

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 2043-15/18

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemek parc.č. St. 479 jehož součástí je rodinný dům č.p. 78, pozemek parc.č. 486/2
Katastrální údaje :	Kraj Zlínský, okres Zlín, obec Vysoké Pole, k.ú. Vysoké Pole
Adresa nemovité věci:	Vysoké Pole 78, 763 25 Vysoké Pole
Vlastník stavby:	Rudolf Čech, č. p. 78, 763 25 Vysoké Pole, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku:	Rudolf Čech, č. p. 78, 763 25 Vysoké Pole, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL:	GAUTE, a.s., IČO: 25543709
Adresa objednavatele:	Lidická 2006/26, 60200 Brno

ZHOTOVITEL :	Ing. Tomáš Volek
Adresa zhotovitele:	Velatice 214, 664 05 Velatice
	IČ: 70896461 telefon: +420 724 256 828
	DIČ: CZ7003295244 e-mail: volek@odhady-posudky.cz

ÚČEL OCENĚNÍ:	zpeněžení v rámci insolvenčního řízení sp. zn. KSBR 26 INS 2235/2015, formou veřejné dobrovolné dražby dle zák. 26/2000 Sb. (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	--



Stav ke dni : 10.2.2018 Datum místního šetření: 10.2.2018
Za přítomnosti: rodičů dlužníka
Počet stran: 20 stran Počet příloh: 8 Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 13.2.2018

Ing. Tomáš Volek

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví pana Rudolfa Čecha zapsané na LV č. 780 v k.ú. Vysoké Pole, obec Vysoké Pole, okres Zlín. Jedná se o pozemek parc.č. St. 479 jehož součástí je rodinný dům č.p. 78, pozemek parc.č. 486/2 včetně všech součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně (tržní hodnotě) těchto nemovitých věcí pro účely zpeněžování majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení formou veřejné dražby dobrovolné dle zákona č. 26/2000 Sb. a ocenit závady na nemovitých věcech vážnoucích, které v dražbě nezaniknou, a to k datu ocenění, tj. k 10.2.2018.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeního ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí v k.ú. Vysoké Pole bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení tzv. obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných

ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Pro stanovení obecné ceny (tržní hodnoty) předmětných nemovitých věcí volím v tomto konkrétním případě **metodu srovnávací** (porovnání obchodovatelných cen) a to proto, že vycházím z úvahy, že tato metoda má největší vypovídací schopnost o aktuální poptávce a nabídce daného typu nemovitostí.

Tuto metody výpočtu volím proto, že disponuje dostatečnou vypovídací schopností o stavu trhu a investičním možnostem v daném regionu v oblasti s obdobným typem realit.

Přehled podkladů

- a) Informace získané nahlížením do KN (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>)
- b) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 780 k.ú. Vysoké Pole ze dne 18.1.2018.
- c) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Domčice.
- d) Informace a podklady poskytnuté objednatelem posudku.
- e) Vyhláška MF č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- f) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
- g) Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.
- h) Informace a podklady poskytnuté rodiči vlastníkem na místním šetření.
- i) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetového serveru www.sreality.cz.
- j) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>)

Místopis

Obec Vysoké Pole se nachází ve Zlínském kraji s nadmořskou výškou 423 m.n.m. V roce 2013 se obec stala vítězem v krajském kole soutěže Vesnice roku a zároveň obdržela zlatou stuhu. Ráz krajiny tvoří převážně kopcovitý terén, přičemž celková výměra obce je 1 211ha (orná půda 245ha, zahrady 15ha, ovocné sady 14ha, trvalé travní porosty 271ha, lesní půda 591ha, vodní plochy 6ha, zastavěné

plochy 13ha, ostatní plochy 56ha). Obec má cca 840 obyvatel. Jedná se o rázovitou valašskou obec se zástavbou soustředěnou kolem návsi a hlavní ulice (proporcionálnost zástavby: 285 rodinných domů, 9 rekreačních chalup, 3 bytové domy, kulturní dům, restaurace, pohostinství, požární zbrojnice, základní a mateřská škola, budova obecního úřadu). Jedná se o obec se základní nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřská a základní škola (1.-5.ročník). Rozšířená nabídka občanské vybavenosti je dostupná ve městě Valašské Klobouky, vzdáleném cca 9 km. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy. Ve městě jsou provedeny rozvody inženýrských sítí: vody, plynu, el.nn, kanalizace.

Předmětné nemovité věci jsou situované v jihozápadní okrajové části obce, na pravé straně od hlavní silnice ve směru příjezdu do obce.

Celkový popis

Rodinný dům č.p. 78, je součástí pozemku parc.č. St. 479 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 107 m². Kolem domu je situována oplocená zahrada na parc.č. 486/2 - zahrada o výměře 685 m², využívaná v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu. Pozemky jsou mírně svažité se severovýchodní orientací uceleného přibližně lichoběžníkového tvaru. Příslušenství tvoří vedlejší stavby postavené na zahradě parc.č. 486/2, které nejsou zakresleny v katastrální mapě. Jedná se o zděnou přízemní dílnu se sedlovou střechou o zastavěné ploše cca 13 m², ke které je přistavěna dřevěná kůlna se sedlovou střechou o zastavěné ploše cca 28 m². Obě stavby jsou napojeny pouze na el. energii a jsou v průměrném technickém stavu. Ke zděné kůlně je ze severní strany přistavěna jednoduchá stavba dřevěného skladu ve špatném technickém stavu. Příslušenství dále tvoří venkovní úpravy malého rozsahu (kotec pro psa, přístřešek vstupu, venkovní schody, oplocení zahrady, branka, brána, zpevněné plochy chodníků, septik, přípojka vody a plynu). Technická hodnota příslušenství má vzhledem ke svému rozsahu nízkou hodnotu a k oceňovanému objektu má jen doplňkovou funkci. Stavebně technický stav příslušenství je průměrný. Pro účely ocenění není cena příslušenství samostatně vyjadřována, je pouze zohledněna v navržené výsledné obvyklé ceně. Součástí dvora jsou trvalé porosty minimálního rozsahu, bez vlivu na cenu obvyklou.

Přístup k nemovitým věcem je zajištěn z veřejné zpevněné komunikace na pozemcích ve vlastnictví Zlínského kraje a Obce Vysoké Pole.

Hlavní řady inženýrských sítí (voda, plyn) vedou v přístupové komunikaci před rodinným domem. Rodinný dům je napojen na vodovod z řádu, plyn z řádu a vzdušné vedení el.NN. Kanalizaci je svedena do septiku.

**pozn.: ke dni ocenění byly přerušeny dodávky energií el. a plynu (měřiče spotřeby byly ze strany dodavatelů odmontovány).*

Dle záplavové mapy (www.edpp.cz) neleží nemovitá věc v záplavové zóně vodního toku Vysokopolský potok.

Rodinný dům č.p. 78

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, který je částečně podsklepený, má jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví pod sedlovou střechou. Celkový půdorysný tvar domu je přibližně obdélníkový se přístavbou zádveří na severní straně. Rodinný dům obsahuje jeden byt 5+1 s příslušenstvím. Hlavní vstup do domu je situovaný na severovýchodní straně domu a je přístupný ze zahrady. Vjezd do garáže v 1.PP je na jižní straně domu.

Dispoziční řešení:

1.PP - schody, chodba, sklep, uhelna, garáž.

1.NP - vstupní zádveří, chodba, schody, WC, koupelna vybavena umyvadlem vanou, kuchyň, spíž, obývací pokoj, pokoj.

Podkroví - schody, chodba, tři pokoje, půda.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce jsou zděné tl. 40 cm. Stropní konstrukce jsou s rovným podhledem. Střecha je sedlová, krov je dřevěný, krytina je z pálené tašky. Klempířské konstrukce jsou z měděného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé, vnější omítky domu tvoří kontaktní zateplovací systém s probarvenou finální vrstvou. Sokl je obložen kabřincovými pásky. Vnitřní keramický obklad je proveden ve standardu v kuchyni, v koupelně a na WC. Podlahy tvoří keramická dlažba, PVC a plovoucí laminát. Schody jsou betonové s PVC obkladem stupňů. Okna jsou plastová s dvojsklem. Dveře jsou plné nebo prosklené do ocelových zárubní. Vytápění je ústřední radiátory z kotle na tuhá paliva (dle sdělení je kotel nefunkční). Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Rozvody vody jsou provedeny teplé i studené. Kanalizace je svedena do septiku. Kuchyň bez vybavení. Hygienické vybavení tvoří umyvadlo, vana, 1x WC. Ostatní vybavení chybí.

Stáří a technický stav:

Rodinný dům byl dle sdělení postavený kolem roku 1972. V roce 2005 byly provedeny nové rozvody vytápění v mědi a radiátory, plastová okna a vchodové dveře, rekonstrukce elektroinstalace v podkroví. V roce 2006 bylo provedeno zateplení fasády. Celkový stavebně technický stav domu je dobrý. Rozvody instalací a ostatní vybavení jsou vesměs původní. Na obvodové stěně schodiště do podkroví jsou patrné známky zatékání střešní krytinou. Opotřebení je stanoveno odborným odhadem na 45%.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název				Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.PP				59,06 m ²	2,50 m
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha		
schody	3,96 m ²	0,50	1,98 m ²		
chodba	8,43 m ²	0,50	4,22 m ²		
sklep	2,77 m ²	0,50	1,39 m ²		
uhelna	6,66 m ²	0,50	3,33 m ²		
garáž	14,28 m ²	0,50	7,14 m ²		
Užitná plocha celkem:			18,05 m²		
1.NP				107,00 m ²	2,85 m
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha		
zádveří	7,78 m ²	1,00	7,78 m ²		
chodba	10,90 m ²	1,00	10,90 m ²		
schody	5,30 m ²	1,00	5,30 m ²		
WC	1,60 m ²	1,00	1,60 m ²		
koupelna	3,88 m ²	1,00	3,88 m ²		
spíž	2,10 m ²	1,00	2,10 m ²		
kuchyň	16,39 m ²	1,00	16,39 m ²		
obývací pokoj	20,40 m ²	1,00	20,40 m ²		
pokoj	13,17 m ²	1,00	13,17 m ²		
Užitná plocha celkem:			81,52 m²		
Podkroví				92,54 m ²	2,50 m
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha		
schody	5,30 m ²	0,00	0,00 m ²		
chodba	10,89 m ²	1,00	10,89 m ²		
pokoj	20,66 m ²	1,00	20,66 m ²		
pokoj	20,56 m ²	1,00	20,56 m ²		

pokoj	10,28 m ²	1,00	10,28 m ²
půda	5,60 m ²	0,00	0,00 m ²
Užitná plocha celkem:			62,39 m²

*Výpočet užitné plochy je proveden dle metodiky ČBA.

Obestavěný prostor (informativně)

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Spodní stavba	$(2,75 \cdot 4,75 + 4,60 \cdot 10,00) \cdot (2,50)$	=	147,66 m ³
Vrchní stavba	$(9,30 \cdot 9,95 + 1,80 \cdot 4,30) \cdot (2,85)$	=	285,78 m ³
Zastřešení vč. podkroví	$(9,30 \cdot 9,95) \cdot (5,60/2)$	=	259,10 m ³

Název	Typ	Obestavěný prostor
Spodní stavba		147,66 m ³
Vrchní stavba		285,78 m ³
Zastřešení vč. podkroví		259,10 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		692,54 m³

Silné stránky

- zateplena fasáda, plastová okna, dostatečné pozemkové zázemí

Slabé stránky

- absence kanalizační přípojky, náklady na modernizaci, poloha v méně žádané lokalitě se základní občanskou vybaveností, přerušené dodávky el. energie a plynu.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

Na LV č. 780 k.ú. Vysoké Pole ze dne 18.1.2018 jsou uvedena následující omezení vlastnického práva:

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Čech Rudolf
- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Čech Rudolf
- Zahájení exekuce - Čech Rudolf

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
- Zástavní právo smluvní

Další věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Ostatní shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci insolvenčního řízení, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby neužívané

Komentář:

- Dle skutečností zjištěných při místním šetření není na pronájem nemovitých věcí uzavřena žádná nájemní smlouva.

- Ke dni ocenění je rodinný dům volný a od dubna 2017 neužívaný.

OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **Rodinný dům**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, u srovnatelných nemovitostí nabídka mírně převyšuje poptávku. **Proto s přihlédnutím k poloze, stavebně technickému stavu nemovitosti, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je v současné době průměrně obchodovatelná.**

Rodinný dům s pozemky

Užitná plocha:	161,96 m ²
Obestavěný prostor:	692,54 m ³
Zastavěná plocha:	107,00 m ²
Plocha pozemku:	792,00 m ²

Odůvodnění srovnávací metody:

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za ks jako celek nebo za m² užitné plochy, m² zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace z nabídek z internetových stránek. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti:

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1	
Lokalita:	Trnava, okres Zlín	
Popis:	Nabízíme k prodeji zděný rodinný dům, 5+1 s příslušenstvím (obytná plocha 133 m ²) s pozemkem o celkové výměře 850 m ² , v obci Trnava. Dispoziční řešení domu: přízemí – vstupní hala, špajz, koupelna (sprchový kout, vana, umyvadlo, WC), kuchyně s jídelním koutem, obývací pokoj, ložnice, technická místnost (topení – teplovodní ústřední kotel na TP). 1. NP – hala, schodiště, terasa, tři pokoje, malá půda. V domě je přípojka internetu, kabelové televize. RD má přípojku plynu, vlastní studnu a jímku s přepadem. Zahrada u domu je oplocená, na pozemku je zastřešení – parkovací stání pro dvě auta. V obci je výborná občanská vybavenost – MŠ, ZŠ, pošta, obchod COOP, restaurace, autobusová zastávka 15 minut od RD, lyžařský vlek. Cena nemovitosti činí 1 700 000 Kč, včetně provize i právního servisu.	
Pozemek:	850,00 m ²	
Užitná plocha:	133,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - inzerce vč. provize	0,85	
K2 Velikosti objektu - nepatrně menší	1,00	
K3 Poloha - obdobná	1,00	
K4 Provedení a vybavení - nepatrně lepší	0,95	
K5 Celkový stav - obdobný	1,00	
K6 Vliv pozemku - obdobný	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná nemovitost	1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - inzerce vč. provize; Velikosti objektu - nepatrně menší; Poloha - obdobná; Provedení a vybavení - nepatrně lepší; Celkový stav - obdobný; Vliv pozemku - obdobný; Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná nemovitost;		
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²
1 700 000	133,00	12 782
		Celkový koef.
		K _c
		0,81
		Upravená j. cena
		[Kč/m ²]
		10 321



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	2
Lokalita:	Jasenná, okres Zlín
Popis:	Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Jasenná o dispozici 6+1. V přízemí domu je chodba, kuchyně, 2 pokoje, komora, koupelna a samostatné WC. Na poschodí jsou 4 pokoje. V domě jsou plastová okna, provedeno zateplení fasády. Dům je podsklepený

(sklep a kotelna). Pozemek o celkové výměře 429 m², na pozemku je studna. Vytápění kotlem na plyn, teplá voda z elektrického bojleru nebo přes plynový kotel. Připojení na obecní kanalizaci. Parkování u domu na vlastním pozemku. Volné ihned.

Pozemek: 429,00 m²

Užitná plocha: 134,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - nepatrně menší	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - nepatrně lepší	0,95
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - nepatrně menší pozemkové zázemí	1,01
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná nemovitost	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - nepatrně menší; Poloha - obdobná; Provedení a vybavení - nepatrně lepší; Celkový stav - obdobný; Vliv pozemku - nepatrně menší pozemkové zázemí; Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná nemovitost;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 760 000	134,00	13 134	0,82	10 712

Název: 3

Lokalita: Brumov-Bylnice - Bylnice, okres Zlín

Popis: Nabízíme exkluzivně prodej rodinného domu s bazénem a balkonem v městské části Bylnice, v obci Brumov-Bylnice. Dům se prodává s veškerým vybavením domu - nábytek, myčka, pračka, sušička, lednice. V domě je rok stará kuchyňská linka. Ústřední topení na tuhá paliva v 1.NP jsou také krbová kamna a elektrické topení. Dvě garáže + přístřešek pro auto. Dům je ihned k nastěhování. Zajištění kompletního právního servisu je zahrnuto v ceně, pro případ Vaší potřeby zajistí náš finanční poradce výhodný hypoteční úvěr! Volný ihned.

Pozemek: 722,00 m²

Užitná plocha: 198,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce vč. provize	0,85
K2 Velikosti objektu - nepatrně větší	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - nepatrně lepší	0,95
K5 Celkový stav - nepatrně lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - obdobný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná nemovitost	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - inzerce vč. provize; Velikosti objektu - nepatrně větší; Poloha - obdobná; Provedení a vybavení - nepatrně lepší; Celkový stav - nepatrně lepší; Vliv pozemku - obdobný; Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná nemovitost;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 200 000	198,00	11 111	0,77	8 524

Název:	4			
Lokalita:	Všemina, okres Zlín			
Popis:	Prodej samostatně stojícího rodinného domu v pěkném prostředí na Všemíně. Dům se nachází na klidném místě s dostatkem soukromí. Jedná se o cihlový dům postavený před cca 30-ti lety, celkový pozemek 700m ² . Dům je o dispozici 5+1. V 1. NP se nachází obývací pokoj, ložnice, kuchyně, koupelna wc. Ve 2. NP jsou další 2 pokoje. V přízemí domu je technická místnost a pokoj. Dům je zateplený, po částečné rekonstrukci. Odpady do septiku, voda ze studni. Plynový kotel. Vyřizujeme veškeré financování a kompletní realitní servis.			
Pozemek:	700,00 m ²			
Užitná plocha:	176,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - inzerce			0,85	
K2 Velikosti objektu - nepatrně větší			1,00	
K3 Poloha - obdobná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - nepatrně lepší			0,95	
K5 Celkový stav - lepší			0,90	
K6 Vliv pozemku - obdobný			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná nemovitost			1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - nepatrně větší; Poloha - obdobná; Provedení a vybavení - nepatrně lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - obdobný; Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná nemovitost;				
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
2 530 000	176,00	14 375	0,73	10 447



Zdroj: www.sreality.cz

Pozn.: koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ nemovitosti v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 8 524,- Kč/m² až 10 712,- Kč/m² podlahové plochy, tzn. po zaokrouhlení v rozmezí 1.400.000,-Kč až 1.800.000,-Kč.

Srovnávací hodnota :

Obecná hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména velikost objektu, k poloze, stavebně technickému stavu, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu, tj. 10 001,- Kč/m².

Minimální jednotková porovnávací cena	8 524 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 001 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	10 712 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	10 001 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	161,96 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 619 762 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	1 619 762 Kč
Obvyklá cena (tržní hodnota)	1 600 000 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro navržení výsledné obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitých věcí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu.

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitých věcí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit stanovují:

obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí - pozemku parc.č. St. 479 jehož součástí je rodinný dům č.p. 78, pozemku parc.č. 486/2 včetně součástí a příslušenství v k.ú. Vysoké Pole, obec Vysoké Pole, okres Zlín, vše zapsáno na LV č. 780, k datu ocenění 10.2.2018, po zaokrouhlení na:

1 600 000 Kč

slovy: Jedenmilionšestsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.3

Závady na nemovitých věcech, které v dražbě nezaniknou, nebyly zjištěny.

Ocenění je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

Ve Velaticích 13.2.2018

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: +420 724 256 828

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2043-15/18 znaleckého deníku.

Ve Velaticích 13.2.2018

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: +420 724 256 828

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
1. List vlastnictví	3
2. Snímek z katastrální mapy	1
3. Fotodokumentace	3
4. Mapa oblasti	1

LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.01.2018 08:35:02

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: CZ0724 Zlín

Obec: 585980 Vysoké Pole

Kat.území: 788317 Vysoké Pole

List vlastnictví: 780

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Čech Rudolf, č.p. 78, 76325 Vysoké Pole	930225/4511	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 479	107	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Vysoké Pole, č.p. 78, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 479				
486/2	685	zahradá		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

- k zajištění pohledávky ve výši 1.760.000 Kč s příslušenstvím

Oberbank AG pobočka Česká

Parcela: St. 479

V-949/2013-737

republika, nám. Přemysla Otakara

Parcela: 486/2

V-949/2013-737

II. 6/3, České Budějovice 1, 37001

České Budějovice, RČ/IČO: 26080222

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 06.06.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.06.2013.

V-949/2013-737

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

- k zajištění pohledávky ve výši 87.846 Kč a nákladů oprávněného k vymáhání nároku

Zámečnicková Eliška, č.p. 490, 76364

Parcela: St. 479

V-2157/2014-737

Spytihněv, RČ/IČO: 885722/4563

Parcela: 486/2

V-2157/2014-737

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 182 EX-8965/2014 -15, vydaný soudním exekutorem Mgr. Janou Kalistovou, ze dne 28.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 28.07.2014. Zápis proveden dne 20.08.2014.

V-2157/2014-737

Pořadí k 28.07.2014 20:17

o Zahájení exekuce

Čech Rudolf, č.p. 78, 76325 Vysoké Pole, RČ/IČO: 930225/4511

Z-1677/2014-737

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 182 EX-8965/2014 -12, vydané soudním exekutorem Mgr. Janou Kalistovou, ze dne 25.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 28.07.2014. Zápis proveden dne 30.07.2014; uloženo na prac. Valašské Klobouky

Z-1677/2014-737

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

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.01.2018 08:35:02

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585980 Vysoké Pole
Kat.území: 788317 Vysoké Pole List vlastnictví: 780
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 479 Z-1676/2014-737
Parcela: 486/2 Z-1676/2014-737

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 182 EX-8965/2014 -14 , vydaný soudním exekutorem Mgr. Janou Kalistovou, ze dne 28.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 28.07.2014. Zápis proveden dne 30.07.2014; uloženo na prac. Valašské Klobouky

Z-1676/2014-737

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení - exekučního příkazu č.j. 182 EX 8965/14-14. Právní moc ke dni 04.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 27.11.2014. Zápis proveden dne 03.12.2014; uloženo na prac. Valašské Klobouky

Z-2532/2014-737

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky 41/104, Brno 603 00

Čech Rudolf, č.p. 78, 76325 Vysoké Pole, RČ/IČO: 930225/4511

Z-17293/2015-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-21679/2015 -8 Exekutorský úřad Brno - město ze dne 06.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 13.10.2015. Zápis proveden dne 16.10.2015; uloženo na prac. Brno-město

Z-17293/2015-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 479 Z-2115/2015-737
Parcela: 486/2 Z-2115/2015-737

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 030 EX-21679/2015 -19 , vydaný soudním exekutorem Mgr. Jaroslavem Homolou, ze dne 09.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 20.10.2015. Zápis proveden dne 21.10.2015; uloženo na prac. Valašské Klobouky

Z-2115/2015-737

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

Čech Rudolf, č.p. 78, 76325 Vysoké Pole, RČ/IČO: 930225/4511

Z-2392/2015-737

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku KSBK 26 INS 22335/2015-A-17 ze dne 04.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 04.12.2015. Zápis proveden dne 08.12.2015; uloženo na prac. Valašské Klobouky

Z-2392/2015-737

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky, kód: 737.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.01.2018 08:35:02

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585980 Vysoké Pole
Kat.území: 788317 Vysoké Pole List vlastnictví: 780
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Čech Rudolf, č.p. 78, 76325 Vysoké Pole, RČ/IČO:
930225/4511

Z-2392/2015-737

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2
z.č.182/2006 Sb.), o úpadku KSBR 26 INS 22335/2015-A-17 ze dne 04.12.2015.
Právní účinky zápisu ke dni 04.12.2015. Zápis proveden dne 08.12.2015;
uloženo na prac. Valašské Klobouky

Z-2392/2015-737

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 17.06.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.06.2013.

V-1057/2013-737

Pro: Čech Rudolf, č.p. 78, 76325 Vysoké Pole

RČ/IČO: 930225/4511

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
486/2	74841	685

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 18.01.2018 08:52:03

Ověřuji pod pořadovým číslem V 146/2018, 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.

V dne

Podpis Razítko

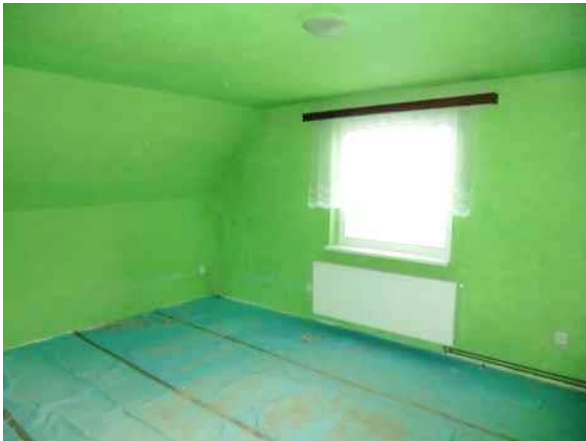
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky, kód: 737.
strana 3



Fotodokumentace







Mapa oblasti

