

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 4618-975/2017

Objednatel znaleckého posudku: dražební společnost PROKONZULTA, a.s.
Křenová 299/26
602 00 Brno
IČO: 26307367

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem dražby.

Adresa předmětu ocenění: Šardice 84, okres Hodonín

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 05.09.2017

Zpracováno ke dni: 05.09.2017

Zhotovitel: XP invest, s.r.o.
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Mgr. Tomáš Doležal
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 15.09.2017

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 84, příslušenství a pozemků parc. č. 264, obec Šardice, okres Hodonín, katastrální území Šardice za účelem dražby.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č. p. 84, obec Šardice
Adresa předmětu ocenění:	Šardice 84, okres Hodonín
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Hodonín
Obec:	Šardice
Ulice:	
Katastrální území:	Šardice

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 05.09.2017 za přítomnosti vlastníka pana Petera Peka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 12. 09. 2017
- výpisy z katastru nemovitostí ze dne 26. 07. 2017
- snímek katastrální mapy
- místní šetření ze dne 05. 09. 2017
- pořízená fotodokumentace
- informace a údaje sdělené při prohlídce vlastníkem panem Peterem Pekem
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabídek nemovitostí

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

SJM Pek Peter a Peková Katarína, č. p. 84, 69613 Šardice

Nemovitosti:

Rodinný dům č. p. 84, příslušenství a pozemků parc. č. 264, obec Šardice, okres Hodonín, katastrální území Šardice.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům je objekt v řadě rozrůzněných staveb a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům nemá podsklepení, nachází se zde půda. Odhadované stáří objektu je 100 let. Dílčími rekonstrukcemi prošel dům v polovině 90. let – okna, zřízení koupelny, vybudování pokoje v patře (nad pokoj nad hospodářskou částí), úprava dispozice. Práce byly prováděny svépomocí, neodborně.

Stavba je pouze mělce založená, bez základů, konstrukce domu je smíšená s významnou převahou kotovice, stropy jsou z dřevěných trámů. Střecha je sedlová, v části pultová a střešní krytina je tvořena pálenou taškou. Klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky objektu jsou vápenné, v části je pouze lepidlo a plášť je částečně zateplen polystyrenem.

Dispozičně je dům řešen jako 3+1. V domě se nachází obývací pokoj o výměře 18,25 m², ložnice o výměře 10,90 m², pokoj o výměře 23,15 m², pokoj o výměře 19,00 m², chodba o výměře 10,05 m², schodiště o výměře 2,30 m², kuchyně o výměře 11,15 m², koupelna s WC o výměře 5,60 m². Podlahová plocha činí 100,40 m².

Vnitřní omítky jsou vápenné, částečně je zdivo obito laminem, dřevotřískou. Jsou zde instalována dřevěná zdvojená okna, v části objektu s žaluziemi. Orientace obytných prostor je na jih, východ. Koupelna je vybavena klasickou vanou a WC je vybaveno klasickou toaletou. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné nebo prosklené, mají ocelové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni je instalována kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů a kamna. Osvětlovací techniku tvoří běžné osvětlovací prvky. V obytných místnostech jsou položeny koberce na dřevotřísku, v kuchyni je položen koberec, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou, v chodbě je položeno lino.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V. Do objektu je zaveden vodovod a má připojení na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn zde není zaveden. Vytápění je řešeno lokálně kamny na tuhá paliva. Ohřev vody zajišťují lázeňská kamna na tuhá paliva.

Stěny vykazují známky poškození, střecha je v dezolátním stavu, okna jsou poškozena, podlahy v domě jsou zastaralé, vybavení je zastaralé a rozvody v domě jsou zastaralé. Jedná se o rodinný dům ve špatném stavu, který nutně vyžaduje rozsáhlou rekonstrukci vč. konstrukcí dlouhodobé životnosti.

Přilehlý pozemek je bez porostů, pozemek je oplocen zděným plotem a sklon pozemku je mírně svažité. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Možnost parkování jsou na vlastním pozemku – možnost vjezdu na dvorek průjezdem. K objektu náleží hospodářský přístavek v dezolátním stavu a pergola.

Objekt je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci je pobočka České pošty. V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis				
	Typ rodinného domu	objekt v řadě rozrůzněných staveb		
	Počet nadzemních podlaží	2		
	Podsklepení	ne		
	Podkroví			
	Půda	ano		
	Stáří rodinného domu	100		
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem		
	Rozsah rekonstrukce domu	polovina 90. let – okna, úprava dispozice, vybudování pokoje, zřízení koupelny, drobné úpravy		
	Základy	mělké založení		
	Konstrukce	smíšená, převážně kotovice		
	Stropy	dřevěné trámové		
	Střecha	sedlová, pultová		
	Krytina střechy	pálená taška		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	vápenné, lepidlo		
	Vnitřní omítky	vápenné, obití laminem, dřevotřískou		
	Typ oken v domě	dřevěná zdvojená		
	Orientace oken obytných místností	jih, východ		
	Vybavení koupelny	klasická vana		
	Toaleta	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené		
	Osvětlovací technika	běžné osvětlovací prvky		
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, kamna		
	Dispozice RD	3+1		
	Popis místností a rozměry v m2	Pokoj	obývací pokoj	18,25 m ²
		Pokoj	ložnice	10,90 m ²
Pokoj		pokoj	23,15 m ²	
Pokoj		pokoj	19,00 m ²	

		<table><tr><td>Ostatní prostory</td><td>chodba</td><td>10,05 m²</td></tr><tr><td>Ostatní prostory</td><td>schodiště</td><td>2,30 m²</td></tr><tr><td>Kuchyně</td><td>Kuchyně</td><td>11,15 m²</td></tr><tr><td>Koupelna, WC</td><td>Koupelna s WC</td><td>5,60 m²</td></tr><tr><td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td><td>100,40 m²</td></tr></table>	Ostatní prostory	chodba	10,05 m ²	Ostatní prostory	schodiště	2,30 m ²	Kuchyně	Kuchyně	11,15 m ²	Koupelna, WC	Koupelna s WC	5,60 m ²	Podlahová plocha vč. příslušenství		100,40 m ²
	Ostatní prostory	chodba	10,05 m ²														
	Ostatní prostory	schodiště	2,30 m ²														
	Kuchyně	Kuchyně	11,15 m ²														
	Koupelna, WC	Koupelna s WC	5,60 m ²														
	Podlahová plocha vč. příslušenství		100,40 m ²														
	Elektřina	230V a 400V															
	Vodovod	vodovod															
	Svod splašek	veřejná kanalizace															
	Plynovod	ne															
	Řešení vytápění v domě	kamna															
Řešení ohřevu vody	lázeňská kamna na tuhá paliva																
Podlahy v domě	obytné místnosti: koberce na dřevotříске kuchyně: koberce koupelna, WC: keramická dlažba chodba: lino																
Popis stavu rodinného domu	špatný, nutnost provedení rozsáhlé rekonstrukce																
Vady rodinného domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: poškozený prvek střecha: prvek v dezolátním stavu zdivo: poškozený prvek																
	Trvalé porosty	bez porostů															
	Venkovní stavby	hospodářský přístavek , pergola															
	Sklon pozemku	mírně svažité															
	Oplocení	zděný plot															
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě															
	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami															
	Poloha v obci	střední část obce															
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci je pobočka České pošty															
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav															
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku															
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné															
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny																

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 05.09.2017 je použito 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č. p. 84, obec Šardice

Rodinný dům č.p. 84 obec Šardice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Šardice, okres Hodonín	100.4 m ² , Patrový	Špatný	235 m ²	hospodářské stavby, pergola
1	Násedlovice, okres Hodonín	80 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	141 m ²	
2	Věteřov, okres Hodonín	88 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	283 m ²	
3	Tihelně, Milotice, okres Hodonín	93 m ² , Patrový	Špatný	138 m ²	hospodářské stavby
4	Želetice, okres Hodonín	85 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	91 m ²	zemní sklep, dílna
5	V Chalupách, Čejkovice, okres Hodonín	100 m ² , Patrový	Dobrý	186 m ²	zemní sklep, hospodářské přístavky

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	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	2.375,00 Kč	0.9	2.137,50 Kč	1.03	1.02	1.10	0.82	0.99	0.96	0.9006	2.373,42 Kč
2	5.625,00 Kč	0.9	5.062,50 Kč	1.03	1.02	1.20	1.03	0.99	1.03	1.3241	3.823,36 Kč
3	3.763,44 Kč	0.9	3.387,10 Kč	1.01	1.00	1.00	0.95	1.00	1.03	0.9883	3.427,19 Kč
4	4.235,29 Kč	0.9	3.811,76 Kč	0.99	1.02	1.10	0.93	1.01	1.02	1.0642	3.581,81 Kč
5	5.990,00 Kč	0.9	5.391,00 Kč	1.02	1.00	1.20	0.98	1.02	1.00	1.2235	4.406,22 Kč
Celkem průměr											3.522,40 Kč
Minimum											2.373,42 Kč
Maximum											4.406,22 Kč
Směrodatná odchylka - s											742,37 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											2.780,03 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											4.264,77 Kč
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 průměrně nižší											

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

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$3.522,40 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\frac{100,40 \text{ m}^2}{100,40 \text{ m}^2}$$

$$= 353.649 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$350.000,-- \text{ Kč}$$

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Rodinný dům č.p. 84 obec Šardice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Šardice, okres Hodonín	100,4 m ² , Patrový	Špatný	235 m ²	hospodářské stavby, pergola
1	Násedlovice, okres Hodonín	80 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	141 m ²	
2	Věteřov, okres Hodonín	88 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	283 m ²	
3	Tihelně, Milotice, okres Hodonín	93 m ² , Patrový	Špatný	138 m ²	hospodářské stavby
4	Želetice, okres Hodonín	85 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	91 m ²	zemní sklep, dílna
5	V Chalupách, Čejkovice, okres Hodonín	100 m ² , Patrový	Dobrý	186 m ²	zemní sklep, hospodářské přístavky

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

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	2.375,00	0,90	2.137,50
2	5.625,00	0,90	5.062,50
3	3.763,44	0,90	3.387,10
4	4.235,29	0,90	3.811,76
5	5.990,00	0,90	5.391,00
Maximální hodnota		5.391,00	(případ č.5)
Minimální hodnota		2.137,50	(případ č.1)
Relace min vs. max hodnoty		2,5221	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		3.957,97	
Odchylka max hodnoty od průměru		1.433,03	
Odchylka min hodnoty od průměru		1.820,47	
Bude vyřazena min hodnota (případ č.1)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	2.375,00	0,90	2.137,50
2	5.625,00	0,90	5.062,50
3	3.763,44	0,90	3.387,10
4	4.235,29	0,90	3.811,76
5	5.990,00	0,90	5.391,00
Maximální hodnota		5.391,00	(případ č.5)
Minimální hodnota		3.387,10	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,5916	OK
Aritmetický průměr		4.413,09	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 84 obec Šardice						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Šardice, okres Hodonín	100.4 m ² , Patrový	Špatný	235 m ²	hospodářské stavby, pergola	
1	Násedlovice, okres Hodonín	80 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	141 m ²		3
2	Věteřov, okres Hodonín	88 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	283 m ²		1
3	Tihelně, Milotice, okres Hodonín	93 m ² , Patrový	Špatný	138 m ²	hospodářské stavby	3
4	Želetice, okres Hodonín	85 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	91 m ²	zemní sklep, dílna	3
5	V Chalupách, Čejkovice, okres Hodonín	100 m ² , Patrový	Dobrý	186 m ²	zemní sklep, hospodářské přístavky	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	2.375,00	0,90	2.137,50	3	6.412,50
2	5.625,00	0,90	5.062,50	1	5.062,50
3	3.763,44	0,90	3.387,10	3	10.161,30
4	4.235,29	0,90	3.811,76	3	11.435,28
5	5.990,00	0,90	5.391,00	1	5.391,00
Mezisoučet				7	26.659,08
Celkem					3.808,44

Základní cena: 3.808,44 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$3.808,44 * 0,9733 = \mathbf{3.706,88 \text{ Kč/m}^2}$$

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

$$\mathbf{3.706,88 \text{ Kč/m}^2}$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 100,40 \text{ m}^2}$$

$$\mathbf{= 372.170,75 \text{ Kč}}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$\mathbf{370.000,00,-- \text{ Kč}}$$

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

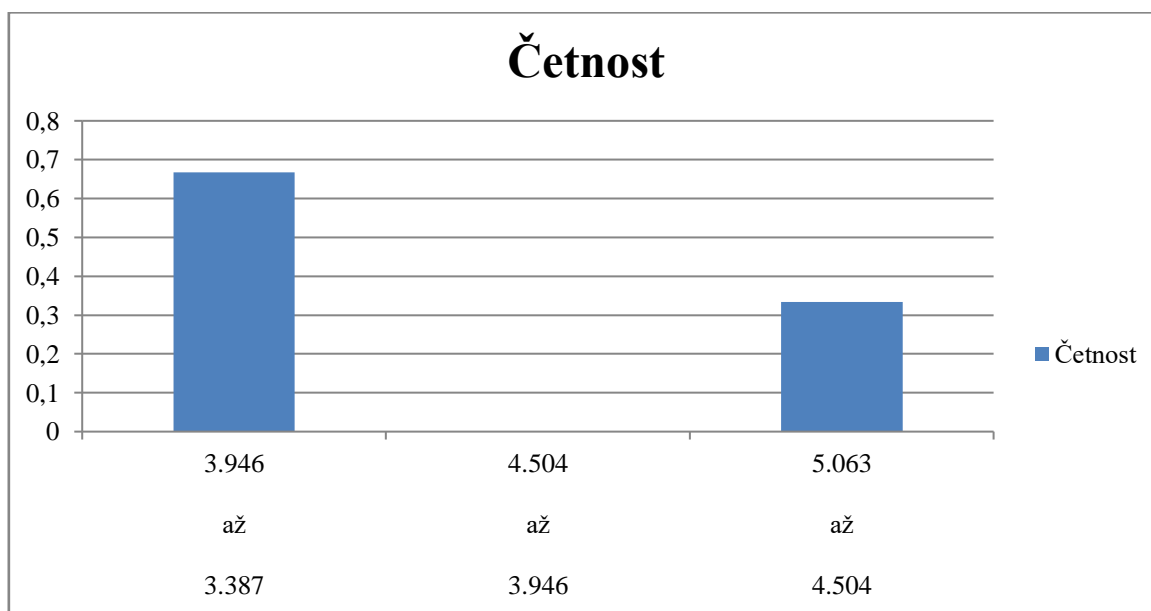
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	2.375	0,90	2.137,50
2	5.625	0,90	5.062,50
3	3.763	0,90	3.387,10
4	4.235	0,90	3.811,76
5	5.990	0,90	5.391,00

Střední hodnota	4.087,12
Medián	3.811,76
Rozdíl max-min	1.675,40
Minimum	3.387,10
Maximum	5.062,50

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
3.387	až	3.946	2	0.666666666666667
3.946	až	4.504	0	0
4.504	až	5.063	1	0.333333333333333



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 3.387,10 Kč/m² do 3.945,56 Kč/m²

* 100,40 m²

od 340.064,84 Kč do 396.134,22 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 340.000,00,-- Kč do 396.000,00,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

350.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

370.000,00,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 340.000,00,-- Kč do 396.000,00,-- Kč

ZÁVĚR:

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

350.000 Kč

Slovy: třistapadesáttisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o.
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Mgr. Tomáš Doležal
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 15.09.2017

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 4618-975/2017 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.07.2017 12:15:02

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

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586641 Šardice

Kat.území: 762059 Šardice

List vlastnictví: 1686

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

SJM Pek Peter a Peková Katarína, č.p. 84, 69613 Šardice

660629/6191

666111/7012

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

264

235

zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Šardice, č.p. 84, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: 264

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění:

- dluhů na splacení jistiny úvěru ve výši 180.000,- Kč s příslušenstvím

- dluhů vzniklých do 31.12.2040 až do výše 500.000,- Kč

Urban Luboš, Semetín 113, 75501 Parcela: 264 V-2642/2014-738

Vsetín, RČ/IČO: 721106/5851

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 07.05.2014. Zápis proveden dne 06.06.2014.

V-2642/2014-738

Pořadí k 07.05.2014 15:46

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38,750 02 Přerov

Peková Katarína, č.p. 84, 69613 Šardice, RČ/IČO: 666111/7012

Z-11634/2015-808

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 103 Ex-30910/2015 -15 pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38,750 02 Přerov ze dne 07.08.2015. Právní účinky zápisu ke dni 11.08.2015. Zápis proveden dne 14.08.2015; uloženo na prac. Přerov

Z-11634/2015-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

v SJM - povinná Katarína Peková

Parcela: 264 Z-3078/2015-738

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 103 EX 30910/15-22 (44 EXE 1047/2015-16) ze dne 11.08.2015. Právní účinky zápisu ke dni 11.08.2015. Zápis proveden dne 20.08.2015; uloženo na prac. Kyjov

Z-3078/2015-738

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38,750 02 Přerov

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.07.2017 12:15:02

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586641 Šardice
 Kat.území: 762059 Šardice List vlastnictví: 1686
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

Pek Peter, č.p. 84, 69613 Šardice, RČ/IČO:
 660629/6191

Z-11634/2015-808

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 103 Ex-30910/2015 -15 pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38,750 02 Přerov ze dne 07.08.2015. Právní účinky zápisu ke dni 11.08.2015. Zápis proveden dne 14.08.2015; uloženo na prac. Přerov

Z-11634/2015-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 v SJM - povinný Peter Pek

Parcela: 264

Z-3078/2015-738

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 103 EX 30910/15-22 (44 EXE 1047/2015-16) ze dne 11.08.2015. Právní účinky zápisu ke dni 11.08.2015. Zápis proveden dne 20.08.2015; uloženo na prac. Kyjov

Z-3078/2015-738

D Jiné zápisy

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 264

Z-4641/2009-738

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva (dohoda) V1 1423/1994 KUPNI SMLOUVA ZE DNE 5.8.1994, UCINNOST VKLADU 7.9.94.

POLVZ:363/1994

Z-6600363/1994-738

Pro: Pek Peter a Peková Katarína, č.p. 84, 69613 Šardice

RČ/IČO: 660629/6191
 666111/7012

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 Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.

Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 26.07.2017 12:20:48

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.
 strana 2

Vyobrazení v katastrální mapě



Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 80 m²,
Násedlovice**

Celková cena: 190.000 Kč

Adresa: Násedlovice, okres Hodonín

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



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

Adresa	Násedlovice, okres Hodonín	Podlahová plocha	Neuvedeno
Cena	190000	Plocha přidruženého pozemku	141
Poznámka k ceně	190 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Elektřina	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno	Voda	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Smíšená	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Přízemní	Plyn	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	1	Topení	Neuvedeno
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Umístění objektu	Centrum obce
Zastavěná plocha (m2)	127		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji rodinný dům 2+1 s malým dvorkem v Násedlovicích. Dům je ve středu obce, ale v klidné ulici mimo hlavní komunikaci. Je určený k celkové

rekonstrukci. Dispozice domu kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna, samostatné WC a komora. Za domem se nachází dvorek vhodný k posezení. Financování zajistíme. Pokud Vás nemovitost zaujala neváhejte zavolat našemu makléři.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 88 m², Věteřov

Celková cena: 495.000 Kč

Adresa: Věteřov, okres Hodonín

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



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

Adresa	Věteřov, okres Hodonín	Podlahová plocha	88
Cena	495000	Plocha přidruženého pozemku	283
Poznámka k ceně	495 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Elektřina	Neuvedeno
Provize	+ provize RK	Voda	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Přízemní	Plyn	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	1	Topení	Neuvedeno
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Umístění objektu	Klidná část obce
Zastavěná plocha (m2)	90		

Slovní popis

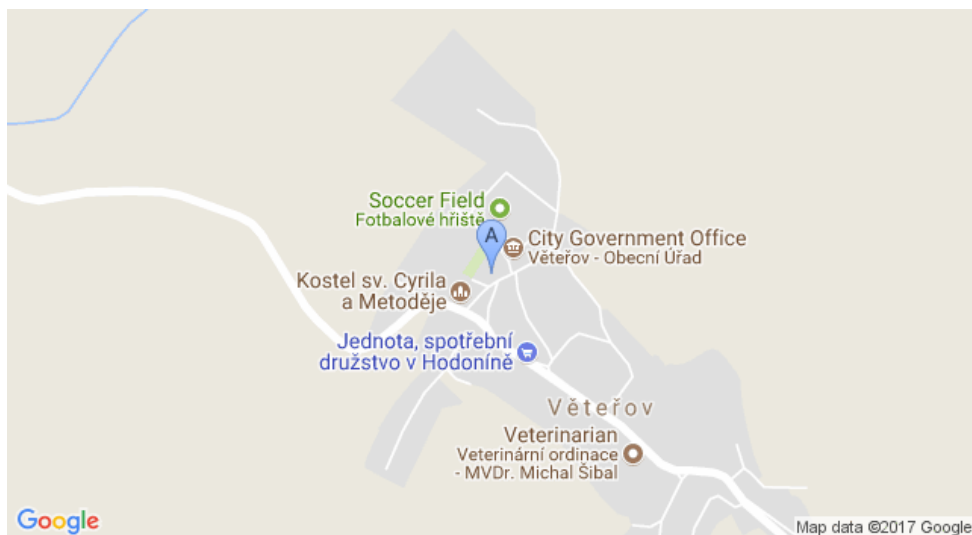
Prodej pěkného rodinného domu ve Věteřově. CP 283 m². Zastavěná plocha 90 m². Částečná rekonstrukce byla provedena v roce 2012, nová plastová okna, dveře, zateplení, fasáda, nový rozvod elektřiny, přístavba kuchyně a koupelny. Dům je určen k

rekonstrukci. V současné době jsou v domě dva pokoje, kuchyně, koupelna, WC, veranda, komora. Je možné dobudovat podkroví. Částečně podsklepený. U domu je dvorek se zahrádkou.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 93 m², Tihelně, Milotice

Celková cena: 350.000 Kč

Adresa: Tihelně, Milotice, okres Hodonín

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



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

Adresa	Tihelně, Milotice	Podlahová plocha	93
Cena	350000	Plocha přidruženého pozemku	138
Poznámka k ceně	350 000 Kč za nemovitost	Elektřina	Neuvedeno
Provize	včetně provize	Voda	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Smíšená	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Patrový	Plyn	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	1	Topení	Neuvedeno
Stav objektu	Špatný	Umístění objektu	Klidná část obce
Zastavěná plocha (m2)	93		

Slovní popis

Pokud hledáte dům k demolici, tak tato nabídka by Vás mohla zaujmout. K prodeji nabízíme přízemní, rodinný dům, nacházející se ve velmi klidné části obce Milotice, ul. Tihelně. Dům je postaven v řadové zástavbě, z části podsklepen, je ve velmi špatném

technickém stavu, není vhodný k rekonstrukci. V přední části domu se nachází dvě obytné místnosti. Ve dvorní části je chodba, kuchyně, prostor s vanou a WC, komora. Dále navazují drobné hospodářské budovy. Menší dvorek se zahrádkou. Celková plocha pozemku je 231 m². Vytápění domu bylo řešeno přes plynové vafky, obecní vodovod a elektřina. V současné době jsou veškeré sítě odpojeny. Určitě doporučujeme prohlídku domu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

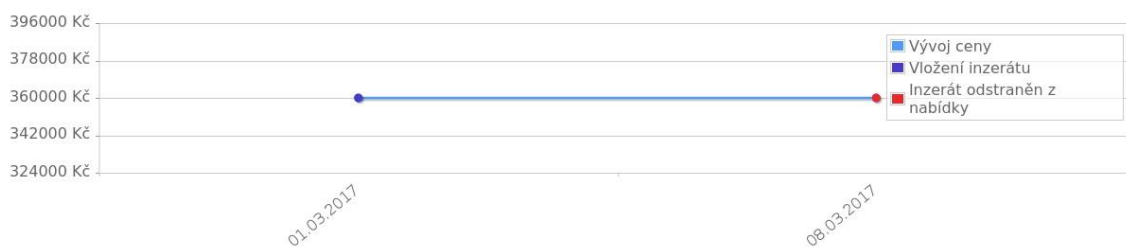


Prodej, Rodinný dům, 85 m², Želetice

Celková cena: 360.000 Kč

Adresa: Želetice, okres Hodonín

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



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

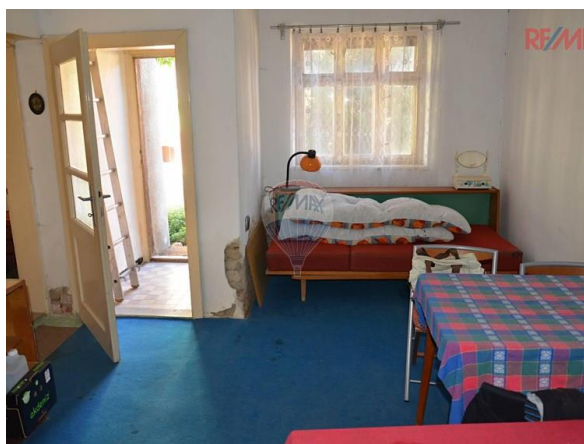
Adresa	Želetice, okres Hodonín	Podlahová plocha	Neuvedeno
Cena	360000	Plocha přidruženého pozemku	91
Poznámka k ceně	360 000 Kč za nemovitost	Elektřina	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno	Voda	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Smíšená	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Přízemní	Plyn	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	1	Topení	Neuvedeno
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Umístění objektu	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	91		

Slovní popis

Ve výhradním zastoupení nabízíme rodinný dům/chalupu s dispozicí 2+1 vhodný k rekonstrukci. V domě jsou dva pokoje, kuchyňský kout, sprcha, toaleta, 2x klenutý sklep vydlabaný v pískovci, dílna, dvůr. Součástí domu je průjezd, který vede na dvůr o velikosti 44m². Lze jej využívat jako garáž nebo si místo něj dům rozšířit o bytové

prostory. Dům je určen k rekonstrukci dle zvážení. Je postaven ze smíšeného zdiva - cihla, kámen. Na domě je plynová přípojka, elektrika rozvedena v mědi, obecní vodovod s vodoměrem rozvedený po domě v plastu, obecní kanalizace - trativod. Při prodeji zůstává dům s vybavením, součástí prodeje je i pole o velikosti 1036m2 orné půdy mimo obec využívané nájemcem. V obci je mateřská školka, základní škola, obecní úřad, potraviny, restaurace a IDS.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

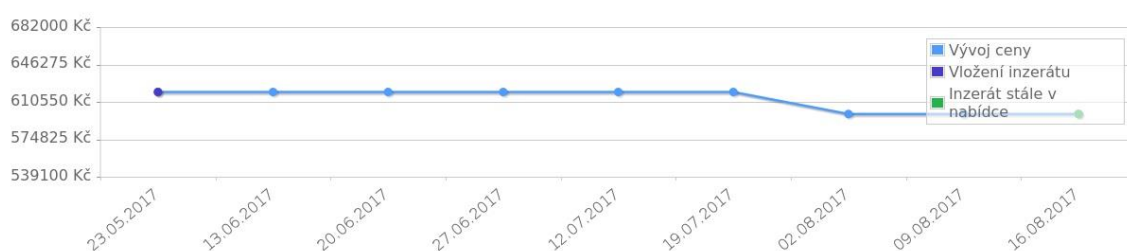


Prodej, Rodinný dům, 100 m², V Chalupách, Čejkovice

Celková cena: 599.000 Kč

Adresa: V Chalupách, Čejkovice, okres Hodonín

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



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

Adresa	V Chalupách, Čejkovice	Podlahová plocha	Neuvedeno
Cena	599000	Plocha přidruženého pozemku	186
Poznámka k ceně	599 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Elektřina	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno	Voda	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Neuvedeno
Typ domu	Patrový	Plyn	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno	Topení	Neuvedeno
Stav objektu	Dobrý	Umístění objektu	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	120		

Slovní popis

Prodej rodinného domu 2+1 v klidné části obce Čejkovice. CP 186 m². Dům se skládá ze vstupní chodby, dvou obytných místností, kuchyně a komory. Na nemovitost navazují přístavky a kvelbený sklep. Bližší info v RK:

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

