

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 2127-4/19

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemek parc.č. 1306 jehož součástí je rodinný dům
Katastrální údaje :	Kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Mutěnice, k.ú. Mutěnice
Adresa nemovité věci:	Slovácká 248, 696 11 Mutěnice
Vlastnické údaje:	Jan Štětka, Slovácká 248, 696 11 Mutěnice, podíl 1 / 1
OBJEDNAVATEL:	JUDr. Vít Biolek, MBA, LL.M., insolvenční správce dlužníka - Jan Štětka,
Adresa objednatele:	Bohuslava Martinů 1038, 500 02 Hradec Králové
ZHOTOVITEL :	Ing. Tomáš Volek
Adresa zhotovitele:	Velatice 214, 664 05 Velatice IČ: 70896461 telefon: +420 724 256 828 DIČ: CZ7003295244 e-mail: volek@odhady-posudky.cz
ÚČEL OCENĚNÍ:	stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro účely insolvenčního řízení č.j. KSBR 47 INS 4939 / 2018-A-10 (ocenění stávajícího stavu)



Stav ke dni : 17.1.2019 Datum místního šetření: 17.1.2019
Za přítomnosti: vlastníka
Počet stran: 18 stran Počet příloh: 4 Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 21.1.2019

Ing. Tomáš Volek

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví pana Jana Štětky zapsané na LV č. 5967 v k.ú. Mutěnice, obec Mutěnice, okres Hodonín. Jedná se o pozemek parc.č. 1306 jehož součástí je rodinný dům č.p. 248, včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně (tržní hodnotě) těchto nemovitých věcí pro účely zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení k datu provedení místního šetření, tj. k 17.1.2019.

****pozn.: movitý majetek tvořící vybavení nemovité věci není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné obvyklé ceny.****

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí v k.ú. Mutěnice bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení tzv. obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

Pro stanovení obecné ceny (tržní hodnoty) předmětných nemovitých věcí volím v tomto konkrétním případě **metodu srovnávací** (porovnání obchodovatelných cen) a to proto, že vycházím z úvahy, že tato metoda má největší vypovídací schopnost o aktuální poptávce a nabídce daného typu nemovitostí.

Tuto metody výpočtu volím proto, že disponuje dostatečnou vypovídací schopností o stavu trhu a investičním možností v daném regionu v oblasti s obdobným typem realit.

Přehled podkladů

- a) Informace získané nahlížením do KN (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>)
- b) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 5967 k.ú. Mutěnice ze dne 22.10.2018.
- c) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Mutěnice.
- d) Informace a podklady poskytnuté objednatelem posudku.
- e) Vyhláška MF č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- f) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
- g) Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.
- h) Informace a podklady poskytnuté vlastníkem na místním šetření.
- i) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetového serveru www.sreality.cz.
- j) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>)

Místopis

Obec Mutěnice je situována v okrese Hodonín v Jihomoravském kraji, cca 10 km severozápadně od Hodonína. Obcí protéká Mutěnický potok. Žije zde přibližně 3 650 obyvatel. Mutěnice jsou cílem

vinařské turistiky, nachází se ve Slovácké vinařské podoblasti (viniční tratě: Mutěnská hora, Vyšicko, Dubňanská hora, Úlehle, Hraničky). Obcí prochází Mutěnická vinařská stezka. V obci je základní občanská vybavenost (OÚ, MŠ, ZŠ, sportoviště, pošta, zdravotnické zařízení, kostel, hřbitov, obchody, restaurace). V obci jsou provedeny kompletní rozvody hlavních řadů inženýrských sítí (voda, plyn, kanalizace, el.nn).

Předmětný rodinný dům č.p. 248 je postavený v centrální části obce, severovýchodně od Obecního úřadu, při ulici Slovanská, v řadové zástavbě rodinných domů.

Celkový popis

Rodinný dům č.p. 248, je součástí pozemku parc.č. 1306 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 324 m². Pozemek je rovinatý, přibližně obdélníkového tvaru. Pozemek je z části zastavěn stavbou rodinného domu s přístavbou garáže o celkovém půdorysném tvaru do písmene L. Nezastavěná část pozemku před domem je využívána jako neoplocená předzahrádka a za domem jako menší oplocená zahrada. Příslušenství tvoří kopaná studna na užitkovou vodu, venkovní úpravy standardního rozsahu (oplocení z cihelného zdiva, zpevněná betonová plocha terasy, zastřešení terasy pultovou střechou, rozestavěný venkovní bazén, přípojka vody, kanalizace a el.nn). Venkovní úpravy nejsou stavebně dokončené, jsou v rozestavěném stavu. Technická hodnota příslušenství má vzhledem ke svému rozsahu nízkou hodnotu a k oceňovanému objektu má jen doplňkovou funkci. Stavebně technický stav příslušenství je průměrný. Pro účely ocenění není cena příslušenství samostatně vyjadřována, je pouze zohledněna v navržené výsledné obvyklé ceně.

Přístup do rodinného domu je zajištěn z veřejné zpevněné komunikace ul. Slovácká na pozemku ve vlastnictví Jihomoravského kraje, respektive chodníku na pozemcích ve vlastnictví Obce Mutěnice. Vjezd do garáže je umožněn z veřejné komunikace ul. Malá Strana na pozemcích ve vlastnictví Obce Mutěnice.

Hlavní řady inženýrských sítí vedou v přístupové komunikaci před rodinným domem. Rodinný dům je napojen na vodovod z řadu, kanalizaci do řadu a el.NN. Plyn není do domu zaveden.

Předmětná nemovitá věc je dle informačního systému pojišťovny Kooperativa situována v záplavovém území s rizikem č.2 - zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. stoleté vody).

Pozemek parc.č. 1306 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 324 m².

Rodinný dům č.p. 248

Jedná se o vnitřní řadovou stavbu rodinného domu, která je nepodsklepená, má jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví pod sedlovou střechou nad hlavní částí a plochou střechou nad dvorní přístavbou. Celkový půdorysný tvar stavby je přibližně do písmene L, kdy na hlavní uliční část navazuje na pravé straně při pohledu z ulice dvorní křídlo. Na toto dvorní křídlo následně navazuje garáž s vjezdem z ulice Malá Strana. Dispozičně rodinný dům obsahuje jeden byt o dispozici 4+kk s příslušenstvím a garáž v přístavbě.

Dispoziční řešení:

1.NP - na uliční straně je situována vstupní zádveří, pokoj, WC, obývací pokoj, komora, na straně do zahrady, je kuchyňský kout, ložnice s šatnou a koupelna s WC, dvorní křídlo tvoří chodba se schodištěm do podkroví a prádelna s WC.

Podkroví (sešikmené stropy) - hala se schody, pokoj, šatna, koupelna s WC.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy jsou betonové s částečnou izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce jsou zděné z pálených cihel. Stropní konstrukce jsou trámové s rovným podhledem. Střecha je sedlová, krov je dřevěný, krytina je z pálené tašky. Nad dvorním křídlem je střecha plochá ze sendvičových panelů. Klempířské konstrukce tvoří okapy z Cu a svody poplastovaného plechu. Venkovní parapety chybí. Vnitřní stěny jsou převážně obloženy sádkokartonem, pouze zádveří a chodba má provedeny vnitřní

vápenné omítky. Vnější fasádu na uliční straně tvoří kontaktní zateplovací systém bez finální probarvené vrstvy. Na straně do zahrady fasáda chybí. Vnitřní keramický obklad je proveden v koupelnách a v kuchyni. Podlahy jsou laminátové plovoucí a z keramické dlažby. Schody jsou betonové s keramickým obkladem stupňů. Okna jsou dřevěná EURO s dvojsklem. Dveře jsou dřevěné plné nebo prosklené do obložkových zárubní. Vytápění je pouze v přízemí podlahové pomocí el. kabelových rohoží (dle sdělení vlastníka je vytápění v pokoji do ulice a v ložnici nefunkční). V podkroví vytápění chybí. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Rozvody vody jsou provedeny teplé i studené. Ohřev TUV je zajištěn pomocí el. bojleru. Kanalizace je svedena do řadu. Hygienické vybavení tvoří umyvadla, 2x vana, 3x WC. Ostatní vybavení standardní.

Stáří a technický stav:

Původní objekt byl dle sdělení vlastníka postaven před cca 80 lety. V roce 2000 byla provedena kompletní rekonstrukce do současného stavu, při které bylo vybudováno obytné podkroví. **pozn.: podle rozsahu se jednalo o rekonstrukci podléhající ohlášení stavebnímu úřadu. Souhlas stavebního úřadu s prováděnou rekonstrukcí, ani následný souhlas s užíváním stavby po rekonstrukci nebyl znalci předložen.* Zjištěné závady na místním šetření: vztlínající zemní vlhkost (lokálně provlhle omítky v zádveři a na chodbě). Dle sdělení vlastníka byly vnitřní omítky nahrazeny obkladem stěn ze sádkartonových desek se vzduchovou mezerou mezi zdivem a sádkartonovým obkladem, za účelem lepšího odvětrání vlhkých stěn. Plovoucí podlaha v šatně má mírně zvednuté hrany vlivem vlhkosti. Dle sdělení vlastníka měla zvýšená vlhkost v podlaze za následek zkrat a nefunkčnost el. podlahového vytápění v pokoji a ložnici. Celkový stavebně technický stav domu je dobrý.

Přístavba garáže

Jedná se o zděnou přízemní nepodsklepenou stavbu garáže s plochou střechou, která je přistavěna k dvornímu křídlu rodinného domu na parc.č. 1306, se kterým je konstrukčně propojena. Celkový půdorysný tvar stavby je obdélníkový. Stavba je přístupná vraty přímo z ulice nebo dveřmi ze dvora. Dispozičně stavba obsahuje jednu místnost (garáž s dílnou) o ploše 34,19 m². Do objektu je zavedena el.nn. Stavba po rekonstrukci z roku 2000 není plně stavebně dokončena (chybí venkovní fasáda). Stavebně technický stav je průměrný.

**pozn.: celkový zákres staveb v katastrální mapě neodpovídá skutečnému stavu.*

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název				Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP				182,00 m ²	3,00 m
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha		
zádveři	4,20 m ²	1,00	4,20 m ²		
pokoj	18,45 m ²	1,00	18,45 m ²		
WC	1,60 m ²	1,00	1,60 m ²		
obývací pokoj s kk	45,30 m ²	1,00	45,30 m ²		
ložnice	12,20 m ²	1,00	12,20 m ²		
šatna	4,40 m ²	1,00	4,40 m ²		
koupelna s WC	10,70 m ²	1,00	10,70 m ²		
chodba se schody	6,25 m ²	1,00	6,25 m ²		
prádelna s WC	5,75 m ²	1,00	5,75 m ²		
Užitná plocha celkem:				108,85 m²	
Podkroví				94,00 m ²	2,30 m
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha		
hala	21,80 m ²	0,70	15,26 m ²		
pokoj	33,95 m ²	0,70	23,77 m ²		

koupelna s WC	10,86 m ²	0,70	7,60 m ²
šatna	11,65 m ²	0,70	8,15 m ²
Užitná plocha celkem:			54,78 m²

**pozn.: do užitné plochy podkroví se sešikmeným stropem je uvažována plocha místností se světlou výškou nad 1,3 m = upraveno koeficientem 0,7.*

Obestavěný prostor (informativně)

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(182)*(3,00)	=	546,00 m ³
Podkroví	(94)*(3,5/2)	=	164,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			<u>710,50 m³</u>

Silné stránky

- poloha v centrální části obce se základní občanskou vybaveností, vlastní prostorná garáž.

Slabé stránky

- absence plynové přípojky, absence vytápění podkroví, řadová zástavba (menší soukromí), menší pozemkové zázemí, venkovní úpravy v rozestavěném stavu (bazén, terasa, fasády), poloha při rušné ulici.

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:

Celkový zákres staveb v katastrální mapě neodpovídá skutečnému stavu.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

Komentář:

Riziková zóna č.2 - zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. stoleté vody).

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

Na LV č. 5967 k.ú. Mutěnice jsou uvedena následující omezení vlastnického práva a jiné zápisy:

- Zástavní právo smluvní
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Zahájení exekuce - Štětka Jan
- Změna výměr obnovou operátu

Další věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Ostatní shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci

insolvenčního řízení, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Jiná rizika

Komentář:

Na základ informací získaných od vlastníka není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

Nefunkční vytápění, rozestavěnost (viz. text.)

OCENĚNÍ

Výpočet porovnávací hodnoty

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Rodinný dům s pozemkem a příslušenstvím

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **Rodinný dům s garáží**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, u srovnatelných nemovitostí nabídka odpovídá poptávce. **S přihlédnutím k poloze, stavebně technickému stavu nemovitosti, k existenci ostatních rizik, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je v současné době průměrně obchodovatelná.**

Užitná plocha:	163,63 m ²
Obestavěný prostor:	710,50 m ³
Zastavěná plocha:	182,00 m ²
Plocha pozemku:	324,00 m ²

Odůvodnění srovnávací metody:

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za ks jako celek, m² užitné plochy, m² zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací

hodnota.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace z nabídek z internetových stránek. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost nebo v obdobných lokalitách okr. Hodonín tyto nemovitosti:

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1.	
Lokalita:	Okres Hodonín, obec Mutěnice, ulice Nerudova	
Popis:	RD 5+kk, 1.PP/2.NP, Dům byl postaven cca v roce 1982. V letech 2015-2017 rekonstrukce (nové vytápění s el. kotlem a bojlerem, rozvody a radiátory, okna, vstupní dveře, koupelna a WC v přízemí, rozvody vody a kanalizace, WC ve 2.NP, část podlah, kuchyně, SDK podhledy v části domu, vnitřní a vstupní dveře, část dřevěných obložkových zárubní a rekonstrukce koupelny ve 2.NP). Údržba stavby je dobrá. Svislé konstrukce vyzdívané, vnější omítky jsou břízlitové bez zateplení, okna plastová, vytápění je ústřední elektrické a krbem na tuhá paliva v obytné místnosti. IS - Voda, kanalizace, plyn, elektřina. U domu je provedena přípojka plynu, ale v domě rozvody plynu schází. Příslušenství Zděný objekt k posezení, zděné hospodářské stavení, zemní sklep, zděná udrna, venkovní krb, zpevněné plochy a oplocení.	
Pozemek:	296,00 m ²	
Obestavěný prostor:	915,00 m ³	
Užitná plocha:	158,16 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 10/2018	1,00	
K2 Velikosti objektu – přepočet na jednotkovou cenu(nehodnotí se)	1,00	
K3 Poloha - stejná obec	1,00	
K4 Garáž - ano	1,00	
K5 Celkový stav a vybavení - lepší/kompletní vybavení a dokončení	0,90	
K6 Vliv pozemku - obdobný	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobný RD	1,00	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²
2 700 000	158,16	17 071
Celkový koef.		Upravená j. cena
K _C		[Kč/m ²]
0,90		15 364



Zdroj: Databáze spolupracujících znalců

Název:	2.	
Lokalita:	Okres Hodonín, obec Šardice	
Popis:	RD 5+kk, 1.PP/2.NP, Dům ze 70. let 20. století. V roce 2018 byla provedena kompletní rekonstrukce. Tradiční provedení, zateplená fasáda, plastová okna, plovoucí podlahy, keramické dlažby. Vytápění místností nebylo provedeno – příprava na el. přímotopy. Sanitární vybavení není kompletní a není zahrnuto do ceny. Vybavení kuchyně také chybí. IS - Voda, kanalizace, el., plyn k dispozici. Dva sklady ve dvoře, nová zpevněná plocha, oplocení.	
Pozemek:	362,00 m ²	
Obestavěný prostor:	1 365,00 m ³	
Užitná plocha:	223,34 m ²	

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 12/2018	1,00
K2 Velikosti objektu – přepočet na jednotkovou cenu(nehodnotí se)	1,00
K3 Poloha - obdobná obec	1,00
K4 Garáž - ano	1,00
K5 Celkový stav a vybavení - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - obdobný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobný RD	1,00



Zdroj: Databáze spolupracujících znalců

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 000 000	223,34	13 432	1,00	13 432

Název: 3.**Lokalita:** okres Hodonín, obec Dubňany, ulice 9.května

Popis: RD 4+1, 2 x garáže mimo dům, 1PP/2NP, Rodinný dům byl kolaudován v roce 1981, v roce 2000 byla přistavěna terasa ve dvorní části, v roce 2012 byla vyměněna krytina za pálenou a byl proveden nový rozvod ústředního topení, včetně kotle s ohřevem teplé vody. V roce 2014 byly vyměněna okna za plastová. Jinak je rodinný dům v původním stavu. Ústřední topení s kotlem na plyn, s ohřevem teplé vody. IS - Voda, kanalizace, plyn, el. Příslušenství mimo dvě garáže tvoří venkovní sklad

Pozemek: 321,00 m²**Obestavěný prostor:** 655,00 m³**Užitná plocha:** 149,92 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 11/2018	1,00
K2 Velikosti objektu – přepočet na jednotkovou cenu(nehodnotí se)	1,00
K3 Poloha - sousední nepatrně lepší obec	0,95
K4 Garáž - ano 2x	0,97
K5 Celkový stav a vybavení - nepatrně lepší/kompletní vybavení a dokončení	0,90
K6 Vliv pozemku - obdobný;	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobný RD	1,00



Zdroj: Databáze spolupracujících znalců

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 102 000	149,92	14 021	0,83	11 637

Název: 4.**Lokalita:** Okres Hodonín, Mutěnice, ul. Farní

Popis: RD 7+kk, garáž, 1.PP/2.NP + podkroví, Dům postaven v roce 1993. Svislé konstrukce vyzdívané, vnější omítky drásané na zateplení, okna a vstupní dveře plastová, podlahy převážně plovoucí z dřevěných lamel příp. PVC, vytápění je ústřední plynové. Vybavení standardní. IS - Voda, kanalizace, plyn, elektřina. Zahradní jezírko, okrasná skalka a venkovní úpravy.

Pozemek: 299,00 m²

Obestavěný prostor: 1 150,00 m³

Užitná plocha: 327,35 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 03/2017 1,00

K2 Velikosti objektu – přepočet na jednotkovou cenu(nehodnotí se)

1,00

K3 Poloha - stejná obec

1,00

K4 Garáž - ano

1,00

K5 Celkový stav a vybavení - lepší/kompletní vybavení a dokončení

0,90

K6 Vliv pozemku - obdobný

1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobný RD

1,00



Zdroj: Databáze
spolupracujících znalců

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
3 000 000	327,35	9 165	0,90	8 249

Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	8 249 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	12 171 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	15 364 Kč/m ²

Z výše uvedeného srovnání vyplývá že obdobné rodinné domy v dané lokalitě jsou obchodovány za jednotkové ceny v rozmezí 8 249,- Kč/m² až 15 364,- Kč/m² užitné plochy. Obecná hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména k poloze, stavebně technickému stavu, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu, tj. 12 171,- Kč/m².

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	12 171 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	163,63 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 991 541 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	1 991 541 Kč
Obvyklá cena	2 000 000 Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.15

Závěr

Pro navržení výsledné obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitých věcí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu.

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitých věcí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit stanovuji:

obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí - pozemku parc.č. 1306 jehož součástí je rodinný dům č.p. 248, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Mutěnice, obec Mutěnice, okres Hodonín, vše zapsáno na LV č. 5967, k datu ocenění 17.1.2019, po zaokrouhlení na:

2 000 000 Kč

slovy: Dvamiliony Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.12

Ocenění je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

Ve Velaticích 21.1.2019

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: +420 724 256 828

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2127-4/19 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
1. List vlastnictví	2
2. Katastrální mapa	1
3. Fotodokumentace	3
4. Mapa oblasti	1

List vlastnictví

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.10.2018 15:35:02

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586412 Mutěnice
Kat.území: 700444 Mutěnice List vlastnictví: 5967

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Štětka Jan, Slovácká 248, 69611 Mutěnice	730126/4344	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1306	324	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Mutěnice, č.p. 248, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: 1306				

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění všech budoucích pohledávek do výše 2.400.000,- Kč s příslušenstvím
které budou vznikat do 20.6.2043

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: 1306

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.04.2013. Právní
účinky vkladu práva ke dni 29.04.2013.

V-2011/2013-706

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Štětka Jan, Slovácká 248, 69611 Mutěnice, RČ/IČO:
730126/4344

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 134 EX-14302/2017 -015 -
spojeno do řízení 134 EX 14301/17 - ze dne 23.01.2018. Právní účinky zápisu ke
dni 31.01.2018. Zápis proveden dne 02.02.2018; uloženo na prac. Plzeň-město
Z-926/2018-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1306

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Plzeň-město 134 EX-14302/2017 -
014 ze dne 23.01.2018. Právní účinky zápisu ke dni 23.01.2018. Zápis proveden
dne 05.02.2018; uloženo na prac. Hodonín

Z-393/2018-706

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 22.10.2018 15:35:02

Obec: 586412 Mutěnice

List vlastnictví: 5967

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor Mgr. Ing. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Štětka Jan, Slovacká 248, 69611 Mutěnice, RČ/IČO:
730126/4344

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 134 EX-14301/2017 -017 ze dne 23.01.2018. Právní účinky zápisu ke dni 31.01.2018. Zápis proveden dne 05.02.2018; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-932/2018-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1306

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Plzeň-město 134 EX-14301/2017 - 016 ze dne 23.01.2018. Právní účinky zápisu ke dni 23.01.2018. Zápis proveden dne 05.02.2018; uloženo na prac. Hodonin

Z-395/2018-706

- o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 1306

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Smlouva darovací ze dne 03.01.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.01.2008.

V-210/2008-706

Pro: Štětka Jan, Slovacká 248, 69611 Mutěnice

RČ/IČO: 730126/4344

o Smlouva darovací ze dne 10.04.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.04.2008.

V-2179/2008-706

Pro: Štětka Jan, Slovacká 248, 69611 Mutěnice

RČ/IČO: 730126/4344

F 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 Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhотовeno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 22.10.2018 15:38:29

Podpis, razitko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.
strana 2

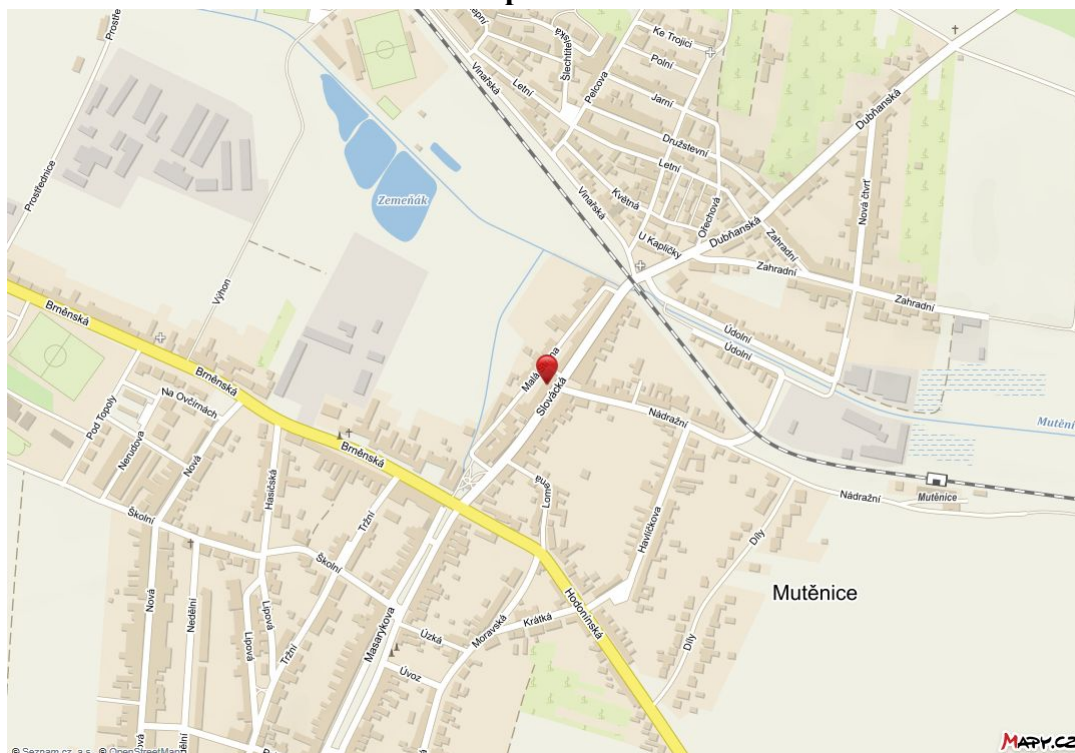
Fotodokumentace



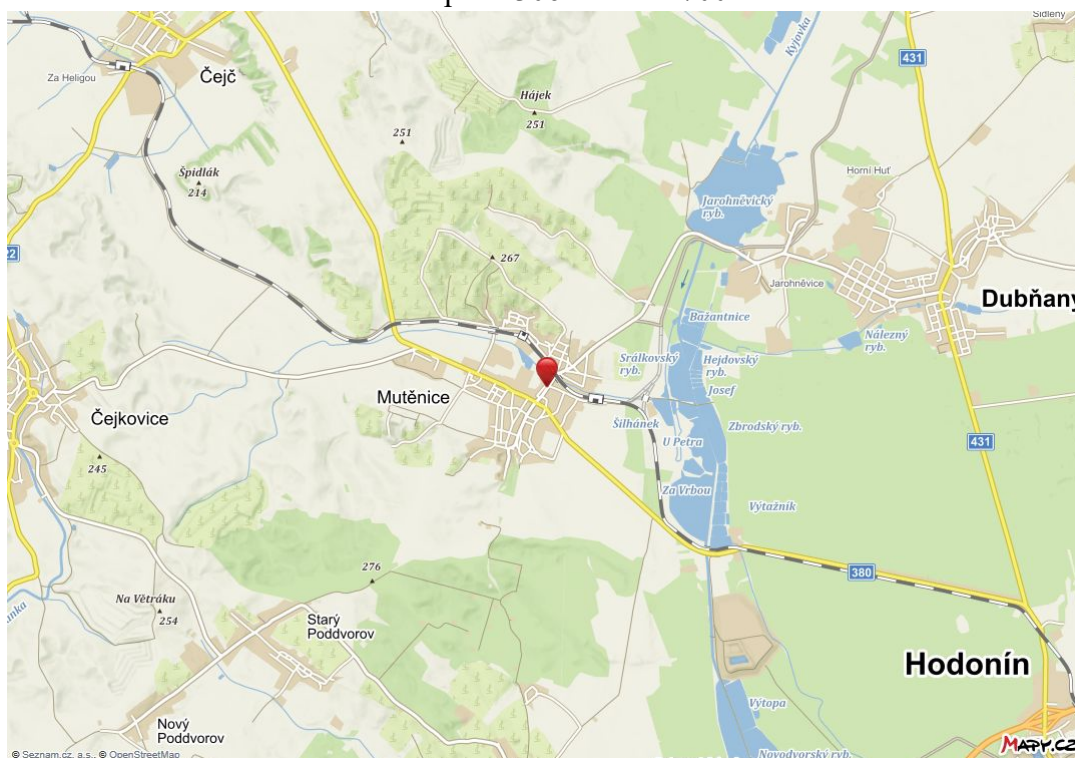




Mapa oblasti



Pozemek p.č. 1306 v k.ú. č. 700444



Pozemek p.č. 1306 v k.ú. č. 700444