

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 12332-2110/2020

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

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

Adresa předmětu ocenění: č.p. 97, Slavičín, okres Zlín

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 15.10.2020

Zpracováno ke dni: 15.10.2020

Zhotovitel: XP invest, s. r. o., Ing. Eva Hurtíková
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 24 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 22.10.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 97 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 144/1, 1381/2, 1381/21, 1381/24 v obci Slavičín, okres Zlín, katastrální území Divnice za účelem konání dražby nemovitých věcí.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 97, obec Slavičín
Adresa předmětu ocenění:	č.p. 97, Slavičín, okres Zlín
Kraj:	Zlínský kraj
Okres:	Zlín
Obec:	Slavičín
Ulice:	
Katastrální území:	Divnice

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 15.10.2020.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, technické řešení systému INEM, znalecký posudek č. 20/03/37 vypracovaný panem Ivem Trstánem.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

PFG Reality I s.r.o., Masarykova 413/34, Brno-město, 60200 Brno

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 97 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 144/1, 1381/2, 1381/21, 1381/24 v obci Slavičín, okres Zlín, katastrální území Divnice.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům je celkově podsklepený, nachází se zde půda a obytné podkroví není vybudované. Objekt byl postaven odhadem v roce 1970.

Základy jsou železobetonové izolované, konstrukce objektu je cihlová, tloušťka stěn je 45 cm a stropy jsou železobetonové montované. Má valbovou střechu, střešní krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou vápenné hladké stříkané a stavba není zateplena.

Oceňovaný objekt je dispozičně řešen jako 4+2. V domě se nachází chodba o výměře 4,60 m², WC o výměře 1,00 m², spíž o výměře 0,90 m², chodba o výměře 6,44 m², kuchyně o výměře 17,00 m², obývací pokoj o výměře 17,76 m², pokoj o výměře 18,00 m², koupelna o výměře 3,98 m², spíž o výměře 2,79 m², schodiště o výměře 12,06 m², chodba o výměře 6,21 m², kuchyně o výměře 16,40 m², pokoj o výměře 20,01 m², pokoj o výměře 18,20 m², koupelna o výměře 4,50 m², spíž o výměře 2,95 m², půda o výměře 80,00 m², sklep o výměře 73,60 m², terasa 12,50 m². Podlahová plocha činí 152,79 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 318,89 m².

Vnitřní omítky jsou vápenné hladké. Okna jsou dřevěná zdvojená, na schodiště jsou luxfery, příslušenství oken chybí. Obytné prostory jsou orientovány na severozápad a jihozápad. Vybavení koupelen tvoří klasická vana, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. Jsou zde použity tyto dveře: dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou plastové. Vybavení kuchyně v 1. NP - kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů a plynový sporák, v 2. NP bez kuchyňské linky. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena: dřevěná plovoucí podlaha a lino, v kuchyni je podlaha řešena keramickou dlažbou a linem, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a chodba má na podlaze lino.

Mezi další vybavení domu patří: digestoř, síťové rozvody.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a rozvod zemního plynu je připojen. V domě je topení řešeno ústředně plynovým kotlem a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen plynovým kombinovaným kotlem.

Objekt má zastaralé stěny, střecha domu je zastaralá, okna domu jsou zastaralá, podlahy v domě jsou zastaralé, vybavení v domě je zastaralé a rozvody jsou zastaralé. Rodinný dům je v současné době neobývaný, jeho stav odpovídá běžné údržbě bez větších rekonstrukcí, stav rodinného domu je hodnocen jako dobrý.

Na pozemku jsou ovocné dřeviny a jako oplocení pozemku byl použit pletivo do betonových sloupků, kovaný plot s podezdívkou. Sklon pozemku je rovinatý až mírně svažité. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě – pozemek parc. č. 2080/7. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku, ve sklepních prostorách se nachází garáž. Součástí jsou tyto venkovní stavby – hospodářská budova, chlévy, kryté posezení a skleník.

Dům je postaven v severní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení 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.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk.

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů.

V místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	celkové
	Podkroví	ne
	Půda	ano
	Dům byl postaven v roce	1970
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	běžná údržba
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	železobetonové montované
	Tloušťka stěn	45 cm
	Střecha	valbová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenné hladké stříkané
	Vnitřní omítky	vápenné hladké
	Typ oken v domě	dřevěná zdvojená, luxfery - schodiště
	Orientace oken obytných místností	severozápad, jihozápad
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	plastové
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené
	Osvětlovací technika	lustry

Popis místností a rozměry v m ²	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák	
	Dispozice RD	4+2	
		Ostatní prostory	Chodba 4,60 m ²
		Koupelna, WC	WC 1,00 m ²
		Ostatní prostory	Spíž 0,90 m ²
		Ostatní prostory	Chodba 6,44 m ²
		Kuchyně	Kuchyně 17,00 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj 17,76 m ²
		Pokoj	Pokoj 18,00 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna 3,98 m ²
		Ostatní prostory	Spíž 2,79 m ²
		Ostatní prostory	Schodiště 12,06 m ²
		Ostatní prostory	Chodba 6,21 m ²
		Kuchyně	Kuchyně 16,40 m ²
		Pokoj	Pokoj 20,01 m ²
		Pokoj	Pokoj 18,20 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna 4,50 m ²
		Ostatní prostory	Spíž 2,95 m ²
		Podlahová plocha 152,79 m ²	
		Příslušenství	Půda 80,00 m ²
		Příslušenství	Sklep 73,60 m ²
		Příslušenství	Terasa 12,50 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství 318,89 m ²	
	Elektrina	230V a 400V	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splašek	veřejná kanalizace	
	Plynovod	ano	
	Řešení vytápění v domě	plynový kotel	
	Topná tělesa	závěsné radiátory	
	Řešení ohřevu vody	plynový kotel	
	Podlahy v domě	místnosti: dřevěná plovoucí podlaha, lino kuchyně: keramická dlažba, lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: lino	
	Popis stavu rodinného domu	dobrý	
	Vady rodinného domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek	

		okna: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek zdívo: zastaralý prvek
Popis pozemku	Trvalé porosty	ovocné dřeviny
	Venkovní stavby	hospodářská stavba, chlévy, kryté posezení, skleník
	Sklon pozemku	rovinatý, mírně svažité
	Oplocení	pletivo do betonových sloupků, kovaný plot s podezdívkou
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	severní část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, 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 bezprostřední blízkosti,
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 15.10.2020 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 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 prodejkách 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní

hodnota přikládána 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. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

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 směřena. 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. 97, obec Slavičín

Rodinný dům Divnice č.p. 97 obec Slavičín					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Slavičín, okres Zlín	152.79 m ² , 4+2, podsklepený: celkové	Dobrý	1016 m ²	sklepní a půdní prostory, vedlejší stavby, kryté posezení
1	Zátiší, Brumov-Bylnice, okres Zlín	120 m ² , Patrový	Dobrý	1776 m ²	technická budova, garáž
2	Bojkovice, okres Uherské Hradiště	130 m ² , Patrový	Velmi dobrý	241 m ²	sklepní prostory, kryté stání
3	Jos. Polácha, Brumov-Bylnice, okres Zlín	150 m ² , Patrový	Dobrý	1220 m ²	částečně podsklepený, garážové stání, hospodářská budova
4	Zátiší, Brumov-Bylnice, okres Zlín	220 m ² , Patrový	Dobrý	1355 m ²	částečně podsklepený, půdní prostory, hospodářská budova, garáž
5	Nevšová, Slavičín, okres Zlín	80 m ² , Přízemní	Dobrý	572 m ²	půdní prostory, hospodářská stavba, krytá terasa, dílna, stodola

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užitné 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	21.658,33 Kč	0.9	19.492,50 Kč	1.00	1.02	1.00	1.19	0.95	0.95	1.0955	17.793,25 Kč
2	17.692,31 Kč	0.9	15.923,08 Kč	1.00	1.01	1.10	0.70	0.94	0.95	0.6945	22.927,40 Kč
3	15.666,67 Kč	0.9	14.100,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.08	0.99	0.95	1.0157	13.882,05 Kč
4	8.363,64 Kč	Nepoužit	8.363,64 Kč	1.00	0.97	1.00	1.11	1.02	0.95	1.0433	8.016,52 Kč
5	28.750,00 Kč	0.9	25.875,00 Kč	1.00	1.04	1.00	0.80	1.05	0.95	0.8299	31.178,45 Kč
Celkem průměr										18.759,53 Kč	
Minimum										8.016,52 Kč	
Maximum										31.178,45 Kč	
Směrodatná odchylka - s										8.828,03 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										9.931,50 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										27.587,56 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 cen - u inzercí přiměřeně 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

18.759,53 Kč/m²

*

152,79 m²

= 2.866.269 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2.866.000,-- Kč

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

Rodinný dům Divnice č.p. 97 obec Slavičín					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Slavičín, okres Zlín	152.79 m ² , 4+2, podsklepený: celkové	Dobrý	1016 m ²	sklepní a půdní prostory, vedlejší stavby, kryté posezení
1	Zátiší, Brumov-Bylnice, okres Zlín	120 m ² , Patrový	Dobrý	1776 m ²	technická budova, garáž
2	Bojkovice, okres Uherské Hradiště	130 m ² , Patrový	Velmi dobrý	241 m ²	sklepní prostory, kryté stání
3	Jos. Polácha, Brumov-Bylnice, okres Zlín	150 m ² , Patrový	Dobrý	1220 m ²	částečně podsklepený, garážové stání, hospodářská budova
4	Zátiší, Brumov-Bylnice, okres Zlín	220 m ² , Patrový	Dobrý	1355 m ²	částečně podsklepený, půdní prostory, hospodářská budova, garáž
5	Nevšová, Slavičín, okres Zlín	80 m ² , Přízemní	Dobrý	572 m ²	půdní prostory, hospodářská stavba, krytá terasa, dílna, stodola

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	21.658,33	0,90	19.492,50
2	17.692,31	0,90	15.923,08
3	15.666,67	0,90	14.100,00
4	8.363,64	-	8.363,64
5	28.750,00	0,90	25.875,00
Maximální hodnota		25.875,00	(případ č.5)
Minimální hodnota		8.363,64	(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty		3,0937	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		16.750,84	
Odchylka max hodnoty od průměru		9.124,16	
Odchylka min hodnoty od průměru		8.387,20	
Bude vyřazena max hodnota (případ č.5)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	21.658,33	0,90	19.492,50
2	17.692,31	0,90	15.923,08
3	15.666,67	0,90	14.100,00
4	8.363,64	-	8.363,64
5	28.750,00	0,90	25.875,00
Maximální hodnota		19.492,50	(případ č.1)
Minimální hodnota		8.363,64	(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty		2,3306	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		14.469,81	
Odchylka max hodnoty od průměru		5.022,70	
Odchylka min hodnoty od průměru		6.106,17	
Bude vyřazena min hodnota (případ č.4)			

Výpočet relace č.3

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	21.658,33	0,90	19.492,50

2	17.692,31	0,90	15.923,08
3	15.666,67	0,90	14.100,00
4	8.363,64	-	8.363,64
5	28.750,00	0,90	25.875,00
Maximální hodnota		19.492,50	(případ č.1)
Minimální hodnota		14.100,00	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,3824	OK
Aritmetický průměr		16.505,19	

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

Rodinný dům Divnice č.p. 97 obec Slavičín						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Slavičín, okres Zlín	152.79 m ² , 4+2, podsklepený: celkové	Dobry	1016 m ²	sklepní a půdní prostory, vedlejší stavby, kryté posezení	X
1	Zátiší, Brumov-Bylnice, okres Zlín	120 m ² , Patrový	Dobry	1776 m ²	technická budova, garáž	2
2	Bojkovice, okres Uherské Hradiště	130 m ² , Patrový	Velmi dobrý	241 m ²	sklepní prostory, kryté stání	1
3	Jos. Polácha, Brumov-Bylnice, okres Zlín	150 m ² , Patrový	Dobry	1220 m ²	částečně podsklepený, garážové stání, hospodářská budova	3
4	Zátiší, Brumov-Bylnice, okres Zlín	220 m ² , Patrový	Dobry	1355 m ²	částečně podsklepený, půdní prostory, hospodářská budova, garáž	3
5	Nevšová, Slavičín, okres Zlín	80 m ² , Půzemní	Dobry	572 m ²	půdní prostory, hospodářská stavba, krytá terasa, dílna, stodola	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	21.658,33	0,90	19.492,50	2	38.985,00
2	17.692,31	0,90	15.923,08	1	15.923,08
3	15.666,67	0,90	14.100,00	3	42.300,00
4	8.363,64	-	8.363,64	3	25.090,92
5	28.750,00	0,90	25.875,00	2	51.750,00

Mezisoučet	6	97.208,08
Celkem		16.201,35

Základní cena: 16.201,35 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$16.201,35 * 1,0500 = 17.011,41 \text{ Kč/m}^2$$

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

17.011,41 Kč/m²

* 152,79 m²

= 2.599.173,33 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2.600.000,-- 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	21.658	0,90	19.492,50
2	17.692	0,90	15.923,08
3	15.667	0,90	14.100,00
4	8.364	-	8.363,64
5	28.750	0,90	25.875,00

Střední hodnota	16.505,19
Medián	15.923,08
Rozdíl max-min	5.392,50
Minimum	14.100,00
Maximum	19.492,50

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
14.100	až	15.897	1	0.33333333333333
15.898	až	17.695	1	0.33333333333333
17.695	až	19.493	1	0.33333333333333

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

2.866.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

2.600.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 2.150.000,-- Kč do 2.980.000,-- 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

2.900.000 Kč

Slovy: dvamilionydevětsettisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o., Ing. Eva Hurtíková
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 22.10.2020

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 12332-2110/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 07.10.2020 14:58:03				
Vytvářeno bezplatně díky výpisu přístupnému pro účel inspekční řízení, č.j.: 1 pro řadu - Šetela s.o.s				
Okres: C20724 Zlín		Obec: 585751 Slavičín		
Kat.území: 750069 Divnice		List vlastnictví: 2088		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný upravený		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo		PPG Reality I s.r.o., Masarykova 411/34, Brno-město,		07070853
60200 Brno				
B Nemovitosti				
Pozemky	Výměra[m ²]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
Parcela				
P St. 144/1	304	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlá chráněná území
Součástí je stavební Divnice, č.p. 97, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 144/1				
P 1381/2	450	sahrada		rozsáhlá chráněná území, zemědělský půdní fond
P 1381/21	59	trvalý travní porost		rozsáhlá chráněná území, zemědělský půdní fond
P 1381/24	3	sahrada		rozsáhlá chráněná území, zemědělský půdní fond
P = právní vztahy jsou dotčeny změnou				
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů				
Typ vztahu				
o Základní právo smluvní				
k zajištění pohledávky:				
- na zaplacení jistiny zápočty ve výši 1.500.000 Kč s příslušenstvím dle smlouvy o zápočtu				
- budoucí ze smlouvy o zápočtu, a to zejména z případného porušení smlouvy, úroků z prodlení, smluvních pokut, pohledávky z případného odstoupení od smlouvy, z bezdůvodného obohacení v případě neplnění smlouvy a pohledávky na náhradu nákladů při výkonu práv a povinností do celkové výše 3.000.000 Kč.				
Oprávnění pro				
Cash trade s.r.o., Štefánikova 1365/9, 78401 Litovel,				
IČO: 06390358				
Povinnost k				
Parcela: St. 144/1, Parcela: 1381/2, Parcela: 1381/24				
Listina Smlouva o zřízení základního práva podle obč.z. ze dne 06.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.12.2019 09:30:50. Zápis proveden dne 31.12.2019.				
V-3353/2019-737				
Ref. k 06.12.2019 09:30				
D Poznámky a další údaje - Bez zápisu				
Přílohy a upozornění				
Číslo řízení		Vztah k		
Nemovitosti jsou v katastru evidovány, ve starém výkresu katastru nemovitostí ČR katastrální úřad pro zlínský kraj, katastrální pracoviště valašská klamovka, kód: 757, strana 1				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.10.2020 14:55:03

Oblast: C00724 Slin Obec: 585751 Slavíčov
Kat.území: 750069 Divnice List vlastnictví: 2088
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou
V-2348/2020-737
o Uposrornění na probíhající obnovu katastrálního operátu
OO-5/2018-737

2 *Nabyvatci tituly a jiné podklady zápisu*

Listina
o Smlouva kupní ze dne 20.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2020 15:54:28.
Zápis proveden dne 23.06.2020.

V-1148/2020-737
SÚ/ÚO: 07070833

Pro: FPG Reality I s.r.o., Masarykova 413/34, Brno-město, 60200 Brno

3 *Vztah benítovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	BPEJ	Výměra[m ²]
1381/2	72021	450
1381/21	72021	59
1381/24	72021	3

Pokud je výměra benítních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není benítován

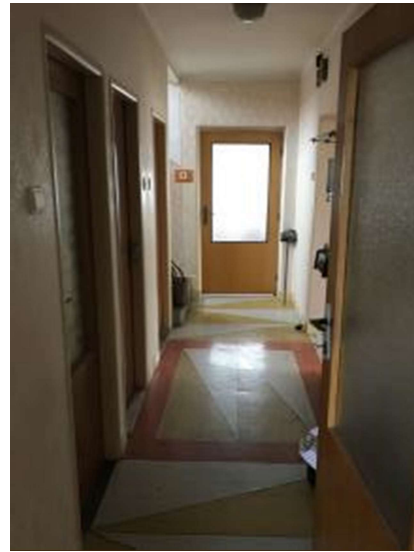
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Slinický kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky, kód: 737.

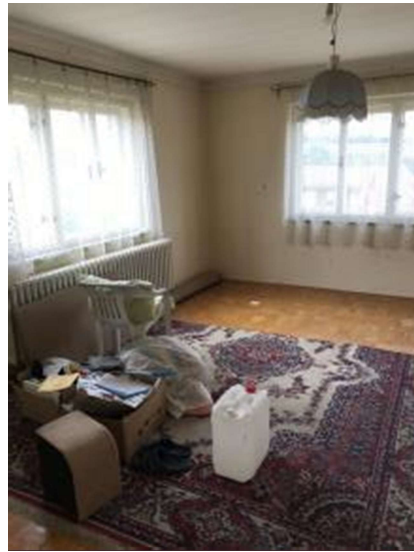
Vyhotovil: Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD Vyhotoveno: 07.10.2020 15:17:23

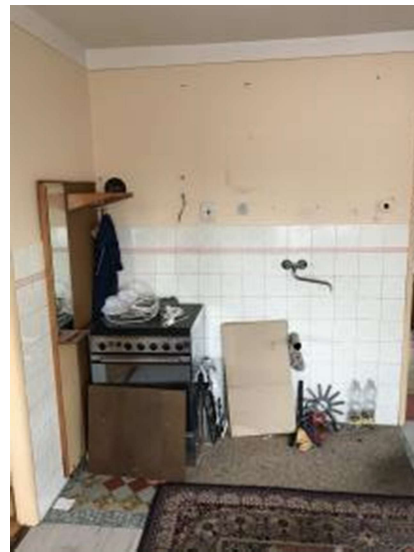


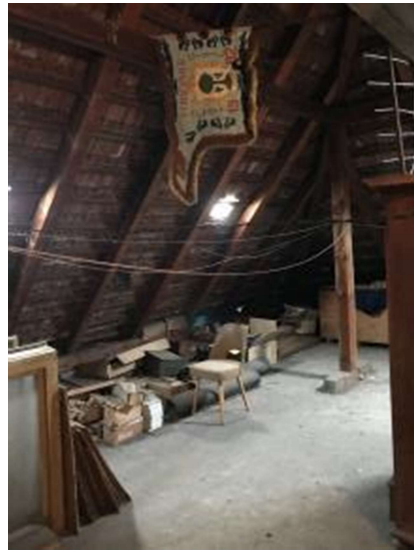
Pořízená fotodokumentace

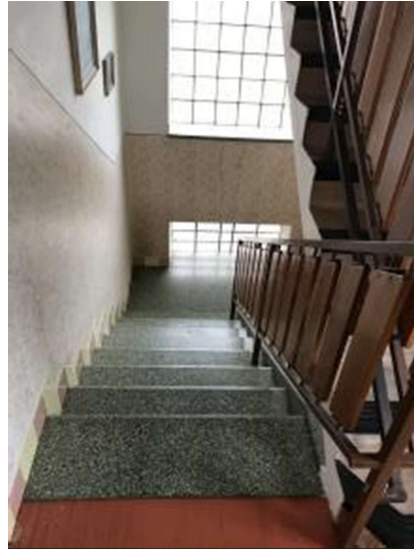
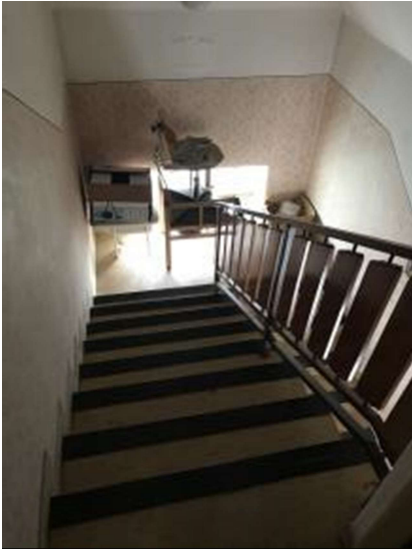


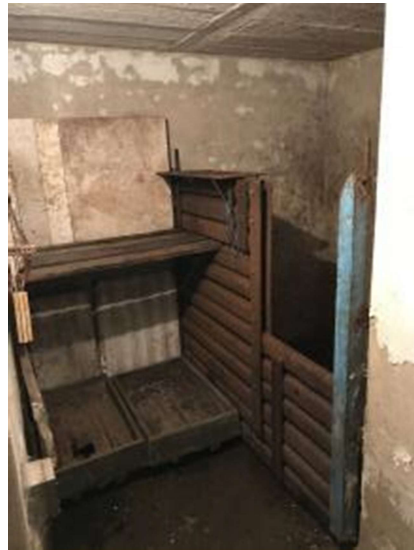
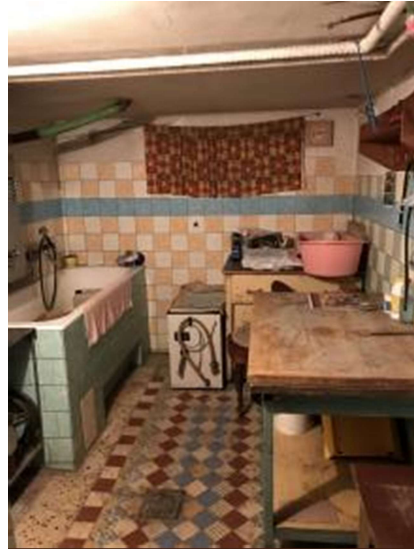
















Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

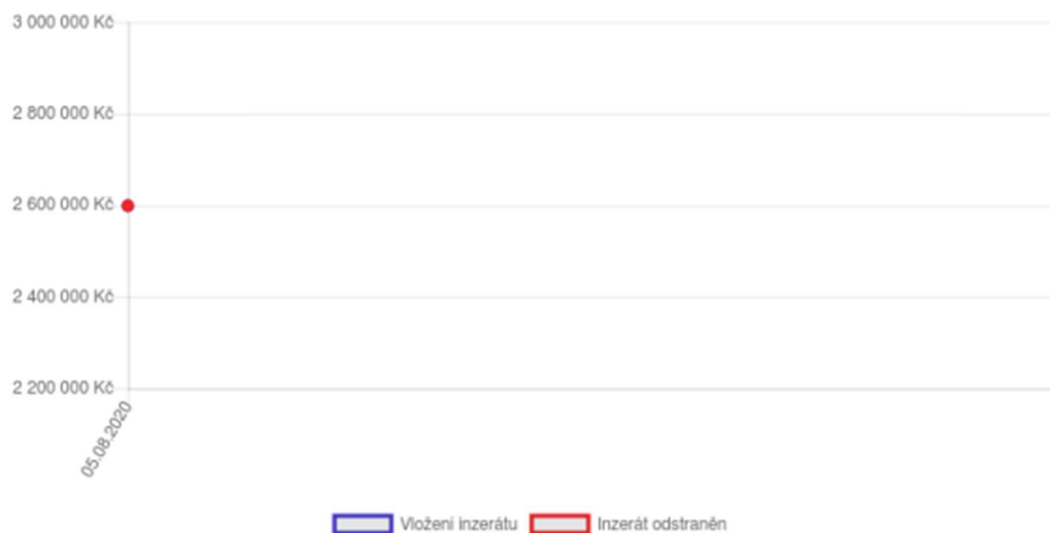


Prodej, Rodinný dům, 120 m², Zátiší, Brumov-Bylnice, okres Zlín

Celková cena: 2.599.000 Kč

Adresa: Zátiší, Brumov-Bylnice, 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	Zátiší, Brumov-Bylnice, okres Zlín	Zastavěná plocha (m²)	113
Cena	2 599 000 Kč	Plocha užitná	150
Poznámka k ceně	2 599 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu (k jednání)	Podlahová plocha	120
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	1776
Typ domu	Patrový	Plyn	Plynovod
Stav objektu	Dobrý	Umístění objektu	Klidná část obce

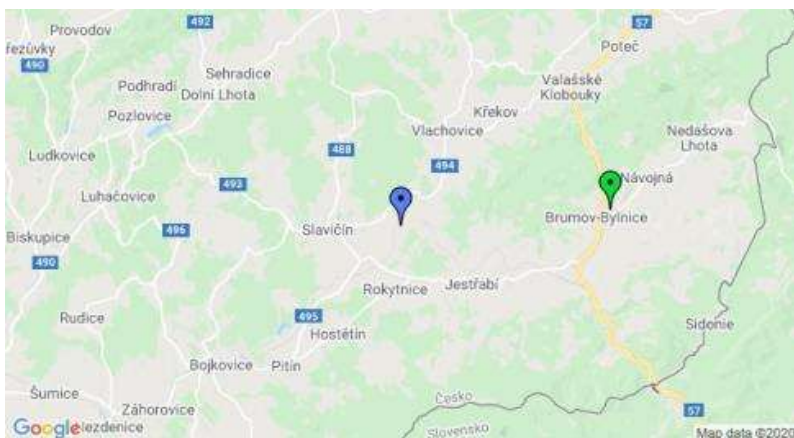
Slovní popis

Dobrý den, Nabízím vám rodinný dům 4+1 na ulici Zátíší v Brumově-Bylnici. Dům se nachází na slunném místě ve velmi klidné lokalitě. Zastavěná plocha domu je 114 m² s nadstandartní zahradou o celkové ploše necelých 1777 m². Dům je v původním stavu, avšak postaven z kvalitních dobových materiálů. Zavařeniny a slivovici si uschováte v útulném sklepě. Stáří domu je 70 let. Otop vám zajistí kotel na tuhé paliva. Lze zažádat kotlíkovou dotaci, která je možná do konce roku. Vodu ohřívá elektrický bojler. Vodu budete brát z městského vodovodu nebo ze studny, které jsou na pozemku dvě. Zdivo se skládá z klasických červených pálených cihel o tloušťce 40 cm. Valbová střecha má keramickou krytinou, bobrovky s maltovanými hřebenáči. Plyn se nachází na hranici pozemku před domem. Na pozemku se nachází menší ovocný sad se skleníkem, který je určen k rekonstrukci. Součástí prodeje je také technická budova a garáž. Energetická náročnost budovy ve třídě G. Video: <https://www.youtube.com/watch?v=KJIYyZY17bA> Výhodnější financování s Generali Českou pojišťovnou ve Valašských Kloboukách zajištěno. Zaujal vás rodinný dům s velkým pozemkem, který si můžete zrekonstruovat dle vlastních představ? Neváhejte mě kontaktovat. Rád vás provedu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

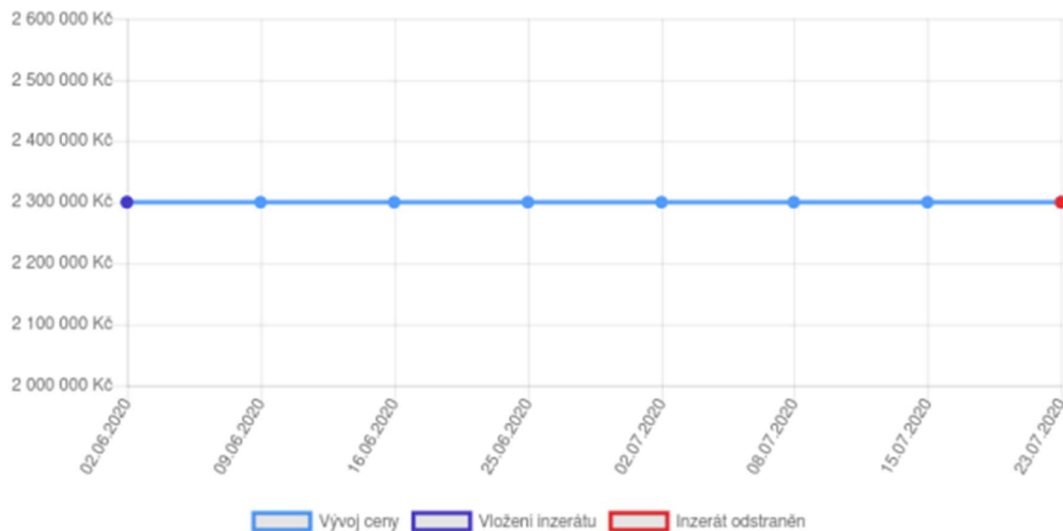


**Prodej, Rodinný dům, 130 m²,
Bojkovice, okres Uherské Hradiště**

Celková cena: 2.300.000 Kč

Adresa: Bojkovice, okres Uherské Hradiště

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



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

Adresa	Bojkovice, okres Uherské Hradiště	Plocha užitná	130
Cena	2 300 000 Kč	Podlahová plocha	130
Poznámka k ceně	2 300 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	241
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Vodovod
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Stav objektu	Velmi dobrý	Umístění objektu	Klidná část obce
Zastavěná plocha (m2)	96		

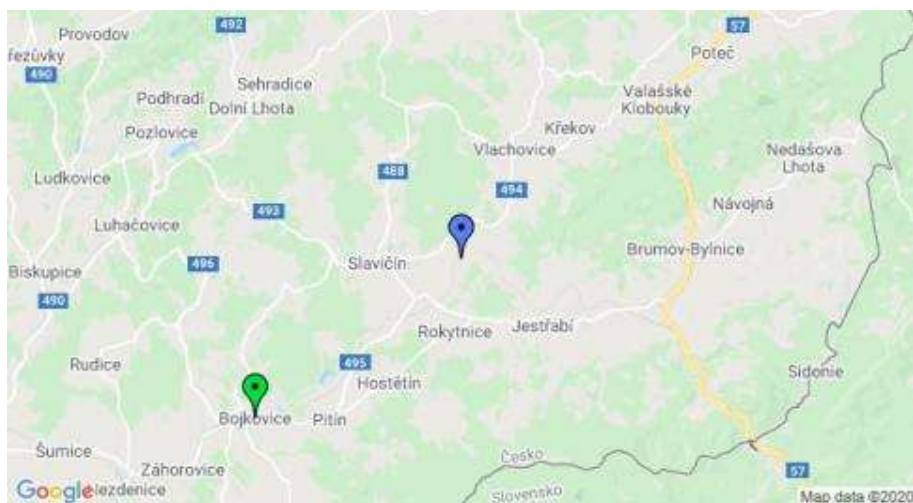
Slovní popis

Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji rodinný dům 4+1 v Bojkovicích, ulice Černíkova. V roce 2019 proběhla rekonstrukce vody, topení, elektřiny, kanalizace a odpadů v koupelně a kuchyni. Byla vyměněna okna za plastová s žaluziemi. Vytápění domu je zajištěno plynem, případně krbovými kamny v obývacím pokoji. Celý dům je podsklepený. Parkování je možné pod přístřeškem. Před domem se rozléhá slunná zahrada. Zveme Vás na prohlídkový den, který se koná v pondělí 15. června od 15 do 17 hodin. Svůj čas si rezervujte u makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

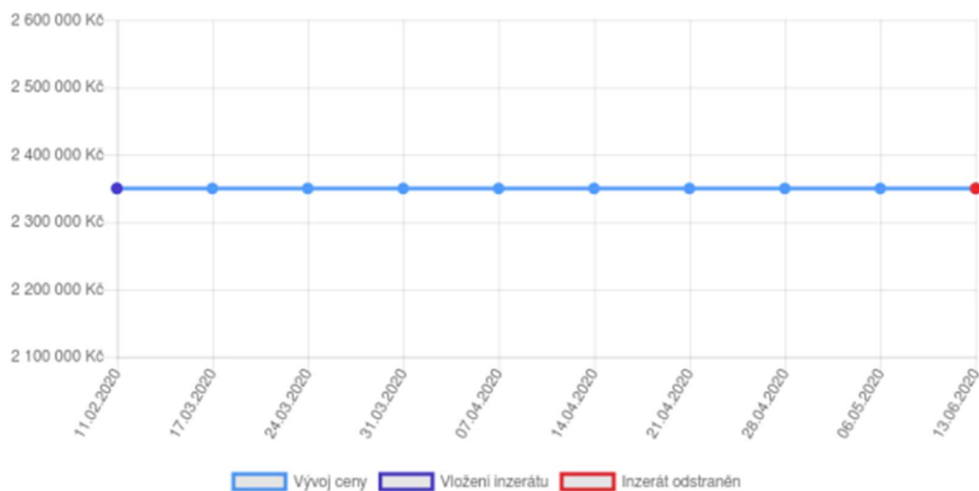


Prodej, Rodinný dům, 150 m², Jos. Polácha, Brumov-Bylnice, okres Zlín

Celková cena: 2.350.000 Kč

Adresa: Jos. Polácha, Brumov-Bylnice, 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	Jos. Polácha, Brumov-Bylnice, okres Zlín	Plocha užitná	150
Cena	2 350 000 Kč	Podlahová plocha	160
Poznámka k ceně	2 350 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	1220
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Místní zdroj
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Stav objektu	Dobrý	Umístění objektu	Klidná část obce
Zastavěná plocha (m2)	402		

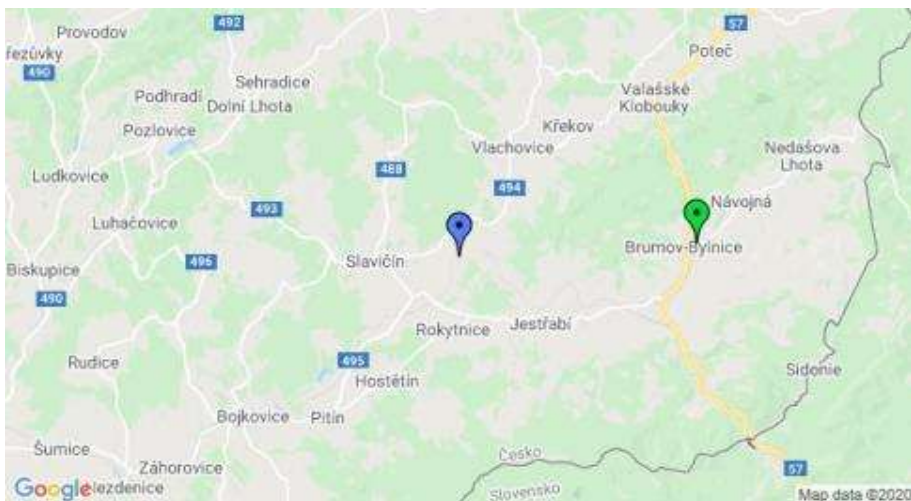
Slovní popis

Nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozici 7+kk, který se nachází v okrajové části obce. Dům je velmi prostorný a dobře dispozičně řešený a z velké části podsklepený. Je připojen k veřejné elektrické síti a k veřejné kanalizaci. Vytápění je kotlem na tuhá paliva a plyn. Voda je řešena vlastní studnou. Součástí jsou i hospodářské budovy, garážové stání a okolní pozemky o ploše cca 602 m². Doporučujeme prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

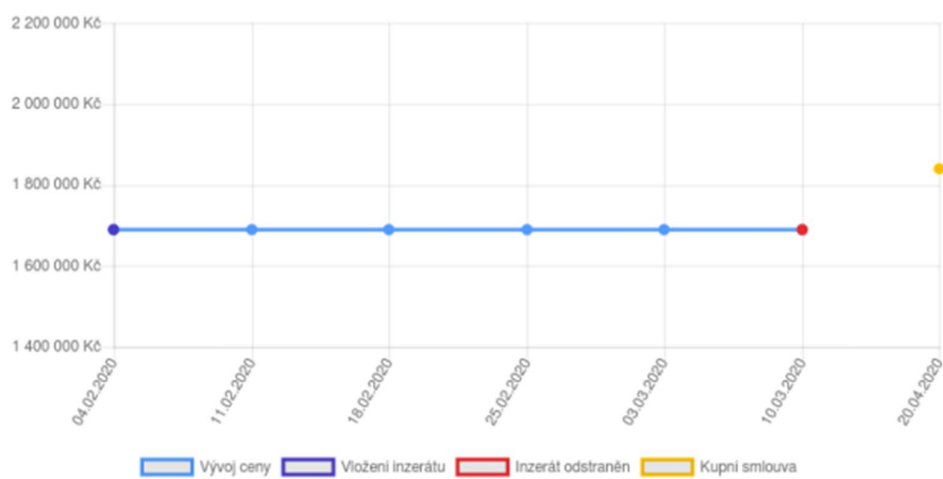


**Prodej, Rodinný dům, 220 m², Zátíší
č.p. 630, Brumov-Bylnice, okres Zlín**

Celková cena: 1.840.000 Kč

**Adresa: Zátíší, Brumov-Bylnice, okres
Zlín**

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



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

Adresa	Zátiší, Brumov-Bylnice, okres Zlín	Stav objektu	Dobrý
Cena dle kupní smlouvy	1 840 000 Kč	Plocha užitná	220
Kupní smlouva podepsaná dne	20.04.2020	Plocha přidruženého pozemku	1355
Číslo řízení	V-984/2020	Elektřina	230V
Poznámka k ceně	1 690 000 Kč za nemovitost	Odpad	Veřejná kanalizace
Konstrukce budovy	Cihlová	Plyn	Plynovod
Typ domu	Patrový		

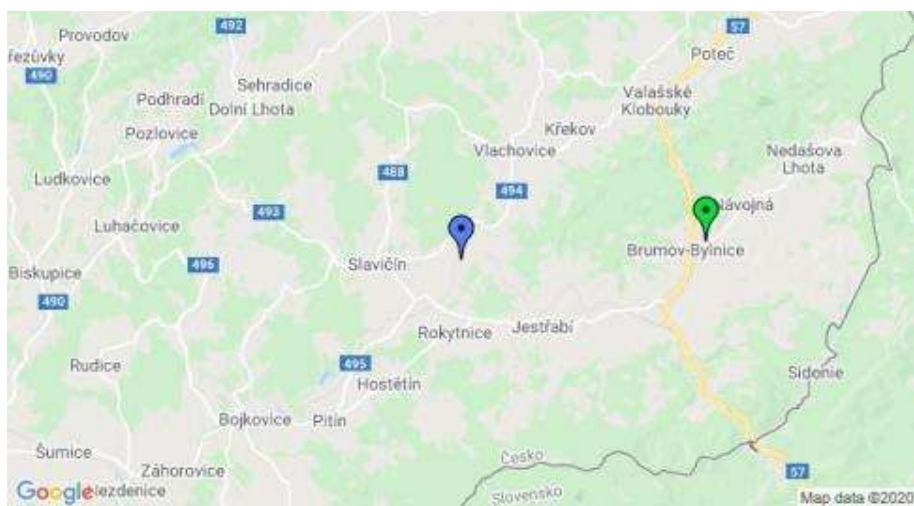
Slovní popis

Nabízíme k prodeji formou elektronické aukce podsklepený, patrový rodinný dům 6+1 se zahradou na pozemku o celkové ploše 1.355 m². Zastavěná plocha 150 m². Obec Brumov (Brumov-Bylnice), okres Zlín. Elektronická aukce se bude konat dne: 12.3.2020 od 14:00 hod do 14:30 hod. V aukci činite nabídku ceny formou příhozů na našem portále aukcí a dražeb. Více informací na e-drazby. cz, nebo na emailu info@e-drazby. cz Dům je cihlový, v původním stavu. V roce 2019 byly vyměněny radiátory. Dispozice domu: Přízemí - kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna, WC, spíž. Patro – dva velké pokoje, dvě menší podkrovní místnosti a vstup na velkou půdu. Dům je částečně podsklepen. Samostatná přístavba je podsklepená a napojená na elektřinu a rozvod vody. Prostorná garáž s montážní jámou. Do garáže je přivedena voda. Na pozemku 1170/2 je stavba nezapsaná v katastru nemovitostí. Zahrada je rovinatá, poslední parcela je ve svahu – kaskáda. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě – elektřina, plyn, vodovodní řad a kanalizaci. Topení je ústřední plynové, kombinované s elektrickým. Dům se nachází v klidná lokalitě - Ulice Na Zátiší. Každý zájemce je povinen si zjistit skutečný současný stav pozemku, porostu a staveb zejména s ohledem na případné reklamace vlastností předmětu aukce. Nemovitost lze financovat hypotečním úvěrem. GPS: 49.095286465, 18.032538239 Tato nemovitost není zatížena žádnými dluhy, exekucemi nebo jiným omezením vlastnického práva. Aukční jistota se automaticky vrací, pokud se v aukci zájemce nestane vítězem. Prohlídka se bude konat 6.3.2020 od 14:00. Pro potvrzení účasti volejte zástupce aukční společnosti. V případě, že nikdo z případných zájemců nepotvrdí účast, prohlídka se konat nebude. Doporučujeme potvrdit Vaši účast. Účast na prohlídce není podmínkou pro účast v aukci.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

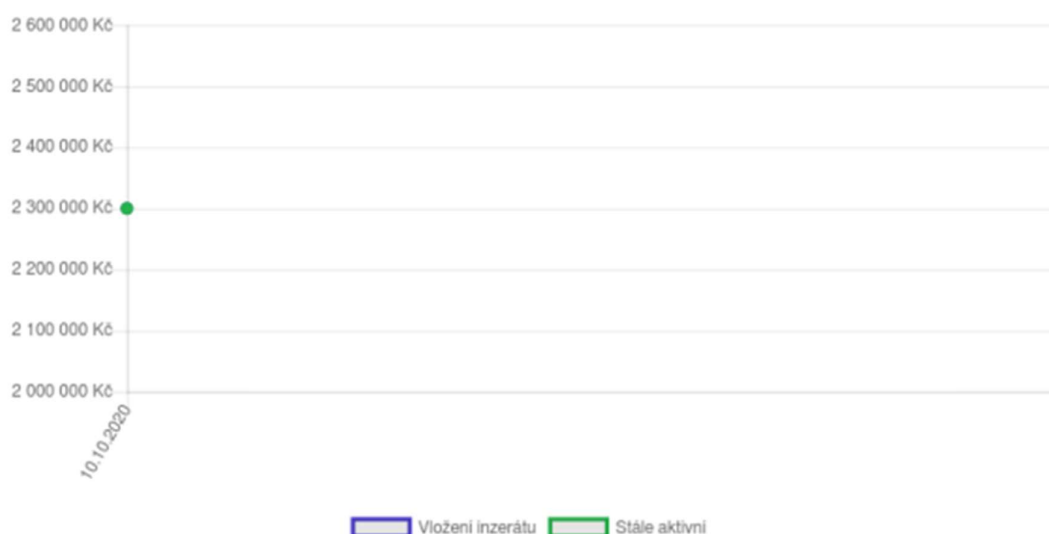


Prodej, Rodinný dům, 80 m², Nevšová, Slavičín, okres Zlín

Celková cena: 2.300.000 Kč

Adresa: Nevšová, Slavičín, 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	Nevšová, Slavičín, okres Zlín	Zastavěná plocha (m²)	110
Cena	2 300 000 Kč	Plocha užitná	80
Poznámka k ceně	2 300 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	572
Konstrukce budovy	Smíšená	Voda	Vodovod
Typ domu	Přízemní	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	1	Plyn	Plynovod
Stav objektu	Dobrý	Umístění objektu	Centrum obce

Slovní popis

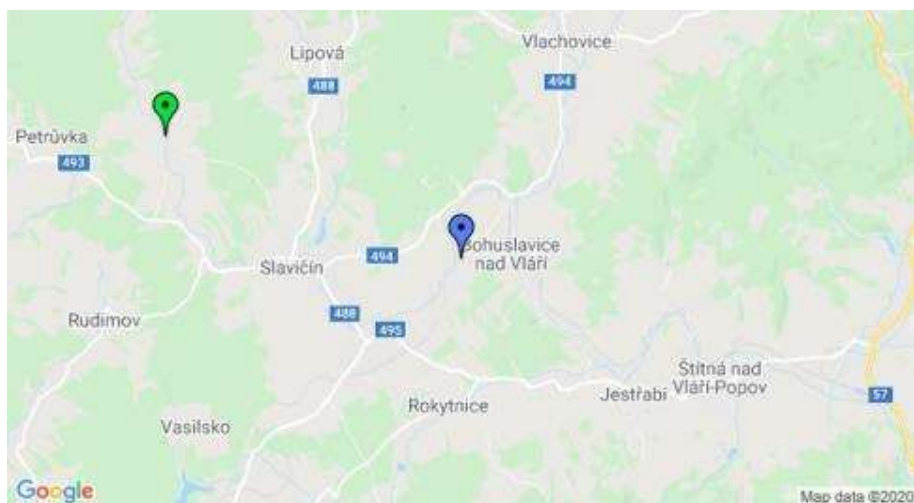
Naše realitní kancelář Vám nabízí, ve výhradním zastoupení majitele, ke koupi rodinný dům s příslušenstvím a pozemky ve velmi dobré poloze pro bydlení nebo rekreaci v krásném prostředí místní části Nevšová, která náleží pod město Slavičín. Jedná se o starší zděný RD, který má 1. nadzemní podlaží, není podsklepený, zastřešený sedlovou

a valbovou střechou s volným půdním prostorem. V domě se nachází jeden byt s dispozicí 2+1+sociální zařízení (samostatně koupelna a WC) a možností rozšíření obytné plochy do půdního prostoru. RD je po částečných stavebních opravách a úpravách (plastová okna, vytápění, koupelna, WC apod.) s pravidelnou údržbou, a je možné jej ihned užívat. Vytápění teplovodní s radiátory a závěsným kombi kotlem na zemní plyn, navíc kamna na tuhá paliva v kuchyni. RD je napojený na všechny potřebné inženýrské sítě – veřejný vodovod + studna, veřejná kanalizace, elektro a zemní plyn. Příslušenství domu, které je ve velmi dobrém technickém stavu, tvoří často využívaná prostorná krytá terasa s výhledem na zahradu, domácí dílna, celodřevěná uzavřená víceúčelová stavba, samostatně stojící stodola s částečným podsklepením, kterou je možné užívat také jako garáž pro osobní automobily. K domu náleží celková výměra oplocených pozemků 572 m². Výše uvedené nemovité věci jsou umístěny v centru místní části Nevšová s příjezdem z veřejné komunikace a vjezdem na pozemky, vzdálenost do města Slavičín (6386 obyvatel) je cca do 5 km, vzdálenost do lázeňského města Luhačovice cca 10 km. Pokud hledáte bydlení nebo rekreační chalupu v dobře dostupné lokalitě s napojením na okolní přírodu (louky, lesy), tak to je ta správná nemovitost pro Vás. Přijďte se na ni podívat.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost