

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3580-1001/2016

Objednatel znaleckého posudku:

Indra - Šebesta v.o.s.
Čechyňská 419/14a
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu, příslušenství a pozemků v obci Vracov pro potřeby insolvenčního řízení.

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a dle 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 24. 11. 2016 posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2

www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze, 2. 12. 2016

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 1517 v ulici Písečná, obec Vracov, kat. území Vracov, okres Hodonín, příslušenství a pozemku parc. č. 3314/2 pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č. p. 1517 v ulici Písečná, obec Vracov

Adresa předmětu ocenění: Písečná 1517
696 42 Vracov

Kraj: Jihomoravský

Okres: Hodonín

Obec: Vracov

Katastrální území: Vracov

Počet obyvatel: 4 566

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 350,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **616,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 24. 11. 2016 za přítomnosti vlastníka pana Aleše Kůra.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 15. 11. 2016
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 29. 11. 2016
- snímek katastrální mapy
- místní šetření ze dne 24. 11. 2016
- pořízená fotodokumentace
- informace a údaje sdělené dne 24. 11. 2016 vlastníkem panem Alešem Kůrem
- inzerce na internetových realitních webech
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabídek

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Kůr Aleš, Písečná 1517, 69642 Vracov

Podíl:

Nemovitosti:

Rodinný dům č. p. 1517 v ulici Písečná, obec Vracov, kat. území Vracov, okres Hodonín, příslušenství a pozemku parc. č. 3314/2.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla předložena.

7. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o rodinný dům v řadě rozrůzněných objektů o dvou nadzemních podlažích, s jedním podzemním podlažím. Konstrukce domu je zděná z plynosilikátových tvárnic, základy domu jsou betonové izolované. Tloušťka zdiva je 40 cm. Stropy domu jsou keramickobetonové. Střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka. Vnější omítky jsou z ulice tvořené mozaikovým obkladem, v zadní části domu chybí, vnitřní omítky domu jsou vápenné. Střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka. Klempířské prvky jsou plechové. Dům byl postaven v roce 1989. V roce 2016 byla částečně osazena plastová okna.

Dispozice rodinného domu je 3+1. V přízemí se nachází obývací pokoj, kuchyně, koupelna, WC, hala a schodiště, v patře jsou dva pokoje, chodba a WC. Podlahová plocha domu činí asi 120 m².

Okna v domě jsou převážně plastová, v patře jedno kovové. Část je vybavena žaluziemi. Okna obytných místností domu jsou orientována na severní/jižní stranu. Koupelna je vybavena klasickou vanou, WC jsou vybaveny klasickými splachovacími toaletami. Interiérové dveře v domě jsou dřevné, z části prosklené a z části plné, zárubně dveří jsou ocelové. Vstupní dveře domu jsou plastové bez bezpečnostních prvků. Další vybavení domu tvoří běžná osvětlovací technika a kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů.

Dům je připojen k elektrické síti - 380 a 220 V, je připojen k obecnímu vodovodu, splašky jsou svedeny do septiku, plynovod není zaveden. Vytápění v rodinném domě zajišťuje krb bez rozvodu tepla, topná tělesa (radiátory) jsou osazena, avšak nevyužívána. Ohřev vody zajišťuje v domě bojler.

V obytných místnostech tvoří podlahu keramická dlažba nebo plovoucí podlaha, v koupelně tvoří podlahu keramická dlažba, v kuchyni tvoří podlahu keramická dlažba a v ostatních místnostech tvoří podlahu keramická dlažba.

Zdivo rodinného domu se nachází ve stavu před rekonstrukcí. Střešní krytina rodinného domu je poškozená a nachází se ve stavu před nutnou rekonstrukcí či výměnou. Rozvody v domě se nachází ve stavu před rekonstrukcí či výměnou. Okna jsou v dobrém stavu. Vybavení domu se nachází ve stavu před rekonstrukcí či výměnou.

Jedná se o podstandardně řešený rodinný dům s nutností provedení rozsáhlejších stavebních úprav.

Na pozemku se nenachází žádné trvalé porosty. Oplocení je plechové/plechová brána. Samotný pozemek je rovinatý. Přístup k domu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Z hlediska polohy se dům nachází v jižní části obce. V okolí objektu je zástavba rodinnými domy se zahradami. Lokalita má částečnou dostupnost obchodů. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět. Z hlediska dostupnosti

kultury je v místě pouze částečná vybavenost. Vybavenost pro sportovní vyžití je v lokalitě pouze částečná. Nejdůležitější úřady se nachází v místě, ostatní jsou v dojezdové vzdálenosti.

Z hlediska životního prostředí se jedná o lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů. Zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti od objektu. Jedná se o lokalitu se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě se nenachází zastávka MHD, pouze zastávka autobusových a vlakových dálkových spojů. Parkovací možnosti jsou přímo u rodinného domu.

Vztahy se sousedy jsou bezproblémové, vlastník je s nimi v běžném kontaktu. V místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňovaný objekt není zatížen žádnými věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu:	Typ rodinného domu:	dům v řadě rozrůzněných objektů
	Počet nadzemních podlaží :	2
	Počet podzemních podlaží :	1
	Dům byl postaven v roce :	1989 (stáří 27 let)
	Rok rekonstrukce RD:	2016
	Rozsah rekonstrukce RD:	
	Základy :	betonové izolované
	Konstrukce :	plynosilikát
	Tloušťka zdiva:	40 cm
	Stropy :	keramickobetonové
	Střecha :	rovná
	Krytina střechy :	lepenka
	Klempířské prvky :	plechové
	Vnější omítky:	keramický mozaikový obklad, bez fasády
	Vnitřní omítky:	vápenné
	Typ oken v domě :	plastová okna, v jednom pokoji kovové okno, část oken je vybavena žaluziemi
	Orientace oken obytných místností :	orientace obytných místností na severní/jižní stranu
	Vybavení koupelny :	klasická vana
	Toalety :	klasické splachovací toalety
	Vstupní dveře :	plastové bez bezpečnostních prvků
	Typ zárubní:	ocelové
	Vnitřní dveře :	v části prosklené, v části plné
	Osvětlovací technika :	běžné osvětlovací prvky
	Kuchyňská linka :	ano, bez vestavěných spotřebičů
	Dispozice rodinného domu :	3+1
	Popis místností podle podlaží:	přízemí: obývací pokoj, kuchyně, koupelna, WC, hala, schodiště patro: chodba, 2x pokoj, WC
	Elektřina :	připojení k rozvodné síti, 380 a 220 V
	Vodovod :	připojení k obecnímu vodovodu
	Svod splašek :	připojení k septiku
	Plynovod :	ne
	Řešení vytápění v domě :	krbová vložka (lokálně, bez rozvodu)

	Topná tělesa :	radiátory - nevyužívány
	Řešení ohřevu vody v domě :	bojler
	Podlahy v domě :	v obytných místnostech - keramická dlažba nebo plovoucí podlaha, v koupelně - keramická dlažba, v kuchyni - keramická dlažba, v ostatních místnostech - keramická dlažba
	Popis stavu rodinného domu :	podstandardní rodinný dům s nutností provedení rozsáhlejších stavebních úprav
	Vady rodinného domu :	vady zdiva - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou, vady střechy - poškozený prvek před rekonstrukcí/výměnou, vady rozvodů - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou, vady oken - bez viditelných vad, vady vybavení - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou
	Trvalé porosty na zahradě :	bez porostů
	Sklon pozemku :	rovinatý
	Oplocení :	plechový plot/brána
	Přístupová cesta k domu :	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí :	Popis okolí :	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci :	rodinný dům se nachází v jižní části obce
	Vybavenost :	dostupnost obchodů – částečná dostupnost obchodů, dostupnost škol - v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, kulturní vyžití - v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, sportovní vyžití - v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, dostupnost úřadů - nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti
	Životní prostředí :	kvalita životního prostředí - klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, blízkost zeleně - zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, možnost záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti :	spojení - MHD v místě není, pouze zastávka vlakových a autobusových dálkových spojů, parkovací možnosti - dobré parkovací možnosti přímo u rodinného domu
	Sousedé a kriminalita :	vztahy se sousedy - vztahy bezproblémové, vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, kriminalita - v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Výpočet obestavěného prostoru:	1. PP:	$(10,05 * 7,80) * (2,25 + 1,85) / 2 = 160,70 \text{ m}^3$
	1. NP:	$(10,05 * 7,80 + 4,10 * 1,15) * (2,70 + 0,30) = 249,32 \text{ m}^3$
	2. NP:	$(10,05 * 7,80) * (2,55 + 0,20) = 215,57 \text{ m}^3$
	Obestavěný prostor - celkem:	$= 625,59 \text{ m}^3$

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 24. 11. 2016 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

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. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

9. Obsah znaleckého posudku

I) ocenění dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

II) ocenění srovnávací metodou

Rodinný dům č. p. 1517 v ulici Písečná, obec Vracov

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) ocenění dle cenového předpisu

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 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 jednotka nebo jednotka se spoluhl. 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 se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,04
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,950}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,950}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	27 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 160,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	10,05 * 7,80	=	78,39 m ²
1. NP:	10,05 * 7,80 + 4,10 * 1,15	=	83,11 m ²
2. NP:	10,05 * 7,80	=	78,39 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	78,39 m ²	2,25 m
1. NP:	83,11 m ²	2,70 m
2. NP:	78,39 m ²	2,55 m

Obestavěný prostor

1. PP:	(10,05 * 7,80)*(2,25 + 1,85) / 2	=	160,70 m ³
1. NP:	(10,05 * 7,80 + 4,10 * 1,15)*(2,70 + 0,30)	=	249,32 m ³
2. NP:	(10,05 * 7,80)*(2,55 + 0,20)	=	215,57 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	625,59 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	83,11 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	239,89 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,89	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost - hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na síť (přípojky) - přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby - lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 27 let:

$$s = 1 - 0,005 * 27 = \mathbf{0,865}$$

12

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,865 = \mathbf{0,517}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 0,950

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_v = 2\,160,- \text{ Kč/m}^3 * 0,517 = 1\,116,72 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 625,59 \text{ m}^3 * 1\,116,72 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,950 = 663\,678,42 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{663\,678,42 \text{ Kč}}$$

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,950$

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. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,950 = 0,950$

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				
§ 4 odst. 1	616,-	0,950		585,20

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3314/2	183,00	585,20	107 091,60
Stavební pozemek - celkem			183,00		107 091,60

Pozemky - zjištěná cena = 107 091,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

663 678,40 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

107 091,60 Kč

Celkem

770 770,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

770 770,- Kč

II) ocenění srovnávací metodou

Rodinný dům č. p. 1517 v ulici Písečná, obec Vracov

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji 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.

Ocenění srovnávací metodou je provedeno na základě srovnání s nabídkami podobných nemovitostí v realitní inzerci. Ke srovnání s uskutečněnými prodeji jsme nemohli přistoupit z těchto důvodů:

- Katastr nemovitostí obsahuje údaje o prodeji podobných nemovitostí. Bohužel údaje jsou často zastaralé. Rovněž u nich není zajištěno, že byly prodány na základě tržních postupů bez subjektivních vlivů, které se mohly promítnout do ceny.
- Oslovené realitní kanceláře disponují údaji o prodeji zdánlivě podobných nemovitostí. Bohužel se však jedná o data z hluboké minulosti, které ztratily svoji vypovídací schopnost, nebo jde o nesrovnatelné nemovitosti.

(srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze)

Rodinný dům č. p. 1517 v ulici Písečná, obec Vracov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3- stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Vracov, okres Hodonín	podlahová plocha 120 m ² , 3+1, patrový, podsklepený	zanedbaný stav, předpoklad rozsáhlejších stavebních úprav	183 m ²	bez zahrady, lokální vytápění, obecní elektřina a voda
1	Ratíškovice, okres Hodonín	podlahová plocha 127 m ² , 3+1, patrový, část. podsklepený	dobrý stav, udržovaný, předpoklad menších stavebních úprav	244 m ²	garáž, zahrádka, centrální vytápění, veškeré IS
2	Strážnice, okres Hodonín	podlahová plocha 110 m ² , 4+2, patrový, část. podsklepený	dobrý stav, udržovaný, předpoklad menších stavebních úprav	345 m ²	průjezd (garáž), bez zahrady centrální vytápění, veškeré IS
3	Bzenec, okres Hodonín	podlahová plocha 130 m ² , 3+1, patrový, část. podsklepený	dobrý stav, udržovaný, předpoklad menších stavebních úprav	468 m ²	garáž, zahrada, vinný sklep, kůlna, centrální vytápění, veškeré IS

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K-5 další vlastnosti	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	990 000	0,90	891 000	0,97	1,01	1,10	1,01	1,08	1,01	1,19	750 456
2	1 150 000	0,85	977 500	1,04	0,98	1,10	1,04	1,07	1,03	1,29	760 695
3	1 060 000	0,90	954 000	1,01	1,02	1,10	1,07	1,10	0,98	1,31	729 847
Celkem průměr											746 999
Minimum											729 847
Maximum											760 695
Směrodatná výběrová odchylka - s											15 712
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											731 287
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											762 711
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty v podobném stavu. Lokality jsou srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

Rodinný dům č. p. 1517 v ulici Písečná, obec Vracov

750 000,-- Kč

C. REKAPITULACE

I) Rekapitulace cen dle cenového předpisu

Rodinný dům č. p. 1517 v ulici Písečná, obec Vracov

770 770,-- Kč

II) Rekapitulace ceny dle srovnávací metody

Rodinný dům č. p. 1517 v ulici Písečná, obec Vracov

750 000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí, kdy neuvažujeme zástavní práva, exekuční nařízení váznoucí na nemovitosti a ani jiné mimořádné okolnosti se přikláníme ke srovnávací metodě a stanovujeme obvyklou cenu předmětných nemovitostí v daném místě a čase na

750 000,-- Kč

Slovy: sedmsetpadesát tisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Mgr. Tomáš Doležal

V Praze, dne 2. 12. 2016

D. 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 3580-1001/2016 znaleckého deníku.

E. Přílohy

- I. Výpis z katastru nemovitostí
- II. Vyobrazení v katastrální mapě
- III. Fotodokumentace
- IV. Srovnávané nemovitosti

I. Výpisy z katastru nemovitostí (výťah)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 15.11.2016 16:35:02	
Vyhотовeno bezúplatně dlekovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBŘ 30/INS 5019/2016 pro Indira - Šebesta, v.o.s.	
Okres: CZ0645 Hodonín	Obec: 586765 Vracov
Kat.území: 785172 Vracov	List vlastnictví: 3425
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	
D Jiné zápisy - Bez zápisu	
Plomby a upozornění - Bez zápisu	
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu	
Listina	
o Smlouva darovací ze dne 18.07.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.07.2013.	
V-3032/2013-738	
RČ/ICO: 821114/4260	
Pro: Kúr Aleš, Písečná 1517, 69642 Vracov	
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 Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.

Vyhотовil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD Vyhотовeno: 15.11.2016 16:50:01

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738. strana 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ			
prokazující stav evidovaný k datu 15.11.2016 16:35:02			
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBŘ 30/INS 5019/2016 pro Indira - Šebesta, v.o.s.			
Okres: CZ0645 Hodonín	Obec: 586765 Vracov		
Kat.území: 785172 Vracov	List vlastnictví: 3425		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě			
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor		
Vlastnické právo			
Kůr Aleš, Písečná 1517, 69642 Vracov			
821114/4260			
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití Způsob ochrany
3314/2	183	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: Vracov, č.p. 1517, rod.dům			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 3314/2			
Bl Jiná práva - Bez zápisu			
C Omezení vlastnického práva			
Typ vztahu			
Oprávnění pro			
Povinnost k			

o Zástavní právo smluvní
K zajištění pohledávky z úveru včetně veškerého příslušenství, jakož i k zajištění budoucích pohledávek do celkové výše 613 300,00 Kč, které vzniknou do 242 měsíců od dne 22.4.2008

LÍKO ICE s.r.o., Nádražní 300, Parcela: 3314/2 Z-4633/2010-738
76502 Otrokovice, RC/ICO: 26933331

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.05.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.05.2008.

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 18.05.2010. V-1503/2008-738

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 18.05.2010. Z-3592/2010-738

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva Z-4633/2010-738

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění pohledávky oprávněného ve výši 28.976,- Kč s příslušenstvím

Česká kancelář pojistitelů, Na Pankráci 1724/129, Nusle, 14000 Praha 4, RC/ICO: 70099618 Parcela: 3314/2 Z-7988/2013-738

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 144EX 7674/13-19 (46EXE 734/2013-16) ze dne 20.09.2013.

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva Z-7988/2013-738

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění pohledávky oprávněného ve výši 11 172,00 Kč s příslušenstvím
Agentura Česká inkasna, s.r.o., Parcela: 3314/2 Z-9058/2013-738
Chodovská 228/3, Michle, 14100 Praha 4, RC/ICO: 28370210

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738. strana 1

II. Vyobrazení v katastrální mapě



III. Fotodokumentace



IV. Srovnávané nemovitosti



Prodej rodinného domu 127 m², pozemek 244 m²

Ratíškovice, okres Hodonín

990 000 Kč

Nabízíme k prodeji rodinný dům 3+1 s garáží v obci Ratíškovice. Celková plocha pozemku 244 m². Jedná se o dvoupodlažní rodinný dům se zahradou. Dům je částečně podsklepen. IS: obecní vodovod, el. 220/380 V, plyn, odpad do obecní kanalizace. Vytápění domu ústřední, zdivo cihla, okna dřevěná, podlahy dřevěné. Obec se nachází v poklidném malebném prostředí 10 km od Hodonína s dobrou občanskou vybaveností. Financování Vám pomůžeme zajistit. Modelová situace: Vlastní zdroje = 90.000,- Kč - HÚ 90 % = 900.000,- Kč - Úroková sazba 1,89% - Fixační období na 5 let - Splatnost úvěru 30 let - Splátka 3.277,- Kč/měsíc. Neváhejte a domluvte si prohlídku.

Celková cena:	990 000 Kč za nemovitost
ID zakázky:	3228
Aktualizace:	Včera
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	V bloku
Umístění objektu:	Okraj obce

Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2
Plocha zastavěná:	113 m ²
Užitná plocha:	127 m ²
Plocha pozemku:	244 m ²
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimofádně nevhodná
Vybavení:	✓



Prodej, Rodinný dům, 110 m², Za Valy, Strážnice

Realitní kancelář DRAKO nabízí k prodeji rodinný dům nacházející se v klidné části města Strážnice. Dům je řešen jako dvougenerační. K dispozici je dvakrát koupelna a kuchyň. V přízemí je průjezd s možností parkování osobního vozu, dále pak vstupní chodba, ve které se dům rozděluje na dvě bytové jednotky, na pravo koupelna, spíž, kuchyně a dva pokoje s výhledem do ulice. Na levo po vstupu je další kuchyně s koupelnou, samostatné WC, vstup do sklepa a schody do patra, kde se nachází další dva pokoje. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Topení je ústřední plynové, voda veřejná i vlastní studna. Dům je udržovaný, částečně má nová plastová okna. Pod domem se nachází sklep o velikosti cca 12 m². Dále je možné využít velkou půdu k vybudování dalších pokojů.

Adresa	Za Valy, Strážnice
Cena	1.150.000
Poznámka k ceně	1 150 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Provize	včetně provize
Konstrukce budovy	Smíšená
Typ domu	Patrový
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno
Stav objektu	Dobrý
Zastavěná plocha (m²)	150

Plocha užitná	110
Podlahová plocha	Neuvedeno
Plocha přidruženého pozemku	345
Elektřina	Neuvedeno
Voda	Neuvedeno
Odpad	Neuvedeno
Plyn	Neuvedeno
Topení	Neuvedeno
Umístění objektu	Neuvedeno



Prodej, Rodinný dům, 130 m², J. Wolkra, Bzenec

Nabízím k prodeji rodinný dům s dispozicí 3+1, zahradou, garáží a vinným sklepem. Dispozice: ze zádveří domu vstupujeme na chodbu-vlevo kuchyně, spíž, koupelna vpravo obývací pokoj schody nás zavedou do patra, kde jsou dva samostatné pokoje s balkony. Dům je celopodsklepený. Ve dvoře je přístavek sloužící jako kůlna, garáž a vinný sklep s lisovnou. Dvůr je uzavřený, oplocený a poskytuje soukromí. IS:elektrina 220,380V, plyn, voda městská i studna, kanalizace Střecha sedlová,výměna krytiny proběhla v roce 1985. Dům je bez právních závazků. K financování můžete využít naše finanční poradce. Prohlídky možné do dohody termínu.

Adresa	J. Wolkra, Bzenec
Cena	1.060.000
Poznámka k ceně	1 060 000 Kč za nemovitost
Provize	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová
Typ domu	Patrový
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno
Stav objektu	Dobrý
Zastavěná plocha (m2)	200

Plocha užitná	130
Podlahová plocha	Neuvedeno
Plocha přidruženého pozemku	468
Elektrina	Neuvedeno
Voda	Neuvedeno
Odpad	Veřejná kanalizace
Plyn	Neuvedeno
Topení	Ústřední plynové
Umístění objektu	Neuvedeno