

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 13090-312/2021

Zadavatel znaleckého posudku: Mgr. Bohdana Nováková
Čáslavská 1750/8
130 00 Praha

insolvenční správce dlužníka Šárka Škrdlová,
trvale bytem Horní náměstí 137/4, 66902 Znojmo

Číslo jednací: KSBR 45 INS 14975 / 2018

Účel znaleckého posudku: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.

Adresa předmětu ocenění: Věteřov č.p. 26, okres Hodonín

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 10.02.2021

Zpracováno ke dni: 10.02.2021

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 01.03.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 a 1/4 k rodinnému domu č.p. 26 vč. příslušenství a k pozemkům parc. č. st. 83/2, 55/2 v obci Věteřov, okres Hodonín, katastrální území Věteřov.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 26.01.2021
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 24.02.2021
- snímek katastrální mapy
- mapový portál www.mapy.cz
- registr sčítacích obvodů a budov vedený ČSÚ, dostupný na www.czso.cz
- informace a údaje získané při místním šetření ze dne 10.02.2021
- pořízená fotodokumentace
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabízených nemovitostí
- kupní smlouvy k realizovaným prodejům podobných nemovitostí
- realitní inzerce
- technické řešení systému INEM

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.26, obec Věteřov
Adresa předmětu ocenění:	Věteřov č.p. 26, okres Hodonín
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Hodonín
Obec:	Věteřov
Ulice:	
Katastrální území:	Věteřov

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 10.02.2021.

Stavba rodinného domu nebyla zpřístupněna a ohledání proběhlo pouze z veřejně dostupných prostor. Stavební dokumentace nebyla předložena. Popis stavby je založen pouze na externím ohledání nemovitosti. Kompletní stav a vybavení domu tedy není zcela známo a získané informace nebo rozměry tak vždy nemusí zcela odrážet skutečnost, jelikož mohou být založeny pouze na odborném posouzení zhotovitele znaleckého posudku. Pro ocenění byly použity informace získané při místním šetření, informace z katastru nemovitostí, satelitních snímků a dalších veřejně dostupných zdrojů.

3. Vlastnické a evidenční údaje

<u>Vlastnické právo:</u>	<u>Podíl:</u>
Křiváková Jiřina, č. p. 26, 69701 Věteřov	1/2
Slabá Milena, č. p. 282, 68301 Dražovice	1/4
Škrdlová Šárka, Horní náměstí 137/4, 66902 Znojmo	1/4

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 26 vč. příslušenství a pozemky parc. č. st. 83/2, 55/2 v obci Věteřov, okres Hodonín, katastrální území Věteřov.

4. Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace nebyla předložena.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům je řadový objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům patrně není podsklepený, nachází se zde půda a obytné podkroví patrně není vybudované. Stáří rodinného domu není známo a nebylo zjištěno, i na základě údajů uvedených v Registru sčítání obvodů a budov, který vede Český statistický úřad je odhadováno na 100 a více let. Asi před 15 lety byla vyměněna střešní krytina a předpokládá se, že ve stejné době byly provedeny i další zjištěné úpravy, tedy výměna oken a vstupních dveří, žlabů a svodů a fasádních omítek (z ulice). Na základě pouhého vnějšího ohledání se stavba jeví jako běžně udržovaná, po dílčích úpravách. Stav lze hodnotit jako dobrý, bez viditelných závažných závad.

Základy jsou pravděpodobně smíšené, objekt je patrně smíšené konstrukce. Stavba má sedlovou střechu, střešní krytinu tvoří plech s nátěrem v imitaci tašky a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější úpravy povrchů jsou tvořeny silikonovou omítkou. Jsou zde instalována plastová okna s dvojsklem. Vchodové dveře jsou plastové, vjezdová vrata kovová. Obytné prostory jsou orientovány na severovýchod, jihozápad.

Odhadovaná podlahová plocha domu činí asi 95 m². Součástí domu je dále i průjezd / garáž.

Zavedení a funkčnost přípojek inženýrských sítí nemohla být ověřena. Dům je dle údajů v katastru nemovitostí připojen na elektřinu, vodovod a plyn. Kanalizace je řešena jímkou.

Na pozemcích o celkové výměře 847 m² se mimo stavby rodinného domu patrně nenacházejí další stavby. Samotný pozemek je rovinatý.

Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní komunikaci. Parkovací možnosti jsou i na vlastním pozemku. Objekt je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Občanská vybavenost je v místě minimální, pouze obchod, fotbalové hřiště – ostatní v dojezdové vzdálenosti.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových spojů.

Dle znalostí zpracovatele je v okolí domu zvýšena kriminalita - krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 10.02.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 trhu 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.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům s pozemky v k.ú. Věteřov
Adresa předmětu ocenění: Věteřov 26
697 01 Věteřov
Kraj: Jihomoravský
Okres: Hodonín
Obec: Věteřov
Katastrální území: Věteřov
Počet obyvatel: 487

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 011,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv \cdot O_1 \cdot O_2 \cdot O_3 \cdot O_4 \cdot O_5 \cdot O_6 = \mathbf{186,00 \text{ Kč/m}^2}$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90

8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,642}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - -	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,674}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,040}$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2006
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 677,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	15,30*11,20	=	171,36 m ²
--------	-------------	---	-----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	171,36 m ²	3,20 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(15,30*11,20)*(3,20)	=	548,35 m ³
zastřešení:	(15,30*11,20)*(3,50/2)	=	299,88 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>848,23 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	171,36 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	171,36 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdoměk, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 15 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (15 + 15) = \mathbf{0,850}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,850 = \mathbf{0,665}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 1\,677,- \text{ Kč/m}^3 * 0,665 = 1\,115,21 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 848,23 \text{ m}^3 * 1\,115,21 \text{ Kč/m}^3 * 0,990 * 1,050 = 983\,319,78 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 983 319,78 Kč

2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 1,050 = \mathbf{1,040}$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	186,-	1,040		193,44

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 83/2	290	193,44	56 097,60
§ 4 odst. 1	zahrada	55/2	557	193,44	107 746,08
Stavební pozemky - celkem			847		163 843,68

Pozemky - zjištěná cena celkem	=	163 843,68 Kč
---------------------------------------	---	----------------------

Rekapitulace ceny dle cenového předpisu

1. Rodinný dům	983 320,- Kč
2. Pozemky	163 844,- Kč

Výsledná cena - celkem: 1 147 164,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 147 160,- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č. 26, obec Věteřov

Rodinný dům č.p. 26 obec Věteřov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Věteřov, okres Hodonín	95 m ² , Přízemní	Dobrý	847 m ²	průjezd/garáž
1	Archlebov, okres Hodonín	90 m ² , Přízemní	Dobrý	500 m ²	průjezd
2	Stavěšice, okres Hodonín	99 m ² , Přízemní	Dobrý	565 m ²	garáž, hospodářská budova
3	Dražůvky, okres Hodonín	120 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1236 m ²	průjezd, hospodářská přístavba, zemní sklep
4	Karlín, okres Hodonín	80 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	293 m ²	stodola, hospodářské stavby
5	Ježov, okres Hodonín	90 m ² , Přízemní	Dobrý	486 m ²	zemní sklep

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	12.222,22 Kč	Nepoužit	12.222,22 Kč	1.03	1.01	1.00	0.91	1.00	0.99	0.9372	13.041,21 Kč
2	15.757,58 Kč	Nepoužit	15.757,58 Kč	1.01	0.99	1.05	0.93	1.03	0.97	0.9755	16.153,34 Kč
3	13.333,33 Kč	Nepoužit	13.333,33 Kč	1.00	0.95	0.95	1.10	1.04	0.97	1.0015	13.313,37 Kč
4	11.000,00 Kč	Nepoužit	11.000,00 Kč	0.99	1.03	0.95	0.86	1.05	1.00	0.8747	12.575,74 Kč
5	14.444,44 Kč	Nepoužit	14.444,44 Kč	1.02	1.01	1.05	0.91	0.99	0.98	0.9550	15.125,07 Kč
Celkem průměr											14.041,75 Kč
Minimum											12.575,74 Kč
Maximum											16.153,34 Kč
Směrodatná odchylka - s											1.525,88 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											12.515,87 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											15.567,63 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Komentář ke vzorku č. 1,2,3,5: Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží relativně vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář ke vzorku č. 4: Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – vybavení či menší pozemek. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ...x K6) výrazně nižší než 1.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$14.041,75 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{95,00 \text{ m}^2}$$

$$= 1.333.966 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$1.330.000,-- \text{ Kč}$$

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Rodinný dům č.p. 26 obec Věteřov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Věteřov, okres Hodonín	95 m ² , Přízemní	Dobrý	847 m ²	průjezd/garáž
1	Archlebov, okres Hodonín	90 m ² , Přízemní	Dobrý	500 m ²	průjezd
2	Stavěšice, okres Hodonín	99 m ² , Přízemní	Dobrý	565 m ²	garáž, hospodářská budova
3	Dražůvky, okres Hodonín	120 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1236 m ²	průjezd, hospodářská přístavba, zemní sklep
4	Karlín, okres Hodonín	80 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	293 m ²	stodola, hospodářské stavby
5	Ježov, okres Hodonín	90 m ² , Přízemní	Dobrý	486 m ²	zemní sklep

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	12.222,22	-	12.222,22
2	15.757,58	-	15.757,58
3	13.333,33	-	13.333,33
4	11.000,00	-	11.000,00
5	14.444,44	-	14.444,44
	Maximální hodnota	15.757,58	(případ č.2)
	Minimální hodnota	11.000,00	(případ č.4)
	Relace min vs. max hodnoty	1,4325	OK
	Aritmetický průměr	13.351,51	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 26 obec Věteřov						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Věteřov, okres Hodonín	95 m ² , Přízemní	Dobrý	847 m ²	průjezd/garáž	X
1	Archlebov, okres Hodonín	90 m ² , Přízemní	Dobrý	500 m ²	průjezd	3
2	Stavěšice, okres Hodonín	99 m ² , Přízemní	Dobrý	565 m ²	garáž, hospodářská budova	2
3	Dražůvky, okres Hodonín	120 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1236 m ²	průjezd, hospodářská přístavba, zemní sklep	1
4	Karlín, okres Hodonín	80 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	293 m ²	stodola, hospodářské stavby	2
5	Ježov, okres Hodonín	90 m ² , Přízemní	Dobrý	486 m ²	zemní sklep	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	12.222,22	-	12.222,22	3	36.666,66
2	15.757,58	-	15.757,58	2	31.515,16
3	13.333,33	-	13.333,33	1	13.333,33
4	11.000,00	-	11.000,00	2	22.000,00
5	14.444,44	-	14.444,44	3	43.333,32
Mezisoučet				11	146.848,47
Celkem					13.349,86

Základní cena: 13.349,86 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$13.349,86 * 1,0180 = 13.590,16 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

13.590,16 Kč/m²

* 95,00 m²

= 1.291.065,20 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.290.000,-- Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

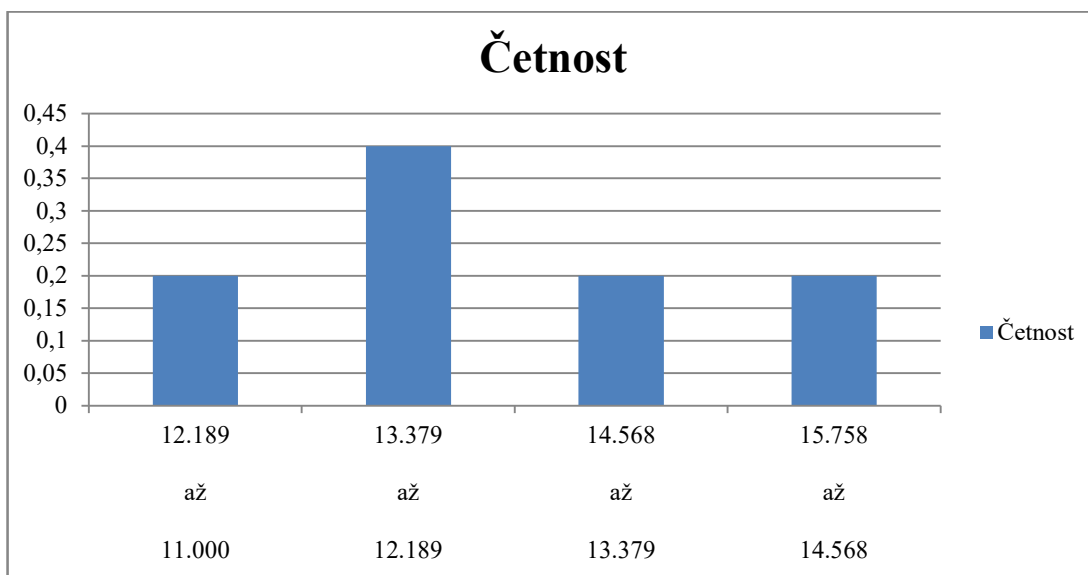
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	12.222	-	12.222,22
2	15.758	-	15.757,58
3	13.333	-	13.333,33
4	11.000	-	11.000,00
5	14.444	-	14.444,44

Střední hodnota	13.351,51
Medián	13.333,33
Rozdíl max-min	4.757,58
Minimum	11.000,00
Maximum	15.757,58

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
11.000	až	12.189	1	0.2
12.189	až	13.379	2	0.4
13.379	až	14.568	1	0.2
14.568	až	15.758	1	0.2



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **12.189,40 Kč/m²** do **13.378,78 Kč/m²**

* 95,00 m²

od **1.157.993,00 Kč** do **1.270.984,10 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **1.160.000,-- Kč** do **1.270.000,-- Kč**

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

1.147.160,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

1.330.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1.290.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 1.160.000,-- Kč do 1.270.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny.

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí, kdy neuvažujeme zástavní práva, exekuční nařízení váznoucí na nemovitosti a ani jiné mimořádné okolnosti stanovujeme obvyklou cenu celku předmětného majetku po zaokrouhlení na

1.300.000 Kč

Slovy: jedenmiliontřístatisíc korun

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Předmětem znaleckého posudku je spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 a 1/4 na výše uvedených nemovitých věcech. V takovém případě je nutné zohlednit výrazně nižší tržní atraktivitu z důvodu ocenění polovičního, resp. minoritního podílu na rezidenční stavbě a přilehlém pozemku. Cenu redukuje na základě předchozího tvrzení o 20%. Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2, resp. 1/4 na předmětném nemovitém majetku stanovujeme v daném místě a čase po zaokrouhlení na

Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

520.000 Kč

Slovy: pětsetdvacet tisíc korun

Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/4

260.000 Kč

Slovy: dvě set šedesát tisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána náhrada nákladů a odměna dle zákona.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti,
Mgr. Tomáš Doležal, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 01.03.2021



Mgr. Tomáš Doležal

Martin Málek

František Kořínek

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 13090-312/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z katastru nemovitostí

ortofoto mapa

fotodokumentace předmětu ocenění

srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.01.2021 19:35:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 45 INS 14975/2018 pro Bohdana Nováková, Mgr.

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586731 Věteřov

Kat.území: 781096 Věteřov

List vlastnictví: 197

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Křiváková Jiřina, č.p. 26, 69701 Věteřov	425812/442	1/2
Slabá Milena, č.p. 282, 68301 Dražovice	675512/1021	1/4
Škrdllová Šárka, Horní náměstí 137/4, 66902 Znojmo	725421/3813	1/4

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	83/2	290	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Věteřov, č.p. 26, bydlení					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 83/2					
	55/2	557	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 05.12.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.12.2007.

V-3323/2007-738

Pro: Křiváková Jiřina, č.p. 26, 69701 Věteřov

RČ/IČO: 425812/442

o Usnesení soudu o dědictví 31D 1209/2020-31 Okresní soud v Hodoníně ze dne 26.11.2020.

Právní moc ke dni 26.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2020 15:16:38. Zápis proveden dne 07.12.2020.

V-5177/2020-738

Pro: Slabá Milena, č.p. 282, 68301 Dražovice

RČ/IČO: 675512/1021

Škrdllová Šárka, Horní náměstí 137/4, 66902 Znojmo

725421/3813

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
55/2	00850	557

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.01.2021 19:35:03

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586731 Věteřov
Kat.území: 781096 Věteřov List vlastnictví: 197
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 26.01.2021 19:36:28

Vyobrazení v katastrální ortofotomapě



Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

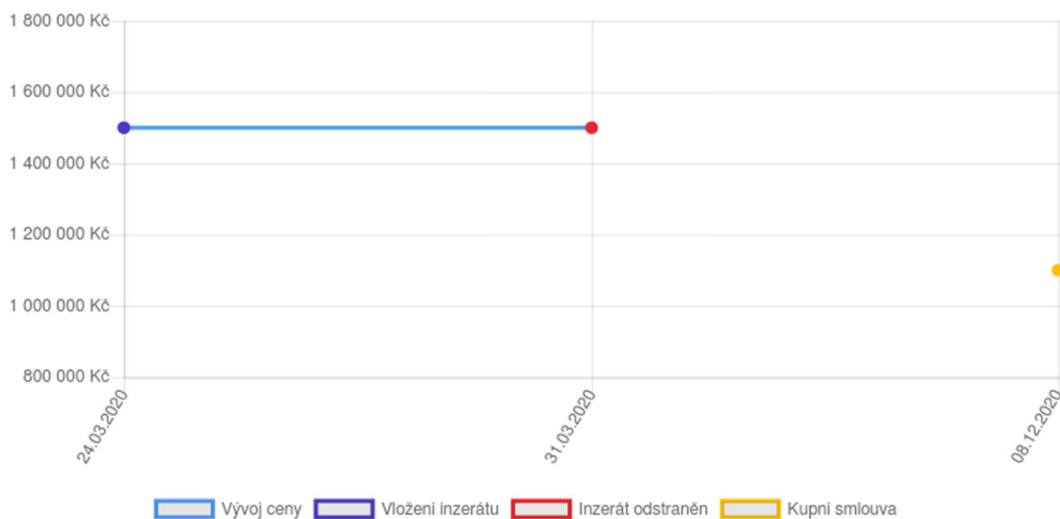


**Prodej, Rodinný dům, 90 m²,
Archlebov, okres Hodonín**

Celková cena: 1.100.000 Kč

Adresa: Archlebov, okres Hodonín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Archlebov, okres Hodonín	Typ domu	Přízemní
Cena dle kupní smlouvy	1 100 000 Kč	Počet nadzemních podlaží	1
Kupní smlouva podepsaná dne	08.12.2020	Stav objektu	Dobrý
Číslo řízení	V-35/2021-738	Plocha užitná	90
Poznámka k ceně	1 500 000 Kč za nemovitost, včetně DPH	Podlahová plocha	120
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	500

Slovní popis

Z pozice přímého majitele prodám dům 2+1+ komora na adrese Archlebov 307 . Jedná se o dům, jehož součástí je bytová jednotka 2+1 .Objekt má sociální zázemí , dvě velké

místnosti, kuchyň, průjezd s možností garáže, krásnou zahradu . Na zahradě altán a další dvě nedodělané místnosti . Momentálně odpojena voda i elektřina. Dům k rekonstrukci. Energetická třída PENB dle zákona 406/200 je skupina G Tel.: 731413369 volat po 16 hodině. Kód nemovitosti REA4585.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

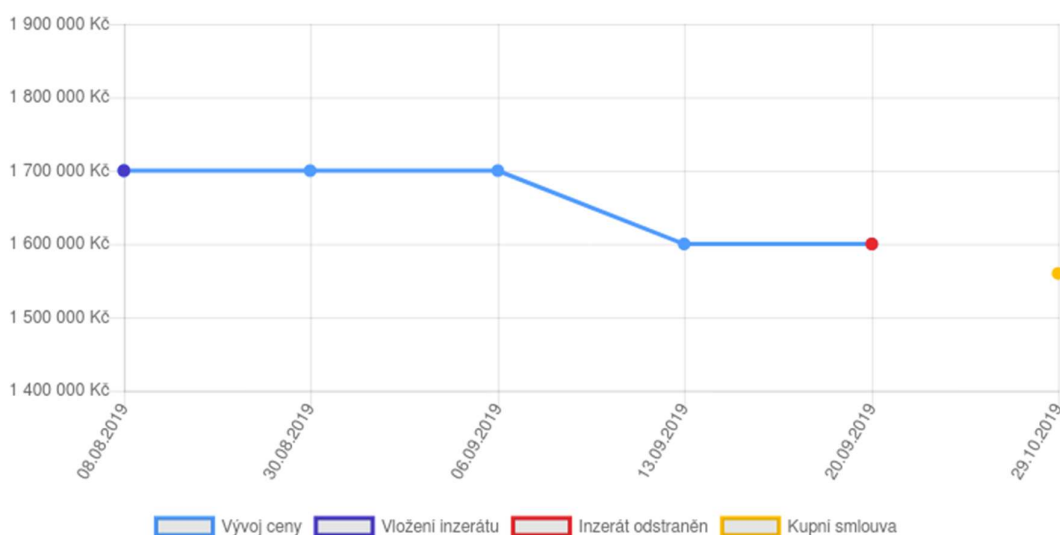


Prodej, Rodinný dům, 99 m², Stavěšice, okres Hodonín

Celková cena: 1.560.000 Kč

Adresa: Stavěšice, okres Hodonín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Stavěšice, okres Hodonín	Počet nadzemních podlaží	1
Cena dle kupní smlouvy	1 560 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	29.10.2019	Zastavěná plocha (m²)	150
Číslo řízení	V-5821/2019-738	Plocha užitná	100
Poznámka k ceně	1 600 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Podlahová plocha	99
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přídruženého pozemku	565
Typ domu	Prizemní	Umístění objektu	Klidná část obce

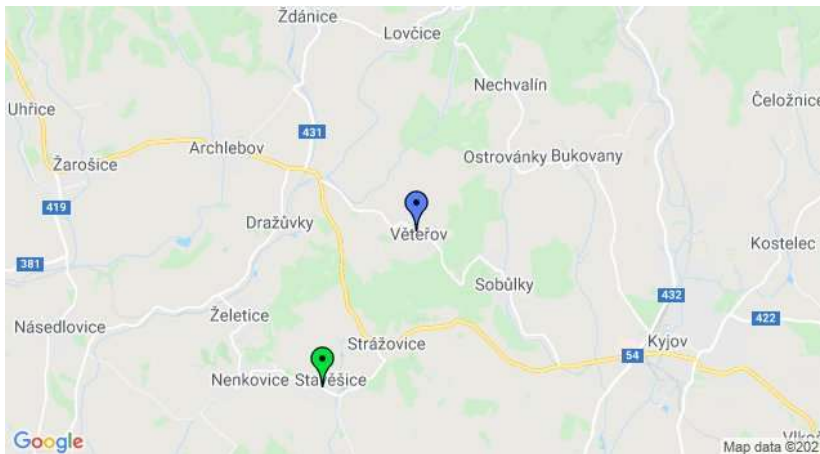
Slovní popis

Nabízíme vám dům 3+1 po částečné rekonstrukci 8 km od Kyjova. Jedná se o samostatně stojící dům v klidné ulici. Po vstupu do domu je napravo vstup do pokoje a následně do dalšího pokoje. Na konci chodby je kuchyně odkud se jde do ložnice, koupelny, WC a komory. K domu patří hezký dvůr a zahrádka. Ze dvora je vstup na další pozemek, kde jdou hospodářské budovy a garáž. Dům prošel před 10 lety rekonstrukcí, nová plastová okna, koupelna a střecha. Topení v domě je el. přímotopy a v kuchyni jsou krbová kamna. V koupelně je vana, sprchový kout, umyvadlo a WC je samostatně. Do konce září 2019 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 2,29 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

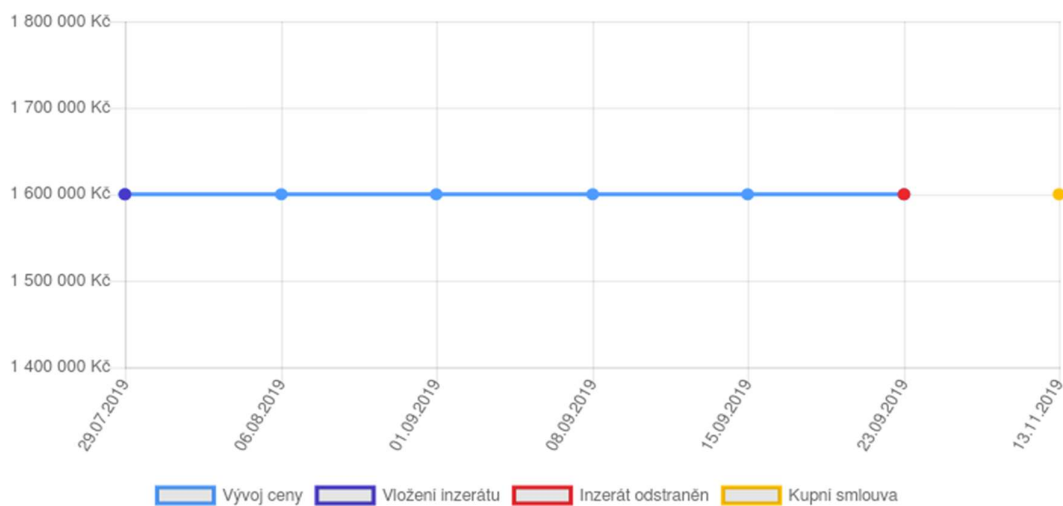


**Prodej, Rodinný dům, 120 m²,
Dražůvky, okres Hodonín**

Celková cena: 1.600.000 Kč

Adresa: Dražůvky, okres Hodonín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Dražůvky, okres Hodonín	Typ domu	Přízemní
Cena dle kupní smlouvy	1 600 000 Kč	Počet nadzemních podlaží	1
Kupní smlouva podepsaná dne	13.11.2019	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Číslo řízení	V-5993/2019-738	Zastavěná plocha (m²)	300
Poznámka k ceně	1 600 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	164
Provize	+ provize RK	Podlahová plocha	120
Konstrukce budovy	Smišená	Plocha přidruženého pozemku	1236

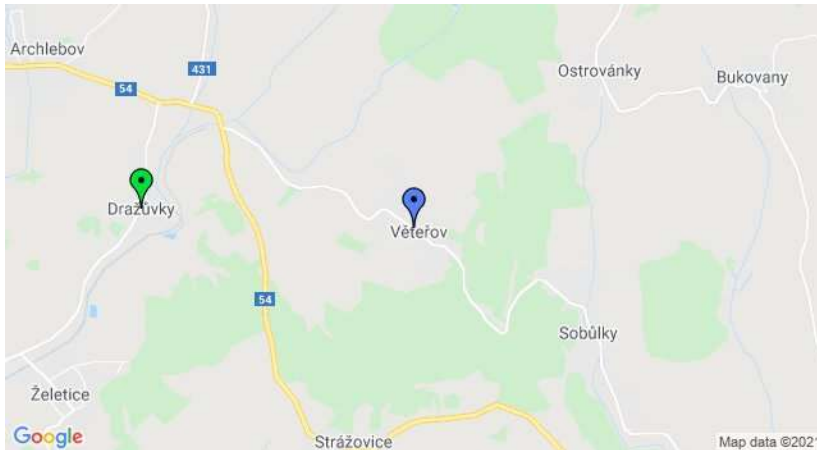
Slovní popis

Exkluzivně Vám nabízíme ke koupi rodinný dům 4+1 v Dražůvkách. Dům má za současného stavu dispozici 4+1 a je určen k rekonstrukci. Na pozemku je studna. Za domem je velká zahrada s možností vysadit vinici. Na okraji zahrady je zděný sklep. V obci je školka a je zde výborná dostupnost do Kyjova (10min) a do Brna (40 min), kam jezdí přímý autobus. Díky krásnému okolí je dům vhodný i k využití jako chalupa. V okolí je spousta zajímavých turistických míst a síť cyklostezek. Pro více informací kontaktujte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

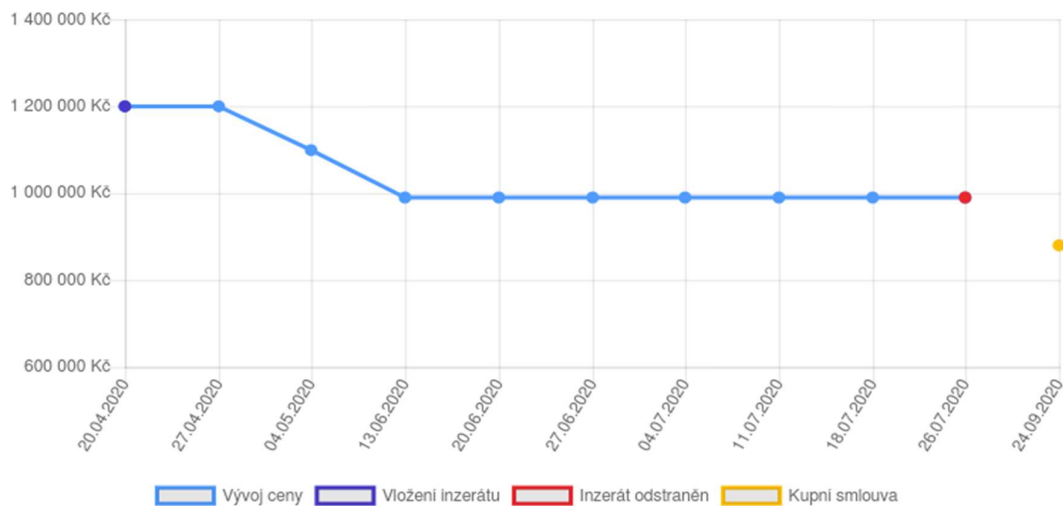


Prodej, Rodinný dům, 80 m², Karlín, okres Hodonín

Celková cena: 880.000 Kč

Adresa: Karlín, okres Hodonín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Karlín, okres Hodonín	Typ domu	Přízemní
Cena dle kupní smlouvy	880 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	24.09.2020	Zastavěná plocha (m2)	293
Číslo řízení	V-7781/2020-706	Plocha užitná	100
Poznámka k ceně	990 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně poplatků, včetně právního servisu	Podlahová plocha	80
Konstrukce budovy	Smíšená	Plocha přidruženého pozemku	293

Slovní popis

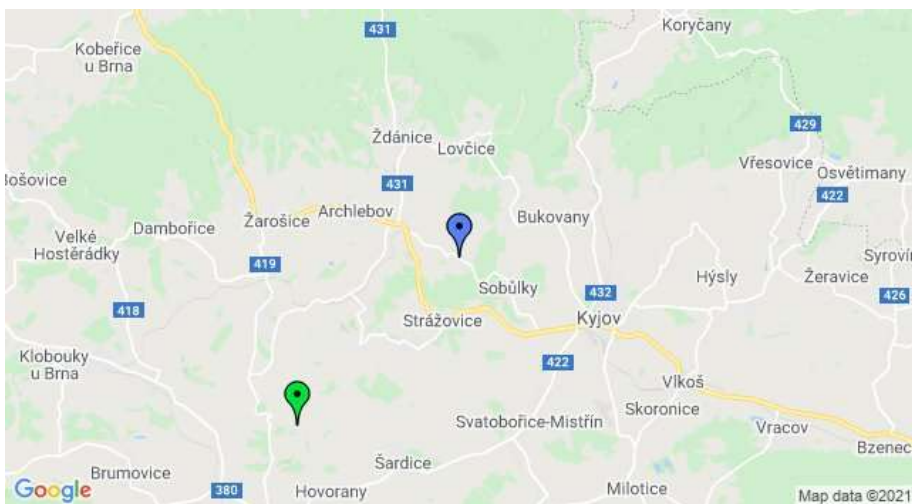
Nabízíme k prodeji rodinný dům v malebné vinařské obci Karlín nedaleko Čejče. Dům o dispozici 1+1 má prostornou předzahrádku a uzavřený dvůr, na který se dá vjet vozem. Hlavním vchodem vstoupíme do chodby, nalevo je kuchyň, za ní samostatný pokoj. Napravo z chodby je malý pokojík, který se dá využít buď jako komora nebo i pro příležitostné přespání, a dále koupelna se sprchovým koutem a toaletou. Na uzavřeném dvoře se nacházejí hospodářská stavení. V domě započala rekonstrukce, nová okna, dveře, koupelna, rozvody elektřiny, vody, kterou je třeba dokončit. Vzhledem k tomu, že dům byl delší dobu uzavřen, můžeme místy vidět vlhkost. Nutno vidět. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě. Vzhledem k malebnosti obce a jejího okolí se nabízí využití domu pro rekreaci. Nic však nebrání ani trvalému bydlení. Bližší informace při případné prohlídce.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

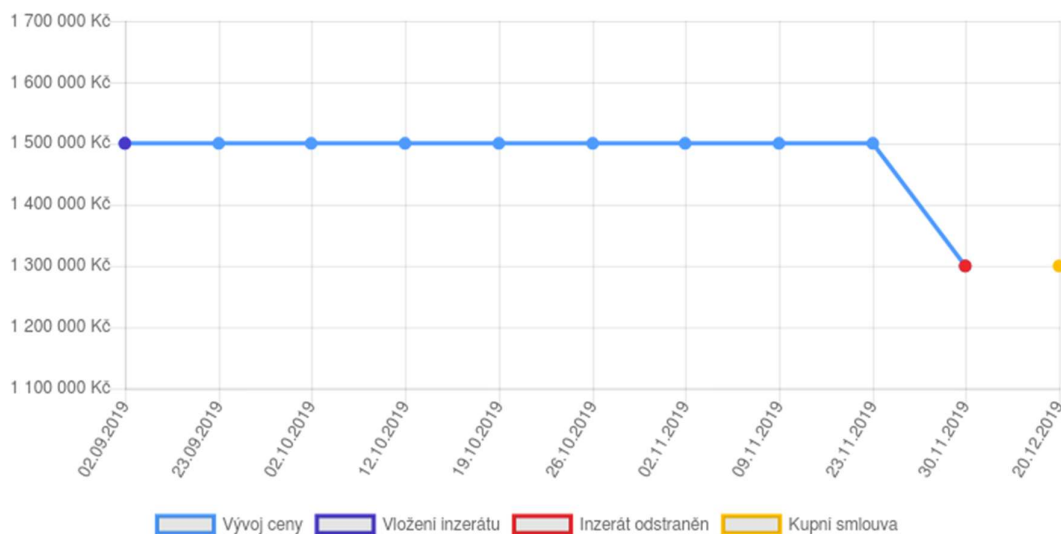


Prodej, Rodinný dům, 90 m², Ježov, okres Hodonín

Celková cena: 1.300.000 Kč

Adresa: Ježov, okres Hodonín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Ježov, okres Hodonín	Stav objektu	Dobry
Cena dle kupní smlouvy	1 300 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	100
Kupní smlouva podepsaná dne	20.12.2019	Plocha užitná	90
Číslo řízení	V-282/2020-738	Plocha přidruženého pozemku	486
Poznámka k ceně	1 500 000 Kč	Elektřina	230V
Konstrukce budovy	Cihlová	Plyn	Plynovod
Typ domu	Přízemní		

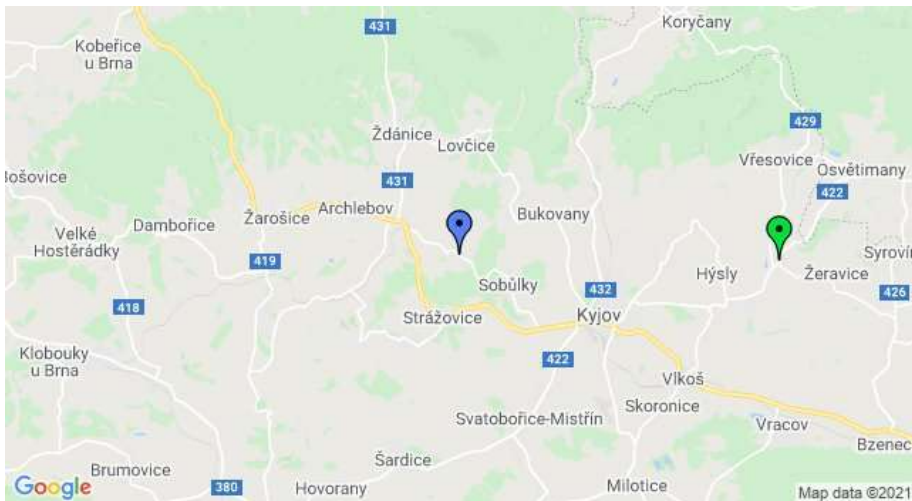
Slovní popis

Dům či chalupa ihned k bydlení Chcete bydlet na venkově nebo si odpočinout po týdenním ruchu od města? Máme pro Vás nabídku částečně zrekonstruovaného domu 2+1 v Ježově - nová plastová okna, fasáda. Dům je napojený na veškeré inženýrské sítě, vytápění je kombinace kamen na tuhá paliva a elektrických přímotopů. K domu náleží dvorek s malým sklepem a zahrada. Podrobnější informace Vám ráda zodpoví a domem provede Andrea.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost