

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 083336/2023

Zadavatel znaleckého posudku:	Langmeier & Co., insolvenční správci v.o.s. Na Bělidle 997/15 150 00 Praha insolvenční správce dlužníka, JUDr. Jaroslav Jankrle, Murgašova 1273/5, 142 00 Praha
Číslo jednací:	MSPH 60 INS 13646 / 2022
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Uherčice ev. č. 2, 691 62 Uherčice, okres Břeclav
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	11.12.2023
Zpracováno ke dni:	11.12.2023
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 21.12.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 k pozemku parc. č. st. 173/1, součástí je stavba č.e. 2, jiná stavba v obci Uherčice, okres Břeclav, katastrální území Uherčice u Hustopečí, zapsáno na listu vlastnictví č. 11222.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 11.12.2023
- snímek katastrální mapy
- mapový portál www.mapy.cz
- místní šetření ze dne 11.12.2023
- informace a údaje sdělené a získané při místním šetření ze dne 11.12.2023
- pořízená fotodokumentace
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabízených nemovitostí
- kupní smlouvy k realizovaným prodejům podobných nemovitostí
- realitní inzerce
- technické řešení systému INEM

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Stavba č.e. 2 s pozemkem
Adresa předmětu ocenění:	Uherčice ev. č. 2, 691 62 Uherčice, okres Břeclav
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Břeclav
Obec:	Uherčice
Ulice:	
Katastrální území:	Uherčice u Hustopečí

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 11.12.2023.

Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

<u>Vlastnické právo:</u>	<u>Podíl:</u>
Jankrle Jaroslav JUDr., Murgašova 1273/5, Krč, 14200 Praha 4	1/2
Krejčí Martin, Kotěrova 1732/3, Černá Pole, 61300 Brno	1/2

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 173/1, součástí je stavba č.e. 2, jiná stavba v obci Uherčice, okres Břeclav, katastrální území Uherčice u Hustopečí, zapsáno na listu vlastnictví č. 11222.

4. Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace nebyla předložena.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis stavby

Oceňovaná stavba je koncový řadový objekt. Stavba má jedno nadzemní podlaží a podkroví. Stavba je celkově podsklepená. Jedná se o stavbu lisovny nad zemním vinným sklepem, která byla kompletně přebudována a z velké části nově vystavěna asi před 15-20 lety. V roce 2013 bylo provedeno vnitřní schodiště do podkroví. Do klenutého sklepa je řešen vstup z přízemí společnou chodbou se sousedním objektem. V podstatě se nyní jedná o plně zařízený rekreační objekt.

Základy jsou patrně betonové a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 30 cm. Stropy jsou s rovným podhledem, v podkroví je dřevěné podbití, střecha je sedlová, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější plášť je zateplen polystyrenem se štukovou omítkou.

Dispozice objektu je 2+kk.

Přízemí		
Ostatní prostory	Lisovna	23,40 m ²
Podkroví		
Pokoj	Pokoj	19,90 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	3,60 m ²
Sklep		
Příslušenství	Sklep	30,50 m ²
Podlahová plocha		46,90 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		77,40 m ²

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou plastové. Podlahové krytiny tvoří keramická dlažba.

Do objektu je zavedena elektřina, voda je přivedena z obecního vodovodu, je napojen na veřejnou kanalizaci, zemní plyn je zaveden. Vytápění je řešeno lokálně krbovou vložkou a v podkroví je lokální plynové topidlo, ohřev vody zajišťuje bojler.

Stav objektu lze charakterizovat jako velmi dobrý. Nyní je objekt dlouhodobě neužívaný. Poškozeny jsou okapy, ve sklepech je spodní voda.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 33 m². Pozemek je zcela zastavěn výše popsanou stavbou. Sklon pozemku je rovinatý.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Objekt je postaven v západní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami. Občanská vybavenost je v obci rozšířená, v místě dobře dostupná.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis objektu	Typ objektu	koncový řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	1+podkroví
	Podsklepení	celkové – klenutý vinný sklep
	PENB	-
	Objekt byl postaven v roce	asi před 15-20 lety kompletně přebudováno a z velké části nově vystavěno
	Rozsah rekonstrukce	2013 vnitřní schodiště
	Základy	patrně betonové
	Konstrukce	cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	30 cm
	Stropy	s rovným podhledem, dřevěné podbití v podkroví
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	plášť je zateplen polystyrenem se štukovou omítkou
	Vnitřní omítky	štukové
	Vady objektu	klempířské prvky – okapy, spodní voda ve sklepech

Popis vnitřních prostor	Dispozice	2+kk		
	Typ oken	plastová s dvojsklem		
	Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	plastové		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné		
	Popis místností a rozměry v m²	Přízemí		
		Ostatní prostory	Lisovna	23,40 m²
		Podkroví		
		Pokoj	Pokoj	19,90 m²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	3,60 m²
		Sklep		
		Příslušenství	Sklep	30,50 m²
		Podlahová plocha		46,90 m²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		77,40 m²

	Elektrina	z rozvodné sítě
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	veřejná kanalizace
	Plynovod	ano
	Řešení vytápění v domě	krbová vložka, plynové lokální v podkroví
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler
	Podlahy v domě	keramická dlažba
	Popis stavu	velmi dobrý

Popis pozemku objektu	Velikost pozemku	33 m ²
	Trvalé porosty	-
	Vedlejší stavby	-
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	-
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	západní část obce
	Vybavenost	rozšířená, v dosahu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka autobusových spojů; dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	-

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 11.12.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění je provedeno 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.

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 711,00 Kč/m²**

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **507,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,720}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,01
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - -	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,859$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,618$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,859$$

1. Stavba č.e. 2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	20 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	3 541,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	7,10*4,40	=	31,24 m ²
1. NP:	5,00*6,50	=	32,50 m ²
podkroví:	5,00*6,50	=	32,50 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	31,24 m ²	2,30 m
1. NP:	32,50 m ²	2,50 m
podkroví:	32,50 m ²	3,60 m

Obestavěný prostor

1. PP:	(7,10*4,40)*(2,30+0,30)	=	81,22 m ³
1. NP:	(5,00*6,50)*(2,50+0,20)	=	87,75 m ³
podkroví:	(5,00*6,50)*(3,60/2)	=	58,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	227,47 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	I	typ B
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	II	-0,03
3. Střešní konstrukce: Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	III	0,03
4. Napojení stavby na síť: Elektr. proud, napojení na veřejný vodovod a kanalizaci nebo domovní čistírna odpadních vod, zemní plyn (PB stanice aj.)	III	0,06
5. Vybavení: WC ve stavbě, koupelna nebo sprchový kout	IV	0,10
6. Vytápění stavby: Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m2 vč.): Bez příslušenství	II	-0,04
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Pouze zastavěný stavbou	I	-0,05
9. Kritérium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 20 let:

$$s = 1 - 0,005 * 20 = \mathbf{0,900}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,900 = \mathbf{0,963}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 0,859**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_v = 3\,541,- \text{ Kč/m}^3 * 0,963 = 3\,409,98 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 227,47 \text{ m}^3 * 3\,409,98 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,859 = 666\,298,94 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{666\,298,94 \text{ Kč}}$$

2. Pozemek parc. č. st. 173/1

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,859$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,859 = 0,859$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		507,-	0,859		435,51
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 173/1	33	435,51	14 371,83
Stavební pozemek - celkem			33		14 371,83
Pozemek parc. č. st. 173/1 - zjištěná cena celkem				=	14 371,83 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Stavba č.e. 2	666 299,- Kč
2. Pozemek parc. č. st. 173/1	14 372,- Kč

Výsledná cena - celkem: 680 671,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 680 670,- Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Objekt Uherčice č.e. 2, okres Břeclav

Uherčice č.e. 2, okres Břeclav					
č.	K1 - lokalita	K2 - zastavěná plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Uherčice č.e. 2, okres Břeclav	patrový, 32 m ²	velmi dobrý	33 m ²	-
1	Dolní Bojanovice, okres Hodonín	patrový, 42 m ²	dobrý	111 m ²	-
2	Hovorany, okres Hodonín	patrový, 32 m ²	dobrý	115 m ²	-
3	Velké Bílovice č.e. 571, okres Břeclav	přízemní, 50 m ²	před rekonstrukcí	234 m ²	-
4	Prušánky, okres Hodonín	přízemní, 45 m ²	velmi dobrý	97 m ²	-

č.	Cena zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 úvaha odhadce	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 600 000 Kč	1	1 600 000 Kč	1.05	1.05	0.95	1.05	1	1.0997	1 454 884,38 Kč
2	1 000 000 Kč	1	1 000 000 Kč	1	1	0.95	1.05	1	0.9975	1 002 506,27 Kč
3	2 295 000 Kč	1.05	2 409 750 Kč	1.05	0.95	0.9	1.1	1	0.9875	2 440 191,39 Kč
4	1 350 000 Kč	1.05	1 417 500 Kč	1.05	0.95	1	1.05	1	1.0474	1 353 383,46 Kč
Celkem průměr										1 562 741,00 Kč
Minimum										1 002 506,27 Kč
Maximum										2 440 191,39 Kč
Směrodatná odchylka - s										616 237,44 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										946 503,56 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										2 178 978,44 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny – u starších realizací přiměřeně vyšší										

Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorků a oceňované nemovitosti.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena ve výši

Celková cena po zaokrouhlení:

1 563 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

680 670 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

1 563 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Předmětem znaleckého posudku je spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 k výše uvedeným nemovitým věcem. V takovém případě je nutné zohlednit možnost pořízení spoluvlastnického podílu třetí osobou, tedy osobou, která doposud nevlastní žádný spoluvlastnický podíl na předmětném nemovitém majetku a případná realizace nákupu spoluvlastnického podílu je pro takovou osobu obecně méně atraktivní. Cenu redukuje na základě předchozího tvrzení o 20%, jelikož se jedná o poloviční podíl.

Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 k předmětnému nemovitému majetku určujeme v daném místě a čase po zaokrouhlení na

625 000,- Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 k pozemku parc. č. st. 173/1, součástí je stavba č.e. 2, jiná stavba v obci Uherčice, okres Břeclav, katastrální území Uherčice u Hustopečí, zapsáno na listu vlastnictví č. 11222.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

625 000,- Kč

Slovy: Šestsetdvacetpět tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Mgr. Tomáš Doležal, Martin Málek, František Kořínek

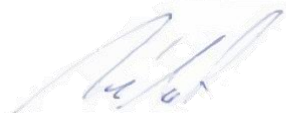
Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 21.12.2023



Mgr. Tomáš Doležal

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 083336/2023.

H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

ortofoto mapa

situace v mapě

fotodokumentace předmětu ocenění

srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 173/1
Obec:	Uherčice [584967]
Katastrální území:	Uherčice u Hustopečí [772810]
Číslo LV:	11222
Výměra [m ²]:	33
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem evidenčním:	Uherčice [1172812] ; č. ev. 2; jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 173/1
Stavební objekt:	č. ev. 2
Adresní místa:	č. ev. 2

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jankrlé Jaroslav JUDr., Murgašova 1273/5, Krč, 14200 Praha 4	1/2
Krejčí Martin, Kotěrova 1732/3, Černá Pole, 61300 Brno	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

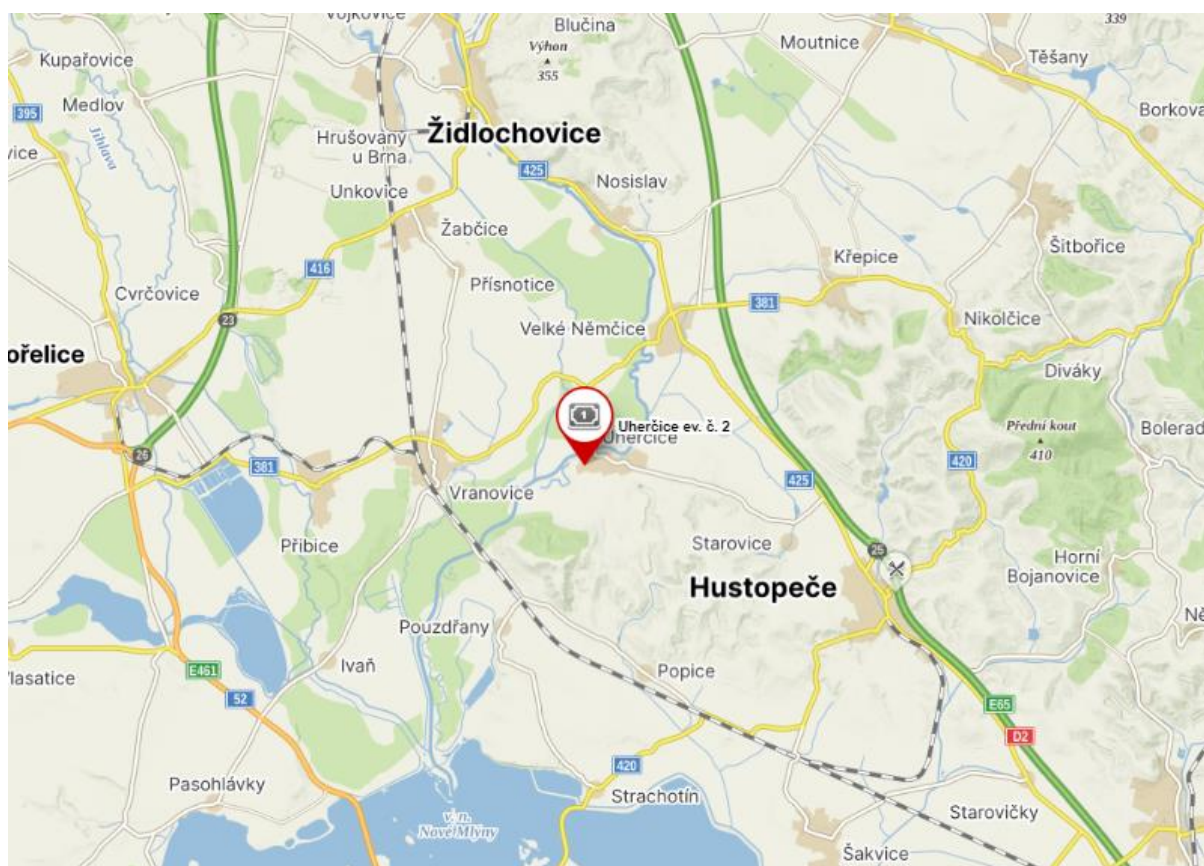
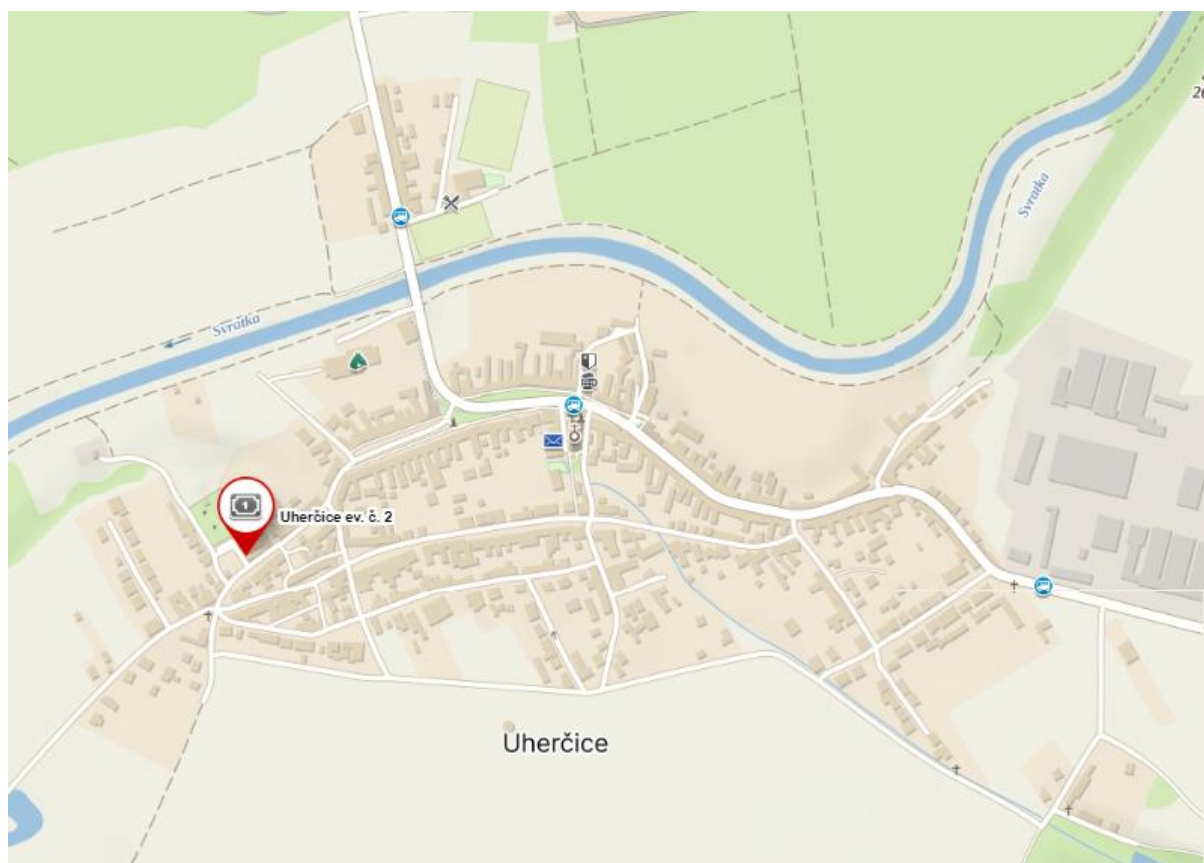
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - JUDr. Jankrlé Jaroslav
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - JUDr. Jankrlé Jaroslav
Výhrada souhlasu se zatížením práva stavby
Zahájení exekuce - JUDr. Jankrlé Jaroslav
Zajištění nemovitosti
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

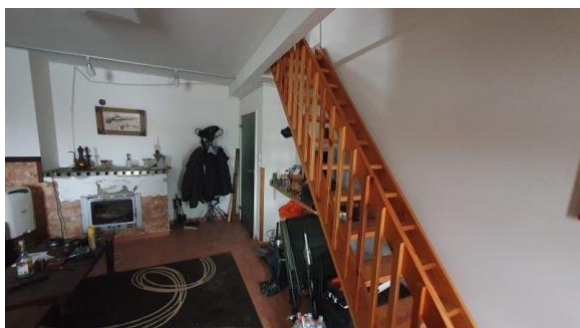
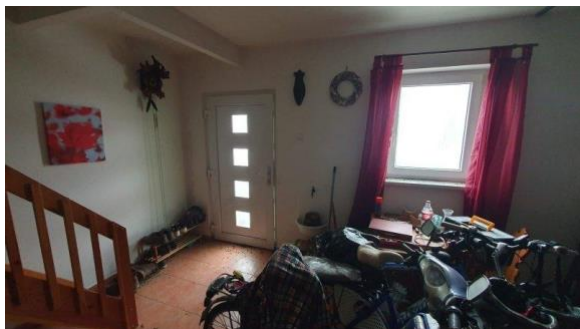
Ortofoto mapa



Situace v mapě



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Rekreační objekt, 42 m², Dolní Bojanovice, okres Hodonín

Celková cena: 1 600 000 Kč

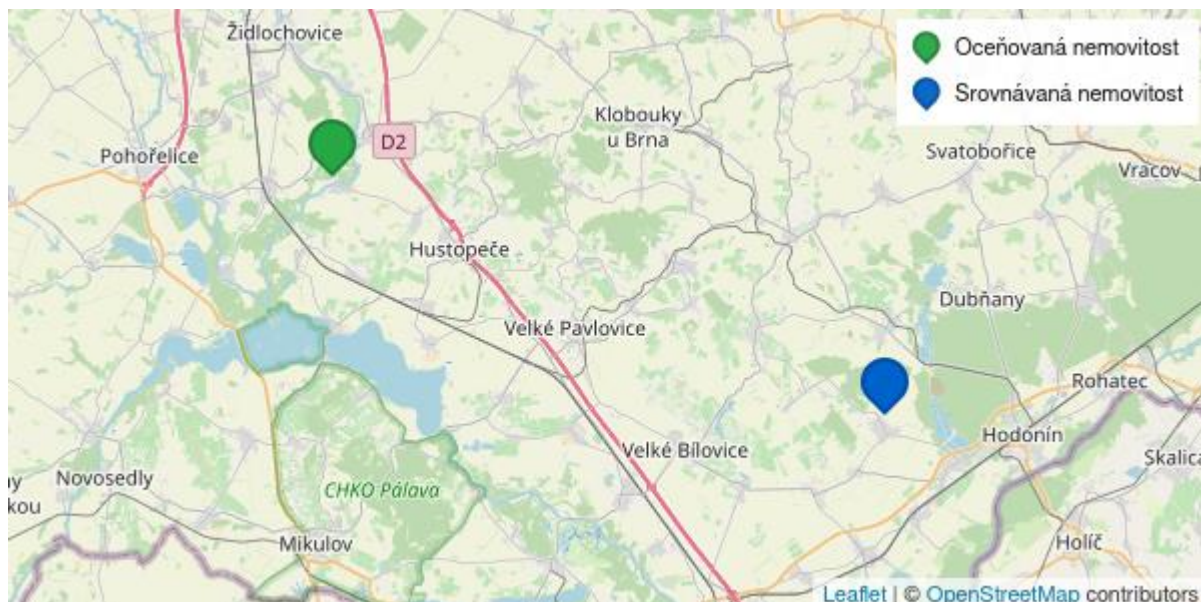
Lokalita: Dolní Bojanovice, okres Hodonín

2. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Dolní Bojanovice, okres Hodonín	Cena dle KS	1 600 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.07.2023	Číslo řízení	V-4656/2023-706
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	111 m ²
Stav	Dobrý	Elektřina	
Vytápění		Zastavěná plocha	42 m ²
Podlahová plocha	42 m ²	Užitná plocha	42 m ²
Kanalizace		Voda	

vinný sklep se stavbou lisovny a patrem, dobrý stav, zastavěná plocha 42m2, celkový pozemek 111 m2, vklad sp. zn.: V-4656/2023-706

3. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Rekreační objekt, 32 m², Hovorany, okres Hodonín

Celková cena: 1 000 000 Kč

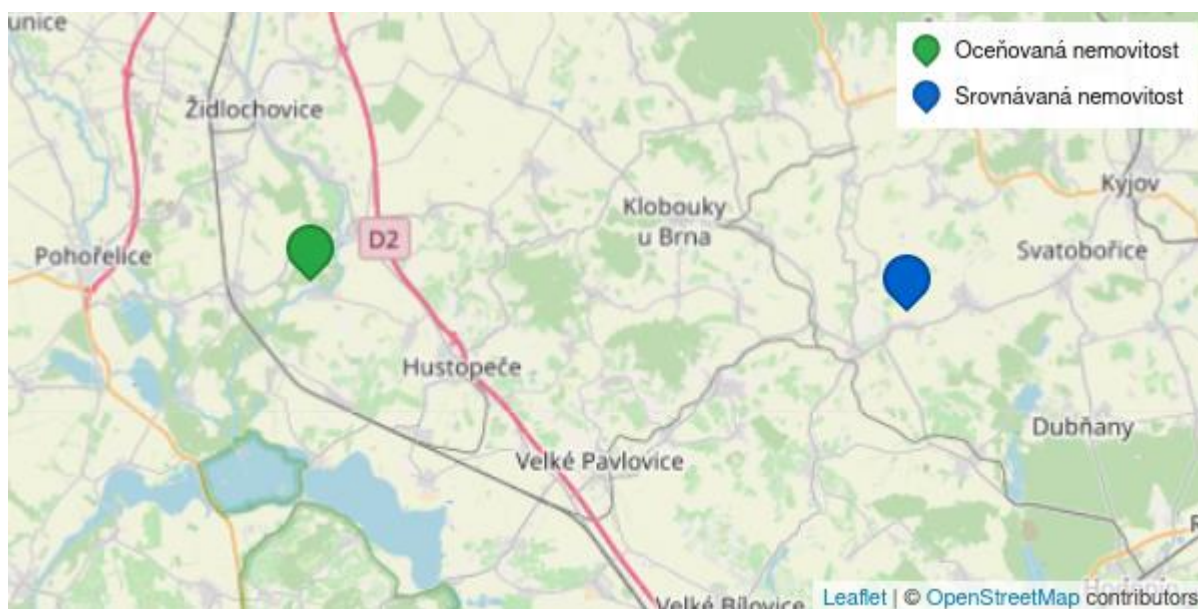
Lokalita: Hovorany, okres Hodonín

2. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Hovorany, okres Hodonín	Cena dle KS	1 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	19.07.2023	Číslo řízení	V-2717/2023-738
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	115 m ²
Stav	Dobrý	Elektřina	
Vytápění		Zastavěná plocha	32 m ²
Podlahová plocha	32 m ²	Užitná plocha	32 m ²
Kanalizace		Typ objektu	Patrový
Voda			

vinný sklep se stavbou lisovny a patrem, dobrý stav, zastavěná plocha 32 m², celkový pozemek 115 m², vklad sp. zn.: V-2717/2023-738

3. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Rekreační objekt, 50 m², Velké Bílovice č.e. 571, okres Břeclav

Celková cena: 2 295 000 Kč

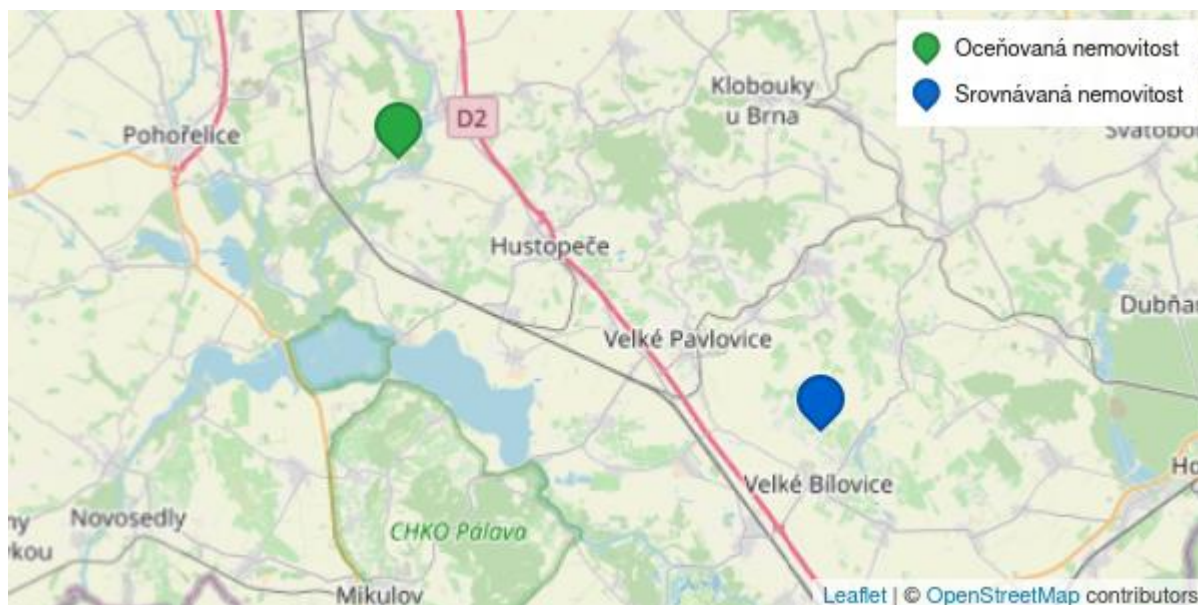
Lokalita: Velké Bílovice č.e. 571, okres Břeclav

2. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Velké Bílovice č.e. 571, okres Břeclav	Cena dle KS	2 295 000 Kč
Právní účinky ke dni	05.10.2022	Číslo řízení	V-6465/2022-704
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	234 m ²
Stav	Dobrý	Elektřina	
Vytápění		Zastavěná plocha	50 m ²
Podlahová plocha	50 m ²	Užitná plocha	50 m ²
Kanalizace		Typ objektu	Přízemní
Voda			

vinný sklep se stavbou lisovny, dobrý stav, zastavěná plocha 50m², celkový pozemek 234m², vklad sp. zn.: V-6465/2022-704

3. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Rekreační objekt, 45 m², Prušánky, okres Hodonín

Celková cena: 1 350 000 Kč

Lokalita: Prušánky, okres Hodonín

2. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Prušánky, okres Hodonín	Cena dle KS	1 350 000 Kč
Právní účinky ke dni	15.02.2022	Číslo řízení	V-1155/2022-706
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	97 m ²
Stav	Velmi dobrý	Elektřina	
Vytápění		Zastavěná plocha	45 m ²
Podlahová plocha	45 m ²	Užitná plocha	45 m ²
Kanalizace		Typ objektu	Přízemní
Voda			

vinný sklep se stavbou lisovny, velmi dobrý stav, zastavěná plocha 45 m², celkový pozemek 97 m², vklad sp. zn.: V-1155/2022-706

3. Mapové zobrazení

