NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÁ KANCELÁŘ

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 692-055/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.





NEMOVITÁ VĚC:	**Pozemek p.č. 2073, k.ú. Nivnice, jehož součástí je stavba Nivnice č.p. 667 – rodinný dům a pozemky p.č. 2073 a p.č. 2074**
Katastrální údaje:	Kraj Zlínský, okres Uherské Hradiště, obec Nivnice, k.ú. Nivnice
Adresa:	Podohradí 677, 687 51 Nivnice

VLASTNÍK:	**David Šimčík a Ivana Šimíková**
Adresa:	Podohradí 667, Nivnice, 687 51

ÚČEL OCENĚNÍ:	**Exekuční řízení č.j. 179 EX 126/21 (ocenění stávajícího stavu)**

ZHOTOVITEL:	**Ing. Tomáš Hudec, znalec a jednatel znalecké kanceláře**
Adresa:	provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno
IČ: 255 23 155	telefon: 777 747 939 e-mail: hudec.tomas@volny.cz

OBJEDNATEL:	**Soudní exekutor Mgr. Zdeněk Ráček, Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou**
Adresa:	Kpt. Jaroše 256, 595 01 Žďár nad Sázavou

Počet stran: 24 **Počet příloh:** 7 **Počet vyhotovení:** 1

Podle stavu ke dni: 07.04.2021 **Vyhotoveno:** V Brně 30.04.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Dle Usnesení Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou č.j. 179 EX 126/21-35 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství jako jednoho celku ve vlastnictví povinných pana Davida Šimčíka a paní Ivany Šimčíkové na LV 2123 v k.ú. Nivnice. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 07.dubna 2021.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou cenou.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, včetně novely č. 237/2020 Sb., 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 majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.
V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.
Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny (příp. tržní hodnoty) použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Ocenění **nákladovým způsobem** (věcnou hodnotou) - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti), plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu. Tato metoda má pouze informativní charakter.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých sjednaných cen (příp. inzerovaných cen) obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny (příp. tržní hodnoty)** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí LV 2123 vyhotovený dne 25.02.2021 dálkovým přístupem
- Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Nivnice http://nahlizenidokn.cuzk.cz
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění.
- Znalecké standardy AZO, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013, v platném znění (www.azoposn.cz)
- Databáze sjednaných cen v archivu znalce a realitní inzerce na www.sreality.cz a www.inem.cz.
- **Místní šetření** spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 07. dubna 2021 pouze **obhlídkou zvenčí**. Povinní si nevyzvedli dopis o místním šetření a neumožnili tak znalci přístup do nemovitosti.

NÁLEZ

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Zlínský, okres Uherské Hradiště, obec Nivnice, k.ú. Nivnice
Adresa nemovité věci:	Podohradí 667, 687 51 Nivnice

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Šimčík David a Šimčíková Ivana, Podohradí 667, 687 51 Nivnice, LV: 2123, podíl 1 / 1

Místopis

Charakteristika obce:

Obec Nivnice se nachází v jihovýchodní části Zlínského kraje, zhruba 5,5 km jižně od Uherského Brodu. Národopisně patří k části Moravského Slovácka a spolu s dalšími obcemi tvoří region Východní Slovácko. V roce 2003 se stala Vesnicí roku Zlínského kraje. Žije zde 3349 obyvatel.

Obec je ve správním obvodu obce s pověřeným obecním úřadem Uherský Brod, odkud je přístupná po silnicí II. třídy 490. Do obce zajíždí hromadná autobusová doprava s dobrou frekvencí spojů. Nejbližší autobusová zastávka od oceňovaného rodinného domu je vzdálená cca 15 minut pěší chůze.

Z inženýrských sítí je v obci zavedeno: elektro, plyn, vodovod a kanalizace.

V obci je základní občanská vybavenost. Nachází se zde mateřská škola, základní školy, praktičtí lékaři, lékárna, knihovna, obchod s potravinami, sportovní areál, aj..

Poloha nemovitosti:

Oceňovaný rodinný dům č.p. 667 se nachází při ulici Podohradí, v obci Nivnice, v k.ú. Nivnice, na okraji obce v zástavbě rodinných domů. Příjezd je po veřejně užívané zpevněné silnici, která je ve vlastnictví obce. Zastávka autobusů je ve vzdálenosti cca 950 m. Parkování je možné na ulici před domem či na pozemku před domem.

Situace:

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna		☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
		☐ ostatní		

Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:

577/1	LV 10001 - Obec Nivnice
2025/4	LV 10001 - Obec Nivnice
2025/3	LV 10001 - Obec Nivnice
6706	LV 10001 - Obec Nivnice
6707	LV 10001 - Obec Nivnice
6708	LV 10001 - Obec Nivnice
3028/9	LV 10001 - Obec Nivnice
3028/1	LV 2159 - Zlínský kraj

Celkový popis nemovité věci:

Předmětem ocenění je nemovitost, obsahující následující objekty:
- rodinný dům č.p. 667 - stojí na pozemku p.č. 2073
- venkovní úpravy (oplocení, přípojky) na pozemku p.č. 2073, 2074
- pozemek p.č. 2073 - zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek p.č. 2074 - zahrada

Obhlídka nemovitosti byla provedena obhlídkou zvenčí, neboť povinní si nepřevzali dopisy s oznámením o termínu prohlídky.

Pro ocenění se předpokládá následující stav nemovitosti:
Dům č.p. 667 je řadový vnitřní, nepodsklepený, do ulice s 1 nadzemním podlažím, se sedlovou střechou, s užitným podkrovím, do dvora o dvou nadzemních podlažích. Půdorys domu je ve tvaru písmene „L“. Nad dvorní částí je střecha pultová. Vstup do domu je z prostoru dvoru přes zádveří, které není zakresleno v katastrální mapě.
Uliční fasáda je orientována na severozápad.
Pozemek p.č. 2073 je oplocen.
Dle informací z veřejného dálkového přístupu (RUIÁN) je oceňovaná stavba napojena na tyto inženýrské sítě: elektro, plyn, vodovod a kanalizaci.

Technický stav: Jedná se o starší dům, který prošel asi kompletní rekonstrukcí. Předpokládá se, že dům je v dobrém stavebně-technické stavu.

Materiálové a konstrukční vybavení domu bylo zjištěno při místním šetření nebo odborným odhadem, výměry byly zjištěny z katastrální mapy, fotomapy nebo odborným odhadem. Podrobný popis konstrukcí - viz. tabulka Výpočet věcné hodnoty stavby.

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou	
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
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

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

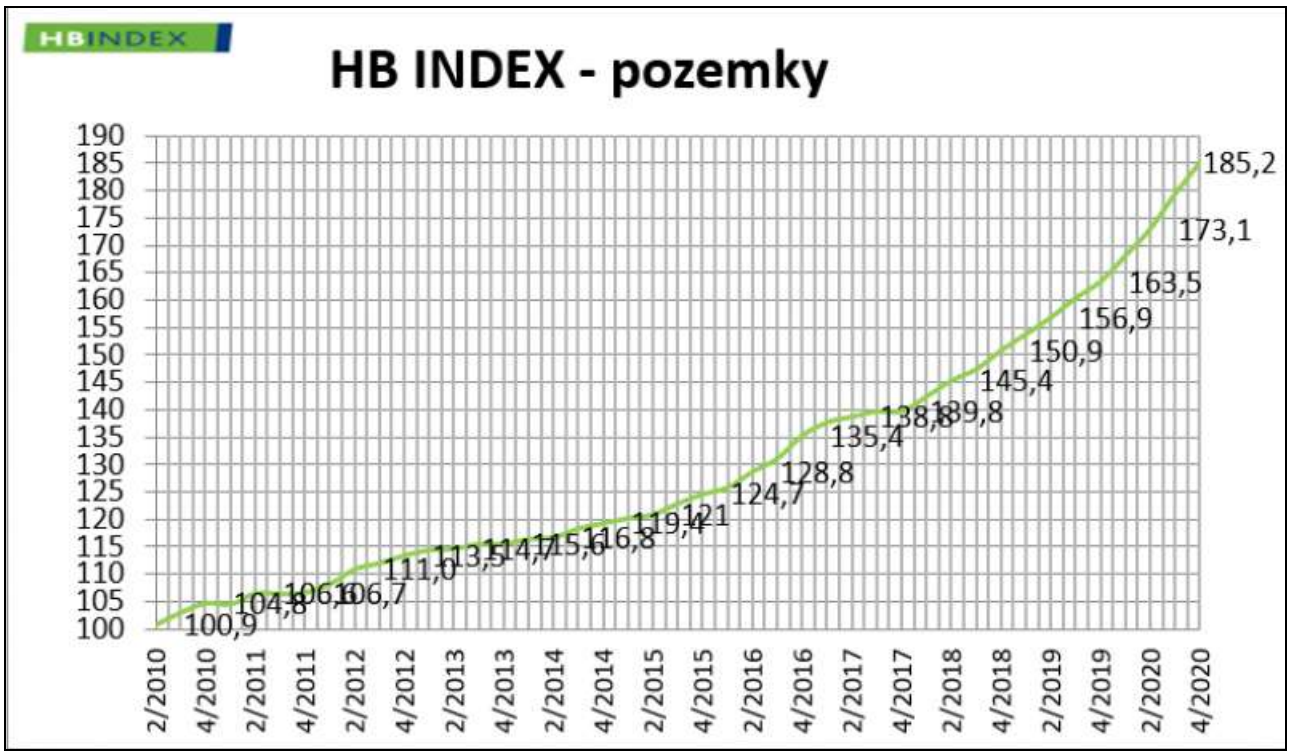
Komentář: 1. Na nemovitosti je zahájeno několik exekucí. Jedna z nich je zahájení exekuce soudním exekutorem Mgr. Zdeňkem Ráčkem, Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš.
2. Dle předloženého LV č. 2123 pro k.ú. Nivnice ze dne 25.02.2021 vázne na oceňovaných nemovitostech p.č. 2073, 2074 pro k.ú. Nivnice zástavní právo smluvní ve prospěch Hypoteční banky, a.s..

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2123, k.ú. Nivnice v části B1 není uvedeno žádné právo sloužící ve prospěch nemovitostí. V části C (věcná práva zatěžující nemovitosti) je uvedeno zástavní právo smluvní.
Znalec nemá k dispozici informaci, zda je oceňovaný rodinný dům pronajímán. Dle zákona č. 237/2020 Sb. v § 16c se však nájem za závadu nepovažuje.
Předpokládá se tedy, že na nemovitosti neváznou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

Výpočet hodnoty pozemků

Porovnávací metoda

Je provedeno porovnání s podobnými pozemky z databáze realizovaných prodejů a z realitní inzerce na www.inem.cz (07/2020-04/2021), a proto je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí HB indexu, který sleduje vývoj cen nemovitostí v ČR v pravidelných intervalech u inzerce starší 6 měsíců.



Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Stavební pozemek**
Lokalita: Slavkov, okr. Uherské Hradiště
Popis: Nabízíme k prodeji pozemek vhodný pro výstavbu rodinného domu. Veškeré inženýrské sítě jsou v dosahu. Parcela má tvar obdélníku o celkové výměře 1259m^2, šíře pozemku 12m.
Koeficienty:
redukce pramene ceny - realitní inzerce inem.cz 04/2021 0,90



Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient K$_C$**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
560 000	1 259	444,80	0,90	**400,32**

Název: **Stavební pozemek**
Lokalita: Bánov, okr. Uherské Hradiště
Popis: Nabízíme k prodeji stavební pozemek s parcelním číslem 4947 o výměře 925 m^2 v katastrálním území Bánov. Rozměry pozemku jsou přibližně 88,4 x 10,4 metrů. Dle územního plánu obce je pozemek veden jako plocha pro individuální bydlení. Jedná se tedy o příležitost pro výstavbu rodinného domu. Bánov je obec na jihovýchodní Moravě. V obci se nachází veškerá občanská vybavenost.
Koeficienty:
redukce pramene ceny - realitní inzerce inem.cz 03/2021 0,90



Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient KC**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
666 000	925	720,00	0,90	**648,00**

Název: **Stavební pozemek**
Lokalita: Bystřice pod Lopeníkem, okr. Uherské Hradiště
Popis: Prodáváme stavební pozemek o celkové rozloze 1 215 m^2. Pozemek je umístěn v podhorské vesničce v proluce mezi domy a je určený k zastavění. Šířka pozemku je 13 m a délka téměř 100 m. Elektřina, voda, kanalizace i plyn jsou u pozemku. Pozemek je přístupný z obou stran. K přední části pozemku, kde bude umístěn dům, je příjezd z asfaltové komunikace.
Koeficienty:
redukce pramene ceny - realitní inzerce inem.cz 10/2020 0,90



Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient KC**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
740 000	1 215	609,05	0,90	**548,15**

Název: **Stavební pozemek**
Lokalita: Strání, okr. Uherské Hradiště
Popis: Nabízíme k prodeji slunný pozemek určený k výstavbě řadového rodinného domu. Pozemek se nachází na klidném místě s krásným výhledem na Bílé Karpaty. Má tvar obdélníku, u pozemku jsou všechny inženýrské sítě (voda, plyn, elektřina).
Koeficienty:
redukce pramene ceny - realitní inzerce inem.cz 07/2020 0,97



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
380 000	802	473,82	0,93	**440,65**

Zjištěná průměrná jednotková cena	**509,28 Kč/m^2**

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků
Ceny stavebních pozemků pro bydlení (po zohlednění redukce na pramen ceny) se ve srovnatelných lokalitách pohybují v rozmezí 400 - 648 Kč/m^2.
Vzhledem ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a využitelnosti stanovuji jednotkovou cenu pozemků na **500 Kč/m^2.**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2073	450	500,00		225 000
zahrada	2074	966	500,00		483 000
Celková výměra pozemků		**1 416**	**Hodnota pozemků celkem**		**708 000**

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům č.p. 667

Užitná plocha

Užitná plocha domu je stanovena odhadem ze zastavěné plochy.

Název		Užitná plocha
1.NP		
	(158,60-21,00)*0,80 =	110,08 m^2
2.NP		
	150,60*0,80 =	120,48 m^2
		230,56 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NP	6,00*16,00+10,50*5,20+2,00*4,00 =	158,60	3,20 m
2.NP	6,00*16,00+10,50*5,20 =	150,60	3,20 m
		309,20 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	vrchní stavba	(10,50*5,20*6,40)+(6,00*16,00*3,20)+(3,00*16,00 *3,20)+(2,00*4,00*3,20) =	835,84
Z	zastřešení	(16,00*3,00*1,50)+(10,50*5,20*0,25) =	85,65
Obestavěný prostor - celkem:			**921,49 m^3**

Konstrukce	Popis
1. Základy	
2. Zdivo	zděné
3. Stropy	rovné
4. Střecha	sedlová, sklonitá
5. Krytina	šablony (asi plastové)
6. Klempířské konstrukce	z pozink. plechu
7. Vnitřní omítky	
8. Fasádní omítky	zateplení, perlinka, bez krycí vrsty
9. Vnější obklady	polyst. desky, bez krycí vrstvy
10. Vnitřní obklady	
11. Schody	
12. Dveře	
13. Okna	plastová a střešní
14. Podlahy obytných místností	
15. Podlahy ostatních místností	
16. Vytápění	
17. Elektroinstalace	220V/380V
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	veřejný vodovod
20. Zdroj teplé vody	

21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	veřejná kanalizace
23. Vybavení kuchyně	
24. Vnitřní vybavení	
25. Záchod	
26. Ostatní	garážová vrata

Jednotková cena	6 000 Kč/m^3
Množství	921,49 m^3
Reprodukční cena	5 528 940 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy	5,40	298 563	298 563	5,62
2. Zdivo	23,40	1 293 772	1 293 772	24,35
3. Stropy	9,10	503 134	503 134	9,47
4. Střecha	5,40	298 563	298 563	5,62
5. Krytina	3,30	182 455	182 455	3,43
6. Klempířské konstrukce	0,80	44 232	44 232	0,83
7. Vnitřní omítky	6,10	337 265	337 265	6,35
8. Fasádní omítky	2,80	154 810	0	0,00
9. Vnější obklady	0,50	27 645	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,20	121 637	121 637	2,29
11. Schody	2,30	127 166	127 166	2,39
12. Dveře	3,20	176 926	176 926	3,33
13. Okna	5,10	281 976	281 976	5,31
14. Podlahy obytných místností	2,10	116 108	116 108	2,19
15. Podlahy ostatních místností	1,30	71 876	71 876	1,35
16. Vytápění	5,30	293 034	293 034	5,52
17. Elektroinstalace	4,20	232 215	232 215	4,37
18. Bleskosvod	0,60	33 174	0	0,00
19. Rozvod vody	2,90	160 339	160 339	3,02
20. Zdroj teplé vody	1,70	93 992	93 992	1,77
21. Instalace plynu	0,50	27 645	27 645	0,52
22. Kanalizace	2,70	149 281	149 281	2,81
23. Vybavení kuchyně	0,50	27 645	27 645	0,52
24. Vnitřní vybavení	4,30	237 744	237 744	4,47
25. Záchod	0,30	16 587	16 587	0,31
26. Ostatní	4,00	221 158	221 158	4,16
Upravená reprodukční cena			5 313 311 Kč	
Množství			921,49 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		5 766 Kč/m^3	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	159
Užitná plocha (UP)	[m^2]	231
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	921,49
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	5 766
Rozestavěnost	%	100,00

Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	5 766
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	5 313 311
Stáří	roků	2
Opotřebení	%	2,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**5 207 045**

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Venkovní úpravy tvořící příslušenství domu jsou oceněny zjednodušeným způsobem. Jedná se o oplocení a přípojky IS.

Věcná hodnota příslušenství stanovená odhadem procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	5 207 045 Kč
Procento příslušenství	%	1,50
Věcná hodnota příslušenství	**Kč**	**78 105,68 Kč**

Rekapitulace ocenění – věcná hodnota

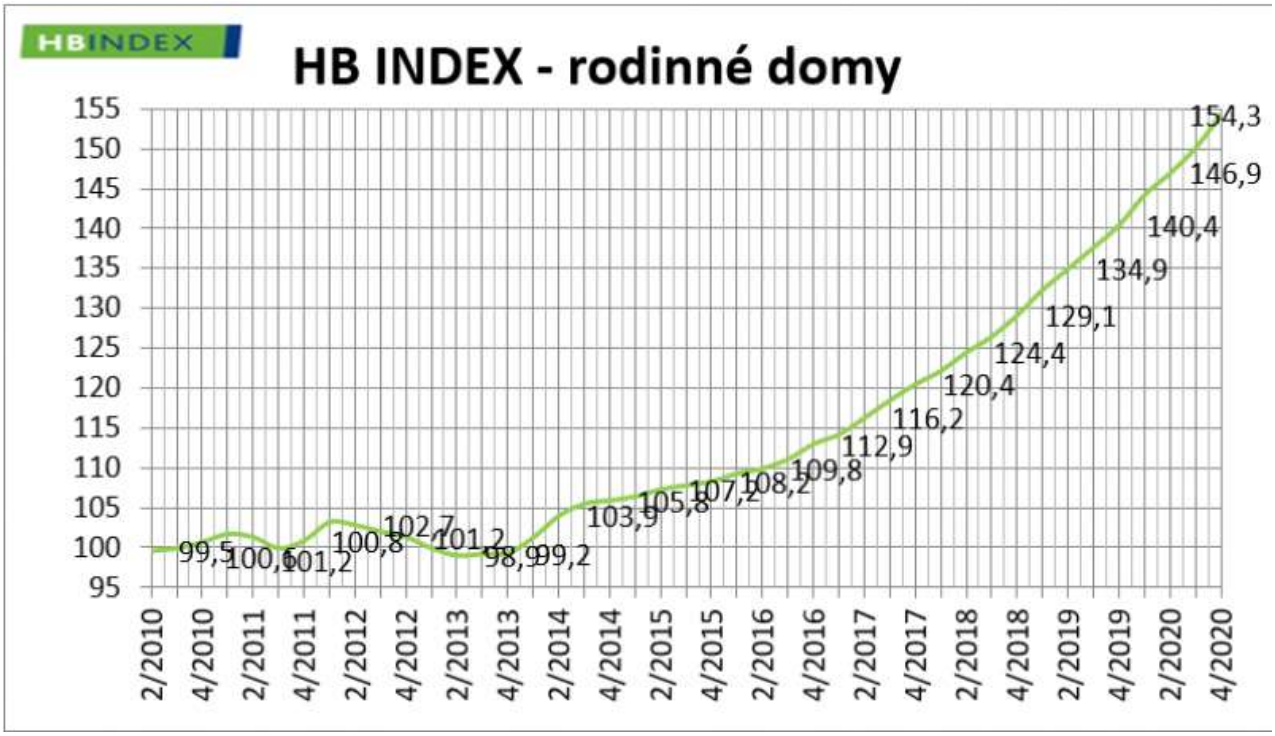
Rodinný dům č.p. 667	[Kč]	5 207 045
Příslušenství	[Kč]	78 105
Pozemky	[Kč]	708 000
Celkem	**[Kč]**	**5 993 150**

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům č.p. 667, ul. Podohradí, obec Nivnice, k.ú. Nivnice

Je provedeno porovnání s podobnými rodinnými domy v obdobné lokalitě z databáze inzerovaných prodejů.

Jsou použity porovnávací vzorky z období od 03/2020 až 04/2021. Z tohoto důvodu je u vzorků starších 6 měsíců použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí HB indexu, který sleduje vývoj cen nemovitostí v ČR v pravidelných intervalech.



Porovnávací koeficienty:
Je-li v daném kritériu oceňovaná nemovitost lepší než porovnávaná, je koeficient větší než 1,0.
Koeficient K2: velikost objektu - jednotková prodejní cena menších objektů je vyšší než u objektů s větší výměrou.

Užitná plocha:	230,56 m^2
Obestavěný prostor:	921,49 m^3
Zastavěná plocha:	158,60 m^2
Plocha pozemku:	1 416,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**Rodinný dům**
Lokalita:	Nezdenice, okres Uherské Hradiště
Popis:	Dům byl vybudován v r. 1954. V průběhu let byl dům rekonstruován. V roce 1981 přístavba dvoupodlažní části, v roce 1999 nová střecha, v roce 2005 darling - voda ze studny do WC, výměna radiátorů a plynového ohříváku, rekonstrukce koupelny s WC, v roce 2008 rekonstrukce kuchyně a nová okna. Technický stav výborný. Dům je zděný z pálených cihel, v PP v části z kamene, sedlové zastřešení s betonovou krytinou, fasáda bez zateplení, plastová okna, vytápění je ústřední plynové, radiátory plechové, v koupelně je otopný žebřík. Hospodářská stavba 25 m^2, přístřešky, altán, studna, standardní venkovní úpravy. Voda, kanalizace do vlastního septiku s přepadem do trativodu, plyn, elektřina.
Pozemek:	2 242,00 m^2
Obestavěný prostor:	1 100,00 m^3
Užitná plocha:	252,73 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: databáze ZK

K1 Redukce pramene ceny - prodej 03/2020	1,11
K2 Velikosti objektu - větší	1,08
K3 Poloha – srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,98
K5 Celkový stav - lepší	0,98
K6 Vliv pozemku - větší	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - zohlednění nepřítomnosti znalce uvnitř nemovitosti	0,90
K8 Příslušenství - lepší	0,98

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 800 000	252,73	11 079	1,00	**11 079**

Název: **Rodinný dům**
Lokalita: Boršice, okr. Uherské Hradiště
Popis: Dům z r. 1967, dobře udržovaný, s funkčním technickým zařízením. V r. 1980 provedena vestavba podkroví, r. 1988 – modernizace koupelny, r. 2000 výměna střešní krytiny, zateplení fasády, výměna oken a vchodových dveří. V r. 2010 byl instalován nový kotel ÚT. Zděný konstrukční systém, podsklepený, s 1.NP a částečným podkrovím, zastřešení stanovou střechou s betonovou taškovou krytinou. Vytápění ÚT s plynovým kotlem. Okna plastová, dveře dýhované v ocelových zárubních, vchodové plastové. Povrchy podlah jsou z PVC, vlysů, keramické dlažby a plovoucí laminátové. V koupelně je sprchový kout a umyvadlo. Kuchyně je vybavena linkou s dřezem, kombinovaným sporákem a digestoří. Vedlejší stavba dřevěná (21,5 m^2), přístřešek pilířkový (9,6 m^2), standardní venkovní úpravy. IS: vodovod, kanalizace, elektro, plyn.
Pozemek: 554,00 m^2
Obestavěný prostor: 903,00 m^3
Užitná plocha: 226,00 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: databáze ZK

K1 Redukce pramene ceny - prodej 05/2020	1,08
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,98
K5 Celkový stav - lepší	0,98
K6 Vliv pozemku - menší	1,03
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - zohlednění nepřítomnosti znalce uvnitř nemovitosti	0,90
K8 Příslušenství - srovnatelné	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 600 000	226,00	15 929	0,91	**14 495**

Název: **Rodinný dům**
Lokalita: Uherský Ostroh, okres Uherské Hradiště
Popis: Dům z r. 1990, pravidelně udržovaný a po částečných rekonstrukcích. V r. 2006 byla provedena přístavba v 1.NP. V r. 2007 nové rozvody vody, odpadů a elektro, výměna oken, výměna vytápění, kuchyně v 1.NP. V r. 2011 celková modernizace

2.NP, v r. 2019 zateplené fasády. Technické zařízení domu je úplné a funkční. V přízemí schází v pokoji s kuchyňským koutem stropní podhled, povrch podlahy a část omítek. Zděný konstrukční systém, nepodsklepený, se dvěma NP. Zastřešení valbovou střechou s betonovou taškovou krytinou. Vytápění ústřední teplovodní s plynovým kotlem. Okna plastová, dveře dřevěné a vstupní plastové bezpečnostní, vrata shrnovací. Podlahy jsou z keramické dlažby a laminátové plovoucí. Koupelna – 1.NP (sprchový kout, WC, umyvadlo), 2.NP (vana, umyvadlo). Kuchyně – 1.NP (kuchyňská linka, dřez, sklokeramická deska, digestoř), 2.NP – (kuchyňská linka, dřez, digestoř, sklokeramická deska). Atraktivní klidná lokalita, garáž v domě.

Pozemek: 950,00 m^2
Obestavěný prostor: 1 144,00 m^3
Užitná plocha: 245,73 m^2


Zdroj: databáze ZK

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - prodej 06/2020	1,08
K2 Velikosti objektu - větší	1,03
K3 Poloha - horší	0,90
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,92
K5 Celkový stav - lepší	0,92
K6 Vliv pozemku - menší	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - zohlednění nepřítomnosti znalce uvnitř nemovitosti	0,90
K8 Příslušenství - lepší	0,96

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 700 000	245,73	19 127	0,75	**14 345**

Název: **Rodinný dům**
Lokalita: Uherský Brod
Popis: Nabízíme Vám v zastoupení majitele, prodej řadového rodinného domu 3+1 v Uherském Brodě - Havřice. Při vstupu do domu, jsou v levé části za sebou dva průchozí pokoje. V prvním pokoji jsou zachovaná kamna, a je zde vstup do komory. Dále se z chodby také vstoupí po pár schodcích do kuchyně a obývacího pokoje. Z obývacího pokoje je vstup na větší balkón, ze kterého je velmi krásný výhled na Javořinu. Dům je postaven částečně ze smíšeného zdiva a novější část domu z pálených cihel. Je zde udržovaná zahrada s ovocnými stromky a menší půlka pozemku je zatravněná. Na zahradě je také postavena dílna či hospodářská budova. Dům je téměř celý podsklepen, a prostory v něm jsou velmi čisté, suché a je zde koupelna se sedací vanou. Topí se zde plynovým kotlem, bojlerem se ohřívá teplá voda. Dům není připojen na kanalizaci, ale je zde možnost napojení přímo před domem. Připojen je na obecní vodovod, elektřinu, plynovou přípojku a má vlastní hlubokou studnu.

Pozemek: 647,00 m^2
Užitná plocha: 180,00 m^2



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce - inzerát odstraněn 04/2021	0,98
K2 Velikosti objektu - menší	0,92
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - horší	1,10

K5 Celkový stav - horší			1,08	Zdroj: www.inem.cz
K6 Vliv pozemku - menší			1,03	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nepřítomnost znalce			0,90	
K8 Příslušenství - srovnatelný			1,00	
Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 490 000	180,00	13 833	0,89	**12 311**

Název: **Rodinný dům**
Lokalita: ul. Družstevní, Hluk
Popis: Prodej přízemního, řadového rodinného domu v Hluku. Celková výměra pozemku je 252 m2. Dispozice domu : chodba, 4 pokoje, koupelna, WC, kuchyně, komora, průjezd - vhodný k parkování, dvůr a zahrádka. Vytápění plynovým kotlem, el. bojler, v kuchyni je kombinovaný sporák. Dům je po rekonstrukci - nová střecha, nová plastová okna, nové rozvody elektřiny a plynu.
Pozemek: 252,00 m^2
Užitná plocha: 192,00 m^2


Zdroj: www.inem.cz

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce - inzerát odstraněn 11/2020			0,98	
K2 Velikosti objektu - menší			0,96	
K3 Poloha - srovnatelná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - srovnatelný			1,00	
K5 Celkový stav - srovnatelný			1,00	
K6 Vliv pozemku - menší			1,04	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nepřítomnost znalce			0,90	
K8 Příslušenství - srovnatelný			1,00	
Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 190 000	192,00	11 406	0,88	**10 037**

Minimální jednotková porovnávací cena	10 037 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	12 453 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	14 495 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**12 453 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	230,56 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**2 871 164 Kč**

ODŮVODNĚNÍ

Silné stránky

- základní občanská vybavenost v místě
- v dosahu hromadné dopravy
- rodinný dům po rekonstrukci – předpokládá se velmi dobrý stavebně-technický stav
- velký pozemek

Slabé stránky

- nebyly zjištěny

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro ocenění rodinného domu byla provedena analýza trhu s obdobným typem nemovitostí ve shodné a blízké lokalitě. V tomto znaleckém posudku je provedeno **porovnání 5 vzorků, kdy tři vzorky jsou skutečné prodeje a dva vzorky jsou z realitní inzerce sreality.cz a inem.cz.**
Na základě tohoto porovnání dle vzorků sjednaných cen obdobných nemovitostí, se v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. jedná o **cenu obvyklou**.
Stanovení věcné hodnoty má pouze informativní charakter.

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota	**5 993 150** Kč
Porovnávací hodnota	**2 871 164** Kč
Cena obvyklá podle odborného odhadu znalce	**2 870 000 Kč**

Cena obvyklá - slovy: dvamilionyosmsetsedmdesáttisíckorunčeských

V Brně 30.04.2021

Ing. Tomáš Hudec
znalec a jednatel znalecké kanceláře

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán Znaleckým ústavem Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným podle § 21, odst. 3 zák. c. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek byl zapsán pod č. 692-055/2021 v evidenci znaleckých posudků. Znalečné účtuji podle připojené faktury.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2123 ze dne 25.02.2021 (str.1,3)	2
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	2
Povodňová zóna	1
Nedoručené dopisy	1
Fotodokumentace ze dne 07.04.2021	1

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *25.02.2021 08:35:03*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 179EX 126/21 pro Soudní exekutor Ráček Zdeněk, Mgr.

Okres: **CZ0722 Uherské Hradiště** Obec: **592439 Nivnice**

Kat.území: **704679 Nivnice** List vlastnictví: **2123**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
SJM Šimčík David a Šimčíková Ivana, Podohradí 667, 68751 Nivnice	[redacted]	
SJM = společné jmění manželů		

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
2073	**450**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Nivnice, č.p. 667, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **2073**				
2074	**966**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

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 smluvní

na pohledávku ve výši 1.000.000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: [redacted]

Povinnost k

Parcela: 2073, Parcela: 2074

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.03.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.03.2012.**

V-461/2012-742

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Šimčík David, Podohradí 667, 68751 Nivnice, RČ/IČO: 750515/4624

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-1944/2020 -10 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 27.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.03.2020 08:12:43. Zápis proveden dne 01.04.2020; uloženo na prac. Brno-město**

Z-3213/2020-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinná osoba: David Šimčík, r.č. [redacted]

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazujici stav evidovaný k datu *25.02.2021 08:35:03*

Okres: **CZ0722 Uherské Hradiště** Obec: **592439 Nivnice**

Kat.území: **704679 Nivnice** List vlastnictví: **2123**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k
Parcela: 2073, Parcela: 2074

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 179 EX-126/2021 -16 vydaný Mgr.Zdeňkem Ráčkem, soudním exekutorem, Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou, se sídlem Kpt. Jaroše 256, Velká Bíteš, ze dne 13.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2021 14:13:22. Zápis proveden dne 25.01.2021; uloženo na prac. Uherský Brod**

Z-127/2021-742

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Kupní smlouva V11 1466/1999 ze dne 15.9.1999,právní účinky vkladu ke dni 24.9.1999.

POLVZ:231/1999 **Z-4500231/1999-742**

Pro: **Šimčík David a Šimčíková Ivana, Podohradí 667, 68751 Nivnice** *RČ/IČO:* [redacted]

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
2074	**32001**	**966**

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 Uherský Brod, kód: 742.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 25.02.2021 09:01:26

Kopie katastrální mapy



Kopie katastrální mapy



Kopie katastrální mapy s fotomapou

Mapa oblasti



červený bod - umístění RD v obci



mapa širších vztahů - červený bod - umístění RD v obci

Povodňová zóna



červeně vyznačená oceňovaná nemovitost

Nedoručené dopisy



612 00 Brno 12

RR 78442973 1 CZ

Odesílatel: Nemovitost s.r.o. – ZNALECKÝ ÚSTAV
Ing. Tomáš Hudec –
Provozovna Brno, R
612 00 BRNO IČO: 2

Místo pro výplatní
61200 Brno 12

RR784429731CZ 78.00
15.03.21 231 136 0.011kg

Adresát: pan
David Šimčík
Podolhradí č.p. 667
687 51 NIVNICE

DOPORUČENĚ - NEPRODLUŽOVAT LHŮTU
DO VLASTNÍCH RUKOU JEN ADRESÁTOVI

Úložní doba 10 dní

Oznámení písemnosti:
Nemovitost s.r.o. – ZNALECKÝ ÚSTAV
Ing. Tomáš Hudec – jednatel
Provozovna Brno, Riegrova 44
612 00 BRNO IČO: 255 23 155

DORUČENKA

Adresát: pan
David Šimčík
Podolhradí č.p. 667
687 51 NIVNICE

Prohlášení příjemce zásilky

Jméno a příjmení příjemce

Potvrzuji převzetí této zásilky dne

Podpis

Razítko



16 -03- 2021
29/3 2021
Helena Husaříková

Prohlášení v případě vrácení zásilky

Důvod vrácení zásilky:
Paní/pan (jméno a příjmení, příp. další identifikační údaje) .....

dne .....

☐ bylo odmítnuto převzetí zásilky
☐ nebyla poskytnuta součinnost nezbytná k řádnému doručení zásilky (způsob) .....

.....

O právních důsledcích odmítnutí převzetí zásilky nebo neposkytnutí součinnosti

☐ bylo předáno poučení
☐ bylo znemožněno předání poučení

☐ adresát je na uvedené adrese neznámý
☒ zásilka nebyla po uložení ve stanovené lhůtě vyzvednuta

☐ jiný důvod .....

Zásilka byla vrácena odesílateli dne 19 -04- 2021

razítko

jméno, příjmení a podpis

Fotodokumentace ze dne 07.04.2021



