



Znalecký posudek č. 6917 - 055 / 2017

<i>Předmět posudku:</i>	Ocenění nemovitých věcí - pozemku p.č. 80 s domem č.p. 94 a pozemku p.č. 81 a dále pozemku p.č. 82, katastrální území Vlkoš u Kyjova, obec Vlkoš, okres Hodonín
<i>Objednavatel posudku:</i>	Tomko a partneři, v.o.s., Blodkova 1280/8, Žižkov, Praha 3
<i>Účel posudku:</i>	Odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitých věcí
<i>Vlastník nemovité věci:</i>	LV č.1522: Krček Štěpán, Prosluněná 108, Všeborovice , Dalovice LV č.1108: SJM Krček Štěpán a Jitka, Prosluněná 108, Všeborovice , Dalovice

Posudek vypracoval: ***ing. Petr Urubek***
znalec z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí
696 03 Dubňany, Polní 1627
tel. 518364099, 603723597

Znalecký posudek je vypracován ke dni **16.02.2017**
Posudek obsahuje **13** stran textu, **3** přílohy, obálku a předává se ve 2 vyhotoveních

Vyhotovení: **1**

A/ Ú V O D

1/ Místní šetření:

Prohlídka na místě samém včetně měření byla za účasti zástupce objednavatele posudku provedena dne 16.02.2017. K měření byly použity následující pomůcky: ocelové pásmo délky 50 m, teleskopické výsuvné měřidlo maEssfix 5,00 m, laserový dálkoměr BOSCH DLE 50 Professional, vodováha. Dále byl použit digitální fotoaparát Olympus.

2/ Podklady pro vypracování posudku:

2-1/ Obecné

Zákon č.36/67 Sb. ze dne 06.04.1967 o znalcích a tlumočnících ve znění zákonů č.322/06 Sb., č.227/09 Sb. a č.444/11 Sb.

Vyhláška ministerstva spravedlnosti č.37/67 Sb. ze dne 17.4.1967 k provedení zákona o znalcích a tlumočnících ve znění vyhlášek č.11/85 Sb., č.184/90 Sb., č.77/93 Sb. a č.432/02 Sb.

Zákon č.151/97 Sb. ze dne 17.06.1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákonů č.121/00 Sb., č.237/04 Sb., č.257/04 Sb., č.296/07 Sb., č.188/11 Sb., č.350/12 Sb., č.303/13 Sb., č.340/13 Sb., č.344/13 Sb. a č.228/14 Sb. (*dále uváděno jen Zákon č.151/97 Sb.*)

Vyhláška Ministerstva financí č. 441/13 Sb. ze dne 17.12.2013 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění Vyhl.č.199/14 Sb., č.345/15 Sb., č.53/16 Sb. a č.443/16 Sb. (*dále uváděno jen Vyhl.č. 443/16 Sb.*)

Odborná literatura - Teorie oceňování nemovitostí (Prof.ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.), časopis Znalec (Komora soudních znalců ČR), časopis Soudní inženýrství (Ústav soudního inženýrství VUT Brno), Věcná břemena od A do Z (Linde Praha a.s.), Porovnávací hodnota nemovitostí (Z. Zazvonil), Výnosová hodnota nemovitostí (Z. Zazvonil), Odhad hodnoty pozemků (Z. Zazvonil), Oceňování nemovitostí na tržních principech (ing. P. Ort, Ph.D.) a další

Malý lexikon obcí České republiky (ČSÚ) - platný k datu ocenění

Mapové podklady- Mapa správního rozdělení ČR (Jihomoravský kraj, 1 : 200 000), mapa okresů ČR (okres Hodonín, 1 : 100 000), digitální povodňový plán ČR (www.dppcr.cz), snímek katastrální mapy

2-2/ Podklady k oceňované nemovité věci

Výpis z listu vlastnictví č.1522 Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov pro katastrální území Vlkoš u Kyjova k datu 05.12.2016, 10:35, vyhotoveno DP

Výpis z listu vlastnictví č.1108 Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov pro katastrální území Vlkoš u Kyjova k datu 13.04.2016, 18:35, vyhotoveno DP

Objednávka ze dne 08.02.2017

Dílní části projektové dokumentace

Kolaudační rozhodnutí vydané stavebním úřadem MěÚ Kyjov dne 1.4.1999 pod č.j.: SÚ-8392/98/Žd

Údaje poskytnuté objednavatelem posudku a zjištěné při místním šetření

3/ Účel ocenění a použité metody:

Na základě požadavku objednavatele posudku je proveden odhad ceny obvyklé (tržní hodnoty) nemovitých věcí v souvislosti s insolvenčním řízením. Nejedná tedy o zjištěnou cenu pro určení srovnávací daňové hodnoty dle Zákona č.254/16 Sb., kterým se mění zákonné opatření Senátu č.340/13 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí.

Definice obvyklé ceny dle § 2, odst. 1 Zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) :

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytnutí 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 a 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Standardně se k odhadu ceny obvyklé (tržní hodnoty) nemovitých věcí dle odborné literatury používají nákladový, výnosový a porovnávací způsob ocenění. Zákon č. 151/97 Sb. v uvedené definici přímo preferuje porovnávací způsob ocenění. U rezidenčních nemovitých věcí (rodinných domů) je toto plně v souladu s odbornou literaturou. Nákladový způsob ocenění je použit jen jako podklad (podrobnější informace o předmětné nemovité věci). Výnosový způsob ocenění není použit vůbec. Dle mého názoru není v regionu doposud možné počítat s trvalým a udržitelným výnosem (pronájmy spíše krátkodobé, nájemné často vyšší než odpovídá případné splátce úvěru). Použit je tak porovnávací (komparativní) způsob ocenění.

Nákladový způsob ocenění

Pomocí tohoto způsobu ocenění je vypočtena tzv. věcná hodnota staveb, jedná se o reprodukční cenu staveb sniženou o přiměřené opotřebení. V posudku je věcná hodnota staveb vypočtena pomocí nákladového způsobu ocenění dle Vyhlášky Ministerstva financí č. 443/16 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška). Tento způsob výpočtu věcné hodnoty dává dostatečně přesné výsledky a navíc obsahuje kvalitní podklad pro metodu porovnávací (věcná hodnota všech porovnávaných staveb je vypočtena stejným způsobem).

Porovnávací (komparativní) způsob ocenění

Tento způsob ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Zpracovatel tohoto posudku zde jednoznačně preferuje vlastní sběr dat. Vlastní databáze obsahuje dostatek objektivně měřitelných parametrů - např. velikost obestavěného prostoru hlavní stavby, velikost zastavěné plochy nadzemních podlaží, úplnost a také vhodnost dispozice, stáří a úroveň opotřebení, kvalita konstrukcí a vybavení, možnosti napojení na inženýrské sítě, rozsah a vhodnost staveb tvořících příslušenství, celková výměra pozemku atd. Údaje o ceně, za kterou byla konkrétní nemovitost realizována na trhu, jsou pak získány přímo u účastníků konkrétního realizovaného obchodu, případně z listin příslušného katastrálního úřadu. Dále je využita databáze profesního sdružení AZO obsahující srovnatelné informace s vlastní databází. Realitní inzerce je při porovnávacím způsobu ocenění využita pouze doplňkově. Tato neobsahuje dostatek objektivně měřitelných parametrů (uváděné údaje jsou pak až příliš zřetelně vedeny snahou nemovitost prodat). Inzerované ceny se navíc zpravidla i dosti výrazně liší od následných skutečných cen prodejních. Jednoznačně využitelnou informací z realitní inzerce je fakt, že odhadovaná cena nemovitosti pravděpodobně nemůže být vyšší, než inzerovaná cena stejné nemovitosti v daném místě a čase.

B/ N Á L E Z

1/ Předmět ocenění:

- a/ Pozemky
- b/ Rodinný dům
- c/ Stavby tvořící příslušenství

2/ Poloha a popis nemovité věci:

Oceňované nemovité věci se nachází poblíž středu obce při hlavní průjezdné komunikaci. Součástí stavebního pozemku p.č. 80 je zde dům č.p. 94 (hlavní stavba). Tento má dvě nadzemní podlaží (přízemí, podkroví), podzemní podlaží (suterén) nemá. Střecha je šikmá. Dům z pravé strany přiléhá k sousednímu rodinnému domu, vlevo je nezastavěná část vlastního pozemku. Dále se zde nachází stavby tvořící příslušenství - vedlejší stavby a venkovní úpravy. Jsou zde i trvalé porosty.

Veřejná dopravní infrastruktura: silnice III. třídy

Veřejná technická infrastruktura: vodovod, dešťová kanalizace, nn, zemní plyn, telefon

Napojení RD: vodovod, dešťová kanalizace, splaškové vody do žumpy, nn, zemní plyn

Občanské vybavení: základní síť obchodů a služeb, pohostinské zařízení, kulturní zařízení, mateřská škola, základní škola (1.st.), sportovní zařízení, praktický lékař, obecní úřad, pošta

Garážování: vestavěná garáž

Parkování před domem: bezproblémové

Pozemek: celkově rovinatý

Orientace ke světovým stranám: průčelí - SZ

obytné místnosti - vyhovující

Podíl nezaměstnaných uchazečů: Jihomoravský kraj - 6,1 %, Vlkost - 8,7 %

3/ Podrobný popis a výměry:

ad a/ Pozemky

Jedná se o následující pozemky v katastrálním území Vlkost u Kyjova :

<i>Parcelní č.</i>	<i>Kultura</i>	<i>Výměra (m²)</i>
LV č.1522		
80	zastavěná plocha a nádvoří	221
81	zahrada	621
LV č.1108		
82	ostatní plocha, jiná plocha	59
Celková výměra		901

Obec Vlkost nemá k datu ocenění platnou Cenovou mapu stavebních pozemků.

ad b/ Rodinný dům

Objekt obsahuje jeden byt a vestavěnou průjezdnou garáž pro osobní automobil, jiné nebytové prostory zde nejsou. V přízemí objektu se nachází na uliční straně zprava uvedená garáž, vstupní zádveří, WC s předsíní, kuchyně a obývací pokoj, který prochází až do dvorního křídla stavení. Na dvorní straně na zádveří navazuje komunikační prostor se schodištěm do podkroví. Ve dvorním křídle pak je i kryté zádveří. V podkroví se nachází opět komunikační prostor, koupelna s WC, čtyři obytné místnosti a balkon.

Dispoziční řešení je z hlediska bytové kultury plně vyhovující. Objekt svým charakterem splňuje podmínky pro rodinný dům dle § 2 vyhl. č.501/06 Sb. v aktuálním znění:

Rodinný dům je stavba pro bydlení, kde více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Objekt je založen na tradičních základových pasech s izolací proti zemní vlhkosti. Zdivo je vyztvářené z porobetonových tvárnic v tl. 37,5 cm. Stropy jsou keramické, v podkroví sádrokartonové. Střecha je tvořena dřevěným vaznicovým sedlovým krovem. Krytina je z pálených bobrovek na šupinovou vazbu. Klempířské konstrukce jsou z měděného plechu, úplné střechy včetně parapetů. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Fasádní omítky jsou vápenné štukové s barevným nátěrem. Vnější obklady jsou jen v části nahrazeny soklem z mozaikové omítky. Vnitřní obklady keramické jsou na WC s předsíní, v kuchyni a v koupelně v podkroví. Schody jsou celodřevěné, bez podstupnic, se zábradlím. Dveře jsou foliované s obložkovými zárubněmi. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem a jednoduchá dřevěná a dvojsklem (atyp). Podlahy obytných místností jsou textilní, keramické a z lamina. Podlahy ostatních místností jsou keramické. Vytápění je ústřední teplovodní s kotlem na zemní plyn, v části podlahové. Elektroinstalace je světelná a motorová s pojistkovými automaty. Bleskosvod je. Rozvod vody je studené i teplé, trubky plastové. Zdrojem teplé vody je zásobník vyhříváný kotlem ÚT. V objektu je instalace zemního plynu. Odkanalizovány jsou koupelna, kuchyně a WC s předsíní. V kuchyni je elektrický sporák. V koupelně v podkroví je plastová rohová vana a umyvadlo, v předsíni WC v přízemí je sprchový kout a umyvadlo. Záchody jsou běžné splachovací, v podkroví je v koupelně. V objektu se dále nachází krb na tuhá paliva. Konstrukce s náklady na pořízení ve výši více než dvojnásobku nákladů standardního provedení zde nejsou.

Stavba domu byla dokončena v souladu s kolaudačním rozhodnutím v roce 1999 a od té doby sloužil dům trvale svému účelu bez dalších stavebních změn. Objekt je dnes v dobrém stavu, bez výraznějších závad. Předpokládaná celková životnost je 100 let.

Zastavěná plocha (NP):

$$(16,21 \times 7,47 + 7,48 \times 4,53) \times 2 = 309,95 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor (spodní stavba, vrchní stavba, zastřešení):

$$\begin{aligned} & (16,21 \times 7,47) \times (0,15 + 4,03 + 0,5 \times 2,75) + \\ & + (7,48 \times 4,53) \times (0,15 + 4,03 + 0,5 \times 2,75) + \\ & + (6,00 \times 0,98 \times 1,00) = 866,76 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

ad c/ Stavby tvořící příslušenství

Na oceňovaných pozemcích se dále nachází stavby tvořící příslušenství rodinného domu - zahradní domek (sklad), altán, plastový nezakrytý bazén, zemní sklep a další venkovní úpravy běžného rozsahu. Tyto stavby již nemají výrazný vliv na reálnou hodnotu oceňované nemovité věci jako celku.

C/ P O S U D E K - OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

C1 / Ocenění dle platného cenového předpisu – zjištěná cena

V daném případě není požadováno.

C2 / Odhad ceny obvyklé (tržní hodnoty)

C2-1 / Nákladový způsob ocenění

Při ocenění pozemků je použita obvyklá cena vycházející z vlastní databáze. Prakticky ani v jednom případě skutečného obchodu s nemovitými věcmi dle vlastní databáze není rozlišena kupní cena na cenu staveb a cenu pozemků. Lze tedy vycházet pouze z obchodů s nezastavěnými pozemky (případně s pozemky zastavěnými stavbami ke zbourání). Tyto pozemky pouze skýtají možnost výstavba a jsou tak nejlépe prodejné. Podíl vlastního pozemku na ceně nemovité věci jako celku je zde nejvyšší. Se vzrůstající věcnou hodnotou staveb v nemovité věci vliv pozemku na cenu nemovité věci jako celku spíše klesá.

Ve vlastní databázi dlouhodobě vyhodnocuji poměr kupní ceny nemovité věci jako celku k věcné hodnotě staveb. Podle metody zbytku, když od obvyklé ceny souboru stavby + pozemek odečtu věcnou hodnotu staveb, obdržím cenu pozemku (polohy). Při střední a vyšší věcné hodnotě staveb však v regionu eviduji naprosto převažující poměr kupní ceny k věcné hodnotě staveb menší než 1,00.

Věcná hodnota hlavní stavby je vypočtena pomocí nákladového způsobu ocenění dle Vyhlášky Ministerstva financí č. 443/16 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška). Věcná hodnota staveb tvořících příslušenství je na základě podkladů z vlastní databáze odhadnuta.

ad a/ Pozemky

Z vlastní databáze byly vybrány následující porovnatelné pozemky, bližší konkretizace jednotlivých pozemků včetně příslušných kupních smluv je k nahlédnutí u zpracovatele tohoto posudku:

Porovnáváný pozemek-vzorek č.1	Pozemek v k.ú. Vlkoš u Kyjova	Celková výměra 486 m2	
Pozemek se stavbou k demolici, stávající zástavba, pozemek rovinatý, zpevněná komunikace, technická infrastruktura kompletní, realizovaná cena 2016, pozemek spíše menší výměry			
Podklad		Celková cena	Jednotková cena
Vlastní databáze, kupní smlouva, rok 2016		150000,00 Kč	308,64 Kč/m2
Celkově srovnatelný pozemek, možná výstavba	Koeficient: 1,00	308,64 Kč/m2	

Porovnáváný pozemek-vzorek č.2	Pozemek v k.ú. Vracov	Celková výměra 584 m2	
Pozemek vhodný k výstavbě RD, proluka ve stávající zástavbě, pozemek rovinatý, zpevněná komunikace, technická infrastruktura kompletní, realizovaná cena 2015, vhodný pozemek přiměřené výměry			
Podklad		Celková cena	Jednotková cena
Vlastní databáze, kupní smlouva, rok 2016		507000,00 Kč	868,15 Kč/m2
Celkově dosti lepší pozemek, bez nutnosti bourání		Koeficient: 0,50	434,08 Kč/m2

Porovnáváný pozemek-vzorek č.3	Pozemek v k.ú. Moravský Písek	Celková výměra 220 m2	
Pozemek se stavbou k demolici, stávající zástavba, pozemek spíše rovinatý, zpevněná komunikace, technická infrastruktura kompletní, realizovaná cena 2016, pozemek menší výměry			
Podklad		Celková cena	Jednotková cena
Vlastní databáze, kupní smlouva, rok 2016		165000,00 Kč	750,00 Kč/m2
Celkově dosti horší pozemek ale příliš malá výměra, nutnost bourání	Koeficient: 0,50	375,00 Kč/m2	

V daném případě odhaduji cenu předmětných pozemků na úrovni 350,00 Kč/m².

Pozemek p.č.	Kultura	Výpočet	Cena (Kč)
LV č.1522			
80	zastavěná plocha a nádvoří	221 m ² x 350,00 Kč/m ² =	77350,00
81	zahrada	621 m ² x 350,00 Kč/m ² =	217350,00
LV č.1108			
82	ostatní plocha, jiná plocha	59 m ² x 350,00 Kč/m ² =	20650,00
Odhad ceny pozemků celkem			315350,00

ad b/ Rodinný dům

S využitím § 13 a 30 Vyhl.č.443/16 Sb.

Základní cena 1 m³ OP : 2290,- Kč (typ " A ")

Konstrukce a vybavení obsažené v jedn. ceně jsou uvedeny v příloze č.11 Vyhl.č.443/16 Sb.

Koeficient vyjadřující náklady na účelové využití podkroví : 1,12

ZC = 2290 x 1,12 = 2564,80 Kč/m³

Koeficient vybavení stavby K4 :

pol.	Konstrukce a vybavení	Obj.p.	Nadstandard		Podstandard		Chybějící	
			%	Obj.p.	%	Obj.p.	%	Obj.p.
1	Základy vč. zemních pr.	0,082						
2	Svislé konstrukce	0,212						
3	Stropy	0,079						
4	Zastřešení	0,073						
5	Krytina střech	0,034						
6	Klempířské konstrukce	0,009	100	0,009				
7	Vnitřní omítky	0,058						
8	Fasádní omítky	0,028						
9	Vnější obklady	0,005					80	0,004
10	Vnitřní obklady	0,023						
11	Schody	0,010						
12	Dveře	0,032	100	0,032				
13	Okna	0,052	100	0,052				
14	Podlahy obytných míst.	0,022						
15	Podlahy ost.místností	0,010						
16	Vytápění	0,052						
17	Elektroinstalace	0,043						
18	Bleskosvod	0,006						
19	Rozvod vody	0,032						
20	Zdroj teplé vody	0,019						
21	Instalace plynu	0,005						
22	Kanalizace	0,031						
23	Vybavení kuchyní	0,005						
24	Vnitřní hyg.vybavení	0,041	100	0,041				
25	Záchod	0,003						
26	Ostatní (dle textu)	0,034					50	0,017
Součet		1,000		0,134		0		0,021
Konstrukce a vybavení navíc dle bodu 8, písm. b) přílohy č.21 (nejsou)							0	
Konstrukce s náklady na pořízení ve výši více než dvojnásobku nákladů standardního provedení dle bodu 8, písm. b) přílohy č.21 (nejsou)							0	

$$n = 0,134 + 1,852 \times (-0,021) = 0,095108$$

$$K4 = 1 + (0,54 \times 0,095108) = 1,05136$$

Koeficient polohový K5 dle přílohy č.20 : 0,90 (ostatní obce s 1001 obyvatelům a více)
Koeficient změny cen staveb Ki dle přílohy č.41 : 2,163 (jeden byt)

$$\begin{aligned} ZCU &= ZC \times K4 \times K5 \times Ki = \\ &= 2564,80 \times 1,05136 \times 0,90 \times 2,163 = 5249,33 \text{ Kč/m}^3 \end{aligned}$$

Vlastní výpočet:

866,76 m ³ x 5249,33 Kč/m ³ =	4549909,27 Kč
Celkové opotřebení (lineární metoda): 18 let x 100/100 %/rok = 18 %	818983,67 Kč
Věcná hodnota rodinného domu	3730925,60 Kč

ad c/ Stavby tvořící příslušenství

Odhad na základě jejich rozsahu a technického stavu:

Odhad věcné hodnoty staveb tvořících příslušenství	
3730925,60 Kč x 0,10 =	373092,56 Kč

REKAPITULACE – Nákladový způsob ocenění

ad a/ Pozemky	315350,00 Kč
ad b/ Rodinný dům	3730925,60 Kč
ad c/ Stavby tvořící příslušenství – odhad	373092,56 Kč
Věcná hodnota staveb celkem	4104018,16 Kč
Nákladový způsob ocenění celkem	4419368,16 Kč


C2-2 / Výnosový způsob ocenění


V daném případě není tento způsob použit.


C2-3 / Porovnávací (komparativní) způsob ocenění


Vlastní porovnání je provedeno přímým porovnáním (párová analýza). Oceňovaný rodinný dům je porovnáván s jednotlivými skutečně prodanými rodinnými domy (vzorky), u kterých zpracovatel tohoto odhadu zná parametry. Bližší konkretizace jednotlivých vzorků využitých pro porovnání je k nahlédnutí u zpracovatele tohoto odhadu. Za jednotku porovnání je zvolena zastavěná plocha nadzemních podlaží.


Vlastní porovnání:

Vzorek č.1	RD Dolní Němčí, okres Uherské Hradiště	Vlastní databáze
	<p>Samostatně stojící dům, dvě nadzemní podlaží, částečně podsklepený 6+1, příslušenství nadstandardní, vestavěná garáž Inženýrské sítě: vodovod, jedn. kanalizace, nn, zemní plyn, telefon celková výměra pozemku: 853 m² opotřebení hlavní stavby: 9 % výborný technický stav ZP hlavní stavby: 310,89 m² obestavěný prostor hlavní stavby: 1146,73, m³ kupní cena: 3900000,00 Kč (05/2016</p>	
Jednotková cena: 12544,63 Kč/m²		
Atraktivita obce (0,90), poloha v obci (0,95), inženýrské sítě (0,98), parkování (1,00), garážování (0,98), velikost obestavěného prostoru (1,04), dispoziční řešení (1,00), opotřebení a technický stav (0,95), kvalita pozemku (1,00), názor odhadce (0,95), celkový koeficient úpravy: 0,771		
Upravená JC: 9671,91 Kč/m²		Oceňovaný RD: 309,95 m ² x 9671,91 Kč/m ² = 2997808,51 Kč

Vzorek č.2	RD Velké Bílovice, okres Břeclav	Vlastní databáze
	<p>Samostatně stojící dům, dvě nadzemní podlaží, částečně podsklepený 5+1, příslušenství nadstandardní, vestavěná garáž Inženýrské sítě: vodovod, jedn. kanalizace, nn, zemní plyn, telefon, TKR celková výměra pozemku: 506 m2 opotřebení hlavní stavby: 8 % výborný technický stav ZP hlavní stavby: 266,82 m2 obestavěný prostor hlavní stavby: 931,80 m3 kupní cena: 3400000,00 Kč (10/2016)</p>	
Jednotková cena: 12742,67 Kč/m2		
Atraktivita obce (0,90), poloha v obci (0,95), inženýrské sítě (0,98), parkování (1,00), garážování (1,00), velikost obestavěného prostoru (1,00), dispoziční řešení (1,00), opotřebení a technický stav (0,95), kvalita pozemku (1,02), názor odhadce (1,02), celkový koeficient úpravy: 0,828		
Upravená JC: 10550,93 Kč/m2		Oceňovaný RD: 309,95 m2 x 10550,93 Kč/m2 = 3270260,75 Kč

Vzorek č.3	RD Dubňany, okres Hodonín	Vlastní databáze
	<p>řadový koncový dům, dvě nadzemní podlaží, nepodsklepený 6+1, příslušenství nadstandardní, vestavěná garáž Inženýrské sítě: vodovod, jedn. kanalizace, nn, zemní plyn, telefon, TKR celková výměra pozemku: 357 m² opotřebení hlavní stavby: 1 % výborný technický stav ZP hlavní stavby: 246,12 m² obestavěný prostor hlavní stavby: 799,60 m³ kupní cena: 3500000,00 Kč (02/2016)</p>	
Jednotková cena: 14220,71 Kč/m2		
Atraktivita obce (0,90), poloha v obci (1,00), inženýrské sítě (0,98), parkování (1,00), garážování (1,00), velikost obestavěného prostoru (0,99), dispoziční řešení (1,00), opotřebení a technický stav (0,95), kvalita pozemku (1,02), názor odhadce (0,90), celkový koeficient úpravy: 0,762		
Upravená JC: 10836,18 Kč/m2		Oceňovaný RD: 309,95 m ² x 10836,18 Kč/m ² = 3358673,99 Kč

Vzorek č.4	RD Milotice, okres Hodonín	Vlastní databáze
	<p>řadový vnitřní dům, dvě nadzemní podlaží, podsklepený 6+1, příslušenství nadstandardní, vestavěná garáž Inženýrské sítě: vodovod, jedn. kanalizace, nn, zemní plyn, telefon, TKR celková výměra pozemku: 297 m² opotřebení hlavní stavby: 24 % výborný technický stav ZP hlavní stavby: 257,52 m² obestavěný prostor hlavní stavby: 1203,20 m³ kupní cena: 3580000,00 Kč (06/2016)</p>	
Jednotková cena: 13901,83 Kč/m²		
Atraktivita obce (0,95), poloha v obci (1,00), inženýrské sítě (0,98), parkování (1,00), garážování (1,00), velikost obestavěného prostoru (1,04), dispoziční řešení (1,03), opotřebení a technický stav (1,00), kvalita pozemku (1,02), názor odhadce (0,75), celkový koeficient úpravy: 0,763		
Upravená JC: 10607,10 Kč/m²		Oceňovaný RD: 309,95 m ² x 10607,10 Kč/m ² = 3287670,65 Kč

Vzorek č. 5	RD Bzenec, okres Hodonín	Vlastní databáze
	<p>řadový vnitřní dům, dvě nadzemní podlaží, podsklepený 5+1, příslušenství nadstandardní, vestavěná garáž Inženýrské sítě: vodovod, jedn. kanalizace, nn, zemní plyn, telefon, TKR celková výměra pozemku: 300 m² opotřebení hlavní stavby: 20 % výborný technický stav ZP hlavní stavby: 193,68 m² obestavěný prostor hlavní stavby: 904,96 m³ kupní cena: 2870000,00 Kč (01/2016)</p>	
Jednotková cena: 14818,26 Kč/m²		
Atraktivita obce (0,90), poloha v obci (1,00), inženýrské sítě (0,98), parkování (1,00), garážování (1,00), velikost obestavěného prostoru (1,00), dispoziční řešení (1,03), opotřebení a technický stav (1,00), kvalita pozemku (1,02), názor odhadce (0,75), celkový koeficient úpravy: 0,695		
Upravená JC: 10298,69 Kč/m²		Oceňovaný RD: 309,95 m ² x 10298,69 Kč/m ² = 3192078,97 Kč

Výsledek porovnání

Vzorek č.	Odhadovaná cena	Minimum	Maximum	Průměr
1	2997808,51 Kč	2997808,51 Kč		3221298,57 Kč
2	3270260,75 Kč			
3	3358673,99 Kč		3358673,99 Kč	
4	3287670,65 Kč			
5	3192078,97 Kč			
Odhadovaná obvyklá cena (tržní hodnota) rodinného domu				3200000,00 Kč

C4 / Zhodnocení výsledků jednotlivých metod ocenění

Pozemky	315350,00 Kč
Věcná hodnota staveb	4104018,16 Kč
Nákladový způsob ocenění	4419368,16 Kč
Výnosový způsob ocenění	---
Porovnávací (komparativní) způsob ocenění	3200000,00 Kč

Za nejvýstižnější metodu pro odhad ceny obvyklé (tržní hodnoty) rodinných domů v regionu v současné době považuji porovnávací způsob ocenění.

Zjištěné závady nemovitých věcí:

Při ocenění nebyly zjištěny žádné výraznější závady. Nemovitá věc je evidována v katastru nemovitostí. Dům byl trvale užíván k bydlení v souladu s právním stavem. Užíval ho jeho vlastník, nejsou zde žádné nájemní smlouvy. Přístup z veřejné komunikace je zajištěn. Při povodních v roce 1997 ani později nebyl pozemek domu ani dům zatopen, nejde o poddolované území ani o území se zvýšenou seizmicitou, nebyly prokázány případné účinky radonu.

D/ REKAPITULACE

Odhad ceny obvyklé (tržní hodnoty) nemovitých věcí jako celku po zaokrouhlení je

3200000,00 Kč

Slovy: třimilionydvěstatisíc 0/100 Kč

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 19.11.1986, č.j. Spr. 4403/86 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 6917 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů č. 055/2017.

Otisk kulaté pečeti

Podpis znalce



Dubňany, 17.03.2017



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2016 10:35:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586749 Vlkoš

Kat.území: 784036 Vlkoš u Kyjova

List vlastnictví: 1522

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Krček Štěpán, Prosluněná 108, Všeborovice, 36263 Dalovice	520606/151	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
80	221	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: Vlkoš, č.p. 94, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 80				
81	621	zahrada		památkově chráněné území, zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Předkupní právo

Peněžní dům, spořitelní družstvo, Parcela: 80 V-60/2010-738
Havlíčkova 1221, 68601 Uherské Parcela: 81 V-60/2010-738
Hradiště, RČ/IČO: 64508889

Listina Smlouva o zřízení věcného předkupního práva, o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.01.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.01.2010.

V-60/2010-738

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky

A. budoucí pohledávky ve výši = 2.200.000,- Kč s příslušenstvím, konečná splatnost úvěru dne 31.1.2020

B. budoucí pohledávky do celkové výše = 2.860.000,- Kč vzniklé do 31.1.2040

C. pohledávky včetně budoucích vzniklé do 31.1.2040 do výše = 220.000,- Kč

Reticulum Recovery, a.s., Parcela: 80 V-6927/2016-738
Sokolovská 394/17, Karlín, 18600 Parcela: 81 V-6927/2016-738
Praha 8, RČ/IČO: 27923568

Listina Smlouva o zřízení věcného předkupního práva, o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.01.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.01.2010.

V-60/2010-738

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 04.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 09.11.2016. Zápis proveden dne 01.12.2016.

V-6927/2016-738

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění neuhrazené daně v celkové výši 1 922 933,40 Kč s příslušenstvím; dodáno dne

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

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2016 10:35:02

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586749 Vlkoš

Kat.území: 784036 Vlkoš u Kyjova

List vlastnictví: 1522

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

6.1.2016

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-
001, vykonává: Finanční úřad pro
Karlovarský kraj, Krymská 2011/2a,
36001 Karlovy Vary

Parcela: 80
Parcela: 81

V-89/2016-738
V-89/2016-738

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 6488/16/2401-80542-404916
Finanční úřad pro Karlovarský kraj, Územní pracoviště v Karlových Varech ze dne
06.01.2016. Právní účinky zápisu ke dni 06.01.2016. Zápis proveden dne 29.01.2016;
uloženo na prac. Kyjov

V-89/2016-738

Pořadí k 06.01.2016 16:45

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

V-89/2016-738

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 6488/16/2401-80542-404916
Finanční úřad pro Karlovarský kraj, Územní pracoviště v Karlových Varech ze
dne 06.01.2016. Právní účinky zápisu ke dni 06.01.2016. Zápis proveden dne
29.01.2016; uloženo na prac. Kyjov

V-89/2016-738

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-89/2016-738

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 6488/16/2401-80542-404916
Finanční úřad pro Karlovarský kraj, Územní pracoviště v Karlových Varech ze
dne 06.01.2016. Právní účinky zápisu ke dni 06.01.2016. Zápis proveden dne
29.01.2016; uloženo na prac. Kyjov

V-89/2016-738

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 80
Parcela: 81

Z-190/2016-738
Z-190/2016-738

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Čj. 11592/16/2401-80542-400844 Finanční
úřad pro Karlovarský kraj, Územní pracoviště v Karlových Varech ze dne 15.01.2016.
Právní účinky zápisu ke dni 15.01.2016. Zápis proveden dne 20.01.2016.

Z-190/2016-738

Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí 42910/16/2401-80542-400844
ze dne 25.1.2016, exekuční příkaz č.j. 11592/16/2401-80542-400844 nabytí právní moci
dne 22.1.2016. Právní účinky zápisu ke dni 25.01.2016. Zápis proveden dne
28.01.2016.

Z-288/2016-738

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

Insolvenční správce: LIQUIDATORS v.o.s., IČ 24817465, se sídlem Radhošťská 1942/2, 130
00 Praha 3 (provozovna Krušnohorská 1291, 363 01 Ostrov)

Krček Štěpán, Prosluněná 108, Všebořovice, 36263

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2016 10:35:02

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586749 Vlkoš

Kat.území: 784036 Vlkoš u Kyjova

List vlastnictví: 1522

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Dalovice, RČ/IČO: 520606/151

Z-10154/2016-403

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Plzni KSPL 20INS- 7737/2016 - A-18 ze dne 31.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 31.10.2016. Zápis proveden dne 02.11.2016; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-10154/2016-403

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Kupní smlouva V11 1779/1995 Kupní smlouva 062 V11-1779/95 ze dne 6.11.1995 - účinnost vkladu 27.12.1995.

POLVZ:28/1996

Z-7900028/1996-738

Pro: Krček Štěpán, Prosluněná 108, Všeborovice, 36263 Dalovice

RČ/IČO: 520606/151

- o Kolaudační rozhodnutí 8392/1998 na rodinný dům čj.Sú-8392/98/žd ze dne 1.4.1999, nabylo právní moci dne 22.4.1999.

POLVZ:55/2001

Z-7900055/2001-738

Pro: Krček Štěpán, Prosluněná 108, Všeborovice, 36263 Dalovice

RČ/IČO: 520606/151

- o Rozhodnutí 61/2001 o udělení čísla popisného čj.61/2001 ze dne 14.2.2001, nabylo právní moci dne 10.3.2001.

POLVZ:55/2001

Z-7900055/2001-738

Pro: Krček Štěpán, Prosluněná 108, Všeborovice, 36263 Dalovice

RČ/IČO: 520606/151

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m2]

81

00501

621

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2016 10:35:02

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586749 Vlkoš

Kat.území: 784036 Vlkoš u Kyjova

List vlastnictví: 1522

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě



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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 05.12.2016 10:56:30

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 1659/2016, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě. - 5. 12. 2016

V Olomouci dne

Podpis Razítko

Hana ŠTROUHALOVÁ
notářská tajemnice
pověřená notářem



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.04.2016 18:35:02

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586749 Vlkoš

Kat.území: 784036 Vlkoš u Kyjova

List vlastnictví: 1108

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Krček Štěpán a Krčková Jitka, Prosluněná 108, Všeborovice, 36263 Dalovice	520606/151 606123/0373	
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
82	59	ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Právní pro

Povinnost k

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění neuhrazené daně v celkové výši 1 922 933,40 Kč s příslušenstvím; dodáno dne 11.1.2016

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Parcela: 82

V-137/2016-738

001, vykonává: Finanční úřad pro
Karlovarský kraj, Krymská 2011/2a,
36001 Karlovy Vary

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.9837/16/2401-80542-404916
Finanční úřad pro Karlovarský kraj, Územní pracoviště v Karlových Varech ze dne
08.01.2016. Právní účinky zápisu ke dni 11.01.2016. Zápis proveden dne 02.02.2016;
uloženo na prac. Kyjov

V-137/2016-738

Pořadí k 11.01.2016 07:08

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

V-137/2016-738

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.9837/16/2401-80542-404916
Finanční úřad pro Karlovarský kraj, Územní pracoviště v Karlových Varech ze dne 08.01.2016. Právní účinky zápisu ke dni 11.01.2016. Zápis
proveden dne 02.02.2016; uloženo na prac. Kyjov

V-137/2016-738

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-137/2016-738

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.9837/16/2401-80542-404916
Finanční úřad pro Karlovarský kraj, Územní pracoviště v Karlových Varech ze dne 08.01.2016. Právní účinky zápisu ke dni 11.01.2016. Zápis
proveden dne 02.02.2016; uloženo na prac. Kyjov

V-137/2016-738

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

v SJM - povinný Štěpán Krček

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 13.04.2016 18:35:02

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586749 Vlkoš

Kat.území: 784036 Vlkoš u Kyjova

List vlastnictví: 1108

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: 82

Z-107/2016-738

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Čj. 11433/16/2401-80542-400844 Finanční úřad pro Karlovarský kraj, Územní pracoviště v Karlových Varech ze dne 11.01.2016. Právní účinky zápisu ke dni 11.01.2016. Zápis proveden dne 14.01.2016.

Z-107/2016-738

Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí 42872/16/2401-80542-400844 ze dne 25.1.2016, Exekuční příkaz č.j. 11433/16/2401-80542-400844 nabytí právní moci dne 22.1.2016. Právní účinky zápisu ke dni 25.01.2016. Zápis proveden dne 28.01.2016.

Z-287/2016-738

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 1829/1997 ze dne 24.11.1997 - právní účinky vkladu ke dni 24.11.1997

POLVZ:114/1997

Z-7900114/1997-738

Pro: Krček Štěpán a Krčková Jitka, Prosluněná 108, Všeborovice,
36263 Dalovice

RČ/IČO: 520606/151
606123/0373

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 dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 13.04.2016 18:38:13

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

