

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-20634

NEMOVITÁ VĚC:	Jednotka č. 2560/10 Hodonín
Katastrální údaje:	Kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Hodonín, k.ú. Hodonín
Adresa:	Janáčkova 2560/25, 695 01 Hodonín
OBJEDNATEL:	ISALIS V.O.S.
Adresa:	Jankovcova 1518/12, 170 00 Praha 7
ZHOTOVITEL:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
ÚČEL OCENĚNÍ:	Insolvenční řízení č. j. KSBR 38 INS 13696/2020 (ocenění stávajícího stavu)



Stav ke dni: 10.12.2020

Datum místního šetření: 18.11.2020

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 8

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 10.12.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- jednotky č. 2560/10 (byt) v budově Hodonín č.p. 2560 (bytový dům, LV 15160) na pozemku parc. č. St. 2470/1 (LV 15160) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 2470/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 5961/91788 v kat. území Hodonín, obec Hodonín, část obce Hodonín, okres Hodonín, zapsáno na LV 15445,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na jednotce č. 2560/10 (byt) v budově Hodonín č.p. 2560 (bytový dům, LV 15160) na pozemku parc. č. St. 2470/1 (LV 15160) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 2470/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 5961/91788 v kat. území Hodonín, obec Hodonín, část obce Hodonín, okres Hodonín, zapsáno na LV 15445.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na reálném trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potenciačních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „Obvyklou cenou 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.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Přehled podkladů

Objednávka insolvenčního správce Isalis v. o. s. o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 12.11.2020 pod č.j. KSBR 38 INS 13696/2020.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 18.11.2020.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Informace od dlužnice.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořinkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Klcdus, M., Weigel, I.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

Místopis

Hodonín s cca 25.000 obyvateli se nachází v Jihomoravském kraji cca 22 km severovýchodně od města Břeclav, cca 18 km od města Kyjov a cca 8 km severozápadně od slovenského města Skalica. Městem protéká řeka Morava a nachází se zde několik vodních ploch. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanské vybavenosti. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřská, základní, základní umělecká, střední odborná škola včetně gymnázia. Zdravotnictví je zajišťováno nemocnicí TGM Hodonín, lékárnami a lékařskými praxemi. Nákup zboží je dostupný v obchodním centru nebo specializovaných obchodech. Ve městě se dále nachází pošta, knihovna, amfiteátr, muzeum, galerie, zimní stadion, sokolovna, sportovní centrum, restaurační a ubytovací zařízení. Dopravní obslužnost je zajišťována linkami MHD, autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v ulici Janáčkova č.p. 2560 č.o. 25 v obytné zóně. Zastávka autobusu „Hodonín, Janáčkova“ se nachází cca 100 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Hodonín“ se nachází cca 600 m od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	širší centrum - bytové domy zděné		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

parc. č. 8157 Město Hodonín, Masarykovo nám. 53/1, 69501 Hodonín

Celkový popis

Jedná se o řadový vnitřní bytový dům zděné konstrukce. Dům je pravděpodobně založen na základových roštech. Budova má 1 podzemní a 4 nadzemní podlaží, kde se nacházejí jednotky a společné prostory. V budově není výtah. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Střecha je opatřena žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Na střeše je bleskosvod. Stavebně-technický stav objektu je odpovídající běžné údržbě. Vchodové dveře do budovy jsou plastové. Okna domu jsou plastová, opatřena parapety. Fasáda domu není zateplená. Poštovní schránky jsou uvnitř budovy.

Oceňovaná jednotka č. 2560/10 se nachází v budově č.p. 2560 č.o. 25 ve 3. NP a její dispozice je 2+1. Vchodové dveře do bytu jsou dřevěné plně osazené v ocelové zárubni. Vnitřní dveře jsou dřevěné plně nebo posuvné. Koupelna je vybavena vanou. WC je samostatné. Podlahy jsou kryté PVC, kobercem, parketami a keramickou dlažbou. Plastová okna bytu jsou opatřena vnitřními žaluziemi a jsou orientovaná na jihozápadní světovou stranu. Byt je průměrně udržovaný.

Dispoziční řešení jednotky:

pokoj	15,72 m ²
pokoj	18,13 m ²
kuchyň	16,43 m ²
komora	1,00 m ²
chodba	3,48 m ²
koupelna	3,36 m ²
WC	0,92 m ²
užitná plocha	59,04 m²

K bytu patří sklepní kóje o velikosti 6,98 m². Užitná plocha jednotky je 59,04 m². Užitná plocha bytu byla určena na základě vlastního měření.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Vytápění bytu je plynovým kotlem. Ohřev teplé vody je kotlem. Přípojky nebylo možné ověřit. Přístup je po zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je omezené, možné na veřejné komunikaci před domem.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Na pozemku parc. č. St. 2470/1 stojí bytový dům s č.p. 2560 č.o. 25. V Katastru nemovitostí je pozemek veden jako zastavěná plocha a nádvoří a je o velikosti 275 m². Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemek je přístupný přes pozemek ve vlastnictví města.

Příslušenstvím nemovité věci je sklepní kóje. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Ohledání bylo provedeno dne 18.11.2020 za účasti dlužnice. Bylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- 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:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
- ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

OBSAH

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 2560/10 Hodonín

OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 2560/10 Hodonín

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	59,04 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková, včetně rizik.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena jako násobek užitné plochy jednotky s aritmetickým průměrem jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Byt 2+1 Hodonín

Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, který se nachází ve městě Hodonín. Dům má 4 nadzemní podlaží. Byt se nachází ve 4. nadzemním podlaží a je v původním udržovaném stavu. K bytu náleží sklepní kóje. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je plynovým kotlem.

Užitná plocha: 57,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,03
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
120245

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 690 000	57,00	29 649	0,98	29 056

Název: Byt 2+1 Hodonín

Lokalita: Janáčkova

Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, který se nachází ve městě Hodonín v ulici Janáčkova. Zděný dům má 4 nadzemní podlaží. Byt se nachází ve 2. nadzemním podlaží. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je plynovým kotlem. Byt je částečně modernizovaný. K bytu náleží sklepní kóje. Parkování je možné za domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 54,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
740148

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 800 000	54,00	33 333	0,95	31 666

Název: Byt 3+1 Hodonín

Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1 s balkonem, který se nachází ve městě Hodonín. Zděný dům má 4 nadzemní podlaží. Byt se nachází ve 4. nadzemním podlaží revitalizovaného zatepleného domu. Byt je v původním stavu. Bytové jádro je umakartové. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky.

Vytápění bytu je plynovým kotlem. K bytu náleží sklep. Parkování je možné za domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 68,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,03
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,02
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 409812

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 850 000	68,00	27 206	1,10	29 927

Název: Byt 2+1 Hodonín

Lokalita: Patočkova

Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, který se nachází ve městě Hodonín v ulici Patočkova. Zděný dům má 3 nadzemní podlaží. Byt se nachází ve 3. nadzemním podlaží revitalizovaného zatepleného domu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je plynovým kotlem. Byt je modernizovaný. K bytu náleží sklep.

Užitná plocha: 59,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,03
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 00049

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 100 000	59,00	35 593	0,88	31 322

Mínimální jednotková porovnávací cena	29 056 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	30 493 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	31 666 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy			
Průměrná jednotková cena			30 493 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci			59,04 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny (celku)			1 800 307
Velikost spoluvlastnického podílu			
		* 1,00 / 2,00 =	900 153,50
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů		* 0,80 =	720 122,80
Výsledná porovnávací hodnota			720 123 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

Celek - Jednotka č. 2560/10 Hodonín
Podíl 1/2 Jednotka č. 2560/10 Hodonín

1 800 307,- Kč
720 123,- Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 20 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 4, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou:

- jednotky č. 2560/10 (byt) v budově Hodonín č.p. 2560 (bytový dům, LV 15160) na pozemku parc. č. St. 2470/1 (LV 15160) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 2470/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 5961/91788 v kat. území Hodonín, obec Hodonín, část obce Hodonín, okres Hodonín, zapsáno na LV 15445 v objektivní zaokrouhlené výši **1.800.000,- Kč**,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na jednotce č. 2560/10 (byt) v budově Hodonín č.p. 2560 (bytový dům, LV 15160) na pozemku parc. č. St. 2470/1 (LV 15160) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 2470/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 5961/91788 v kat. území Hodonín, obec Hodonín, část obce Hodonín, okres Hodonín, zapsáno na LV 15445 v objektivní zaokrouhlené výši **720.000,- Kč**.

V Praze 10.12.2020

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Znalecká doložka:

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Osoby podílející se na zpracování posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Mgr. Petr Slepíčka

Ing. Jiří Roub

Ing. Veronika Košťálová

Jakub Chrástský

Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)

Mgr. Petr Slepíčka

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-20634 znaleckého deníku.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 15445	1
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.08.2020 13:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 38 INS 13696 / 2020 pro ISALIS v.o.s.

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586021 Hodonín

Kat.území: 640417 Hodonín

List vlastnictví: 15445

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Mihalík Roland a Mihalíková Dita, Ukončený pobyt cizince, Janáčkova 2560/25, 69501 Hodonín	780320/7016 785329/4317	
SJM = společné jmění manželů		

Nemovitosti

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
2560/10	byt		byt.z.	5961/91788

Vymezeno v:

Budova Hodonín, č.p. 2560, byt.dům, LV 15160
na parcele St. 2470/1, LV 15160

Parcela St. 2470/1 zastavěná plocha a nádvoří 275m2

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

2) Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

3) Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

4) Plomby a upozornění - Bez zápisu

5) Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

6) Právní skutečnosti

o Smlouva o rozšíření SJM ze dne 22.06.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.06.2009.

V-3686/2009-706

Pro: Mihalík Roland a Mihalíková Dita, Ukončený pobyt cizince,
Janáčkova 2560/25, 69501 Hodonín

RČ/IČO: 780320/7016
785329/4317

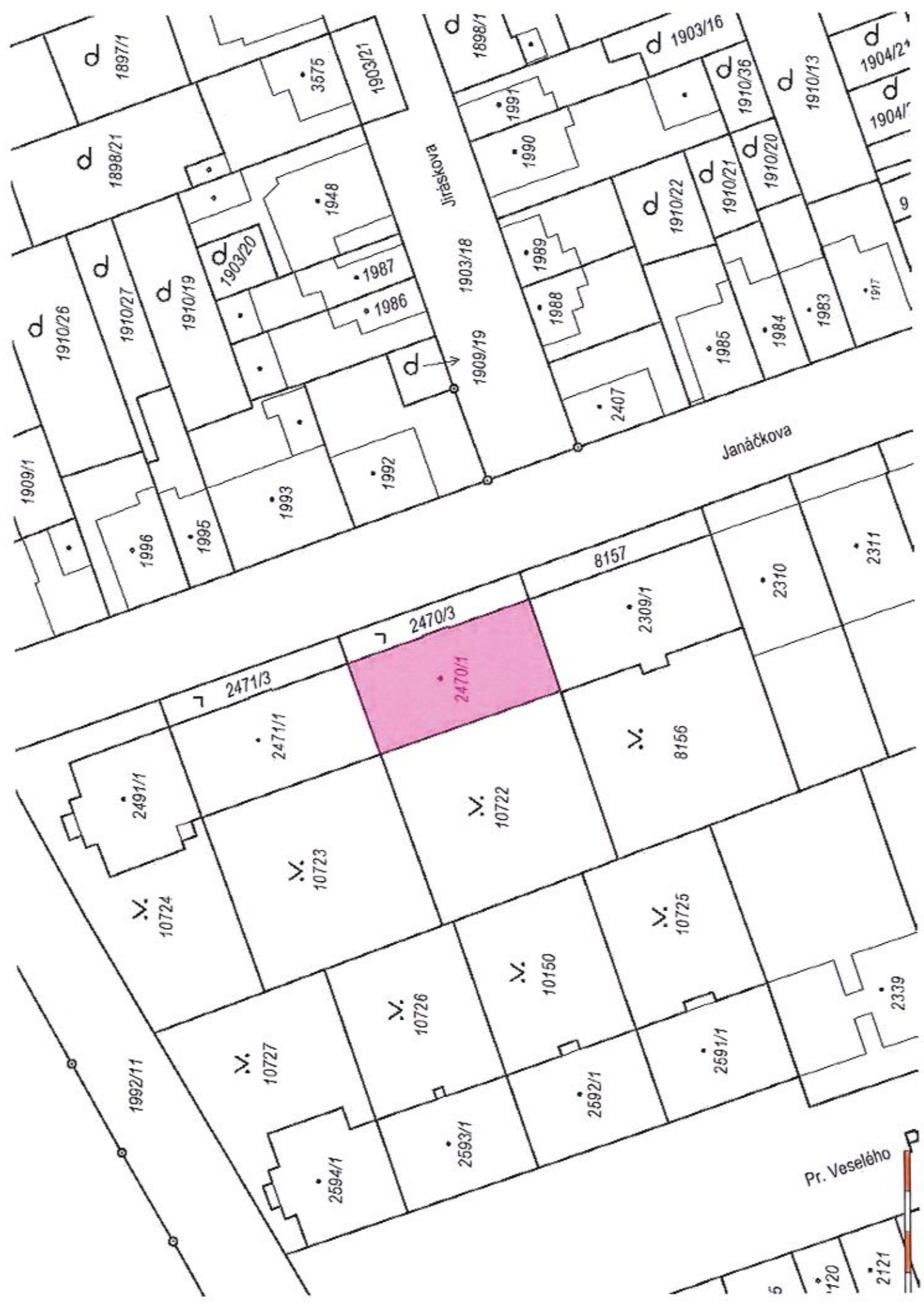
7) Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

Vyhotovil:
státní katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 11.08.2020 14:08:00



Pr. Veselého

