

DODATEK č.1 ZNALECKÉHO POSUDKU

číslo položky: 29-2021

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



Stručný popis předmětu dodatku znaleckého posudku

Pozemky parc.č. 434/8, parc.č. 434/17, součástí je rodinný dům č.p. 503, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Markvartovice, obec Markvartovice, okres Opava.

Znalec:	Ing. Tomáš Volek	
Adresa:	Velatice 214, 664 05 Velatice	
IČ: 70896461	telefon: 724256828	e-mail: volek@odhady-posudky.cz
DIČ: CZ7003295244	datová schránka: xeit4gu	

Zadavatel:	Mgr. Sylva Pahutová	
	insolvenční správce dlužníka - Radim Klimša,	
Adresa:	nám. Jurije Gagarina 1230/3, 702 00 Ostrava	

Číslo jednací:	KSOS 12 INS 724/2022
-----------------------	----------------------

VÝSLEDNÁ CENA	4 560 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 7

Počet vyhotovení: 1 elektronicky Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 23.11.2022

Vyhotoveno: Ve Velaticích 23.11.2022

1. ZADÁNÍ

Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Z důvodů vývoje cen nemovitých věcí na realitním trhu, je objednatelům požadována aktualizace mnou vyhotoveného znaleckého posudku č. 29/2021 ze dne 8.6.2021, který byl vypracován pro účely insolvenčního řízení č.j. KSOS 36 INS 17173/2018.

Účel dodatku znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny / tržní hodnoty pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v insolvenčním řízení sp. zn. KSOS 12 INS 724/2022.

Původní text znaleckého posudku beze změn.

Nově je níže uveden výpočet porovnávací metody.

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 průměrný časový úsek (prodeje již proběhly).

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako výsledná cena nemovitých věcí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s nemovitou zástavou byla standardně vyhodnocena.

Rodinný dům s pozemky

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	134,53 m ²
Obestavěný prostor:	825,13 m ³
Zastavěná plocha:	205,00 m ²
Plocha pozemku:	683,00 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, 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.

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 inzerovaných prodejkách ze serverů (<https://profi.valuo.cz>). Podle těchto podkladů jsou v současné době k prodeji v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost tyto nemovitosti:

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1.			
Lokalita:	Šilheřovická 32, Markvartovice			
Popis:	Dovolte mi Vám nabídnout rodinný dům, který prošel v interiéru nákladnou rekonstrukcí. V přízemí naleznete srdce domu - prostorný obývací pokoj s kuchyní a jídelním koutem, kde Vás zahřeje podlahové topení. Odsud se dostanete na terasu se zahradou. Naleznete zde moderní koupelnu s vanou a sprchovým koutem, toaletu a technickou místnost. V druhém poschodí jsou 4 neprůchozí pokoje a koupelna také se sprchovým koutem. Okolí domu je velice žádané a v dosahu naleznete veškerou občanskou vybavenost. Exteriér domu je nutno dokončit, spolu se zámkovou dlažbou a případnou garáží. Pro více informací neváhejte kontaktovat makléře. Zde doporučuji prohlídku, která bude možná po 17.5. Těším se na Vás.			
Pozemek:	668,00 m ²			
Užitná plocha:	180,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - inzerce			0,90	
K2 Velikosti objektu – větší UP			1,03	
K3 Poloha - stejná obec			1,00	
K4 Provedení a celkový stav - obdobné			1,00	
K5 Garáž - ano			1,00	
K6 Vliv pozemku - obdobný			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - právně zajištěný přístup			0,80	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10.5.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]
9 000 000	180,00	50 000	0,74	37 000



Zdroj: Valuo.cz

Název:	2.			
Lokalita:	Úzká 527, Markvartovice			
Popis:	Dovolujeme si Vám nabídnout krásný rodinný dům 5+1 v klidné lokalitě obce Markvartovice. Dům byl zkolaudovaný v roce 2008. V roce 2020 proběhla velice vkusná a zdařilá rekonstrukce (nová koupelna, WC, nová kuchyň, nové plovoucí vinylové podlahy, interiérové dveře Sapeli, nová střešní okna Velux atd.). Celková plocha pozemku činí 651 m ² (zahradu 514 m ² + zastavěná plocha domu 137 m ²). Dům byl postaven z cihel POROTHERM (38 cm) a má zateplenou fasádu. Střeška je pokryta betonovou taškou BRAMAC. V domě jsou plastová okna. Dům je vytápěn plynovým kotlem IMMERGAS. Dispozice domu: Při vstupu do domu se vlevo nachází sociální zařízení se sprchou a toaletou (v místnosti je podlahové topení). V přízemí domu je dále pokoj, který lze využít jako pokoj pro hosty či pracovnu. Následuje obývací pokoj se vstupem na zahradu, který je vybaven teplovzdušnými krbovými kamny. V přízemí se dále nachází kuchyň s vestavěnými spotřebiči značky Elektrolux a jídelnou. Krásné dřevěné schodiště vede z chodby do 1. patra, kde se nachází prostorná ložnice s možností vstupu na balkon, a dva dětské pokoje. Na patře je nově zrekonstruovaná koupelna a samostatná toaleta (obě místnosti disponují podlahovým vytápěním). Zahradu domu je ve velice dobře udržovaném stavu a její součástí je zděný zahradní domek. Pozemek je oplocen ozdobným kovovým plotem s vyzdívkou. Velká garáž			

(25 m2) je pro dvě vozidla a je vytápěná.

Pozemek: 651,00 m²
Užitná plocha: 154,00 m²
Zastavěná plocha: 137,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce 0,90
K2 Velikosti objektu – obdobná UP 1,00
K3 Poloha - stejná obec 1,00
K4 Provedení a celkový stav - nepatrně lepší 0,95
K5 Garáž - ano 1,00
K6 Vliv pozemku - obdobný 1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - právně zajištěný přístup 0,80



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10.10.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
7 900 000	154,00	51 299	0,68	34 883

Název: 3.

Lokalita: Na Návsi 139, Markvartovice,

Popis: Exkluzivně Vám nabízím ke koupi krásný dům ve slepé ulici v Markvartovicích. Dům procházel v průběhu let rekonstrukcí. Najdete v něm 4 pokoje, kuchyň, 2 koupelny s toaletou, kolem domu se rozprostírá udržovaná zahrada s terasou. K domu patří i hospodářská budova rovněž po rekonstrukci, která je složena s dílny, garáže a společenského prostoru. Na hospodářskou budovu navazuje kryté stání pro dvě auta. Další dvě auta najdou své místo na parkovišti za hospodářskou budovou. Dům je napojen na veškeré sítě, kdy vytápění je řešeno dvěma způsoby a to plynem nebo krbem s výduchy do všech pokojů. V těsné blízkosti je škola, školka a veškerá občanská vybavenost. Svým umístěním zde najdete velice klidné bydlení. Pokud Vás tento dům zaujal neváhejte přijít na prohlídku.

Pozemek: 1 416,00 m²
Užitná plocha: 160,00 m²
Zastavěná plocha: 100,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce 0,90
K2 Velikosti objektu – obdobná UP 1,00
K3 Poloha - stejná obec 1,00
K4 Provedení a celkový stav - obdobný 1,00
K5 Garáž - ano + hospodářská stavba 0,95
K6 Vliv pozemku - větší pozemek 0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - právně zajištěný přístup 0,80



Zdroj: valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 19.9.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
7 990 000	160,00	49 938	0,62	30 962

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflktuje realitu trhu. Realitní kanceláře

tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšně inzerce ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce na pramen ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší než 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. 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	30 962 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	34 282 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	37 000 Kč/m ²

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že po korekci sjednaných cen koeficienty odlišnosti lze konstatovat, že inzerované ceny obdobně koncipovaných RD se pohybují v rozmezí 31.000,- Kč/m² až 37.000,- Kč/m². Po zvážení všech okolností, majících vliv na hodnotu nemovitých věcí, uvažují jednotkovou cenu ve středním pásmu upraveného cenového rozpětí a výslednou tržní hodnotu po zaokrouhlení na 4.610.000,-Kč.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	34 267 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	134,53 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 610 000 Kč

Výpočet věcných břemen

Výpočet beze změn

Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	4 610 000 Kč
Věcné břemeno	10 000 Kč

Výsledná cena

4 600 000 Kč

slovy: Čtyřimilionyšestsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako výsledná cena nemovitých věcí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména

byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s nemovitou zástavou byla standardně vyhodnocena.

ZÁVĚR

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví pana Radima Klimši zapsané na LV č. 746 v k.ú. Markvartovice, obec Markvartovice, okres Opava. Jedná se o pozemky parc.č. 434/8, parc.č. 434/17, součástí je rodinný dům č.p. 503, vše včetně součástí a příslušenství.

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitých věcí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním zjištěných rizik (zejména právně nezajištěného přístupu) a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji tržní hodnotu předmětných nemovitých věcí se zohledněním věcného břemene, k datu ocenění 23.11.2022:

VÝSLEDNÁ CENA

4 600 000 Kč

slovy: Čtyřimiliónyšestsettisíc Kč

Hodnota věcného břemene činí: 10.000,-Kč

Tržní hodnotu předmětných nemovitých věcí bez zohledněním věcného břemene, k datu ocenění 23.11.2022:

VÝSLEDNÁ CENA

4 610 000 Kč

slovy: Čtyřimiliónyšestsetdesettisíc Kč

Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Reálně lze očekávat odchylky, které mohou v budoucnosti nastat z důvodu změny ekonomické situace na tuzemském i zahraničním trhu a změny v ekonomickém uspořádání eurozóny a to z důvodu situace od počátku roku 2020 v návaznosti na celosvětovou pandemii covid -19, tedy se změnou celkového makroekonomického vývoje české ekonomiky a z důvodu dalších potenciálních rizik vztahujících se k předmětu ocenění, si vyžadují časem odpovídající korekce jako je i energetická krize související s válkou na Ukrajině v počátku roku 2022.

Závěr je jen pravděpodobný. Výsledná cena předmětných nemovitých věcí se zohledněním závady je určena na 4.600.000,-Kč +/- 5%.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 200220099.

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 číslem 29-2021 evidence posudků.

Ve Velaticích 23.11.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.6.