ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 45-2021

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 nemovitých věcí : pozemek parc.č. 13 jehož součástí je stavba bydlení č.p. 210 a pozemek parc.č. 14, vše v k.ú. Prštice, obec Prštice, okres Brno-venkov.

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

Zadavatel: Mgr. Martin Jelínek
insolvenční správce dlužníka - David Sakánek,
Výstaviště 405/1
603 00 Brno

Číslo jednací: KSBR 40 INS 27256/2012

Počet stran: 34 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 26.10.2021 **Vyhotoveno:** Ve Velaticích 23.11.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví paní Petry Sakánkové zapsané na LV č. 109 v k.ú. Prštice, obec Prštice, okres Brno-venkov. Jedná se o spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na pozemku parc.č. 13 jehož součástí je stavba bydlení č.p. 210 a pozemek parc.č. 14, to 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 26.10.2021.

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

Určení obvyklé ceny pro potřeby zpeněžení v insolvenčním řízení sp. zn. KSBR 40 INS 27256/2012.

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 26.10.2021 za přítomnosti pan Radek Škárka (spoluvlastník id. 1/2).

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vyhotovení znaleckého posudku zpracovatel využil níže uvedené podklady (zdroje dat), které jsou potřebné pro stanovení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí. Zpracovatel aplikoval základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

a) Informace získané nahlížením do KN (https://nahlizenidokn.cuzk.cz/)
b) Výpisy z katastru nemovitostí LV č. 109 k.ú. Prštice ze dne 3.8.2020.
c) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Prštice (https://nahlizenidokn.cuzk.cz/).
d) Informace a sdělení poskytnuté na místním šetření spoluvlastníkem panem Radkem Škarkou.
e) Informace a podklady poskytnuté objednatelem.
    - Kopie dopisů paní Minarčikové a paní Sakánkové ze dne 8.10.2021, s žádostí o umožnění prohlídky nemovitosti.

f) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
g) Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.
h) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetového serveru www.sreality.cz.
i) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (https://katastr.cuzk.cz).
j) Údaje o dosažených cenách nemovitostí z odborných serverů (https://profi.valuo.cz/, https://www.cenovamapa.cz/).
k) Mapa obce a okolí (https://mapy.cz/).
l) Informace z Povodňového informačního systému (https://webmap.dppcr.cz/).

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí v k.ú. Prštice 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 pro potřeby zpeněžení v rámci insolvenčního řízení.

2.4. 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. 237/2020 Sb. (aktuální znění zák.č. 151/1997 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. 237/2020 Sb., (aktuální znění zák. č. 151/1997 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

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejích ze serverů https://profi.valuo.cz/, https://www.cenovamapa.cz/ a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné obvyklé ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování 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.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Prštice, k.ú. Prštice
Adresa nemovité věci:	U Zámku 210, 664 46 Prštice

Vlastnické a evidenční údaje

Radka Minarčíková, U zámku 210, 664 46 Prštice, LV: 109, podíl: 1 / 2
Petra Sakánková, Zámecká 1/16, 664 12 Oslavany, LV: 109, podíl: 1 / 2

Dokumentace a skutečnost

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

Místopis

Prštice jsou obec v okrese Brno-venkov v Jihomoravském kraji. Rozkládají cca 15 km jihozápadním směrem od Brna v Bobravské vrchovině, na okraji přírodního parku Bobrava. Žije zde cca 971 obyvatel. Obec má pouze základní občanskou vybavenost (OÚ, MŠ, ZŠ 1.st.. pošta, sportoviště). Příslušnou obcí s rozšířenou působností jsou Šlapanice. Dopravně je obec obsluhována autobusovou dopravou IDS JMK.

Předmětný rodinný dům je situovaný v severní části obce při ul. U Zámku.

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: širší centrum - smíšená zástavba

Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc.č. 6/3 ul. U Zámku, vlastník: Obec Prštice
parc.č. 20/5 ul. Na Škarpách, vlastník: Obec Prštice

Celkový popis nemovité věci

Pozemek:

- parc.č. 13, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 337 m^2. Součástí je stavba bydlení č.p. 210 a vedlejší stavba (kůlna). Nezastavěná část pozemku je využívána jako částečně oplocený dvůr. Na pozemku jsou dále postaveny venkovní úpravy standardního rozsahu tvořící příslušenství.

- parc.č. 14, zahrada o výměře 163 m^2. Pozemek je využívaný jako oplocená zahrada ve funkčním celku se stavbou rodinného domu č.p. 210. Na pozemku je postavena drobná stavba skladovacího přístřešku. Na pozemku jsou dále postaveny venkovní úpravy standardního rozsahu tvořící příslušenství. Součástí zahrady jsou trvalé porosty malého rozsahu, bez vlivu na obvyklou cenu.

Pozemky jsou mírně svažité s jihozápadní orientací, uceleného přibližně obdélníkového tvaru. Na

svých kratších stranách (jihozápadní a severovýchodní) pozemky sousedí s veřejnou přístupovou komunikací.

Stavba:

- rodinný dům č.p. 210, součást pozemku parc.č. 13.

Jedná se o zděný, krajní řadový, částečně podsklepený objekt bydlení (rodinný dům), který má jedno nadzemní podlaží a účelově nevyužívané půdní prostory pod sedlovou střechou. RD je napojen na vodu z řadu, kanalizace je dle sdělení svedena do kanalizačního řadu a el. NN. Dispozičně RD obsahuje jeden byt o dispozici 3+1 s příslušenstvím, který je ke dni ocenění využívaný vlastníkem panem Radkem Škárkou a paní Radkou Minarčíkovou. Dle sdělení není nemovitost pronajímána.

Dispoziční řešení:

1.PP: schody, uhelna, kotelna s kotlem na TP.

1.NP: vstupní chodba, koupelna vybavena umyvadlem a vanou, samostatné WC, průchozí pokoj se vstupem do pokoje s oknem do ulice, chodba na straně do dvora, komora, veranda se vstupem na dvůr a do průchozí kuchyně, ze které je přístupný další pokoj s okny do ulice a schody do sklepa.

Půdní prostory nebyly znalci zpřístupněny.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.PP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
schody	3,10 m^2	0,50	1,55 m^2	
uhelna	10,23 m^2	0,50	5,11 m^2	
kotelna	10,92 m^2	0,50	5,46 m^2	
				12,13 m^2
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
vstupní chodba	10,89 m^2	1,00	10,89 m^2	
koupelna	3,99 m^2	1,00	3,99 m^2	
WC	1,06 m^2	1,00	1,06 m^2	
průchozí pokoj	18,95 m^2	1,00	18,95 m^2	
pokoj do ulice	17,14 m^2	1,00	17,14 m^2	
chodba s komorou	10,78 m^2	1,00	10,78 m^2	
veranda	9,51 m^2	1,00	9,51 m^2	
kuchyně	18,18 m^2	1,00	18,18 m^2	
pokoj do ulice	12,96 m^2	1,00	12,96 m^2	
				103,46 m^2
				115,59 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.PP	40,00	2,20 m
1.NP	145,00	3,10 m
	185,00 m^2	

Obestavěný prostor (informativně)

Obestavěný prostor - celkem:	**682,50 m^3**

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy s částečnou izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce jsou z cihelného zdiva tl. 45 cm. Stropní konstrukce jsou trámové s rovným podhledem. Střecha je sedlová s valbou, krov je dřevěný, krytina z pálené tašky. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou hladké vápenné štukové. Fasádní omítka je vápeno-cementová hladká (lokálně opadaná). Sokl do ulice je tvořen lomovým kamenem. Podlahy v suterénu jsou betonové. Podlahy v 1.NP jsou prkenné kryté koberci, PVC nebo z keramické dlažby. Okna do ulice jsou plastová, zbylá jsou dřevěná zdvojená. Dveře 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 do řadu. Hygienické vybavení tvoří umyvadlo, vana, splachovací WC. Ostatní vybavení chybí (vybavení kuchyně není součástí obvyklé ceny).

Stáří a technický stav

Původní rodinný dům byl dle sdělení postaven kolem roku 1912. Během další životnosti prováděna pouze nutná údržba bez výrazné rekonstrukce či modernizace. V roce 2008 provedena výměna oken do ulice. Vybavení odhadem ze 70. let minulého století je funkční, ale dnes již morálně zastaralé. Prvky krátkodobé životnosti jsou na nebo za hranicí svého maximálního opotřebení. Jsou patrné známky lokálního zavlhnutí obvodového zdiva vlivem neúčinné izolace proti zemní vlhkosti. Viditelné trhliny v obvodovém zdivu, ve styku přístavby koupelny s WC k původní části RD. Strop verandy lokálně zasažen plísní po zatečení přes střešní konstrukci. Celkový stavebně technický stav je podprůměrný, opotřebení je zvýšené. Nutná kompletní rekonstrukce.

Příslušenství a součástí:

- vedlejší stavba kůlny za RD na parc.č. 13. Jedná se o zděnou nepodsklepenou, přízemní stavbu s pultovou střechou o zastavěné ploše cca 24 m^2. Stavba postavena pravděpodobně s rodinným domem ve zhoršeném technickém stavu.

**pozn.: stavba zakreslena v katastrální mapě*

- venkovní úpravy standardního rozsahu (drobné přístřešky, oplocení, brána, zpevněné plochy, přípojky IS).

- součástí pozemku jsou trvalé porosty menšího rozsahu.

Stavebně technický stav venkovních úprav je podprůměrný. 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. 109 k.ú. Prštice ze dne 3.8.2021 jsou uvedeny následující omezení, poznámky a jiné zápisy:

- *Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu*
- *Zástavní právo smluvní*
- *Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu*
- *Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti*
- *Nařízení exekuce - Sakánková Petra*
- *Spojení exekucí ke společnému řízení*
- *Zahájení exekuce - Sakánková Petra*
- *Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého*
- *Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh*

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.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář:
Dle sdělení není nemovitá věc pronajímána. K datu provedení prohlídky byl rodinný dům využívaný vlastníkem panem Radkem Škárkou a paní Radkou Minarčíkovou.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům č.p. 210 s pozemky parc.č. 13, 14

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	115,59 m^2
Obestavěný prostor:	682,50 m^3
Zastavěná plocha:	145,00 m^2
Plocha pozemku:	500,00 m^2

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).

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: Benátky 281/40, Dolní Kounice
Popis: Prodej samostatně stojícího rodinného domu v žádané oblasti Dolních Kounic o celkové ploše 517 m2. Rodinný dům je určený k přestavbě (i do patra) nebo se dá pozemek využít k výstavbě dle svého přání. Uliční šíře pozemku je zhruba 10,5 m. Inženýrské sítě - elektřina a plyn zavedený v domě. Ostatní inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. K domu je příjezd po obecní cestě s parkovištěm u domu. Kousek od domu je základní škola, dětské hřiště, obchod, stavebniny, pizzerie a hospůdky. V Dolních Kounicích je veškerá občanská vybavenost včetně mateřské školky, lékařů, lékárny a bankomatu. Velice dobrá dostupnost do Brna (25 km), zhruba 15 minut cesty autem.
Pozemek: 517,00 m^2
Užitná plocha: 78,00 m^2
Použité koeficienty:

Zdroj: https://www.digireality.cz + cena V-20199/2021-703

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 10/2021	1,00
K2 Velikosti objektu - menší UP	0,90
K3 Poloha - lepší lokalita / větší obec	0,90
K4 Celkový stav a vybavení - obdobný	1,00
K5 Příslušenství - obdobné	1,00
K6 Vliv pozemku - obdobné pozemkové zázemí	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení	0,95

Cena [Kč] k 26.10.2021	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 250 000	78,00	28 846	0,77	**22 211**

Název: **2.**
Lokalita: Benátky 264/2, Dolní Kounice, Brno-venkov
Popis: Ve výhradním zastoupení majitele Vám nabízíme ke koupi rodinný dům v klidné části města Dolní Kounice, které se nachází asi 20 km jihozápadně od Brna. Celková plocha pozemku (zastavěná plocha a nádvoří) činí 186 m2. Jedná se o řadový dům s dispozicí 3+1 postavený z cihel a smíšeného zdiva, který je vhodný k celkové rekonstrukci nebo přestavbě. V přední obytné části domu s uliční šíří cca 18 metrů se nachází tři pokoje o velikosti cca 20 + 15 + 10 m2. Dále je zde kuchyně cca 17 m2 a koupelna s vanou a toaletou. Vytápění domu zajišťují podokenní plynová topidla (Vafky), ohřev teplé vody zajišťuje elektrický bojler. Ve dvorní části domu se nachází patrové hospodářské stavení. Dům je připojen na veškeré inženýrské sítě (obecní vodovod, kanalizace, elektřina a plyn).
Pozemek: 186,00 m^2
Užitná plocha: 72,00 m^2
Použité koeficienty:

Zdroj: Valuo.cz + cena z

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 05/2021	1,00
K2 Velikosti objektu - menší UP	0,90
K3 Poloha - lepší větší obec	0,90
K4 Celkový stav a vybavení - obdobný	1,00

K5 Příslušenství - větší hosp. budova	0,95	KN V-8396/2021-703
K6 Vliv pozemku - menší pozemkové zázemí	1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení	0,95	

Cena [Kč] k 20.5.2021	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
2 400 000	72,00	33 333	0,77	**25 666**

Název: **3.**

Lokalita: Pod Lipami 4, Silůvky, Brno-venkov,

Popis: Stav RD byl průměrný s poněkud zanedbanou údržbou. Rodinný dům je užíván od roku 1856, v průběhu užívání prováděna běžná údržba a modernizace, v roce 1980 nové betonové povrchy podlah v kuchyni a v obou pokojích; nové rozvody elektrické energie, nové ústřední vytápění, v roce 2006 položena nová střešní krytina včetně střešních latí a v malé části byly vyměněny prvky dřevěného krovu, nové klempířské konstrukce. Poněkud podstandardní: ústřední vytápění s kotlem na tuhá paliva, ohřev TUV: elektrický zásobníkový ohřívač, okna převážně dřevěná zdvojená, v malé míře dřevěná a kovová s jednoduchým zasklením; dveře dřevěné lakované do kovových zárubní a v malé míře dřevěné rámové náplňové do dřevěných obložkových zárubní, povrchy podlah: betonová mazanina a položené koberce (pokoje), betonová mazanina a PVC (kuchyně, veranda, spíž, WC, chodba na dvůr 2), keramická dlažba (vstupní chodba), keramická dlažba a položené PVC (koupelna) a betonová mazanina (prádelna, sklad, komora); vnitřní hygienické vybavení: umyvadlo, smaltovaná vana (koupelna), WC s nádržkou nahoře (WC); vybavení kuchyně: plynový sporák, kuchyňská linka. IS: Elektro, zemní plyn, voda z řadu, kanalizace do řadu. Příslušenství: Průjezd a sklad (průměrný stav, ZP 1.NP cca 35 m², OP cca 156 m³), sklad (průměrný stav, ZP 1.NP cca 45 m², OP cca 199 m³), přístřešek, přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, oplocení.

Pozemek: 379,00 m²

Obestavěný prostor: 528,00 m³

Užitná plocha: 90,14 m²

Použité koeficienty:

Zdroj: Databáze spolupracujících znalců, V-10411/2020-703

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 07/2020	1,00
K2 Velikosti objektu - nepatrně menší UP	0,95
K3 Poloha - obdobná / sousední obec	1,00
K4 Celkový stav a vybavení - nepatrně lepší	0,95
K5 Příslušenství - rozsáhlejší vedl. stavby	0,90
K6 Vliv pozemku - nepatrně menší	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení	0,95

Cena [Kč] k 30.7.2020	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
2 490 000	90,14	27 624	0,81	**22 375**

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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	22 211 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	23 417 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	25 666 Kč/m²

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 22.000,- Kč/m^2 až 26.000,- Kč/m^2 užitné plochy. Po zvážení všech okolností, majících vliv na hodnotu nemovitých věcí, uvažuji obvyklou cenu pro stávající stav ve středním pásmu upraveného cenového rozpětí, tj. po zaokrouhlení na 2.700.000,-Kč.

Stanovená porovnávací hodnota		
Porovnávací hodnota		**2 700 000 Kč**
Jednotková cena		23 358 Kč/m^2
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		2 700 000
spoluvlastnický podíl		
	* 1 / 2 =	1 350 000,00
Výsledná porovnávací hodnota id. 1/2		**1 350 000 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota id. 1/2	1 350 000 Kč

Silné stránky

- poloha v okrese Brno-venkov

Slabé stránky

- zhoršený stavebně technický stav, nepraktická dispozice (průchozí pokoje), absence plynové přípojky, absence garáže, prodej spoluvlastnického podílu.

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 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.

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

Obvyklá cena nemovitých věcí po redukci na prodej spoluvlastnického podílu:

1.350.000,-Kč x 0,80 (-20%) = 1.080.000,- Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tři realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví paní Petry Sakánkové zapsané na LV č. 109 v k.ú. Prštice, obec Prštice, okres Brno-venkov. Jedná se o spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na pozemku parc.č. 13 jehož součástí je stavba bydlení č.p. 210 a pozemek parc.č. 14, to 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 26.10.2021.

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 nemovitých věcí na:**

1 080 000 Kč

slovy: Jedenmilionosmdesáttisíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 109	16
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 26.10.2021	2

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20210154.

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.

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 45-2021 evidence posudků.

Ve Velaticích 23.11.2021

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: 2021.11.23 15:04:10 +01'00'

Ing. Tomáš Volek
Znalec v oboru ekonomika - ceny a odhady nemovitostí
stavebnictví - stavby obytné, stavby průmyslové

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.11.11.