

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 7820-284/2019

Objednatel znaleckého posudku: Ing. Lukáš Nožička, insolvenční správce,
Šilingrovo náměstí 257/3, 602 00 Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Kollárova č.p. 1041, Veselí nad Moravou, okres
Hodonín

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 07.02.2019

Zpracováno ke dni: 07.02.2019

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

Znalecký posudek obsahuje stran 13 textu včetně titulního listu a 19 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 12.02.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 1041 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 622 a 4437 v obci Veselí nad Moravou, okres Hodonín, katastrální území Veselí-Předměstí pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 1041, obec Veselí nad Moravou
Adresa předmětu ocenění:	Kollárova č.p. 1041, Veselí nad Moravou, okres Hodonín
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Hodonín
Obec:	Veselí nad Moravou
Ulice:	Kollárova
Katastrální území:	Veselí-Předměstí

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 07.02.2019. Prohlídka proběhla za přítomnosti pana Mgr. Zdeňka Havlíčka a Ing. Lukáše Nožičky.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Mgr. Zdeněk Havlíček, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 1041 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 622 a 4437 v obci Veselí nad Moravou, okres Hodonín, katastrální území Veselí-Předměstí.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu. Zahradní domek není zapsán v katastru nemovitostí.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům je část dvojdomku a má jedno nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený, není zde půda a je zde vybudováno obytné podkroví. Na základě sdělení osoby přítomné během prohlídky byl objekt postaven v roce 1936. V roce 2009 proběhla celková rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: střecha, zateplení, fasáda, klempířské prvky, rozvody – plynu, elektřiny a vody, radiátory, okna, dveře, vnitřní omítky, schodiště, zábradlí, plovoucí podlahy, koupelna, záchod, kuchyň a byla postavena zahradní stavba s přístřeškem. Dále byly provedeny venkovní terénní úpravy.

Základy jsou betonové bez izolace, konstrukce objektu je cihlová, stěny mají tloušťku 45 cm a stropy jsou železobetonové monolitické. Střecha je sedlová z části valbová, střešní krytina je tvořena pálenou taškou a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou štukové a plášť je zateplen polystyrenem.

Dispozičně je dům řešen jako 4+1. V 1. nadzemním podlaží domu se nachází dětský pokoj o výměře 15,48 m², obývací pokoj o výměře 18,49 m², koupelna s WC o výměře 5,92 m², hala o výměře 12,38 m², kuchyně o výměře 5,78 m², schodiště o výměře 5,88 m², šatna o výměře 1,47 m², dále se pokračuje schodištěm o výměře 11,27 m² do podkroví, v mezipatře se nachází komora o výměře 1,30 m² a dále se mezipatrem vstupuje na balkón o výměře 7,46 m², v podkroví se nachází pokoj o výměře 6,46 m², obývací pokoj - ateliér o výměře 34,65 m². Dům je částečně podsklepen a skládá se ze dvou místností, sklep o výměře 6,06 m² a sklep o výměře 7,65 m². Podlahová plocha činí 119,09 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 140,25 m².

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou plastová s dvojsklem, v ateliéru střešní, v celém objektu s žaluziemi. Orientace obytných prostor je na severovýchod, jihozápad. Vybavení koupelny tvoří klasická vana a umyvadlo. Jsou zde použity tyto dveře: dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně dveří jsou dřevěné a vchodové dveře jsou plastové. Vybavení kuchyně: kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech je laminátová plovoucí podlaha, v kuchyni je na podlaze lino, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a v chodbě je keramická dlažba. V ostatních místnostech je podlaha řešena: laminátová plovoucí podlaha, vlýsky.

Mezi další vybavení domu patří: digestoř, síťové rozvody, digitální dveřní kukátko, krbová kamna.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Zdrojem vody je: vodovod, připojení ke studni, připojeno na veřejnou kanalizaci a zemní plyn je zaveden. V domě je topení řešeno ústředně plynovým kotlem a jsou zde použity závěsné radiátory a podlahové vytápění, v ateliéru krbová kamna. Ohřev vody je řešen plynovým kombinovaným kotlem.

Stěny v přízemí a sklepech vykazují známky poškození – opadává zdivo, střecha je bez vad (nadstandardní provedení), okna v objektu jsou bez vad, podlahy jsou bez vad, vybavení objektu je bez vad a v objektu jsou rozvody nadstandardní. Rodinný dům je po rekonstrukci.

Na pozemku, který náleží k objektu, jsou okrasné dřeviny a plot pozemku tvoří zděný plot vzadu a kovaný plot s podezdívkou vepředu objektu. Samotný pozemek je rovinatý. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Je zde možnost parkování na vlastním pozemku. K objektu náleží zahradní domek a přístřešek.

Objekt je postaven v jižní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v místě je pobočka České pošty.

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

V místě je zastávka MHD a zastávka dálkových spojů je v docházkové vzdálenosti.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v okolí domu není zvýšená kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis				
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	část dvojdomku		
	Počet nadzemních podlaží	1		
	Podsklepení	částečné		
	Podkroví	ano		
	Půda	ne		
	Dům byl postaven v roce	1936		
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		střešní krytina	celková	2009
		schodiště, zábradlí	celková	2009
	vnější omítky, zateplení	celková	2009	
	venkovní terénní úpravy	celková	2009	
	okna, střešní okna	celková	2009	
	vnitřní omítky, podlahy, vnitřní dveře, vstupní dveře	modernizace	2009	
	rozvody – plynu, vody, elektřiny	celková	2009	
	WC	modernizace	2009	

		koupelna	modernizace	2009	
		kuchyň	modernizace	2009	
Základy	betonové bez izolace				
Konstrukce	cihlová				
Stropy	železobetonové monolitické				
Tloušťka stěn	45 cm				
Střecha	sedlová, valbová				
Krytina střechy	pálená taška				
Klempířské prvky	plechové				
Vnější omítky	štukové				
Vnitřní omítky	vápenocementové				
Typ oken v domě	plastová s dvojsklem, střešní				
Orientace oken obytných místností	severovýchod, jihozápad				
Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo				
Toaleta(y)	Klasická				
Vstupní dveře	plastové				
Typ zárubní	dřevěné				
Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené				
Osvětlovací technika	lustry				
Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák				
Dispozice RD	4+1				
Popis místností a rozměry v m ²	Pokoj	Dětský pokoj	15,48 m ²		
	Pokoj	Obývací pokoj	18,49 m ²		
	Koupelna, WC	Koupelna s WC	5,92 m ²		
	Ostatní prostory	Hala	12,38 m ²		
	Kuchyně	Kuchyně	5,78 m ²		
	Ostatní prostory	Schodiště	5,88 m ²		
	Ostatní prostory	Šatna	1,47 m ²		
	Ostatní prostory	Schodiště	11,27 m ²		
	Ostatní prostory	Komora	1,30 m ²		
	Pokoj	Pokoj	6,46 m ²		
	Pokoj	Obývací pokoj	34,65 m ²		
	Podlahová plocha			119,09 m ²	
	Příslušenství	Balkon	7,46 m ²		
Příslušenství	Sklep	6,06 m ²			

		<table border="1"> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Sklep</td> <td>7,65 m²</td> </tr> </table>	Příslušenství	Sklep	7,65 m ²
Příslušenství	Sklep	7,65 m ²			
		Podlahová plocha vč. příslušenství 140,25 m ²			
	Elektřina	230V			
	Vodovod	vodovod, připojení ke studni			
	Svod splašek	veřejná kanalizace			
	Plynovod	ano			
	Řešení vytápění v domě	plynový kotel			
	Topná tělesa	závěsné radiátory, podlahové vytápění, krbová kamna			
	Řešení ohřevu vody	plynový kotel			
	Podlahy v domě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha kuchyně: lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba ostatní: laminátová plovoucí podlaha, vlýsky			
	Popis stavu rodinného domu	po rekonstrukci			
	Vady rodinného domu	rozvody: bez vad - nadstandardní prvek vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad - nadstandardní prvek zdívo: poškozený prvek			
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny			
	Venkovní stavby	zahradní domek, přístřešek			
	Sklon pozemku	rovinatý			
	Oplocení	zděný plot, kovaný plot s podezdívkou			
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě			
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami			
	Poloha v obci	jižní část obce			
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v místě je pobočka České pošty			
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav			
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, parkování na vlastním pozemku			
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné			
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny				
Další informace					

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 11.02.2019 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se 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.“

Volba metody:

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

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č.p. 1041, obec Veselí nad Moravou

Rodinný dům č.p. 1041 v ulici Kollárova, obec Veselí nad Moravou					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Kollárova, Veselí nad Moravou, okres Hodonín	119,09 m ² , 4+1, podsklepený: částečné	Po rekonstrukci	514 m ²	plynovod, vodovod + studna, kanalizace, zahradní domek, pergola
1	Uherský Ostroh, okres Uherské Hradiště	120 m ² , Patrový	Dobry	185 m ²	plynovod, vodovod, kanalizace
2	Pláňavy, Veselí nad Moravou, okres Hodonín	130 m ² , Přizemní	Novostavba	587 m ²	
3	Hutník, Veselí nad Moravou, okres Hodonín	160 m ² , Patrový	Dobry	602 m ²	
4	Na Hrázi, Veselí nad Moravou, okres Hodonín	100 m ² , Přizemní	Po rekonstrukci	258 m ²	
5	tř. Masarykova, Veselí nad Moravou, okres Hodonín	170 m ² , Patrový	Velmi dobrý	480 m ²	

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	19.083,33 Kč	0.9	17.175,00 Kč	1.00	1.00	0.86	0.71	0.96	1.00	0.5862	29.298,87 Kč
2	30.769,23 Kč	0.9	27.692,31 Kč	1.00	0.99	1.06	1.06	0.99	1.00	1.1012	25.147,39 Kč
3	21.812,50 Kč	0.9	19.631,25 Kč	1.00	1.00	0.90	1.08	0.97	1.00	0.9428	20.822,29 Kč
4	25.900,00 Kč	Nepoužit	25.900,00 Kč	1.00	1.01	0.97	0.78	0.99	1.00	0.7565	34.236,62 Kč
5	22.352,94 Kč	0.9	20.117,65 Kč	1.00	0.97	1.02	0.97	0.99	1.00	0.9501	21.174,24 Kč
Celkem průměr											26.135,88 Kč
Minimum											20.822,29 Kč
Maximum											34.236,62 Kč
Směrodatná odchylka - s											5.688,93 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											20.446,95 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											31.824,81 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

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

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$26.135,88 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{119,09 \text{ m}^2}$$

$$= 3.112.522 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$3.113.000,-- \text{ Kč}$$

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

Rodinný dům č.p. 1041 v ulici Kollárova, obec Veselí nad Moravou					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Kollárova, Veselí nad Moravou, okres Hodonín	119,09 m ² , 4+1, podsklepený: částečné	Po rekonstrukci	514 m ²	plynovod, vodovod + studna, kanalizace, zahradní domek, pergola
1	Uherský Ostroh, okres Uherské Hradiště	120 m ² , Patrový	Dobrý	185 m ²	plynovod, vodovod, kanalizace
2	Pláňavy, Veselí nad Moravou, okres Hodonín	130 m ² , Přízemní	Novostavba	587 m ²	
3	Hutník, Veselí nad Moravou, okres Hodonín	160 m ² , Patrový	Dobrý	602 m ²	
4	Na Hrázi, Veselí nad Moravou, okres Hodonín	100 m ² , Přízemní	Po rekonstrukci	258 m ²	
5	tř. Masarykova, Veselí nad Moravou, okres Hodonín	170 m ² , Patrový	Velmi dobrý	480 m ²	

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

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	19.083,33	0,90	17.175,00
2	30.769,23	0,90	27.692,31
3	21.812,50	0,90	19.631,25
4	25.900,00	-	25.900,00
5	22.352,94	0,90	20.117,65
	Maximální hodnota	27.692,31	(případ č.2)
	Minimální hodnota	17.175,00	(případ č.1)
	Relace min vs. max hodnoty	1,6124	OK
	Aritmetický průměr	22.103,24	

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

Rodinný dům č.p. 1041 v ulici Kollárova, obec Veselí nad Moravou						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Kollárova, Veselí nad Moravou, okres Hodonín	119,09 m ² , 4+1, podsklepený: částečné	Po rekonstrukci	514 m ²	plynovod, vodovod + studna, kanalizace, zahradní domek, pergola	X
1	Uherský Ostroh, okres Uherské Hradiště	120 m ² , Patrový	Dobrý	185 m ²	plynovod, vodovod, kanalizace	1
2	Pláňavy, Veselí nad Moravou, okres Hodonín	130 m ² , Přízemní	Novostavba	587 m ²		2
3	Hutník, Veselí nad Moravou, okres Hodonín	160 m ² , Patrový	Dobrý	602 m ²		3
4	Na Hrázi, Veselí nad Moravou, okres Hodonín	100 m ² , Přízemní	Po rekonstrukci	258 m ²		1
5	tř. Masarykova, Veselí nad Moravou, okres Hodonín	170 m ² , Patrový	Velmi dobrý	480 m ²		3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	19.083,33	0,90	17.175,00	1	17.175,00
2	30.769,23	0,90	27.692,31	2	55.384,62
3	21.812,50	0,90	19.631,25	3	58.893,75
4	25.900,00	-	25.900,00	1	25.900,00
5	22.352,94	0,90	20.117,65	3	60.352,95
Mezisoučet				10	217.706,32
Celkem					<u>21.770,63</u>

Základní cena: 21.770,63 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$21.770,63 * 1,0000 = 21.770,63 \text{ Kč/m}^2$$

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

21.770,63 Kč/m²

*** 119,09 m²**

= 2.592.664,33 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2.590.000,-- Kč

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

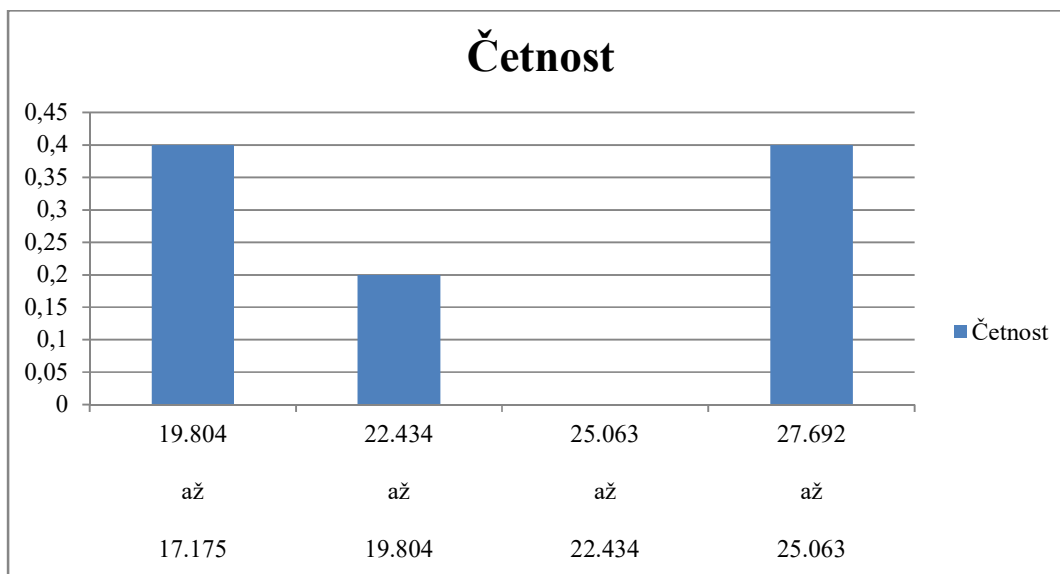
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	19.083	0,90	17.175,00
2	30.769	0,90	27.692,31
3	21.813	0,90	19.631,25
4	25.900	-	25.900,00
5	22.353	0,90	20.117,65

Sřední hodnota	22.103,24
Medián	20.117,65
Rozdíl max-min	10.517,31
Minimum	17.175,00
Maximum	27.692,31

Rozdělení četnosti

Třídý			Četnost	Pravděpodobnost
17.175	až	19.804	2	0.4
19.804	až	22.434	1	0.2
22.434	až	25.063	0	0
25.063	až	27.692	2	0.4



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **17.175,00 Kč/m²** do **27.692,31 Kč/m²**

* 119,09 m²

od **2.045.370,75 Kč** do **3.297.877,20 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **2.050.000,-- Kč** do **3.300.000,-- Kč**

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

3.113.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

2.590.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 2.050.000,-- Kč do 3.300.000,-- Kč

ZÁVĚR:

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

3.110.000 Kč

Slovy: třímilionyjedenstodesettisíc korun

Vypracoval:

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

V Praze, dne 12.02.2019

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 7820-284/2019 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	3164
Katastrální území:	Veselí-Předměstí [780731]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Havlíček Zdeněk Mgr., Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno	

Pozemky

Parcelní číslo
st. 622; součástí pozemku je stavba
4437

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

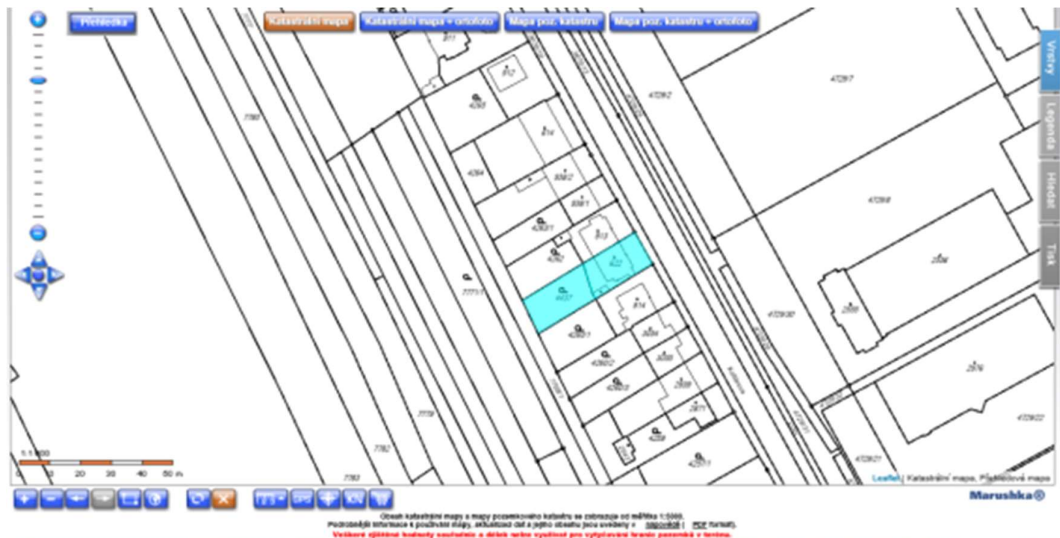
Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 14.02.2019 06:00:02.



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 622
Obec:	Veselí nad Moravou (586722)
Katastrální území:	Veselí-Předměstí (780731)
Číslo LV:	3164
Výměra (m ²):	247
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Veselí nad Moravou (412309) č. p. 1041; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 622
Stavební objekt:	č. p. 1041
Ulice:	Kollárova
Adresní místa:	Kollárova č. p. 1041

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Havlíček Zdeněk Mgr., Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Zástavní právo zákonné

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Mgr. Havlíček Zdeněk
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Mgr. Havlíček Zdeněk
Zahájení exekuce - Mgr. Havlíček Zdeněk
Změna výměr obnovou operátu

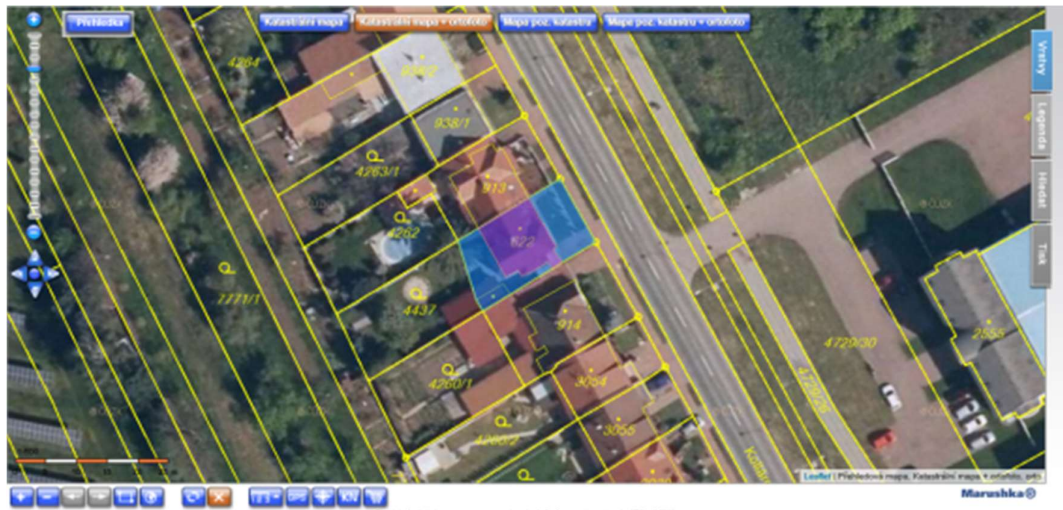
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 14.02.2019 06:00:02.



Obrázek katastrální mapy a mapy pozemkové katastru se zobrazuje od měřítka 1:500.
Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jiným otázkám jsou uvedeny v [úvodní stránce](#) a [FAQ](#) tohoto webu.
Všechny údaje katastrální mapy a dat je třeba ověřovat pro vyřizování právních poměrů a transakcí.



Obrázek katastrální mapy a mapy pozemkové katastru se zobrazuje od měřítka 1:500.
Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jiným otázkám jsou uvedeny v [úvodní stránce](#) a [FAQ](#) tohoto webu.
Všechny údaje katastrální mapy a dat je třeba ověřovat pro vyřizování právních poměrů a transakcí.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4437
Obec:	Veselí nad Moravou (586722)
Katastrální území:	Veselí-Předměstí (780731)
Číslo LV:	3164
Výměra [m ²]:	267
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Havlíček Zdeněk Mgr., Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
02212	267

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Zástavní právo zákonné

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Mgr. Havlíček Zdeněk
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Mgr. Havlíček Zdeněk
Zahájení exekuce - Mgr. Havlíček Zdeněk
Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 14.02.2019 06:00:02.



Pořízená fotodokumentace







Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 120 m²,
Uherský Ostroh, okres Uherské
Hradiště**

Celková cena: 2.290.000 Kč

**Adresa: Uherský Ostroh, okres Uherské
Hradiště**

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



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

Adresa	Uherský Ostroh, okres Uherské Hradiště	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	2 290 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	185
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha užitná	200
Typ domu	Patrový	Podlahová plocha	120
Počet nadzemních podlaží	2	Plocha přidruženého pozemku	185

Slovní popis

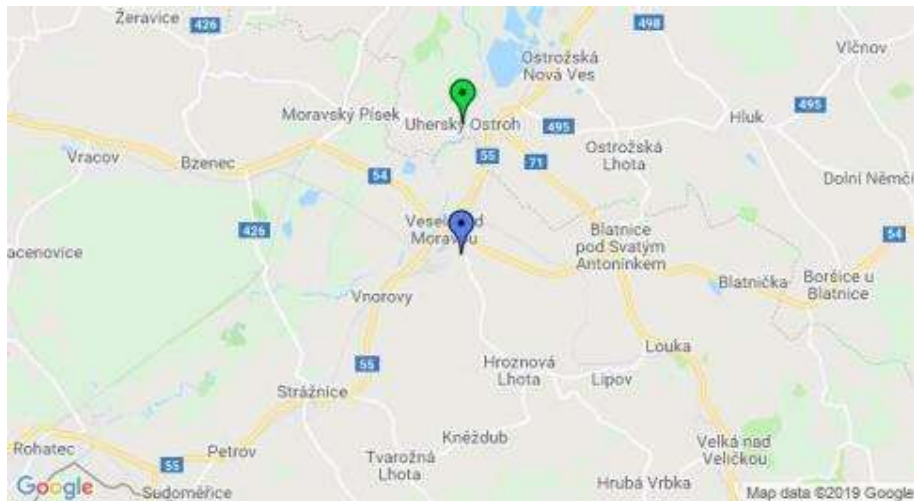
Ve výhradním zastoupení nabízíme nemovitost v centrální části Uherského Ostrohu, spadající do Městské památkové zóny, nedaleko Náměstí Sv. Ondřeje. Na domě byla v r. 2003 rekonstruovaná fasáda a dlažba, v r. 2007 byly dány plastová okna a nové vstupní dveře. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě (městský vodovod a kanalizace, plyn, elektřina). V přízemí domu je vstupní chodba, 2 samostatné obytné místnosti a 2 místnosti lze využít po rekonstrukci jako další obytné plochy nebo komerční či hospodářské místnosti. V patře je samostatný pokoj a obývací pokoj

spojený s prostornou kuchyní a jídelnou. K dispozici je také koupelna a WC. U domu lze využívat menší vnitřní dvorek a další prostornější oplocený dvůr s travnatým povrchem. Dům poskytuje krásné bydlení s možností komerčního využití. Do konce listopadu 2018 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 2,79 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 130 m², Pláňavy, Veselí nad Moravou, okres Hodonín

Celková cena: 4.000.000 Kč

Adresa: Pláňavy, Veselí nad Moravou, okres Hodonín

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



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

Adresa	Pláňavy, Veselí nad Moravou, okres Hodonín	Stav objektu	Novostavba
Cena	4 000 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	132
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha užitná	130
Typ domu	Přízemní	Podlahová plocha	132
Počet nadzemních podlaží	1	Plocha přidruženého pozemku	587

Slovní popis

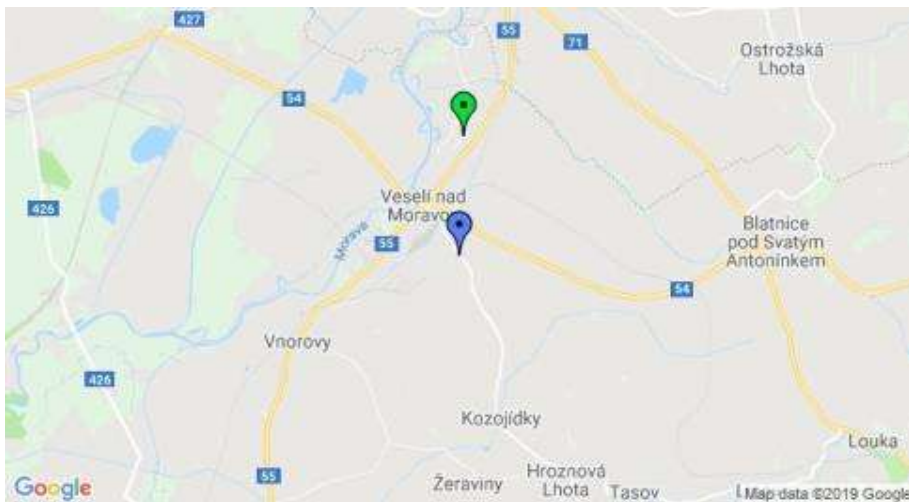
Prodej novostavby rodinného domu z roku 2014. Dům je postaven podle nových technologií. Dispozice domu je nadčasová, využití každého místa má svoje opodstatnění, je světlý prostorný a každý pokoj má samostatný vstup. Dispozice domu je 4+kk, kdy hlavní místností je obývací pokoj s krbem a vstupem francouzským oknem do zahrady. Ložnice rodičů má svoji samostatnou koupelnu se sprchou a WC, je zde umístěna i šatna. Dětské pokoje jsou dva a do obou je vstup z obývacího pokoje. Zázemí domu je v technické místnosti, kde je umístěna pračka i sušička. Z chodby je vstup do druhé koupelny s vanou a WC. Vytápění domu je řešeno elektrickým kotlem, je zde podlahové vytápění, dále krbová kamna, která jsou umístěna v obývacím pokoji. Dům je zděný, v současné chvíli probíhá dodělávka zateplovacích prací. Dům bude zateplen s novou fasádou. U domu neplatíte daň z nabytí nemovité věci, daň je pouze z pozemku, jedná se první převod do 5 let od kolaudace, plus provize realitní kanceláře.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 160 m², Hutník, Veselí nad Moravou, okres Hodonín

Celková cena: 3.490.000 Kč

Adresa: Hutník, Veselí nad Moravou, okres Hodonín

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



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

Adresa	Hutník, Veselí nad Moravou, okres Hodonín	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	3 490 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	106
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha užitná	160
Typ domu	Patrový	Plocha přidruženého pozemku	602
Počet nadzemních podlaží	2		

Slovní popis

Prodej domu v osobním vlastnictví, 160 m², Veselí nad Moravou Exkluzivně Vám nabízím prodej rodinného domu ve vyhledávané lokalitě Hutník Dům čtvercového půdorysu cca 10x10m se rozkládá na pozemku o celkové rozloze 602 m². Dům je částečně podsklepen. Dům je umístěn na okraji městské části Hutník s velmi dobrou dostupností veškeré občanské vybavenosti. Rozměry místností: Přízemí: Chodba: 6,48 m² Pokoj 1: 18 m² Technická místnost: 17,73 m² Veranda: 7,25m² Garáž: 18,7 m² 1.patro: Pokoj 2: 12,8 m² Ložnice: 12,4 m² Obývací pokoj: 22,6 m² Chodba: 5,7 m² Jídlna: 10 m² Kuchyně: 5,3 m² Špajz: 2,5 m² Koupelna: 4,36 m² WC: 1,34 m² 300 m centrum města 200 m zastávka autobusu 200 m poliklinika 200 m Kaufland 300 m pošta 200 m škola, školka 1000 m obchodní akademie se sportovní halou 1500 m Bařův kanál 1500 m zámecký park 28 km Hodonín 15 km Uherské Hradiště Veselí nad Moravou je město v okrese Hodonín v Jihomoravském kraji, 14 km jižně od Uherského Hradiště na řece Moravě. Jeho historické jádro je městskou památkovou zónou. Renesanční zámek, Kostel sv. Andělů strážných, Gotický kostel Panny Marie, Barokní kostel sv. Bartoloměje. To je jen malý výčet památek, které najdete ve Veselí nad Moravou. Je to město dobrého vína. Město každoročně pořádá spoustu kulturních akcí. V případě, že Vás nemovitost zaujala, kontaktujte mě a rezervujte si svůj termín osobní prohlídky. Rezervovat termín si můžete od 9:00 – 16:00 na pevné lince 571 613 813. Mimo tuto dobu volejte na mobil 601 601 802. Těším se Vás. Jakub Dujíček

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 100 m², Na Hrázi
č.p. 92, Veselí nad Moravou, okres
Hodonín**

Celková cena: 2.590.000 Kč

**Adresa: Na Hrázi, Veselí nad Moravou,
okres Hodonín**

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



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

Adresa	Na Hrázi, Veselí nad Moravou, okres Hodonín	Počet nadzemních podlaží	1
Cena dle kupní smlouvy	2 590 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	09.11.2018	Zastavěná plocha (m²)	100
Číslo řízení	V-9425/2018	Plocha užitná	100
Konstrukce budovy	Cihlová	Podlahová plocha	100
Typ domu	Přízemní	Plocha přidruženého pozemku	258

Slovní popis

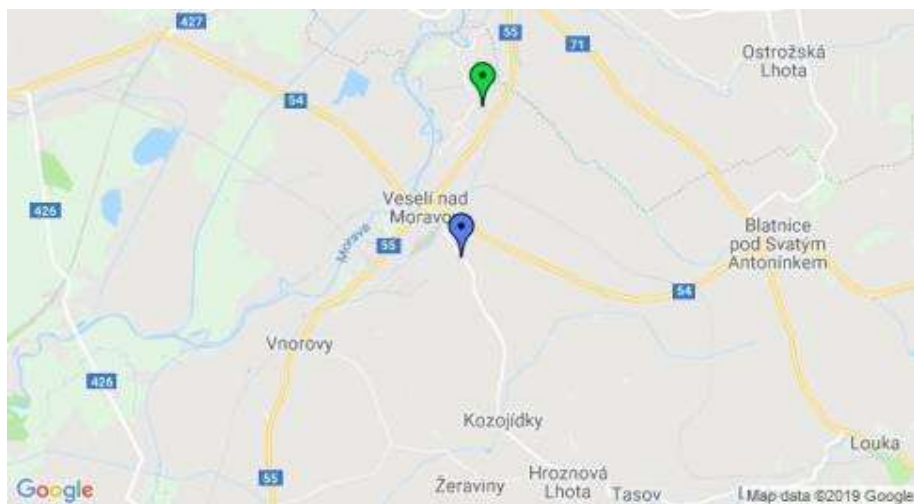
Naše společnost Vám zprostředkuje exkluzivní prodej rohového přízemního domu v obci Veselí nad Moravou, část Milokošů. Zděný RD byl postaven před 20 lety a je ve velmi dobrém technickém stavu. Dům je velmi dobře dispozičně řešen, v domě se nachází vstupní chodba, zádveří, velká koupelna s vanou, oddělené WC, obývací pokoj propojený s kuchyňským koutem a vstupem na zahradu, dětský pokoj a ložnice. V obývacím pokoji položeno nové linoleum, nová kuchyňská linka, kombinovaný plynový sporák s digestoří, v dětském pokoji a ložnici položen nový koberec. Ve všech

místnostech výměna všech vypínačů, zásuvek a osvětlení. K domu náleží rovinatá zahrada o velikosti 158 m². Parkování před domem. Doporučuji prohlídku. S financováním vám rádi pomůžeme. Ev. číslo: 620868.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 170 m², tř. Masarykova, Veselí nad Moravou, okres Hodonín

Celková cena: 3.800.000 Kč

Adresa: tř. Masarykova, Veselí nad Moravou, okres Hodonín

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



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

Adresa	tř. Masarykova, Veselí nad Moravou, okres Hodonín	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	3 800 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	170
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha užitná	170
Typ domu	Patrový	Plocha přidruženého pozemku	480

Slovní popis

dům po zdařilé rekonstrukci s možností okamžitého nastěhování - v přízemí obývací hala, kuchyňka, atelier a 2 pokoje, komora a koupelna; v patře obývací pokoj propojený s jídelnou a kuchyní s východem franc. oknem na dvoustupňovou terasu, ložnice se šatnou, koupelna, půda, sklep a vzrostlá upravená zahrada

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost