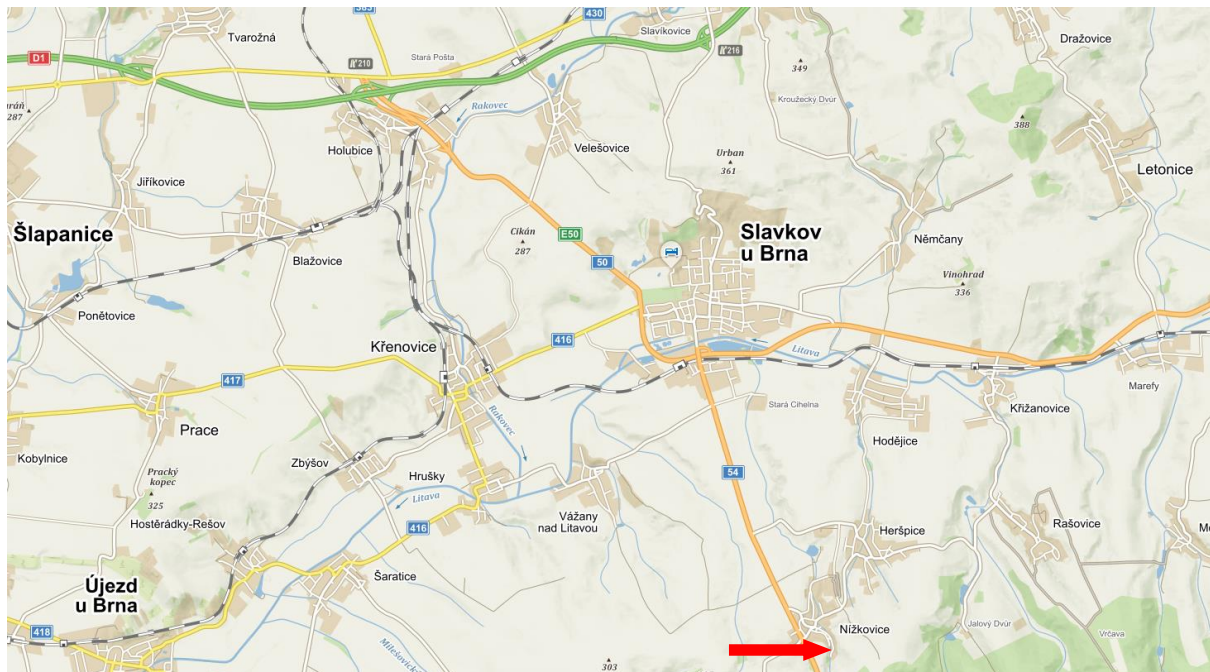


Znalecký posudek č. 7208 – 88/2020 b)

v oboru ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí

o obvyklé ceně podílu na nemovité věci – pozemku **parcelní číslo 131**, jehož součástí je **objekt bydlení č.p. 163** v katastrálním území Nížkovice, obci Nížkovice, okres Vyškov



Objednatel posudku:

Mgr. Markéta Šafránková Křivanová
advokátka, insolvenční správce
paní Moniky Novákové

Objednávka ze dne 3. 4. 2020
KSBR 30 INS 1168 / 2020

Účel posudku:

stanovení obvyklé ceny podílu na nemovité věci
v insolvenčním řízení

Podle stavu ke dni 5. 4. 2020 (místní šetření) posudek vypracoval:

Ing. Bc. Ewa Hradil
Tyršova 1276/9
769 01 Holešov

Posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních v listinné podobě a 1x v elektronické podobě prostřednictvím emailu.

V Holešově, dne 14. dubna 2020

A. Nález:

1. Znalecký úkol:

Posudek je vypracován na základě požadavku objednatele. Úkolem znalce je: „...ocenění podílu na nemovité věci se samostatným uvedením ceny obvyklé dle zvláštního předpisu, a jejích součástí, tj. vše, co k ní podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitá věc znehodnotila a její příslušenství, tj. nemovité či movité věci, které byly vlastníkem věci hlavní určené, aby s ní byly užívány....“

Předmětem ocenění je podíl o velikosti id. 1/12 na nemovité věci – pozemku parcelní číslo 131 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je objekt bydlení č.p. 163 v katastrálním území Nížkovice, obci Nížkovice, okres Vyškov.

2. Informace o nemovité věci:

Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Vyškov
Obec:	Nížkovice
Katastrální území:	Nížkovice

3. Podklady pro vypracování ocenění:

Dodané zadavatelem:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Nížkovice, LV č. 1124 ze dne 13. 2. 2020
- 2) Fotodokumentace

Zjištěné znalcem:

- 1) Kopie katastrální mapy dle cuzk.cz
- 2) Mapa okolí a obce včetně panoramatických pohledů na oceňované nemovité věci
- 3) Informace o obci a okolí z internetových serverů
- 4) Malý lexikon obcí 2019
- 5) Místní šetření provedené dne 5. 4. 2020, fotodokumentace
- 6) Informace z veřejných seznamů

4. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí:

Prohlídka nemovité věci byla provedena dne 5. dubna 2020 znalcem.

5. Použitá literatura:

- A. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- B. Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008.
- C. Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti - oceňování a první vztahy, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2004.

6. Metody zjištění hodnoty:

a) Zjištění ceny nemovité věci, která je v místě a čase obvyklá

V této části bude nejprve provedena analýza trhu s obdobnými nemovitými věcmi, bude tedy zjištěna srovnatelná cena, na základě které, bude určena cena nemovité věci, která je v místě a čase obvyklá - „obvyklá cena“. Definice obvyklé ceny dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění:

„...obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 oblíbenosti. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Nelze opomenout ani zjištění možného budoucího využití nemovité věci.

Určení ceny porovnávacím způsobem vychází z informací zjištěných o realizovaných obchodech obdobného majetku. Jako relevantní se v tomto případě pokládají kupní smlouvy, informace účastníků trhu, spolupracujících znalců a odhadců, obcí, realitních kanceláří a vlastní databáze statistických údajů.

Postup pro oceňování staveb porovnávacím způsobem:

Cena stavby se zjistí vynásobením zvolené měrné jednotky, charakteristického porovnatelného parametru daného typu stavby, např. obestavěný prostor, zastavěná plocha, užitná plocha, podlahová plocha atp., jednotkovou cenou určenou porovnávací metodou.

Na základě skutečného užití oceňované stavby bude zjištěna cena staveb obdobného využití, pokud toto nebude možné tak cena nabídek staveb obdobného využití, popřípadě kombinace výše uvedeného. U všech informací platí pravidlo aktuálnosti cen, stáří do 12-ti měsíců, popřípadě 6-ti měsíců. U nabídkových cen je možné použít objektivizační koeficient v rozmezí 0,7 – 1,0 se zdůvodněním, zohledňující zejména transakční náklady, nebo dobu zveřejnění nabídky.

Kritéria pro výběr porovnatelných případů jsou u staveb zejména: účel užití, poloha v obci vzhledem k účelu užití, stavebně technický stav, materiálové charakteristiky, vybavenost, velikost a možnost komerční využitelnosti.

Zjištěným cenám se následně přidělí body v rozmezí 1 až 3, vyjadřující míru shody s oceňovanou stavbou a určí se základní cena, jako vážený průměr cenových údajů a jim přiřazených vah.

Základní cenu lze dále upravit cenovými faktory zohledňujícími: polohou stavby v obci popřípadě v lokalitě, příslušenství stavby, pozemky tvořící jednotný funkční celek se stavbou, technickou vybavenost pozemku, právní vztahy a širší vztahy. Jednotlivé faktory mohou cenu snížit nebo zvýšit až o 20%.

V případě velmi špatného stavebně-technického stavu objektu lze základní cenu snížit až o 30%.

Určení obvyklé ceny:

K určení obvyklé ceny je nutno přistupovat komplexně a zhodnotit všechny faktory a vlivy na cenu, včetně zjištění možného budoucího využití nemovité věci. Cena obvyklá vychází z porovnávací ceny obdobného majetku na trhu s nemovitými věcmi a to jak z již realizovaných obchodů, tak i nabídek. Neopomenutelnou součástí je také zohlednění ceny určené dle vyhlášky o oceňování majetku.

7. Vlastnické a evidenční údaje:

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1124 je

***paní Monika Nováková, nar. dne 8. 5. 1988
trvale bytem 684 01 Nížkovice, č.p. 163***

id. 1/12

vlastníkem podílu o velikosti id. 1/12 z celku na oceňované nemovité věci – pozemku parcelní číslo 132 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 260,0 m², jehož součástí je objekt bydlení č.p. 163 v katastrálním území Nížkovice, obec Nížkovice, okres Vyškov.

8. Věcná břemena, závazky a omezení:

K nemovité věci se nevazí žádná věcná břemena, ani jiná omezení. Finanční závazky vlastníka evidované na předloženém LV se do výsledné ceny podílu na nemovité věci dle tohoto posudku nezahrnují.

9. Přírodní katastrofy, povodňové a radonové riziko:

Dle mapy záplavových území je v dané zanedbatelné riziko povodně. V místě nehrozí sesuv půdy, pozemek se nenachází v poddolovaném území ani zde není hrozba jiných přírodních katastrof. Dle orientační mapy radonového rizika je určena I. kategorie – převážně nízké radonové riziko.

10. Základní popis:

Obec

Obec Nížkovice leží administrativně v okrese Vyškov a náleží pod Jihomoravský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Slavkov u Brna. Nížkovice leží přibližně 4 km jižně od Slavkova u Brna a přibližně 25 km jihozápadně od Vyškova. Úředně žije v katastru této obce 696 obyvatel (Malý lexikon obcí 2019).

Děti školního věku mohou v obci navštěvovat základní školu, předškoláci mohou chodit do mateřské školy. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště. V obci najdeme také kostel, hřbitov a poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod.

Obec Nížkovice leží v průměrné výšce 278 metrů nad mořem. Celková katastrální plocha obce je 703 ha.

Posuzovaná nemovitá věc

Předmětem ocenění je podíl na pozemku, jehož součástí je objekt bydlení. Jedná se o přízemní řadový dům, který není podsklepen a je zastřešen sedlovou střechou. Stavba je ve velmi špatném technickém stavu, jedná se spíše o demoliční objekt, který je zátěží pozemku.

Dopravní dostupnost a parkování

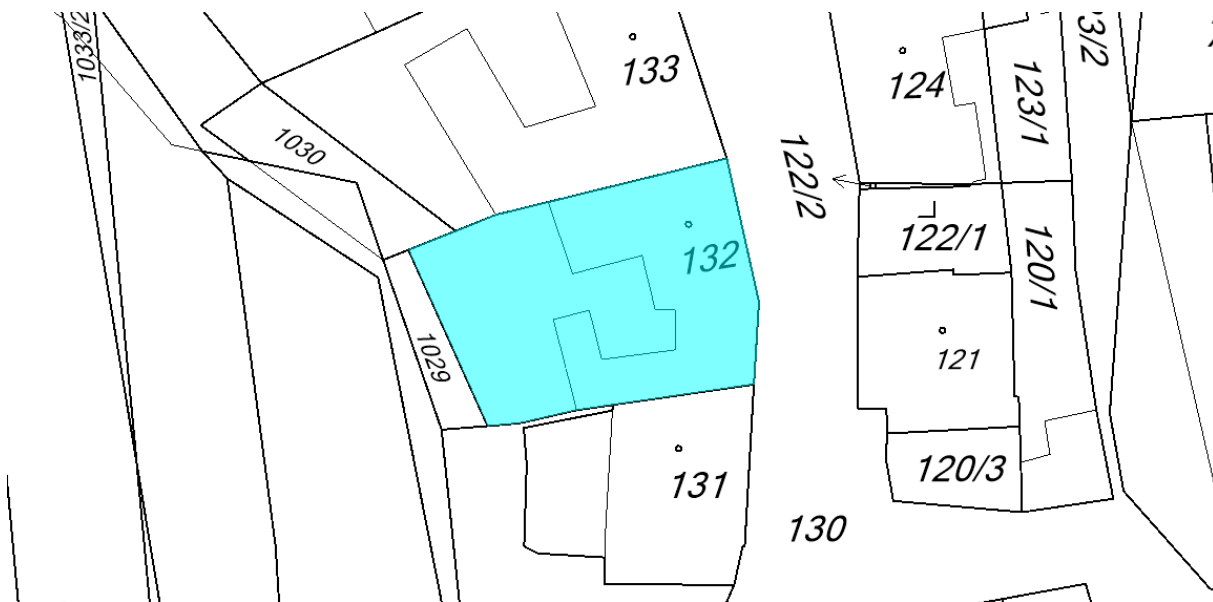
Posuzovaný objekt je přístupný z místní zpevněné komunikace, ulice Františka Svobody. Jedná se o slepou ulici, v místě není možnost parkování.

Obec je obsluhována autobusy meziměstské dopravy, nejbližší zastávka je vzdálena přibližně 450 m od objektu. Obec Nížkovice je napojena na síť silnic, které ji spojují s okolními městy a vesnicemi.

Obsah ocenění

- Stavební pozemek parcelní číslo 132 v katastrální území Nížkovice, obec Nížkovice, okres Vyškov
- Objekt bydlení č.p. 163 na pozemku parcelní číslo 132 včetně příslušenství v katastrální území Nížkovice, obec Nížkovice, okres Vyškov

11. Kopie katastrální mapy:



Pozemek parcelní číslo 132 jehož součástí je objekt bydlení č.p. 163 v katastrálním území Nížkovice, obec Nížkovice, okres Vyškov.

12. Popis nemovitých věcí:

a) Stavební pozemek parcelní číslo 132 v katastrální území Nížkovice, obci Nížkovice, okres Vyškov, podíl id. 1/12

Předmětem ocenění je podíl na pozemku zapsaném na LV č. 1124 vedeném pro katastrální území Nížkovice, obci Nížkovice. Pozemek je v převládající ploše zastavěn s rodinným domem č.p. 163 i vedlejšími stavbami.

Celková plocha pozemků je minimální. Parcela je svažité, což zatím znemožňuje jeho částečné užívání. V místě je možnost napojení staveb na obecní vodovod, kanalizaci, plyn i síť elektrické energie. Občanská vybavenost obce je dostupná. Obyvatelstvo v okolí je bezproblémové. V obci Nížkovice není zpracována cenová mapa stavebních pozemků.

b) Objekt bydlení č.p. 163 na pozemku parcelní číslo 132 včetně příslušenství v katastrálním území Nížkovice, obci Nížkovice, okres Vyškov, podíl id. 1/12

Předmětem ocenění je podíl na rodinném domě v obci Nížkovice. Jedná se o přízemní řadový dům, který není podsklepen a je zastřešen sedlovou střechou, podkroví není využíváno. Stavba byla postavena před více než 80 lety a ke dni ocenění je v demoličním stavu.

Konstrukční řešení stavby:

Posuzovaný dům je založen na kamenných základech, bez izolace proti zemní vlhkosti. Konstrukční systém je stěnový, zdivo smíšené v tloušťce 45 cm. Stropní konstrukce polospalné, s rovným podhledem. Střešní konstrukci tvoří dřevěný krov, krytina střechy skládaná z keramických tašek, klempířské konstrukce z plechu. Vnitřní příčky, které v budově vymezují jednotlivé prostory, jsou taktéž zděné ze smíšeného zdiva.

Výplně otvorů tvoří dřevěná okna, vstupní dveře dřevěné v kovových zárubních. Fasádní omítka cementová, vnitřní omítky vápenné, obklady v minimálním rozsahu.

Stavba byla napojena na elektřinu, kanalizaci, plyn a vodovod, ke dni ocenění se všechny sítě zdají být odpojeny.

Dispoziční řešení stavby:

Vstup do domu je přímo z ulice, do chodby, která vede do verandy za domem. Z chodby je přístupná kuchyně a jeden průchozí obytný pokoj na který navazuje neprůchozí obytný pokoj. Sociální zázemí v objektu chybí.

Přehled využitelných kapacit objektu:

Celková užitná plocha:	60,92 m²
Zastavěná plocha:	87,03 m²
Obestavěný prostor objektu:	333,68 m³

Objekty technické infrastruktury:

Přípojka elektrické energie, kanalizace, plynu a vody.

Příslušenství stavby:

Příslušenství stavby tvoří vedlejší stavby navazující na stavbu hlavní, případně samostatně stojící na stavební ploše za domem. Všechny vedlejší stavby jsou v demoličním stavu, plné odpadu, tvoří zátěž pozemku.

Technický stav, vady a nedodělky:

Dům je ve zcela demoličním stavu. Vnitřní vybavení objektu chybí, nebo je nefunkční. Je zřejmé že poškozeny jsou i konstrukce dlouhodobé životnosti, do objektu zatéká, zcela chybí izolace proti zemní vlhkosti. Podle stavu objektu je zřejmé, že již delší dobu není užíván.

B. Posudek:**1. Zjištění ceny nemovité věci, která je v místě a čase obvyklá**

Předmětem ocenění je podíl na pozemku parcelní číslo 132 s rodinným domem č.p. 163 v obci Nížkovice, okres Vyškov. Celkově jde o stavbu v demoličním stavu, zatěžující menší stavební pozemek. Jedná se řadový přízemní dům, zastřešený sedlovou střechou, podkroví není využíváno. Příslušenství stavby tvoří vedlejší stavby taktéž v demoličním stavu. Celková plocha posuzovaného pozemku činí 260,0 m². Objekt hlavní i stavby vedlejší jsou naplněny odpadem.

Analýza trhu:

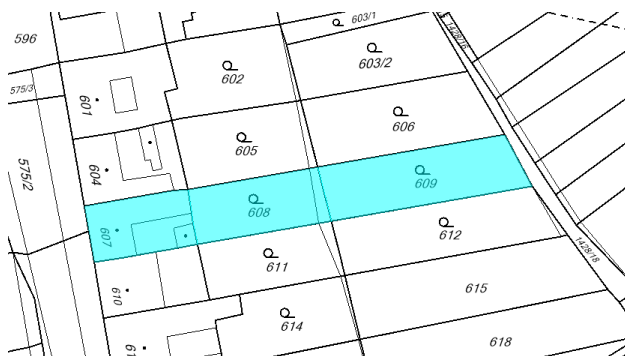
Obec Nížkovice je díky své blízkosti Slavkova u Brna a města Brna vyhledávanou oblastí, v obci vzniká v současné době mnoho novostaveb, dochází i k rekonstrukci původních rodinných domů. Pro určení porovnávací ceny bude z údajů o prodeích a nabídkách prodejů určena jednotková cena pozemků zastavěných obdobnými stavbami ve stejné obci.

Uskutečněné prodeje obdobných staveb v místě a okolí:**Prodej č. 1***Místo zveřejnění: KN**Datum prodeje: 3. 7. 2019**Číslo řízení: V-4967/2019-712*

Popis: Uskutečněný prodej rodinného domu ve stejné obci. Jednalo se o přízemní řadový dům ve stavu před zásadní rekonstrukcí. Celková plocha pozemků činila 2.415,0 m². Celková sjednaná cena 2.935.000,00 Kč.

*Jednotková cena: 1.215,32 Kč/m²**Bodové zhodnocení dle míry shody: 2 – dům v lepším technickém stavu s výrazně větší plochou pozemků***Prodej č. 2***Místo zveřejnění: KN**Datum prodeje: 3. 9. 2019**Číslo řízení: V-6461/2019-712*

Popis: Uskutečněný prodej rodinného domu ve stejné obci. Jednalo se o přízemní řadový dům ve stavu po částečné rekonstrukci. Celková plocha pozemků činila 760,0 m². Celková sjednaná cena 2.500.000,00 Kč.

*Jednotková cena: 3.289,47 Kč/m²**Bodové zhodnocení dle míry shody: 1 – dům v lepším technickém stavu s větší plochou pozemků*

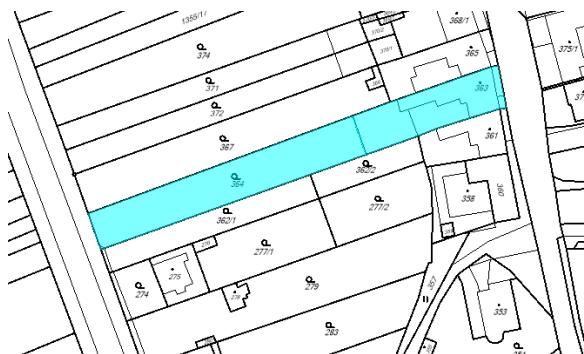
Prodej č. 3

Místo zveřejnění: KN

Datum prodeje: 30. 10. 2019

Číslo řízení: V-7896/2019-712

Popis: Uskutečněný prodej podílu na rodinném dome ve stejné obci. Jednalo se o přízemní řadový dům ve stavu před zásadní rekonstrukcí. Celková plocha pozemků činila 1.609,0 m². Celková sjednaná cena 500.000,00 Kč za podíl velikosti id. 1/2.

Jednotková cena: 621,13 Kč/m²

Bodové zhodnocení dle míry shody: 2 – dům v lepším technickém stavu s výrazně větší plochou pozemků, prodej podílu

Vyhodnocení základní ceny a její úpravy:Výpočet váženého průměru cen z uvedených příkladů nabídek prodeje:

Označení	Cena Kč za m ²	Objektivizační koeficient	Bodové zhodnocení dle míry shody	Upravená cena Kč za m ²
Prodej č 1	1 215,32	1,00	2	1 215,32
Prodej č 2	3 289,47	1,00	1	3 289,47
Prodej č 3	621,00	1,00	2	621,00
Vážený průměr základních cen v Kč za m²				1 392,42

Úprava základní ceny:1. Poloha stavby v obci, popřípadě v lokalitě (hodnocení 0,8 – 1,2)

Objekt se nachází v obci Nížkovice, stejně jako všechny uvedené příklady. Občanská vybavenost obce je dostupná, dopravní dostupnost na konci slepé ulice horší. V místě není možnost parkování.

2. Příslušenství stavby (hodnocení 0,8 – 1,2)

Příslušenství stavby tvoří vedlejší stavby v demoličním stavu.

3. Pozemek tvořící jednotný funkční celek se stavbou (hodnocení 0,8 – 1,2)

Posuzovaný pozemek má minimální výměru, výrazně menší než v uvedených příkladech. Plocha svažitá.

4. Technická vybavenost pozemku (hodnocení 0,8 -1,2)

V místě lze stavby napojit na všechny inženýrské sítě v obci.

5. Právní vztahy (hodnocení 0,8 – 1,2)

K oceňované nemovité věci se nevazí věcná břemena ani jiné omezení užívání. Jedná se o ocenění malého podílu.

6. Širší vztahy (hodnocení 0,8 – 1,2)

Objekt je v demoličním stavu, tvoří pouze zátěž menšího stavebního pozemku.

Vážený průměr upravených základních cen (Kč/m ²)		1 392,42
Číslo faktoru	Název faktoru	Hodnota faktoru
1	Poloha stavby v obci	0,98
2	Příslušenství stavby	0,95
3	Pozemek	0,90
4	Technická vybavenost pozemku	1,00
5	Právní vztahy	0,80
6	Širší vztahy	0,90
Upravená základní cena v Kč za m ²		840,03

Základní upravená jednotková cena posuzované parcely dle metody porovnání činí 840,03 Kč/m², celková plocha pozemku je **260,0 m²**, celková cena posuzované nemovité věci metodou porovnání pak činí **218.407,80 Kč**, za podíl velikosti id. 1/12 tedy **18.200,00 Kč**.

S ohledem na výše uvedené určuji cenu v místě a čase obvyklou za podíl na posuzované nemovité věci ve výši:

Obvyklá cena podílu na nemovité věci ke dni ocenění	id. 1/12	18.200,00 Kč
--	-----------------	---------------------

C. Rekapitulace:

Obvyklou cenu podílu o velikosti id. 1/12 na posuzované nemovité věci zapsané na LV č. 1124, tj. na pozemku parcelní číslo 132, jehož součástí je objekt bydlení č.p. 163 v katastrálním území Nížkovice, obci Nížkovice, okres Vyškov, vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák. č. 151/97 Sb. určuji ve výši:

18.200,00 Kč

Slouy: osmnácttisícdvěšest korun českých

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 11. 12. 1995, č.j.: Spr 1099/95 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové zapsaná v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Brně.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 7208 – 88/2020 b).

V Holešově, dne 14. dubna 2020

Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

D. Přílohy:**Mapové podklady:**

Rodinný dům č.p. 163 v obci Nížkovice, okres Vyškov.

Fotodokumentace:

Pobledy na rodinný dům č.p. 163 v obci Nížkovice, okres Vyškov.



Interiér domu č.p. 163.



Dvorní část domu.



Vedlejší stavby za domem, vše v demoličním stavu.

Informace z veřejného seznamu:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.02.2020 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KŠBR 30 INS 1168/2020 pro Markéta Safránková Křivanová, Mgr.

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593435 Nížkovice

Kat.území: 704768 Nížkovice

List vlastnictví: 1124

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kubová Jaroslava, č.p. 163, 68401 Nížkovice		1/12
Nováková Lucie, č.p. 3, 59455 Kuřimská Nová Ves		1/12
Nováková Monika, č.p. 163, 68401 Nížkovice		1/12
Spáčilová Bohuslava, č.p. 242, 68401 Heršpice		3/4

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
132	260	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Nížkovice, č.p. 163, bydlení				
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy		Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Nížkovice, č.p. 163		bydlení	132	

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

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 650/1995 ze dne 21.7.2000, vykonatelnost dnem 12.8.2000.

POLVZ:77/2000

Z-6600077/2000-712

Pro: Nováková Monika, č.p. 163, 68401 Nižkovice

RČ/IČO:

Nováková Lucie, č.p. 3, 59455 Kuřimská Nová Ves

Kubová Jaroslava, č.p. 163, 68401 Nižkovice

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní ve Vyškově D-1150/2004 ze dne 31.01.2006. Právní moc ke dni 04.03.2006.

Z-2288/2006-712

Pro: Spáčilová Bohuslava, č.p. 242, 68401 Heršpice

RČ/IČO:

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.**

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 14.02.2020 11:42:24