

NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK č. 577-109/2020

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Lednice na Moravě, obec Lednice okres Břeclav:
pozemku parc. č. 707, jehož součástí je stavba: Lednice č.p. 325, rod. dům v ulici Cihlářská
325 a pozemku parc. č. 707 včetně příslušenství

Objednatel posudku: Soudní exekutor Mgr. Zdeněk Ráček
Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou
Kpt. Jaroše 256, Velká Bíteš 595 01

Účel posudku: Zjištění ceny obvyklé (tržní)
jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinného
v rámci exekuce č.j. 179 EX 1384/19

Datum místního šetření: 28. srpna 2020

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 28. srpna 2020 – k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** nejsou

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o
oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.
a č. 345/2015 Sb., 443/2016 Sb., 457/2017 Sb. a 188/2019
Sb.

Posudek vypracoval: Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu,
provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno
tel.: 777 747 939

Datum vyhotovení: 11. září 2020

Tento posudek obsahuje 21 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou č.j. 179 EX 1384/19-58 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného Zdeňka Doležala. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 28. srpna 2020.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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

Stanovení tržní hodnoty

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

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

1. Ocenění **časovou cenou** - 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.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV 462 vyhotovený dne 10.7.2020 pro k.ú. Lednice na Moravě:

A: Vlastník: Doležal Zdeněk, Cihlářská 325, 691 44 Lednice

B: Nemovitosti: **pozemek parc. č. 707**– 325 m² zastavěná plocha a nádvoří,
Součástí pozemku je **stavba: Lednice č.p. 325**, rod. dům

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní právo smluvní
Zákaz zatížení

D: Poznámky a další obdobné údaje: Zahájení exekuce

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Lednice na Moravě z <http://nahlizenidokn.cuzk>.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s obhlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 28. srpna 2020. Povinný pan Doležal se zúčastnil místního šetření, ale umožnil znalci pouze vstup do zahrady, ale prohlídku vnitřku domu ne, ani nesdělil žádné informace týkající se technického stavu a vybavení domu. **Obhlídka nemovitosti byla provedena tedy pouze zvenčí a ze zahrady.**

1.1.4 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb. A vyhlášky 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb. a 188/2019 Sb.
- **Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

1.1.5 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

1.1.6 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitostí.
- **Realitní internetové stránky:** Pro porovnání nemovitosti byly použity nabízené prodeje nemovitostí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.

1.2 Situace oceňované nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující objekty:

- Pozemek parc. č. 707 - 325 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba Lednice č.p. 325, rodinný dům
- Stavba rodinného domu Lednice č.p. 325 na pozemku parc. č. 707

Nemovitost se nachází v obci Lednice, v okrese Břeclav cca 7 km severozápadně od Břeclavi. Obec leží v Dolnomoravském úvalu, ze severu je obtékána řekou Zámecká Dyje. Okolní zástavba je tvořena staršími rodinnými domy. Nemovitost leží v blízkosti centra obce v ulici Cihlářská. Příjezd k nemovitosti je po zpevněné komunikaci parc. č. 759/1 ve vlastnictví města Lednice.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	2 272
Poloha obce:	Obec Lednice se nachází v okrese Břeclav v Jihomoravském kraji.
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Škola:	MŠ, ZŠ, VŠ
Obchod potravinami a služby:	Základní nabídka
Občanská vybavenost:	Standardní občanská vybavenost
Poptávka nemovitostí:	Poptávka v segmentu je srovnatelná s nabídkou

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Při středu obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po vedlejší zpevněné komunikaci
Konfigurace terénu:	Rovinatý terén
Převládající zástavba:	Převážně starší rodinné domy
Parkovací možnosti:	Na pozemku města před domem
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, plyn, kanalizace, vodovod

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Řadový vnitřní
Příslušenství	Vedlejší stavba, venkovní úpravy
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP – z vlastního pozemku
Možnost dalšího rozšíření	Ano
Technická hodnota	Objekt je v průměrném stavebně-technickém stavu.

1.2.4 Připojení objektu na inženýrské sítě

Skutečné připojení inženýrských sítí nebylo možné obhlídkou zvenčí zjistit, jedná se tedy o předpoklad a informace z webových stránek obce:

Vodovod:	Přípojka pravděpodobně z veřejného vodovodu
Kanalizace:	Veřejná kanalizace-pravděpodobně připojeno
Elektrická síť:	220/380V
Plyn:	Připojeno na fasádě

2. Posudek I - ocenění časovou cenou (věcná hodnota)

2.1 Metodika stanovení časové ceny

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snížená u staveb o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že je tato cena zjišťována pro následné stanovení ceny obvyklé, je u staveb použito cen z cenového předpisu, indexovaných k datu odhadu. Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda. Pro porovnání byly použity ceny pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce.

2.2 Rodinný dům

2.2.1 Popis celkový

Rodinný dům se nachází v obci Lednice, č. p. 325. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí a ze zahrady, do nemovitosti nebyl znalci umožněn vstup** pro ocenění se předpokládá, že jde o dům řadový vnitřní, pravděpodobně nepodsklepený, přízemní, se sedlovou střechou bez podkroví.

Dům stojí na pozemku parc. č. 707, z uliční strany je umístěn vchod do nemovitosti. Dům nemá předzahrádku, za domem je zahrada, na které se nachází vedlejší stavba, pravděpodobně využívaná jako sklad. Pozemek je rovinatého charakteru.

Úplné materiálové a konstrukční vybavení nebylo možné obhlídkou zvenčí určit, částečně se tedy jedná o předpoklad.

Objekt	Rodinný dům řadový vnitřní
Půdorys	Přibližně obdélníkový
Podsklepení	Pravděpodobně ne
Počet nadzemních podlaží	1 NP
Podkroví	Pravděpodobně ne
Základy	Základové pasy
Izolace	Pravděpodobně ano
Nosná konstrukce	Zděná z cihel pálených
Střecha	Krov dřevěný, střecha sedlová
Krytina	Pálené tašky
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Fasádní omítky	Břizolit, vápenná
Vnější obklady	Plechové šablony
Bleskosvod	Chybí

2.2.2 Popis objektu

Nemovitost byla přístupná pouze zvenčí z ulice a ze zahrady. Dům je řadový vnitřní, pravděpodobně nepodsklepený, přízemní se sedlovou střechou a bez podkroví. Uliční fasáda je orientována k jihu. Dům je pravidelný, přibližně do tvaru obdélníku, za domem ve vnitrobloku je zahrada. Vstup do domu je z uliční (severní) strany, pravděpodobně do zádveří a odtud dál do domu. Nemovitost je v průměrném stavebně technickém stavu, se základní údržbou.

Dům je zděný, krov dřevěný, střecha je sedlová, krytá pálenými taškami. Fasáda je z břizolitu a částečně vápenná. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, okna jsou plastová s předokenními žaluziemi. Dům je pravděpodobně připojen na elektřinu, vodovod, na veřejnou kanalizaci, plyn je přiveden do fasády.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	Cca 1950, dle odborného odhadu, skutečné stáří nebylo možné zjistit.
Zjištěné závady	- žádné
Celkový technický stav	Objekt je v průměrném stavebně-technickém stavu.

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

Stavba byla přístupná jen z ulice, materiálové a konstrukční vybavení domu a výměry byly zjištěny při místním šetření, z katastrální mapy, fotomapy nebo odborným odhadem.

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	14,50	8,00	2,50	116,00	290,00
	Celkem 1.NP				116,00	290,00

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	14,50	8,00		116,00	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			3,50		203,00
Celkem zastřešení					203,00

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	116,00	290,00
zastřešení vč. podkroví		203,00
Celkem	116,00	493,00

2.2.5 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Dům splňuje podmínky § 13 odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb.:

- nadpoloviční část ploch odpovídá požadavkům na trvalé bydlení
 - objekt nemá více než tři samostatné byty
 - objekt nemá více než dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví
- jedná se tedy o rodinný dům. Konstrukce objektu je zděná, jedná se o rodinný dům typu A.

2.2.6 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny - rekreační chalupa nebo domek zděný, nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, se 2 NP					
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN18					
Rekreační chalupa nebo rekr. domek podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.		typ	A nepodsklepený		
Střecha			bez podkroví		
Základní cena	dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky	ZC'		2 290,00	
Koeficient využití podkroví		ppod		1,000	
Základní cena po 1. úpravě	= ZC/ x ppod	ZC		2 290,00	
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³	493,00	
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	0,90	
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)	K _i	-	CZ-CC:	111 2,254
Koeficient vybavení stavby					

Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	izolované	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
2	Zdivo	z CP tl 45 cm	S	0,21200	100	0,21200	1,00	0,21200
3	Stropy	rovné	S	0,07900	100	0,07900	1,00	0,07900
4	Střecha	sedlová	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	pálené tašky	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	pozink.plech	S	0,00900	100	0,00900	1,00	0,00900
7	Vnitřní omítky	štukové	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
8	Fasádní omítky	břizolit	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
9	Vnější obklady	plechové šablony	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
10	Vnitřní obklady		S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody		S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
12	Dveře		S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
13	Okna	plastová + předokení žaluzie	N	0,05200	100	0,05200	1,54	0,08008
14	Podlahy obytných místn.		S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místn.		S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	pravděpodobně ÚT kotlem na zemní plyn	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
17	Elektroinstalace		S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
18	Bleskosvod	chybí	C	0,00600	100	0,00600	0,00	0,00000
19	Rozvod vody	pravděpodobně veřejný vodovod	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Zdroj teplé vody		S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
21	Instalace plynu	zemní plyn	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace	pravděpodobně veřejná	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní	běžný plynový sporák	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení	pravděpodobně běžné	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
25	Záchod	asi WC kombi	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
26	Ostatní	standardní	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		1,02208
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				1,02208
Zákl. cena upravená		ZC x K ₄ x K ₅ x K _i	ZCU	Kč/m ³				4 748,07
Rok odhadu								2020
Rok pořízení								1950
Stáří			S	roků				70
Způsob výpočtu opotřebení								odborným odhadem
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				100
Opotřebení			O	%				45,00
Výchozí cena			CN	Kč				2 340 798,51
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				2 600 885,59
Odpočet na opotřebení		45,00 %	O	Kč				-1 053 359,33
Cena po odpočtu opotřebení				Kč				1 287 439,18
Cena ke dni odhadu			CS	Kč				1 287 439,18

2.3 Vedlejší stavby a venkovní úpravy

Vedlejší stavby a venkovní úpravy jsou oceněny zjednodušeným způsobem (dřevěné garáže z uliční strany, zpevněné plochy a přípojky ing. sítí)

Vedlejší stavba podle § 16 a přílohy č. 14 vyhlášky č. 441/2013 Sb.		typ	B	zděná	nepodsklepená
Střecha				plochá	bez podkrovní
Rok odhadu					2020
Rok pořízení resp. kolaudace					1970
Stáří		S	roků		50
Základní cena		dle typu z příl. č. 14 vyhlášky	ZC/	Kč/m ³	1 250,00
Obestavěný prostor objektu			OP	m ³	80,00
Koeficient polohový		(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	0,90

Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41, dle CZ-CC)	Ki	-	CZ-CC 1274			2,142
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základové pasy	S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100
2	Obvodové stěny	zděné, tl. 15 - 30 cm	S	0,31800	100	0,31800	1,00	0,31800
3	Stropy	rovné	S	0,19800	100	0,19800	1,00	0,19800
4	Krov	krov dřev. neumožňující podkroví	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	plechová	S	0,08100	100	0,08100	1,00	0,08100
6	Klempířské práce	žlaby, svody z pozinkovaného plechu	S	0,01700	100	0,01700	1,00	0,01700
7	Úprava povrchů	standardní	S	0,06100	100	0,06100	1,00	0,06100
8	Schodiště	neuvažuje se	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
9	Dveře	dřevěné	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
10	Okna	dřevěná	S	0,01100	100	0,01100	1,00	0,01100
11	Podlahy	pravděpodobně betonová	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
12	Elektroinstalace	pravděpodobně světelná	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
13	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		1,00000
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				1,00000
Zákl. cena upravená		ZC x K ₄ x K ₅ x Ki	ZCU	Kč/m ³				2 409,75
Rok odhadu					2020			
Rok pořízení					1970			
Stáří			S	roků	50			
Způsob výpočtu opotřebení			(lineárně / analyticky)		Odborným odhadem			
Celková předpokládaná životnost			Z	roků	80			
Opotřebení - odborný odhad			O	%	50,00			
Výchozí cena			CN	Kč	192 780,00			
Stupeň dokončení stavby			D	%	100,00			
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč	192 780,00			
Odpočet na opotřebení			50,00 %	O	Kč	-96 390,00		
Cena ke dni odhadu s koeficientem			CS	Kč	96 390,00			

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky, platné od 1.1.2013		
Vypočteno oceňovacím programem ABN14		
Hlavní objekt	Rodinný dům	
Cena		
Hlavní stavba	Kč	1 287 439,18
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	96 390,00
Garáže tvořící příslušenství	Kč	0,00
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	1 383 829,18
Spodní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		3,5 %
Horní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		5,0 %
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov		3,5 % až 10 %
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem		Kč 48 434,02

2.4 Pozemky stavební

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na internetových stránkách www.inem.cz – 09/2020.

Realitní inzerce – stavební pozemky:

Pozemek, 890 m², Nejdecká, Lednice, okres Břeclav



Celková cena: 2.225.000 Kč

Cena m²: 2 500 Kč

Adresa: Nejdecká, Lednice, okres Břeclav

Stavební pozemek určený územním plánem pro rodinné bydlení přístupný po obecní cestě, okolo jsou zahrady a lužní les s meandry Zámecké Dyje, krásné klidné místo. Pozemek je rovinatý, pravidelného tvaru, šířka cca 20 m. Sítě jsou v dosahu u hlavní silnice, která je asi 70 m od pozemku. Přístupová cesta je nezpevněná, skoro nepoužívaná. S dotazy nebo na domluvení prohlídky můžete volat kdykoliv.



Pozemek, 678 m², Hlohovec, okres Břeclav

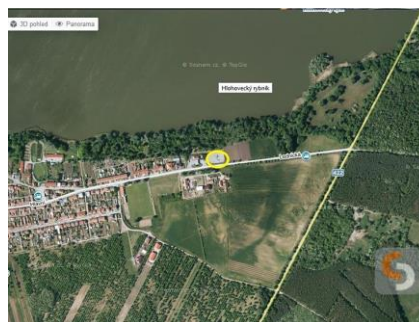
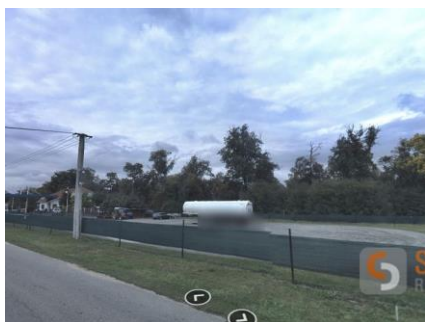


Celková cena: 1.356.000 Kč

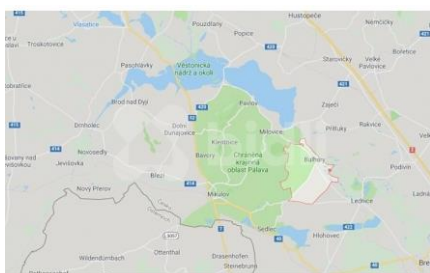
Cena m²: 2 000 Kč

Adresa: Hlohovec, okres Břeclav

Nabízíme ke koupi pozemek k výstavbě rodinného domu v obci Hlohovec, okr. Břeclav. Celkem 3 pozemky se nachází na samém okraji obce. Pozemek pravidelného tvaru o výměře 678 m² (další 684 m² a 700 m²) je výborně dopravně obslužný - přímo u hlavní komunikace obce. Napojitelný na všechny sítě. 100 m za zadní hranici pozemku se nachází břeh Hlohoveckého rybníka.



Pozemek, 367 m², Bulhary, okres Břeclav

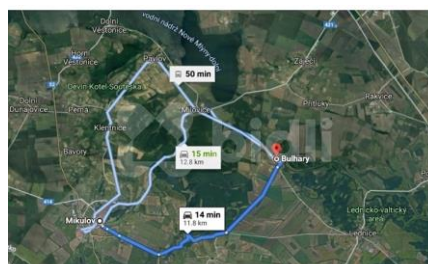


Celková cena: 990.000 Kč

Cena m²: 2 698 Kč

Adresa: Bulhary, okres Břeclav

Pozemek má rozlohu 367 m², všechny inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. V obci se nachází MŠ, pošta, obecní úřad, obchod, restaurace a hospody. Bulhary jsou 14 minut od dálnice, 15 minut od Mikulova a 13 minut od Pavlova.



Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 2 000 – 2 698 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu pozemků na **2 500 Kč/m²**.

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
707	zastavěná plocha a nádvoří	plocha kolem domu a za domem	325	2 500,00	812 500,00
Celkem parcely			325		812 500,00

2.5 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Současný stav
	Po odpočtu opotřebení
Objekt	Cena současný stav (Kč)
Rodinný dům č.p. 325	1 287 439,18
Vedlejší stavba	96 390,00
Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem	48 434,02
<i>Stavby celkem</i>	1 432 263,20
<i>Pozemky :</i>	
707	812 500,00
Pozemky celkem	812 500,00
Celkem	2 244 763,20
Celkem po zaokrouhlení	2 244 760,00

Posudek II - ocenění cenovým porovnáním




Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

Je provedeno porovnání s podobnými objekty (rodinnými domy a zemědělskými pozemky) v obdobných lokalitách z vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitostí a s objekty nabízenými v realitní inzerci www.inem.cz.

U vzorků starších 6 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí HB indexu, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech.

Lokalita	okr. Břeclav, Lednice, Síd. Osvobození								
Podlaží	1.PP/2.NP			Typ		4+1			
Tech. stav	RD s užíváním od roku 1981. V roce 2013 byla realizována částečná rekonstrukce s rozsahem (zateplení střechy a nová krytina, nová okna a vnější dveře, zateplení fasády, částečně podlahy v obytných místnostech, elektroinstalace a rozvod topení). Dům je jinak v původním stavu. Technický stav je průměrný, dům není cca 6 měs. užíván.								
Vybavení	Fasáda zateplená, plastová okna a vnější dveře, podlahy plovoucí laminátové, koberce a dlažby, hladké plné i prosklené dveře do ocel. zárubní, vytápění ÚT s kotlem na ZP, ohřev TUV plynovým bojlerem, 2 koupelny (vana, sprcha, umyvadlo), 2 WC samostatné.								
Zastav. pl. RD (m²)	112,8	Podl. pl. celková (m²)		215,53	Obest.prost. (m³)		921	Cena za m³ o.p. (Kč)	4 343
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	50,85	z celkové p.p. pl. garáže (m²)		24,63	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)		0	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	T 11,7 L 5,0 L 5,6
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	176,63	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m²)			0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)	Celková podl. pl. těchto místností (m²)		0,00
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	22 647						Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)		0,00
Pozemek (m²)	371		Nápojení na síť		Voda, elektrina, kanalizace, plyn				
Příslušenství	V zadní části zahrady zastřešená pergola s posezením, minimální venkovní úpravy.								
Kupní cena (Kč)	4 000 000		cena za m² celk. podl. plochy (Kč)			18 559		Datum prodeje	1/2020
Poznámka	Dům zahradou sousedí přes silnici s lázněmi.						Zdroj KC		NKS
<div></div>									

Lokalita	okr. Hodonín, Čejč, ul. Příční								
Podlaží	1.NP			Typ		2+1			
Tech. stav	RD z roku cca 1940. V roce 2015 byla realizována částečná rekonstrukce s rozsahem (provedení dodatečné izolace stěn, výměna oken, provedena částečná přístavba do dvora a zhotovení koupelny s WC). Dům je jinak v původním a dnes špatném stavu.								
Vybavení	Fasáda nezateplená, plastová okna a vnější dveře, podlahy dřevěné, koberce a dlažby, hladké plné i prosklené dveře do ocel. zárubní, vytápění lokální plynové, ohřev TUV el. bojlerem, koupelna (vana, sprcha, umyvadlo), WC samostatné.								
Zastav. pl. RD (m²)	130	Podl. pl. celková (m²)		114,89	Obest.prost. (m³)		607	Cena za m³ o.p. (Kč)	2 414
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	0,00	z celkové p.p. pl. garáže (m²)		0,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)		24,17	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	0,00
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	90,72	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m²)			0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)	Celková podl. pl. těchto místností (m²)		0,00
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	16 149						Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)		
Pozemek (m²)	746		Nápojení na síť		Voda, elektrina, kanalizace, plyn				
Příslušenství	Hospodářská budova (sklady, chlévy) velmi špatný neudržovaný stav.								
Kupní cena (Kč)	1 465 000		cena za m² celk. podl. plochy (Kč)			12 751		Datum prodeje	2/2020
Poznámka								Zdroj KC	NKS

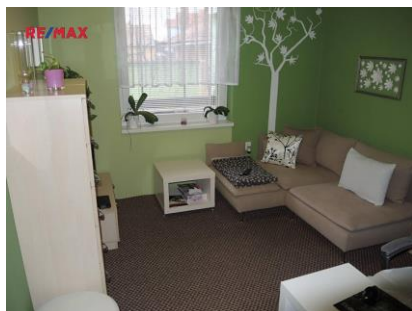


Lokalita	okres Břeclav, obec Pavlov, ulice Přehradní								
Podlaží	1NP			Typ		3+1, garáž			
Tech. stav	Objekt z roku 1945; v roce 1985 nově koupelna s WC; 2002 výměna oken do ulice, bojler, sporák, kanalizace, dvorní přístavba, vytápění el. přímotopy. RD udržovaný.								
Vybavení	Podlahy PVC, keramické dlažby; plastová okna do ulice, do dvora dřevěná zdvojená; vybavení kuchyně – kuchyňská linka, el. sporák, digestoř; koupelna a WC – vana, umývadlo, WC s nádržkou; ohřev TUV el. bojler, vytápění el. přímotopy, kamna na TP.								
Zastav. pl. RD (m ²)	207,13	Podl. pl. celková (m ²)		158,53	Obest.prost. (m ³)		969	Cena za m ³ o.p. (Kč)	2374
Z celkové p.p. pl.sklepa (m ²)	0,00	z celkové p.p. pl. garáže (m ²)		45,15	z celkové p.p. plocha průjezdu (m ²)		0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m ²)	0,00
Započitatelná plocha dle ČBA (m ²)	113,38	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m ²)			0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m ²)	Celková podl. pl. těchto místností (m ²)		0,00
Cena za m ² započ. pl. dle ČBA (Kč)	20 286						Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m ²)		
Pozemek (m ²)	404		Napojení na sítě		Vodovod, elektro, kanalizace, plyn (pouze přípojka).				
Příslušenství	Sklad (zděný, pultová střecha, 10 m ² ZP, 20 m ³ OP								
Kupní cena (Kč)	2 300 000		cena za m ² celk. podl. plochy (Kč)			14 508	Datum prodeje		01/2020
Poznámka							Zdroj KC		KS



Porovnáváné objekty –realitní inzerce:

Rodinný dům, 150 m², Slovácká č.p. 782, Lednice, okres Břeclav

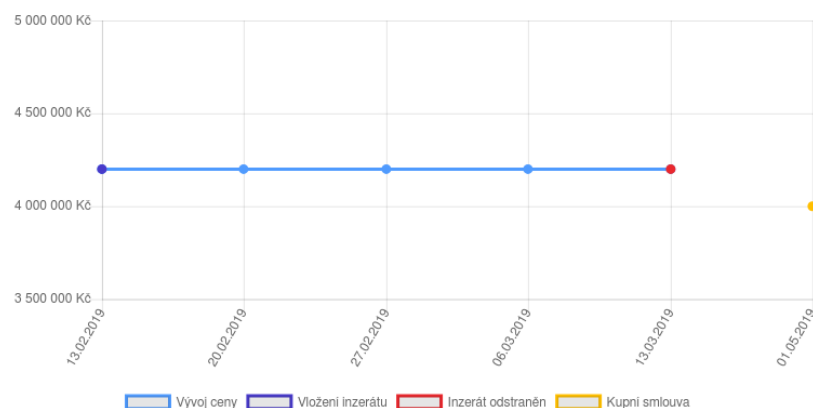


Prodej, Rodinný dům, 150 m², Slovácká č.p. 782, Lednice, okres Břeclav

Celková cena: 4.000.000 Kč

Adresa: Slovácká, Lednice, okres Břeclav

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)

Cena dle kupní smlouvy	4 000 000 Kč	Počet nadzemních podlaží	1
Kupní smlouva podepsaná dne	01.05.2019	Stav objektu	Velmi dobrý
Číslo řízení	V-4233/2019-704	Zastavěná plocha (m ²)	150
Typ domu	Přízemní	Plocha přidruženého pozemku	207

Přízemní rodinný dům s menším dvorkem v Lednici na Moravě. Dům o dispozici 4+1 je postaven v roce 1994 a je pečlivě udržován. Dispozice: zádveří-navazuje chodba, ze které je vstup do jednotlivých pokojů. Kuchyně s jídelnou, kuchyňská linka ve tvaru L s kombinovaným sporákem. Koupelna s rohovou vanou i sprchovým koutem. Toaleta samostatně. Všechny pokoje jsou samostatné. Stavba ze syporexu, stropy panel + hurdisk - celopodsklepený, jedna část kvelbená - plastová okna - vytápění - podlahové -ohřev teplé vody elektrickým bojlerem - střecha sedlová, pochozí - menší dvorek IS elektrina 220,380 V, plyn, městská voda, kanalizace



Stanovení porovnávací ceny

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1					
Č.	Lokalita	velikost v m ²	Garáž	Pozemek m ²	Jiné
Oceň. objekt	RD Lednice	cca 116	ne	325	RD řadový vnitřní přízemní, pravděpodobně v průměrném stavu, vedlejší stavba na pozemku - asi sklad, plastová okna, pravděpodobně nepodsklepený, bez garáže
(1)	(2)	1	(4)	(5)	(6)
1	Břeclav - Charvátská Nová Ves	143	ano	396	RD z r. 2013, ve výborném stavu, zděný řadový vnitřní dům, zastřešená terasa, zahradní domek, okrasná zahrada
2	RD Lednice	113	ano	371	RD dvoupatrový řadový vnitřní, po částečné rekonstrukci, částečně původní stav, standardní vybavení, zastřešená pergola, minimální venkovní úpravy
3	RD Čejč	130	ne	746	RD ve špatném stavu, 2015 proběhla částečná rekonstrukce, částečná přístavba do dvora, dům nezateplen, hospodářská budova ve špatném stavu
4	RD Pavlov	207,13	ano	404	RD udržovaný, dvorní přístavba, plastová okna nová do ulice
5	RD Lednice	150	ne	207	RD z roku 1994, přízemní v dobrém stavu, s kupní smlouvou z 1.5.2019

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list+A1+H1:S9											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. re- dukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 polo- ha	K2 veli- kost	K3 garáž a příslušenství	K4 stav a vyba- vení	K5 pozemek	K6 úvaha znalce	I $K1 \times \dots \times K6$	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	4 500 000	1,00	4 500 000	1,02	1,00	1,05	1,10	1,00	1,10	1,30	3 461 538
2	4 000 000	1,03	4 120 000	1,00	0,95	1,05	1,00	1,00	1,10	1,10	3 745 455
3	1 465 000	1,02	1 494 300	0,95	1,00	0,95	0,80	1,05	1,10	0,83	1 800 361
4	2 300 000	1,02	2 346 000	0,95	0,95	1,05	1,00	1,00	1,10	1,04	2 255 769
5	4 000 000	1,12	4 480 000	1,00	1,00	0,95	1,10	1,00	1,10	1,15	3 895 652
Celkem průměr										Kč	3 031 755

Koeficienty	Je-li porovnávána nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na garáž a příslušenství
K3	Koeficient úpravy na velikost objektu
K4	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení
K5	Koeficient úpravy na velikost vlastnosti pozemku
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce s ohledem na nepřítomnost znalce uvnitř nemovitosti

3. Práva a závady

Povinný nebyl při místním šetření přítomen, nebylo tedy možné zjistit, zda je nemovitost pronajímána. Pro účely ocenění je tedy na nemovitost pohlíženo tak, jako by nebyla zatížena nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 462 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno. Předpokládá se tedy, že na nemovitosti nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336 a Občanského soudního řádu.

4. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rodinný dům Lednice č.p. 325

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	2 244 760,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	3 031 755,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	3 030 000.00 Kč

Obvyklá cena – slovy: třimilionytřicetisíckorunčeských

V Brně dne 11. září 2020

Ing. Tomáš Hudec

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán Znaleckým ústavem Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným podle § 21, odst. 3 zák. č. 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 do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění mimo jiné pro oceňování hmotného a nehmotného majetku.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem zakázky 577-109/2020.

V Brně dne 11. září 2020

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 462 str. 1

Fotodokumentace nemovitosti

Nájemní smlouva

Výřez z katastrální mapy a výřez z fotomapy

Mapa oblasti

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Lednice na Moravě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.07.2020 07:55:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 179EX 1384/19 pro Soudní exekutor Ráček Zdeněk, Mgr.

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584631 Lednice

Kat.území: 679828 Lednice na Moravě

List vlastnictví: 462

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Doležal Zdeněk, Cihlářská 325, 69144 Lednice		

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
707		325 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Lednice, č.p. 325, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 707				

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

k zajištění pohledávky:

- označená jiným způsobem, pohledávka ve výši 3.780.000,00 Kč
- k zajištění splnění veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných peněžitých dluhů vzniklých nebo které vzniknou na základě Úvěrové smlouvy č. 1134747301 a/nebo v souvislosti s ní v období ode dne uzavření zástavní smlouvy do 4.6.2053 až do celkové výše 3.780.000,00 Kč

Oprávnění pro

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská
3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: 707

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1134747301/1 ze dne 07.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2018 10:22:41. Zápis proveden dne 29.06.2018; uloženo na prac. Břeclav

V-4150/2018-704

Pořadí k 07.06.2018 10:22

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1134747301/1 ze dne 07.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2018 10:22:41. Zápis proveden dne 29.06.2018; uloženo na prac. Břeclav

V-4150/2018-704

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1134747301/1 ze dne 07.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2018 10:22:41. Zápis proveden dne 29.06.2018; uloženo na prac. Břeclav

V-4150/2018-704

o Zákaz zatížení

- v rozsahu zákaz zřít bez souhlasu zástavního věřitele věcné břemeno ve prospěch jiné nemovité věci nebo třetí osoby a zákaz zřít bez souhlasu zástavního věřitele

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

strana 1

Fotodokumentace nemovitosti

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Lednice na Moravě



Mapa oblasti

