěná plocha a nádvoří	p.č. 240/1	289 m <sup>2</sup>
	ostatní plocha	p.č. 2300	115 m <sup>2</sup>
	ostatní plocha	p.č. 2299/1	901 m <sup>2</sup>

## 5. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace se nedochovala

## 6. Celkový popis nemovitých věcí

Oceňovaná nemovitost – rodinný dům č.p. 204, pozemek p.č. 240/1 – zastavěná plocha a nádvoří, pozemek p.č. 2300 – ostatní plocha, pozemek p.č. 2299/1 je situován v okrajové části obce Břestek, místní část Chabaně. Rodinný dům a pozemky p.č.240/1, p.č. 2300 tvoří jeden funkční celek. K rodinnému domu přináleží sklad (ZP je menší jak 25m<sup>2</sup>), pergola. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepený, bez podkroví.

Součástí ocenění je pozemek p.č. 2299/1 – ostatní plocha, který je situován za rodinným domem, trvalé porosty.

## 7. Obsah posudku

- a) Rodinný dům
- b) Studna
- c) Trvalé porosty
- d) Pozemky



## B. Posudek dle vyhlášky č.199/2014 Sb.

### Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 199/2014 Sb. o oceňování majetku.

#### Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

#### Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	-0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02
6 Dopravní dostupnost k pozemku	III. Příjezd po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	-0,05
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00

9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,838$$

### a) Rodinný dům – § 35

Předmětem ocenění je samostatně stojící rodinný dům, který má jedno nadzemní podlaží bez podkrovní, nepodsklepený.

Stáří rodinného domu je 80 let dle vyjádření majitele. Po dobu užívání byly provedeny stavební úpravy – v roce 2005 přestavěna stodola na obytnou část rodinného domu, nové sociální zařízení – umývadlo, sprchový kout, WC, pergola s domácí udírnou.

Veškeré svíslé konstrukce jsou vyzděny na tl. 45 cm z pálených cihel a „kotovic“, vstupní veranda z dřevěné konstrukce. Střecha je sedlová, dřevěná vazba, krytina – pálená taška, eternitové šablony. Fasáda – vápenná omítka. Vnitřní omítky jsou vápenné. Podlahy obytných místností jsou z dřevěné palubovky, parkety. Ostatní místnosti jsou z betonové mazaniny a keramické dlažby. Vnější obklady – nejsou. Vnitřní obklad je z keramických obkladů. Okna jsou dřevěná, kastlová. Dveře dřevěné, plné, prosklené, hladké. V domě je rozvod studené a teplé vody. Zdroj teplé vody je z bojleru. Kuchyň, koupelna a WC jsou odkanalizovány do septiku. Vytápění domu je lokální, el. přímotopy. Elektroinstalace je provedena na 220V a 380 V. Klempířské prvky jsou provedeny úplně z pozinkovaného plechu.

Dům je k datu ocenění užíván jako stavba pro bydlení obsahující jednu bytovou jednotku.

Rodinný dům splňuje požadavky pro rodinné bydlení. Dům neobsahuje žádné nebytové prostory, technický stav odpovídá stáří nemovitosti.

**Rodinný dům je oceněn dle § 35, obestavěný prostor rodinného domu je méně jak 1100 m<sup>3</sup>**

#### Podlaží:

1.NP

Výška: 2,45 m

Zastavěná plocha:  $(18,3 \times 5,6) - (0,95 \times 6,0) + (3,4 \times 4,3) + (7,13 \times 3,6) = 137,07 \text{ m}^2$

Podlažnost:  $137,07 / 137,07 = 1,00$

#### Obestavěný prostor (OP):

1.NP 1.část  $((18,3 \times 5,6) - (0,95 \times 6,0)) \times 2,85 = 275,82 \text{ m}^3$

1.NP 2.část  $4,3 \times 3,4 \times 2,6 = 38,01 \text{ m}^3$

1.NP 3.část  $7,13 \times 3,6 \times 2,6 = 66,74 \text{ m}^3$

střecha 1.část  $2,8 \times 2,46 \times 17,35 = 119,51 \text{ m}^3$

střecha 2.část  $3,4 \times 0,8 \times 0,5 \times 4,3 = 5,85 \text{ m}^3$

střecha 3.část  $3,56 \times 3,0 \times 3,6 = 38,45 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor – celkem:  $= 544,38 \text{ m}^3$

**Rodinný dům:** typ A

**Konstrukce:** zděná

**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží



**Podlaží:** s jedním nadzemním podlažím

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – základové pasy s izolací	8,20 %	Standardní
2. Zdivo – zděné tl. 45 cm	21,20 %	Standardní
3. Stropy – s rovným podhledem	7,90 %	Standardní
4. Střecha – dřevěný krov, sedlová střecha	7,30 %	Standardní
5. Krytina – pálená taška + eternitové šablony	3,40 %	Podstandardní
6. Klempířské konstrukce – úplně z pozinkovaného plechu	0,90 %	Standardní
7. Vnitřní omítky – vápenná omítka	5,80 %	Standardní
8. Fasádní omítky – vápenná omítka	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady – není	0,50 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady – keramické obklady	2,30 %	Standardní
11. Schody – ne	1,00 %	Nevyskytuje se
12. Dveře – dřevěné, plné, prosklené	3,20 %	Standardní
13. Okna – dřevěné, kastlové	5,20 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností – dřevěná, palubovka, parkety	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností – betonová mazanina, keramická dlažba	1,00 %	Standardní
16. Vytápění – el. přímotopy	5,20 %	Standardní
17. Elektroinstalace – světelný i motorový proud	4,30 %	Standardní
18. Bleskosvod – není	0,60 %	Nevyskytuje se
19. Rozvod vody – teplá a studená	3,20 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody – bojler	1,90 %	Standardní
21. Instalace plynu – není	0,50 %	Nevyskytuje se
22. Kanalizace – odkanalizování z kuchyně, koupelny a WC do septiku	3,10 %	Podstandardní
23. Vybavení kuchyně – plynový sporák - propan butan	0,50 %	Podstandardní
24. Vnitřní vybavení – umývadlo, vana, sprchový kout	4,10 %	Standardní
25. Záchod – standardní splachovací	0,30 %	Standardní
26. Ostatní – není	3,40 %	Nevyskytuje se

**Určení základní ceny za m<sup>3</sup> dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:**

**Kraj:** Zlínský  
**Obec:** Břestek  
**Počet obyvatel:** 807  
**Základní cena (ZC):** 1 490,- Kč/m<sup>3</sup>

**Index konstrukce a vybavení:** příloha č. 24, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V <sub>i</sub>
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	I. Hodnota 1	0,00
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	II. Přípojka elektro, vl. studna na pozemku	-0,05

6 Způsob vytápění stavby	II. Lokální vytápění el. nebo plynem,	-0,04
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	III. Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup>	0,05
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II. Od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	0,00
12 Kriterium jinde neuvedené	IV. Mírně zvyšující cenu	0,05
13 Stavebně-technický stav	II. Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*

* Rok výstavby / kolaudace:	1935
Stáří stavby (y):	80
Zvýšení koeficientu s:	0,10
Koeficient pro úpravu (s):	0,700

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$ ): 0,707

**Základní cena upravená (ZCU = ZC × I<sub>V</sub>):** 1 053,43 Kč/m<sup>3</sup>

**Index trhu (I<sub>T</sub>):** 1,000

**Index polohy (I<sub>P</sub>):** 0,838

**Cena stavby určená porovnávacím způsobem:**

**CS<sub>P</sub> = OP × ZCU × I<sub>T</sub> × I<sub>P</sub> = 544,38 × 1 053,43 × 1,000 × 0,838 = 480 564,70 Kč**

**Rodinný dům – zjištěná cena:**

**480 564,70 Kč**

## b) Studna – § 19

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ: Kopaná studna

Hloubka studny: 6,00 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 2222 Vedení vody místní trubní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.25.22.2 studny jinde neuvedené a jímání vody

Koeficient změny ceny stavby: 2,293

### Ocenění:

5,00 m á 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
1,00 m á 3 810,- Kč/m	+	3 810,- Kč
1 ks elektrické čerpadlo:	+	10 780,- Kč
<b>Základní cena:</b>	=	<b>24 340,- Kč</b>

### Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,2930



Cena studny: = 44 649,30 Kč

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří: 85 roků

Předpokládaná další životnost: 15 roků

Opotřebení:  $100 \times 85 / (85 + 15) = 85,000 \%$

Odpočet opotřebení: 44 649,30 Kč  $\times$  85,000 %

- 37 951,91 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 6 697,39 Kč

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**

Index trhu:  $I_T = 1,000$

Index polohy:  $I_P = 0,838$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$

= 6 697,39 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$

$\times$  0,838

Cena stavby:  $CS = CS_N \times pp$

= 5 612,41 Kč

**Studna – zjištěná cena:**

**5 612,41 Kč**

**c) Trvalé porosty – § 40 - § 47**

**Ovocné dřeviny – zahrádkový typ výsadby – příloha č. 36**

Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	Celková cena
1 ks	jabloň vysokokmen	2299/1	15 r.	2 285,- Kč		2 285,- Kč
1 ks	jabloň vysokokmen	2299/1	10 r.	2 117,- Kč		2 117,- Kč
1 ks	jabloň vysokokmen	2299/1	3 r.	720,- Kč		720,- Kč
3 ks	třešeň vysokokmen	2299/1	20 r.	2 150,- Kč		6 450,- Kč
1 ks	višeň	2299/1	15 r.	911,- Kč		911,- Kč
1 ks	slíva	2299/1	15 r.	1 018,- Kč		1 018,- Kč
3 ks	orešák vlašský	2300	30 r.	3 033,- Kč		9 099,- Kč
3 ks	švestka	2300	25 r.	720,- Kč		2 160,- Kč
<b>Ovocné dřeviny (zahrádkový typ výsadby) – celkem:</b>						= 24 760,- Kč

**Okrasné rostliny – příloha č. 39**

Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	$K_z$	Celková cena
Polohový koeficient $K_5$ : 0,800							
2 ks	smrk černý	2300	25 r.	18 610,- Kč	1,00		29 776,- Kč
1 ks	tis červený	2300	20 r.	10 440,- Kč	1,00		8 352,- Kč
1 ks	javor červený	2300	10 r.	3 660,- Kč	1,00		2 928,- Kč
3 ks	zeravec východní	2300	20 r.	1 280,- Kč	1,00		3 072,- Kč
<b>Okrasné dřeviny – celkem:</b>							= 44 128,- Kč



Součet cen všech typů porostů:	=	68 888,- Kč
<b>Trvalé porosty – zjištěná cena:</b>		<b>68 888,- Kč</b>

**d) Pozemky – § 4, 9**

**Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Břestek  
 Název okresu: Uherské Hradiště

**Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	V. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 1\,300,- \text{ Kč/m}^2$

**Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 263,74 \text{ Kč/m}^2$

Index trhu:  $I_T = 1,000$

**Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásma	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů:  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Index polohy:  $I_P = 0,838$

**Index cenového porovnání dle § 4:  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,838$**

**§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 221,0141 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
----------	-------	--------------------------	-----------

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
240/1	zastavěná plocha a nádvoří	289	63 873,07
2300	ostatní plocha	115	25 416,62
	Součet:	404	89 289,69

**§ 9 odst. 6 – Jiné pozemky, jinde neuvedené**

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times 0,04 \times (100 - s) \div 100$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	s	ZCU [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
2299/1	ostatní plocha	901	0 %	10,5496	9 505,19

**Součet cen všech typů pozemků:** = **98 794,88 Kč**

**Pozemky – zjištěná cena:** **98 794,88 Kč**

## C. Rekapitulace

### Ceny bez odpočtu opotřebení:

a) Rodinný dům	480 564,70 Kč
b) Studna	37 416,11 Kč
c) Trvalé porosty	68 888,- Kč
d) Pozemky	98 794,88 Kč

**Cena bez odpočtu opotřebení činí celkem:**

**685 663,69 Kč**

**Cena po zaokrouhlení podle § 50:**

**685 660,- Kč**

### Výsledné ceny včetně opotřebení:

a) Rodinný dům	480 564,70 Kč
b) Studna	5 612,41 Kč
c) Trvalé porosty	68 888,- Kč
d) Pozemky	98 794,88 Kč

**Výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:**

**653 859,99 Kč**

**Cena po zaokrouhlení podle § 50:**

**653 860,- Kč**



## **II. Ocenění porovnávací metodou**

Stanovení porovnávací hodnoty je provedeno na základě srovnání oceňované nemovitosti s jinými podobnými rodinnými domy s pozemky a jejich inzerovanými, popřípadě obvyklými cenami, pokud jsou odhadci známi. Údaje o srovnatelných nemovitostech byly zjištěny především z dostupných údajů z realitní inzercí a za použití vlastní databáze odhadce. Pro srovnání byly vybrány charakterem obdobné nemovitosti v daném místě či v blízkém okolí v regionu.

### **RD č.1 Ořechov, okr. Uherské Hradiště**

RD 4+1, dvůr, hospodářské budovy ve dvoře, zahrada  
zastavěná plocha 190 m<sup>2</sup>, plocha parcely 1272 m<sup>2</sup>

Provedena částečná rekonstrukce – zateplení, plastová okna, koupelna,  
autobusová zastávka do 200 m, vodovodní přípojka – vlastní studna, vytápění – lokální, plynové  
(plynová nádrž), technický stav dobrý

Nemovitost je nabízena za cenu 640 tis. Kč v realitní inzerci

Technický stav uvedeného RD je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí ve srovnatelném stavu.

### **RD č.2. Břestek, okr. Uherské Hradiště**

RD 2+1, zastavěná plocha 200 m<sup>2</sup>, plocha parcely 500 m<sup>2</sup>, RD je situován v centru obce

Technický stav nemovitosti je špatný, vyžaduje rekonstrukci

Nemovitost je napojena na el. 230 + 400 V, vodovodní přípojka – vlastní studna, vytápění domu je  
lokální na pevná paliva.

Nemovitost je nabízena za cenu 450 tis. Kč v realitní inzerci

Technický stav uvedeného RD je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí ve srovnatelném stavu.

### **RD č.3 Sušice, okr. Uherské Hradiště**

RD 4+1, zastavěná plocha 308 m<sup>2</sup>, plocha parcely 4012 m<sup>2</sup>, RD je situovaný mimo obec

RD vyžaduje rekonstrukci, odkanalizování do vlastní ČOV, plynová přípojka, voda – vlastní zdroj.

Nemovitost je nabízena za cenu 899 tis. Kč v realitní inzerci

Technický stav uvedeného RD je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí ve srovnatelném stavu.

### **RD č. 4 Újezdec u Osvětiman, okr. Uherské Hradiště**

RD 4+1, zastavěná plocha 320 m<sup>2</sup>, plocha parcely 591 m<sup>2</sup>, zahrada 1218 m<sup>2</sup>

RD je v rekonstrukci. Odkanalizování do veřejné kanalizace, plynová přípojka

K nemovitosti přináší hospodářské stavení, technický stav dobrý

Nemovitost je nabízena za cenu 850 tis. Kč v realitní inzerci

Technický stav uvedeného RD je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí ve srovnatelném stavu.

**Závěrečné vyhodnocení znalcem :**

Ceny nemovitostí porovnávací metodou jsou uvedeny v kapitole II.

Cenu výnosovou metodou není možné stanovit ( absence pronajatých nemovitostí)

Cena zjištěná podle cenového předpisu reálně vystihuje obvyklou cenu rodinného domu včetně příslušenství a všech pozemků v daném čase a místě s využitím všech vlivů a činí :

**Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce : 653 860,- Kč**

**Zjištěná cena: 653 860,- Kč**

Cena slovy: šestsetpadesátřítisíceosmsetšedesát Kč



V Kyjově, 8.11.2015

  
Ing. Jindřich Hochman  
Školní 3215  
697 01 Kyjov

## D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 25.února 2000 č.j. Spr.3567/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký úkon je zapsán pod č. 457 - 16/2015

Znalečné účtuji podle připojené likvidace a na základě dokladu Fa č.16

V Kyjově, 8.11.2015



  
Ing.Hochman Jindřich

## E. Seznam příloh

1. Výpis z KN
2. Situace KN
3. Fotodokumentace



## FOTODOKUMENTACE



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.06.2015 11:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 32 INS 8666/2015 pro Pavel Fabian, JUDr. Ing.

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592072 Břestek

t.území: 613801 Břestek

List vlastnictví: 55

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<b>Vlastnické právo</b>		
JM Rychmach Petr a Rychmachová Dagmar, Na Rybníku 980, 68601 Uherské Hradiště	460627/006 486206/243	1/2
Rychmach Petr, Na Rybníku 980, 68601 Uherské Hradiště	460627/006	1/2

JM = společné jmění manželů

## Nemovitosti

### Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 240/1	289	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Břestek, č.p. 204, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 240/1				
2299/1	901	ostatní plocha	neplodná půda	
2300	115	ostatní plocha	zelen	

### Jiná práva - Bez zápisu

### Omezení vlastnického práva

### Typ vztahu

### Oprávnění pro

### Povinnost k

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
pohledávka ve výši 86 774,- Kč s příslušenstvím a náklady oprávněného  
na id 1/2 nemovitostí  
soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola se sídlem v Brně

WÄRME, spol. s r. o., Grmelova 747/1, Štýřice, 63900 Brno, RČ/IČO: 18826130

Rychmach Petr, Na Rybníku 980, 68601 Uherské Hradiště, RČ/IČO: 460627/006  
Parcela: St. 240/1 V-10544/2014-711  
Parcela: 2299/1 V-10544/2014-711  
Parcela: 2300 V-10544/2014-711

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 030 EX-30334/2014 -43 ze dne 02.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 10.12.2014. Zápis proveden dne 07.01.2015.

V-10544/2014-711

Pořadí k 10.12.2014 10:25

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
pohledávka ve výši 86 774,- Kč s příslušenstvím a náklady oprávněného  
na id 1/2 nemovitostí v SJM  
soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola se sídlem v Brně

WÄRME, spol. s r. o., Grmelova 747/1, Štýřice, 63900 Brno, RČ/IČO: 18826130

Rychmach Petr a Rychmachová Dagmar, Na Rybníku 980, 68601 Uherské Hradiště, RČ/IČO: 460627/006 486206/243  
Parcela: St. 240/1 V-10544/2014-711  
Parcela: 2299/1 V-10544/2014-711  
Parcela: 2300 V-10544/2014-711

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 030 EX-30334/2014 -43 ze dne 02.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 10.12.2014. Zápis proveden dne 07.01.2015.

V-10544/2014-711

Pořadí k 10.12.2014 10:25

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

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 711.



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.06.2015 11:55:02

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592072 Břestek

Území: 613801 Břestek

List vlastnictví: 55

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

Typ vztahu

Právní vztah

Povinnost k

## Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 800.000,- Kč s příslušenstvím

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Parcela: St. 240/1

V-4981/2010-711

1929/62, Krč, 14000 Praha 4,

Parcela: 2299/1

V-4981/2010-711

RČ/IČO: 45244782

Parcela: 2300

V-4981/2010-711

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.11.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.11.2010.

V-4981/2010-711

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## Zástavní právo smluvní

budoucí pohledávky do výše 800.000,- Kč, které vzniknou do 08.11.2023

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Parcela: St. 240/1

V-4981/2010-711

1929/62, Krč, 14000 Praha 4,

Parcela: 2299/1

V-4981/2010-711

RČ/IČO: 45244782

Parcela: 2300

V-4981/2010-711

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.11.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.11.2010.

V-4981/2010-711

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky 41/104, Brno 603 00

Rychmach Petr, Na Rybníku 980, 68601 Uherské Hradiště, RČ/IČO: 460627/006

Z-31960/2014-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-30334/2014 -9 Exekutorský úřad Brno - město ze dne 27.11.2014. Právní účinky zápisu ke dni 02.12.2014. Zápis proveden dne 05.12.2014; uloženo na prac. Brno-město

Z-31960/2014-702

## Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Rychmach Petr, r.č.: 460627/006

na id. 1/2 nemovitostí v SJM

soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola se sídlem v Brně

Rychmach Petr a Rychmachová Dagmar, Na Rybníku 980, 68601 Uherské Hradiště, RČ/IČO: 460627/006 486206/243

Parcela: St. 240/1

Z-5566/2014-711

Parcela: 2299/1

Z-5566/2014-711

Parcela: 2300

Z-5566/2014-711

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 030 EX-30334/2014 -44 ze dne 02.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 02.12.2014. Zápis proveden dne 09.12.2014; uloženo na prac. Uherské Hradiště

Z-5566/2014-711

## Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Rychmach Petr, r.č.: 460627/006



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.06.2015 11:55:02

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592072 Břestek

Kat.území: 613801 Břestek

List vlastnictví: 55

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

na id. 1/2 nemovitostí

soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola se sídlem v Brně

Rychmach Petr, Na Rybníku 980, 68601 Uherské  
Hradiště, RČ/IČO: 460627/006

Parcela: St. 240/1

Z-5566/2014-711

Parcela: 2299/1

Z-5566/2014-711

Parcela: 2300

Z-5566/2014-711

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 030 EX-30334/2014 -44 ze dne  
02.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 02.12.2014. Zápis proveden dne  
09.12.2014; uloženo na prac. Uherské Hradiště

Z-5566/2014-711

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

insolvenční správce: JUDr. Ing. Pavel Fabian se sídlem Marešova 304/12, 602 00 Brno

Rychmach Petr, Na Rybníku 980, 68601 Uherské  
Hradiště, RČ/IČO: 460627/006

Z-2014/2015-711

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSBR 32 INS 8666/2015-A-16 Krajského soudu v  
Brně ze dne 04.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 04.05.2015. Zápis proveden dne  
06.05.2015; uloženo na prac. Uherské Hradiště

Z-2014/2015-711

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

insolvenční správce: JUDr. Ing. Pavel Fabian se sídlem Marešova 304/12, 602 00 Brno

Rychmachová Dagmar, Na Rybníku 980, 68601 Uherské  
Hradiště, RČ/IČO: 486206/243

Z-2014/2015-711

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSBR 32 INS 8666/2015-A-16 Krajského soudu v  
Brně ze dne 04.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 04.05.2015. Zápis proveden dne  
06.05.2015; uloženo na prac. Uherské Hradiště

Z-2014/2015-711

Jiné zápisy - Bez zápisu

Omby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Smlouva o převodu nemovitosti RI 1048/1980 Kupní smlouva z 28.10.1980, registrováno dne  
27.11.1980.

POLVZ:24/1981

Z-9400024/1981-711

Pro: Rychmach Petr a Rychmachová Dagmar, Na Rybníku 980, 68601  
Uherské Hradiště

RČ/IČO: 460627/006  
486206/243

Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví 21 D-1130/2009 -29 ze dne 19.01.2010. Právní  
moc ke dni 19.01.2010.

Z-721/2010-711

Pro: Rychmach Petr, Na Rybníku 980, 68601 Uherské Hradiště

RČ/IČO: 460627/006

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 711.

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.06.2015 11:55:02

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592072 Břestek

Kat.území: 613801 Břestek

List vlastnictví: 55

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

---

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

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 711.

Vyhotovil:  
katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 25.06.2015 12:16:57







