

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 8408-872/2019

Objednatel znaleckého posudku: Mgr. Zuzana Orbesová
insolvenční správce dlužníka Iveta Hlaváčová
Železniční 469/4, 779 00 Olomouc

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení sp. zn. KSBR 32 INS
127 / 2019.

Adresa předmětu ocenění: Mikulčice č.p. 349, okres Hodonín

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 04.04.2019

Zpracováno ke dni: 04.04.2019

Zhotovitel: XP invest, s.r.o., Mgr. Tomáš Doležal
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 24.04.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/10 na rodinném domě č.p. 349 vč. příslušenství a na pozemcích parc. č. 151/4, 160, 658 v obci Mikulčice, okres Hodonín, katastrální území Mikulčice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 349, obec Mikulčice
Adresa předmětu ocenění:	Mikulčice č.p. 349, okres Hodonín
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Hodonín
Obec:	Mikulčice
Ulice:	
Katastrální území:	Mikulčice

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 04.04.2019 za přítomnosti vlastníka paní Ivety Hlaváčové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 25.03.2019
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 18.04.2019
- snímek katastrální mapy
- místní šetření ze dne 04.04.2019
- pořízená fotodokumentace
- informace a údaje sdělené paní Ivetou Hlaváčovou při místním šetření
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabízených nemovitostí
- kupní smlouvy k realizovaným prodejům podobných nemovitostí

5. Vlastnické a evidenční údaje

<u>Vlastnické právo:</u>	<u>Podíl:</u>
Hlaváčová Iveta, č. p. 371, 69619 Mikulčice	1/10
Lysý Zdeněk, Veselá 1212, 69611 Mutěnice	2/10
Vášek Tibor, č. p. 349, 69619 Mikulčice	1/10
Vašková Jolana, č. p. 349, 69619 Mikulčice	6/10

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 349 vč. příslušenství a pozemky parc. č. 151/4, 160, 658 v obci Mikulčice, okres Hodonín, katastrální území Mikulčice.

6. Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace nebyla předložena.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům je objekt v řadě rozrůzněných staveb a má jedno nadzemní podlaží. Dům má částečné podsklepení, je zde půda. Dle sdělení spoluvlastníka pochází dům asi z roku 1955. Před 12 lety byly provedeny dílčí modernizace - koupelna, WC, podlahové krytiny. Dům je víceméně v původním stavu, běžná údržba objektu je zanedbaná – poškozená střecha, zdivo je vlhké a plesnivé, vytápění nefunkční. Objekt je ve stavu před rekonstrukcí.

Základy jsou smíšené bez funkční izolace, objekt je zděné konstrukce, stropy jsou dřevěné trámové. Střecha je sedlová, v části pultová, střešní krytinu tvoří pálená taška, v části plechová pozinkovaná a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky objektu jsou břizolitové z ulice a vápenné ve dvoře.

Dispozičně je dům řešen jako 4+2. V domě se nachází komora o výměře 5,80 m², kuchyně o výměře 9,20 m², hala o výměře 15,10 m², pokoj o výměře 12,80 m², chodba o výměře 11,60 m², kuchyně o výměře 11,80 m², WC o výměře 1,50 m², pokoj o výměře 12,50 m², obývací pokoj o výměře 28,60 m², pokoj o výměře 19,10 m², koupelna o výměře 5,50 m², sklep o výměře 24,60 m². Podlahová plocha činí 133,50 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 158,10 m².

Vnitřní omítky jsou vápenné. Okna jsou v objektu dřevěná s dvojitým zasklením. Obytné prostory jsou orientovány na jih. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. Jsou zde použity dřevěné plné nebo prosklené dveře, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický nebo plynový sporák. Osvětlovací techniku tvoří běžné osvětlovací prvky. V obytných místnostech je laminátová plovoucí podlaha nebo koberce, v kuchyni je položena keramická dlažba, koupelna má na podlaze keramickou dlažbu a chodba má na podlaze položenou keramickou dlažbu.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V. Do objektu je zaveden vodovod, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a je zde zaveden zemní plyn. Dům je vytápěn ústředně pomocí plynové kotle – mimo provoz, nefunkční a topná tělesa jsou závěsné radiátory. V domě je pro ohřev vody instalován bojler.

Přilehlý pozemek parc. č. 658 o výměře 309 m² je částečně zastavěn stavbou výše popsaného rodinného domu, na části se nachází stavba garáže a sklad a částečně tvoří dvorek. Je bez porostů a pozemek není oplocen. Samotný pozemek je mírně svažité. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Možnost parkování je na vlastním pozemku. Dále jsou součástí ocenění i pozemky parc. č. 151/4 a 160 o celkové výměře 65 m², které se nacházejí asi 550 m severovýchodně od domu a dříve sloužily k drobnému zahradničení, nyní zarostlé a bez využití.

Dům je situovaný v západní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší

vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci je pobočka České pošty.

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

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	objekt v řadě rozrůzněných staveb
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	částečné
	Podkroví	-
	Půda	ano
	Dům byl postaven v roce	1955
	Rozsah rekonstrukce domu	před 12 lety - koupelna, WC, podlahové krytiny
	Základy	smíšené, bez izolace
	Konstrukce	zděná
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová, pultová
	Krytina střechy	pálená taška, plechová pozinkovaná
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	břizolitové, vápenné
	Vnitřní omítky	vápenné
	Typ oken v domě	dřevěná s dvojitým zasklením
	Orientace oken obytných místností	jih
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené
	Osvětlovací technika	běžné osvětlovací prvky
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický

		sporák		
	Dispozice RD	4+2		
	Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	Komora	5,80 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	9,20 m ²
		Ostatní prostory	Hala	15,10 m ²
		Pokoj	Pokoj	12,80 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	11,60 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	11,80 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,50 m ²
		Pokoj	Pokoj	12,50 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	28,60 m ²
		Pokoj	Pokoj	19,10 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	5,50 m ²
		Podlahová plocha 133,50 m ²		
		Příslušenství	Sklep	24,60 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství 158,10 m ²		
	Elektrina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ano		
	Řešení vytápění v domě	plynový kotel – nefunkční, mimo provoz		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody	bojler		
	Podlahy v domě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha, koberce kuchyně: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba		
	Popis stavu rodinného domu	před rekonstrukcí		
	Vady rodinného domu	poškozená střecha, zdivo, kotel, celkově zanedbaná údržba		
Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů		
	Venkovní stavby	garáž, sklad		
	Sklon pozemku	mírně svažitý		
	Oplocení	neoploceno		
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě		
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami		
	Poloha v obci	západní část obce		
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě je dostupná základní		

		škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, 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

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 04.04.2019 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 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. 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. 349, obec Mikulčice

Rodinný dům č.p. 349 obec Mikulčice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Mikulčice, okres Hodonín	133,5 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	309 m ²	garáž, sklad
1	Moravská Nová Ves, okres Břeclav	149 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1050 m ²	-
2	Juráčkova, Týnec, okres Břeclav	131 m ² , Přízemní	Dobrý	402 m ²	hospodářské přístavby, průjezd
3	U zbrojnice, Hrušky, okres Břeclav	140 m ² , Patrový	Dobrý	410 m ²	-
4	Moravský Žižkov, okres Břeclav	150 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	718 m ²	hospodářské stavení
5	Mutěnice, okres Hodonín	140 m ² , Přízemní	Dobrý	200 m ²	-

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	11.342,28 Kč	0.9	10.208,05 Kč	0.98	0.98	1.05	1.15	0.97	1.04	1.1699	8.725,58 Kč
2	10.610,69 Kč	0.9	9.549,62 Kč	0.97	1.00	1.10	1.03	1.01	1.03	1.1433	8.352,68 Kč
3	8.214,29 Kč	0.9	7.392,86 Kč	0.97	0.99	1.10	1.03	0.97	0.99	1.0448	7.075,86 Kč
4	9.333,33 Kč	0.9	8.400,00 Kč	0.99	0.98	1.00	1.10	0.99	1.01	1.0671	7.871,81 Kč
5	6.071,43 Kč	0.9	5.464,29 Kč	0.98	0.99	1.05	0.97	0.97	0.96	0.9202	5.938,15 Kč
Celkem průměr											7.592,81 Kč
Minimum											5.938,15 Kč
Maximum											8.725,58 Kč
Směrodatná odchylka - s											1.111,70 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											6.481,11 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											8.704,51 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 předmětné nemovitosti na

$$7.592,81 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{133,50 \text{ m}^2}$$

$$= 1.013.641 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$1.010.000,-- \text{ Kč}$$

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

Rodinný dům č.p. 349 obec Mikulčice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Mikulčice, okres Hodonín	133,5 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	309 m ²	garáž, sklad
1	Moravská Nová Ves, okres Břeclav	149 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1050 m ²	-
2	Juráčkova, Týnec, okres Břeclav	131 m ² , Přízemní	Dobrý	402 m ²	hospodářské přístavby, průjezd
3	U zbrojnice, Hrušky, okres Břeclav	140 m ² , Patrový	Dobrý	410 m ²	-
4	Moravský Žižkov, okres Břeclav	150 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	718 m ²	hospodářské stavení
5	Mutěnice, okres Hodonín	140 m ² , Přízemní	Dobrý	200 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	11.342,28	0,90	10.208,05
2	10.610,69	0,90	9.549,62
3	8.214,29	0,90	7.392,86
4	9.333,33	0,90	8.400,00
5	6.071,43	0,90	5.464,29
Maximální hodnota		10.208,05	(případ č.1)
Minimální hodnota		5.464,29	(případ č.5)
Relace min vs. max hodnoty		1,8681	OK
Aritmetický průměr		8.202,96	

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

Rodinný dům č.p. 349 obec Mikulčice						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Mikulčice, okres Hodonín	133.5 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	309 m ²	garáž, sklad	X
1	Moravská Nová Ves, okres Břeclav	149 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1050 m ²	-	1
2	Juráčkova, Týnec, okres Břeclav	131 m ² , Přízemní	Dobry	402 m ²	hospodářské přístavby, průjezd	2
3	U zbrojnice, Hrušky, okres Břeclav	140 m ² , Patrový	Dobry	410 m ²	-	3
4	Moravský Žižkov, okres Břeclav	150 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	718 m ²	hospodářské stavení	3
5	Mutěnice, okres Hodonín	140 m ² , Přízemní	Dobry	200 m ²	-	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	11.342,28	0,90	10.208,05	1	10.208,05
2	10.610,69	0,90	9.549,62	2	19.099,24
3	8.214,29	0,90	7.392,86	3	22.178,58
4	9.333,33	0,90	8.400,00	3	25.200,00
5	6.071,43	0,90	5.464,29	2	10.928,58

Mezisoučet	11	87.614,45
<u>Celkem</u>		<u>7.964,95</u>

Základní cena: 7.964,95 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$7.964,95 * 0,9500 = 7.566,70 \text{ Kč/m}^2$$

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

$$\begin{aligned}
 &7.566,70 \text{ Kč/m}^2 \\
 &\quad \quad \quad * 133,50 \text{ m}^2 \\
 &\hline
 &= 1.010.154,45 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1.010.000,-- Kč

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

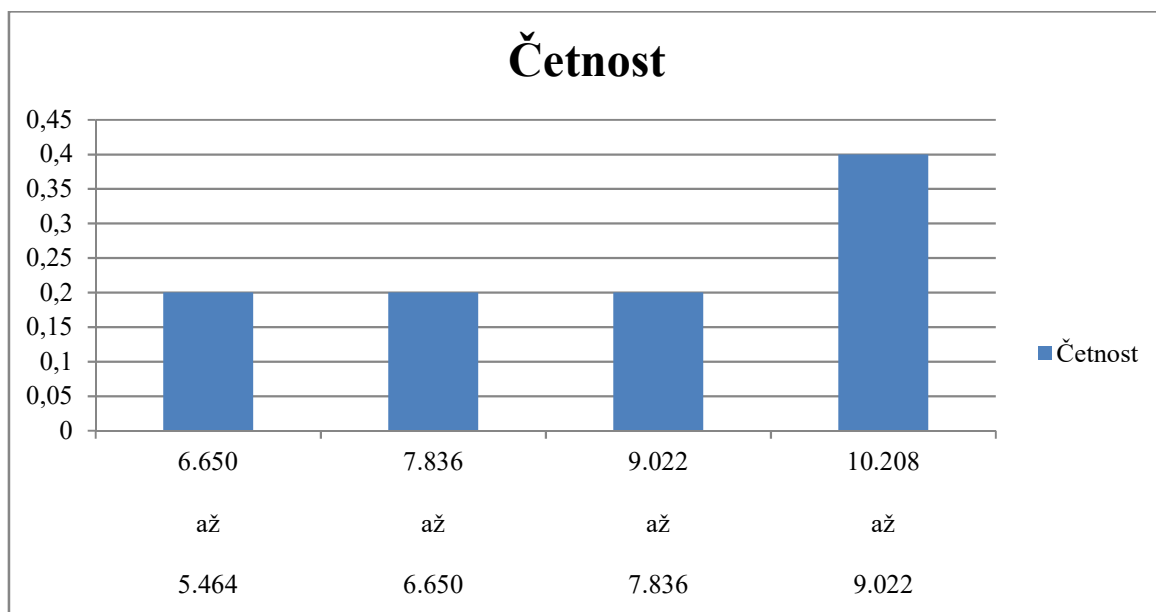
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	11.342	0,90	10.208,05
2	10.611	0,90	9.549,62
3	8.214	0,90	7.392,86
4	9.333	0,90	8.400,00
5	6.071	0,90	5.464,29

Střední hodnota	8.202,96
Medián	8.400,00
Rozdíl max-min	4.743,76
Minimum	5.464,29
Maximum	10.208,05

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
5.464	až	6.650	1	0.2
6.650	až	7.836	1	0.2
7.836	až	9.022	1	0.2
9.022	až	10.208	2	0.4



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 9.022,11 Kč/m² do 10.208,05 Kč/m²

* 133,50 m²

od 1.204.451,69 Kč do 1.362.774,68 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 1.200.000,-- Kč do 1.360.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

1.010.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1.010.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 1.200.000,-- Kč do 1.360.000,-- Kč

Stanovená cena

1.010.000,-- 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 stanovujeme obvyklou cenu celku předmětných nemovitých věcí na

1.010.000 Kč

Slovy: jedenmiliondesettisíc korun

Předmětem znaleckého posudku je spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/10 na výše uvedených nemovitých věcech. V takovém případě je nutné zohlednit výrazně nižší tržní atraktivitu z důvodu ocenění minoritního podílu na rezidenční stavbě, kde figurují hned 4 spoluvlastníci. Cenu redukuje na základě předchozího tvrzení o 30 %. Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/10 na předmětných nemovitostech stanovujeme v daném místě a čase po zaokrouhlení na

70.000 Kč

Slovy: sedmdesátisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o., Mgr. Tomáš Doležal
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 24.04.2019

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 8408-872/2019 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí – výťah

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.03.2019 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 32 INS 127/2019 pro Zuzana Orbesová, Mgr.

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586374 Mikulčice

Kat.území: 694142 Mikulčice

List vlastnictví: 1110

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Hlaváčová Iveta, č.p. 371, 69619 Mikulčice

675908/0196

1/10

Lysý Zdeněk, Veselá 1212, 69611 Mutěnice

650501/1997

2/10

Vašek Tibor, č.p. 349, 69619 Mikulčice

660618/6752

1/10

Vašková Jolana, č.p. 349, 69619 Mikulčice

466124/771

6/10

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

151/4

7

zahrada

zemědělský půdní fond

160

58

orná půda

zemědělský půdní fond

658

309

zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Mikulčice, č.p. 349, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 658

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 35.108,- Kč s příslušenstvím k podílu 1/10 (45 EXE 1184/2011-10)

Oprávnění pro

E.ON Energie, a.s., F. A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 26078201

Povinnost k

Hlaváčová Iveta, č.p. 371, 69619 Mikulčice, RČ/IČO: 675908/0196

Parcela: 151/4, Parcela: 160, Parcela: 658

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Třebíč 093Ex-982/2011 -19 ze dne 07.11.2011. Právní moc ke dni 17.11.2011. Z-15695/2011-706

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 30.166,61 Kč s příslušenstvím k podílu 6/10 (42 EXE 1597/2011-13)

Oprávnění pro

PPF B1 B.V., id.č.34192873, Strawinsky laan 933, 1077XX Amsterdam, Nizozemsko

Povinnost k

Vašková Jolana, č.p. 349, 69619 Mikulčice, RČ/IČO: 466124/771

Parcela: 151/4, Parcela: 160, Parcela: 658

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 25.03.2019 00:00:00

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Praha 1, 099 EX-3205/2016 - 10 ze dne 05.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 05.10.2016. Zápis proveden dne 06.10.2016; uloženo na prac. Hodonín

Z-6164/2016-706

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/10

Hlaváčová Iveta, č.p. 371, 69619 Mikulčice, RČ/IČO:
675908/0196

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 1 099 EX-3205/2016 -12 ze dne 05.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 05.10.2016. Zápis proveden dne 06.10.2016; uloženo na prac. Hodonín

Z-6166/2016-706

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 606/1979 kupní z 12.6.1979, registrováno dne 12.6.1979.

POLVZ:1943/1980

Z-3801943/1980-706

Pro: Vašková Jolana, č.p. 349, 69619 Mikulčice

RČ/IČO: 466124/771

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody D 1616/2006 ze dne 27.08.2007. Právní moc ke dni 28.09.2007.

Z-19232/2008-706

Pro: Hlaváčová Iveta, č.p. 371, 69619 Mikulčice

RČ/IČO: 675908/0196

Vašková Jolana, č.p. 349, 69619 Mikulčice

466124/771

Vašek Tibor, č.p. 349, 69619 Mikulčice

660618/6752

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu EÚ Zlín 077 EX-1491/2010 -162 ze dne 10.02.2016. Právní moc ke dni 16.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 14.04.2016. Zápis proveden dne 10.05.2016.

V-3359/2016-706

Pro: Lysý Zdeněk, Veselá 1212, 69611 Mutěnice

RČ/IČO: 650501/1997

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu EÚ Zlín 177 EX-22122/2013 -293 ze dne 20.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 30.11.2016. Zápis proveden dne 22.12.2016.

V-10623/2016-706

Pro: Lysý Zdeněk, Veselá 1212, 69611 Mutěnice

RČ/IČO: 650501/1997

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
151/4	06300	7
160	06300	58

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 Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

strana 13

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.03.2019 00:00:00

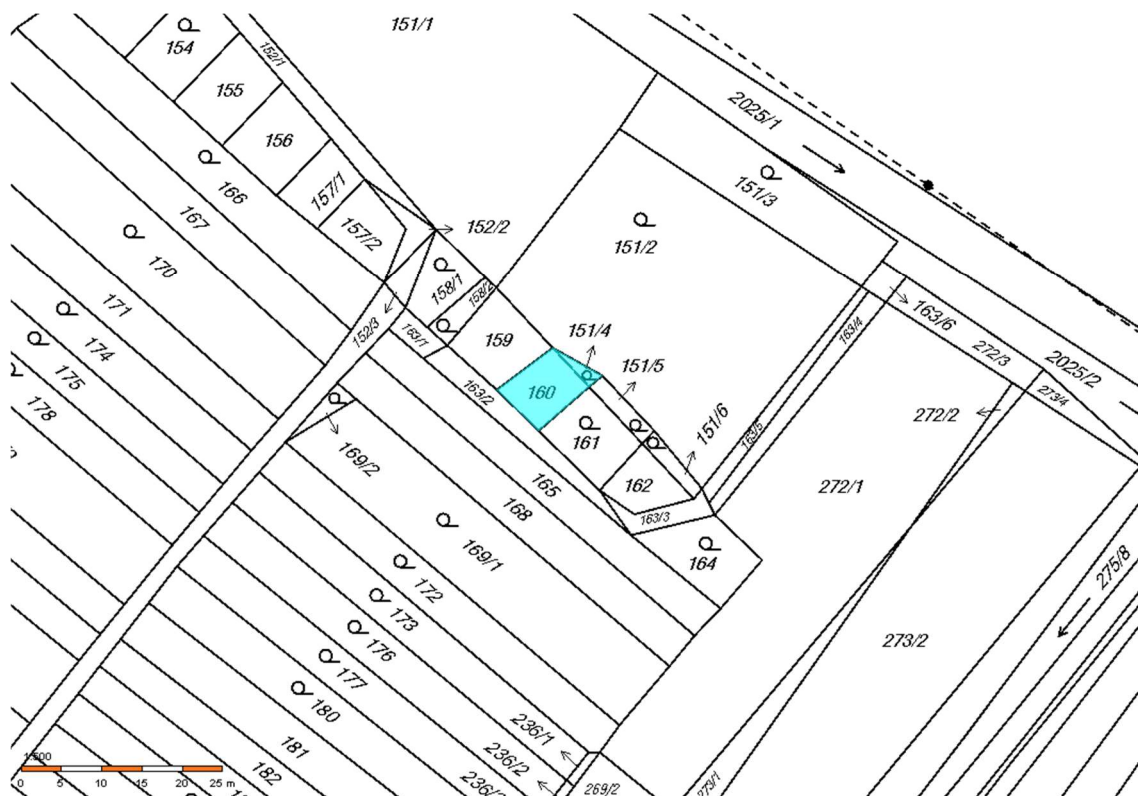
Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586374 Mikulčice
Kat.území: 694142 Mikulčice List vlastnictví: 1110
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

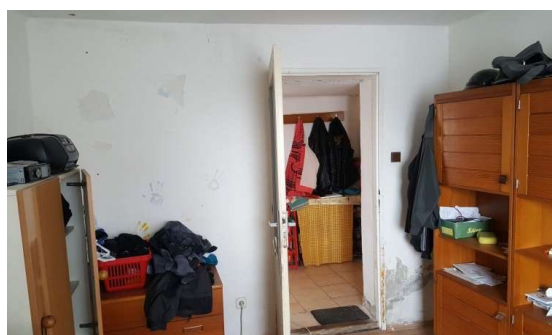
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 25.03.2019 12:56:39

Vyobrazení v katastrální mapě



Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 149 m²,
Moravská Nová Ves, okres Břeclav**

Celková cena: 1.690.000 Kč

**Adresa: Moravská Nová Ves, okres
Břeclav**

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



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

Cena	1 690 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Konstrukce budovy	Cihlová	Zastavěná plocha (m²)	150
Typ domu	Přízemní	Plocha užitná	149
Počet nadzemních podlaží	1	Plocha přidruženého pozemku	1050

Slovní popis

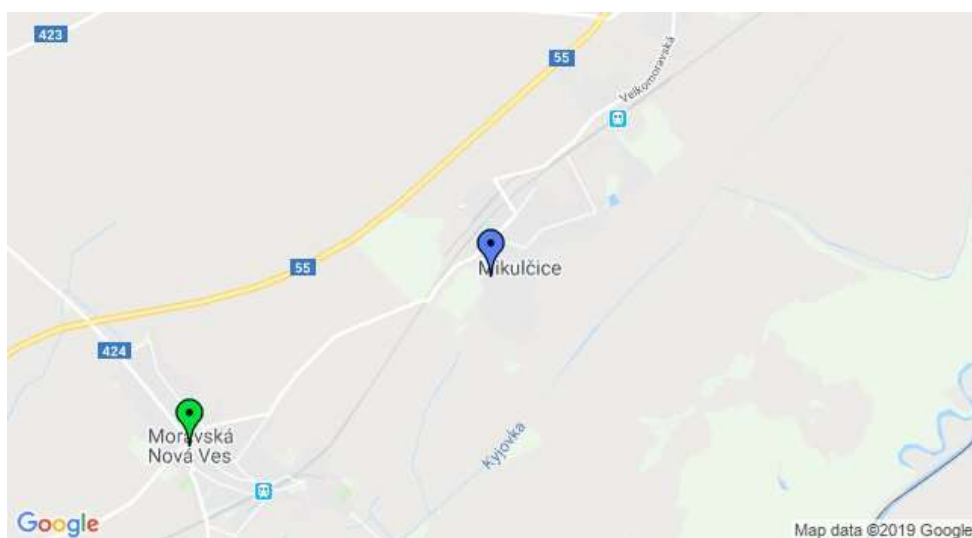
Prodám RD 2+1 Moravská Nová Ves. Nabízíme Vám rodinný dům 2+1, který se nachází v klidném Jihomoravském městečku Moravská Nová Ves, kousek od dálnice D2- Brno-Bratislava a nedaleko města Břeclav a Hodonín - s dobrou občanskou vybaveností a velmi dobrou dopravní dostupností. Dům je podsklepený a je napojen na elektřinu, vodu i kanalizaci. Hlavní výhodou jsou možnosti využití domu k rekonstrukci a modernizaci dle vlastních představ. Disponuje také krásnou zahradou s ovocnými stromy. Průkaz energetické náročnosti nebyl dodán, z toho důvodu je

uvedena třída G. Doporučujeme Vám prohlídku této nemovitosti a rádi Vám také pomůžeme zajistit výhodné financování.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

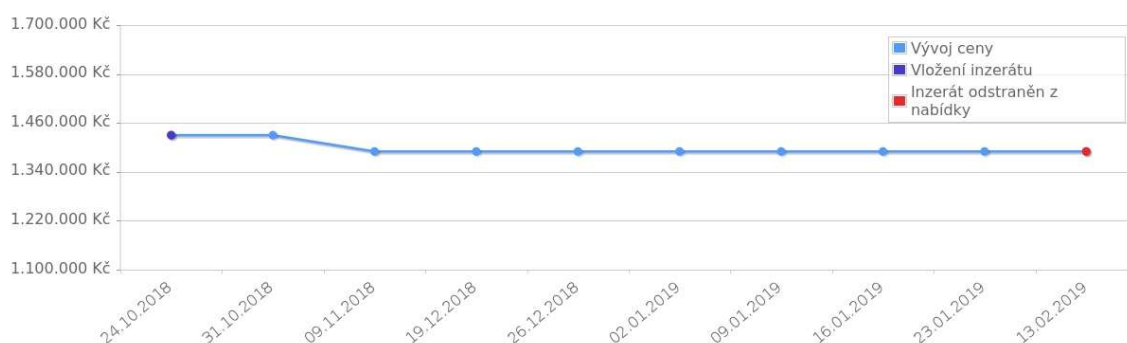


**Prodej, Rodinný dům, 131 m²,
Juráčkova, Týnec, okres Břeclav**

Celková cena: 1.390.000 Kč

Adresa: Juráčkova, Týnec, okres Břeclav

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



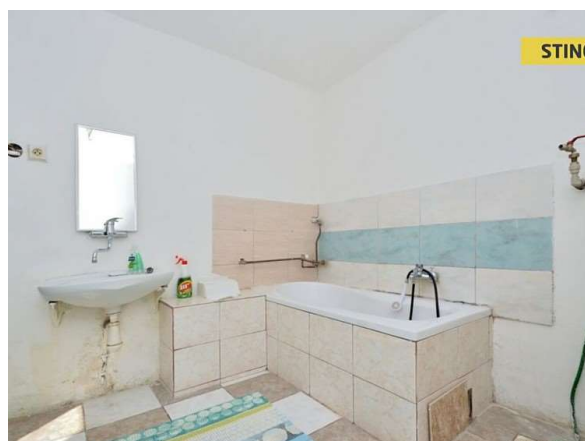
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	1 390 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	304
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha užitná	164
Typ domu	Přízemní	Podlahová plocha	131
Počet nadzemních podlaží	1	Plocha přidruženého pozemku	402
Stav objektu	Dobrý		

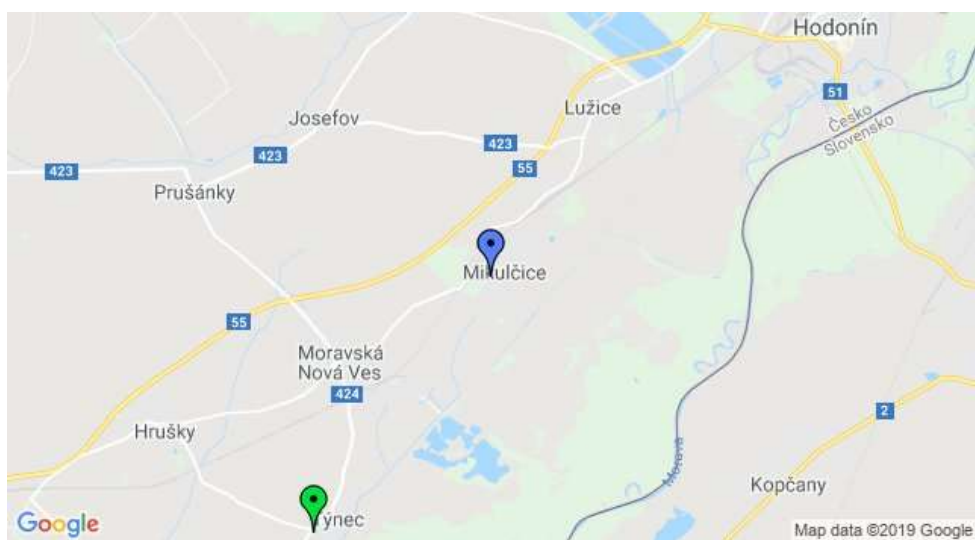
Slovní popis

Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům o velikosti 3+1 v obci Týnec. Jedná se o jednopodlažní, řadový, cihlový dům, částečně podsklepený. Vytápění domu je zajištěno plynovým kotlem. Objekt je napojen na plyn, elektro, vodu a kanalizaci. Za domem je dvůr s přístavbami a zahrada ve svahu. Do konce února 2019 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 2,99 % 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. 3

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 140 m², U zbrojnice, Hrušky, okres Břeclav

Celková cena: 1.150.000 Kč

Adresa: U zbrojnice, Hrušky, okres Břeclav

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



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

Cena	1 150 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha užitná	140
Typ domu	Patrový	Plocha přidruženého pozemku	410
Počet nadzemních podlaží	2		

Slovní popis

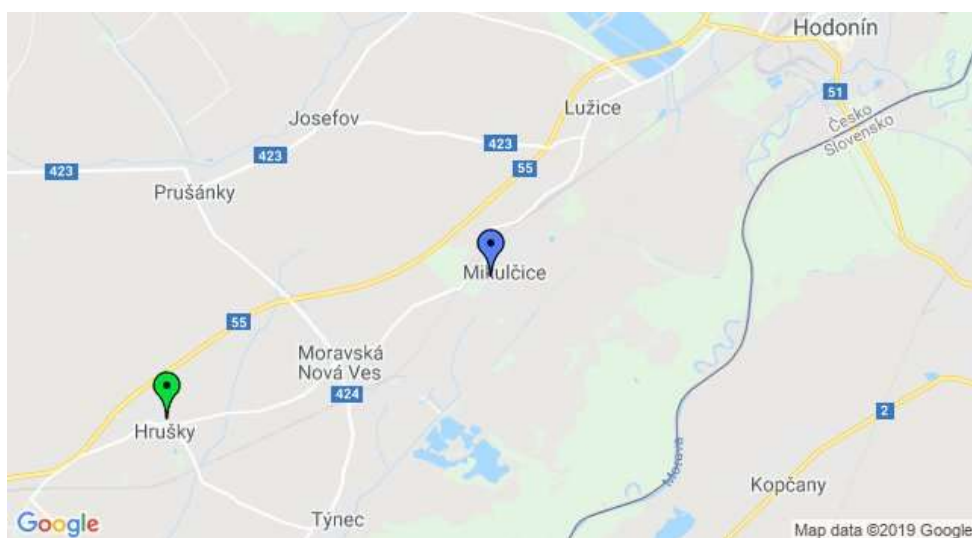
Nabízíme k prodeji řadový, patrový dům v obci Hrušky. Dům je vhodný k okamžitému bydlení, dává však možnost k rozšíření a dokončení dle vlastních představ. Současná dispozice je 2+1, samostatná kuchyně orientovaná do ulice, dva neprůchozí pokoje a koupelna s vanou a WC. V dvoře je započata přístavba dalších místností, projekt lze doložit. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě, obecní vodovod i hloubková kanalizace, elektřina a plyn. V domě jsou nová plastová okna, není podsklepený, parkovat lze v průjezdu. Situován je v klidné části části obce a dvůr se zahradou nabízí dostatek soukromí. Celková plocha pozemku je cca 410 m². V obci Hrušky je veškerá občanská vybavenost, výborná dopravní dostupnost do Břeclavi, Hodonína, i Brna. Doporučujeme prohlídku této zajímavé nemovitosti. Zajistíme pro Vás kompletní právní a daňový servis (znalecké posudky, PENB). Samozřejmostí je i financování

konkrétně Vám na míru. V případě otázek či zájmu o prohlídku kontaktujte prosím uvedeného makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

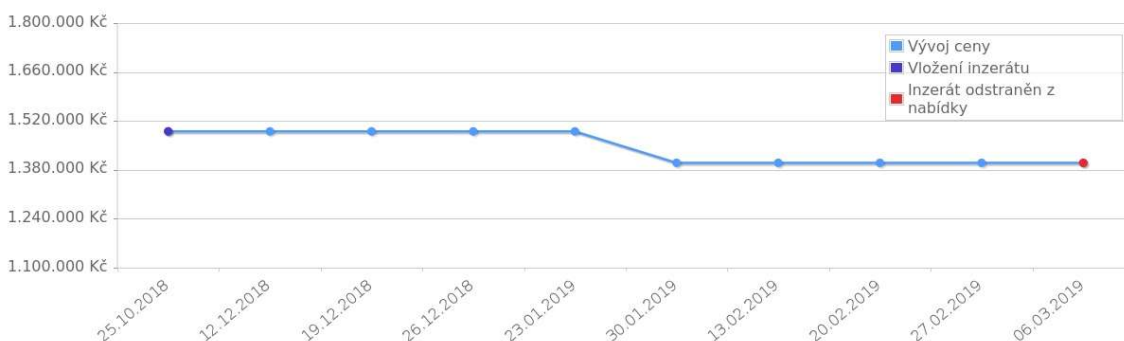


**Prodej, Rodinný dům, 150 m²,
Moravský Žižkov, okres Břeclav**

Celková cena: 1.400.000 Kč

Adresa: Moravský Žižkov, okres Břeclav

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



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

Cena	1 400 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha užitná	150
Typ domu	Patrový	Plocha přidruženého pozemku	718

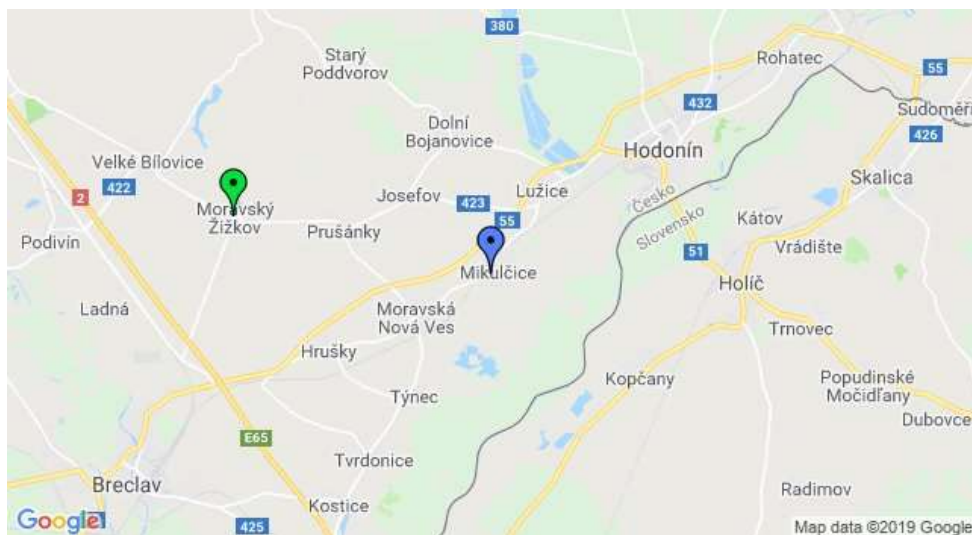
Slovní popis

Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji řadový rodinný dům o dispozici 4+1 s přibližnou užitnou plochou 150 m² v Moravském Žižkově. Dům je patrový se sedlovou střechou, je určen ke zbourání nebo k celkové rekonstrukci. Patří k němu velká zahrada, na kterou navazuje pole s krásným výhledem na rybník. Celková plocha pozemku je 718 m² a kromě domu se zde nachází i hospodářské stavení. Poblíž je škola, tělocvična, obchod, obecní úřad i dětské hřiště. Dům je napojen na elektřinu. Plynová, kanalizační a vodovodní přípojka jsou před domem. Vytápění bylo plynové, napojené na ústřední topení, doplněno kamny na tuhá paliva. V domě se nachází chodba, 4 pokoje, kuchyň a koupelna. Průkaz energetické náročnosti nebyl dodán, z toho důvodu je uvedena třída G. S financováním nemovitosti Vám rádi pomůžeme. Pro více informací či případnou prohlídku kontaktujte realitního makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 140 m²,
Mutěnice, okres Hodonín**

Celková cena: 850.000 Kč

Adresa: Mutěnice, okres Hodonín

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



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

Cena	850 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha užitná	140
Typ domu	Přízemní	Plocha přídruženého pozemku	200
Počet nadzemních podlaží	1		

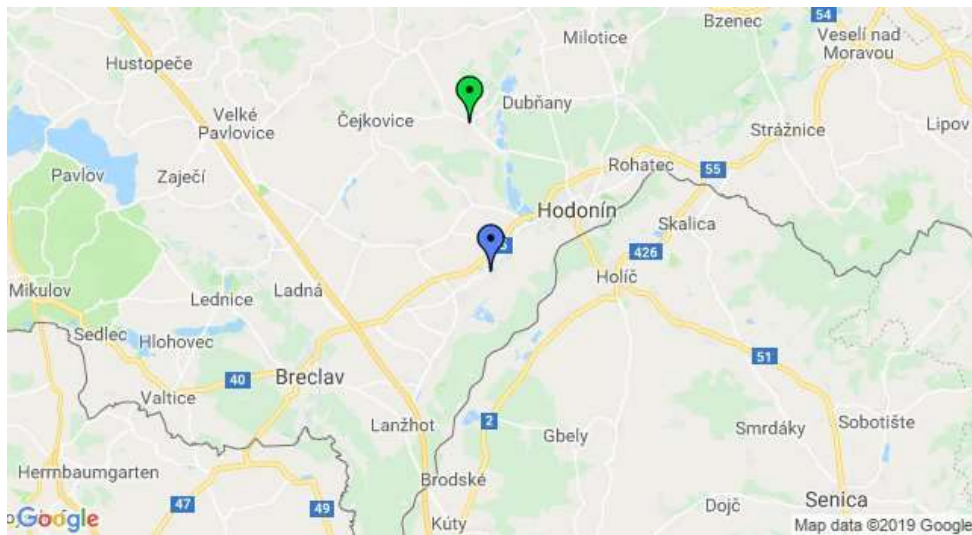
Slovní popis

Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům v obci Mutěnice, který je v současné době využíván jako prodejna. Přibližná užitná plocha je 140 m². K tomuto využití se hodí i nadále bez větších úprav, k bydlení je třeba s menší investicí přestavět skladové prostory. Dům je cihlový se sedlovou střechou z pálených tašek. V přízemí jsou tři pokoje, chodba, sklad (koupelna) a samostatné WC, podkrovní prostor je vhodný k půdní vestavbě. K vjezdu do objektu slouží vrata, parkovací místa jsou před domem. Průkaz energetické náročnosti nebyl dodán, z toho důvodu je uvedena třída G. Mutěnice jsou srdcem vinařského kraje s vysokou turistickou návštěvností a s více než 3600 stálými obyvateli. S financováním nemovitosti Vám rádi pomůžeme. Pro více informací či případnou prohlídku kontaktujte realitního makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost