

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 065867/2023

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Bytová jednotka č. 2959/5 v bytovém domě č.p. 2958, 2959 postaveném na parc.č. St. 2853, včetně podílu o velikosti id. 6871/78131 na společných částech domu a pozemku, to vše v k.ú. Hodonín, obec Hodonín, okres Hodonín.

Znalec:	Ing. Tomáš Volek		
Adresa:	Velatice 214, 664 05 Velatice		
IČ: 70896461	telefon: 724256828	e-mail: volek@odhady-posudky.cz	
	datová schránka: xeit4gu		
Zadavatel:	VELEBA, MILICHOVSKÝ a spol., IČO: 26309157,		
	Insolvenční správce dlužníka - Dávid Šaro		
Adresa:	Koliště 259/55, 60200 Brno		
Číslo jednací:	KSBR 54 INS 9591/2023		

Počet stran: 20

Počet vyhotovení: elektronicky Vyhotovení číslo: el.

Podle stavu ke dni: 02.11.2023

Vyhotoveno: Ve Velaticích 16.11.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví - Dávid Šaro, r.č. 800701/4466, a to bytová jednotka č. 2959/5 v bytovém domě č.p. 2958, 2959 postaveném na parc.č. St. 2853, včetně podílu o velikosti id. 6871/78131 na společných částech domu a pozemku, to vše v k.ú. Hodonín, obec Hodonín, okres Hodonín.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně / tržní hodnotě těchto nemovitých věcí pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení, a to k datu místního šetření, tj. k 2.11.2023.

Objednatel nepožaduje, aby součástí ocenění bylo i určení ceny zjištěné dle § 1c, vyhl.č. 337/2022 Sb..

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

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny / tržní hodnoty pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení sp.zn. KSBR 54 INS 9591/2023.

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

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování 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 02.11.2023 za přítomnosti Pavla Ručky (Brandlova 91, Hodonín, tel: +420 775 355 800).

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

- Informace získané nahlížením do KN (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>)
- Výpisy z katastru nemovitostí LV č. 10859 k.ú. Hodonín ze dne 26.7.2023.
- Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Hodonín (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>).
- Informace, sdělení poskytnuté panem Pavlem Ručkou na místním šetření.
- Informace a podklady poskytnuté objednatel.
- Prohlášení vlastníka budovy dle zák.č. 72/1994 ze dne 12.5.1997.

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

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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 zpracování 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 obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro účely uvedené výše.

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 vyhláší 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 určena 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 sjednávána 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána 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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb..

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

MČ – městská část

NS - nájemní smlouva

BD – bytový dům

BJ – bytová jednotka

ČBA – Česká bankovní asociace

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 prodejkách 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 známe. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách 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 Hodonín, obec Hodonín, k.ú. Hodonín
Adresa nemovité věci: U Červených domků 2959/12, 695 01 Hodonín

Vlastnické a evidenční údaje

Dávid Šaro, U Červených domků 2959/12, 695 01 Hodonín, LV: 10859, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Vlastnictví jednotky bylo vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.. Zpracovatel v den technické prohlídky nemovitost kontrolně zaměřil laserovým měřidlem Leica DISTO A3, provedl technickou fotodokumentaci a popisy.

Místopis

Hodonín je město ve stejnojmenném okrese v Jihomoravském kraji. Hodonín leží na řece Moravě 60 km jihovýchodně od Brna při hranici Moravy se Slovenskem. Žije zde cca 23830 obyvatel.

Bytový dům č.p. 2958, 2959, ve kterém se nachází oceňovaná bytová jednotka, je postavený při ulici U Červených domků, v severozápadní okrajové části města. Zastávka MHD autobusu je od BD vzdálena cca 5 min. chůze. Základní občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti.



Parkování v omezené kapacitě je možné na veřejné komunikaci před BD.

Přístup k nemovitosti je umožněn z veřejné zpevněné komunikace ul. U Červených domků na parc.č. 2058/35 přes ostatní plochu na parc.č. 2058/34, vše ve vlastnictví Města Hodonín.

Celkový popis nemovité věci

Bytový dům č.p. 2958, 2959 je panelové (cihlobeton) konstrukce a skládá se ze dvou sekcí (dva vstupy or.č. 10, 12). V terénu je postavený jako samostatně stojící stavba. Bytový dům má jedno podzemní, tři nadzemní podlaží a plochou střechu. V 1.PP jsou situované sklepy a společné prostory. V 1.NP až 3.NP jsou situované jednotlivé byty (vždy dva čtyři na patře). Celkem je v BD 12 bytových jednotek. Jednotlivá podlaží jsou propojena schodištěm. Bytový dům nemá osobní výtah. Bytový dům je napojen na vodovodní řad, el.NN, veřejnou kanalizaci, plynovod a dálkové vytápění.

Spoluvlastnický podíl bytové jednotky na společných částech domu činí id. 6871/78131.

Pozemek parc.č. St. 2853, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 304 m².

Pozemek je celý zastavěný stavbou bytového domu č.p. 2958, 2959.

Spoluvlastnický podíl bytové jednotky na pozemku činí id. 6871/78131.

Bytová jednotka č. 2959/5

Posuzovaný byt je situovaný v 3.NP vstupu or.č. 12 bytového domu. Jedná se o byt dispozičně řešený jako 3+1 s příslušenstvím (dva sklepy situované v 1.PP).

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
pokoj 1	Obytné prostory	17,26 m ²	1,00	17,26 m ²
pokoj 2	Obytné prostory	14,37 m ²	1,00	14,37 m ²
pokoj 3	Obytné prostory	8,34 m ²	1,00	8,34 m ²
kuchyň	Obytné prostory	6,05 m ²	1,00	6,05 m ²
koupelna	Obytné prostory	3,29 m ²	1,00	3,29 m ²
WC	Obytné prostory	0,81 m ²	1,00	0,81 m ²
chodba	Obytné prostory	5,63 m ²	1,00	5,63 m ²
balkon	Ostatní prostory	1,89 m ²	0,50	0,95 m ²
sklep č. 28	Ostatní prostory	5,45 m ²	0,50	2,73 m ²
sklep č. 38	Ostatní prostory	7,51 m ²	0,50	3,76 m ²
Celková podlahová plocha		70,60 m²		63,18 m²

Fotodokumentace





Konstrukční řešení:

Objekt je založen na železobetonových základech s izolací proti zemní vlhkosti. Nosná konstrukce 1.PP je zděná, nadzemní podlaží je tvořena cihlobetonovými panely. Stropy jsou panelové s rovným podhledem. Zastřešení je provedenou plochou střechou s PVC krytinou. Klempířské konstrukce jsou provedeny z Zn plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové (převážně osekané). Fasáda je zateplena. Povrch podlah je betonový bez finální vrstvy. Vstupní dveře do bytu jsou plné, interiérové byly odstraněny vč. zárubní.. Okna plastová s izolačním trojsklem. Keramické obklady byly odstraněny. Hygienické vybavení bylo demontované. Vytápění je dálkové teplovodní, radiátory, ohřev TUV je dálkový. Rozvody el.energie jsou převážně odstraněné. Rozvody vody jsou v ocelových trubkách původní.

Stáří a technický stav:

Bytový dům byl dle sdělení postavený kolem roku 1960. Na domě byla provedena revitalizace (plastová okna, balkóny, zateplení fasády, střecha). Stavebně technický stav BD je dobrý. V bytě byla zahájena celková rekonstrukce a modernizace. Byly odstraněny finální vrstvy podlah, převážná část vnitřních omítek, zařizovací předměty, vybavení koupelny a WC, rozvody elektřiny, interiérové dveře, obnaženy rozvody vody a odpady. V současné době je byt v rozestavěném stavu, neobyvatelný. Rozestavěnost je odhadována na 60%. Rekonstrukce byla zahájena jako udržovací práce a modernizace interiéru, bez zásahu do nosných konstrukcí, tzn. bez ohlášení příslušnému stavebnímu úřadu.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou
--

NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání jednotky 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. 10859 k.ú. Hodonín jsou uvedena následující omezení vlastnického práva věcným právem, poznámky a další obdobné údaje:

- Zástavní právo smluvní
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Šaro Dávid
- Zahájení exekuce - Šaro Dávid
- Zajištění 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.

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

Ostatní rizika:

NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Stavby dlouhou dobu rozestavěné

Komentář:

-viz. výše Celkový popis nemovité věci

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku určí podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku.

Určuje se 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).

Porovnání je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních

charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

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 prodejkách podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za celek nebo za 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 bytu (dle metodiky ČBA), 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.).

4.2. Ocenění

Výpočet porovnávací hodnoty

Byt č. 2959/5

Oceňovaná jednotka

Lokalita:	ul. U Červených domků
Popis:	(byt v rekonstrukci = hrubá stavba)
Dispozice:	3+1
Typ stavby:	cihlobetonová
Podlaží:	3.NP / 3.NP
Užitná plocha:	63,18 m ²

Jako podklady byly použity údaje o realizovaných prodejkách uvedených na serverech <https://ikarus21.cz/> a <https://profi.valuo.cz/katastr/map>. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, níže uvedené nemovité věci.

Srovnatelné jednotky:

Název:	1.
Lokalita:	U Červených domků 2882/5, Hodonín
Popis:	Nabízíme vám byt o dispozici 2+1 v Bažantnici U Červených domků. Nachází se ve velmi hezkém prostředí v částečně uzavřeném prostranství 3 bytových domů. Byt je dispozičně velmi dobře řešen, možnost předělat na 3+1. Velká kuchyně s jídelnou s možností otevřít prostor do obývacího pokoje. Koupelna se světlíkem, tedy denní světlo s možností spojení spolu s WC vznikne nadstandardně velká koupelna s oknem. K bytu náleží 2 prostorné sklepy 10m ² . Vstup do kočárkárny a sklepů je bezbariérový. Nachází se v cihlovém 3 patrovém domě ve 3 nadzemním podlaží bez výtahu. Kolem domu vysázená krásná zeleň. Vhodné pro rodiny s dětmi, po předělání na 3 pokojový byt.
Užitná plocha:	59,79 m ²
Podlahová plocha:	64,79 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - stejná	1,00
K3 Typ stavby - obdobný	1,00
K4 Stáří - obdobné	1,00
K5 Příslušenství - dva sklepy bez balkónu	1,02
K6 Velikost - nepatrně menší UP	0,98
K7 Vybavení - lepší, obyvatelný stav	0,75



Zdroj: valuo.cz (#1337062)
+ cena z KN, V-5254/2023-706

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 08/2023	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
2 110 000	59,79	35 290	0,75	26 468

Název: 2.**Lokalita:** Erbenova 2861/31, 69501 Hodonín

Popis: Prodej bytu o velikosti 2+1, v klidné části města Hodonína na ulici Erbenova. Prostorný byt o výměře 50 m² se nachází ve 3.NP cihlového domu. Větší pokoj, navazující na kuchyni je průchozí a je z něj výstup na balkon a současně vstup do menšího pokoje, který je neprůchozí. Dispozice: z chodby můžete vstoupit do koupelny s WC a do kuchyně. Z kuchyně do obývacího pokoje a následně do druhého pokoje. Díky orientaci bytu na JV/SZ je zajištěno příjemné osvětlení bytu po celý den. Byt je určen k úplné rekonstrukci. K bytu náleží rovněž tři sklepy. V okolí domu je veškeré občanské vybavení. Centrum města je dostupné do 5 minut. Hlavní výhody tohoto bytu: možnost rekonstrukce dle vlastních představ budoucího majitele, klidná poloha v rámci města, skvělá dispozice, prosvětlenost - orientace na JV/SZ, balkon, tři sklepy celkem 11 m², dům je zateplen, těsná blízkost parkoviště.

Užitná plocha: 56,82 m²**Podlahová plocha:** 60,63 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - stejná	1,00
K3 Typ stavby - obdobný	1,00
K4 Stáří - obdobné	1,00
K5 Příslušenství - tři sklepy a balkón	1,00
K6 Velikost - nepatrně menší UP	0,96
K7 Vybavení - lepší, obyvatelný stav	0,75



Zdroj: valuo.cz (#1256973)
+ cena z KN, V-2535/2023-706

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 04/2023	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
1 860 000	56,82	32 735	0,72	23 569

Název: 3.**Lokalita:** Erbenova 3053/7, Hodonín,

Popis: Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji byt s dispozicí 3+1, v osobním vlastnictví, s podlahovou plochou 68 m², v Hodoníně na ulici Erbenova. Byt se nachází v 1. NP cihlového domu, který prošel kompletní revitalizací, má opravenou střechu, stupačky, zateplenou fasádu, plastová okna a nové balkony. Byt se dá vhodnou rekonstrukcí upravit na dispozici dle svých vlastních představ, náleží k němu samostatný sklep i společné prostory v kolárně a sušárně. V obývacím pokoji je možné po úpravách komína vystavět krb, nebo umístit krbová kamna. Při vstupu do bytu se ocitnete v předsíni s dveřmi do koupelny a na samostatné WC. Kolem zabudované šatní skříně projdete předsíni do obývacího pokoje, nebo menší chodbou do kuchyně s jídelnou. Z obývacího pokoje se dostanete do samostatného pokoje, nebo do ložnice, která je druhými dveřmi přístupná i přímo z kuchyně. Ve třech velkých pokojích jsou

zachovalé dřevěné parkety. Na balkon s výhledem do vnitrobloku se zelení vstoupíte balkonovými dveřmi z obývacího pokoje. Okno obývacího pokoje a balkon jsou orientovány na severozápad, okna z ostatních pokojů jsou na jihovýchod.

Užitná plocha: 65,93 m²

Podlahová plocha: 68,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - stejná	1,00
K3 Typ stavby - obdobný	1,00
K4 Stáří - obdobné	1,00
K5 Příslušenství - sklep a balón	1,00
K6 Velikost - nepatrně větší	1,01
K7 Vybavení - výrazně lepší, obyvatelný stav	0,60



Zdroj: valuo.cz (#1216765)
+ cena z KN, V-5556/2023-706

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 09/2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 640 000	65,93	40 042	0,61	24 426

Název: 4.

Lokalita: nám. B. Martinů 3017/7, 69501 Hodonín

Popis: Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji byt 2+1 v osobním vlastnictví o přibližné podlahové ploše 60,4 m² nacházející se v žádané lokalitě města Hodonín. Byt je v 5.NP z 5.NP cihlového domu bez výťahu. Dům je po celkové revitalizaci – zateplení, fasáda, střecha, plastová okna, stoupačky, balkony. V bytě proběhla rozsáhlá rekonstrukce (v roce 2008) - rozvody elektřiny, vody a odpadů, ústřední topení, omítky, dveře, podlahy. K dispozici je vstupní chodba 7,89 m²), obývací pokoj (17,72 m²), kuchyň (9,81 m²), ložnice (13,8 m²), koupelna s vanou (3,75 m²), WC (1,45 m²), balkon (1,52 m²). K bytu navíc náleží zděné dva sklepy o velikosti 3,51 m² a 1,49 m² a podíl na společných prostorech – kolárna, kočárkárna, sušárna. V bytě zůstane kuchyňská linka a vestavěné skříně. Vytápění bytu je zajištěno vlastním plynovým kotlem.

Užitná plocha: 57,68 m²

Podlahová plocha: 60,40 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - stejná	1,00
K3 Typ stavby - obdobný	1,00
K4 Stáří - obdobné	1,00
K5 Příslušenství - dva sklepy, balkon	1,00
K6 Velikost - nepatrně menší UP	0,96
K7 Vybavení - výrazně lepší, obyvatelný stav	0,60



Zdroj: valuo.cz (#1298299)
+ cena KN, V-5458/2023-706

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 08/2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 790 000	57,68	48 370	0,58	28 055

Název: 5.

Lokalita: Cihlářská čtvrť 3116/9, 69501 Hodonín

Popis: Byt 3+1 v klidné městské části Bažantnice v Hodoníně s podlahovou plochou 73,30 m², vhodný ihned k nastěhování. Byt se nachází ve 3. patře panelového bytového domu, který prošel kompletní revitalizací. Revitalizace je již uhrazena a na bytě není žádný dluh. Byt má rekonstruovanou koupelnou i WC se zděným jádrem, obklady a sprchovým koutem. Podlahy v obývacím pokoji, jedné z ložnic a na chodbě tvoří vinyl, ve druhé ložnici jsou původní dřevěné parkety. Celkově je byt ve velmi

udržovaném stavu a proto ideální i k okamžitému nastěhování. Byt disponuje prostornou lodžii s výhledem do nezastavěného prostoru a náleží k němu sklepní kóje, společné prostory kolárna, sušárna, kočárkárna. Velkým benefitem je dostatek parkovacích míst v okolí. Cena za nemovitost je konečná bez dalších poplatků.

Užitná plocha: 74,10 m²

Podlahová plocha: 73,30 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - stejná	1,00
K3 Typ stavby - obdobný	1,00
K4 Stáří - obdobný	1,00
K5 Příslušenství - sklepní kóje a lodžie	1,02
K6 Velikost - nepatrně větší UP	1,04
K7 Vybavení - lepší, obyvatelný stav	0,60



Zdroj: valuo.cz (#1303929),
cena z KN V-4329/2023-
706

Cena [Kč] k 07/2023	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 750 000	74,10	37 112	0,64	23 752

Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCENĚVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCENĚVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	23 569 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	25 254 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	28 055 Kč/m ²

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě porovnání jednotkových cen (užitné plochy). Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě města Hodonín. Jedná se o bytovou jednotku o dispozici 3+1 s příslušenstvím (2 sklepy), v rozestavěném stavu - v probíhající rekonstrukci, v zatepleném BD po revitalizaci. Lokalita patří mezi středně žádané a vyhledávané oblasti města s dostatečnou občanskou vybaveností v docházkové vzdálenosti od bytového domu. Po korekci k oceňované nemovitosti lze uvažovat po přepočtu na užitnou plochu bytu upravené jednotkové ceny cca 23.600,- Kč/m² až 28.100,- Kč/m². Silné a slabé stránky srovnatelných nemovitostí, ve vztahu k oceňované, jsou patrné z uvedeného přehledu. Vzhledem k rozestavěnému stavu BJ určuji srovnávací hodnotu bytu ve středním pásmu zjištěného intervalu.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	25 254 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	63,18 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 595 548 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	1 595 548 Kč
----------------------------	---------------------

Silné stránky

-BD po revitalizaci, poloha v klidné lokalitě města, příslušenství v podobě dvou prostorných sklepů

Slabé stránky

- rozestavěný stav bytu = náklady na dokončení rekonstrukce, budova BD bez výtahu, negarantované parkování k bytu

Obvyklá cena	1 600 000 Kč
slovy: Jedenmiliónšestsettisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto ocenění bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Pro určení 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.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

V souladu s metodikou určení obvyklé ceny je výsledná hodnota stanovena porovnáním sjednaných cen minimálně 3 (v daném případě 5) obdobných bytových jednotek v daném místě a čase, tzn. srovnáním s realizovanými prodeji bytů ve městě Hodonín. Zohledněny byly cenotvorné faktory v rámci korekcí získaných z parametrů K1 - K7 včetně jejich zdůvodnění. Vybrané bytové jednotky jsou srovnatelné z hlediska polohy - lokality, stejného konstrukčního systému, velikosti, stavebně technickému stavu a velikosti příslušenství. Výsledky jsou dostatečné k určení obvyklé ceny, vypočtené aritmetickým průměrem upravených sjednaných cen srovnatelných nemovitých věcí. Hodnota zjištěného průměru byla následně vynásobena započitatelnou podlahovou plochou oceňované bytové jednotky. Výsledek výpočtu byl následně korigován zaokrouhlením.

5.2. Kontrola postupu

V rámci kontroly postupu zpracování znaleckého posudku byla plně využita metodika podle §52 vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců v Brně.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví - Dávid Šaro, r.č. 800701/4466, a to bytová jednotka č. 2959/5 v bytovém domě č.p. 2958, 2959 postaveném na parc.č. St. 2853, včetně podílu o velikosti id. 6871/78131 na společných částech domu a pozemku, to vše v k.ú. Hodonín, obec Hodonín, okres Hodonín.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně / tržní hodnotě těchto nemovitých věcí pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení, a to k datu místního šetření, tj. k 2.11.2023.

ODPOVĚĎ

Obvyklá cena

1 600 000 Kč

slovy: Jedenmilionšestsettisíc Kč

6.2. 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, tedy se změnou celkového makroekonomického vývoje české ekonomiky a z důvodu dalších potenciálních rizik vztahujících se k předmětu ocenění, jako je i energetická krize.

Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.2389

3

Kopie katastrální mapy

1

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 2023126.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 065867/2023.

Ve Velaticích 16.11.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice

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: 2023.11.16 09:09:55
+01'00'

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 065867/2023

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.2389

3

Kopie katastrální mapy

1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.2389

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.07.2023 13:35:02

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: ksbr 54 ins 9591/2023 pro VELEBA, MILICHOVSKÝ a spol.

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586021 Hodonín

Kat.území: 640417 Hodonín

List vlastnictví: 10859

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Šaro Dávid, U Červených domků 2959/12, 69501 Hodonín		

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./	Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
2959/5	byt				byt.z.	6871/78131
Vymezeno v:						
Budova	Hodonín, č.p. 2958, 2959, byt.dům, LV 5930					
	na parcele St. 2853, LV 5930					
Parcela	St. 2853	zastavěná plocha a nádvoří				304m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

Pohledávka meziúvěr s příslušenstvím, poskytovaný do výše 600.000,-Kč

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Jednotka: 2959/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.08.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.08.2011.

V-3854/2011-706

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

Budoucí pohledávka úvěr, bude poskytnut do výše 360.000,-Kč

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Jednotka: 2959/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.08.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.08.2011.

V-3854/2011-706

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky - meziúvěr s příslušenstvím, poskytován do výše 1.480.000,-Kč

Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 26.07.2023 13:35:02

Obec: 586021 Hodonín

List vlastnictví: 10859

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

Typ vztahu

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Jednotka: 2959/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 06.11.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.11.2013.

V-5868/2013-706

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo smluvní

budoucí pohledávka - úvěr do výše 888.000,-- Kč,

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Jednotka: 2959/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 06.11.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.11.2013.

V-5868/2013-706

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lucie Valentová, Exekutorský úřad Brno-město, Cejl
494/25, 602 00 Brno

Šaro Dávid, U Červených domků 2959/12, 69501 Hodonín,
RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce 169EX-2750/2022 -12
Exekutorský úřad Brno-město ze dne 31.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
27.01.2023 20:01:53. Zápis proveden dne 31.01.2023; uloženo na prac. Brno-město
Z-1372/2023-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 2959/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno - město 169 EX-2750/2022 - 29 ze dne 27.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2023 20:02:43. Zápis proveden dne 01.02.2023; uloženo na prac. Hodonín

Z-499/2023-706

- o Zajištění nemovitosti

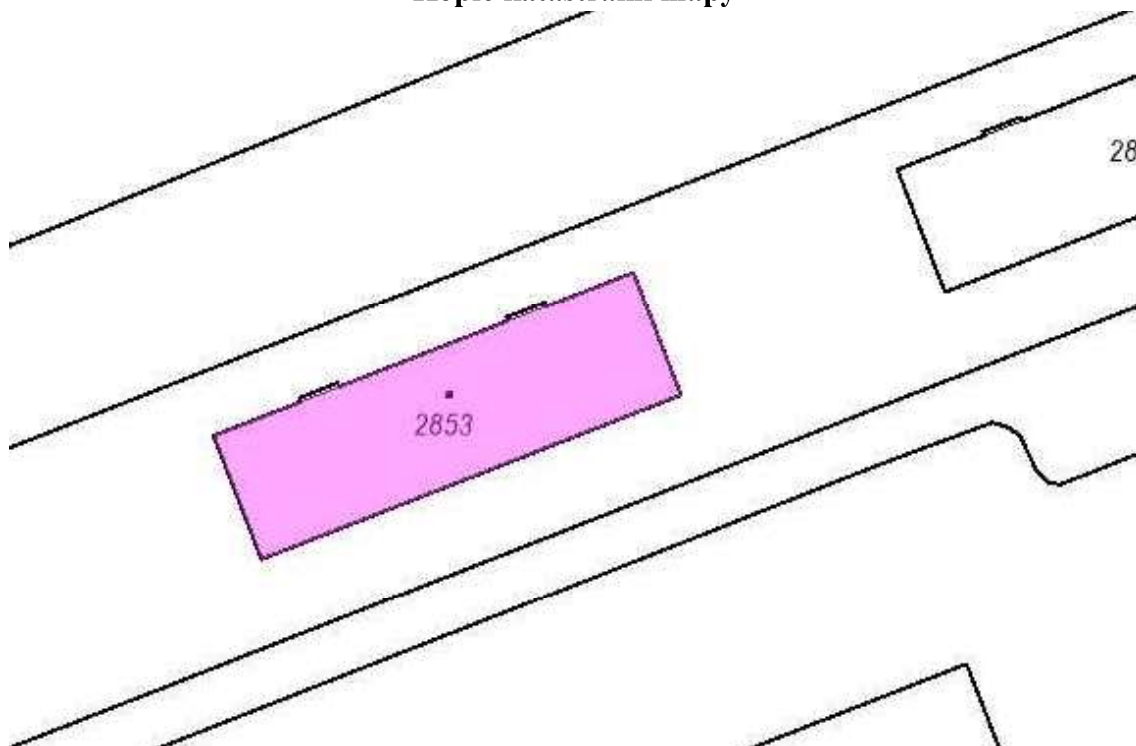
Povinnost k

Jednotka: 2959/5

Listina Usnesení Policie ČR nebo jiného policejního orgánu o zajištění majetku KRPB
21560-18/TČ/2023 -060681 ze dne 17.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku

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

Kopie katastrální mapy



DODATEK č.1

KE ZNALECKÉMU POSUDKU č. 065867/2023

číslo položky: 053154/2024

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Bytová jednotka č. 2959/5 v bytovém domě č.p. 2958, 2959 postaveném na parc.č. St. 2853, včetně podílu o velikosti id. 6871/78131 na společných částech domu a pozemku, to vše v k.ú. Hodonín, obec Hodonín, okres Hodonín.

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

Zadavatel:	VELEBA, MILICHOVSKÝ a spol., IČO: 26309157, Insolvenční správce dlužníka - Dávid Šaro		
Adresa:	Koliště 259/55, 60200 Brno		

Číslo jednací:	KSBR 54 INS 9591/2023
-----------------------	-----------------------

Počet stran: 4

Počet vyhotovení: elektronicky Vyhotovení číslo: el.

Podle stavu ke dni: 25.06.2024

Vyhotoveno: Ve Velaticích 25.06.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví - Dávid Šaro, r.č. 800701/4466, a to bytová jednotka č. 2959/5 v bytovém domě č.p. 2958, 2959 postaveném na parc.č. St. 2853, včetně podílu o velikosti id. 6871/78131 na společných částech domu a pozemku, to vše v k.ú. Hodonín, obec Hodonín, okres Hodonín.

Úkolem tohoto dodatku je určit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení, a to v návaznosti na již vypracovaný posudek č. 065867/2023 ze dne 16.11.2023.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny / tržní hodnoty pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení sp.zn. KSBR 54 INS 9591/2023.

Původní text beze změn.

Nově je níže uveden komentář ke stanovení výsledné ceny a závěrečné výsledky.

4. POSUDEK

Komentář ke stanovení výsledné ceny

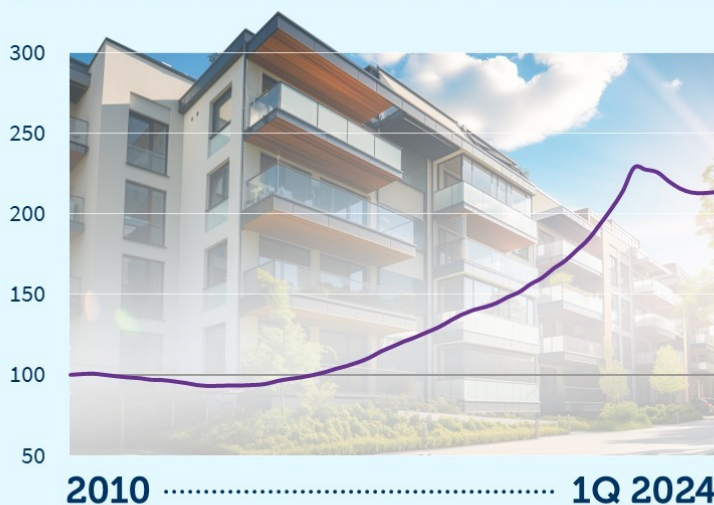
Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto ocenění bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Pro určení výsledné obvyklé ceny v původním znaleckém posudku č. 065867/2023 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.

Z dat vývoje cen bytů zpracovaného ČSOB Index bydlení, dříve známý jako HB Index, který je založený na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti bankovní skupiny je patrný nepatrný nárůst cen bytů o 0,3% mezi obdobími Q4/2023 a Q1/2024 (poslední zveřejněný údaj).

Nabídka starších bytů je stabilní. Největší zájem je aktuálně o větší byty v kategorii rodinného bydlení, tedy 3+1 a 3+kk zejména v panelových domech, kde se naplno projevuje odložená poptávka po vlastním bydlení a rychleji rostou i ceny. Naopak malometrážní byty cenově stagnují, což ukazuje nedostupnost bydlení pro mladou generaci a přesun části zájemců do nájemního bydlení. Průměrná prodejní doba bytů se mírně zkrátila na 4,2 měsíce.

Ceny bytů se vracejí k růstu, prodeje meziročně vzrostly o 17 %



Byty
213,5



-3,1 %
meziročně



+0,3 %
mezikvartálně

- Nejvíce rostl Olomoucký, Jihoomoravský kraj a Praha
- Pardubický a Středočeský kraj zaznamenal ještě velmi mírný pokles
- Největší zájem v kategorii rodinného bydlení, tzn. 3+1, 3+kk v kategorii panelové byty
- Výrazné oživení poptávky na pražském i brněnském trhu s novými byty

Vývoj cen bytů

čtvrtletí	mezičtvrtletní změna (%)	index (Q1 2010 = 100)	meziroční změna (%)
Q1/2023	-2,5	220,3	
Q2/2023	-2,1	215,7	
Q3/2023	-1,1	213,3	-3,1 %
Q4/2023	-0,2	212,9	
Q1/2024	+0,3	213,5	

Zdroj: <https://www.csobhypotecni.cz/kontakty/csob-index-bydleni?id=TZ240521>

Vzhledem k tomuto nepatrnému nárůstu ceny bytů, se zohledněním nutnosti vynaložení nákladů na kompletní dokončení rekonstrukce bytu, lze konstatovat, že obvyklá cena nemovitých věcí určená porovnávací metodou ve znaleckém posudku č. 065867/2023 ze dne 16.11.2023 je i nadále odpovídající a přiměřená.

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota

1 595 548 Kč

Silné stránky

-BD po revitalizaci, poloha v klidné lokalitě města, příslušenství v podobě dvou prostorných sklepů

Slabé stránky

- rozestavěný stav bytu = náklady na dokončení rekonstrukce, budova BD bez výtahu,

negarantované parkování k bytu

Obvyklá cena

1 600 000 Kč

slovy: Jedenmilionšestsettisíc Kč

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví - Dávid Šaro [REDAKCE] a to bytová jednotka č. 2959/5 v bytovém domě č.p. 2958, 2959 postaveném na parc.č. St. 2853, včetně podílu o velikosti id. 6871/78131 na společných částech domu a pozemku, to vše v k.ú. Hodonín, obec Hodonín, okres Hodonín.

Úkolem tohoto dodatku je určit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení, a to v návaznosti na již vypracovaný posudek č. 065867/2023 ze dne 16.11.2023.

ODPOVĚĎ

Obvyklá cena

1 600 000 Kč

slovy: Jedenmilionšestsettisíc Kč

6.2. 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, tedy se změnou celkového makroekonomického vývoje české ekonomiky a z důvodu dalších potenciálních rizik vztahujících se k předmětu ocenění, jako je i energetická krize.

Závěr je jen pravděpodobný.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Dodatek ke znaleckému posudku je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 053154/2024.

Ve Velaticích 25.06.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice