ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 25-21

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc.č. 244 jehož součástí je stavba bydlení č.p. 4268, k.ú. Bohuslavice u Kyjova, obec Kyjov, okres Hodonín.

Znalec: Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: 724256828
e-mail: volek@odhady-posudky.cz
IČ: 70896461 DIČ: CZ7003295244

Zadavatel: GAUTE a.s.
Lidická 26
60200 Brno

Číslo jednací: KSBR 47 INS 10423 / 2019.

Počet stran: 24 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 8.5.2021 **Vyhotoveno:** Ve Velaticích 18.5.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví paní Vladimíry Kyclerové zapsané na LV č. 1713 v k.ú. Bohuslavice u Kyjova, obec Kyjov, okres Hodonín. Jedná se o spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na pozemku parc.č. 244 jehož součástí je stavba bydlení č.p. 4268, vše včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně těchto nemovitých věcí pro účely zpeněžování majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení. Ocenění je provedeno ke dni prohlídky nemovité věci, tj. k 8.5.2021.

Objednatel nepožaduje, aby součástí ocenění bylo i určení ceny zjištěné dle § 1c, vyhl.č. 488/2020 Sb..

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

1.2. Účel znaleckého posudku

stanovení obvyklé ceny pro potřeby zpeněžení v insolvenčním řízení sp. zn. KSBR 47 INS 10423 / 2019 (ocenění stávajícího stavu)

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem nebyly znalci sděleny žádné závažné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru tohoto posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 08.05.2021 za přítomnosti paní Kyclerové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

a) Informace získané nahlížením do KN (https://nahlizenidokn.cuzk.cz/)
b) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1713, k.ú. Bohuslavice u Kyjova ze dne xxxxxxx.2021.
c) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Bohuslavice u Kyjova (https://nahlizenidokn.cuzk.cz/).
d) Informace a podklady poskytnuté objednatelem.
e) Fotodokumentace pořízená znalcem na místním šetření.
f) Vyhláška MF č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
g) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetového serveru www.sreality.cz.
h) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (https://katastr.cuzk.cz)
i) Údaje o dosažených cenách nemovitostí z odborných serverů (https://profi.valuo.cz/, https://www.cenovamapa.cz/)

j) Mapa obce a okolí (https://mapy.cz/)

k) Územní plán obce Kyjov (https://www.mestokyjov.cz/uzemni-plan-kyjov/d-19570).

l) Informace o záplavovém území (https://www.edpp.cz).

m) Informace z veřejného registru půdy - LPIS (http://eagri.cz/).

n) Informace poskytnuté spoluvlastníkem paní V. Kyclerovou na místním šetření.

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeného ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí 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 zpracovaní 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.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

V České republice existují cenové předpisy, kterými jsou zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (dále jen „zákon o cenách"), jeho prováděcí vyhláška, zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů ČR v oblasti cen. Podle ustanovení § 10 zákona o cenách stanoví cenové orgány cenovým rozhodnutím zboží podléhající cenové regulaci. Cenové rozhodnutí nabývá platnosti dnem uveřejnění v příslušném věstníku a účinnosti nabývá dnem stanoveným v cenovém rozhodnutí, nejdříve však dnem uveřejnění. Jejich vydání vyhlašují ve Sbírce zákonů.

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (od 1.1.2021 změna č. 237/2020 Sb.) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Od 1. 1. 2021 je účinná vyhláška č. 488/2020 Sb. Prováděcí vyhláška je zpravidla každoročně novelizována z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:

a) Zákon o cenách popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenu definuje pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6 od roku 2009.

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném

trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.

Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

b) zákon č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění (změna č. 237/2020 Sb.) o oceňování majetku. Obvyklá cena se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění (změna 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 tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

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 vystihujíc současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

Zjištěná cena

Ocenění 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..

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejích ze serverů https://profi.valuo.cz/, https://www.cenovamapa.cz/ a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Kyjov, k.ú. Bohuslavice u Kyjova
Adresa nemovité věci:	Bohuslavice 4268, 697 01 Kyjov

Vlastnické a evidenční údaje

[redacted]

Vladimíra Kyclerová, Bohuslavice 4268, 696 55 Kyjov, LV: 1713, podíl: 1 / 2

Dokumentace a skutečnost

Úplná a spolehlivá dokumentace nebyla předložena, proto zpracovatel v den technické prohlídky nemovitost zaměřil laserovým měřidlem Leica DISTO A3, provedl technickou fotodokumentaci a popisy.

Místopis

Kyjov je město v okrese Hodonín v Jihomoravském kraji na řece Kyjovce, 25 km jihozápadně od Uherského Hradiště. Je obklopeno Kyjovskou pahorkatinou, severně od města se rozprostírá pohoří Chřiby. Žije zde přibližně 11 tisíc obyvatel. Předmětný rodinný dům je situovaný v místní části Kyjova s názvem Bohuslavice. Vzdálenost nemovitosti od správního centra města Kyjova je asi 4,3km, autobusová zastávka MHD a vlaková stanice jsou ve vzdálenosti cca 320 m.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha		☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada		☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD ☐ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna		☐ nákupní zóna
	☐ ostatní			
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon		
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 - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

Parc.č. 229/1 Město Kyjov

Celkový popis nemovité věci

Pozemek:

- **parc.č. 244**, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 237 m^2, součástí je rodinný dům č.p. 4268 a přístavba skladu s kotelnou. Nezastavěná část pozemku je využívána jako menší oplocená zahrada. Pozemek je svažitý se západní orientací, uceleného přibližně lichoběžníkového tvaru.

Stavba:

- **rodinný dům č.p. 4268,** součást pozemku parc.č. 244.

Jedná se o samostatně stojící nepodsklepený rodinný dům, který má jedno nadzemní podlaží a půdní prostor pod sedlovou střechou. RD je napojen na vodu z řadu, kanalizaci do řadu a el. NN.

Dispoziční řešení: zádveří, chodba, koupelna s WC, průchozí kuchyně, průchozí obývací pokoj, ložnice na uliční straně, pokoj na straně do zahrady.

Užitná plocha

Název			Užitná plocha
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
zádveří	1,88 m^2	1,00	1,88 m^2

chodba	4,43 m^2	1,00	4,43 m^2	
koupelna s WC	6,59 m^2	1,00	6,59 m^2	
kuchyně	7,92 m^2	1,00	7,92 m^2	
obývací pokoj	13,70 m^2	1,00	13,70 m^2	
ložnice	15,93 m^2	1,00	15,93 m^2	
pokoj	16,13 m^2	1,00	16,13 m^2	
				66,58 m^2
				66,58 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NP	88,00	2,40 m
	88,00 m^2	

Obestavěný prostor (informativně)

Obestavěný prostor - celkem: **343,20 m^3**

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy bez účinných izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce jsou ze smíšeného zdiva (pálená cihla, kotovice, kámen). Stropní konstrukce jsou trámové s rovným podhledem. Střecha je sedlová, krov je dřevěný, krytina z plechových šablon. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou hladké vápenné štukové. Vnější fasáda chybí. Podlahy jsou laminátové plovoucí a z keramické dlažby. Okna jsou plastová s dvojsklem. Dveře vchodové jsou plastové, interiérové jsou plné nebo prosklené do ocelových zárubní. Vytápění je ústřední radiátory z kotle na tuhá paliva. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Rozvody vody jsou provedeny teplé i studené. Ohřev TUV pomocí el. bojleru. Kanalizace je dle sdělení svedena do řadu. Hygienické vybavení tvoří umyvadlo, vana, splachovací WC. Kuchyň je vybavena linkou a spotřebiči (vybavení kuchyně není součástí obvyklé ceny). Ostatní vybavení chybí.

Stáří a technický stav

Rodinný dům byl dle sdělení postaven počátkem 20. století. V roce 2008 byla provedena poslední rozsáhlejší rekonstrukce (střešní krytina, koupelna, kuchyně, plastová okna, podlahy, radiátory). Konstrukce krovu je ve zhoršeném stavu. Současný stavebně technický stav je průměrný.

Příslušenství a součástí:

- vedlejší stavba kotelny (zděná se sedlovou střechou, s propadeným stropem, ve zhoršeném stavu), vedlejší stavba skladu (zděná přístavba z roku 2008 s plochou střechou, v dobrém technickém stavu)

- venkovní úpravy standardního rozsahu (oplocení, branka, zpevněné plochy, přístřešek posezení, přípojky IS)

- součástí pozemku jsou okrasné trvalé porosty malého rozsahu.

Stavebně technický stav venkovních úprav je průměrný. Veškeré příslušenství a součástí jsou zohledněny v navržené výsledné obvyklé ceně.

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

Na LV č. 1713 k.ú. Bohuslavice u Kyjova ze dne 17.5.2021 jsou uvedeny následující omezení, poznámky a jiné zápisy:

- *Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu*
- *Zástavní právo smluvní*
- *Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti*
- *Zahájení exekuce - Kyclerová Vladimíra*

Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci insolvenčního řízení, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

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.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Výpočet porovnávací hodnoty

V souladu s definicí obvyklé ceny se obvyklá cena určuje výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

Rodinný dům s pozemkem

Užitná plocha:	66,58 m^2
Obestavěný prostor:	343,20 m^3
Zastavěná plocha:	88,00 m^2
Plocha pozemku:	237,00 m^2

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, m^2 užitné plochy, m^2 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.

V daném případě je provedeno porovnání na základě užitné plochy nemovitostí, za předpokladu zohlednění jednotlivých ukazatelů, které ovlivňují dosažitelnou prodejní cenu (umístění v lokalitě, občanská vybavenost, velikost, vybavení a stavebně technický stav nemovitosti, pozemkové zázemí, atd.).

Jako podklady byly použity údaje o realizovaných prodejích ze serverů (https://profi.valuo.cz/, https://ikarus21.cz/). Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost tyto nemovitosti:

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **1.**
Lokalita: Bohuslavice 4047, Kyjov, okr. Hodonín,
Popis: Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům 2+1 v obci Bohuslavice u Kyjova o celkové ploše 600m2. Dům je určen k rekonstrukci, lze upravit jako trvalé bydlení nebo jako víkendové sídlo k chalupaření. K domu náleží dvorek, zahrada. Dům má k dispozici veškeré IS.
Pozemek: 600,00 m^2
Užitná plocha: 75,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 01/2021	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná UP	1,00
K3 Poloha - stejná lokalita	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,10
K6 Vliv pozemku - větší pozemkové zázemí	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný RD	1,00

Zdroj: Valuo.cz, cena V-5463/2020-738

Cena [Kč] k 15.6.2020	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
750 000	75,00	10 000	1,05	**10 500**

Název: **2.**
Lokalita: Bohuslavice 4211, Kyjov, okr. Hodonín
Popis: Samostatně stojící rodinný dům dispozice 5+1 je umístěn do uliční obytné zástavby v okrajové části obce Kyjov, místní části Bohuslavice. Vstup na pozemek je z jihovýchodní strany, z veřejné komunikace. Dům je napojen na tyto IS: elektřina, plyn, veřejný vodovod a kanalizaci. Dům je vytápěn kamny na tuhá paliva v kombinaci s plynovými a el. přímotopy. V současnosti jsou všechny možnosti nefunkční. Všechny prostory v domě jsou využívány k bytovým účelům jako jedna bytová jednotka. Dům je obdélníkového půdorysu, patrový, nepodsklepený, s vestavěným obytným podkrovím. Střecha sedlová, krytina z betonových tašek. Celková rekonstrukce původního domu proběhla v roce 1996. Dům byl po dobu užívání běžně udržován, v posledních 4 letech není dům obydlen. Dispoziční řešení domu:1.NP: chodba, sauna, koupelna s WC, obytná místnost s krbem, přístup do 2.NP po schodišti. V úrovni 1.NP je klenbový sklípek přístupný z venkovního ochozu, taktéž sklad.2.NP: chodba, obytný prostor, kuchyně, pokoj, ložnice a příslušenství, z venkovního ochozu vstup do zemního sklepa (cca 3,5 x 2,0m).Podkroví: 2 místnosti, z jedné vstup na venkovní terasu. Zastavěná plocha domu: 81m2. Pozemky celkem 2071m2 .
Pozemek: 2 071,00 m^2
Obestavěný prostor: 495,00 m^3
Užitná plocha: 139,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: Valuo.cz, cena V-5601/2020-738

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 01/2021	1,00
K2 Velikosti objektu - větší UP	1,20
K3 Poloha - stejná lokalita	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,20
K6 Vliv pozemku - výrazně větší pozemek	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný RD	1,00

Cena [Kč] k 4.11.2020	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 300 000	139,00	9 353	1,15	**10 756**

Název: **3.**
Lokalita: Bohuslavice 4095, Kyjov, okr. Hodonín
Popis: Přízemní rodinný dům o dispozici 3+1 v klidné ulici v Bohuslavicích u Kyjova. Dům má zádveří, prostornou chodbu, tři pokoje, kuchyň, spíž, koupelnu s vanou a WC, a chodbou na dvůr. Na něm se nachází vinný sklep a dílna. IS: Elektřina 220/380V, voda ze studny (přípojka u domu), plyn, kanalizace. Na domě proběhla částečná rekonstrukce (částečně plastová okna, koupelna), vytápění topidly WAF, ohřev vody bojler. Plocha zastavěná:180 m2 Užitná plocha:150*0,75=113m2 Plocha pozemku:497 m2.
Pozemek: 497,00 m^2
Užitná plocha: 113,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.cenovamapa.cz, V-3409/2020-738

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 08/2020	1,00
K2 Velikosti objektu - nepatrně větší	1,05
K3 Poloha - stejná lokalita	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - nepatrně horší	1,05
K6 Vliv pozemku - nepatrně větší pozemkové zázemí	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný RD	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 420 000	113,00	12 566	1,05	**13 194**

Název: **4.**
Lokalita: Bohuslavice u Kyjova č.p. 4302, Kyjov, okr. Hodonín
Popis: Nabízíme k prodeji přízemní RD 4+1 v Bohuslavicích u Kyjova. Uliční šíře domu je 12 m, je částečně podsklepen a nachází se v okrajové části obce. Na obytnou část domu navazuje návratí a dílna. Návratí i s dílnou jsou přístupné z boční ulice. Návratím se dostanete přímo na uzavřený dvůr, který je přístupný i přímo z domu. Ze dvora je přístup na menší zahradu (170 m2), která je mírně svažitá. Na dvoře se dále nachází menší hospodářská místnost (chlív). Celková výměra pozemku vč. zastavěné plochy je 468 m2. IS – kotel na tuhá paliva, el. 220/380, voda obecní, kanalizace, plyn dotažen. Dispozice: Obytná část - 3 pokoje do ulice, zádveří, menší hala, kuchyně, koupelna, špajz, pokoj do dvora, WC.

Pozemek:	468,00 m^2
Užitná plocha:	158,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 02/2021	1,00
K2 Velikosti objektu - větší UP	1,20
K3 Poloha - stejná lokalita	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemkové zázemí	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - rozsáhlejší vedlejší stavby	0,90

Zdroj: www.valuo.cz, cena V-363/2021-738

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 000 000	158,00	12 658	1,08	**13 671**

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	10 500 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	12 030 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	13 671 Kč/m^2

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že po korekci sjednaných cen koeficienty odlišnosti lze konstatovat, že dosahované ceny obdobně koncipovaných RD se pohybují v rozmezí 10.500,- Kč/m^2 až 13.671,- Kč/m^2. Po zvážení všech okolností, majících vliv na hodnotu nemovitých věcí, uvažuji obvyklou cenu pro stávající stav ve středním pásmu upraveného cenového rozpětí na 12.030,-Kč/m^2.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**12 030 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	66,58 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**800 957 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	800 957 Kč
Obvyklá cena	**800 000 Kč**

Silné stránky

- částečná modernizace domu z roku 2008

Slabé stránky

- malé pozemkové zázemí, konstrukční provedení domu ze smíšeného zdiva, absence fasády, omezený příjezd po úzké komunikaci, absence garáže, omezené parkování v okolí domu.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda 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 v platném znění). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně (tržní hodnotě) spoluvlastnického podílu id. 1/2 nemovitých věcí, jako podklad pro účely zpeněžení v rámci insolvenčního řízení.

Komentář k ocenění spoluvlastnického podílu

V listopadu r. 2013 byl Asociací znalců a odhadců ČR, o.s. publikován "Znalecký standard POSN č. 11", který mimo jiné řeší situaci při oceňování spoluvlastnických podílů. Zdroj: http://www.azoposn.cz/doku.php?id=znalecke_standardy:start.

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny nemovité věci, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitou věc vůbec reálně užívat (např. rodinný dům s jedním bytem, bytová jednotka). Vliv na obvyklou cenu spoluvlastnického podílu má typ nemovité věci a výše spoluvlastnického podílu.

Základem pro stanovení obvyklé ceny ideální 1/2 spoluvlastnického podílu na oceňovaných nemovitých věcech je obvyklá cena nemovitých věcí jako celku, v daném případě 800.000,- Kč. spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 aritmetickým výpočtem činí 400.000,- Kč.

Na základě výše uvedeného jsem názoru, že snížení obvyklé ceny pro případ prodeje spoluvlastnického podílu id. 1/2 může činit 20%.

Obvyklá cena podílu id. 1/2 nemovitosti:

400.000,- Kč x 0,80 (-20%) = 320.000- Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena analýza trhu s obdobným typem nemovitých věcí v dané lokalitě. V tomto znaleckém posudku je provedeno porovnání 4 sjednaných cen obdobných nemovitých věcí, proto se tak v souladu s § 2 zák. č. 151/1997 Sb v platném znění (změna č. 237/2020 Sb.) jedná o cenu obvyklou.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví paní Vladiníry Kyclerové zapsané na LV č. 1713 v k.ú. Bohuslavice u Kyjova, obec Kyjov, okres Hodonín. Jedná se o spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na pozemku parc.č. 244 jehož součástí je stavba bydlení č.p. 4268, vše včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně těchto nemovitých věcí pro účely zpeněžování majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení. Ocenění je provedeno ke dni prohlídky nemovité věci, tj. k 8.5.2021.

6.2. Odpověď

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 určuji:

obvyklou cenu spoluvlastnického podílu id. 1/2 nemovitých věcí - pozemku parc.č. 244 jehož součástí je stavba bydlení č.p. 4268, k.ú. Bohuslavice u Kyjova, obec Kyjov, okres Hodonín, včetně součástí a příslušenství, k datu ocenění 8.5.2021, po zaokrouhlení na:

320 000 Kč slovy: Třistadvacettisíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1713	8
Kopie katastrální mapy ze dne 17.5.2021	1
Fotodokumentace ze dne 8.5.2021	2

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20210080.

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.

Prohlašuji v souladu s ust. § 127a zákona č. 99/1963 Sb., ve znění zákona č. 139/2015 Sb., že tento znalecký posudek má všechny zákonem požadované náležitosti a jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 25-21 evidence posudků.

Ve Velaticích 18.5.2021

Ing. Tomáš Volek

Digitálně podepsal Ing. Tomáš Volek
DN: c=CZ, 2.5.4.97=NTRCZ-70896461, o=Ing. Tomáš Volek, ou=Ing. Tomáš Volek - znalec, ou=1, cn=Ing. Tomáš Volek, sn=Volek, givenName=Tomáš, serialNumber=P728361, title=znalec
Datum: 2021.05.18 14:32:17 +02'00'

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.4.

Kopie katastrální mapy ze dne 17.5.2021

Pozemek p.č. 244 v k.ú. č. 606588

Fotodokumentace ze dne 8.5.2021

time
Coffee