

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 3912 - 28/2020

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI PRO ÚČELY DRAŽBY

ve smyslu §2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a dle zákona č. 26/2000 Sb.

Pozemek, parc.č.698, jehož součástí je dům č.p.4211 a navazujícím pozemkem na

parc.č.1479-zahrada v k.ú. **Bohuslavice u Kyjova**

obec: Hodonín

LVč. 43



Uliční pohled



Boční pohled

Obvyklá cena:

1 200 000 Kč

ÚČEL OCENĚNÍ:

Budoucí prodej nemovitosti v dražbě podle zákona 26/2000Sb.

Insolvenční řízení: KSBR 52 INS 26114/2019

OBJEDNATEL:

GAVLAS, spol. s r.o.
Politických vězňů 21, 110 00 Praha 1

ZHOTOVITEL:

Ing. František Dobiáš
Perunská 46, 695 04 Hodonín

tel: 518120115

Datum místního šetření: **12.10.2020**

Datum zpracování: **15.10.2020**

Počet stran celkem: **14**

Počet vyhotovení: **2**

Počet příloh: **4**

Vyhotovení č.

1

OBSAH POSUDKU:

NÁLEZ

POSUDEK

A) Výpočet ceny porovnávacím způsobem

B) Přehled výměr staveb a pozemků

C) Výpočet ceny výnosovým způsobem

D) Zjištění obvyklé ceny

E) Rekapitulace

NÁLEZ

ZNALECKÝ ÚKOL

Předmět ocenění

Předmětem ocenění je nemovitost:

Pozemek, parc.č.698, jehož součástí je dům č.p.4211

LV č. 43 pro k.ú. Bohuslavice u Kyjova, obec Kyjov, okr.Hodonín

Základní informace o nemovitosti:

Název předmětu ocenění: **Rodinný dům, včetně příslušenství**

Adresa předmětu ocenění: **Bohuslavice, č.p. 4211, Kyjov**

<u>Přehled pozemků:</u>	parc.č. 698	zastavěná plocha a nádvoří	258 m ²
	parc.č. 1479	zahrada	1813 m ²

Zjistí se:

Obvyklá cena id. 1/1 podílu nemovitosti
podle stavu ke dni 12.10.2020.

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.10.2020 za přítomnosti p. Michala Bábíka. Do přízemní části domu nebyl umožněn vstup s odkazem že od vstupních dveří nejsou k dispozici klíče. Pouze jedna místnost se samostatným přístupem z ochozu, s využitím jako sklad, byla přístupná. Do obytné části I.NP ani do klenbového sklepa v úrovni přízemí nebyl znalci umožněn vstup. Popis dispozičního uspořádání tohoto podlaží je tedy proveden zprostředkovaně, podle dostupných podkladů a podle sdělení p. Bábíka.

Podklady pro vypracování znaleckého posudku:

- výpis z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD pro LV č.43 k.ú. Bohuslavice u Kyjova ze dne 22.11.2019.

- | | |
|--|--------------------|
| - výkresová nebo jiná dokumentace, týkající se oceňované nemovitosti | nebyla k dispozici |
| - kolaudační rozhodnutí nebo jiný doklad o stáří domu | nepředloženo |
| - kopie katastrální mapy a jiné mapové podklady | |
| - informativní zakres sítě elektro E.ON České Budějovice v lokalitě Bohuslavice u Kyjova | |
| - detailní zakres plynárenského zařízení GasNet, s.r.o. v lokalitě Bohuslavice u Kyjova | |
| - územně plánovací informace o podmínkách využívání území a změn jeho využití MěÚ Kyjov, v lokalitě Bohuslavice u Kyjova | |
| - vyjádření k existenci sítě Veolia Energie ČR, a.s., v lokalitě Bohuslavice u Kyjova | |
| - znalecký posudek 28/2019 znalkyně Ing. Jitky Koluchové pro EXÚ Brno -město | |
| - zjištění na místě samém při prohlídce nemovitosti a okolí | |

Vlastnické a evidenční údaje

Doklad: LV č. 43, k.ú.Bohuslavice u Kyjova, obec Kyjov, okr.Hodonín

Druh vlastnictví Výhradní

Vlastníci: Michal Bábík, Bohuslavice, č.p.4211, 696 55 Kyjov Podíl: 1/1

Věcná práva, sloužící ve prospěch nemovitosti:

bez zápisu

Věcná práva, zatěžující nemovitost, včetně souvisejících údajů:

Zástavní právo smluvní

Zákaz zcizení a zatížení

vše bez vlivu na obvyklou cenu nemovitosti

Plomby a upozornění bez zápisu

CELKOVÝ POPIS NEMOVITÉ VĚCI

Pozemek, parc.č. 698, jehož součástí je rodinný dům č.p.4211 s příslušenstvím a navazující parc.č. 1479 ve funkčním celku, zapsaný na LV č. 43 pro k.ú. Bohuslavice u Kyjova, obec Kyjov, okr. Hodonín.

Poloha nemovitosti:

Rodinný dům č.p.4211, parc.č. 698, je umístěn do běžné, uliční obytné zástavby v okrajové části zastavěného území obce Kyjov, místní části Bohuslavice, jako volně stojící. V místě je vesměs zástavba rodinných domů nebo menších živnostenských provozoven. Vzdálenost nemovitosti od správního centra města Kyjova je asi 4,3km, autobusová zastávka MHD je ve vzdálenosti 350 m. Vlaková stanice ve vzdálenosti 1,5km.

Vstup na pozemek je z jihovýchodní strany, z veřejné komunikace v místního charakteru. Ta navazuje na průjezdní komunikaci asi po 300m. Přístup k hlavnímu domovnímu vstupu je přes předzahrádku, podél levého štítu. Vlastní vstup je v zadním průčelí domu. Dům je napojen na vnější nadzemní NN elektro rozvody, veřejný vodovod a kanalizaci. Inženýrské sítě probíhají poblíž zástavby. K domu náleží stavební pozemek, zastavěný rodinným domem a vedlejšími stavbami.

Plochu mimo zástavbu tvoří dvůr a zahrádka. Na obě boční hranice navazují soukromé pozemky. Na zadní hranici navazuje nepevněná cesta ve vlastnictví Města Kyjova.

Základní popis:

Rodinný dům je obdélníkového půdorysného tvaru, je patrový, nepodsklepený, s vestavěným obytným podkrovím. Má sklonitou, sedlovou střechu. Dům je užíván jako jedna bytová jednotka. Hlavní vstup do domu je ve dvorním průčelí ze dvora. Stáří domu se nepodařilo objektivně zjistit, celková rekonstrukce (přestavba) původního domu se uskutečnila v roce 1996. Dům byl po dobu užívání běžně udržován, v posledních čtyřech letech však není dům obydlen a jeho údržba je prakticky nulová. Součástí rekonstrukce byla výměna krovu s vestavbou podkroví, přístavba směrem do dvora s rozšířením kuchyně ve II.NP (di 16m² zast. plochy), byly provedeny veškeré rozvody zdravotnické a elektro, nové podlahy, rovněž nové zařizovací předměty v koupelně, včetně povrchových úprav v interiéru celého domu, nová fasáda a výměna oken a interiérové úpravy.

Svislé konstrukce jsou v přízemí ze smíšeného zdiva, pravděpodobně z kamene, patře jsou stěny zčásti rovněž ze smíšeného zdiva, páleného i nepáleného, s vnitřní i vnější vápennou omítkou. Strop nad přízemím i patrem je dřevěný, trémový, vesměs s omítaným, vodorovným podhledem. V jednom pokoji II.NP je trémový strop s viditelnými trámy. Sklep v úrovni přízemní části tvoří valená, cihelná klenba. Sklep je mírně zapuštěný pod úroveň okolního terénu a přístupný po schodech. Střecha domu je sedlová, s dřevěným, zatepleným krovem, podkrovní místnosti a schodišťový prostor jsou zastropeny SK podhledem. Krytina je z betonových tašek na laťování. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Podlahy v obytných místnostech, na chodbě v kuchyni a v obou pokojích tvoří vesměs lino nebo dřevěná lakovaná dlažba. V kuchyni, koupelně a WC je keramická dlažba. V koupelně, WC a za kuchyňskou linkou jsou keramické obklady. Kuchyně neobsahuje linku, která byla odstraněna, jsou zde pouze přírady zdravotnické. V kuchyni je možnost stolování. Schody do podkroví jsou dřevěné, bez podstupnic. Dům je vytápěn jednak kamny na tuhá paliva a jednak plynovými nebo el. přímotopy. V současné době jsou všechny možnosti nefunkční. Přírady elektro i plynu jsou odpojené, kamna na tuhá paliva byly odstraněny. Dveře obytných pokojů jsou dřevěné, náplňové, do dřevěných zárubní. Okna jsou dřevěná zdvojená nebo i izolačním dvojsklem. Vchodové dveře jsou dřevěné, zčásti prosklené.

Výměry:

Zastavěná plocha domu:	81 m ²
Obestavěný prostor domu:	495 m ³

Druh stavby, účel využití:

Všechny prostory v domě jsou využívány k bytovým účelům jako jedna bytová jednotka. Z uvedeného popisu vyplývá, že dům je charakterizován jako rodinný. Jako takový je taky v plném rozsahu užíván.

Dispoziční řešení:

Dispoziční uspořádání a vybavení je na úrovni, která odpovídá standardu v dané lokalitě. Hlavní vstup do domu je v úrovni II.NP, z dvorního průčelí přes vchodové dveře do vstupního zádveří. Odtud do obytného prostoru, který tvoří kuchyně s jídelním koutem, pokoj (pracovna), ložnice a příslušenství. Z chodby je přístup ke schodišti a do podkroví, na jehož mezipodestě je vstup do komory. Z chodby je rovněž přístup do obytných pokojů a do koupelny s WC.

Přístup do I.NP je samostatný z venkovního průčelí domu. Do místnosti skladu a také do klenbového sklípku je přístup z venkovního ochozu. Za vstupními dveřmi do obytné části se v I. NP nachází chodba, ze které vedou dveře do sauny, koupelny s WC, a obytné místnosti s krbem. Obytná místnost je prosvětlena oknem, orientovaným do ulice, na jihovýchod. Do II.NP je odtud údajně možné vystoupit točitými schody. Tyto schody však z úrovně II.NP nebyly nalezeny. Z venkovního ochozu za samostatným vstupem jsou krátké schody do zemního sklepa, o půdorysných rozměrech přibližně 3,5 m x 2,0m.

V podkroví se nachází dvě oddělené místnosti – ložnice. Z jedné z nich je přístup na venkovní terasu. Celková dispozice domu je 5+1.

Popis technického stavu stavby:

Dům je po celkové rekonstrukci dokončen, není ovšem dlouhodobě obydlen ani řádně udržován. Konstrukce domu, stěny, podhledy, podlahy, krov a otvorové prvky, jsou prakticky bez viditelných poruch nebo vad. Pouze na zadní části levého bočního průčelí byla zjištěna trhlina v obvodovém zdivu, jejíž příčinou je pravděpodobně místní dosednutí základu.

Střešní krytina, včetně laťování je 22 let stará, stopy po poruchách nebo zatékání nebyly v obytné části zjištěny, vlastní krov je tedy v dobrém stavu. Terasa v úrovni podkroví, navazující na zadní průčelí domu je pravděpodobně s porušenou izolací a její nosné konstrukce mohou být při permanentním zatékání oslabeny nebo i znehodnoceny. Stav interiéru v úrovni přízemí nebylo umožněno zjistit.

Celkově je tedy technický stav domu možné charakterizovat jako zanedbaný. Údržba je dlouhodobě nulová, chybí zařízení kuchyně i otopná zařízení. Funkčnost zařizovacích předmětů, koupelny a WC v obou podlažích ani zabudovaných rozvodů zdravotní techniky a elektro nebyla zjištěna, pravděpodobně nebudou pro další využití bez rekonstrukce vhodné. Dům není bez odstranění závad způsobilý trvalého a plnohodnotného užívání.

Příslušenství stavby:

Příslušenstvím k domu jsou vedlejší stavby, jednoduchý, dřevěný přístřešek pro kryté parkování jednoho auta a malý domek na zahradní nářadí, dále venkovní úpravy, jako je přístřešek nad vstupem do domu, terasa, zpevněné plochy (ochoz), oplocení a přípojky IS. Bližší informace o stavbách příslušenství a venkovních úpravách nebylo možné, pro neproniknutelné, dlouhodobě neošetřované porosty, zjistit.

Základní popis pozemků:

Pozemek tvoří dvě parcely, stavební parc.č. 698 – zastavěná plocha a nádvoří s domem č.p. 4211 a vedlejšími stavbami a navazující parc.č. 1479 - zahrada. Obě parcely spolu tvoří funkční celek. Plocha mimo zástavbu je využívána jako dvůr a zahrada. Pozemek je v části od ulice k domu rovinný, poté přechází do svažitého terénu.

Přístup na pozemek je z veřejného prostranství před domem, parc.č. 665/1, kde probíhá veřejná, zpevněná komunikace. V místě je možnost napojení na inž. sítě – elektro, vodovod, kanalizaci a plynovod. V současné době je pozemek zarostlý původními, ale i náletovými porosty v neobvyklé míře. Je prakticky zamezeno průchodu z ulice k domu. Rovněž pozemek za domem (zahrada) je neproniknutelně zarostlý, převážně náletovými porosty. Bez odstranění převážné části těchto porostů není možné pozemky řádně užívat. Lokalita je v zóně 1 se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Jednotková cena je odvozena z cen nabízených obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách v okolí a je považována za průměrně nabízenou při prodeji v místě. Celková výměra pozemku je, v poměru k jeho zástavbě velmi příznivá, pro okolní zástavbu v lokalitě obvyklá. V místě jsou všechny IS, komunikace poblíž domu je obousměrná, průjezdná, se zpevněným povrchem. V místě je nízký provoz. Lokalizace domu je na okraji obce, v převážně bytové zóně. Žádné negativní vlivy nebyly zjištěny. V místě nejsou zpracovány cenové mapy stavebních pozemků. Průměrná zjištěná výše jednotkové ceny v lokalitě, pro stavební pozemek je 500,- až 1300,- Kč/m².

ZÁKLADNÍ POJMY A METODY OCENĚNÍ

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena):

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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

Stanovení tržní hodnoty

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

Metoda výnosová:

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

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

Metoda porovnávací:

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

POSUDEK

A) Výpočet ceny porovnávacím způsobem

PRAMEN ZJIŠTĚNÍ POROVNATELNÝCH NEMOVITOSTÍ:

Vlastní databáze nabídek prodeje nebo realizovaných prodeje nemovitostí, vytvořená systematickým shromažďováním a tříděním nabídek na internetových stránkách renomovaných realitních kanceláří nebo na serverech nemovitostí (např. www.reality.cz, www.sreality.cz, www.ceska-reality.cz a dalších) a uskutečněných prodeje. Uvedené nemovitosti k porovnávání jsou reálně nabízené ke dni aktualizace nebo byl realizován jejich prodej a datum uskutečnění prodeje nebyl dříve než před jedním rokem od aktualizace. Ceny porovnávaných nemovitostí jsou v době prodeje nebo v období aktualizace, lokalizace těchto nemovitostí je v obci nebo nejbližším možném okolí.

CHARAKTERISTIKA OBCE:

Aktualizace: říjen 20

Historické město Kyjov je kulturním a společenským střediskem severní části Slovácka a leží asi 20 km severně od Hodonína a 25 km na východ od Uherského Hradiště. Připojená obec Bohuslavice leží asi 6 km severozápadním směrem.

Dominantou města je na jižní Moravě ojedinělá renesanční radnice z let 1561-62. Zámeček se sgrafitovou výzdobou pochází přibližně ze stejné doby. Dnes slouží jako muzeum s národopisnými, historickými a přírodopisnými sbírkami. Poblíž připojené obce Bohuslavice, ležící na rozhraní Chřibů a Ždánského lesa, bylo nalezeno sídliště ze starší doby kamenné a zbytky středověké tvrze.

Kyjov je také významným národopisným centrem.

V blízkosti připojené obce Bohuslavice se nachází zajímavá přírodní památka Bohuslavické stráně s teplomilnou vegetací. Bohuslavice jsou klidnou lokalitou na trase z města Kyjova do Koryčan. Výhodou je příznivá vzdálenost od centra města Kyjova. V obci jsou běžně upravené komunikace a nabídka služeb je minimální. V okolí i ve vlastní obci je velmi malá nabídka pracovních míst. Trh s nemovitostmi zaznamenává výrazný vzrůst v této lokalitě. Dobré autobusové spojení. V oblasti je mírně nadprůměrná nezaměstnanost. Počet částí: 4

Katastrální výměra: 2988 ha Počet obyvatel: 12792 Z toho v produkt. věku: 7948 Průměrný věk: 37,3 Pošta: Ano Škola: Ano
Zdravotnické zařízení: Ano Policie: Ano Kanalizace (ČOV): Ano Vodovod: Ano Plynofikace: Ano

Pozemek, parc.č.698, jehož součástí je dům č.p.4211 v k.ú. **Bohuslavice u Kyjova**

LVč. 43

POROVNÁVANÉ NEMOVITOSTI-PŘEHLED:

- 

RD 4+1, velké pokoje a kuchyň, koupelna, WC, prostorná půda s možností další vestavby, vodovod, plyn, elektřina, sklep a studna. Odpadní vody svedeny do septiku. Na dvorku je studna a menší přístavky se vstupem do sklepa. Vytápění bylo řešeno plynovými vafkami, elektřina v hliníku, plynoměr i elektroměr odpojen. Dům je ze smíšeného zdiva, vlivem nákladní dopravy v obci je staticky narušen. Krov a krytina v relativně dobrém stavu, ze sklepa vzlíná vlhkost. Bez oprav je dům neobyvatelný. Zahrada za domem a sousední pozemek je ve vlastnictví obce a je možný odkup za rozumné ceny. Část domu je na cizím pozemku 35 m², je domluven odkup.
Stavba: Smíšená Stav objektu: Špatný Typ domu: Patrový Plocha zastavěná: 151 m² Užitná plocha: 122 m² Plocha podlahová: 122 m² Plocha pozemku: 151 m².
- 

Rodinný dům o velikosti 3+1, Kyjov-Bohuslavice, s krásným výhledem do okolí, který je přízemní, samostatně stojící se zahradou. Elektrika a plyn jsou v domě. Voda je vyvedena u domu. Vlastní studna s užitnou vodou. Dispozice: 1. vchod - vstupní chodba, doleva pokoj, doprava 2x pokoj. Druhým vchodem se dostaneme do kuchyně, koupelny a WC. Dům má kvelbený sklep. Budova: Cihlová Stav objektu: Před rekonstrukcí Poloha domu: Samostatný Umístění objektu: Klidná část obce Zástavba: Obytná Typ domu: Přízemní Plocha zastavěná: 153 m², Plocha užitná 90 m² Plocha pozemku: 350 m² Parkovací stání: 1x Topení: Ústřední plynové Odpad: Septik.

3.  Rodinný dům 2+1 určený k rekonstrukci v obci Lovčice u Kyjova, 45 km od Brna. V domě je voda, elektřina 220V/380V a plyn. Topení plynové – radiátory. V domě se nachází obývací pokoj, dětský pokoj a kuchyň. K dispozici je také koupelna a hospodářská místnost na dvorku spojená s obývací částí domku přes předsíň. Uvnitř za předsíň se dále nachází sklep s obloukovým stropem, který leží pod úrovní zahrady. Na konci dvorku ve tvaru L, jsou schody na zahradu, která leží nad úrovní domku a má výměru 216 m². Stavba: Cihlová, Stav objektu: Před rekonstrukcí, Poloha domu: Rohový, Umístění objektu: Centrum obce, Typ domu: Přizemní, Podlaží: 1, Plocha zastavěná: 161 m², Plocha pozemku: 499 m², Užitná plocha 65 m² Sklep: 1, Rok kolaudace: 1928, Voda: Dálkový vodovod, Topení: Ústřední plynové, Plyn: Plynovod, Odpad: Veřejná kanalizace, Elektřina: 230V, Doprava: Silnice, Autobus, Komunikace: Asfaltová.

4.  Přizemní rodinný dům o dispozici 3+1 v klidné ulici v Bohuslavicích u Kyjova. Dům má zádveří, prostornou chodbu, tři pokoje, kuchyň, spíž, koupelnu s vanou a WC, a chodbou na dvůr. Na něm se nachází vinný sklep a dílna. IS: Elektřina 220/380V, voda ze studny (přípojka u domu), plyn, kanalizace. Na domě proběhla částečná rekonstrukce (částečně plastová okna, koupelna), vytápění topidly WAF, ohřev vody bojler. Plocha zastavěná: 180 m² Užitná plocha: 150*0,75=113 m² Plocha pozemku: 497 m².

Započítatelná plocha domu: 139 m²

ZJIŠTĚNÍ CENY NEMOVITOSTI POROVNÁNÍM:

Porovnávaná nemovitost		Cena před a po redukcí na pramen ceny	Koef. redukce	Započítatelná plocha domu	Porovnání cen ve vztahu k oceňované nemovitosti:						Cena porovnávaná
					K ₁ vliv velikosti domu	K ₂ vliv polohy domu	K ₃ vliv příslušenství domu	K ₄ vliv pozemku	K ₅ stav vybavení domu	K ₆ stavebně technický stav	
1.	Rodinný dům v Ježově	800 000 Kč	0,85	122	1,14	1,20	1,00	1,10	1,00	1,10	1 125 590 Kč
		680 000 Kč			Menší	Horší	Obdobné	Horší	Obdobné	Horší	
2.	Rodinný dům v Bohuslavicích u Kyjova	1 050 000 Kč	1,00	90	1,54	1,00	0,90	1,00	0,90	0,95	1 244 282 Kč
		1 050 000 Kč			Menší	Obdobné	Lepší	Obdobné	Lepší	Lepší	
3.	Rodinný dům v Lovčicích	750 000 Kč	1,00	65	2,13	1,00	0,95	1,00	0,90	0,90	1 229 276 Kč
		750 000 Kč			Menší	Obdobné	Lepší	Obdobné	Lepší	Lepší	
4.	Rodinný dům v Bohuslavicích u Kyjova	1 343 000 Kč	1,00	113	1,23	0,95	1,00	1,00	0,85	0,95	1 267 206 Kč
		1 343 000 Kč			Menší	Lepší	Obdobné	Obdobné	Lepší	Lepší	
					Maximální porovnávaná cena:						1 267 206 Kč
					Minimální porovnávaná cena:						1 125 590 Kč
					Odchylka od průměru:						0,15
					Porovnávací hodnota celkem:						1 195 346 Kč

Poznámka:

Má-li koef. redukce hodnotu 1, jedná se o uskutečněný prodej a to v průběhu nejvýše dvou uplynulých let.

Cena nemovitosti, zjištěná porovnávacím způsobem činí:

1 200 000 Kč

Pozemek, parc.č.698 - zastavěná plocha a nádvoří a
parc.č. 1479 - zahrada ve funkčním celku

v k.ú. **Bohuslavice u Kyjova**

LVč. 43

PŘEHLED POROVNÁVANÝCH POZEMKŮ:

1.	Místo: Svatobořice-Mistřín	Výměra: 2912 m ²	Druh transakce: nabídka	Cena: 3 053 000 Kč
Popis: Pozemek v k. ú. Mistřín, o celkové výměře 2912 m ² . Jedná se o ornou půdu, pozemky jsou v klidné lokalitě obce Mistřín, na okraji velmi žádané výstavby rodinných domů. V územním plánu je pozemek veden jako plochy rezervy bydlení. Rovinatý pozemek se				
2.	Místo: Kostelec, okr. Hodonín	Výměra: 1867 m ²	Druh transakce: nabídka	Cena: 2 427 100 Kč
Popis: Stavební parcela v Kostelci u Kyjova, o celkové rozloze 1 867 m ² . Pozemek se nachází na okraji obce ve velmi klidné části. Šířka parcely od cesty je 40 m.				
3.	Místo: Kyjov-Bohuslavice	Výměra: 29468 m ²	Druh transakce: nabídka	Cena: 16 796 760 Kč
Popis: Pozemek o velikosti 29.468 m ² v Bohuslavicích u Kyjova. Část územního celku (cca 6.000 m ²) je vedena dle územního plánu pro výstavbu RD. V sousedství další parcely (ostatní plochy) o celkové rozloze 17.800 m ² s možností rozšíření investičního záměru. Sítě v dosahu.				

ZJIŠTĚNÍ CENY POROVNÁNÍM:

Porovnáváný pozemek	Cena před a po redukcí na pramen ceny (Kč/m ²)	Koef. red.	Redukce porovnávané ceny ve vztahu k oceňovanému pozemku:								Cena porovnávaná (Kč/m ²)
			K ₁ lokalita	K ₂ dopravní dostupnost	K ₃ tvar pozemku	K ₄ velikost pozemku	K ₄ zasta- vitelnost	K ₅ dosr- tup- nost IS	K ₆ názor zpraco- vatele ocenění		
1. Pozemek ve Svatobořicích-Mistříně	1 048	0,95	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	804,30	
	996,00		Lepší	Obdobné	Obdobné	Obdobné	Obdobné	Obdobné	Lepší		
2. Pozemek v Kostelci u Kyjova	1 300	0,95	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,75	787,30	
	1235,00		Lepší	Obdobné	Obdobné	Obdobné	Obdobné	Obdobné	Lepší		
3. Pozemek v Kyjově-Bohuslavicích	570	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,25	1,00	712,50	
	570,00		Obdobné	Obdobné	Obdobné	Obdobné	Obdobné	Horší	Obdobné		

Maximální porovnávaná cena: **804,30 Kč/m²**

Minimální porovnávaná cena: **712,50 Kč/m²**

Jednotková cena nemovitosti, zjištěná porovnáním: **754,26 Kč/m²**

Parc.č. st. 698 + část parc.č. 1479

Výměra porovnávaného pozemku: 1000 m²

Porovnávací cena po zaokrouhlení:

754 300 Kč

Parc.č. 1479

zbylá část

Výměra porovnávaného pozemku: 1071 m²

V části K₄ - zastavitelnost je koef. 0,3

Porovnávací cena po zaokrouhlení:

242 300 Kč

Celkem:

996 600 Kč

B) Přehled výměr staveb a pozemků

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

Pozemek, parc.č.698, jehož součástí je dům č.p.4211 v k.ú. **Bohuslavice u Kyjova** LVč. 43

I) PARAMETRY STAVEB

HLAVNÍ STAVBA:	Zastavěná plocha:	Obestavěný prostor:
Dům č.p.4211	81 m ²	495 m ³
VEDLEJŠÍ STAVBY:	0 m ²	0 m ³
Zastavěná plocha staveb celkem:	81 m²	495 m³

II) VÝMĚRY:

Zastavěné plochy:

1 NP	6,66*9,60+5,90*2,90 =	81,05 m ²
2 NP	6,66*11,26+2,68*1,22 =	78,26 m ²
3 NP (Podkroví)	6,66*5,60+3,10*3,70 =	48,77 m ²
Zastavěná plocha domu:		81,05 m²
Obestavěný prostor:		
VRCHNÍ STAVBA	(6,66*11,26+2,68*1,22)*5,10 =	399,13 m ³
ZASTŘEŠENÍ	(6,66*5,60+3,10*3,70)*2,35*0,5 =	95,61 m ³
Obestavěný prostor domu:		494,74 m³

III) PODLAHOVÉ PLOCHY PODLE ÚČELU VYUŽITÍ:

		pro účely výpočtu porovnávací ceny.		
Prostory účelně využitelné	Zastavěná plocha	Koef. zastavěnosti	Koef. využitelnosti	Využitelné plochy
pro bydlení	208 m ²	0,67	1,00 =	139 m ²
jako sklady mimo obytné podlaží (sklepy)	0 m ²	0,60	0,50 =	0 m ²
pro garážování (vestavěné)	0 m ²	0,75	0,50 =	0 m ²
jako průjezdy	0 m ²	0,75	0,50 =	0 m ²
jako terasy, balkóny	0 m ²	1,00	0,50 =	0 m ²
jako provozní (nebytové)	0 m ²	0,70	1,00 =	0 m ²
jiné účely	0 m ²	0,70	1,00 =	0 m ²
Využitelné plochy celkem:				208 m²
Započítatelné plochy celkem:				139 m²
z toho nebytový prostor:				0 m²

IV) POZEMKY A POROSTY:

Přehled pozemků:	parc.č. 698	zastavěná plocha a nádvoří	258 m ²
	parc.č. 1479	zahrada	1813 m ²
	Výměra pozemku celkem:		2071 m²

C) Výpočet ceny výnosovým způsobem

I) VĚCNÁ HODNOTA NEMOVITOSTI

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

A) STAVBY:

Hlavní stavba:	495 m ³ x	5 200 Kč /m ³ =	2 572 670 Kč
Stáří stavby:	24 roků		
Doba dalšího trvání:	46 roků		
Předpokládaná životnost:	70 roků		
Opotřebení:	34,3%	Věcná hodnota:	1 690 612 Kč

Vedlejší stavby a venkovní úpravy :

$0 \text{ m}^3 \times$	$0 \text{ Kč / m}^3 =$	0 Kč	
průměrné opotřebení:	0,00%	Věcná hodnota:	0 Kč
Reprodukční hodnota celkem:		Součet:	1 690 612 Kč

B) POZEMEK:

258 m^2		
1813 m^2		996 600 Kč
Věcná hodnota nemovitosti celkem:		2 687 212 Kč

II) VÝNOSOVÁ HODNOTA NEMOVITOSTI

Stav nemovitosti neumožňuje její užívání bez závad. Z toho důvodu není výnosová hodnota zjišťována

D) Zjištění obvyklé ceny

Pozemek, parc.č.698, jehož součástí je dům č.p.4211 v k.ú. **Bohuslavice u Kyjova** LVč. 43

Hodnota výnosová	nezjišťuje se
Administrativní ocenění:	nezjišťuje se
Věcná hodnota:	2 687 212 Kč
Porovnávací cena:	1 200 000 Kč

Rozhodující je porovnávací cena.

$C_{opt.} =$ **1 200 000 Kč**

II) REDUKCE CENY, VZHLEDEM K MIMOŘÁDNÝM MOŽNÝM VLIVŮM NA USKUTEČNĚNÍ PRODEJE:

1) Vlivy užívání nemovitosti	bez vlivu	Hodnocení:	1,00
2) Vlivy vlastnických a sousedských vztahů	bez vlivu	Hodnocení:	1,00
3) Jiné vlivy	bez vlivu	Hodnocení:	1,00
Index vyjadřující možné vlivy na uskutečnění prodeje nemovitosti v místě a čase:			$i_s =$ 1,00

Výsledná cena ($C_{opt.} \times i_s$) : **1 200 000 Kč**

III) KOMENTÁŘ K OBVYKLÉ CENĚ:

Dům byl do současné podoby uveden v roce 1998 po celkové rekonstrukci. Ke dni prohlídky se dům nachází ve stavu, kdy ji nelze bez odstranění závad řádně a plnohodnotně užívat. Dům je patrový, nepodsklepený, s vestavěným, obytným podkrovím. Konstrukčně se jedná o zděnou, tradiční stavbu. Dispozice a architektonické řešení je, vzhledem k obdobné zástavbě v okolí, na standardní úrovni. Dispozice domu je 5+1, a příslušenství. Pokoje i místnosti příslušenství jsou vesměs průchozí. Vstup na pozemek je z ulice z veřejného pozemku – komunikace veřejného významu. Pozemek, náležející k domu je z části zastavěn. Možnost dalšího rozšíření domu nebo výstavby venkovních staveb nebo úprav je reálný. V úvahu se při zjišťování obvyklé ceny kromě technického stavu bere i dlouhodobé zanedbání údržby, které způsobilo zvýšené opotřebení interiéru i exteriéru stavby a také zanedbání péče o porosty v okolí domu. Rovněž je nutné brát i v úvahu určitý potenciál v tom, že nápravu závadního stavu domu i stav jeho okolí lze realizovat za relativně nízké investice.

Zjištěná hladina cen srovnatelných nemovitostí v místě a okolí se ke dni ocenění pohybuje v intervalu od 0,75 do 1,37mil. Kč. Pokládám za odůvodněné zvažovat obvyklou cenu nemovitosti, vzhledem k popsanému technickému stavu domu a lokalizaci domu, v horní polovině zjištěného cenového rozpětí. Celkový vzhled, architektonické řešení a dispoziční uspořádání interiéru domu je průměrné, poloha nemovitosti u málo frekventované, veřejné komunikace charakterizují, z hlediska pohody bydlení pozitivně. Dům vykazuje závady a není možné jej účelně a plnohodnotně využívat bez odstranění těchto závad.

Silné stránky:

Tradiční, zděná stavba domu.

Dobrá poloha domu v klidové zóně a v dostupné vzdálenosti od centra Kyjova (MHD).

Slabé stránky:

Dlouhodobě zanedbaná údržba a závady z toho plynoucí.

E) REKAPITULACE

PŘEHLED OCENĚNÍ NEMOVITOSTI:

Pozemek , parc.č.698, jehož součástí je dům č.p.4211 a navazující pozemek parc.č.1479 ve funkčním celku v k.ú. Bohuslavice u Kyjova okr. Hodonín obec: Kyjov LVč. 43			
Pozemek : parc.č. 698	zastavěná plocha a nádvoří	parc. č. 1479	zahrada

Obvyklá cena nemovitosti:

1 200 000 Kč

Slovy: Jedenmiliondvěstětisíc Kč

Obvyklá cena práv, spojených s nemovitostí nebo závad, váznoucích na nemovitosti :

Reálná věcná břemena nebo služebnosti, ovlivňující obvyklou cenu, např. věcné břemeno doživotního užívání, nebyla zjištěna.

Závady váznoucí na nemovitosti (služebnosti a reálná věcná břemena), které by pro svůj charakter z hlediska celospolečenských zájmů měly být nadále zajištěny, např. ochranná pásma, IS, průchody a přechody, atd., nebyly zjištěny.

Nebylo zjištěno žádné právo, odpovídající služebnosti nebo reálnému věcnému břemeni, ani jiné právo, neregistrované v Katastru nemovitostí přísl. Katastrálního úřadu, např. nájemní, které by se vztahovalo na oceňovanou nemovitost.

Jiné závazky a práce, váznoucí na nemovitosti, než uvedené, nebyly zjištěny.

ing. František Dobiáš

Perunská 46

695 04 Hodonín

V Hodoníně: 15.10.2020



Znalecká doložka:

Znalec jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 4. 10. 1983, čj. ZT 1340/83 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí.

ing. František Dobiáš

Perunská 46

695 04 Hodonín

V Hodoníně: 15.10.2020



Přílohy:

Příloha č. 1 - Fotodokumentace

Příloha č. 2 - Výpis z KN

Příloha č. 3 - Situace

2 strany

1 strana

1 strana

Příloha č. 1

k znaleckému posudku č. 3912 - 28/2020

FOTODOKUMENTACE:



Vstupní závětrří



Předsíň



Kuchyně



Předpokoj, pracovna



Pokoj



Koupelna



Prostor schodiště



Pokoj v podkroví



Terasa na úrovni podkroví



Pokoj v podkroví



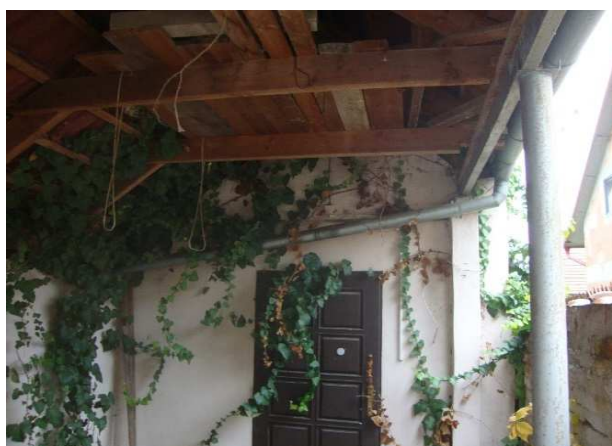
Pokoj v podkroví



Přístřešek samostatně stojící - carport



Pohled na pozemek zahrada z terasy domu



Přístřešek navazující na dům



Ochoz kolem bočního průčelí a venkovní schody



Pohled z ulice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.11.2019 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 52 INS 26114/2019 pro Martin Horák, Mgr.

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586307 Kyjov

Kat.území: 606588 Bohuslavice u Kyjova

List vlastnictví: 43

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Bábík Michal, Bohuslavice 4211, 69655 Kyjov		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

698

258 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Bohuslavice, č.p. 4211, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: 698

1479

1813 zahrada

zemědělský půdní
fond

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

k zajištění veškerých peněžitých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných dluhů:

- na splacení jistiny úvěru v celkové výši 937.000,00 Kč s příslušenstvím
- budoucích dluhů, které vzniknou do 15.9.2051 až do celkové výše 1.874.000,00 Kč

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 1479, Parcela: 698

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN/0565339159 ze dne 22.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2016 11:33:12. Zápis proveden dne 15.04.2016.

V-1819/2016-738

Pořadí k 23.03.2016 11:33

o Zákaz zcizení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 1479, Parcela: 698

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN/0565339159 ze dne 22.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2016 11:33:12. Zápis proveden dne 15.04.2016.

V-1819/2016-738

Pořadí k 23.03.2016 11:33

D Poznámky a další obdobné údaje

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.

