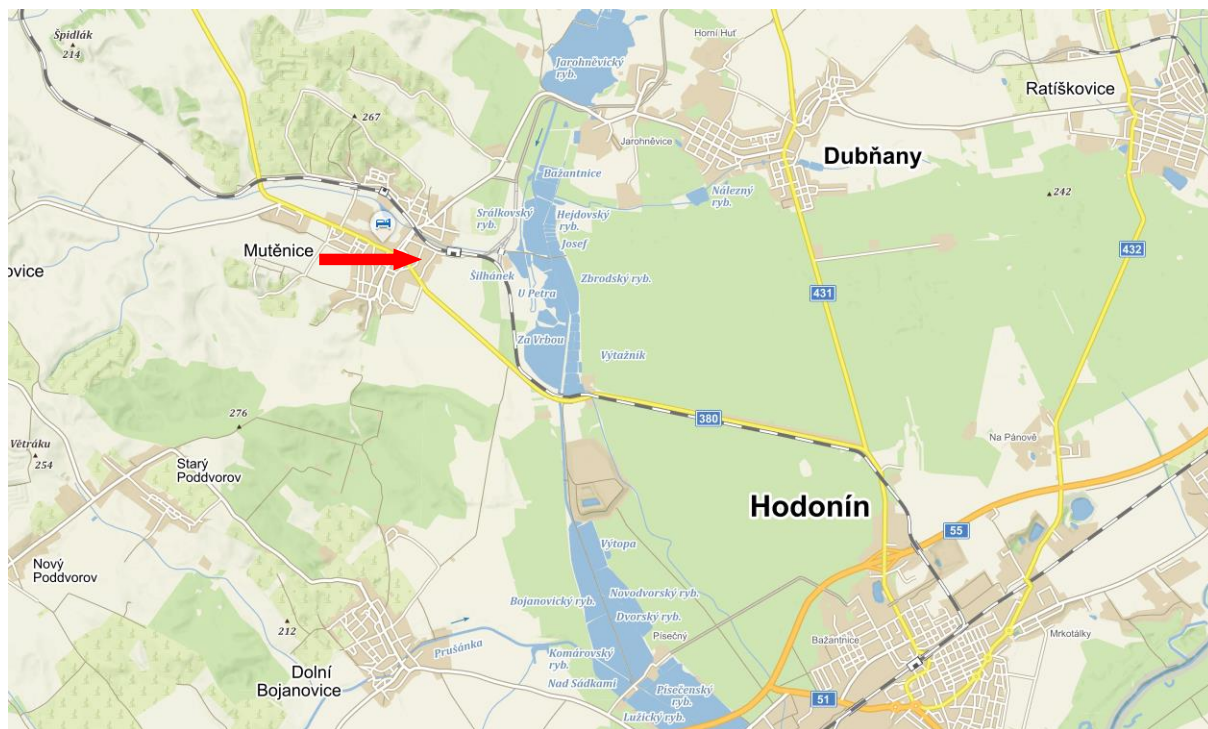


Znalecký posudek č. 6378 – 108/2017

v oboru ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí

o obvyklé ceně nemovité věci - pozemku **parcelní číslo st. 1095**, jehož součástí je **objekt občanské vybavenosti bez č.p./č.e.** (stojící i na části pozemku parcelní číslo 1096/1) v katastrálním území Mutěnice, obci Mutěnice, okrese Hodonín

**Objednatel posudku:****dražební společnost PROKONZULTA, a.s.****IČ 263 07 367**

Křenová 299/26

602 00 Brno

Objednávka ze dne 20. 6. 2017

KSBR 32 INS 3216/2016**Účel posudku:****stanovení obvyklé ceny nemovité věci
v insolvenčním řízení****Podle stavu ke dni 2. 7. 2017 (místní šetření) posudek vypracoval:**

Ing. Bc. Ewa Hradil

Moravní 6224

765 02 Otrokovice

Posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních v listinné podobě a 1 v elektronické podobě prostřednictvím emailu.

V Otrokovících, dne 3. července 2017

Obsah:

	str.
A. Nález	
1. Znalecký úkol	3
2. Informace o nemovité věci	3
3. Prohlídka a zaměření nemovité věci	3
4. Podklady pro vypracování posudku	3
5. Použitá literatura	3
6. Metody zjištění hodnoty	3
7. Vlastnické a evidenční údaje	4
8. Věcná břemena, závazky a omezení	4
9. Přírodní katastrofy, povodňové a radonové riziko	4
10. Základní popis lokality	4
11. Kopie katastrální mapy	5
12. Popis nemovitých věcí	5
B. Posudek	
1. Ocenění dle platných předpisů – cena dle vyhlášky č. 443/2016 Sb.	7
2. Zjištění ceny nemovité věci, která je v místě a čase obvyklá	9
C. Rekapitulace	11
D. Přílohy	11

A. Nález:**1. Znalecký úkol:**

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky zadavatele. Úkolem znalce je: „...ocenění 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 nemovitá věc – pozemek parcelní číslo 1095 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je objekt občanské vybavenosti bez č.p./č.e. v katastrálním území Mutěnice, obci Mutěnice, okrese Hodonín.

2. Informace o nemovité věci:

Adresa	: 696 11 Mutěnice, Lomená 584
Kraj	: Jihomoravský
Okres	: Hodonín
Obec	: Mutěnice
Katastrální území	: Mutěnice

3. Prohlídka a zaměření nemovité věci:

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 2. července 2017 znalcem za účasti vlastníka.

4. Podklady pro vypracování ocenění:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Mutěnice, LV č. 4469 ze dne 15. 6. 2017
- 2) Kopie katastrální mapy dle cuzk.cz
- 3) Místní šetření znalce dne 2. 7. 2017, fotodokumentace
- 4) Databáze znalce o prodeji obdobných nemovitostí
- 5) Informace realitních kanceláří o nájmu a prodeji obdobných staveb
- 6) Informace z katastrálního operátu

5. Použitá literatura:

- 1) Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- 2) Vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb. o oceňování majetku, kterou se provádějí ustanovení zákona
- 3) Bradáč A. - Teorie oceňování nemovitostí – CERM V. vydání, Brno 2001
- 4) Bradáč A., Krejčíř P., Hallerová A., Úřední oceňování majetku, CERM Brno 1999

6. Metody zjištění hodnoty:**a) Ocenění dle platných předpisů – cena dle vyhlášky č. 443/2016 Sb.**

V této části je zjištěna administrativní cena oceňovaného souboru nemovitých věcí dle platného oceňovacího předpisu – Vyhláška č. 443/2016 Sb. aplikovaná volným způsobem. Posudek nelze použít k daňovým účelům.

b) 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.“

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.

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. 4469 je

**pan Jaroslav Sklenák, nar. dne 23. 2. 1974
trvale bytem 695 01 Hodonín, třída Bří Čapků 3503/17**

vlastníkem oceňované nemovité věci – pozemku parcelní číslo 1095 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 327,0 m², jehož součástí je objekt občanské vybavenosti bez č.p./č.e. (stojící i na části pozemku parcelní číslo 1096/1) v katastrálním území Mutěnice, obci Mutěnice, okrese Hodonín.

8. Věcná břemena, závazky a omezení:

Dle přiloženého listu vlastnického se k posuzované nemovitosti nevazí žádná věcná břemena. Finanční závazky vlastníka evidované na předloženém LV se do výsledné ceny nemovité věci dle tohoto ocenění nepromítají. Převod nemovité věci není vázán odvodem DPH. Objekt stojí z části na pozemku ve vlastnictví souseda, jedná se o pozemek parcelní číslo 1096/1.

9. Přírodní katastrofy, povodňové a radonové riziko:

Dle mapy záplavových území je v dané lokalitě zanedbatelné riziko povodně. V místě nehrozí sesuv půdy, pozemek se nenachází v poddolovaném území, není zde hrozba jiných přírodních katastrof. Vzhledem k tomu, že se nejedná o objekt rezidenčního bydlení, není zvažováno radonové riziko.

10. Základní popis lokality:

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v obci Mutěnice s počtem obyvatel (dle platného lexikonu) 3 670. Obec Mutěnice leží 11 km od Hodonína ve zvlněné krajině jihovýchodní Moravy ve vinařské oblasti. Tato větší vesnice disponuje základní občanskou vybaveností. Nachází se zde řada obchodů a restauračních zařízení, mateřská škola a základní škola, zdravotnické středisko, pošta, policejní služebna a podobně. Obec žije bohatým kulturním životem, mnohé akce jsou spjaty s náboženskými svátky, pořádána je však i řada akcí spojených s vinařstvím, na jejichž organizaci se podílí i Vinařský spolek Mutěnice.

O volný čas a zájmovou činnost v Mutěnicích se stará i místní organizace hasičů, skauti a několik pěveckých a tanečních souborů. Stranou nezůstává ani oddíl kopané a TJ Sokol.

Geografická poloha Mutěnic s velkými plochami vinorodých strání dávají právo označovat obec za srdce vinařského kraje. Vinařské tradice zde přecházejí z otců na syny. Raritou Mutěnic je lokalita s téměř pěti sty vinnými sklepy v části obce zvané Bůdy. Každý z těchto sklepů má osobitý ráz a většina z nich je zdobena slováckými ornamenty.

Předmětem ocenění je stavba stojící jen kousek od centra vesnice v ulici Lomená, stavba je obecně známá pod číslem popisným 584, ač toto není evidováno ve veřejném seznamu. Jedná se o stavbu z roku 1956, jejíž východní křídlo bylo nastaveno po roce 1990, od počátku své existence se jednalo o objekt dílen, naposledy zámečnická a klempířská. Přitom ke dni ocenění v objektu žádná činnost není vykonávána, objekt je jakýmsi skladištěm haraburdí.

V nástavbě nad východním křídlem byl postaven byt, který je i ke dni ocenění užíván v souladu s účelem.

Dopravní dostupnost a parkování

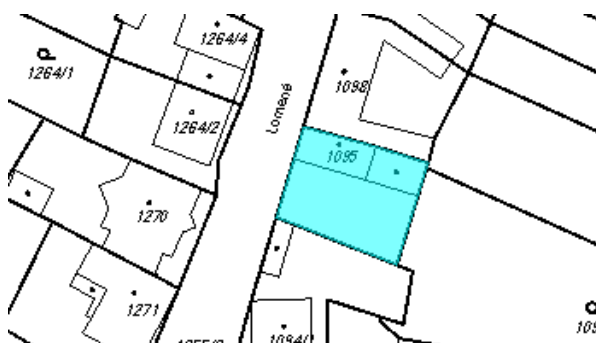
Objekt je přístupný z ulice Lomená, nutno dodat, že ulička je krátká a úzká. Za plechovými vraty je možno odstavit automobil včetně větší dodávky, při vhodné úpravě dvora by bylo možno vjet osobním automobilem do přízemí východního křídla. S okolními vesnicemi a městy jsou Mutěnice dopravně propojeny pomocí autobusů, ale je zde i železniční stanice. Od ulice Lomené je nejbližší zastávka autobusu vzdálená do 300 m.

Účel využití

Objekt byl po celou dobu své existence využíván jako dílna, po roce 1990 zde byl vestavěn i byt.

Obsah ocenění:

- a) § 3,4 stavební pozemek parcelní číslo 1095, katastrální území a obec Mutěnice, okres Hodonín
- b) § 12 budova bez č.p./č.e. na pozemku st. 1095 a na části pozemku p.č. 1096/1, katastrální území a obec Mutěnice, okres Hodonín

11. Kopie katastrální mapy:

Pozemek zapsán na LV č. 4469 vedeném pro katastrální území a obec Mutěnice, okres Hodonín, ortofotomapa ukazuje, že východní křídlo objektu stojí i na cizí parcele.

12. Popis nemovité věci:

- a) § 3,4 stavební pozemek parcelní číslo 1095, katastrální území a obec Mutěnice, okres Hodonín

Předmětem ocenění je pozemek užívaný v jednotném funkčním celku se stavbou občanské vybavenosti bez č.p./č.e., ta po dobu své existence sloužila jako dílna. Objekt stojí v ulici Lomená, nedaleko od centra obce, okolní zástavbu tvoří rodinné domy, jen objekt ležící jižně od posuzovaného obsahuje dvě garáže pro osobní automobil.

Plocha parcely číslo 1095 je rovinná se svažitostí do 15%. Nebyly zjištěny žádné omezující vlivy na využití posuzované parcely. Posuzovaný pozemek je z větší části zastavěn dílnou, jejíž část leží i na pozemku jiného vlastníka číslo 1096/1. Nezastavěná část parcely 1095 tvoří dvůr a odstavnou (parkovací) plochu u budovy.

V místě je možnost napojení na obecní vodovod, kanalizaci, plyn a síť elektrické energie. Občanská vybavenost obce je v místě dobře dostupná, obyvatelstvo v okolí je bezproblémové. V obci Mutěnice není zpracována cenová mapa stavebních pozemků.

- b) § 12 dílna bez č.p./č.e. – objekt občanské vybavenosti na pozemku parcelní číslo 1095 a na části parcely číslo 1096/1 (jiný vlastník), katastrální území a obec Mutěnice, okres Hodonín

Posuzovaný objekt byl uveden do užívání v roce 1956, po celou dobu existence byl užíván jako dílna – zámečnická, klempířská. Po roce 1990 byl nad východním křídlem dobudován byt v nástavbě.

Konstrukční řešení stavby:

Posuzovaný objekt je založen na betonových pásových základech s izolací proti zemní vlhkosti. Objekt je

zděný, stropy nespalné, střecha pult a krov sedlový, krytina nad oběma křídly plech. Úprava povrchů vnějších i vnitřních omítky cementové, podlahy cementový potěr. V bytě omítky štukové a obklady v kuchyni i sociálním zázemí rozsahem i provedením běžné. Výplně otvorů kovová – hliníková v části přízemí, část oken dřevěných zdvojených. Ani jedna otvorová výplň nesplňuje současné tepelně technické požadavky na tyto konstrukce. Část oken v přízemí opatřena mřížemi z kari sítě, vrata plech a to včetně vrat z ulice do dvora, vnitřní dveře v ocelových zárubních, křídla na bázi dřevní hmoty.

Objekt je napojen na všechny inženýrské sítě. Vytápění ústřední plynovým kotlem, umístěném v přízemí severního křídla dílny, vedle pak stojí plynový zásobník pro ohřev TUV. Jedná se o jednookruhový systém sloužící jak dílně, tak bytu.

Dispoziční řešení stavby:

Dispozičně v 1. NP. v severním křídle najdeme menší dílnu, prostor, kde je zavěšen kotel ÚT a umístěn plynový zásobník na ohřev TUV, sociální zázemí pracovníků a denní místnost zaměstnanců, stav vybavení po životnosti, v přízemí východního křídla je druhá, velká dílna. Schodiště v rohu budovy vede do 2. NP. a je lomené do tvaru písmene L. Od schodiště vpravo najdeme kuchyň, ze které vedou dveře do koupelny vybavené umyvadlem a sprchovým koutem, celek sdružen s WC, od schodiště vlevo pak je pokoj, z něho vedou dveře do chodby, odkud je přístupný druhý pokoj a půda.

Celková podlahová plocha výrobních prostor: 190,00 m²

Celková užitná plocha bytu: 72,00 m²

Zastavěná plocha: 202,00 m²

Obestavěný prostor objektu: $(202,0 * 3,60) + (124,50 * 3,8) = 1.200,30 \text{ m}^2$

Objekty technické infrastruktury

Přípojka vody, kanalizace, elektřiny, plynu zpevněná plocha betonová ve dvoře, oplocení pozemku do ulice včetně plechových vrat.

B. Posudek:**1. Ocenění dle platných předpisů – cena dle vyhlášky č. 443/2016 Sb.**

a) § 3,4 stavební pozemek parcelní číslo 1095 katastrální území a obec Mutěnice, okres Hodonín

Ocenění stavebního pozemku dle § 3,4 vyhlášky:

Pozemek parcelní číslo 1095				
Obec				Mutěčice
Katastrální území				Mutěčice
Kraj				Jihomoravský
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí 2015		3670
Základní cena		příloha č. 2 vyhlášky, tab. č. 1 ZC_v (Kč/m ²)		1348
Plocha pozemků		P (m ²)		327
Znak	Název zanku	Označení	Popis znaku	Hodnota znaku
Úprava základních cen stavebních pozemků, příloha č. 2 vyhlášky, tabulka č. 2				
O ₁	Velikost obce	II.	2001 - 5000 obyvatel	0,80
O ₂	Hospodářsko správní význam obce	IV.	Ostatní obce	0,60
O ₃	Poloha obce	IV.	Do 10 km od Hodonína	1,01
O ₄	Technická infrastruktura v obci	I.	Kompletní	1,00
O ₅	Dopravní obslužnost obce	II.	Autobus i železnice	0,95
O ₆	Občanská vybavenost v obci	III.	Základní vybavenost	0,95
Základní cena stavebního pozemku		$ZC = ZC_v \cdot O_1 \cdot O_2 \cdot O_3 \cdot O_4 \cdot O_5 \cdot O_6$ ZC (Kč)		590
Index trhu s nemovitými věcmi, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 1				
P ₁	Situace na dílčím trhu	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
P ₂	Vlastnické vztahy	V.	Pozemek s nemovitou stavbou	0,00
P ₃	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
P ₄	Vliv právních vztahů	II.	Bez vlivu	0,00
P ₅	Ostatní neuvedené	II.	Nepevidováno čp.	-0,10
P ₆	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zandbatelný rizikem povodně	1,00
Index trhu		$I_T = P_6 \cdot (1 + \sum P_i)$ I_T		0,9000
Index omezujících vlivů pozemku, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 2				
Index omezujících vlivů pozemku		$I_O = 1 + \sum P_i$ I_O		1,0000
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zastavění, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 4				
P ₁	Druh a účel užití stavby	I.	Výroba	0,40
P ₂	Převažující zástavba v okolí	I.	Rezidenční	-0,03
P ₃	Možnost napojení na síť	I.	Všechny sítě	0,00
P ₄	Dopravní dostupnost k pozemku	III.	Zpevněná kom.pro osobní	0,00
P ₅	Parkování	III.	Na pozemcích v celku	0,00
P ₆	Komerční využitelnost	III.	Výhodná	0,01
P ₇	Vlivy ostatní	I.	I na cizím pozemku	-0,20
Index polohy		$I_P = P_1 \cdot (1 + \sum P_i)$ I_P		0,3120
Cena pozemku		$CP = ZC \cdot I_T \cdot I_O \cdot I_P \cdot P$ CP (Kč)		54 174,74

b) § 12 budova – objekt občanské vybavenosti – dílna bez č.p./č.e. na pozemcích parcelní číslo 1095 a na části 1096/1 v katastrálním území a obci Mutěnice, okres Hodonín

Výpočet ceny stavby nákladovou metodou, § 12 vyhlášky, příloha č. 8 a násl.

Budova bez č.p./č.e. na ulici Lomená, obec Mutěnice					
Budova podle § 12 a přílohy č. 8 vyhlášky				typ	L
Základní cena dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky			ZC	Kč/m3	2 786,00
Obestavěný prostor budovy			OP	m3	1 200,30
Koeficient druhu konstrukce		(příl.č.10 vyhlášky)	K1	-	0,939
Koeficient průměrné zast. pl.		0,92+6,6/202	K2	-	0,95267
Koeficient průměrné výšky podl.		2,1/3,6 + 0,3	K3	-	0,88333
Koeficient polohový		(příloha č.20 vyhl.)	K5	-	0,9
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	Ki	-	2,132
Koeficient vybavení stavby		výpočet(S=stand. provedení, C=chybí, P=podstand, N=nadstandartní)			
pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl	n _i
1	Základy	železobetonové, izolované	S	0,08300	0,00000
2	Svislé konstrukce	zděné z CPP tl. 45 cm	S	0,21400	0,00000
3	Stropy	Nespalné	S	0,11300	0,00000
4	Zastřešení	pult i krov	S	0,06200	0,00000
5	Krytiny střech	plech pozinkovaný	S	0,02200	0,00000
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0,00600	0,00000
7	Úprava vnitřních povrchů	cementová omítka	S	0,05800	0,00000
8	Úprava vnějších povrchů	cementová omítka	S	0,03200	0,00000
9	Vnitřní obklady keramické	ano	S	0,00800	0,00000
10	Schody	žb + dlažba	S	0,03100	0,00000
11	Dveře	dřevěné v kovových zárubních	S	0,03200	0,00000
12	Vrata	plechová	S	0,00300	0,00000
13	Okna	zdvojená dřevěná, kov	S	0,05200	0,00000
14	Povrch podlah	cementový potěr	S	0,02900	0,00000
15	Vytápění	ústřední	S	0,03800	0,00000
16	Elektroinstalace	světelná i motorová	S	0,06400	0,00000
17	Bleskosvod	chybí	C	0,00300	-0,00300
18	Vnitřní vodovod	ano	S	0,02200	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	ano	S	0,02000	0,00000
20	Vnitřní plynovod	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
21	Ohřev teplé vody	plynový zásobník	S	0,01700	0,00000
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
23	Vnitřní hygien. vybavení	ano, kompletní	S	0,02900	0,00000
24	Výtahy	chybí	C	0,01000	-0,01000
25	Ostatní	vestavěný byt	N	0,05200	0,05200
26	Instalační prefa jádra	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
Celkem				1,00000	-0,01400
Koeficient vybavení stavby			K4	1+(0,54*Σn _i)	1,01350
Základní cena upravená		ZCxK1xK2xK3xK4xK5xKi	ZCU	Kč/m3	4281,23
Cena stavby nákladovým způsobem bez opotřebení a pp				5 138 760,37 Kč	
Index trhu s nemovitými věcmi, příloha č. 3 vyhlášky dle pozemku				It	0,9000
Index polohy, příloha č. 3 vyhlášky, dle pozemku				Ip	0,3120
Opotřebení stavby v procentech				61,00%	
Celková cena stavby ke dni ocenění				562 755,93 Kč	

Cena dle cenového předpisu č. 443/2016 Sb. - cena nemovitých věcí:

pol.	objekt	kat. území	obec	jednotka	cena
a)	pozemek 1095	Mutěnice	Mutěnice	Kč	54 174,74
b)	objekt občanské vybavenosti	Mutěnice	Mutěnice	Kč	562 755,93
	Cena nemovitých věcí				616 930,67

Administrativní cena nemovité věci ke dni ocenění (zaokrouhleno)

616.930,00 Kč

2. Zjištění ceny nemovitých věcí, která je v místě a čase obvyklá

Předmětem ocenění je stavba postavená v roce 1956 jako dílna, po roce 1990 zde byl dostavěn byt. Právě prostor bytu typu 2 + 1 byl ke dni ocenění užíván, jinak je budova zaskládána různými předměty, které je nutno roztrždit a zlikvidovat.

Zásadní rysy posuzovaného celku, které mají vliv na výslednou cenu pozemku se stavbou, jsou dva:

- budoucí využití stavby
- vypořádání se se sousedem tak, aby došlo ke sjednocení vlastnických vztahů stavby a pozemku.

První problém je nutno řešit s ohledem na umístění stavby. To je z hlediska obce velmi atraktivní. Na jedné straně se jedná o budovu, která byla po celou dobu své existence užívána jako dílny, na druhé straně dnes v objektu, který má využitelné prvky HSV avšak je nutná obnova prvků PSV, je možno pokračovat ve výrobě, zřídit sklad, ale i penzion, hospodu, případně je možno celou stavbu přizpůsobit v souladu s okolní zástavbou k bydlení. Tady díky lokalitě a okolní zástavbě je značný prostor k investicím. Veškeré činnosti, směřující k obnově provozu ve stavbě musí předcházet uvedení do souladu vlastnických vztahů. Původní majitel pozemku parcelní číslo 1096/1 nebyl nakloněn vyrovnání vlastnických vztahů, více jak rok má parcelu nový vlastník, se kterým jednání o odprodeji zastavěné části parcely 1096/1 nebyly zahájeny. Tady je nutno počítat s dalšími náklady na geometrický plán, který oddělí zastavěnou část z pozemku parcelní číslo 1096/1, vymezí zastavěnou výměru a dále je nutno dojednat kupní cenu a uhradit související náklady, které uvedou evidenci do souladu se skutečností.

Dosažitelnou cenu za posuzovanou parcelu a stavbu je možno odvodit z aktuálního stavu trhu v místě:

Nabídka č. 1: Prodej hrubé stavby čtyřpodlažní budovy zamyšlené jako vinný sklep s ubytováním. V nadzemní části se nachází celkem dvě podlaží a podkroví se sedlovou střechou, pod zemí se pak nachází prostory vinného sklepu, rozdělené na velký sklep na skladování vína a menší sklep jako společenská místnost s možností krbu a boční kuchyní. Do objektu je přivedená elektrika a přípojka vody a kanalizace.



Prodej ubytovacího zařízení 700 m²
Mutěnice, okres Hodonín
1 550 000 Kč (2 214,29 Kč za m²)

Objektivizační koeficient: 0,95 – jedná se o nabídku RK včetně provize a služeb

Cena za m² plochy: 2.214,29 Kč/m²

Bodové zhodnocení dle míry shody: 3 – rozestavěný objekt, jedna z možností, jak využít posuzovanou stavbu

Nabídka č. 2:

ke prodeji rodinný dům s přibližnou užitnou plochou 140 m², nacházející se v obci Mutěnice. Objekt je v současné době využíván jako prodejna. K tomuto využití se hodí i nadále bez větších úprav, ke bydlení je třeba s menší investicí přestavět skladové prostory. Dům je cihlový se sedlovou střechou z pálených tašek. V přízemí jsou tři pokoje, chodba, sklad (koupelna) a samostatné WC, podkrovní prostor je vhodný k půdní vestavbě. K vjezdu do objektu slouží vrata, parkovací místa jsou před domem.



Prodej obchodního prostoru 140 m²
Mutěnice, okres Hodonín
900 000 Kč (6 428,57 Kč za m²)

Objektivizační koeficient: 0,90 – jedná se o nabídku RK včetně provize a služeb

Cena za m² plochy: 6.428,57 Kč/m²

Bodové zhodnocení dle míry shody: 1 – hotový sklad, další z možností, jak pomocí investic využít posuzovanou stavbu

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

Uznačení	Cena Kč za m ²	Objektivizační koeficient	Bodové zhodnocení dle míry shody	Upravená cena Kč za m ²
Nabídka č. 1	2 214,29	0,95	3	2 103,58
Nabídka č. 2	6 428,57	0,90	1	5 785,71
Vážený průměr základních cen v Kč za m²				3 024,11

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

Poloha nabídek je horší, než poloha posuzovaného objektu.

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

Příslušenství stavby je srovnatelné.

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

Pozemek v jednotném funkčním je srovnatelný.

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

Srovnatelná. Vždy je možnost napojení na všechny inženýrské sítě v obci, v části obce.

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

K oceňované nemovité věci se nevážejí věcné břemena ani jiné právní zátěže.

6. Širší vztahy (hodnocení 0,8 – 1,2)

Technický stav stavby je před větší investicí. Soulad jen s příkladem č. 1.

Vážený průměr upravených základních cen (Kč/m ²)		3 024,11
Číslo faktoru	Název faktoru	Hodnota faktoru
1	Poloha stavby v obci	1,03
2	Příslušenství stavby	1,00
3	Pozemek tvořící jednotný funkční celek	1,00
4	Technická vybavenost pozemku	1,00
5	Právní vztahy	1,00
6	Širší vztahy	0,98
Upravená základní cena v Kč za m²		3 052,54

Základní upravená cena dle metody srovnání je 3.052,54 Kč/m².Celková plocha užitných prostor v objektu činí **262, m²**, celková cena stavby s pozemkem metodou srovnání tedy činí 799.765,48 Kč.**Určení obvyklé ceny:**

Hlavními vstupními daty pro určení ceny podílu na pozemku a stavbě, která je v daném čase a místě obvyklá, bude administrativní cena a cena určená porovnáním.

Konkrétně tedy cena administrativní ve výši **616.930,00 Kč**, a cena srovnávací ve výši **799.765,50 Kč**.

Nabídky, ze kterých byla určena srovnávací cena, prezentují nabídky prodeje pozemků se stavbou určenou k podnikání. Předmětem posouzení je však stavba, kterou by bylo možno přizpůsobit i k bydlení. Tady by investice, které změní posuzovaný celek na stavbu k bydlení, byly podstatně větší, než kdyby byl objekt užíván jako dílna či sklad.

S ohledem na umístění a stav stavby, velikost pozemku a další skutečnosti popsané výše, určuji obvyklou cenu posuzované nemovité věci ve výši

Obvyklá cena nemovité věci**750 000,00 Kč**

C. Rekapitulace:

Administrativní cena nemovité věci.....619.930,00 Kč
Srovnávací cena nemovité věci.....799.770,00 Kč

Obvyklou cenu posuzované nemovité věci evidované na LV č. 4469 vedeném pro katastrální území Mutěnice, obec Mutěnice, okres Hodonín, tj. pozemku **parcelní číslo 1095**, jehož součástí je **objekt občanské vybavenosti bez č.p./č.e.** s ohledem na technický stav stavby, její umístění a možnost jejího využití v lokalitě, právních vztahů k pozemkům a v souvislosti se současnou situací na trhu s nemovitostmi **vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák.č.151/97 Sb. v platném znění určí ve výši:**

750.000,00 Kč

slovy : sedmsetpadesáttisíc korun českých

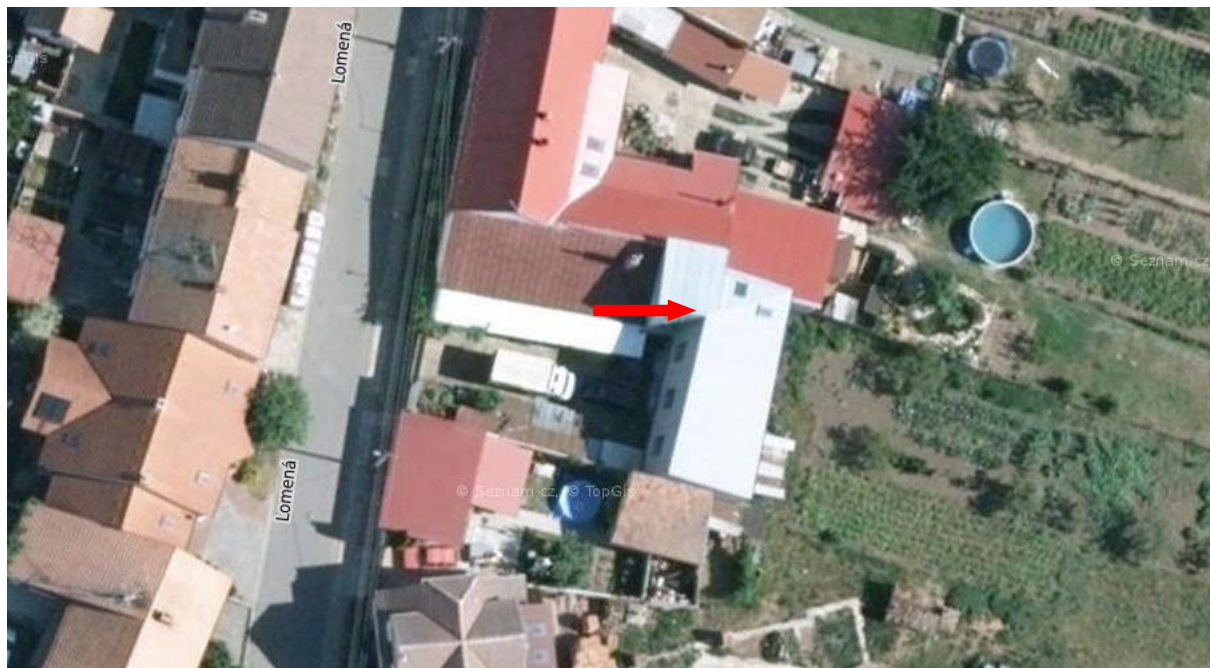
V Otrokovcích, dne 3. července 2017

Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím 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.

Znalecký úkon je zapsaný pod pořadovým číslem 6778 – 108/2017 znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 111/17.

D. Přílohy:**Mapové podklady:**

Objekt občanské vybavenosti bez č.p./č.e., ulice Lomená, Mutěnice

Fotodokumentace:



Pobled na objekt občanské vybavenosti z ulice Lomená, Mutěnice



Severní křídlo je přízemní



Východní je nastavené, v části horního podlaží je byt



Největší dílna je v přízemí východního křídla



Sociální zázemí, kotel ÚT a zásobník TUV, denní místnost zaměstnanců, vše v severním křídle objektu



Menší dílna v severním křídle stavby



Schodiště do 2. NP. východního křídla stavby, kuchyn v bytě, část koupelny náležící k bytu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.06.2017 14:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Ostatní činnosti, č.j.: 1 pro Indra - Šebesta, v.o.s.

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586412 Mutěnice

Kat.území: 700444 Mutěnice

List vlastnictví: 4469

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Sklenák Jaroslav, třída Bří Čapků 3503/17, 69501 Hodonín		

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1095	327	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1095				

B1 Jiná práva - Bez zápisu

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Sklenák Jaroslav, třída Bří Čapků 3503/17, 69501
Hodonín, RČ/IČO: 740223/4312

Z-1608/2016-706

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSBR32 INS-3616/2016 -A-9 ze dne 04.03.2016.
Právní účinky zápisu ke dni 04.03.2016. Zápis proveden dne 07.03.2016; uloženo na
prac. Hodonín

Z-1608/2016-706

D Jiné zápisy - Bez zápisu**Plomby a upozornění - Bez zápisu****E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu****Listina**o Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví D 94/2002 ze dne 24.06.2002. Právní moc ke dni
05.09.2002.

Z-7613/2002-706

Pro: Sklenák Jaroslav, třída Bří Čapků 3503/17, 69501 Hodonín

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisuNemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

Vyhotožil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhотовeno: 15.06.2017 14:53:49