

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 15134-2356/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	Tomko a partneři v.o.s. insolvenční správce dlužníka Miroslav Moravec, Řipská 1676/25, 130 00 Praha
Číslo jednací:	KSPL 29 INS 15541/2021
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Brumov, Brumov-Bylnice, okres Zlín
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	02.11.2021
Zpracováno ke dni:	02.11.2021
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 16.11.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 560/22644 pozemků parc. č. 944/1, 944/3; součástí pozemku je stavba občanského vybavení nacházející se v obci Brumov-Bylnice, okres Zlín, katastrální území Brumov.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého 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

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. 944/1, 944/3; součástí pozemku je stavba v katastrálním území Brumov
Adresa předmětu ocenění:	Brumov, Brumov-Bylnice, okres Zlín
Kraj:	Zlínský kraj
Okres:	Zlín
Obec:	Brumov-Bylnice

Katastrální území: Brumov

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 174,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{848,00}$
Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Vnější obhlídka nemovitosti byla provedena dne 02.11.2021. V den prohlídky nebyla zpracovateli zpřístupněna stavba občanského vybavení – kotelny.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo – LV č. 3121

SJM Moravec Miloslav a Moravcová Ludmila 560/22644

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 944/1, 944/3; součástí pozemku je stavba nacházející se v obci Brumov-Bylnice, okres Zlín, katastrální území Brumov.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek parc. č. 944/1 je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha, jiná plocha, v územním plánu je plocha pozemku regulována jako plochy BH – bydlení hromadné o rozloze 1.376 m². Oceňovaný pozemek parc. č. 944/3 je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří, v územním plánu je plocha pozemku regulována jako plochy BH – bydlení hromadné o rozloze 71 m². Nachází se

zde stavba plynové kotelny, která je využívána pro potřeby vedle stojícího bytového domu s č. p. 675. Oceňované pozemky jsou spolu se stavbou občanského vybavení – kotelnou a bytovým domem č. p. 675 na pozemku parc. č. 944/2 ve funkčním celku. Oceňovaná stavba občanského vybavení nebyla zpřístupněna, pro výpočet dle cenového předpisu byl proveden odborný odhad vnitřního vybavení, technologii uvažujeme ve vlastnictví provozovatele distribuční soustavy, tedy neoceňujeme.

Na pozemku parc. č. 944/1 se nacházejí okrasné dřeviny, pozemek je bez oplocení. Samotný pozemek je rovinatý. Přístup k pozemku je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Oceňované nemovitosti jsou umístěny v severní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí pozemku je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, je zde kompletní sestava úřadů a v obci je pobočka České pošty.

Pozemek se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Pozemek se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a možnost parkování je na vlastním pozemku.

Dle znalostí zpracovatele v okolí pozemku není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis oceňovaného pozemku	Rozloha	1.447 m ²
	Druh pozemku	stavební pozemek
	Územní plán	BH - plochy hromadné
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Venkovní stavby	jiná stavba - stavba občanského vybavení (plynová kotelna)
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	severní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je

		pobočka České pošty
	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 MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	rozsáhlé chráněné území	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 02.11.2021 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:

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

Pro určení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,019}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	-0,03
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,388}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,395}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,376}$$

1. Stavba občanské vybavenosti

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	M. budovy výrobní pro energetiku
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	71,00 m ²	3,00 m	213,00
Součet	71,00 m²		213,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	213,00 / 71,00	= 3,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	71,00 / 1	= 71,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	(71)*(3,00)	=	213,00 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	213,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		213,00 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné o min. tl. 29 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení s probarvenou omítkou	N	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,40	100	1,00	10,40
2. Svislé konstrukce	S	23,30	100	1,00	23,30
3. Stropy	S	12,30	100	1,00	12,30
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,40	100	1,00	5,40
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,20	100	1,54	4,93
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	3,00	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10

12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	N	4,30	100	1,54	6,62
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	C	1,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,30	100	1,00	7,30
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	1,90	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	1,70	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					85,85
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8585

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	3 076,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0130
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8585
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3080
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 797,46
Plná cena: 213,00 m ³ * 5 797,46 Kč/m ³	=	1 234 858,98 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 100 = 20,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 20,0 % / 100)	*	0,800
Nákladová cena stavby CS_N	=	987 887,18 Kč
Koeficient pp	*	0,376
Cena stavby CS	=	371 445,58 Kč
Stavba občanské vybavenosti - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	371 445,58 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	560 / 22 644
Stavba občanské vybavenosti - zjištěná cena	=	9 186,08 Kč

2. Pozemky ve funkčním celku

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 1\,447,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,447,00) / 1\,447,00 = \mathbf{0,938}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,970}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,388}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,970 * 1,000 * 0,388 = \mathbf{0,376}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	848,-	0,376		318,85	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	944/3	71	318,85	
	Redukční koeficient R = 0,938			299,08	21 234,68
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	944/1	1 376	318,85	
	Redukční koeficient R = 0,938			299,08	411 534,08
Stavební pozemky - celkem			1 447		432 768,76
Pozemky ve funkčním celku - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	432 768,76 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	560 / 22 644

Pozemky ve funkčním celku - zjištěná cena celkem = 10 702,64 Kč

3. Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedm.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
zerav západní na pozemku p.č.: 944/1 Jehličnaté keře I	530,-		7 roků 530,-	4,00 ks 2 120,-
Součet:				2 120,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,000
Celkem - okrasné rostliny			=	1 590,- Kč

Trvalé porosty - celkem: 1 590,- Kč

Trvalé porosty - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 1 590,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 560 / 22 644

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 39,32 Kč

Výsledky analýzy dat

- | | |
|--------------------------------|-------------|
| 1. Stavba občanské vybavenosti | 9 186,- Kč |
| 2. Pozemky ve funkčním celku | 10 703,- Kč |
| 3. Trvalé porosty | 39,- Kč |

Výsledná cena - celkem: 19 928,- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemky parc. č. 944/1, 944/3; součástí pozemku je stavba občanského vybavení v katastrálním území Brumov

Pozemek v katastrálním území Brumov, obec Brumov-Bylnice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Brumov, Brumov-Bylnice, okres Zlín	plocha 1447 m ²	stavební pozemek	inženýrské sítě na hranici pozemku	pozemek je zastavěný stavbou plynové kotelny, ve funkčním celku s bytovým domem
1	Brumov-Bylnice, okres Zlín	plocha 755 m ²	stavební pozemek	inženýrské sítě na hranici pozemku	
2	Brumov-Bylnice, okres Zlín	plocha 427 m ²	stavební pozemek	inženýrské sítě na hranici pozemku	
3	Brumov-Bylnice, okres Zlín	plocha 800 m ²	stavební pozemek	inženýrské sítě na hranici pozemku	

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	908,01 Kč	Nepoužit	908,01 Kč	1.00	1.10	1.30	1.00	1.00	0.99	1.4157	641,39 Kč
2	1.000,00 Kč	Nepoužit	1.000,00 Kč	1.00	1.15	1.30	1.00	1.00	1.00	1.4950	668,90 Kč
3	1.356,25 Kč	Nepoužit	1.356,25 Kč	1.00	1.09	1.30	1.00	1.00	0.90	1.2753	1.063,48 Kč
Celkem průměr											791,25 Kč
Minimum											641,39 Kč
Maximum											1.063,48 Kč
Směrodatná odchylka - s											236,15 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											555,10 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1.027,40 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o stavební pozemky ze stejné obce – města Brumova – Bylnice. Cenotvorné rozdíly byly shledány u velikosti, účelu užití – oceňovaný pozemek není plnohodnotný stavební pozemek, tvoří funkční celek s bytovým domem a nachází se zde plynová kotelna. V úvaze odhadce byla zohledněna skutečnost, že jsou realizované prodeje u vzorku č. 1 a č. 3 starší 1 roku – 10/2020 a 03/2020.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu průměrné nemovitosti na

791,25 Kč/m²

*

1.447 m²

= 1.144.944 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.145.000,-- Kč

Celková cena po úpravě spoluvlastnickým podílem ve výši id. 560/22644

28.317,-- Kč

Cena stavby občanského vybavení dle cenového předpisu

9.186,-- Kč

Celková cena

37.503,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

19.930,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

37.503,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny. 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.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši id. 560/22644 předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

38.000 Kč

Slovy: třicetosmtisíc korun

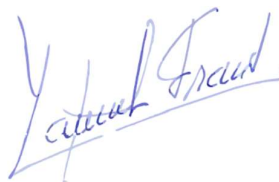
Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing.
Eva Hurtíková, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 16.11.2021



.....
Ing. Eva Hurtíková

Martin Málek

František Kořínek

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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 15134-2356/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh


výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti, výřez z povodňové mapy

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Rízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Informace o pozemku	
Parcelní číslo:	944/3 st
Obec:	Brumov-Bylnice [585114] st
Katastrální území:	Brumov [613061]
Číslo LV:	3121
Výměra [m ²]:	71
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba	
Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	stavba občanského vybavení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 944/3

Sousední parcely	
------------------	--

Vlastníci, jiní oprávnění	
Vlastnické právo	Podíl
Banovská Kamila, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	223/15096
Banovská Marie, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	530/22644
Bartošáková Kateřina, Rozkvět 706, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	378/67932
Bařinková Jana, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	378/22644
SJM Bednář Lubomír a Bednářová Helena, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	560/22644
Buriánková Marie, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	560/22644
SJM Chytil Radek a Chytilová Zdenka, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	530/22644
Dobříšek Jiří, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	692/22644
SJM Ůulík František a Ůulíková Ivana, Rozkvět 703, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	669/22644
Gerychová Eva, Za Školou 2838/6, Zábřeh, 70030 Ostrava	378/22644
Gogela Jakub, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	281/22644
Gogelová Markéta Ing., Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	281/22644
Hnaničková Lenka Bc., Štítná nad Vláří 322, 76333 Štítná nad Vláří-Popov	378/22644

Holík Milan, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	560/22644
Juřica David, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	530/22644
Juřicová Radmila, Rozkvět 711, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	378/67932
SJM Kebísek Zdeněk a Kebísková Eliška, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	692/22644
Kolínková Anna, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	532/22644
Koniček Vladimír, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	695/45288
Koničková Jana, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	695/45288
Kostková Dagmar Ing., Blížákovce 233, Bylnice, 76331 Brumov-Bylnice	1199/22644
Kostková Marcela, Kopec 732, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	560/22644
Kozáček Petr, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	223/15096
Kozubíková Vojtěška, Družba 1197, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	378/22644
SJM Lamačka Štěpán a Lamačková Kateřina, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	692/22644
SJM Macháček Jiří a Macháčová Lenka, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	669/22644
SJM Macků Roman a Macků Dagmar, Družba 1190, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	530/22644
Miklasová Martina, J. Středovského 1088, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	530/22644
SJM Moravec Miloslav a Moravcová Ludmila	560/22644
<i>Moravec Miloslav, H. Sýnkové 942, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice</i>	
<i>Moravcová Ludmila, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice</i>	
Naňáková Věra, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	669/22644
Novák Filip JUDr., Cyrilometodějská 887, 76601 Valašské Klobouky	692/22644
SJM Ovesný Alois Ing. a Ovesná Marta, Am. Kutinové 682, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	669/22644
Pavlačka Stanislav, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	695/22644
Petrů Tomáš, Štítná nad Vláří 523, 76333 Štítná nad Vláří-Popov	560/22644
SJM Roják Jaroslav a Rojáková Marie, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	692/22644
SJM Rösner Pavel a Rösnerová Miriam, č. p. 158, 76601 Poteč	530/22644
Sedlačíková Jana, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	669/22644
Šimoníková Hana, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	1229/22644
Špalek Pavel, Moravská 4774, 76005 Zlín	380/22644
Števkó Elemír Ing. Zrušen trvalý pobyt na území ČR	378/22644
SJM Švach Josef a Švachová Dana, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	692/22644
Valčík Josef Ing., Voskovcova 727/2, Nové Sady, 77900 Olomouc	378/22644
Valčíková Marcela, Voskovcova 727/2, Nové Sady, 77900 Olomouc	378/67932

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

TYP
Základ zatížení
Základ zcizení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

TYP
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Závek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 18.11.2021 16:00.



Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	944/1 ^{LF}
Obec:	Brumov-Bylnice [585114] ^{LF}
Katastrální území:	Brumov [613061]
Číslo LV:	3121
Výměra [m ²]:	1376
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Banovská Kamila, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	223/15096
Banovská Marie, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	530/22644
Bartošáková Kateřina, Rozkvět 706, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	378/67932
Baňnková Jana, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	378/22644
SJM Bednář Lubomír a Bednářová Helena, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	560/22644
Buriánková Marie, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	560/22644
SJM Chytil Radek a Chytilová Zdenka, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	530/22644
Dobišek Jiří, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	692/22644
SJM Ďulík František a Ďulíková Ivana, Rozkvět 703, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	669/22644
Gerychová Eva, Za Školou 2838/6, Zábřeh, 70030 Ostrava	378/22644
Gogela Jakub, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	281/22644
Gogelová Markéta Ing., Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	281/22644
Hnaničková Lenka Bc., Štítná nad Vláří 322, 76333 Štítná nad Vláří-Popov	378/22644
Holík Milan, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	560/22644
Juřica David, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	530/22644

Juřicová Radmila, Rozkvět 711, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	378/67932
SJM Kabísek Zdeněk a Kabísková Eliška, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	692/22644
Kolínková Anna, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	532/22644
Koniček Vladimír, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	695/45288
Koničková Jana, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	695/45288
Kostková Dagmar Ing., Blížákovce 233, Bylnice, 76331 Brumov-Bylnice	1199/22644
Kostková Marcela, Kopec 732, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	560/22644
Kozáček Petr, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	223/15096
Kozubíková Vojtěška, Družba 1197, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	378/22644
SJM Lamačka Štěpán a Lamačková Kateřina, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	692/22644
SJM Macháč Jiří a Macháčová Lenka, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	669/22644
SJM Macků Roman a Macků Dagmar, Družba 1190, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	530/22644
Miklasová Martina, J. Středovského 1088, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	530/22644
SJM Moravec Miloslav a Moravcová Ludmila	560/22644
<i>Moravec Miloslav, H. Synkové 942, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice</i>	
<i>Moravcová Ludmila, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice</i>	
Nařádková Věra, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	669/22644
Novák Filip JUDr., Cyrilometodějská 887, 76601 Valašské Klobouky	692/22644
SJM Ovesný Alois Ing. a Ovesná Marta, Am. Kutinové 682, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	669/22644
Pavlačka Stanislav, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	695/22644
Petrů Tomáš, Štítná nad Vláří 523, 76333 Štítná nad Vláří-Popov	560/22644
SJM Roják Jaroslav a Rojáčková Marie, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	692/22644
SJM Rösner Pavel a Rösnerová Miriam, č. p. 158, 76601 Poteč	530/22644
Sedlačková Jana, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	669/22644
Šimoníková Hana, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	1229/22644
Špalek Pavel, Moravská 4774, 76005 Zlín	380/22644
Števk Elemír Ing. Zrušen trvalý pobyt na území ČR	378/22644
SJM Švach Josef a Švachová Dana, Am. Kutinové 675, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice	692/22644
Valčík Josef Ing., Voskovcova 727/2, Nové Sady, 77900 Olomouc	378/22644
Valčíková Marcela, Voskovcova 727/2, Nové Sady, 77900 Olomouc	378/67932

Způsob ochrany nemovitosti

Název

rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

TYP

Základ zatížení

Základ zřízení

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

TYP

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

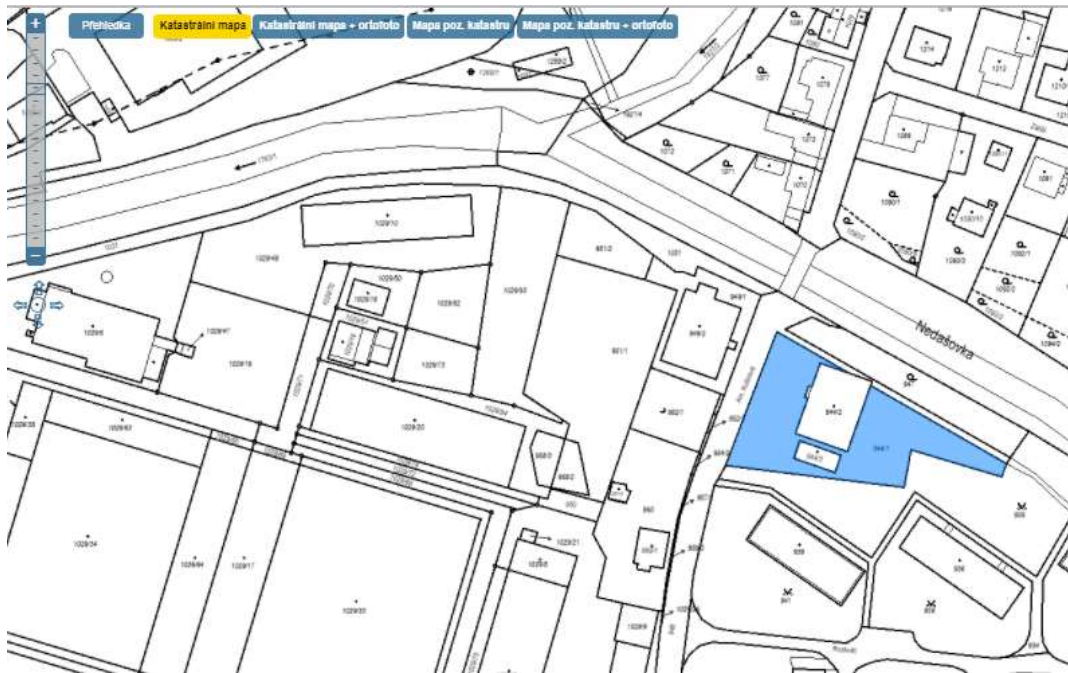
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

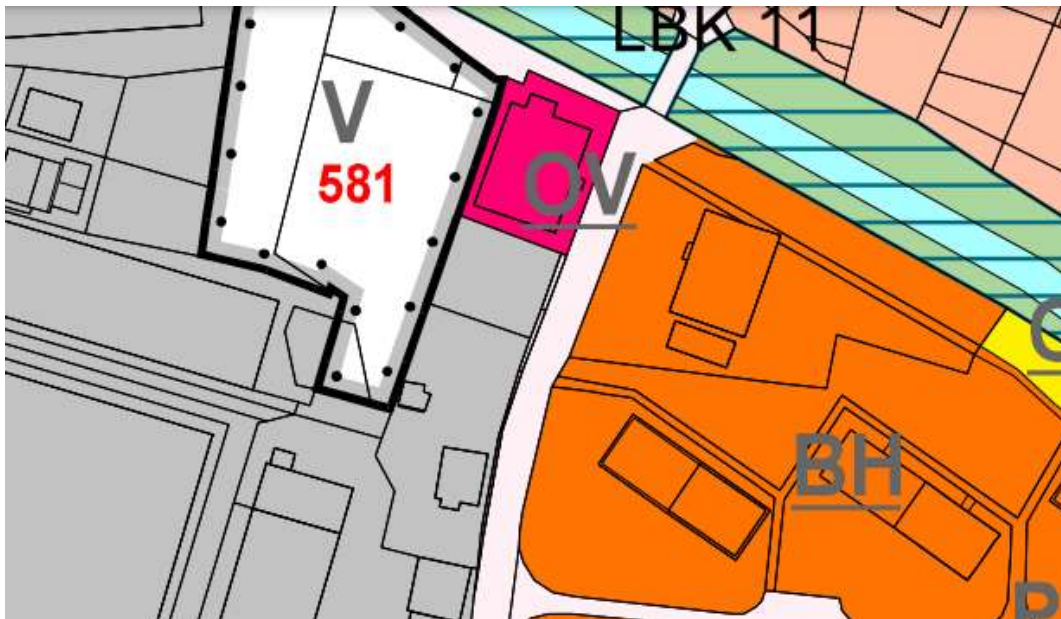
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky](#)

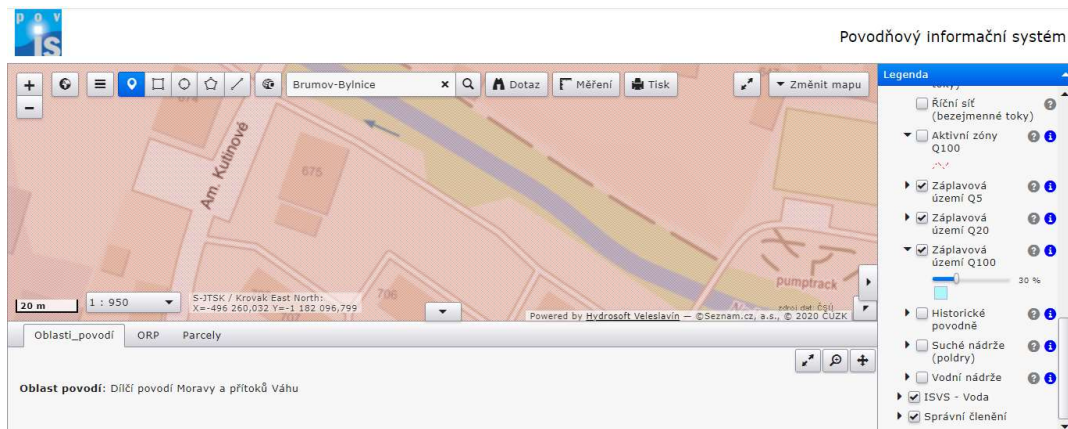
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 18.11.2021 16:00.



Výřez z územního plánu



Výřez z povodňové mapy



Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 755 m², Bylnice, Brumov-Bylnice, okres Zlín

Celková cena: 685.550 Kč

Adresa: Bylnice, Brumov-Bylnice, okres Zlín

2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v KS)

Adresa	Bylnice, Brumov-Bylnice, okres Zlín	Současné využití	pro bydlení
Cena	685 550 Kč	Číslo řízení	V – 2535/2020
Plocha pozemku (m²)	755	KS podepsána dne	12.10.2020

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 427 m², Bylnice, Brumov-Bylnice, okres Zlín

Celková cena: 427.000 Kč

Adresa: Bylnice, Brumov-Bylnice, okres Zlín

2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v KS)

Adresa	Bylnice, Brumov-Bylnice, okres Zlín	Současné využití	pro bydlení
Cena	427.000 Kč	Číslo řízení	V-34/2021
Plocha pozemku (m²)	427	Kupní smlouva podepsána	16.12.2020

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



**Prodej, Pozemek, 800 m²,
Bylnice, Brumov-Bylnice, okres
Zlín**

Celková cena: 1.085.000 Kč

Adresa: Bylnice, Brumov-Bylnice,
okres Zlín

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

Adresa	Bylnice, Brumov-Bylnice, okres Zlín	Současné využití	pro bydlení
Cena	1 085 000 Kč	Číslo řízení	V-575/2020
Plocha pozemku (m2)	800	KS podepsána dne	6.3.2020