

# ZNALECKÝ POSUDEK

## číslo ZP-20910

**NEMOVITÁ VĚC:** Jednotka č. 1720/6 Mařatice  
Katastrální údaje: Kraj Zlínský, okres Uherské Hradiště, obec Uherské Hradiště, k.ú. Mařatice  
Adresa: Slovácká 1720, 686 01 Uherské Hradiště

**OBJEDNATEL:** ISALIS v.o.s.  
Adresa: Jankovcova 1518/2, 170 00 Praha 7 - Holešovice

**ZHOTOVITEL:** Znalecká společnost s.r.o.  
Adresa: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Insolvenční řízení č.j. KSBR 54 INS 7020/2018 (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**4 810 000 Kč**

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Stav ke dni: 22.02.2021 Datum místního šetření: 11.2.2021

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 8 Počet vyhotovení: 2, vyhotovení číslo: 1

**V Praze, dne 22.02.2021**

## ZADÁNÍ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 1720/6 (byt) v budově Mařatice č.p. 1720 (bytový dům, LV 5434) na pozemku parc. č. St. 2148 (LV 5434) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 2148 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 10003/65495 v kat. území Mařatice, obec Uherské Hradiště, část obce Mařatice, okres Uherské Hradiště, zapsáno na LV 5870.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 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) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
- (2) Obvyklou cenou 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 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.
- (3) 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.
- (4) Tržní hodnotou 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 tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.
- (5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.
- (6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
- (7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) 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.

## VÝČET PODKLADŮ

### Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou 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 trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Porovnání bylo provedeno na základě realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Zdrojem dat je informační databáze realitní kanceláře, vlastní databáze, analyzační portál cen a katastr nemovitostí. Z výše uvedených zdrojů byly vybrány vhodné srovnávací nemovité věci, který byly následně porovnány s oceňovanou nemovitou věcí.

Jako hlavní metoda byla vybrána metoda porovnávací. Porovnávací metoda se stanoví přímým porovnáním min. tří obdobných nemovitých věcí. Porovnání bylo provedeno na základě vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, viz jednotlivé koeficienty.

Rozdíly v porovnávaných parametrech nemovitých věcí byly řešeny v jednotlivých koeficientech. Znalecká kancelář vyjadřuje obvyklou cenu na základě stanoveného celkového koeficientu.

#### **Přehled podkladů**

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- objednávka znaleckého posudku ISALIS v.o.s., insolvenčním správcem ze dne 15.12.2020 pod č.j. KSBR 54 INS 7020/2018.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 11.2.2021.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.
- kopie prohlášení vlastníka.

#### **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 Hořínkové 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, L.: 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

## NÁLEZ

### Místopis

Mařatice je obcí, místní částí nebo osadou spadající pod obec s pověřeným obecním úřadem Uherské Hradiště. Město Uherské Hradiště leží 23 km jihozápadně od Zlína na levém břehu řeky Moravy. Uherské Hradiště je odcdávna přirozeným středem regionu Slovácko. Ve městě Uherské Hradiště najdeme řadu historických a kulturních památek, v roce 1990 byla vyhlášena městská památková zóna. Město Uherské Hradiště je správním centrem oblasti a vzdělávání. Sídli zde významné instituce a konají se zde zajímavé kulturní akce širokého dosahu. Uherské Hradiště je dynamicky se rozvíjející město bohaté historie a tradic, ctící odkaz Velké Moravy, dobré víno, folklór i moderní kulturu. Město nabízí svým obyvatelům příjemné a zdravé prostředí včetně upravených veřejných prostranství, kvalitní a atraktivní bydlení se širokou škálou služeb a s možností společenských, sportovních a dalších aktivit ve volném čase. Město také spolupracuje při zajištění kvalitní zdravotní a sociální péče. Dopravu ve městě zajišťují autobusové i vlakové spoje. Vedle stanice Uherské Hradiště se na dnešním území města nachází ještě železniční zastávka Věsky a bezprostředně za hranici katastru místní části Sady leží železniční stanice Kunovice. Vlaky EuroCity do Rakouska, Polska a na Slovensko zastavují ve stanici Staré Město u Uherského Hradiště. Městská autobusová doprava v Uherském Hradišti má 7 linek a zahrnuje i Staré Město a Kunovice. Sportovní vyžití v Uherském Hradišti nabízí mnoho sportovišť a zařízení, například koupaliště, krytý bazén i aquapark, tělocvičny, squashové kurty, víceúčelové hřiště, fotbalové stadiony, zimní stadion, fitness, tenisové kurty a další. Uherské Hradiště a okolí leží na středním úseku Baťova kanálu.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové zastavěné části města v ulici Slováká č.p. 1720 v rezidenční zástavbě. Zastávka autobusu „Mařatice, Mesit“ se nachází cca 990 m od oceňované nemovité věci. Vlaková stanice „Uherské Hradiště“ se nachází cca 2,1 km od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
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 checked="" type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MIID	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autcm):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

### Přístup přes pozemky:

parc. č. 3164/84	Město Uherské Hradiště, Masarykovo náměstí 19, 686 01 Uherské Hradiště
parc. č. 3164/85	Město Uherské Hradiště, Masarykovo náměstí 19, 686 01 Uherské Hradiště

## Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící bytový dům zděné konstrukce. Dům je pravděpodobně založen na základových roštích. Budova má 5 nadzemních podlaží, kde se nacházejí jednotky. V budově není výtah. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je plochá. Na střechě je bleskosvod. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Stáří budovy je cca 10 let. Vchodové dveře do budovy jsou plastové. Okna domu jsou plastová. Fasáda budovy je zateplená pokrytá barevným nátěrem.

Oceňovaná jednotka č. 1720/6 se nachází v budově č.p. 1720. ve 4. a 5. nadzemním podlaží, její dispozice je 3+1. Vchodové dveře do bytu jsou dřevěné plně osazené v ocelové zárubni. Okna bytu jsou plastová patrně s izolačním dvojsklem a žaluziemi. Jádru bytu je zděné se samostatným WC.

Dispoziční řešení jednotky:

pokoj + kuchyně+jídelna	39,34 m <sup>2</sup>
pokoj+šatna	18,49 m <sup>2</sup>
pokoj	16,13 m <sup>2</sup>
zádveří	5,80 m <sup>2</sup>
toaleta	1,88 m <sup>2</sup>
chodba	5,14 m <sup>2</sup>
koupelna	4,83 m <sup>2</sup>
komora	3,31 m <sup>2</sup>
sklad	5,11 m <sup>2</sup>
terasa (nezapočítává se)	37,72 m <sup>2</sup>
<b>užitná plocha</b>	<b>100,03 m<sup>2</sup></b>

Užitná plocha jednotky je 100,03 m<sup>2</sup>. K bytu náleží užívání terasy o ploše 37,72 m<sup>2</sup>. Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci a elektřinu. 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. 2148 stojí bytový dům s č.p. 1720. Pozemek je obdélníkového tvaru. V Katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemek je přístupný přes pozemky p.č. 3164/84 a p.č. 3164/85, které jsou ve vlastnictví: Město Uherské Hradiště, Masarykovo náměstí 19, 686 01 Uherské Hradiště.

Příslušenstvím nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Ohledání bylo provedeno dne 11.2.2021. Nebylo 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 3 - střední nebezpečí výskytu povodně / záplavy

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

**Ostatní rizika:**

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

## ZNALECKÝ POSUDEK

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Jednotka č. 1720/6 Mařatice

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	100,03 m <sup>2</sup>

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

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. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

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, 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  $K_1$  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 nemovitě věci:

<b>Název:</b>	Bytová jednotka č. 1718/4 Mařatice
<b>Lokalita:</b>	ulice Slovácká
<b>Popis:</b>	Realizovaný prodej jednotky č. 1718/4 Mařatice z 12.10.2020 o ploše cca 71,48 m <sup>2</sup> .



**Užitná plocha:** 71,48 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - oceňovaná větší	0,92
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení - oceňovaná lepší (terasa)	1,10
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z  
12.10.2020

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 450 000	71,48	48 265	1,01	48 748

**Název:** Bytová jednotka č. 1709/14 Mařatice

**Lokalita:** ulice Hudecká

**Popis:** Realizovaný prodej jednotky č. 1709/14 Mařatice z 3.4.2020 o ploše cca 66,61 m<sup>2</sup>.

**Užitná plocha:** 66,61 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - oceňovaná větší	0,90
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení - oceňovaná lepší (terasa)	1,10
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z  
3.4.2020

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 150 000	66,61	47 290	0,99	46 817

**Název:** Bytová jednotka č. 1713/7 Mařatice

**Lokalita:** ulice Slovácká

**Popis:** Realizovaný prodej jednotky č. 1713/7 Mařatice z 28.7.2020 o ploše cca 90,40 m<sup>2</sup>.  
Byt se sestává ze 3 pokojů, WC, koupelny a balkonu. Byt je umístěn ve 4. NP.

**Užitná plocha:** 90,40 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - oceňovaná větší	0,98
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení - oceňovaná lepší (terasa)	1,10
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z  
28.7.2020

K8 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
4 080 000	90,40	45 133	1,08	48 744

Minimální jednotková porovnávací cena	46 817 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	48 103 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	48 748 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>48 103 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	100,03 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>4 811 743 Kč</b>

## ODŮVODNĚNÍ

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1720/6 Mařatice

4 811 743,- Kč

**Porovnávací hodnota**

**4 811 743 Kč**

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejků) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali min. 3, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

**Obvyklá cena**

**4 810 000 Kč**

slovy: Čtyřimilionyosmsetdesettisíc Kč

## ZÁVĚR

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou jednotky č. 1720/6 (byt) v budově Mařatice č.p. 1720 (bytový dům, LV 5434) na pozemku parc. č. St. 2148 (LV 5434) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 2148 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 10003/65495 v kat. území Mařatice, obec Uherské Hradiště, část obce Mařatice, okres Uherské Hradiště, zapsáno na LV 5870 v objektivní zaokrouhlené výši **4.810.000,-Kč**.

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až c) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavbě-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

## SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5870	5
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1

## 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.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-20910 znaleckého deníku.

Odměna byla sjednána smluvně.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Jiří Roub

Michalis Becis

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

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

Ing. Jiří Roub

V Praze 22.02.2021

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 15.12.2020 00:00:00

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

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 54 INS 7020 / 2018 pro ISALIS v.o.s.

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592005 Uherské Hradiště

Kat.území: 772925 Mařatice

List vlastnictví: 5870

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Omelka Miroslav, č.p. 489, 68712 Bílovice	810523/4599	

**B Nemovitosti****Jednotky**

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
1720/6	byt		byt.z.	10003/65495

**Vymezeno v:**

Budova Mařatice, č.p. 1720, byt.dům, LV 5434  
na parcele St. 2148, LV 5434

Parcela St. 2148 zastavěná plocha a nádvoří 230m2

**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****Pohledávky A:**

(a) pohledávka ve výši 2 900 000,-Kč s příslušenstvím

**Oprávnění pro**

Reticulum Recovery, a.s., Sokolovská 394/17, Karlín,  
18600 Praha 8, RČ/IČO: 27923568

**Povinnost k**

Jednotka: 1720/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.06.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.08.2011.

V-3722/2011-711

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 07.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2017 08:00:00. Zápis proveden dne 29.12.2017.

V-10061/2017-711

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

**o Zástavní právo smluvní****Pohledávky A:**

(b) budoucí pohledávka do výše 3 126 950,-Kč vzniklá do 15.2.2041

**Oprávnění pro**

Reticulum Recovery, a.s., Sokolovská 394/17, Karlín,  
18600 Praha 8, RČ/IČO: 27923568

**Povinnost k**

Jednotka: 1720/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.06.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.08.2011.

V-3722/2011-711

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.12.2020 00:00:00

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592005 Uherské Hradiště

Kat.území: 772925 Mařatice

List vlastnictví: 5870

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

### Typ vztahu

ze dne 07.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2017 08:00:00. Zápis proveden dne 29.12.2017.

V-10061/2017-711

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Zástavní právo smluvní

##### Pohledávky B:

budoucí pohledávka do výše 117 740,-Kč vzniklá do 15.2.2041

Oprávnění pro

Reticulum Recovery, a.s., Sokolovská 394/17, Karlín,  
18600 Praha 8, RČ/IČO: 27923568

Povinnost k

Jednotka: 1720/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.06.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.08.2011.

V-3722/2011-711

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 07.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2017 08:00:00. Zápis proveden dne 29.12.2017.

V-10061/2017-711

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 521 501,93 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21,  
76186 Zlín

Povinnost k

Jednotka: 1720/6

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva čj.1647493/15/3309-80542-701264 Finančního úřadu pro Zlínský kraj Územního pracoviště v Uherském Hradišti ze dne 13.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.10.2015 14:06:43. Zápis proveden dne 04.11.2015; uloženo na prac. Uherské Hradiště

V-8699/2015-711

Pořadí k 13.10.2015 14:06

#### Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva čj.1647493/15/3309-80542-701264 Finančního úřadu pro Zlínský kraj Územního pracoviště v Uherském Hradišti ze dne 13.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.10.2015 14:06:43. Zápis proveden dne 04.11.2015; uloženo na prac. Uherské Hradiště

V-8699/2015-711

#### Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva čj.1647493/15/3309-80542-701264 Finančního úřadu pro Zlínský kraj Územního pracoviště v Uherském Hradišti ze dne 13.10.2015. Právní účinky













