ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 13279-501/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	ALFA insolvenční, v.o.s. insolvenční správce dlužníků manželů Ing. Jaroslava Trse a Lenky Trsové, Husova 165/5, 602 00 Staré Brno
Číslo jednací:	KSBR 40 INS 24872 / 2020
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Hodonín, okres Hodonín
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	02.03.2021
Zpracováno ke dni:	02.03.2021
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 11 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 22.03.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny garáže s č. ev. 288 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 7307 v obci Hodonín, okres Hodonín.

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 stanovení 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 z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Garáž v obci Hodonín, okres Hodonín
Adresa předmětu ocenění:	Hodonín, okres Hodonín
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Hodonín
Obec:	Hodonín
Ulice:	
Katastrální území:	Hodonín

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 02.03.2021. V den prohlídky nebyla provedena prohlídka předmětu ocenění. Zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

SJM Trs Ladislav Ing. a Trsová Jitka

Nemovitosti:

Garáž s č.ev. 288 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 7307 v obci Hodonín, okres Hodonín.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla doložena.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná garáž má jedno nadzemní podlaží, nemá žádné podzemní podlaží a není podsklepená. Odhadem byla objekt postavena v roce 1980.

Základy jsou betonové bez izolace, objekt je cihlové konstrukce, stěny mají tloušťku do 30 cm a stropy jsou z dřevěných trámů. Má šikmou střechu, střešní krytina je tvořena živičnou lepenkou, objekt je bez klempířských prvků. Objekt nemá vnější omítky a zateplení pláště není provedeno.

Zastavěná plocha je 19 m^2.

Podlahová plocha je odhadem (80 % zastavěné plochy) o rozloze 15,20 m^2.

Jsou zde jednoduchá dřevěná okna, garáž nemá instalována žádná vrata a podlaha je tvořena cementovým potěrem. V objektu se nepředpokládá další vybavení.

Stěny jsou bez vad, střecha je bez vad, okna v objektu jsou bez vad, podlahy v objektu jsou bez závad, vady vybavení nejsou a rozvody v objektu jsou bez vad. Stav garáže je dobrý.

Pozemek je bez porostů, není oplocen. Pozemek je rovinatý. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě.

Garáž je postavena v západní části obce a charakter okolí odpovídá průmyslové oblasti. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a 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 objektu je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, vybavenost úřady v okolí: kompletní soustava úřadů v blízkém okolí a v obci je pobočka České pošty.

Lokalita, ve které je garáž postavena, je klidná a bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti.

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů ve vzdálenosti dojezdové a jsou zde dobré parkovací možnosti přímo u objektu.

Vlastník objektu není v kontaktu se sousedy a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňovaná nemovitost není zatížena věcnými břemeny.

Zóna s vysokým rizikem povodně.

Tabulkový popis		
Popis garáže	Typ garáže	parkovací místo
	Počet nadzemních podlaží	1
	Počet podzemních podlaží	0
	Rok výstavby	1980
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Základy	betonové bez izolace
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	dřevěné trámové
	Tloušťka stěn	Do 30 cm
	Střecha	Rovná/šikmá
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	chybí
	Vnější omítky	chybí
	Vnitřní omítky	nezjištěno
	Typ oken v garáži	dřevěná jednoduchá
	Vrata	chybí
	Elektřina	nezjištěno
	Vodovod	nezjištěno
	Svod splašek	nezjištěno
	Plynovod	nezjištěno
	Řešení vytápění	nezjištěno
	Řešení ohřevu vody	nezjištěno
	Podlahy v garáži	cementový potěr
	Popis stavu garáže	dobrý

	Vady garáže	zdivo: bez vad střecha: bez vad okna: bez vad podlahy: bez vad vybavení: bez vad rozvody: bez vad
Popis pozemku garáže	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	průmyslová zóna
	Poloha v obci	západní část obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a 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,
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	Zóna s vysokým rizikem povodně	

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 02.03.2021 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná

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

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsaný 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 stanovení 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. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Základní informace

LV:	3555
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Hodonín
Obec:	Hodonín
Katastrální území:	Hodonín
Počet obyvatel:	24 512

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 011,00 Kč/m²**

Obsah znaleckého posudku

1. GARÁŽ

2. POZEMEK

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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	I	0,70
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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}750}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}700}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,02
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

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = \mathbf{0,816}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P = 0,612}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P = 0,571}$

1. GARÁŽ

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	41 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	1 689,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP: = 19,00 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	19,00 m^2	2,50 m

Obestavěný prostor

1.NP:	=	47,50 m^3
Obestavěný prostor - celkem:	=	**47,50 m^3**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	**č.**	**V_i**
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: řadová	I	-0,01
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 41 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 41 = \mathbf{0{,}795}$

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{5} V_i) * V_6 * 0{,}795 = \mathbf{0{,}771}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{0{,}700}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0{,}816}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 1 689,- Kč/m^3 * 0,771 = 1 302,22 Kč/m^3

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 47,50 m^3 * 1 302,22 Kč/m^3 * 0,700 * 0,816= 35 331,83 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 35 331,83 Kč

2. POZEMEK

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{0{,}700}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0{,}816}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,700 * 1,000 * 0,816 = **0,571**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 011,-	0,571		577,28

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	Pozemek pod garáží	7307	19	577,28	10 968,32
Stavební pozemek - celkem			19		**10 968,32**

POZEMEK - zjištěná cena celkem = **10 968,32 Kč**

Rekapitulace

1. GARÁŽ 35 332,- Kč
2. POZEMEK 10 968,- Kč

Výsledná cena - celkem: 46 300,- Kč

slovy: Čtyřicetšesttisíctřista 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.

Garáž v obci Hodonín, okres Hodonín

Garáž obec Hodonín					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Hodonín, okres Hodonín	15.2 m²	Dobrý	Cihlová	-
1	Na Výhoně, Hodonín, okres Hodonín	19 m²	Dobrý	Cihlová	elektřina
2	Hodonín, okres Hodonín	21 m²	Dobrý	Skeletová	elektřina
3	Hodonín, okres Hodonín	19 m²	Dobrý	Cihlová	-
4	Hodonín, okres Hodonín	19 m²	Dobrý	Skeletová	Elektřina, montážní jáma

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	12.421,05 Kč	0.9	11.178,95 Kč	1.00	0.98	1.00	1.00	1.05	1.00	1.0290	10.863,88 Kč
2	10.276,19 Kč	Nepoužit	10.276,19 Kč	1.00	0.97	1.00	0.90	1.00	1.00	0.8730	11.771,12 Kč
3	7.894,74 Kč	Nepoužit	7.894,74 Kč	1.00	0.98	1.00	1.00	1.05	1.00	1.0290	7.672,24 Kč
4	11.357,89 Kč	Nepoužit	11.357,89 Kč	1.00	0.98	1.00	0.90	1.10	1.00	0.9702	11.706,78 Kč

Celkem průměr	10.503,50 Kč
Minimum	7.672,24 Kč
Maximum	11.771,12 Kč
Směrodatná odchylka - s	1.932,24 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	8.571,26 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	12.435,74 Kč

K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu
K3 - Koeficient úpravy na celkový stav
K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Komentář k nemovitosti č. 1: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – vybavení či menší pozemek. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) nižší než 1."

Komentář k nemovitosti č. 3: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – vybavení či menší pozemek. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) nižší než 1.

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

10.503,50 Kč/m²
*
15,20 m²
= 159.653 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

160.000,-- Kč

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Garáž obec Hodonín					
č.	**K1 - poloha**	**K2 - velikost**	**K3 - stav**	**K4 - konstrukce**	**K5 - další vlastnosti**
Oceňovaný objekt	Hodonín, okres Hodonín	15.2 m^2	Dobrý	Cihlová	-
1	Na Výhoně, Hodonín, okres Hodonín	19 m^2	Dobrý	Cihlová	elektřina
2	Hodonín, okres Hodonín	21 m^2	Dobrý	Skeletová	elektřina
3	Hodonín, okres Hodonín	19 m^2	Dobrý	Cihlová	-
4	Hodonín, okres Hodonín	19 m^2	Dobrý	Skeletová	Elektřina, montážní jáma

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu".

Výpočet relace č.1

č.	**Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2**	**Objektivizace nabídkové ceny**	**Cena po objektivizaci**
1	12.421,05	0,90	11.178,95
2	10.276,19	-	10.276,19
3	7.894,74	-	7.894,74
4	11.357,89	-	11.357,89
Maximální hodnota		11.357,89	(případ č.4)
Minimální hodnota		7.894,74	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,4387	OK
Aritmetický průměr		**10.176,94**	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Garáž obec Hodonín						
č.	**K1 - poloha**	**K2 - velikost**	**K3 - stav**	**K4 - konstrukce**	**K5 - další vlastnosti**	**Váha srovnání**
Oceňovaný objekt	Hodonín, okres Hodonín	15.2 m^2	Dobrý	Cihlová	-	X
1	Na Výhoně, Hodonín, okres Hodonín	19 m^2	Dobrý	Cihlová	elektřina	3
2	Hodonín, okres Hodonín	21 m^2	Dobrý	Skeletová	elektřina	2
3	Hodonín, okres Hodonín	19 m^2	Dobrý	Cihlová	-	3
4	Hodonín, okres Hodonín	19 m^2	Dobrý	Skeletová	Elektřina, montážní jáma	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	12.421,05	0,90	11.178,95	3	33.536,85
2	10.276,19	-	10.276,19	2	20.552,38
3	7.894,74	-	7.894,74	3	23.684,22
4	11.357,89	-	11.357,89	3	34.073,67
Mezisoučet				11	111.847,12
Celkem					**10.167,92**

Základní cena: 10.167,92 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

10.167,92 * 1,0000 = **10.167,92 Kč/m²**

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu" je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

10.167,92 Kč/m²

* 15,20 m²

= 154.552,38 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

155.000,-- Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	12.421	0,90	11.178,95
2	10.276	-	10.276,19
3	7.895	-	7.894,74
4	11.358	-	11.357,89
Střední hodnota			10.176,94
Medián			10.727,57
Rozdíl max-min			3.463,15
Minimum			7.894,74
Maximum			11.357,89

F. ZÁVĚR:

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

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

160.000 Kč

Slovy: jednostošedesáttisíc 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. Václav Vyhnálek, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 22.03.2021

Ing. Václav Vyhnálek 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 13279-501/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

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

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 7307
Obec:	Hodonín [586021]
Katastrální území:	Hodonín [640417]
Číslo LV:	3555
Výměra [m²]:	19
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. ev. 2088

Z důvodu vysokého nárůstu počtu přístupů do aplikace je zobrazování náhledu mapy dočasně vypnuto

Zobrazení mapy

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Trs Ladislav Ing. a Trsová Jitka,	
Trs Ladislav Ing., Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno	
Trsová Jitka, Jeronýmova 1427/15, Židenice, 61800 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Ing. Trs Ladislav
Zahájení exekuce - Trsová Jitka

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 Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 03.03.2021 20:00.

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	3555
Katastrální území:	Hodonín [640417]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Trs Ladislav Ing. a Trsová Jitka,	
Trs Ladislav Ing., Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno	
Trsová Jitka, Jeronýmova 1427/15, Židenice, 61800 Brno	

Pozemky

Parcelní číslo
st. 7307

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

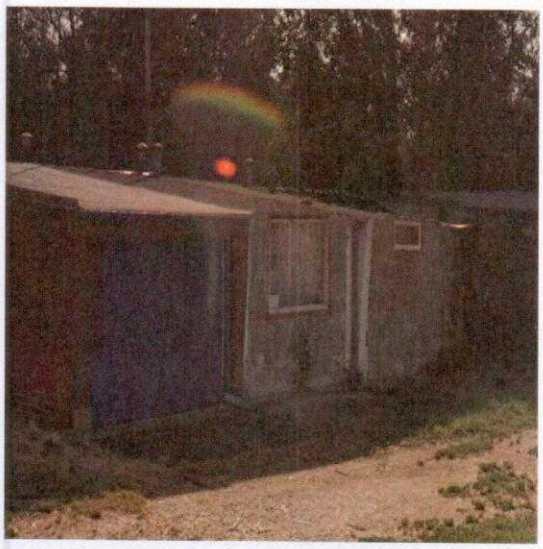
Práva stavby

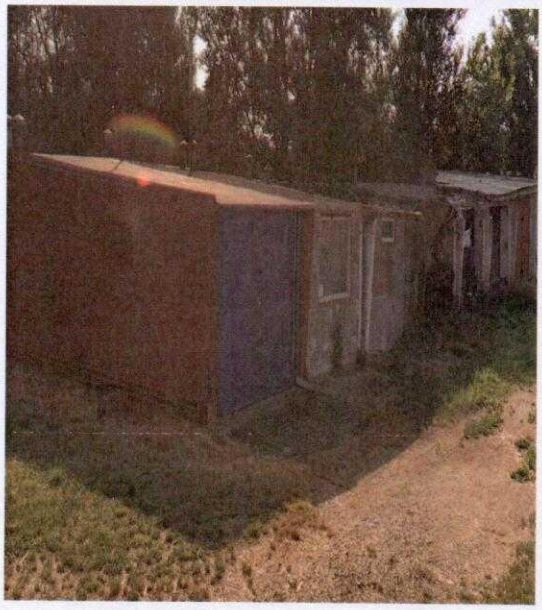
Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 03.03.2021 20:00.

Pořízená fotodokumentace





Povodňové riziko

Riziková zóna pro vybranou parcelu

Zóna 4 zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -566533 **Y:** -1203144
Souřadnice GPS: N: 48°50'44,25" **E:** 17°5'54,84"
Kód parcely 3216591706 (dle registru RÚIAN)
Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod

Copyright © 2021 CEDA Maps a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

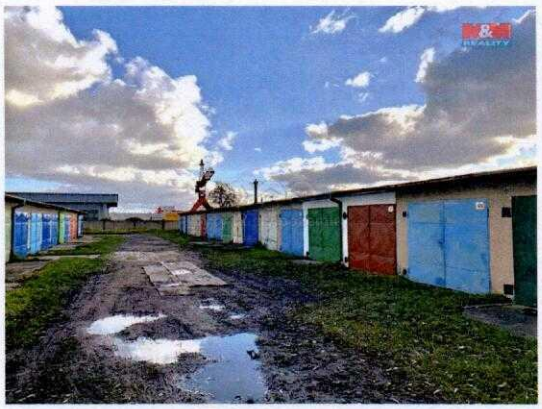
- **Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.
- **Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.
- **Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.
- **Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR
Kód parcely - předávací kód parcely dle registru RÚIAN

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

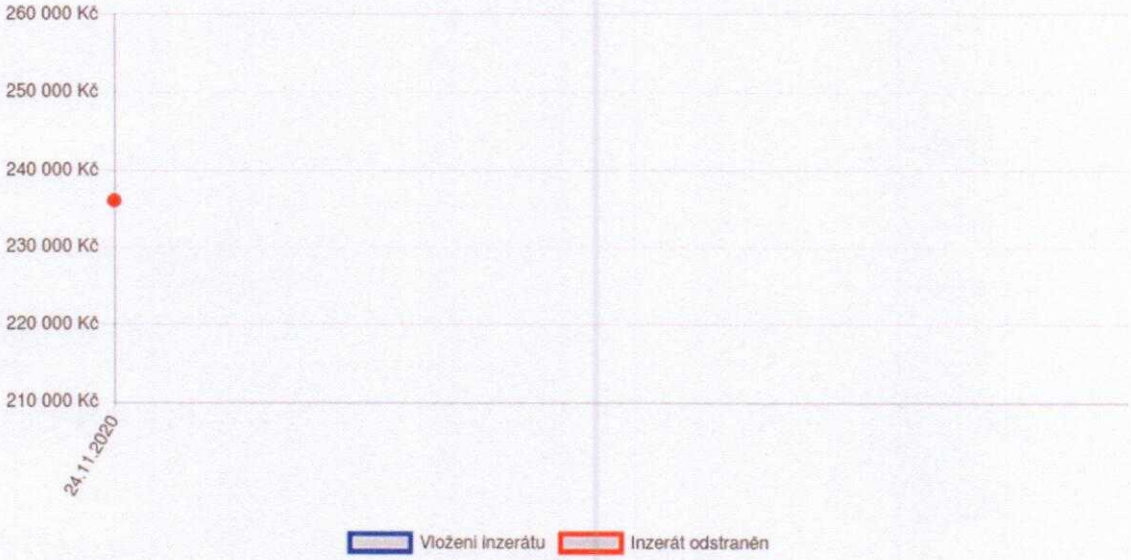


Prodej, Garáž, 19 m^2, Na Výhoně, Hodonín, okres Hodonín

Celková cena: 236.000 Kč

Adresa: Na Výhoně, Hodonín, okres Hodonín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



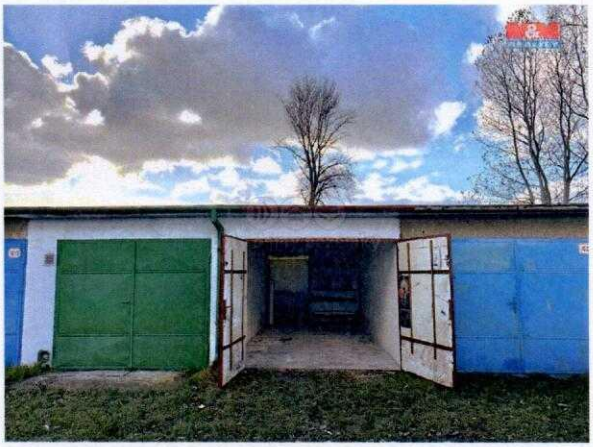
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Na Výhoně, Hodonín, okres Hodonín	**Zastavěná plocha (m2)**	19
Cena	236 000 Kč	**Plocha užitná**	19
Poznámka k ceně	236 000 Kč za nemovitost, včetně provize	**Podlahová plocha**	19
Konstrukce budovy	Cihlová	**Elektřina**	120V
Stav objektu	Dobrý	**Umístění objektu**	Okraj obce

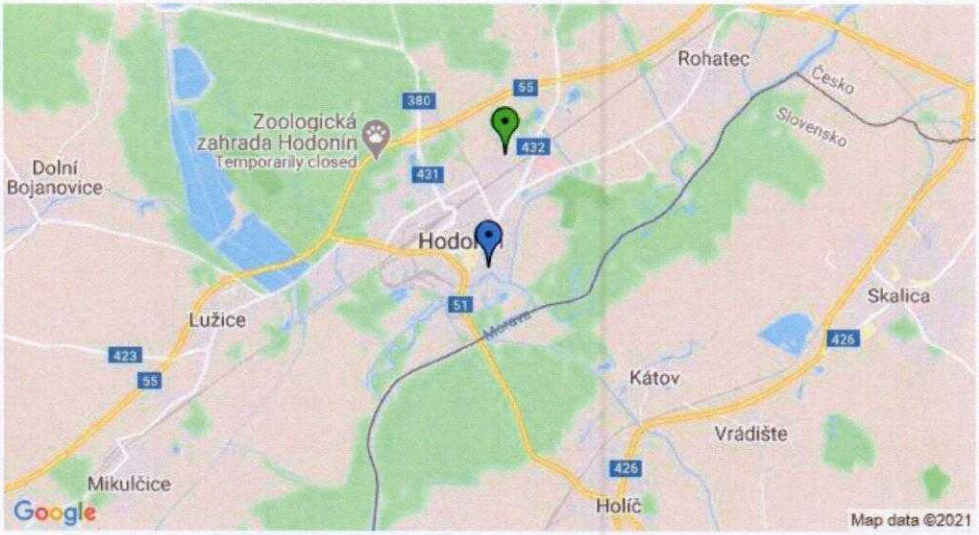
Slovní popis

Nabízíme prodej garáže o výměře 19 m2 ve městě Hodonín. Garáž je ve velmi dobrém stavu, na vlastním pozemku, zavedena elektřina 230V a 380V. Na garáži proběhla oprava střechy cca před 5 lety. Pro více informací kontaktujte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

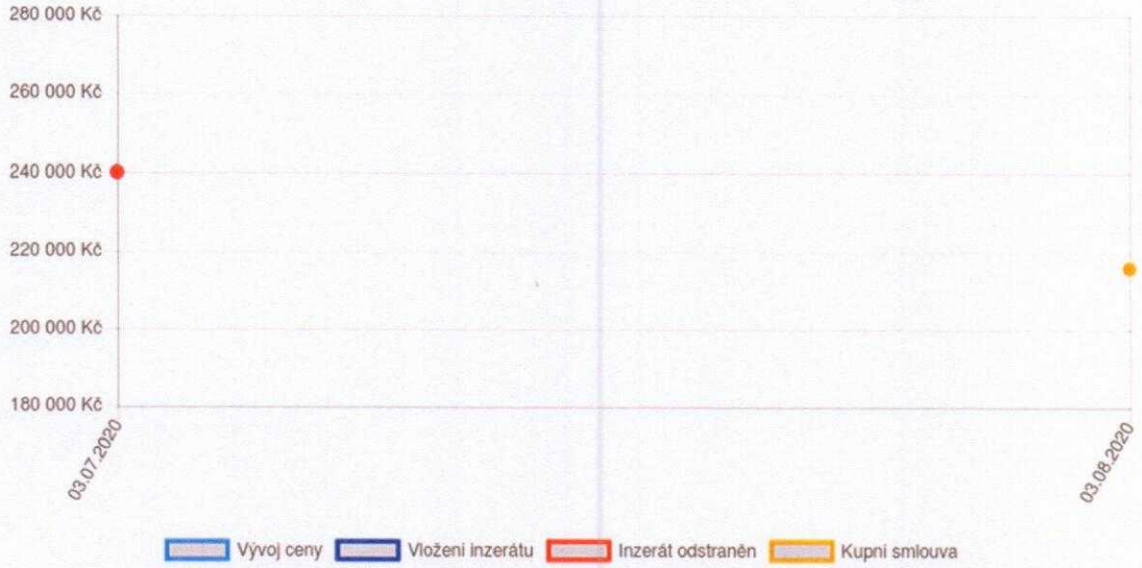
1. Identifikace

Prodej, Garáž, 21 m^2, Hodonín, okres Hodonín

Celková cena: 215.800 Kč

Adresa: Hodonín, okres Hodonín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



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

Adresa	Hodonín, okres Hodonín	**Poznámka k ceně**	240 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Cena dle kupní smlouvy	215 800 Kč	**Konstrukce budovy**	Skeletová
Kupní smlouva podepsaná dne	03.08.2020	**Stav objektu**	Dobrý
Číslo řízení	V-5186/2020	**Plocha užitná**	21

Slovní popis

Zděná řadová poschoďová garáž v Hodoníně, ulice Vančurova. Garáž ve výborném stavu se zavedenou elektřinou se nachází v žádané lokalitě u základní školy Vančurova v blízkosti bytových domů na ulici Vančurova, Sídlištní a Brandlova. Je vhodná pro umístnění auta, motorky, nebo jako skladovací prostor. Pro více informací a prohlídku garáže volejte realitní specialistku Dáliu Josefovou.

4. Fotodokumentace

5. Mapové zobrazení

Oceňovaná nemovitost

Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

Prodej, Garáž, 19 m^2, Hodonín, okres Hodonín

Celková cena: 150.000 Kč

Adresa: Hodonín, okres Hodonín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

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

Adresa	Hodonín, okres Hodonín	**Konstrukce budovy**	Cihlová
Cena dle kupní smlouvy	150 000 Kč	**Stav objektu**	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	15.10.2020	**Zastavěná plocha (m2)**	19
Číslo řízení	V-7041/2020	**Plocha užitná**	19
Poznámka k ceně	160 000 Kč za nemovitost, včetně provize	**Umístění objektu**	Okraj obce

Slovní popis

Nabízíme k prodeji zděnou garáž v Hodoníně v průmyslové zóně Kapřiska. Výměra je cca 19 m2. Elektřina není k dispozici. Pro více informací kontaktujte realitního makléře.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

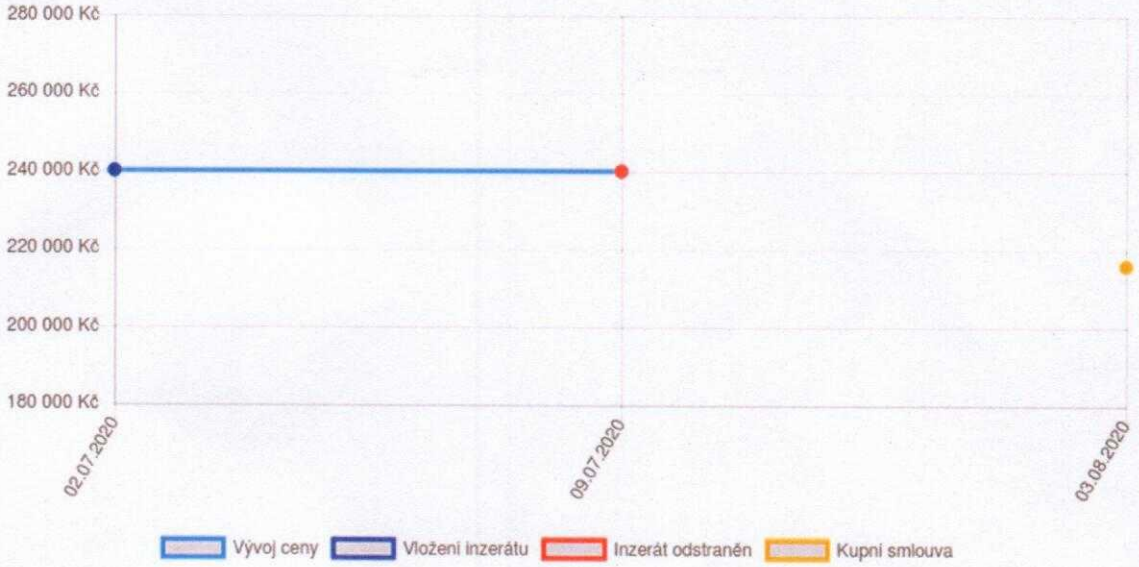
1. Identifikace

Prodej, Garáž, 19 m^2, Hodonín, okres Hodonín

Celková cena: 215.800 Kč

Adresa: Hodonín, okres Hodonín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



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

Adresa	Hodonín, okres Hodonín	**Konstrukce budovy**	Skeletová
Cena dle kupní smlouvy	215 800 Kč	**Stav objektu**	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	03.08.2020	**Plocha užitná**	19
Číslo řízení	V-5311/2020	**Elektřina**	230V
Poznámka k ceně	240 000 Kč za nemovitost, včetně provize		

Slovní popis

Garáž v Hodoníně - Bažantnici. Nabízíme řadovou garáž s číslem evidenčním o ploše 19 m2 s montážní jámou. Garáž je v dobrém technickém stavu a nachází se v Bažantnici v blízkosti prodejny Lesanka. Elektřina 220 v, ale momentálně je odpojená, možnost znovu napojení. Pro více informací a prohlídku garáže volejte realitní specialistku Dáliu Josefovou.

4. Fotodokumentace

5. Mapové zobrazení

Oceňovaná nemovitost

Srovnávaná nemovitost