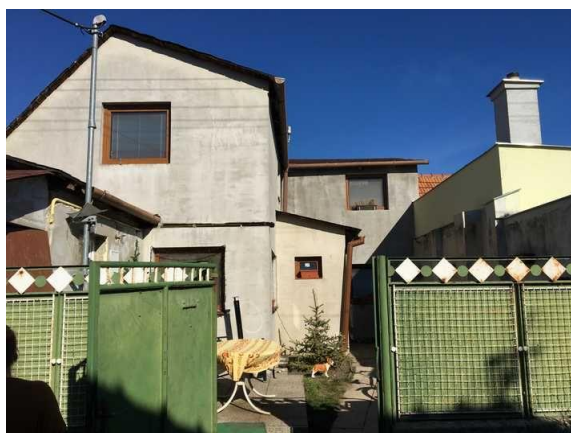


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1195-31/2022

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. rodinného domu č.p. 433 v Záhumní ulici v části obce Lanžhot, v obci Lanžhot, který je součástí pozemku stavební parcela č. 277 - zastavěná plocha a nádvoří, vše na LV 1209 pro katastrální území Lanžhot.

Znalec: ZUOM, a.s.
Chelčického 686
533 51 Pardubice
telefon: 735 038 308
e-mail: info@zuom.cz
IČ: 02777339 DIČ: CZ02777339

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., RČ/IČO: 25023217
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

Číslo jednací: 0004/2022-D

TRŽNÍ HODNOTA s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	4 000 000 Kč
---	---------------------

Počet stran: 37 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 23.2.2022

Vyhotoveno: V Pardubicích 4.3.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. rodinného domu č.p. 433 v ulici Záhumní v části obce Lanžhot v obci Lanžhot, který je součástí pozemku stavební parcela č. 277 - zastavěná plocha a nádvoří vše na LV 1209 pro katastrální území Lanžhot zapsaných u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podkladu pro nedobrovolnou dražbu.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.2.2022 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a manželky vlastníka p. Bartošové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.jihomoravskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 16.2.2022 za účasti zástupce znalecké kanceláře a manželky majitele pani Bartošové, která umožnila provést vnitřní i vnější prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních směrových a výškových mír a fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.jihomoravskereality.cz, apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Břeclav, obec Lanžhot, k.ú. Lanžhot
Adresa nemovité věci: Záhumní 433/2, 691 51 Lanžhot

Vlastnické a evidenční údaje

pan Tomáš Bartoš, Záhumní 433/2, 69151 Lanžhot, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření byla předložena projektová dokumentace oceňované stavby na úrovni DSP.

Místopis

Obec Lanžhot je obec je nejjihněji položeným jihomoravským městem ležícím v jižním cípu Jihomoravského kraje, kolem města prochází komunikace D1 vedoucí směrem na město Brno nebo Bratislavu. Počet obyvatel je cca 3700 dle malého lexikonu obcí. Lanžhot je součástí regionu Podluží.

Objekt rodinného domu č.p. 433 v Záhumní ulici v části obce Lanžhot v obci Lanžhot se nachází v lokalitě nízkopodlažní bytové zástavby. Příjezd k objektu je možný zpevněnou místní komunikací, pozemek komunikace není na LV. Lokalita je územním plánem obce určena k převažující funkci bydlení, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území.

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: širší centrum - zastavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2619/2 pozemek není na LV, ostatní plocha - ostatní komunikace

Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům č.p. 433 se nachází na pozemku st. parcela č. 277 - zastavěná plocha a nádvoří v ulici Záhumní v části obce Lanžhot a v obci Lanžhot. Objekt rodinného domu je na půdorysu písmene „L”, je nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží, sedlovou střechu s provedenou vestavbou podkroví. Konstrukci tvoří smíšené a cihelné zdivo. V domě je jedna bytová jednotka vel. 4+kk. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí, oplocení a zpevněné plochy. Areál je po obvodě oplocen.

Původní stáří objektu nebylo zjištěno, dle odhadu je stáří konstrukce původního RD cca 100 let. Současný majitel zdědil objekt po svých rodičích. V roce 2008 prošel objekt celkovou rekonstrukcí během které došlo k výměně převážné části konstrukcí dlouhodobé životnosti - obvodové zdi, stropy, schodiště a nosná konstrukce střechy. Pro výpočet ceny je počítáno stáří nemovitosti od roku 2008. Běžná údržba je prováděna pravidelně a v potřebném rozsahu. Technický stav objektu je dobrý, dům je užíván k trvalému bydlení. V části předsíně dříve zatékalo do střešní konstrukce, z tohoto důvodu je na stropě předsíně plíseň. Střešní konstrukce je již opravena, sádkartonový strop zatím ne.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 433 v Záhumní ulici v obci Lanžhot
2. Oceňované pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Rodinný dům č.p. 433 v Záhumní ulici v obci Lanžhot

2. Hodnota pozemků

- 2.1. Oceňované pozemky

3. Porovnávací hodnota

- 3.1. Rodinný dům č.p. 433 v Záhumní ulici v obci Lanžhot

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 433 v Záhumní ulici v obci Lanžhot
Adresa předmětu ocenění:	Záhumní 433/2 691 51 Lanžhot
LV:	1209
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Břeclav
Obec:	Lanžhot
Katastrální území:	Lanžhot
Počet obyvatel:	3 710

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 423,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{668,00 \text{ Kč/m}^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,973}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti	II	0,00

komerčního využití		
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,031}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,060}$$

1. Rodinný dům č.p. 433 v Záhumní ulici v obci Lanžhot

Rodinný dům č.p. 433 se nachází na pozemku st. parcela č.277 - zastavěná plocha a nádvoří v ulici Záhumní v části obce Lanžhot a v obci Lanžhot. Objekt rodinného domu je na půdorysu písmene „L”, je nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží, sedlovou střechu s provedenou vestavbou podkroví. Konstrukci tvoří smíšené a cihelné zdivo. V domě je jedna bytová jednotka vel. 4+kk. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí, oplocení a zpevněné plochy. Areál je po obvodě oplocen.

Původní stáří objektu nebylo zjištěno, dle odhadu je stáří konstrukce původního RD cca 100 let. Současný majitel zdědil objekt po svých rodičích. V roce 2008 prošel objekt celkovou rekonstrukcí během které došlo k výměně převážné části konstrukcí dlouhodobé životnosti - obvodové zdi, stropy, schodiště a nosná konstrukce střechy. Pro výpočet ceny je počítáno stáří nemovitosti od roku 2008. Běžná údržba je prováděna pravidelně a v potřebném rozsahu. Technický stav objektu je dobrý, dům je užíván k trvalému bydlení. V části předsíně dříve zatékalo do střešní konstrukce, z tohoto důvodu je na stropě předsíně plíseň. Střešní konstrukce je již opravena, sádrokartonový strop zatím ne.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2010
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 205,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	=	101,23 m ²
podkroví a zastřešení:	=	81,20 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	101,23 m ²	2,95 m
podkroví a zastřešení:	81,20 m ²	3,40 m

Obestavěný prostor

1.NP:	(87,15)*(2,95)	=	257,09 m ³
	(14,08)*(2,95+(5,78-3,40)/2)	=	58,29 m ³
podkroví a zastřešení:	(81,20/2*1,4)+((3,4-1,4)/2*81,2/2)+(2,4*81,2/2)+((3,4-	=	215,18 m ³

$$\text{Obestavěný prostor - celkem:} \quad 2,4)/2*81,20/2) = \underline{\underline{530,56 \text{ m}^3}}$$

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 101,23 m²

Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 182,43 m²

Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,80

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stavby 12 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (12 + 15) = \mathbf{0,865}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,865 = \mathbf{0,981}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 1,060**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,205,- \text{ Kč/m}^3 * 0,981 = 2\,163,11 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 530,56 \text{ m}^3 * 2\,163,11 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,060 = 1\,216\,519,22 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 216 519,22 Kč

2. Oceňované pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,060 = 1,060$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	668,-	1,060		708,08	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	277	122	708,08	86 385,76
Stavební pozemek - celkem			122		86 385,76

Oceňované pozemky - zjištěná cena celkem = **86 385,76 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 433 v Záhumní ulici v obci Lanžhot

Věcná hodnota dle THU

Rodinný dům č.p. 433 se nachází na pozemku st. parcela č.277 - zastavěná plocha a nádvoří v ulici Záhumní v části obce Lanžhot a v obci Lanžhot. Objekt rodinného domu je na půdorysu písmene „L”, je nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží, sedlovou střechu s provedenou vestavbou podkrovní. Konstrukci tvoří smíšené a cihelné zdivo. V domě je jedna bytová jednotka vel. 4+kk. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí, oplocení a zpevněné plochy. Areál je po obvodě oplocen.

Původní stáří objektu nebylo zjištěno, dle odhadu je stáří konstrukce původního RD cca 100 let. Současný majitel zdědil objekt po svých rodičích. V roce 2008 prošel objekt celkovou rekonstrukcí během které

došlo k výměně převážné části konstrukcí dlouhodobé životnosti - obvodové zdi, stropy, schodiště a nosná konstrukce střechy. Pro výpočet ceny je počítáno stáří nemovitosti od roku 2008. Běžná údržba je prováděna pravidelně a v potřebném rozsahu. Technický stav objektu je dobrý, dům je užíván k trvalému bydlení. V části předsíně dříve zatékalo do střešní konstrukce, z tohoto důvodu je na stropě předsíně plíseň. Střešní konstrukce je již opravena, sádkartonový strop zatím ne.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
obývací pokoj	17,70 m ²	1,00	17,70 m ²
kuchyň	21,10 m ²	1,00	21,10 m ²
pokoj	15,36 m ²	1,00	15,36 m ²
koupelna	6,44 m ²	1,00	6,44 m ²
chodba	4,71 m ²	1,00	4,71 m ²
technická místnost	2,70 m ²	1,00	2,70 m ²
			68,01 m²
podkroví a zastřešení			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
pokoj	17,12 m ²	1,00	17,12 m ²
pokoj	21,96 m ²	1,00	21,96 m ²
podesta	2,40 m ²	1,00	2,40 m ²
šatna	7,05 m ²	1,00	7,05 m ²
			48,53 m²
			116,54 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	101,23	2,95 m
podkroví a zastřešení	81,15	3,40 m
	182,38 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(87,15) \cdot (2,95) = 257,09$
NP		$(14,08) \cdot (2,95 + (5,78 - 3,40) / 2) = 58,29$
Z	podkroví a zastřešení	$(81,20 / 2 \cdot 1,4) + ((3,4 - 1,4) / 2 \cdot 81,2 / 2) + (2,4 \cdot 81,2 / 2) + ((3,4 - 2,4) / 2 \cdot 81,20 / 2) = 215,18$
	Obestavěný prostor - celkem:	530,56 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	smíšené a betonové pasy
2. Zdivo	smíšené zdivo, tvárnice Ytong
3. Stropy	dřevěné trámové
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytina	keramická pálená taška, pozinkovaný plech
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech

7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	zateplovací systém bez finálního nátěru
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady běžné
11. Schody	dřevěné s dřevěnými stupnicemi
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené
13. Okna	plastová zdvojená
14. Podlahy obytných místností	plovoucí podlaha
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	plynový kotel kombinovaný, krbová vložka
17. Elektroinstalace	světelná, motorová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	studená a teplá v plastu
20. Zdroj teplé vody	EI bojler
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	1x kuchyňská linka se dřezem a myčkou
24. Vnitřní vybavení	1x koupelna
25. Záchod	splachovací záchod
26. Ostatní	digestoř, odvětrání

Jednotková cena	7 000 Kč/m ³
Množství	530,56 m ³
Reprodukční cena	3 713 946 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	304 544	304 544	8,29
2. Zdivo	21,20	787 357	787 357	21,44
3. Stropy	7,90	293 402	293 402	7,99
4. Střecha	7,30	271 118	271 118	7,38
5. Krytina	3,40	126 274	126 274	3,44
6. Klempířské konstrukce	0,90	33 426	33 426	0,91
7. Vnitřní omítky	5,80	215 409	215 409	5,86
8. Fasádní omítky	2,80	103 990	103 990	2,83
9. Vnější obklady	0,50	18 570	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	85 421	85 421	2,33
11. Schody	1,00	37 139	37 139	1,01
12. Dveře	3,20	118 846	118 846	3,24
13. Okna	5,20	193 125	193 125	5,26
14. Podlahy obytných místností	2,20	81 707	81 707	2,22
15. Podlahy ostatních místností	1,00	37 139	37 139	1,01
16. Vytápění	5,20	193 125	193 125	5,26
17. Elektroinstalace	4,30	159 700	159 700	4,35
18. Bleskosvod	0,60	22 284	0	0,00
19. Rozvod vody	3,20	118 846	118 846	3,24
20. Zdroj teplé vody	1,90	70 565	70 565	1,92
21. Instalace plynu	0,50	18 570	18 570	0,51
22. Kanalizace	3,10	115 132	115 132	3,13

23. Vybavení kuchyně	0,50	18 570	18 570	0,51
24. Vnitřní vybavení	4,10	152 272	152 272	4,15
25. Záchod	0,30	11 142	11 142	0,30
26. Ostatní	3,40	126 274	126 274	3,44
Upravená reprodukční cena			3 673 092 Kč	
Množství			530,56 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			6 923 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	101
Užitná plocha (UP)	[m ²]	117
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	530,56
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 923
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 923
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 673 092
Stáří	roků	14
Další životnost	roků	86
Opotřebení	%	14,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	3 158 859

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě obce Vyškov a okolí se pohybuje v rozmezí 1800,- až 3000,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již omezena..

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem ve střední úrovni uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků v místě s napojením na inženýrské sítě ve výši 2000,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	277	122	2 000,00		244 000
Celková výměra pozemků		122	Hodnota pozemků celkem		224 600

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č.p. 433 v Záhumní ulici v obci Lanžhot

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	116,54 m ²
Obestavěný prostor:	530,56 m ³
Zastavěná plocha:	101,23 m ²
Plocha pozemku:	122 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD v obci Velké Bílovice			
Lokalita:	obec Velké Bílovice, ulice Svárov			
Popis:	Rodinný dům je v řadové zástavbě, cihlové konstrukce, částečně podsklepený. Dispozice domů 4+1, koupelna, WC samostatně, chodba. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě: el. energie, veřejný vodovod a kanalizace, plynová přípojka. Ve dvoře je studna s užitkovou vodou. Celková plocha pozemku 260 m ² , z toho zastavěná plocha 140 m ² . Plocha zahrádky výměra 110 m ² a předzahrádka 10 m ² . Užitná plocha dle odhadu : 0,75 * 140 m ² - 15 m ² průjezd budovou = 90 m ²			
Podlaží:	1			
Dispozice:	4+1			
Typ stavby:	zděná			
Pozemek:	260,00 m ²			
Obestavěný prostor:	840,00 m ³			
Užitná plocha:	90,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85			
K2 Velikosti objektu - menší	0,85			
K3 Poloha - srovnatelná	1,00			
K4 Provedení a vybavení - horší	1,05			
K5 Celkový stav - horší	1,15			
K6 Vliv pozemku - větší výměra	0,87			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
				
	Zdroj: www.sreality.cz			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.2.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 400 000	90,00	48 889	0,76	37 156

Název:	RD v obci Tvrdonice			
Lokalita:	obec Tvrdonice, ulice Konec			
Popis:	Dvoupodlažní rodinný dům 5+1 s dvorkem a dvěma parkovacími místy před domem. Dům je zčásti podsklepený, půda je bez vestavby podkroví. Nemovitost je napojena na veřejnou kanalizaci a všechny inženýrské sítě. Vytápění domu je lokální na plyn. Ohřev vody je řešen el. kondenzačním kotlem. Dům je po rekonstrukci. V roce 2019 byla zbudována nová koupelna a WC, nové rozvody vody, nová elektřina v mědi.			

Užitná plocha dle dokumentace : 1.NP : 114,22 m² + podkroví 20,65 m² = 134,87 m²

Podlaží: 2
Dispozice: 5+1
Typ stavby: zděná
Pozemek: 301,00 m²
Obestavěný prostor: 1 100,00 m³
Užitná plocha: 134,87 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - větší	1,10
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - větší výměra	0,85
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj:
www.jihomoravskereality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.2.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 700 000	134,87	42 263	0,68	28 739

Název: RD v obci Lanžhot

Lokalita: obec Lanžhot

Popis: Řadový rodinný dům o dispozici 3+kk ve tvaru "L" se sedlovou střechou, vrátnicí, částečným podsklepením, dvorem a předzahrádkou. Stáří domu je 26 let. V r. 2012 byly původní okna vyměněná za plastová. V r. 2019 provedena rekonstrukce koupelny. Součástí domu je kuchyňská linka s vestavenými spotřebiči - myčka nádobí, el. trouba, varná deska a digestoř. Elektřina je provedena v mědi, voda/odpady - plast. Ohřev vody pomocí elektrického bojleru. Vytápění elektrickými přímotopy ve snížené sazbě. Betonové podlahy s PVC krytinou, dále plovoucí laminátová, dřevěné parkety a dlažba. Interiérové dveře jsou vyrobeny z masivu včetně obložkových zárubní.
 Užitná plocha : 85 m² + 0,50 * 20 m² sklep = 95 m²

Podlaží: 1
Dispozice: 3+kk
Typ stavby: zděná
Pozemek: 219,00 m²
Obestavěný prostor: 600,00 m³
Užitná plocha: 95,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	0,85
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelná	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

K6 Vliv pozemku - větší výměra	0,90			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.2.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]
5 490 000	95,00	57 789	0,65	37 563

Minimální jednotková porovnávací cena	28 739 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	34 486 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	37 563 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	34 486 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	116,54 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 018 998 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 433 v Záhumní ulici v obci Lanžhot	1 216 519,- Kč
2. Oceňované pozemky	86 386,- Kč

Výsledná cena - celkem: **1 302 905,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 302 910,- Kč**

slovy: Jedenmiliontřistadvatisícdevětsetdeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 302 910 Kč

slovy: Jedenmiliontřistadvatisícdevětsetdeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Rodinný dům č.p. 433 v Záhumní ulici v obci Lanžhot	3 158 859,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Oceňované pozemky	285 600,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Rodinný dům č.p. 433 v Záhumní ulici v obci Lanžhot	4 018 998,- Kč

Porovnávací hodnota	4 018 998 Kč
Věcná hodnota	3 444 459 Kč
z toho hodnota pozemku	285 600 Kč

Silné stránky

- + dobrý technický stav objektu RD
- + klidná lokalita vhodná k bydlení
- + blízkost dálnice D2 (Brno-Bratislava)
- + v místě potřebná občanská vybavenost

Slabé stránky

- velmi malá výměra pozemku
- plíseň na SDK stropě ve vstupu 1.NP

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

4 000 000 Kč

slovy: Čtyřimiliony Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných objektů RD v obci Lanžhot a okolí. O obdobné rodinné domy je v místě průměrný zájem. Lokalita je klidná, s potřebnou občanskou vybaveností v docházkové vzdálenosti. Parkování je umožněno v blízkosti RD na příjezdové komunikaci či na vlastním pozemku. Stávající obvyklá cena, zde tržní hodnota, byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla sdělena vlastníkem.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení ceny
obvyklé

4 000 000 Kč

slovy: Čtyřimiliony Kč

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro

určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 4 000 000,- Kč.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, případné skutečnosti snižující přesnost nebyly ke dni zpracování ocenění znalci známy a nebyly též sděleny zadavatelem.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Kristýna Sirová, Ing. Michal Sirový, Ing. Jan Mikloško, Josef Vacík

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím minstrem spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1195-31/2022 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 4.3.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.12.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí ze dne 7.1.2022	3
Mapa oblasti	1
Mapa lokality	1
Snímek katastrální mapy ze dne 23.2.2022	1
Fotodokumentace ze dne 23.2.2022	9

Výpis z katastru nemovitostí ze dne 7.1.2022

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.01.2022 09:15:02

Okres: CE0644 Břeclav

Obec: 584622 Lanžhot

Kat.území: 679119 Lanžhot

List vlastnictví: 1209

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bartoš Tomáš, Záhumní 433/2, 69151 Lanžhot		

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St.	277	122	sastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Lanžhot, č.p. 433, bydlení					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 277					

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

- sajištění úvěru 550.000,-- Kč s příslušenstvím,
- sajištění podmíněné pohledávky na vrácení bezdůvodného obohacení ve stejné výši pro případ neplatnosti smlouvy o úvěru,
- sajištění vrácení půjčené částky pro případ odstoupení od smlouvy o úvěru,
- sajištění případných budoucích nároků, a to 1/ smluvních pokut a veškerých dalších nároků vzniklých ze smlouvy o úvěru a/nebo zástavní smlouvy či v souvislosti s nimi, 2/ náhrady škod vzniklých v důsledku porušení smlouvy o úvěru a/nebo zástavní smlouvy a 3/ nákladů spojených s vymáháním pohledávek ze smlouvy o úvěru a/nebo ze zástavní smlouvy, a to společně do výše jedenapůlnásobku půjčené částky, přitom sajišťované pohledávky mohou vznikat ode dne 31.03.2017 po dobu 228 měsíců

Oprávnění pro

CLEAR BALANCE, s.r.o., Podlipného 942/11, Libeň, 18000
Praha 8, IČO: 24811718

Povinnost k

Parcela: St. 277

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č. CA 100640/2017 ze dne 31.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.04.2017 10:45:00. Zápis proveden dne 27.04.2017; uloženo na prac. Břeclav

V-2787/2017-704

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 21.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2019 12:00:00. Zápis proveden dne 16.07.2019.

V-4226/2019-704

Pořadí k 05.04.2017 10:45

Související zápisy

Závasek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č. CA 100640/2017 ze dne 31.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.04.2017 10:45:00. Zápis proveden dne 27.04.2017; uloženo na prac. Břeclav

V-2787/2017-704

Související zápisy

Závasek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č. CA 100640/2017 ze dne 31.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.04.2017 10:45:00. Zápis

Nemovitosti jsou v držení obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

strana 1

Výpis z katastru nemovitostí ze dne 7.1.2022

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.01.2022 09:15:02

Okres: CE0644 Břeclav Obec: 584622 Lanžhot
Kat.území: 679119 Lanžhot List vlastnictví: 1209
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

proveden dne 27.04.2017; uloženo na prac. Břeclav

V-2787/2017-704

Související zápisy

Započetí výkonu sást. práva dle obč. zák.

Listina Vyrozumění sástavního věřitele o započetí výkonu sást. práva dle obč. zák.
En.: CB 2003012019 (100640/2017) ze dne 15.08.2019. Právní účinky zápisu k
okamžiku 16.08.2019 10:00:00. Zápis proveden dne 26.08.2019; uloženo na prac.
Břeclav

S-3413/2019-704

o Základní sázka a sázka

Sástavce coby povinný nesmí bez předchozího písemného souhlasu sástavního věřitele coby oprávněného nemovitost ani její část sázit ani sázit sástavním právem ve prospěch třetí osoby, jiným věcným právem ve prospěch třetí osoby ani výhradou ve prospěch třetí osoby. Toto trvá po dobu trvání uvedeného sástavního práva.

Oprávnění pro

CLMAR BALANCE, SM, Podlipného 942/11, Libeň, 18000
Praha 8, RČ/ICO: 24811718

Povinnost k

Parcela: St. 277

Listina Smlouva o sázce sástavního práva podle obč. z., č. CA 100640/2017 ze dne
31.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.04.2017 10:45:00. Zápis proveden
dne 27.04.2017; uloženo na prac. Břeclav

V-2787/2017-704

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby sástavního věřitele postoupením pohledávky
ze dne 21.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2019 12:00:00. Zápis
proveden dne 16.07.2019.

V-4226/2019-704

Pořadí k 05.04.2017 10:45

o Sástavní právo a rozhodnutí správního orgánu

k sázce pohledávky:

Existující, dle platebního výměru č.j. 47004/12354/19/130/CE ze dne 20.3.2019 ve výši
16.030,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/ICO: 000000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Břeclav, Husova
2994/1, 69002 Břeclav

Povinnost k

Parcela: St. 277

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o sázce sástavního práva (§
104i zákona č. 582/1991 Sb.) 47004-220/8070/22.08.2019-01241/HUB-1 ze dne
22.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2019 13:09:41. Zápis proveden
dne 13.09.2019.

V-5534/2019-704

Pořadí k 22.08.2019 13:09

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a uposornění

Nemovitosti jsou v zemním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.
strana 2

Výpis z katastru nemovitostí ze dne 7.1.2022 (strana 2)

Výpis z katastru nemovitostí ze dne 7.1.2022

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.01.2022 09:15:02

Okres: CE0644 Břeclav Obec: 584622 Lanžhot
Kat.území: 679119 Lanžhot List vlastnictví: 1209
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Číslo řízení	Vztah k
o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu	
OO-1/2017-704	

E. Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 23.01.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.01.2009.

Pro: Bartoš Tomáš, Záhumní 433/2, 69151 Lanžhot

V-203/2009-704

RČ/IČO:

F. Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 07.01.2022 09:30:32

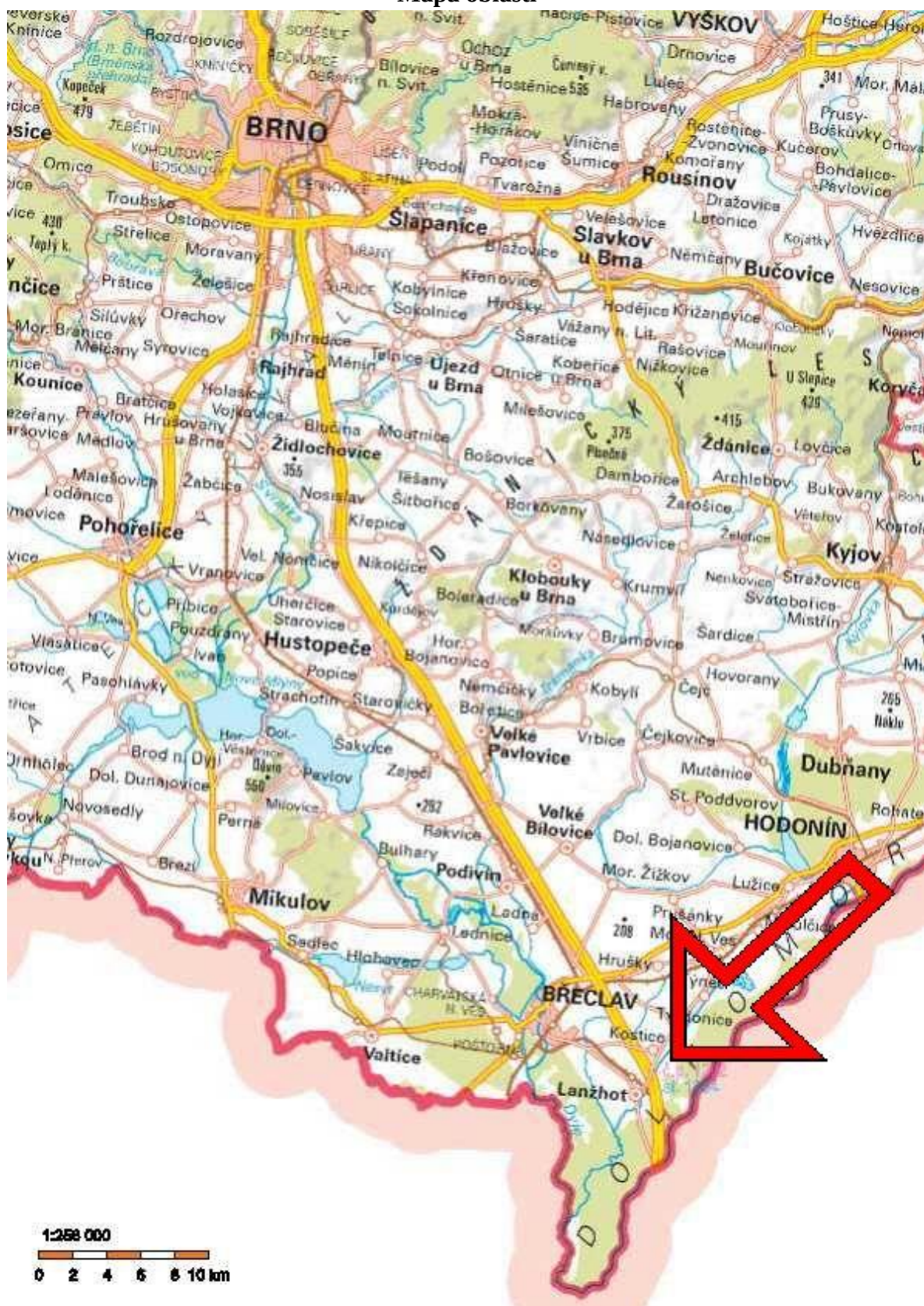
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.
strana 3

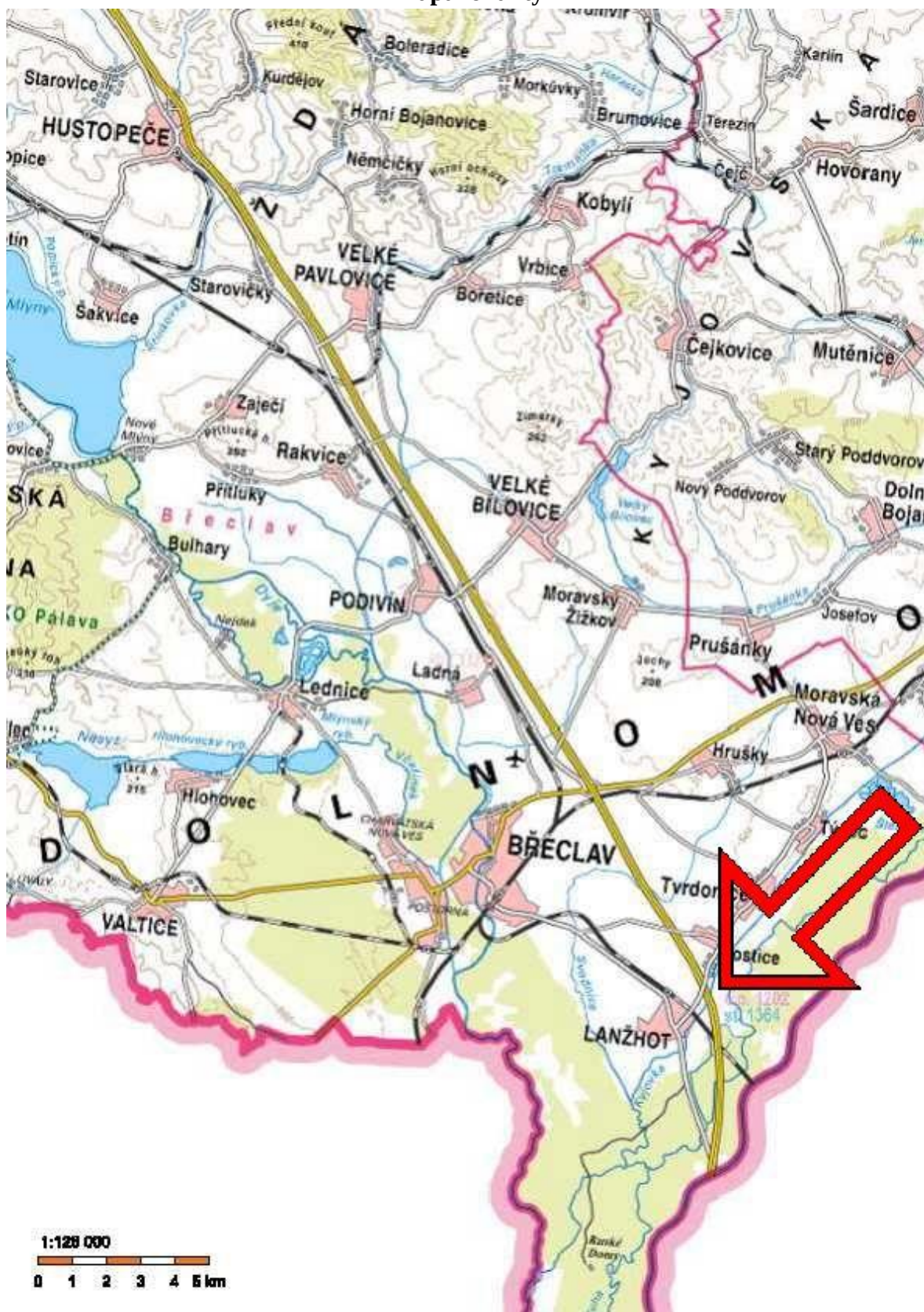
Výpis z katastru nemovitostí ze dne 7.1.2022 (strana 3)

Mapa oblasti



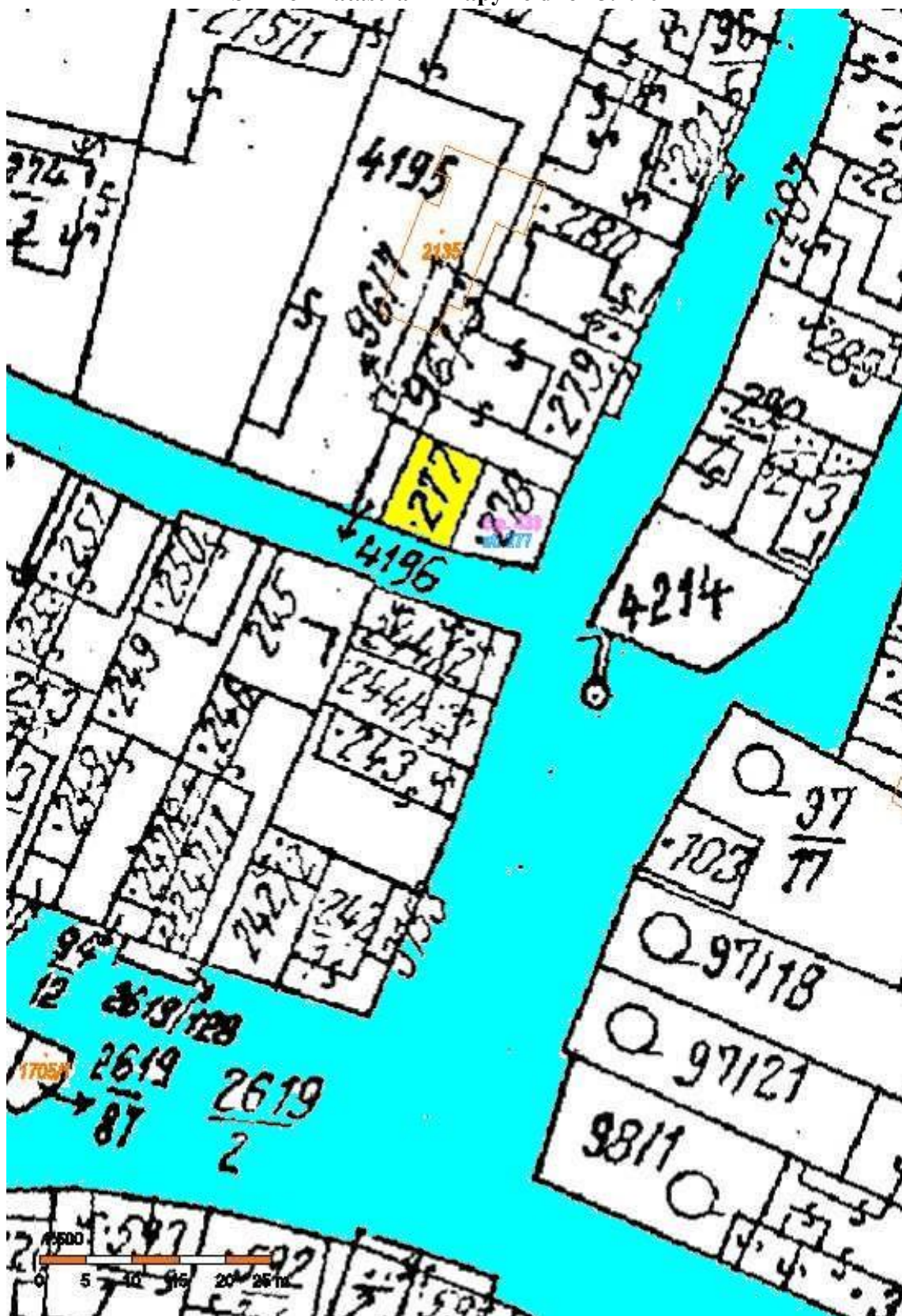
Mapa oblasti

Mapa lokality



Mapa lokality

Snímek katastrální mapy ze dne 23.2.2022

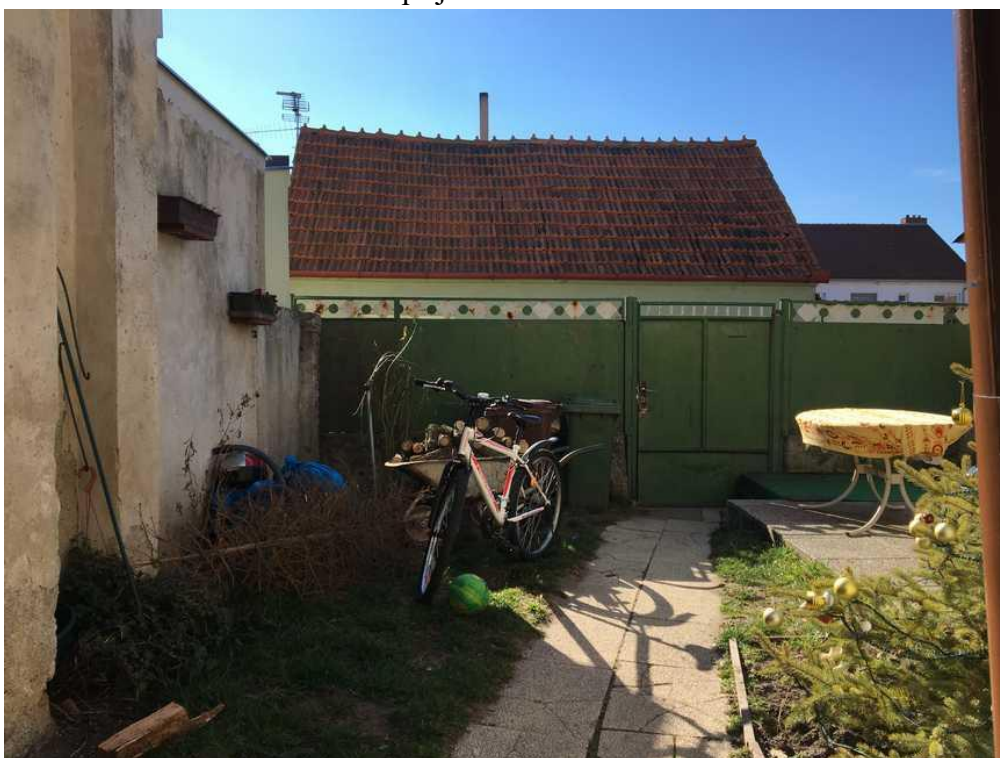


žlutě oceňovaná parcela, modře příjezdová cesta

Fotodokumentace ze dne 23.2.2022



příjezdová cesta



pohled ze dvora

Fotodokumentace ze dne 23.2.2022



pohled ze dvora



pohled ze dvora

Fotodokumentace ze dne 23.2.2022



1.NP kuchyňská linka



1.NP jídelní kout

Fotodokumentace ze dne 23.2.2022



1.NP obývací pokoj

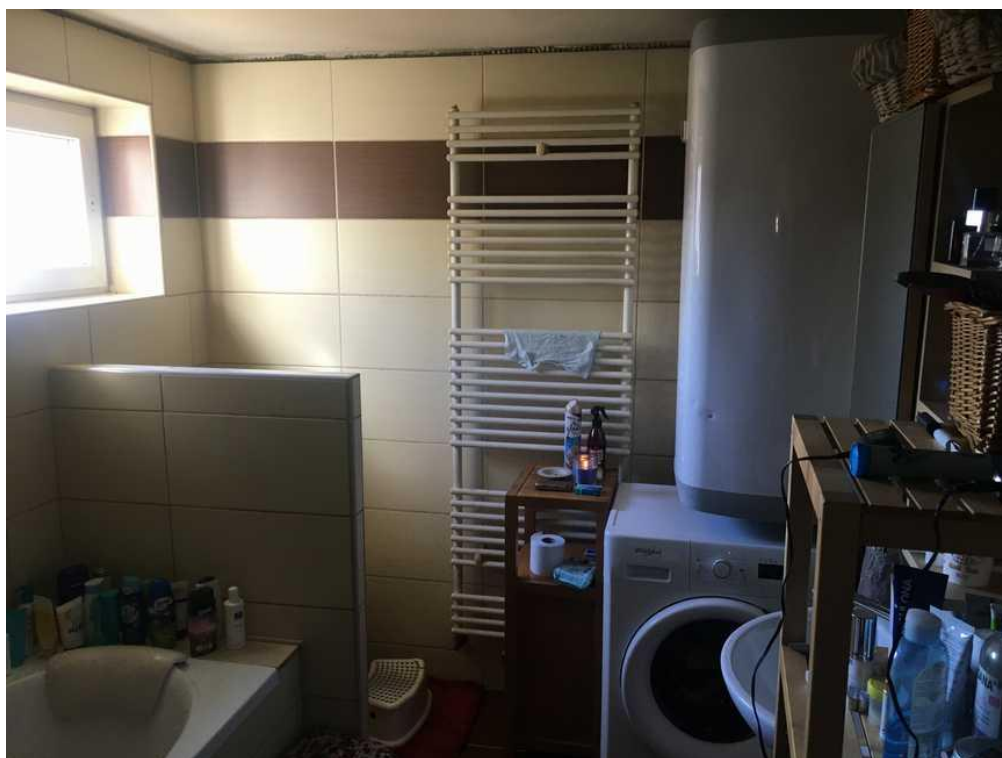


2.NP obývací pokoj

Fotodokumentace ze dne 23.2.2022



1.NP ložnice



1. NP koupelna

Fotodokumentace ze dne 23.2.2022

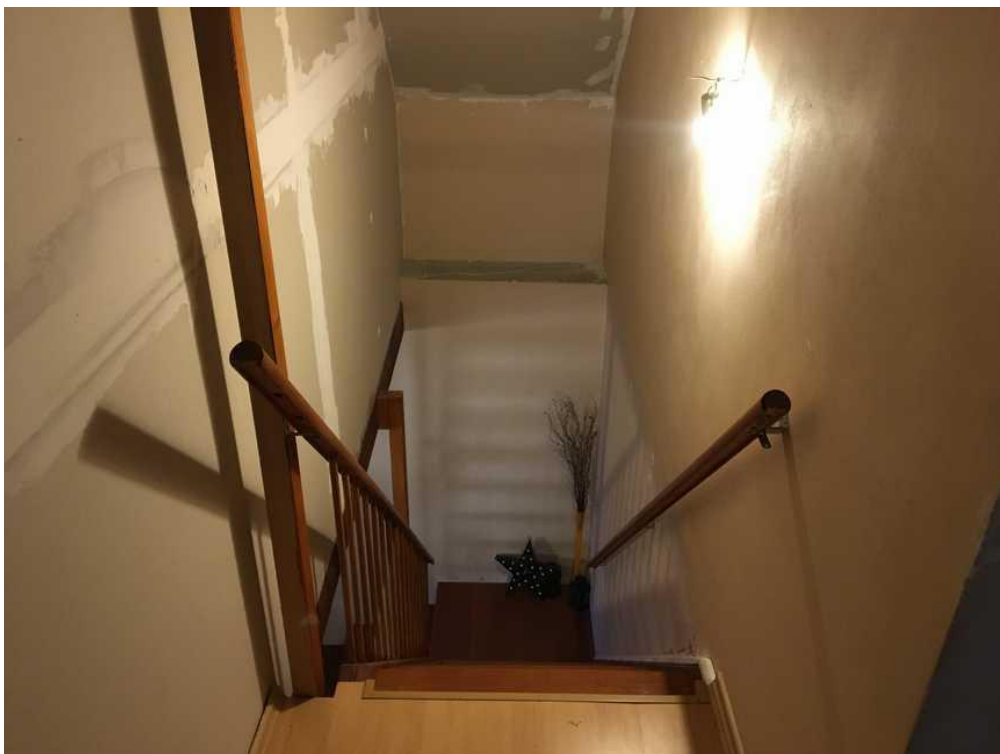


1.NP koupelna



1.NP koupelna

Fotodokumentace ze dne 23.2.2022

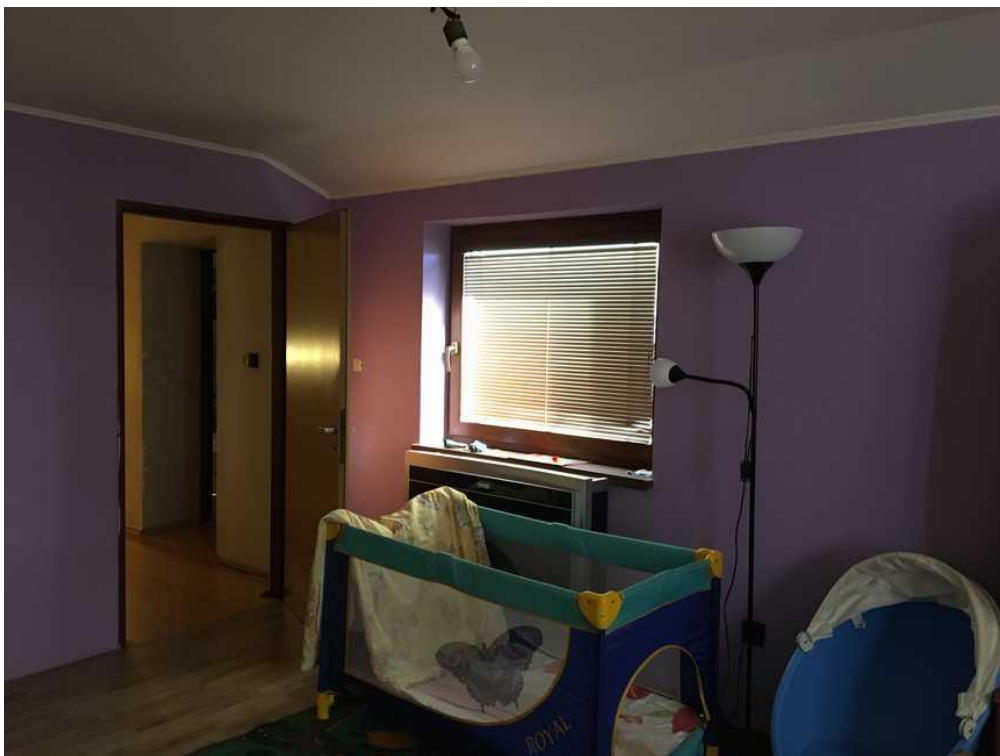


podkroví schodiště



podkroví šatna

Fotodokumentace ze dne 23.2.2022



podkroví pokoj



podkroví pokoj

Fotodokumentace ze dne 23.2.2022



podkrovní pokoj



1.NP plíseň na stropě