

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3667-1088/2016

Objednatel znaleckého posudku:

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

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na přízemním celkově podsklepeném rodinném domě s částečně vybudovaným podkrovím a půdou v dobrém stavu, číslo popisné 252 v obci Přítluky, v okrese Břeclav, příslušenství a pozemcích za účelem zpeněžení nemovitých věcí.

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 8. 12. 2016 posudek vypracoval:

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

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

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze, 14. 12. 2016

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na rodinném domě č. p. 252, příslušenství a pozemcích parc. č. 401/1, 401/2 v ulici Uličky, obec Přítluky, katastrální území Přítluky, okres Břeclav za účelem zpeněžení nemovitých věcí.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č. p. 252 v ulici Uličky, obec Přítluky
Adresa předmětu ocenění: Přítluky 252
691 04 Přítluky
Kraj: Jihomoravský
Okres: Břeclav
Obec: Přítluky
Katastrální území: Přítluky
Počet obyvatel: 798

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 390,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **332,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 8. 12. 2016 za přítomnosti spoluvlastníka pana Miroslava Hublíka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 30. 11. 2016
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 12. 12. 2016
- snímek katastrální mapy
- místní šetření ze dne 8. 12. 2016
- pořízená fotodokumentace
- informace a údaje sdělené dne 8. 12. 2016 spoluvlastníkem panem Miroslavem Hublíkem
- inzerce na internetových realitních webech
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabídek

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Hublík Miroslav, Uličky 252, 69104 Přítluky
Hublíková Kristýna, Uličky 252, 69104 Přítluky

Podíl:

1/2
1/2

Nemovitosti:

Rodinný dům č. p. 252, příslušenství a pozemky parc. č. 401/1, 401/2 v ulici Uličky, obec Přítluky, kat. území Přítluky, okres Břeclav.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla předložena.

7. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o krajní řadový rodinný dům o jednom nadzemním podlaží, s jedním podzemním podlažím, s částečným podkrovím a půdou. Konstrukce domu je zděná, základy domu jsou betonové izolované. Tloušťka zdiva je 40 cm. Stropy domu jsou keramickobetonové. Vnější omítky jsou vápenocementové, vnitřní omítky domu jsou vápenné. Střecha je sedlová, krytinu tvoří pálená taška. Klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Dům byl postaven v roce 1991. Od té doby byl pouze běžně udržován, bez významnějších rekonstrukcí.

Dispozice rodinného domu je 5+1. V přízemí se nachází 4 pokoje, kuchyně, koupelna, WC, předstíh, chodba, techn. Místnost a schodiště. V podkroví je chodba, WC s koupelnou a pokoj s balkonem, zbylou (podkrovní) část tvoří půda. Podlahová plocha činí asi 150 m².

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

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

Zdivo rodinného domu se nachází v dobrém stavu. Střešní krytina rodinného domu je bez viditelných vad. Rozvody v domě se nachází ve stavu před rekonstrukcí či výměnou. Okna se nachází ve stavu před rekonstrukcí či výměnou. Vybavení domu se nachází ve stavu před rekonstrukcí či výměnou. Jedná se o rodinný dům se zanedbanou údržbou s předpokladem provedení alespoň menších stavebních úprav.

Na pozemku se nacházejí ovocné a okrasné porosty. Samotný pozemek je rovinný, neoplocený. Přístup k domu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Z hlediska polohy se dům nachází v západní části obce. V okolí objektu je zástavba rodinnými domy se zahradami. Lokalita má pouze částečnou dostupnost menších obchodů s omezenou otevírací dobou. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu. Z hlediska dostupnosti kultury je v místě pouze částečná vybavenost. Vybavenost pro sportovní vyžití se v lokalitě nenachází - nutnost dojezdu. Ohledně úředních záležitostí je nutné dojíždět.

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

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

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

Oceňovaný objekt není zatížen žádnými věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu:	Typ rodinného domu:	řadový rodinný dům
	Počet nadzemních podlaží :	1 + podkroví + půda
	Počet podzemních podlaží :	1
	Dům byl postaven v roce :	1991 (stáří 25 let)
	Rok rekonstrukce RD:	/
	Rozsah rekonstrukce RD:	/
	Základy :	betonové izolované
	Konstrukce :	zděná konstrukce
	Tloušťka zdiva:	40 cm
	Stropy :	keramickobetonové
	Střecha :	sedlová
	Krytina střechy :	pálená taška
	Klempířské prvky :	plechové-pozinkované
	Vnější omítky:	vápenocementové
	Vnitřní omítky:	vápenné
	Typ oken v domě :	dřevěná zdvojená, v oknech jsou instalovány žaluzie
	Orientace oken obytných místností :	orientace obytných místností na východní/západní stranu
	Vybavení koupelny :	sprchový kout nebo vana
	Toalety :	klasické splachovací toalety
	Vstupní dveře :	dřevěné bez bezpečnostních prvků
	Typ zárubní:	ocelové
	Vnitřní dveře :	v části prosklené, v části plné
	Osvětlovací technika :	běžné osvětlovací prvky - lustry
	Kuchyňská linka :	ano, bez vestavěných spotřebičů
	Dispozice rodinného domu :	5+1
	Popis místností podle podlaží:	přízemí: 4 pokoje, kuchyně, koupelna, WC, předsín, chodba, techn. Místnost, schodiště podkroví: chodba, WC s koupelnou, pokoj, půda
	Elektrina :	připojení k rozvodné síti, 380 a 220 V
	Vodovod :	připojení k obecnímu vodovodu
	Svod splašek :	připojení k obecní kanalizaci
	Plynovod :	ano
	Řešení vytápění v domě :	plynový kotel, krbová kamna
	Topná tělesa :	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v domě:	bojler

	Podlahy v domě :	v obytných místnostech koberce nebo plovoucí podlaha, v koupelně keramická dlažba, v kuchyni - PVC, v ostatních místnostech keramická dlažba
	Popis stavu rodinného domu:	rodinný dům v původním zanedbaném stavu s předpokladem provedení menších stavebních úprav
	Vady rodinného domu :	vady zdiva – bez viditelných vad, vady střechy – bez viditelných vad, vady rozvodů - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou, vady oken - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou, vady vybavení - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou
	Trvalé porosty na zahradě :	ovocné a okrasné dřeviny
	Venkovní stavby :	/
	Sklon pozemku :	rovinatý
	Oplocení :	neoplocený
	Přístupová cesta k domu :	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí :	Popis okolí :	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci :	rodinný dům se nachází v západní části obce
	Vybavenost :	dostupnost obchodů - dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, dostupnost škol - soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, kulturní vyžití - v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, sportovní vyžití - v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, dostupnost úřadů - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem
	Životní prostředí :	kvalita životního prostředí - klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, blízkost zeleně - zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, možnost záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti :	spojení - MHD v místě není, pouze zastávka autobusových dálkových spojů, parkovací možnosti - dobré parkovací možnosti přímo u rodinného domu
	Sousedé a kriminalita :	vztahy se sousedy - vztahy bezproblémové, vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, kriminalita - v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Výpočet obestavěného prostoru:	1. PP	$(12,80 * 12,80) * (2,15 + 0,30) = 401,41 \text{ m}^3$
	1. NP	$(12,80 * 12,80) * (2,60 + 0,30) = 475,14 \text{ m}^3$
	Zastřešení	$(12,80 * 12,80) * (5,20 / 2) = 425,98 \text{ m}^3$
	Obestavěný prostor - celkem:	<u>1 302,53 m³</u>

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 8. 12. 2016 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Volba metody:

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

9. Obsah znaleckého posudku

I) ocenění dle cenového předpisu

1. Rodinný dům
2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem
3. Pozemky

II) ocenění srovnávací metodou

Rodinný dům č. p. 252 v ulici Uličky, obec Přítluky

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) ocenění dle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,050}$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1. PP	12,80 * 12,80	=	163,84
1. NP	12,80 * 12,80	=	163,84
Podkroví	2,80 * 12,80	=	35,84

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1. PP	163,84 m ²	2,15 m
1. NP	163,84 m ²	2,60 m
Podkroví	35,84 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1. PP	(12,80 * 12,80)*(2,15 + 0,30)	=	401,41 m ³
1. NP	(12,80 * 12,80)*(2,60 + 0,30)	=	475,14 m ³
Zastřešení	(12,80 * 12,80)*(5,20 / 2)	=	425,98 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. PP	PP	401,41 m ³
1. NP	NP	475,14 m ³
Zastřešení	Z	425,98 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>1 302,53 m³</u>

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy	S	100
2. Zdivo	zdivo v tl. 40 cm	P	100
3. Stropy	keramickobetonové	S	100
4. Střecha	sedlová	S	100
5. Krytina	pálená taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné	S	100
8. Fasádní omítky	vápenocementové	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	100
11. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené dveře	S	100
13. Okna	dřevěná, zdvojená	S	100
14. Podlahy obytných místností	koberce, plovoucí podlahy	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
19. Rozvod vody	ocelové trubky, studená i teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	odkanalizování z kuchyně, koupelny, WC	S	100
23. Vybavení kuchyně	plynový sporák	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout, vana, 2x WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	krb	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	P	21,20	100	0,46	9,75
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20

13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					88,05
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8805

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,24	25	175	14,29	1,1775
2. Zdivo	P	21,20	100,00	1,00	21,20	21,30	25	140	17,86	3,8042
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	7,93	25	140	17,86	1,4163
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,34	25	110	22,73	1,6684
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,42	25	60	41,67	1,4251
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	0,90	25	55	45,45	0,4091
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,83	25	65	38,46	2,2422
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,81	25	45	55,56	1,5612
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,31	25	40	62,50	1,4438
11. Schody	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,01	25	140	17,86	0,1804
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,22	25	65	38,46	1,2384
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,23	25	65	38,46	2,0115
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,21	25	47	53,19	1,1755
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,01	25	47	53,19	0,5372
16. Vytápění	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,23	25	35	71,43	3,7358
17. Elektroinstalace	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,32	25	37	67,57	2,9190
18. Bleskosvod	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,60	25	40	62,50	0,3750
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,22	25	35	71,43	2,3000
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,91	25	30	83,33	1,5916
21. Instalace plynu	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	25	35	71,43	0,3572
22. Kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,12	25	45	55,56	1,7335
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	25	30	83,33	0,4167
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,12	25	45	55,56	2,2891
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	25	45	55,56	0,1667
26. Ostatní	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,42	25	55	45,45	1,5544
Opotřebení:										37,7 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8805
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1370
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 447,14
Plná cena: 1 302,53 m ³ * 3 447,14 Kč/m ³	=	4 490 003,26 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 37,7 % /100)	*	0,623
Nákladová cena stavby CS _N	=	2 797 272,03 Kč
Koeficient pp	*	1,050
Cena stavby CS	=	2 937 135,63 Kč
Rodinný dům - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	2 937 135,63 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Rodinný dům - zjištěná cena	=	1 468 567,82 Kč

2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům	1 468 567,82 Kč
Celkem:	1 468 567,82 Kč

Ocenění

Cena staveb celkem:		1 468 567,82
3,50 % z ceny staveb	*	0,0350
<hr/>		
Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena	=	51 399,87 Kč

3. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 1,050

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00

4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,050 = 1,050$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	332,-	1,050		348,60	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	401/1	524,00	348,60	182 666,40
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	401/2	164,00	348,60	57 170,40
Stavební pozemky - celkem			688,00	239 836,80	
Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	239 836,80 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2
Pozemky - zjištěná cena				=	119 918,40 Kč

Rekapitulace ceny dle cenového předpisu

1. Rodinný dům	1 468 567,80 Kč
2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	51 399,90 Kč
3. Pozemky	119 918,40 Kč

Výsledná cena - celkem: **1 639 886,10 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 639 890,- Kč**

II) ocenění srovnávací metodou

Rodinný dům č. p. 252 v ulici Uličky, obec Přítluky

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

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

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

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

(srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze)

Rodinný dům č. p. 252 v ulici Uličky, obec Přítluky					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3- stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Přítluky, okres Břeclav	podlahová plocha 150 m2, 5+1, přízemní, část. podkroví, celk. podsklepený	dobrý, původní stav z r. 1991, předpoklad stavebních úprav	688 m2	garáž, zahrada
1	Podivín, okres Břeclav	podlahová plocha 121 m2, 5+1, přízemní, podkroví nepodsklepený	velmi dobrý stav, rekonstrukce 2008 – 2011 před dokončením podkroví	134 m2	garáž, dvůr
2	Rakvice, okres Břeclav	podlahová plocha 150 m2, přízemní, podkroví část. podsklepený	velmi dobrý stav, po částečných rekonstrukcích	237 m2	garáž, dvůr
3	Podivín, okres Břeclav	podlahová plocha 130 m2, 3+1, patrový, část. podsklepený	dobrý stav, zanedbaná údržba, předpoklad stavebních úprav	183 m2	zahrádka, přístřešek

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K-5 další vlastnosti	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 450 000	0,90	1 305 000	1,06	0,94	1,10	0,92	0,96	1,01	0,98	1 334 762
2	1 490 000	0,90	1 341 000	1,02	1,00	1,10	0,94	0,96	1,00	1,01	1 324 454
3	1 200 000	0,90	1 080 000	1,06	0,96	0,95	0,93	0,95	0,98	0,84	1 290 299
Celkem průměr											1 316 505
Minimum											1 290 299
Maximum											1 334 762
Směrodatná výběrová odchylka - s											23 273
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											1 293 232
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1 339 777
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 v podobném stavu. Lokality jsou srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

1 320 000,-- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 2

Rodinný dům č. p. 252 v ulici Uličky, obec Přítluky

= 660 000 Kč

C. REKAPITULACE

I) Rekapitulace cen dle cenového předpisu

Rodinný dům č. p. 252 v ulici Uličky, obec Přítluky

1 639 890,-- Kč

II) Rekapitulace ceny dle srovnávací metody

Rodinný dům č. p. 252 v ulici Uličky, obec Přítluky

660 000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí, kdy neuvažujeme zástavní práva, exekuční nařízení váznoucí na nemovitosti a ani jiné mimořádné okolnosti se přikláníme ke srovnávací metodě, které přidělujeme váhu 95 %. Dále je nutné zohlednit výrazně nižší tržní atraktivitu z důvodu prodeje polovičního podílu na rezidenční stavbě. Cenu redukuje na základě předchozího tvrzení o 20%. Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na předmětných nemovitostech stanovujeme v daném místě a čase na

570 000,-- Kč

Slovy: Pětsetsedmdesát tisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Mgr. Tomáš Doležal

V Praze, dne 14. 12. 2016

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 3667-1088/2016 znaleckého deníku.

E. Přílohy

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

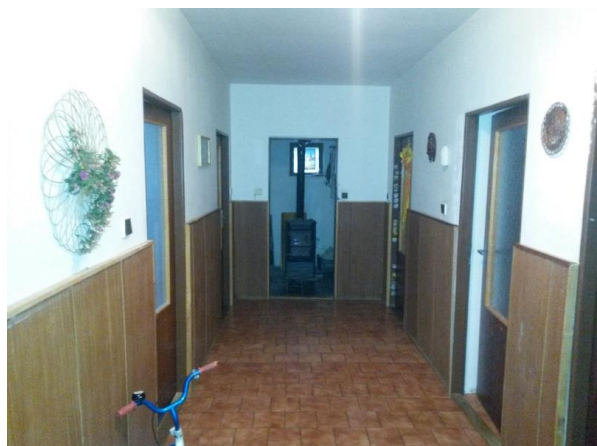
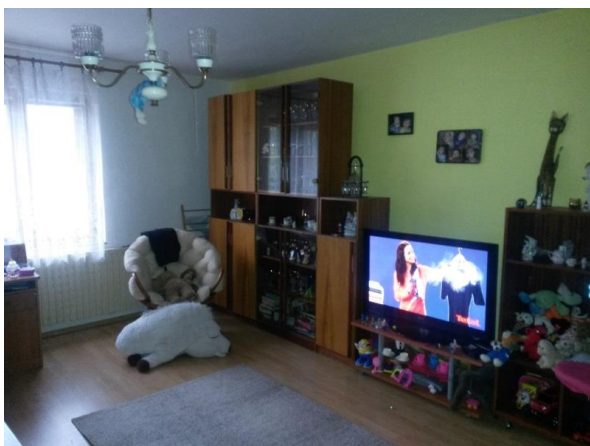
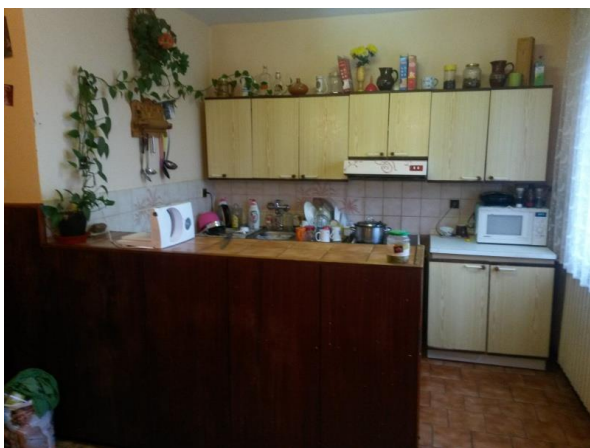
I. Výpisy z katastru nemovitostí (výťah)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ					
prokazující stav evidovaný k datu 30.11.2016 13:15:02					
Okres: CZ0644 Břeclav		Obec: 584851 Přítluky			
Kat.území: 736333 Přítluky		List vlastnictví: 398			
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě					
A	Vlastník, jiný oprávněný			Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo					
Hublík Miroslav, Uličky 252, 69104 Přítluky		780404/4083		1/2	
Hublíková Kristýna, Uličky 252, 69104 Přítluky		846220/4069		1/2	
B	Nemovitosti				
Pozemky					
Parcela		Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
401/1		524	ostatní plocha	manipulační plocha	
401/2		164	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Přítluky, č.p. 252, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 401/2					
B1	Jiná práva - Bez zápisu				
C	Omezení vlastnického práva				
Typ vztahu					
Oprávnění pro		Povinnost k			
o Zástavní právo smluvní					
k zajištění peněžitých pohledávek v celkové výši Kč: 1.100.000,00 a jejich příslušenství dle smluv o: překlenovacím úvěru a úvěru ze stavebního spoření reg. č. 11569/2006/01, 11568/2006/01					
Raiffeisen stavební spořitelna		Parcela:	401/1	V-4309/2007-704	
a.s., Koněvova 2747/99, Žižkov,		Parcela:	401/2	V-4309/2007-704	
13000 Praha 3, RČ/IČO: 49241257					
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.11.2007. Právni účinky vkladu práva ke dni 07.12.2007.					
V-4309/2007-704					
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva					
o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu					
pohledávka ve výši 10.537,03 Kč s příslušenstvím k podílu id. 1/2					
Intrum Justitia Czech, s.r.o., Klimentská 1216/46, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 27221971		Hublíková Kristýna, Uličky 252, 69104 Přítluky, RČ/IČO: 846220/4069			
		Parcela:	401/1	V-839/2015-704	
		Parcela:	401/2	V-839/2015-704	
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 124 EX-17913/2014 -12 ze dne 11.12.2014. Právni účinky zápisu ke dni 29.01.2015. Zápis proveden dne 24.02.2015.					
V-839/2015-704					
Pořadí k 29.01.2015 16:25					
o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu					
pohledávka ve výši 3.804,00 s příslušenstvím k podílu id. 1/2					
Friendly Finance s.r.o., Olivova 2096/4, Nové Město, 11000 Praha 1,		Hublíková Kristýna, Uličky 252, 69104 Přítluky, RČ/IČO: 846220/4069			
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.					
strana 1					

II. Vyobrazení v katastrální mapě



III. Fotodokumentace



IV. Srovnávané nemovitosti



Prodej, Rodinný dům, 121 m², Komenského, Podivín

Prodej RD 5+1 s garáží, Podivín V rámci výhradního zastoupení majitele nabízíme na prodej rodinný dům nacházející se v klidné části obce Podivín - ulice Štefánikova, který vznikl rozsáhlou rekonstrukcí realizovanou v letech 2008-2011 původního domu. Dispozičně se jedná o nárožní patrový dům s půdorysem do L, který je nepodsklepený s osazením do terénu svažujícím se k východu. Obytná část se stává v přízemí ze vstupní chodby, obývacího pokoje a pokoje s kuchyňským koutem, koupelny s WC a ložnicí. Podkrovní prostor se nachází ve stavu rozestavěnosti, kdy se skládá ze tří pokojů, šatny a koupelny s centrální chodbou vybavenou světlovodem. Celková obytná plocha činí 121 m². Součástí nabídky je také uzavřený dvůr s posezením a garáží. Kompletní připojení na inženýrské sítě. Dojezdová vzdálenost do Břeclavi činí cca 14 km (15 min.). Cena je stanovena aktuálně platným znaleckým posudkem. Více informací u makléře.

Adresa	Podivín, okres Břeclav
Cena	1.450.000
Poznámka k ceně	1 450 000 Kč za nemovitost
Provize	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová
Typ domu	Patrový
Počet nadzemních podlaží	2
Stav objektu	Dobrý
Zastavěná plocha (m²)	81

Plocha užitná	121
Podlahová plocha	121
Plocha přidruženého pozemku	134
Elektřina	Neuvedeno
Voda	Neuvedeno
Odpad	Neuvedeno
Plyn	Neuvedeno
Topení	Neuvedeno
Umístění objektu	Klidná část obce



Prodej, Rodinný dům, 150 m², Horní, Rakvice

Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji patrový rodinný dům s klimatizací o celkové ploše cca 150m², v obci Rakvice /okres Břeclav/. Dům je po částečné rekonstrukci. Nová jsou okna i dveře v plastu. Nedávno byla vyměňována střešní taška a krovy a bylo děláno nové podkroví. Jedná se o řadovou budovu, která je obehnaná zidkou, tudíž poskytuje dostatečné soukromí. Součástí prodeje je garáž. Je možno též dokoupit vinice o celkové ploše 1397m². Nespornou výhodou této nemovitosti je její poloha. Rakvice jsou dobře dostupné do Brna, Břeclavi, Hustopečí. Jelikož nebyl dodán průkaz energetické náročnosti, tak je uvedena třída G. V případě zájmu volejte makléři. Wir sprechen deutsch.

Adresa	Rakvice, okres Břeclav
Cena	1.490.000
Poznámka k ceně	1 490 000 Kč za nemovitost, + provize RK
Provize	+ provize RK
Konstrukce budovy	Cihlová
Typ domu	Patrový
Počet nadzemních podlaží	2
Stav objektu	Dobrý
Zastavěná plocha (m²)	138

Plocha užitná	150
Podlahová plocha	150
Plocha přidruženého pozemku	237
Elektřina	Neuvedeno
Voda	Dálkový vodovod
Odpad	Jímka
Plyn	Neuvedeno
Topení	Ústřední plynové
Umístění objektu	Neuvedeno



Prodej, Rodinný dům, 130 m², Kopce, Podivín

Prodej pěkného rodinného domu 3+1 v Podivíně. Dům možno využít k trvalému bydlení nebo také k rekreaci. Dva samostatné vchody. U domu je zahrádka a přístřešek. Byla započata rekonstrukce některých místností. V přízemí domu je kuchyně s kamny na dřevo, dále možnost dobudování ložnice nebo dostavby koupelny. V prvním poschodí jsou dvě ložnice a WC. Koupelna, WC je umístěná v samostatném domku.

Adresa	Kopce, Podivín
Cena	1.200.000
Poznámka k ceně	1 200 000 Kč za nemovitost, + provize RK
Provize	+ provize RK
Konstrukce budovy	Cihlová
Typ domu	Patrový
Počet nadzemních podlaží	2
Stav objektu	Dobrý
Zastavěná plocha (m2)	134

Plocha užitná	130
Podlahová plocha	130
Plocha přidruženého pozemku	183
Elektřina	Neuvedeno
Voda	Dálkový vodovod
Odpad	Veřejná kanalizace
Plyn	Neuvedeno
Topení	Neuvedeno
Umístění objektu	Klidná část obce