

ODHAD OBVYKLÉ CENY

číslo TV-09/21

NEMOVITÁ VĚC: I. pozemky parc.č. 354/3, součástí je garáž č.e.171, parc.č. 354/15, parc.č. 354/28
II. id.1/4 pozemku parc.č. 354/23

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Vyškov, obec Ivanovice na Hané, k.ú. Ivanovice na Hané
Adresa: Družstevní 405/10, 683 23 Ivanovice na Hané

OBJEDNATEL: Mgr. Tomáš Gartšík,
insolvenční správce dlužníka - Marie Kučerová,

Adresa: Divadelní 616/4, 60200 Brno

ZHOTOVITEL: Ing. Tomáš Volek

Adresa: Velatice 214, 664 05 Velatice

IČ: 70896461

telefon: 724256828

e-mail: volek@odhady-posudky.cz

DIČ: CZ7003295244

ÚČEL OCENĚNÍ: odhad obvyklé ceny pro účely insolvenčního řízení č.j. KSBR 24 INS
16117/2015 (ocenění stávajícího stavu)



Stav ke dni: 13.1.2021

Datum místního šetření: 13.1.2021

Za přítomnosti: paní Marie Kučerové

Počet stran: 18 stran Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 2,

Ve Velaticích, dne 17.2.2021

ZADÁNÍ

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví paní Marie Kučerové zapsané na:

1. LV č. 1496 v k.ú. Ivanovice na Hané, obec Ivanovice na Hané, okres Vyškov. Jedná se o pozemky parc.č. 354/3, součástí je stavba garáže č.e. 171, parc.č. 354/15, parc.č. 354/28, vše včetně součástí a příslušenství.

2. LV č. 2441 v k.ú. Ivanovice na Hané, obec Ivanovice na Hané, okres Vyškov. Jedná se o spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/4 na pozemku parc.č. 354/23, včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat odhad o obvyklé ceně těchto nemovitých věcí pro účely zpeněžování majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení, k datu provedení prohlídky nemovité věci, tj. k 20.7.2020. Požadavkem objednatele je i určení hodnoty obydlí, které dlužník není povinen vydat ke zpeněžení, podle nařízení vlády č. 189/2019 Sb..

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

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., (ve znění změny č. 237/2020 Sb.) o oceňování majetku - 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., (ve znění změny č. 237/2020 Sb.) o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

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 opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

Přehled podkladů

- a) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1496, k.ú. Ivanovice na Hané ze dne 14.9.2015.
- b) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2441, k.ú. Ivanovice na Hané ze dne 14.9.2015.
- c) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Ivanovice na Hané.
- d) Informace a podklady poskytnuté objednatelem posudku.
- e) Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění změny č. 237/2020 Sb..
- f) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
- g) Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.
- h) Informace a sdělení získána z internetových serverů (www.obce-mesta.info, www.sreality.cz, www.cuzk.cz), místních realitních kanceláří, vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců.
- i) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>).
- j) Územní plán obce Ivanovice na Hané (<https://www.vyskov-mesto.cz/ivanovice-na-hane/ds-20450>).
- k) Mapa města Ivanovice na Hané a okolí (<https://mapy.cz>)

NÁLEZ

Místopis

Ivanovice na Hané je město v okrese Vyškov v Jihomoravském kraji, 8 km severovýchodně od města Vyškov na řídce Hané při dálnici D1 a železniční trati z Brna do Přerova. Žije zde přibližně 2 900 obyvatel.

Předmětné nemovité věci jsou situované v jižní okrajové části obce, za bytovým domem č.p. 405 při ulici Družstevní.

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☒ garáže ☐ jiné

Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.	☐ silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	okrajová část - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:	
354/4	Město Ivanovice na Hané
337/6	Město Ivanovice na Hané

Celkový popis

1. LV č. 1496, k.ú. Ivanovice na Hané

Pozemek:

- **parc.č. 354/3**, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 28 m² (součástí je stavba garáže č.e.171),
- **parc.č. 354/15**, ostatní plocha o výměře 72 m² (pozemek je využíván ve funkčním celku se stavbou garáže, na pozemku je postavena drobná vedlejší stavba kurníku pro slepice ve špatném technickém stavu, bez vlivu na cenu obvyklou)
- **parc.č. 354/28**, ostatní plocha o výměře 53 m² (pozemek je využíván jako nezpevněná přístupová plocha do garáže)

Stavby:

- **garáž č.e.171** (součást pozemku parc.č. 354/3). Jedná se o nepodsklepenou přízemní garáž s plochou střechou, která je v terénu postavena jako krajní řadová stavba (v řadě dvou garáží). Stavba má zastavěnou plochu 28 m². Dispozičně obsahuje parkovací stání pro 1 os. automobil a sklad. Garáž je napojena na el. energii.

Stavba je založena na základových pasech bez účinných izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce jsou zděné cihelné tl. 30 cm. Strop je s rovným podhledem. Střecha plochá, krytina je lepenková. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou hladké vápenné štukové. Vnější fasáda je vápenno-cementová. Podlaha je betonová. Vrata jsou plechová dvoukřídlá. Okna jsou jednoduchá ocelová. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová.

Dle sdělení vlastníka byla garáž postavena v 80. letech minulého století. Během životnosti stavby byla prováděna pouze běžná údržba. Novější je pouze okapový žlab se svodem. Stavebně technický stav je průměrný.

- vedlejší stavba (kurník pro slepice). Jedná se o zděnou přízemní stavbu s plochou střechou o zastavěné ploše cca 11 m². Stavba je ve špatném technickém stavu bez vlivu na obvyklou cenu.

2. LV č. 2441, k.ú. Ivanovice na Hané - podíl id. 1/4

Pozemek:

- **parc.č. 354/23**, ostatní plocha o výměře 291 m² (pozemek je využíván jako společná, částečně šterkem zpevněná, přístupová plocha ke garážím. Na pozemku je postavena polovina společné studny. Vše zohledněno v navržené výsledné ceně).

Dle platného územního plánu města Ivanovice na Hané se předmětné pozemky nachází ve stabilizované stavební ploše SO - plochy smíšené obytné.

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: - *Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kučerová Marie*
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 rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

1.LV č. 1496

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Garáž s pozemky

podíl id. 1/4

2.LV č. 2441

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Pozemek id. 1/4

ODHAD OBVYKLÉ CENY

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.

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 kancelářemi 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.

1. LV č. 1496

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Garáž s pozemky

Oceňovaná nemovitá věc



Zastavěná plocha:	2 8,00 m ²
Plocha pozemku:	153,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1.
Lokalita:	ul. Družstevní, Ivanovice na Hané
Popis:	Realizovaný prodej garáže a pozemků ve stejné lokalitě. Jedná se o obdobné nemovité věci za sousedním bytovým domem. Garáž byla prodána bez přístupových pozemků z veřejné komunikace a bez napojení na el. energii.
Pozemek:	153,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 04/2018 (nárůst cen)	1,05
K2 Úvaha zpracovatele ocenění - téměř totožná sousední nemovitost, ale bez el. energie	1,10



Zdroj: Kupní smlouva V-
3082/2018-712

Cena
50 000 Kč

Celkový koeficient K_C
1,16

Upravená cena
58 000 Kč

Název: 2.

Lokalita: ul. Žižkova, Ivanovice na Hané

Popis: Realizovaný prodej vnitřní řadové garáže. garáž je napojena na el. energii.

Cena za id 1/6 činila 20.000,-Kč

Pozemek: 22,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 06/2020 1,00

K2 Úvaha zpracovatele ocenění - standardní přístup z veř.

komunikace 0,80



Zdroj: Kupní smlouva V-
4029/2020-712

Cena
120 000 Kč

Celkový koeficient K_C
0,80

Upravená cena
96 000 Kč

Název: 3.

Lokalita: ul. Husova, Ivanovice na Hané

Popis: Realizovaný prodej vnitřní řadové garáže. Garáž je napojena na el. energii.

Pozemek: 22,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 12/2019 1,00

K2 Úvaha zpracovatele ocenění - standardní přístup z veř.

komunikace 0,80



Zdroj: Kupní smlouva V-
8470/2020-712

Cena
100 000 Kč

Celkový koeficient K_C
0,80

Upravená cena
80 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena

58 000 Kč/ks

Průměrná jednotková porovnávací cena

78 000 Kč/ks

Maximální jednotková porovnávací cena

96 000 Kč/ks

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Ve výše uvedeném přehledu jsou uvedeny realizované prodeje obdobných garáží.

Po zvážení všech okolností, majících vliv na současnou obvyklou cenu nemovitosti, uvažují obvyklou cenu ve středním pásmu upraveného cenového rozpětí tj. 78.000,-Kč.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena

78 000 Kč/ks

Výsledná porovnávací hodnota

78 000 Kč

2. LV č. 2441

podíl id. 1/4

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Pozemek id. 1/4

Oceňovaná nemovitá věc



Plocha pozemku: 291,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: 1.

Lokalita: ul. Družstevní, Ivanovice na Hané

Popis: Jedná se o sousední pozemek parc.č. 354/22 za bytovým domem sloužící jako přístupová plocha ke garážím za domem. Vlastnický podíl id. 1/4 byl vydražen za 28.000,-Kč

Pozemek: 290,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 10/2018 (nárůst cen) 1,10

K2 Úvaha zpracovatele ocenění - prodej id. 1/4 1,00



Zdroj: Usnesení o příklepu
V-9100/2018-712

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
112 000	290	386	1,10	425

Název: 2.

Lokalita: ul. Osloboditelů, Ivanovice na Hané

Popis: Realizovaný prodej pozemků v druhu ostatní plocha. Jedná se o plochu vedle budovy občanské vybavenosti č.p.657.

Pozemek: 60,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 03/2020 1,00

K2 Úvaha zpracovatele ocenění - výrazně menší výměra, nejednalo se o prodej podílu 0,80



Zdroj: KS V-1031/2020-712

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
20 000	60	333	0,80	266

Název: 3.**Lokalita:** ul. Stará čtvrť, Ivanovice na Hané**Popis:** Realizovaný prodej pozemku v druhu ostatní plocha, vedle RD č.p. 381.**Pozemek:** 81,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 02/2019 1,00

K2 Úvaha zpracovatele ocenění - výrazně menší výměra, nejednalo se o prodej podílu 0,80



Zdroj: KS V-360/2019-712

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
24 300	81	300	0,80	240

Minimální jednotková porovnávací cena	240 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	310 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	425 Kč/m ²

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Ve výše uvedeném přehledu jsou uvedeny realizované prodeje obdobných pozemků v dané lokalitě. Po zvážení všech okolností, majících vliv na současnou jednotkovou obvyklou cenu nemovitosti, uvažuji obvyklou cenu ve středním pásmu upraveného cenového rozpětí na 310,-Kč/m² tj. 90.210,-Kč za celek.

A obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 po zaokrouhlení na 22.000,-Kč.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Průměrná jednotková cena	310 Kč/m²
Výměra pozemku	291,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	90 210
podíl	
	* 1 / 4 = 22 552,50
Výsledná porovnávací hodnota – po zaokrouhlení	22 000 Kč

ODŮVODNĚNÍ

1. LV č. 1496

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Garáž s pozemky

78 000,- Kč

LV č. 1496 - Obvyklá cena

78 000 Kč

slovy: Sedmdesátosmtisíc Kč

podíl id. 1/4

2. LV č. 2441

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Pozemek id. 1/4

22 000,- Kč

LV č. 2441 - Obvyklá cena

22 000 Kč

slovy: Dvacetdvatisíc Kč

Porovnávací hodnota

100 000 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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.

ZÁVĚR

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 odhaduji **obvyklou cenu nemovitých věcí**:

1. LV č. 1496 v k.ú. Ivanovice na Hané, obec Ivanovice na Hané, okres Vyškov. Jedná se o pozemky parc.č. 354/3, součástí je stavba garáže č.e. 171, parc.č. 354/15, parc.č. 354/28, vše včetně součástí a příslušenství.

2. LV č. 2441 v k.ú. Ivanovice na Hané, obec Ivanovice na Hané, okres Vyškov. Jedná se o spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/4 na pozemku parc.č. 354/23, včetně součástí a příslušenství.

Obvyklá cena

100 000 Kč

slovy: Jednostotisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.1

KONCESNÍ LISTINA

Vydal: Magistrát města Brna - živnostenský úřad

Číslo jednací: K/38130/04

Dne: 10.3.2004

Předmět podnikání:

Oceňování majetku pro věci nemovité IČO: 708 96 461.

Certifikovaný odhadce pro oceňování nemovitých věcí č. 207/132/CON/2016 s platností do 31.3.2021.

Ve Velaticích 17.2.2021

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: 724256828
e-mail: volek@odhady-posudky.cz



Ing.
Tomáš
Volek

Digitálně
podepsal Ing.
Tomáš Volek
Datum:
2021.02.17
12:18:36
+01'00'

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy

počet stran A4 příloze

Výpisy z KN	6
Kopie katastrální mapy	1