

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4091-357/2017

Objednatel znaleckého posudku:

PROKONZULTA, a.s.
Křenová 299/26
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny dvoupodlažního podsklepeného rodinného domu s podkrovím před rekonstrukcí, číslo popisné 123 v obci Ludkovice, v okrese Zlín, příslušenství a pozemku za účelem zpeněžení nemovitých věcí.

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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 7. 4. 2017 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 11 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze, 19. 4. 2017

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 123, obec Ludkovice, kat. území Ludkovice, okres Zlín, příslušenství a pozemků parc. č. st. 224, 1808/3 za účelem zpeněžení nemovitých věcí.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č. p. 123, obec Ludkovice, okres Zlín
Adresa předmětu ocenění: Ludkovice 123
763 41 Ludkovice

Kraj: Zlínský
Okres: Zlín
Obec: Ludkovice
Katastrální území: Ludkovice
Počet obyvatel: 711

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 458,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **474,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 7. 4. 2017 za přítomnosti vlastníka pana Petra Suchého.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 23. 3. 2017
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 13. 4. 2017
- snímek katastrální mapy
- částečná výkresová dokumentace
- místní šetření ze dne 7. 4. 2017
- pořízená fotodokumentace
- informace a údaje sdělené dne 7. 4. 2017 panem Suchým
- inzerce na internetových realitních webech
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabídek

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Suchý Petr, č.p. 123, 76341 Ludkovice

Podíl:

1/1

Nemovitosti:

Rodinný dům č. p. 123, obec Ludkovice, kat. území Ludkovice, okres Zlín, příslušenství a pozemků parc. č. st. 224, 1808/3.

6. Dokumentace a skutečnost

Byla předložena částečná stavební dokumentace, která odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o samostatný rodinný dům o dvou nadzemních podlažích, s jedním podzemním podlažím, s podkrovím a půdou. Konstrukce domu je zděná, základy domu jsou smíšené neizolované. Tloušťka zdiva je 45 cm. Stropy domu tvoří keramickobetonové stropní překlady nad přízemím a betonový monolit nad 1. PP. Vnější omítky převážně chybí, částečně jsou vápenocementové, vnitřní omítky domu jsou vápenné. Střecha je polovalbová, krytinu tvoří eternit. Klempířské prvky jsou plechové. Dům byl postaven v roce 1965 a rekonstruován v roce 1975, kdy bylo vystavěno částečně patro a provedena půdní vestavba, v roce 1998 proběhla plynofikace objektu a v roce 2010 proběhla modernizace kuchyně v podkroví.

Dispozice rodinného domu je 3+1, 3+1. V suterénu se nachází technické místnosti a schodiště. V přízemí je garáž, vstupní chodba, kuchyně, tři pokoje, spíž, koupelna, WC, schodiště. V patře a podkroví je chodba, kuchyně, 3 pokoje, koupelna, WC a spíž. Podlahová plocha objektu činí asi 170 m².

Okna v domě jsou dřevěná zdvojená. Všechna jsou vybavena žaluziemi. Okna obytných místností domu jsou orientována na východní/západní stranu. Koupelna je vybavena vždy vanou, WC jsou vybaveny vždy klasickými splachovacími toaletami. Interiérové dveře v domě jsou dřevěné, z části prosklené a z části plné, zárubně dveří jsou dřevěné. Vstupní dveře domu jsou dřevěné bez bezpečnostních prvků. V obytných místnostech je laminátová plovoucí podlaha nebo PVC nebo parkety, v koupelně tvoří podlahu keramická dlažba, v kuchyni tvoří podlahu keramická dlažba a v ostatních místnostech tvoří podlahu keramická dlažba. Další vybavení domu tvoří běžné osvětlovací lustry, kuchyňské linky.

Dům je připojen k elektrické síti - 380 a 220 V, je připojen k obecnímu vodovodu, splašky jsou svedeny do trativodu, plynovod je zaveden. Ústřední vytápění v rodinném domě zajišťuje plynový kotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody zajišťuje v domě bojler. V přízemí je vytápění nefunkční.

Zdivo rodinného domu je poškozené - vlhkost a nachází se ve stavu před nutnou rekonstrukcí. Střešní krytina a střecha 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 poškozená a nachází se ve stavu před nutnou rekonstrukcí či výměnou. Vybavení domu se nachází ve stavu před rekonstrukcí či výměnou.

Jedná se o rodinný dům se zanedbanou údržbou a předpokladem provedení rozsáhlé rekonstrukce. Přízemí je v současnosti neobydlené.

Na pozemku se nachází trvalé porosty v podobě okrasných a ovocných dřevin. Spolu s rodinným domem je předmětem ocenění i vedlejší stavba – sklad.

Samotný pozemek je mírně svažité, oplocený pletivem kotveným v ocelových sloupcích a dřevěný plot. Přístup k domu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Z hlediska polohy se dům nachází v severní části obce. V okolí objektu je zástavba rodinnými domy se zahradami a dále pak průmyslový areál. Lokalita má pouze částečnou dostupnost menších obchodů s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět. Z hlediska dostupnosti kultury se v místě nenachází žádná vybavenost - nutnost dojíždět. Vybavenost pro sportovní vyžití se v lokalitě nenachází - nutnost dojezdu. Ohledně úředních záležitostí je nutné dojíždět.

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 nachází zastávka autobusových 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:	samostatný rodinný dům
	Počet nadzemních podlaží :	1 + podkroví a půda
	Počet podzemních podlaží :	1
	Dům byl postaven v roce :	1965 (stáří 52 let)
	Rok rekonstrukce RD:	1975 / 1998 / 2010
	Rozsah rekonstrukce RD:	přístavba patra / plynofikace / kuchyně ve 2. NP
	Základy :	smíšené neizolované
	Konstrukce :	zděná konstrukce
	Tloušťka zdiva:	45 cm
	Stropy :	keramickobetonové stropní překlady nad přízemím a betonový monolit nad suterénem
	Střecha :	polovalbová
	Krytina střechy :	eternit
	Klempířské prvky :	plechové
	Vnější omítky:	z velké části chybí, částečně vápenocementové
	Vnitřní omítky:	vápenné
	Typ oken v domě :	dřevěná zdvojená, v oknech jsou instalovány žaluzie
	Orientace oken obytných místností :	orientace obytných místností na východní/západní stranu
	Vybavení koupelny :	klasické vany
	Toalety :	klasické splachovací toalety
	Vstupní dveře :	dřevěné bez bezpečnostních prvků
	Typ zárubní:	dřevěné
	Vnitřní dveře :	v části prosklené, v části plné
	Osvětlovací technika :	běžné osvětlovací prvky - lustry
	Kuchyňská linka :	2x
	Dispozice rodinného domu :	3+1, 3+1 – cca 170 m ²

	Popis místností podle podlaží:	suterén: technické místnosti a schodiště přízemí garáž, vstupní chodba, kuchyně, tři pokoje, spíž, koupelna, WC, schodiště podkroví/patro: chodba, kuchyně, 3 pokoje, koupelna, WC a spíž
	Elektrina :	přípojení k rozvodné síti, 380 a 220 V
	Vodovod :	přípojení k obecnímu vodovodu
	Svod splašek :	odvod je řešen trativodem
	Plynovod :	ano
	Řešení vytápění v domě :	plynový kotel
	Topná tělesa :	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v domě :	bojler
	Podlahy v domě :	v obytných místnostech - laminátová plovoucí nebo PVC nebo vlýsky, v koupelně - keramická dlažba, v kuchyni - keramická dlažba, v ostatních místnostech - keramická dlažba
	Popis stavu rodinného domu :	podstandardní rodinný dům se zanedbanou údržbou a předpokladem provedení rozsáhlejších stavebních úprav
	Vady rodinného domu :	vady zdiva - poškozený prvek před rekonstrukcí, vady střechy - poškozený prvek před rekonstrukcí/výměnou, vady rozvodů - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou, vady oken - poškozený prvek před rekonstrukcí/výměnou, vady vybavení - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou
	Trvalé porosty na zahradě :	okrasné a ovocné dřeviny
	Venkovní stavby :	sklad
	Sklon pozemku :	mírně svažitý
Popis okolí :	Oplocení :	pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot
	Přístupová cesta k domu :	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Popis okolí :	zástavba rodinnými domy se zahradami, průmyslový areál
	Poloha v obci :	rodinný dům se nachází v severní části obce
	Vybavenost :	dostupnost obchodů - dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, dostupnost škol - v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, kulturní vyžití - v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, sportovní vyžití - v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, dostupnost úřadů - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem
	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 - zastávka autobusových 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:	Suterén:	$(9,80 * 8,70) * (2,60 + 0,18) = 237,02 \text{ m}^3$
	Přízemí:	$(14,65 * 8,70) * (2,65 + 0,30) = 375,99 \text{ m}^3$
	Patro:	$(4,93 * 8,70) * (2,50 + 0,30) = 120,09 \text{ m}^3$
	Zastřešení:	$(4,93 * 8,70) * (2,65/2) = 56,83 \text{ m}^3$
		$(9,45 * 8,70) * (1,45 + 2,85/2) = 236,37 \text{ m}^3$
	Obestavěný prostor - celkem:	1 026,30 m³

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 7. 4. 2017 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 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná 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. Rodinný dům
2. Pozemky

II) ocenění srovnávací metodou

Rodinný dům č. p. 123, obec Ludkovice, okres Zlín

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) ocenění dle cenového předpisu

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. 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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,02
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
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,818}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,980}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01

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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
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	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,851}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,019}$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Zlínský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	52 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 639,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Suterén:	9,80 * 8,70	=	85,26 m ²
Přízemí:	14,65 * 8,70	=	127,46 m ²
Patro/podkrovní:	4,93 * 8,70	=	42,89 m ²
	9,45 * 8,70	=	82,22 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Suterén:	85,26 m ²	2,60 m
Přízemí:	127,46 m ²	2,65 m
Patro/podkrovní:	42,89 m ²	2,50 m
	82,22 m ²	2,75 m

Obestavěný prostor

Suterén:	$(9,80 * 8,70) * (2,60 + 0,18)$	=	237,02 m ³
Prizemí:	$(14,65 * 8,70) * (2,65 + 0,30)$	=	375,99 m ³
Patro:	$(4,93 * 8,70) * (2,50 + 0,30)$	=	120,09 m ³
Zastřešení:	$(4,93 * 8,70) * (2,65/2)$	=	56,83 m ³
	$(9,45 * 8,70) * (1,45 + 2,85/2)$	=	236,37 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 026,30 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	127,46 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	337,83 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,65		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ D
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
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: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
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: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ² - sklad	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
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 52 let:

$$s = 1 - 0,005 * 52 = \mathbf{0,740}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,740 = \mathbf{0,539}$$

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,980**

Index polohy pozemku **I_P = 1,040**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,639,- \text{ Kč/m}^3 * 0,539 = 883,42 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,026,30 \text{ m}^3 * 883,42 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 1,040 = 924\,061,70 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 924 061,70 Kč

2. Pozemky

2.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 1,040$

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 $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 1,040 = 1,019$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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		474,-	1,019		483,01
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	1808/3	292,00	483,01	141 038,92
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 224	322,00	483,01	155 529,22
Stavební pozemky - celkem			614,00		296 568,14

2.2. Trvalé porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	296 568,14
Celková výměra pozemku	m ²	614,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	200,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	96 602,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	6 279,13
Trvalé porosty - zjištěná cena	=	6 279,13 Kč
Cena porostů celkem	=	6 279,13 Kč
Pozemky - celkem	+	296 568,14 Kč
Pozemky - zjištěná cena	=	302 847,27 Kč

Rekapitulace ceny dle cenového předpisu

1. Rodinný dům	924 061,70 Kč
2. Pozemky	302 847,30 Kč
2.1. Oceňované pozemky	296 568,14 Kč
2.2. Trvalé porosty	6 279,10 Kč
	<hr/>
	= 302 847,30 Kč

Výsledná cena - celkem: **1 226 909,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 226 910,- Kč**

II) ocenění srovnávací metodou

Rodinný dům č. p. 123, obec Ludkovice, okres Zlín

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 směřována. 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. 123, obec Ludkovice, okres Zlín					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3- stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Ludkovice, okres Zlín	podlahová plocha 170 m ² , 3+1, 3+1, patrový s podkrovím, podsklepený	zanedbaný až špatný stav, předpoklad rozsáhlé rekonstrukce	614 m ²	sklad, garáž
1	Pozlovice, okres Zlín	podlahová plocha 200 m ² , 7+2, patrový, nepodsklepený	velmi špatný, ke kompletní rekonstrukci	9 000 m ²	hosp. stavby
2	Kelníky, okres Zlín	podlahová plocha 200 m ² , 4+1, patrový, podsklepený	dobrý stav, zanedbaná údržba, předpoklad stavebních úprav	1 452 m ²	hosp. stavby
3	Antonína Slavička, Luhačovice, okres Zlín	podlahová plocha 160 m ² , 4+1, přízemní, nepodsklepený	dobrý stav, zanedbaná údržba, předpoklad stavebních úprav	281 m ²	garáž

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	860 000	0,85	731 000	1,02	0,91	0,90	1,15	0,98	0,94	0,88	826 003
2	1 100 000	0,85	935 000	0,97	0,91	1,05	1,08	0,98	1,00	0,98	953 146
3	1 300 000	0,90	1 170 000	1,09	1,03	1,05	0,95	0,99	1,02	1,13	1 034 603
Celkem průměr											937 917
Minimum											826 003
Maximum											1 034 603
Směrodatná výběrová odchylka - s											105 131
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											832 787
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1 043 048
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. 123, obec Ludkovice, okres Zlín

940 000,-- Kč

C. REKAPITULACE

I) Rekapitulace cen dle cenového předpisu

Rodinný dům č. p. 123, obec Ludkovice, okres Zlín

1 226 910,-- Kč

II) Rekapitulace ceny dle srovnávací metody

Rodinný dům č. p. 123, obec Ludkovice, okres Zlín

940 000,-- 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, které přidělujeme váhu 95% a stanovujeme obvyklou cenu předmětných nemovitostí v daném místě a čase na

950 000,-- Kč

Slovy: Devětsetpadesáttisíc 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 19. 4. 2017

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 4091-357/2017 znaleckého deníku.

E. Přílohy

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

I. Výpisy z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.03.2017 10:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 30 INS 13034/2014 pro Lukáš Pachi, Mgr.

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585441 Ludkovice

Kat.území: 688444 Ludkovice

List vlastnictví: 14

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Suchý Petr, č.p. 123, 76341 Ludkovice	760203/4242	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 224	322	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Ludkovice, č.p. 123, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 224				
1808/3	292	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

- úvěr ve výši 1.200.000 Kč s příslušenstvím

Hypoteční banka, a.s., Radlická Parcela: St. 224

V-279/2010-737

333/150, Radlice, 15000 Praha 5, Parcela: 1808/3

V-279/2010-737

RČ/IČO: 13584324

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.02.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.02.2010.

V-279/2010-737

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

- pohledávka ve výši 1.100.000 Kč s příslušenstvím

Válek Václav, třída Tomáše Bati Parcela: St. 224

V-1512/2012-737

1285, 76001 Zlín, RČ/IČO: Parcela: 1808/3

V-1512/2012-737

720125/4148

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.07.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.08.2012.

V-1512/2012-737

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

- k zajištění pohledávky ve výši 864.200 Kč s příslušenstvím a nákladů oprávněného k vymáhání nároku

- povinný: Suchý Petr, r.č. 760203/4242

- povinná: Suchá Jarmila, r.č. 765130/4177

Válek Václav, třída Tomáše Bati Parcela: St. 224

V-1209/2014-737

1285, 76001 Zlín, RČ/IČO: Parcela: 1808/3

V-1209/2014-737

720125/4148

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 177 EX-301/2014 -22, vydaný soudním exekutorem Mgr. Markem Jenerálem, ze dne 05.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 05.05.2014. Zápis proveden dne 23.07.2014.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky, kód: 737.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 23.03.2017 10:55:02

Obec: 585441 Ludkovice

List vlastnictví: 14

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Oprávnění pro

Povinnost k

V-1209/2014-737

Pořadí k 05.05.2014 14:49

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Marek Jenerál se sídlem ve Zlíně

Suchý Petr, č.p. 123, 76341 Ludkovice, RČ/IČO:
760203/4242

Z-3205/2014-705

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177EX-301/2014 -14 ze dne 02.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 06.05.2014. Zápis proveden dne 07.05.2014; uloženo na prac. Zlín

Z-3205/2014-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: 1. Suchý Petr, r.č. 760203/4242
2. Suchá Jarmila, r.č. 765130/4177

Parcela: St. 224

Z-1089/2014-737

Parcela: 1808/3

Z-1089/2014-737

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 177 EX-301/2014 -23 , vydaný soudním exekutorem Mgr. Markem Jenerálem, ze dne 05.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 05.05.2014. Zápis proveden dne 14.05.2014; uloženo na prac. Valašské Klobouky

Z-1089/2014-737

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

Suchý Petr, č.p. 123, 76341 Ludkovice, RČ/IČO:
760203/4242

Z-1390/2014-737

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku č.j. KSBŘ 30 INS 13034/2014-A-11 ze dne 11.06.2014. Právní účinky zápisu ke dni 11.06.2014. Zápis proveden dne 13.06.2014; uloženo na prac. Valašské Klobouky

Z-1390/2014-737

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody D-59/2005 -24 ze dne 17.08.2005. Právní moc ke dni 14.09.2005.

Z-2534 / 2005-737

Pro: Suchý Petr, č.p. 123, 76341 Ludkovice

RČ/IČO: 760203/4242

- o Usnesení soudu, schválení smíru o vypořádání podílového spoluvlastnictví 6 C-80/2008 -34 ze dne 08.07.2009. Právní moc ke dni 13.07.2009.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky, kód: 737.

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 23.03.2017 10:55:02

Obec: 585441 Ludkovice

List vlastnictví: 14

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Z-3528/2009-737

Pro: Suchý Petr, č.p. 123, 76341 Ludkovice

RČ/IČO: 760203/4242

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

<i>Parcela</i>	<i>BPEJ</i>	<i>Výměra [m2]</i>
1808/3	72441	262
	75800	30

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky, kód: 737.

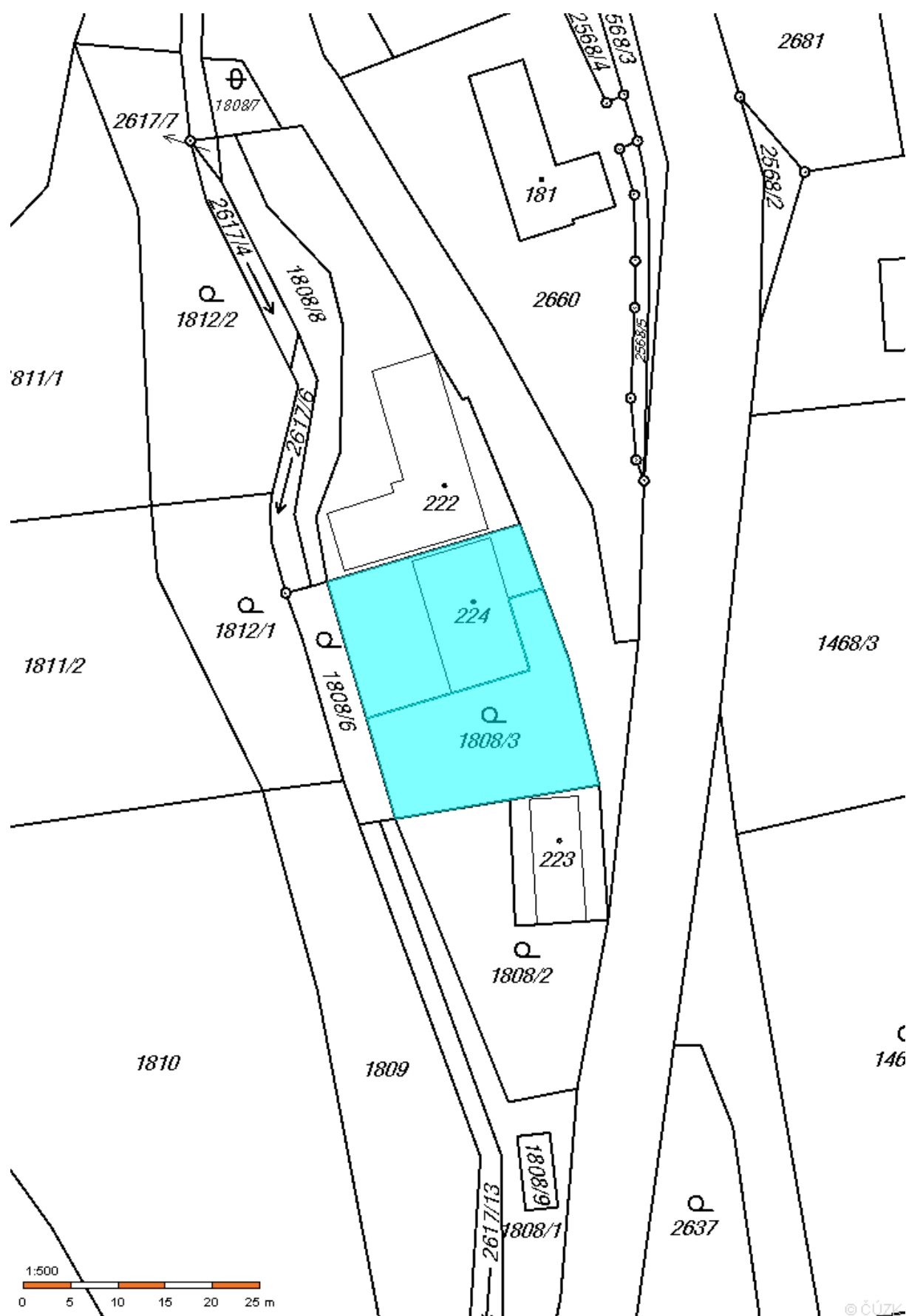
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 23.03.2017 11:01:18

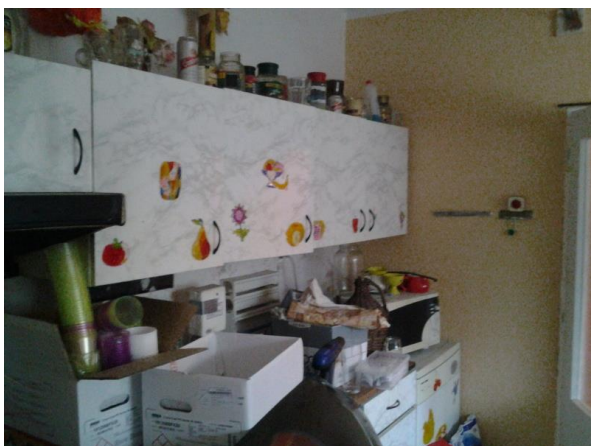
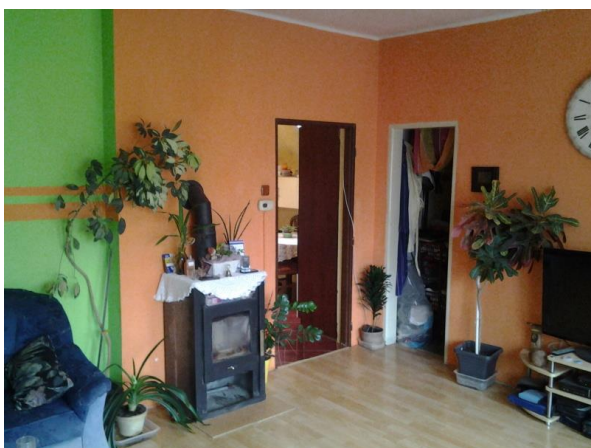
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky, kód: 737.

II. Vyobrazení v katastrální mapě



III. Fotodokumentace



IV. Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 200 m²,
Ludkovická, Pozlovice**

Celková cena: 860.000 Kč

Adresa: Ludkovická, Pozlovice, okres Zlín

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



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

Adresa	Pozlovice, okres Zlín
Cena	860.000
Poznámka k ceně	860 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků (k jednání)
Provize	včetně provize
Konstrukce budovy	Cihlová
Typ domu	Patrový
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno
Stav objektu	Špatný
Zastavěná plocha (m2)	Neuvedeno

Plocha užitná	200
Podlahová plocha	Neuvedeno
Plocha přidruženého pozemku	9000
Elektrina	Neuvedeno
Voda	Neuvedeno
Odpad	Neuvedeno
Plyn	Neuvedeno
Topení	Neuvedeno
Umístění objektu	Neuvedeno

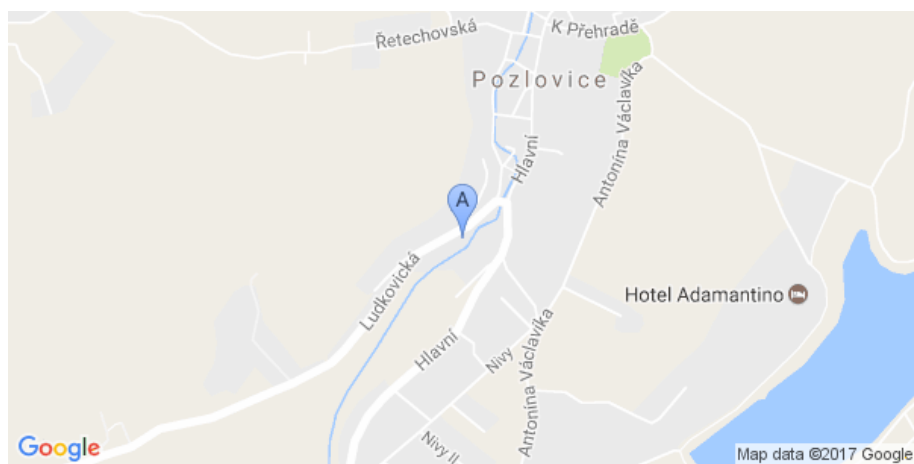
Slovní popis

Prodej RD 7+2 určený k rekonstrukci v Pozlovicích (Podhradí). K RD náleží pozemek o rozloze 9000m².

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

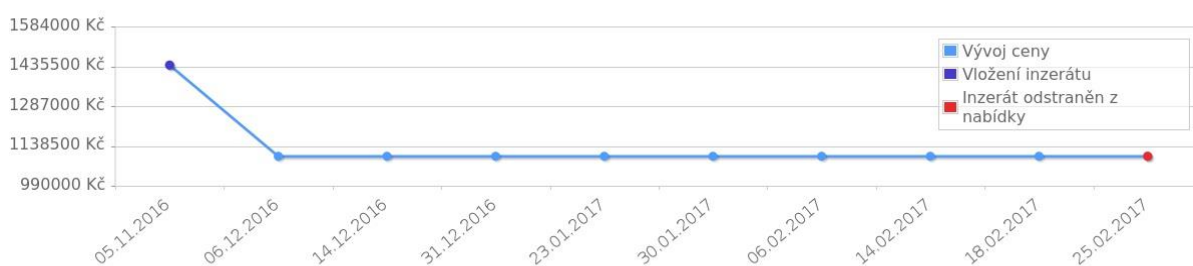


Prodej, Rodinný dům, 200 m², Kelníky

Celková cena: 1.100.000 Kč

Adresa: Kelníky, okres Zlín

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



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

Adresa	Kelníky, okres Zlín
Cena	1.100.000
Poznámka k ceně	1 100 000 Kč za nemovitost
Províze	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová
Typ domu	Patrový
Počet nadzemních podlaží	3
Stav objektu	Dobrý
Zastavěná plocha (m2)	100

Plocha užitná	200
Podlahová plocha	200
Plocha přidruženého pozemku	1452
Elektřina	Neuvedeno
Voda	Neuvedeno
Odpad	Neuvedeno
Plyn	Neuvedeno
Topení	Neuvedeno
Umístění objektu	Klidná část obce

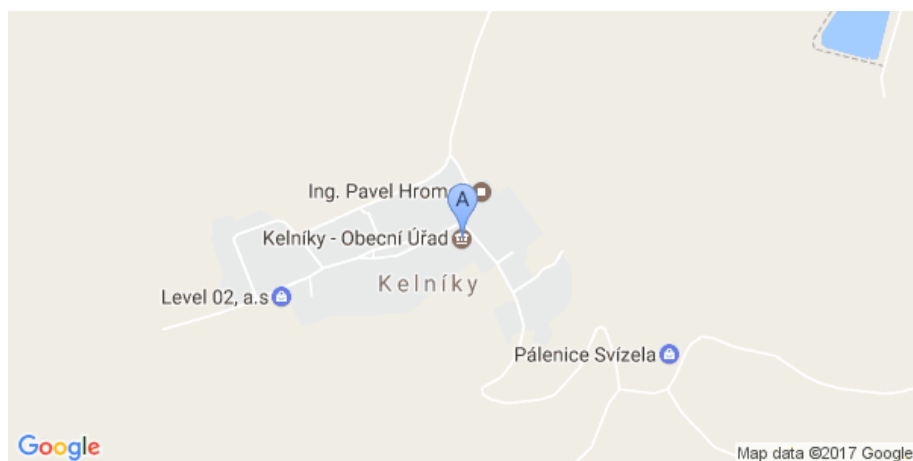
Slovní popis

Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům se zahradou v obci Kelníky vzdálené 19 km od Zlína, 17 km od Uherského Hradiště, 14 km od Uherského Brodu a 15 km od Luhačovic. Na střeše domu nová krytina a izolace, jinak vše v původním stavu, vhodný rekonstrukci. Dispozičně: vstupní chodba s vchodem do koupelny, WC a obytné části s kuchyní, pokojem, ložnicí a s možností dobudování dalšího pokoje. V prvním patře kuchyň s obytným pokojem, vchodem do podkroví a balkonem. Ve sklepe dvě místnosti které mohou posloužit jako sklad tuhých paliv a sklad potravin, nebo např. vinný sklípek. Vytápění jak na plyn, tak na tuhá paliva. Před domem dvorek s hospodářskými budovami a zahrada.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 160 m², Antonína Slavička, Luhačovice

Celková cena: 1.300.000 Kč

Adresa: Antonína Slavička, Luhačovice, okres Zlín

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



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

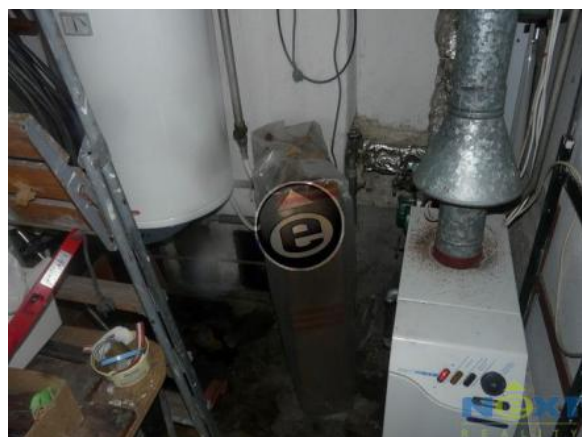
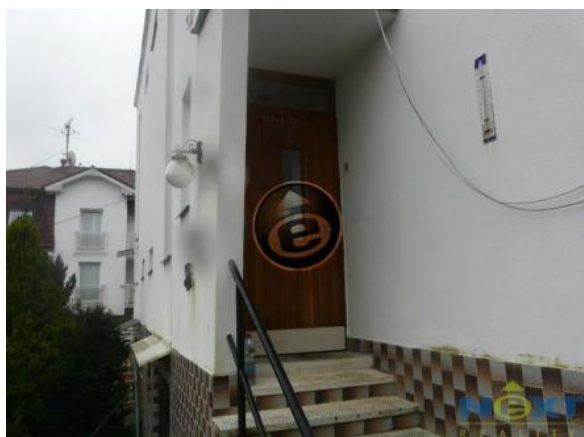
Adresa	Antonína Slavička, Luhačovice, Zlín
Cena	1.300.000
Poznámka k ceně	+ provize RK v níž je zahrnut veškerý finanční a právní servis.převod médií a vypracování DP.
Provize	+ provize RK
Konstrukce budovy	Cihlová
Typ domu	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	2
Stav objektu	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	52

Plocha užitná	160
Podlahová plocha	Neuvedeno
Plocha přidruženého pozemku	281
Elektřina	Neuvedeno
Voda	Neuvedeno
Odpad	Neuvedeno
Plyn	Neuvedeno
Topení	Neuvedeno
Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

Exkluzivně nabízíme k prodeji vilku o dispozici 4+1 se zahradou v lázeňském městě Luhačovice. Dům se nachází v klidné části města. Veškerá občanská vybavenost. Dům má asfaltovou střechu, konstrukce budovy je zděná. Omítka je břizolit. Vnitřní zdi jsou omítnuté s tapetami a korkovým obložením. Podlahy jsou - parkety, PVC a keramická dlažba. Stropy - železobeton. Nemovitost je napojena na veškeré IS (elektrina - 220V a 380V, plyn, veřejný vodovod a kanalizace). Zdrojem teplé vody je plynový kotel, způsob vytápění - plynovým kotlem s ústředním topením a v kuchyni kamny na tuhá paliva. V přízemí domu je garáž se sklepními místnostmi. V prvním nadzemním podlaží je chodba se vstupy do kuchyně, obývacího pokoje a ložnice. Ve druhém nadzemním podlaží jsou dvě obytné místnosti, koupelna, WC a krásná celoprosklená zimní zahrada, která se nachází nad obývacím pokojem - odtud je výhled na část Luhačovic. K vilce patří i zahrada s ovocnými stromy. Hned za ní je brankou vstup do lesa - "houbařský ráj". Doporučuji prohlídku a následnou koupi, vzhledem k atraktivnosti lokality. Jsme schopni zajistit financování pomocí profesionálního hypotečního partnera. Podrobnější informace a sjednání termínu prohlídky u makléře. Číslo zakázky 61273. Tř. energ. náročnosti budovy G

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

