

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 17949-166/2023

Zadavatel znaleckého posudku: Mgr. Zuzana Zajícová
Hovorany 865
696 12 Hovorany

insolvenční správce dlužníka Karel Beneš,
Horní Dubňany 45, 671 73 Horní Dubňany

Číslo jednací: KSCB 27 INS 6403 / 2022

Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Horní Dubňany 45, 671 73 Horní Dubňany, okres Znojmo

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 03.01.2023

Zpracováno ke dni: 03.01.2023

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 24 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 02.02.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 45 a pozemků parc. č. 116, 117/1, 117/2, 117/3 v obci Horní Dubňany, okres Znojmo, katastrální území Horní Dubňany, zapsáno na LV č. 409.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

- výpisy z katastru nemovitostí ze dne 28.04.2022
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 03.01.2023
- snímek katastrální mapy
- územní plán obce Horní Dubňany
- místní šetření ze dne 03.01.2023
- pořízená fotodokumentace
- informace a údaje sdělené objednatelem
- inzerce na internetových realitních webech
- vlastní databáze realizovaných prodejů, pronájmů a nabízených nemovitostí
- kupní smlouvy k realizovaným prodejům podobných nemovitostí
- technické řešení programu INEM

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 45
Adresa předmětu ocenění:	Horní Dubňany 45, 671 73 Horní Dubňany, okres Znojmo
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Znojmo
Obec:	Horní Dubňany
Ulice:	
Katastrální území:	Horní Dubňany

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 03.01.2023. Nemovitost byla zpřístupněna za pomoci zámečnicka. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Beneš Karel, č. p. 45, 67173 Horní Dubňany

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 45 a pozemků parc. č. 116, 117/1, 117/2, 117/3 v obci Horní Dubňany, okres Znojmo, katastrální území Horní Dubňany, zapsáno na LV č. 409.

4. Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace nebyla předložena.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaná stavba je vystavěna jako rodinný dům. Jedná se o samostatně stojící objekt. Stavba má jedno nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený. Má vybudované obytné podkroví.

Původní stáří stavby není známo a nebylo dohledáno, odhadem činí asi 80 roků. Odhadem před 8-10 lety byla provedena generální rekonstrukce objektu a bylo vybudováno obytné podkroví. Vyměněny byly veškeré prvky krátkodobé životnosti a ošetřeny prvky dlouhodobé životnosti.

Stavba je situována ve tvaru písmene „L“. Základy jsou patrně smíšené, objekt je patrně cihlové konstrukce, možnost smíšeného zdiva. Stropy jsou s rovným podhledem v přízemí, v podkroví šikmé, se sádrokartonovým podhledem. Střecha je sedlová s vikýři, krytinu tvoří pálená taška

a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější plášť je zateplen polystyrenem s probarvenou omítkou, v severní štítové části a v oblasti soklu není omítka provedena.

Dispozice rodinného domu je 3+1 v přízemí, 4+kk v podkroví. Dispozičně se jedná o nestandardně řešený rodinný dům, uspořádání místností je řešeno neobvyklým způsobem. Přízemí se svoji úpravou jeví spíše pro hromadné ubytování. V podkroví je pak samostatný byt.

1. PP		
Příslušenství	Sklep	18,00 m ²
1. NP		
Ostatní prostory	Zádveří	4,60 m ²
Ostatní prostory	Chodba	11,60 m ²
Pokoj	Pokoj	12,10 m ²
Ostatní prostory	Technická místnost	4,70 m ²
Ostatní prostory	Chodba	3,60 m ²
Koupelna, WC	Předsín WC	8,90 m ²
Koupelna, WC	WC	0,90 m ²
Koupelna, WC	WC	0,90 m ²
Ostatní prostory	Technická místnost	1,40 m ²
Pokoj	Pokoj	11,00 m ²
Pokoj	Pokoj	20,60 m ²
Kuchyně	Kuchyně	14,90 m ²
Ostatní prostory	Chodba	12,30 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	13,00 m ²
Příslušenství	Garáž	37,60 m ²
Ostatní prostory	Schodiště s halou	11,10 m ²
Ostatní prostory	Kotelna	5,60 m ²
Podkroví		
Ostatní prostory	Chodba	10,60 m ²
Pokoj	Pokoj	16,10 m ²
Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	47,10 m ²
Ostatní prostory	Chodba	15,20 m ²
Pokoj	Pokoj	18,20 m ²
Pokoj	Pokoj	18,00 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	10,70 m ²
Koupelna, WC	WC	1,80 m ²
Ostatní prostory	Šatna	7,90 m ²
Ostatní prostory	Sklad	2,40 m ²
Podlahová plocha		285,20 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		340,80 m ²

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s trojsklem. Příslušenství oken tvoří žaluzie. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů s elektrickým sporákem v přízemí, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči v podkroví. Koupelna je

v přízemí nedokončená – chybí kompletní obklady, dlažba a zařízení, jsou zde dvě samostatné závěsné toalety. V podkroví je v koupelně rohová vana, umyvadlo, bidet a je zde samostatná závěsná toaleta. Interiérové dveře jsou převážně dřevěné, v části plastové a v části kovové, zárubně jsou obložkové a vchodové dveře jsou plastové s bezpečnostními prvky. Podlahové krytiny jsou tvořeny laminátovou plovoucí podlahou, koberci nebo keramickou dlažbou.

Do domu je zavedena elektřina z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Funkčnost přípojek nebyla ověřena. Vytápění zajišťuje plynový kotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťují bojler.

Stav objektu lze charakterizovat jako velmi dobrý, po celkové rekonstrukci. Je třeba provést dokončovací práce – fasádní omítka v severní části domu a dokončení soklu, koupelna v přízemí. Závažné závady nebo nedostatky nebyly zjištěny. Stavba je patrně dlouhodobě neobydlená a nevytápěná, nelze vyloučit možnost dílčího poškození rozvodů tepla nebo vody z důvodu mrazu.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 1299 m². Sklon pozemku je rovinný nebo jen velmi mírně svažité. Pozemek je oplocený zděným plotem, montovaným betonovým plotem. Venkovní úpravy dále tvoří zpevněné dlážděné plochy a v zadní části pozemku elektrická brána. Součástí pozemku jsou trvalé porosty, asi 90 ks thují.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě, druhá možnost přístupu je po nezpevněné cestě z druhé strany pozemku. Rodinný dům je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami. Občanská vybavenost je v obci minimální - obchod. Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. Je zde zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Oceňovaný pozemek je zatížen věcným břemenem zřízení a provozování vedení – zřízení distribuční soustavy spočívající v umístění kabelového vedení NN a pojistkové skříně. Oprávnění EG.D, a.s, IČ: 28085400, povinný pozemek parc. č. 116. Věcné břemeno nemá vliv na obvyklou cenu objektu.

Tabulkový popis rodinného domu

Typ rodinného domu	samostatný objekt
Počet nadzemních podlaží	1 + podkroví
Podsklepení	částečné
Dům byl postaven v roce	odhadované stáří 80 a více let
Rozsah rekonstrukce domu	cca před 8-10 lety byla provedena generální rekonstrukce objektu a bylo vybudováno obytné podkroví, vyměněny byly veškeré prvky krátkodobé životnosti a ošetřeny prvky dlouhodobé životnosti
Základy	patrně smíšené
Konstrukce	cihlová, možnost smíšeného zdiva
Stropy	se sádkartonovými podhledy
Střecha	sedlová s vikýři
Krytina střechy	pálená taška
Klempířské prvky	pozinkované
Vnější omítky	plášť je zateplen polystyrenem s probarvenou omítkou, v severní části objektu chybí, úprava soklů není provedena
Vnitřní omítky	štukové
Vady domu	bez závažných závad, fasádní omítky v severní části domu chybí, dokončení soklu chybí, koupelna v přízemí v hrubém stavu

Popis vnitřních prostor

Dispozice	přízemí 3+1, podkroví 4+kk, nestandardní uspořádání
Typ oken	plastová s trojsklem
Příslušenství oken	žaluzie
Koupelna(y)	sprchové kouty / rohová vana, umyvadlo, bidet
Toaleta(y)	umyvadlo, závěsné toalety
Vstupní dveře	plastové s bezpečnostními prvky
Typ zárubní	obložkové

Vnitřní dveře

Popis místností a rozměry v m²

převážně dřevěné, v části plastové či kovové

1. PP		
Příslušenství	Sklep	18,00 m ²
1. NP		
Ostatní prostory	Zádveří	4,60 m ²
Ostatní prostory	Chodba	11,60 m ²
Pokoj	Pokoj	12,10 m ²
Ostatní prostory	Techn. místnost	4,70 m ²
Ostatní prostory	Chodba	3,60 m ²
Koupelna, WC	Předsíň	8,90 m ²
Koupelna, WC	WC	0,90 m ²
Koupelna, WC	WC	0,90 m ²
Ostatní prostory	Techn. místnost	1,40 m ²
Pokoj	Pokoj	11,00 m ²
Pokoj	Pokoj	20,60 m ²
Kuchyně	Kuchyně	14,90 m ²
Ostatní prostory	Chodba	12,30 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	13,00 m ²
Příslušenství	Garáž	37,60 m ²
Ostatní prostory	Schodiště	11,10 m ²
Ostatní prostory	Kotelna	5,60 m ²
Podkroví		
Ostatní prostory	Chodba	10,60 m ²
Pokoj	Pokoj	16,10 m ²
Pokoj	Obývací pokoj s kk	47,10 m ²
Ostatní prostory	Chodba	15,20 m ²
Pokoj	Pokoj	18,20 m ²
Pokoj	Pokoj	18,00 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	10,70 m ²
Koupelna, WC	WC	1,80 m ²
Ostatní prostory	Šatna	7,90 m ²
Ostatní prostory	Skład	2,40 m ²
Podlahová plocha		285,20 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		340,80 m ²

Elektřina

Vodovod

Svod splašek

Plynovod

Řešení vytápění v domě

Topná tělesa

z rozvodné sítě

obecní vodovod

veřejná kanalizace

ano

plynový kotel

závěsné radiátory

Řešení ohřevu vody v domě	bojlery
Podlahy v domě	kuchyně: laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba místnosti: laminátová plovoucí podlaha, koberce chodba: keramická dlažba, koberce koupelna, wc: keramická dlažba
Popis stavu	velmi dobrý, po celkové rekonstrukci, nutnost dokončovacích prací

Tabulkový popis pozemku rodinného domu

Velikost pozemku	1299 m ²
Trvalé porosty	okrasné dřeviny, 90x thúje
Vedlejší stavby	-
Sklon pozemku	rovinatý, mírně svažité
Oplocení	zděný plot, betonový montovaný plot, elektrická brána
Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě, druhý přístup po nezpevněné obecní cestě

Tabulkový popis okolí

Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
Poloha v obci	střední část obce
Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů
Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
Spojení a parkovací možnosti	zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku

Tabulkový popis ostatní

Věcná břemena	zřizování a provozování vedení – zřízení distribuční soustavy spočívající v umístění kabelového vedení NN a pojistkové skříně,
---------------	--

věcné břemeno nemá vliv na obvyklou cenu objektu

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 03.01.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
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, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZC_v = **1 905,00 Kč/m²**

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZC_v * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **350,00 Kč/m²**

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	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	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: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,648}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,01
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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - -	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,071}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T * I_P = 0,694}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T * I_P = 1,071}$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. PP	$5,0*3,6 =$	18,00	2,10 m
1. NP	$15,4*9,8+7,0*6,7+7,3*6,7 =$	246,73	2,40 m
podkroví	$15,4*9,8+7,0*6,7 =$	197,82	2,60 m
		462,55 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1. PP	$(5,0*3,6)*(2,10+0,3) =$	43,20
NP	1. NP	$(15,4*9,8+7,0*6,7)*(2,40+0,5) =$	573,68
NP		$(7,3*6,7)*(2,50) =$	122,28
Z	zastřešení	$(15,4*9,82*(1,3+2,5/2)) =$	385,63
Z		$(7,0*6,7*(1,3+2,1/2)) =$	110,22
Z		$(7,3*6,7)*(1,0/2) =$	24,46

Obestavěný prostor - celkem: **1 259,47 m³**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	smíšené	S	100
2. Zdivo	cihla	S	100
3. Stropy	SDK podhledy	S	100
4. Střecha	střecha sedlová	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	100
8. Fasádní omítky	zateplení s probarvenou omítkou	S	90
8. Fasádní omítky	chybí	C	10
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	70
10. Vnitřní obklady	chybí	C	30
11. Schody	železobetonové, keramická dlažba	S	100

12. Dveře	dřevěné, plastové, kovové	S	100
13. Okna	plastová s izolačním trojsklem	N	100
14. Podlahy obytných místností	laminátová plovoucí podlaha, koberce	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba, koberce	S	100
16. Vytápění	ústřední topení, plynový kotel	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	studená a teplá	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojlery	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	kompletní odkanalizování	S	100
23. Vybavení kuchyně	2x kuchyňská linka se spotřebiči	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout, rohová vana, bidet	N	100
25. Záchod	závěsné splachovací toalety	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	90	1,00	2,52
8. Fasádní omítky	C	2,80	10	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	70	1,00	1,61
10. Vnitřní obklady	C	2,30	30	0,00	0,00
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	N	4,10	100	1,54	6,31
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					99,55
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9955

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,24	80	175	45,71	3,7665
2. Zdivo	S	21,20	100,00	1,00	21,20	21,30	80	140	57,14	12,1708
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	7,94	8	140	5,71	0,4534
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,34	8	110	7,27	0,5336
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,42	8	60	13,33	0,4559
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	0,90	8	55	14,55	0,1310
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,83	8	65	12,31	0,7177
8. Fasádní omítky	S	2,80	90,00	1,00	2,52	2,53	8	45	17,78	0,4498
10. Vnitřní obklady	S	2,30	70,00	1,00	1,61	1,62	8	40	20,00	0,3240
11. Schody	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,00	8	140	5,71	0,0571
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,21	8	65	12,31	0,3952
13. Okna	N	5,20	100,00	1,54	8,01	8,05	8	65	12,31	0,9910
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,21	8	47	17,02	0,3761
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,00	8	47	17,02	0,1702
16. Vytápění	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,22	8	35	22,86	1,1933
17. Elektroinstalace	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,32	8	37	21,62	0,9340
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,21	8	35	22,86	0,7338
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,91	8	30	26,67	0,5094
21. Instalace plynu	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	8	35	22,86	0,1143
22. Kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,11	8	45	17,78	0,5530
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	8	22	36,36	0,1818
24. Vnitřní vybavení	N	4,10	100,00	1,54	6,31	6,34	8	45	17,78	1,1273
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	8	45	17,78	0,0533
Opotřebení:										26,4 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9955
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8220
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 764,24
Plná cena: 1 259,47 m ³ * 5 764,24 Kč/m ³	=	7 259 887,35 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 26,4 % /100)	*	0,736
Nákladová cena stavby CS_N	=	5 343 277,09 Kč
Koeficient pp	*	1,071
Cena stavby CS	=	5 722 649,76 Kč
Rodinný dům - zjištěná cena	=	5 722 649,76 Kč

2. Ocenění venkovních úprav

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům	5 722 649,76 Kč
Celkem	5 722 649,76 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	5 722 649,76
3,50 % z ceny staveb	* 0,0350

Ocenění venkovních úprav - zjištěná cena = 200 292,74 Kč

3. Pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 1\,299,00 \text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * S_{vp}) / S_{vp}$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,299,00) / 1\,299,00 = \mathbf{0,954}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,071}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,071 = \mathbf{1,071}$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	350,-	1,071		374,85

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	117/3	96	374,85	
	Redukční koeficient R = 0,954			357,61	34 330,56
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	117/2	145	374,85	
	Redukční koeficient R = 0,954			357,61	51 853,45
§ 4 odst. 1	zahrada	117/1	201	374,85	
	Redukční koeficient R = 0,954			357,61	71 879,61
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	116	857	374,85	
	Redukční koeficient R = 0,954			357,61	306 471,77
Stavební pozemky - celkem			1 299		464 535,39

Pozemky - zjištěná cena celkem	=	464 535,39 Kč
---------------------------------------	---	----------------------

4. Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
zerav obrovský			10 roků	90,00 ks
Jehličnaté keře I	530,-		530,-	47 700,-
Součet:				47 700,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny				= 28 620,- Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem	=	28 620,- Kč
--	---	--------------------

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům	5 722 650,- Kč
2. Ocenění venkovních úprav	200 293,- Kč
3. Pozemky	464 535,- Kč
4. Trvalé porosty	28 620,- Kč

Výsledná cena - celkem: 6 416 098,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 6 416 100,- Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Horní Dubňany č.p. 45, okres Znojmo

Horní Dubňany č.p. 45, okres Znojmo						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Horní Dubňany č.p. 45, okres Znojmo	285.2 m ²	velmi dobrý, dokončovací úpravy	1299 m ²	dvojaráž	-
1	Alfonse Muchy č.p. 35/9, Ivančice, okres Brno-venkov	322 m ²	velmi dobrý	476 m ²	garáž, drobná vedlejší stavba	-
2	Družstevní č.p. 1158, Moravský Krumlov, okres Znojmo	240 m ²	velmi dobrý	1500 m ²	garáž	-
3	Hartvíkovice č.p. 65, okres Třebíč	250 m ²	velmi dobrý	408 m ²	průjezd	-
4	Mohelno č.p. 457, okres Třebíč	207 m ²	velmi dobrý	600 m ²	bazén, vedlejší stavby	-

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	18 633,54 Kč	1	1.1	0.98	1.05	0.92	0.97	1	1.01010756	18 447,08 Kč
2	24 875,00 Kč	1	1.1	1.02	1.05	1.02	0.98	1	1.17762876	21 122,96 Kč
3	22 360,00 Kč	1	1	1.02	1.05	0.91	1	1	0.97461	22 942,51 Kč
4	28 937,20 Kč	1	1.05	1.04	1.05	0.93	1.05	1	1.1196549	25 844,75 Kč
Celkem průměr										22 089,33 Kč
Minimum										18 447,08 Kč
Maximum										25 844,75 Kč
Směrodatná odchylka - s										3 110,78 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										18 978,54 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										25 200,11 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita										
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha										
K3 - Koeficient úpravy: stav										
K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku										
K5 - Koeficient úpravy: jiné										
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce										
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										

Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorku č. 1, 3 a oceňované nemovitosti.

Srovnávaný vzorek č. 2 má relativně lepší vlastnosti – především lepší polohu a je v lepším stavu, z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) výrazněji vyšší než 1.

Srovnávaný vzorek č. 4 má relativně lepší vlastnosti – především lepší polohu, je v lepším stavu a má lepší příslušenství, z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) výrazněji vyšší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$22\,089,33 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 285 \text{ m}^2$$

$$= 6\,295\,458 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

6 295 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Horní Dubňany č.p. 45, okres Znojmo						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Horní Dubňany č.p. 45, okres Znojmo	285.2 m ²	velmi dobrý, dokončovací úpravy	1299 m ²	dvojaráž	-
1	Alfonse Muchy č.p. 35/9, Ivančice, okres Brno-venkov	322 m ²	velmi dobrý	476 m ²	garáž, drobná vedlejší stavba	-
2	Družstevní č.p. 1158, Moravský Krumlov, okres Znojmo	240 m ²	velmi dobrý	1500 m ²	garáž	-
3	Hartvíkovice č.p. 65, okres Třebíč	250 m ²	velmi dobrý	408 m ²	průjezd	-
4	Mohelno č.p. 457, okres Třebíč	207 m ²	velmi dobrý	600 m ²	bazén, vedlejší stavby	-

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	18 633,54 Kč	1	18 633,54 Kč
2	24 875,00 Kč	1	24 875,00 Kč
3	22 360,00 Kč	1	22 360,00 Kč
4	28 937,20 Kč	1	28 937,20 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	18 633,54 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	28 937,20 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.55
Sřední hodnota			23 701,44 Kč
Medián			23 617,50 Kč
Rozdíl max-min			10 303,66 Kč

Základní cena: 23 701,44 Kč/m²

Úprava ceny: 23 701,44 Kč * 0,9500 = 22 516,37 Kč/m²

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

22 516,37 Kč/m²

* 285 m²

= 6 417 165 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

6 417 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Horní Dubňany č.p. 45, okres Znojmo						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Horní Dubňany č.p. 45, okres Znojmo	285.2 m ²	velmi dobrý, dokončovací úpravy	1299 m ²	dvojaráž	-
1	Alfonse Muchy č.p. 35/9, Ivančice, okres Brno-venkov	322 m ²	velmi dobrý	476 m ²	garáž, drobná vedlejší stavba	-
2	Družstevní č.p. 1158, Moravský Krumlov, okres Znojmo	240 m ²	velmi dobrý	1500 m ²	garáž	-
3	Hartvíkovice č.p. 65, okres Třebíč	250 m ²	velmi dobrý	408 m ²	průjezd	-
4	Mohelno č.p. 457, okres Třebíč	207 m ²	velmi dobrý	600 m ²	bazén, vedlejší stavby	-

Vyloučení extrémní hodnoty

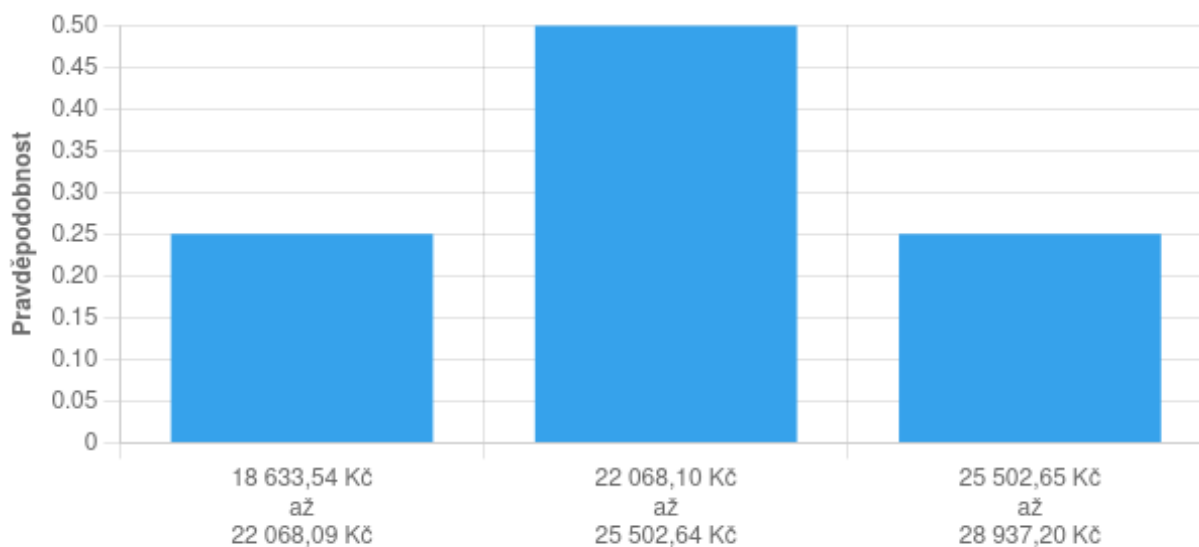
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	18 633,54 Kč	1	18 633,54 Kč
2	24 875,00 Kč	1	24 875,00 Kč
3	22 360,00 Kč	1	22 360,00 Kč
4	28 937,20 Kč	1	28 937,20 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	18 633,54 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	28 937,20 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.55
Aritmetický průměr			23 701,44 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
18 633,54 Kč	až	22 068,09 Kč	1	0.25
22 068,10 Kč	až	25 502,64 Kč	2	0.5
25 502,65 Kč	až	28 937,20 Kč	1	0.25

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 22 068,10 Kč/m² do 25 502,64 Kč/m²
 * 285 m²

od 6 289 409,00 Kč do 7 268 252,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 6 289 000 Kč do 7 268 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

6 416 100,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání

Metoda porovnání pomocí indexů

6 295 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

6 417 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 6 289 000 Kč do 7 268 000 Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny.

Cena dle tržního porovnání po zaokrouhlení

6 300 000,- Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 45 a pozemků parc. č. 116, 117/1, 117/2, 117/3 v obci Horní Dubňany, okres Znojmo, katastrální území Horní Dubňany, zapsáno na LV č. 409.

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


6 300 000,- Kč

Slovy: Šestmilionůtřistatisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Mgr. Tomáš Doležal, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 02.02.2023



Mgr. Tomáš Doležal

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 17949-166/2023 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z katastru nemovitostí – výtah

ortofoto mapa

situace v mapě

fotodokumentace předmětu ocenění

srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí – výtah



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.04.2022 09:26:00
Kraj: Jihomoravský kraj
Kres: CZ0647 Znojmo Obec: 594083 Horní Dubňany
Území: 642843 Horní Dubňany List vlastnictví: 409
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Beneš Karel, č.p. 45, 67173 Horní Dubňany		

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
116	857	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Horní Dubňany, č.p. 45, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: 116				
117/1	201	zahrada		zemědělský půdní fond
117/2	145	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
117/3	96	ostatní plocha	neplodná půda	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti 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 ve výši 1.365.000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: 116, Parcela: 117/1, Parcela: 117/2, Parcela: 117/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 403/02246/12/2/01 ze dne
30.07.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.07.2012.

V-4897/2012-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 2.220.000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: 116, Parcela: 117/1, Parcela: 117/2, Parcela: 117/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 403/03134/13/2/01 ze dne
10.06.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.06.2013.

V-4098/2013-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

zařízení distribuční soustavy spočívající v umístění kabelového vedení NN a pojistkové
skříně

Oprávnění pro

EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,
RČ/IČO: 28085400

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.04.2022 09:26:00

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 594083 Horní Dubňany
Kat.území: 642843 Horní Dubňany List vlastnictví: 409
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 116

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. ZN-014330027638/002 ze dne 04.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2014 08:51:44. Zápis proveden dne 19.11.2014.

V-12099/2014-713

Požadí k 21.10.2014 08:51

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 62 795,00 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Znojmo, Videňská
třída 701/31, 66902 Znojmo

Povinnost k

Parcela: 116, Parcela: 117/1, Parcela: 117/2, Parcela: 117/3

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Č.j.: 47015-220/8030/06.02.2019-00166/1026/18/dv - 1 ze dne 06.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2019 15:01:43. Zápis proveden dne 28.02.2019.

V-1175/2019-713

Požadí k 06.02.2019 15:01

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění daňové pohledávky ve výši 207.273 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody
98/4, Brno-město, 60200 Brno

Povinnost k

Parcela: 116, Parcela: 117/1, Parcela: 117/2, Parcela: 117/3

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1743985/21/3020-00540-709218 pro Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, ÚzP Znojmo ze dne 20.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2021 14:04:59. Zápis proveden dne 12.05.2021; uloženo na prac. Znojmo

V-3802/2021-713

Požadí k 20.04.2021 14:04

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1743985/21/3020-00540-709218 pro Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, ÚzP Znojmo ze dne 20.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2021 14:04:59. Zápis proveden dne 12.05.2021; uloženo na prac. Znojmo

V-3802/2021-713

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1743985/21/3020-00540-709218 pro Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, ÚzP Znojmo ze dne 20.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2021 14:04:59. Zápis proveden dne 12.05.2021; uloženo na prac. Znojmo

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.04.2022 09:26:00

Okres: CE0647 Znojmo Obec: 594083 Horní Dubňany
Kat.území: 642843 Horní Dubňany List vlastnictví: 409
v kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-2302/2021 -29 ze dne 04.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2021 11:23:36. Zápis proveden dne 08.06.2021; uloženo na prac. Znojmo Z-3954/2021-713

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení k rozhodnutí č.j. 124 EX 2302/2021-29 ze dne 04.06.2021. Právní moc ke dni 24.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2021 12:01:25. Zápis proveden dne 02.08.2021; uloženo na prac. Znojmo Z-5064/2021-713

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Beneš Karel, č.p. 45, 67173 Horní Dubňany, RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 23550/21-16 k 16 EXE 2993/2021-9 (spojeno do řízení 204 EX 9313/21) ze dne 13.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2021 13:56:01. Zápis proveden dne 18.10.2021; uloženo na prac. Praha Z-36822/2021-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 116, Parcela: 117/1, Parcela: 117/2, Parcela: 117/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 8 č.j. 204 EX-23550/2021 -120 ze dne 18.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2021 14:40:07. Zápis proveden dne 20.10.2021; uloženo na prac. Znojmo Z-6808/2021-713

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení k rozhodnutí č.j. 204 EX 23550/2021-120 ze dne 18.10.2021. Právní moc ke dni 07.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2021 22:33:52. Zápis proveden dne 16.12.2021; uloženo na prac. Znojmo Z-8346/2021-713

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Dohoda o vypořádání SJM ze dne 10.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2015 16:02:25. Zápis proveden dne 11.08.2015. V-9210/2015-713

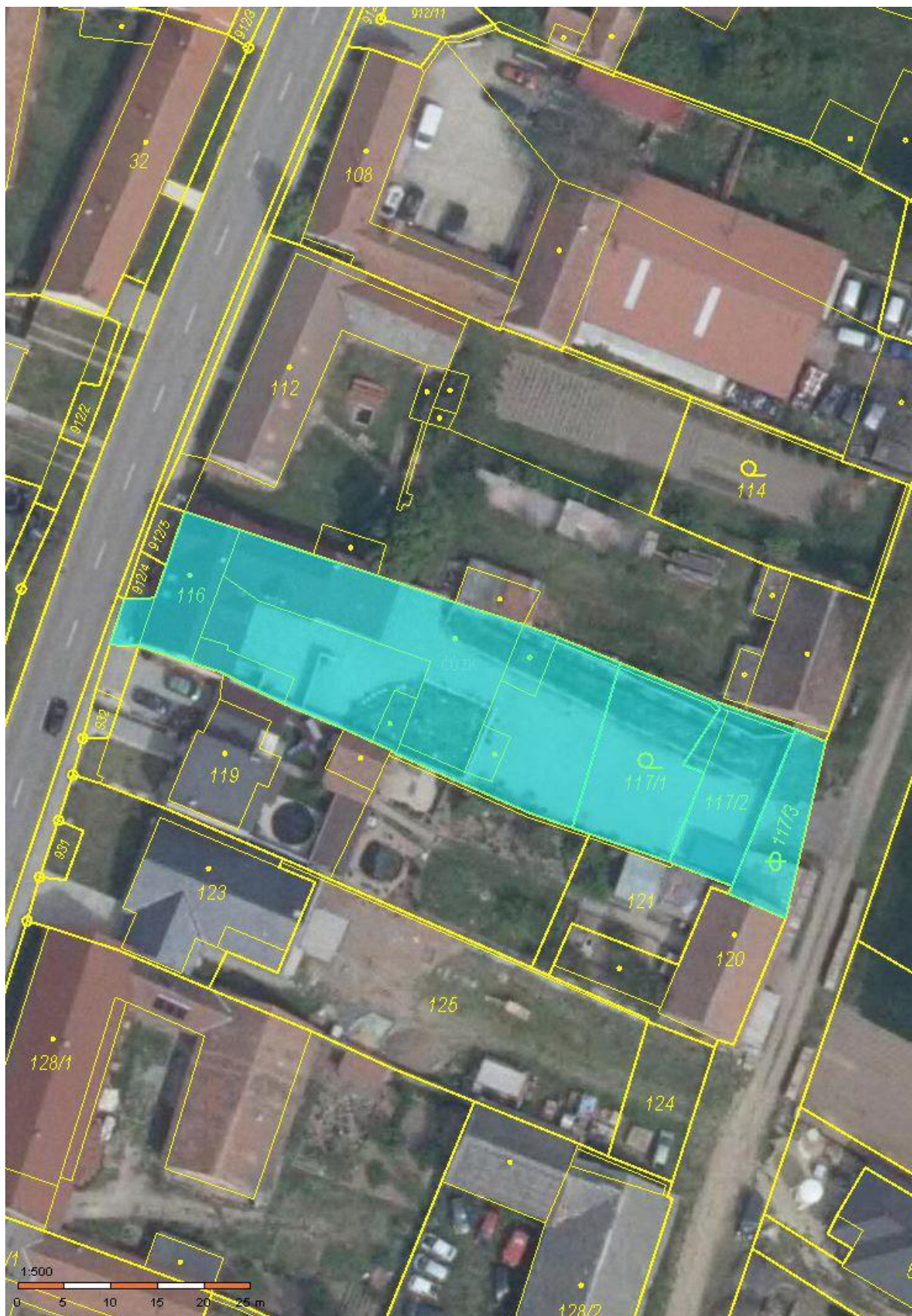
Pro: Beneš Karel, č.p. 45, 67173 Horní Dubňany RČ/IČO: [REDAKCE]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

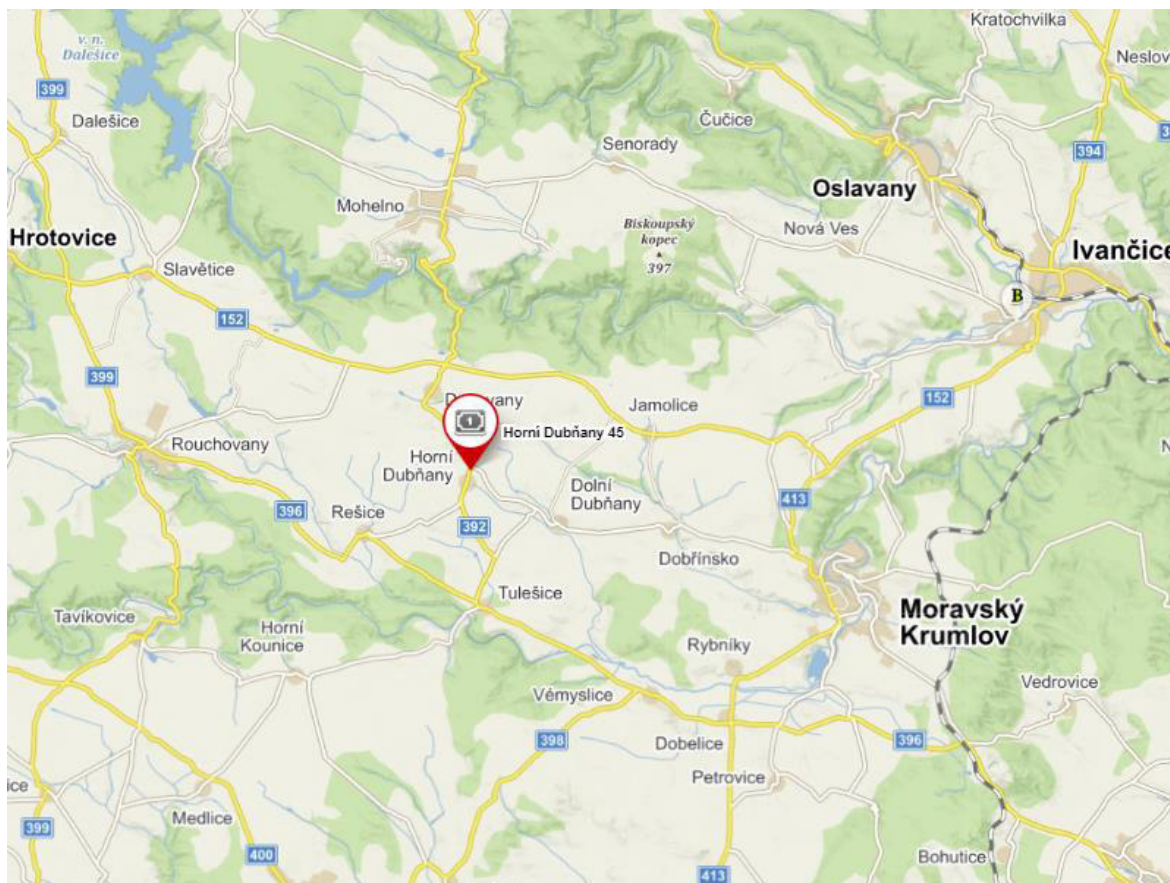
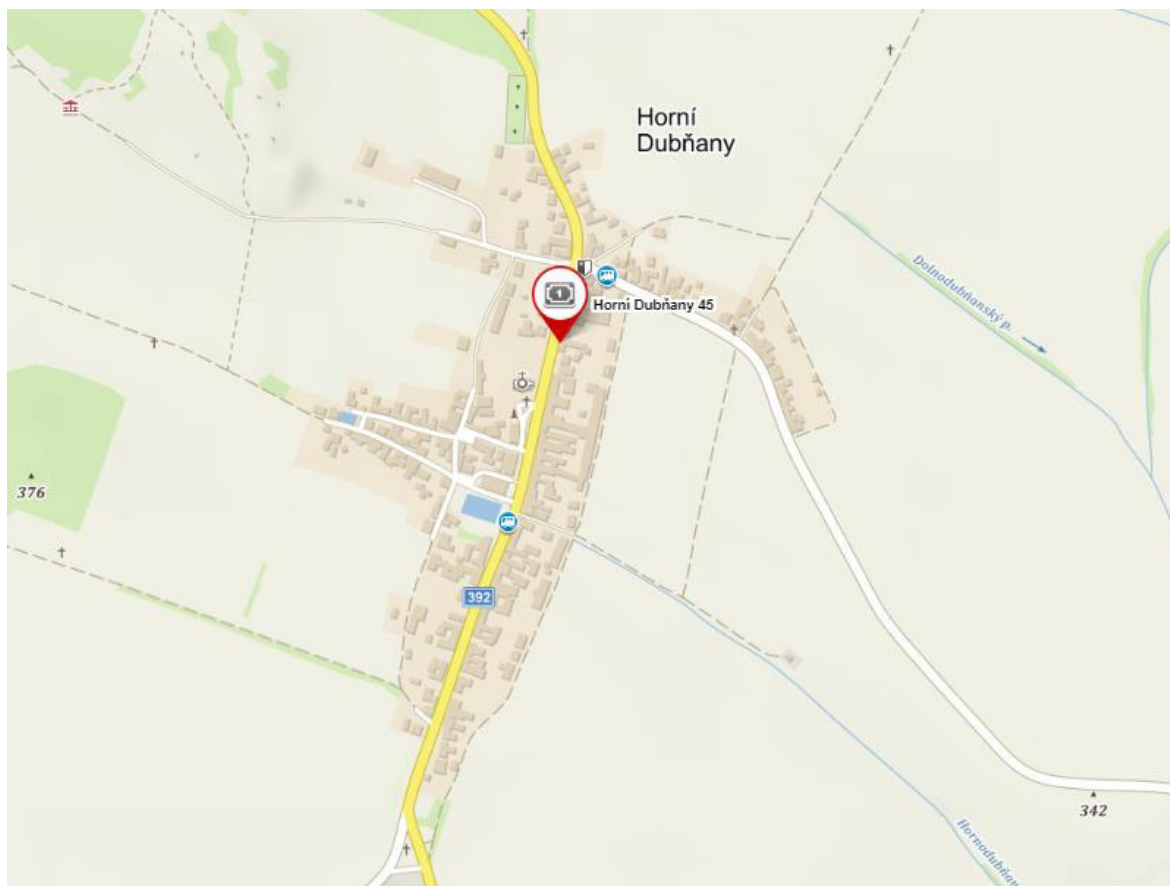
Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
---------	------	-------------

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.
strana 14

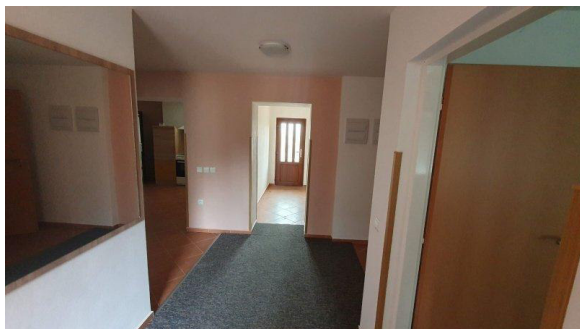
Ortofoto mapa



Situace v mapě



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

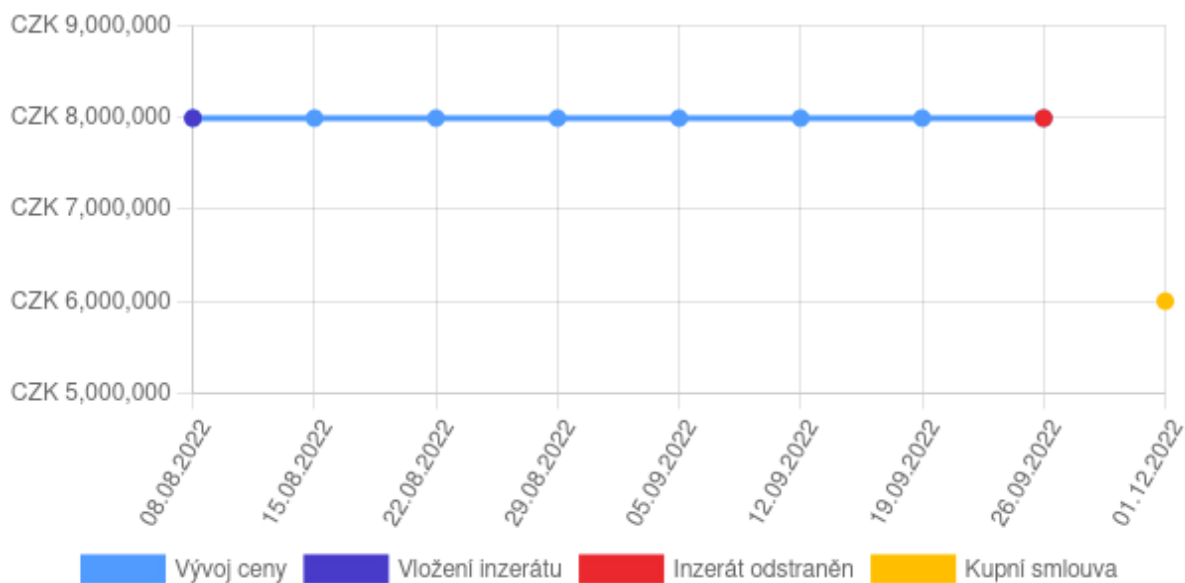


Rodinný dům, 322 m², Alfonse Muchy č.p. 35/9, Ivančice, okres Brno-venkov

Celková cena: 6 000 000 Kč

Lokalita: Alfonse Muchy č.p. 35/9, Ivančice, okres Brno-venkov

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

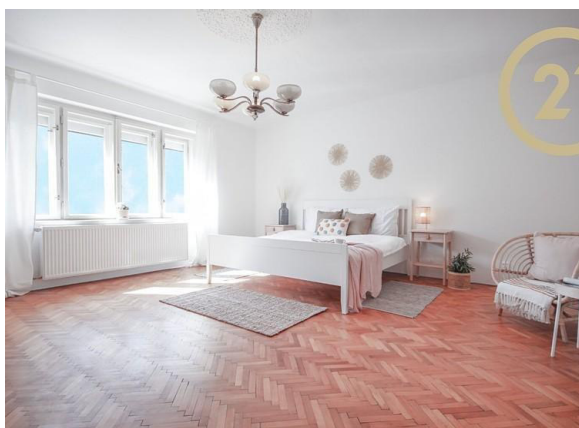


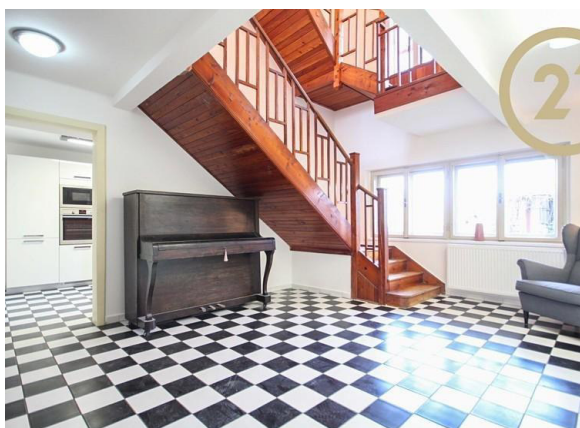
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Alfonse Muchy č.p. 35/9, Ivančice, okres Brno-venkov	Cena dle KS	6 000 000 Kč
Číslo řízení	V-19481/2022-703	Datum podpisu KS	01.12.2022
Poznámka k ceně	včetně poplatků, včetně provize	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	476 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V a 400V, 230V
Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Plynový kotel, Ústřední vytápění	Užitná plocha	322 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod, Připojení ke studni
Podlahová plocha	322 m ²		

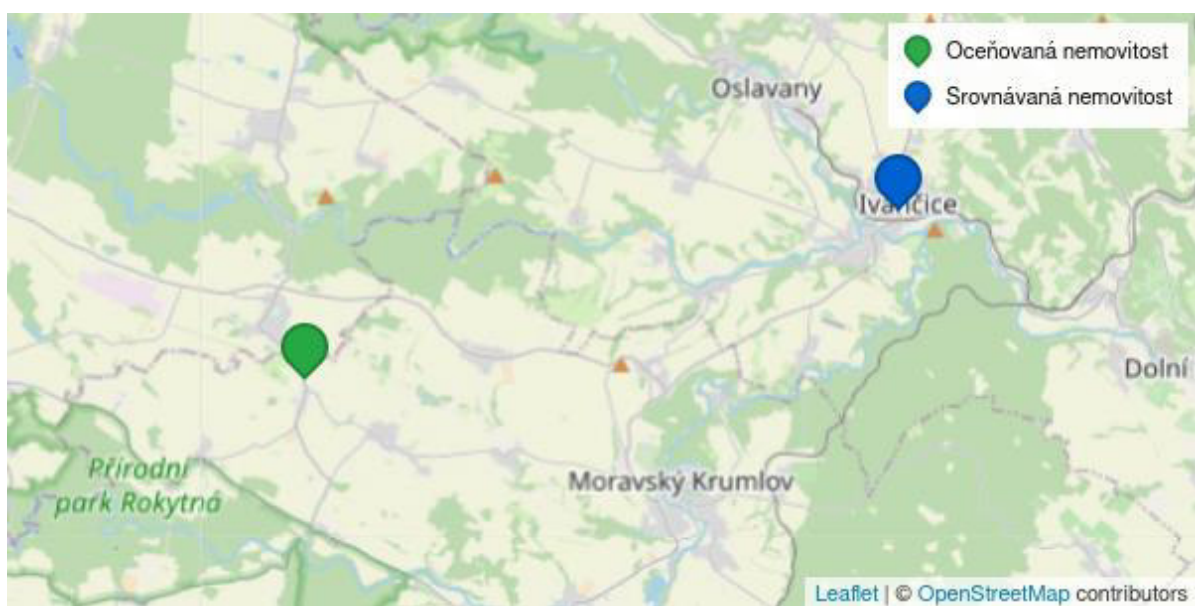
ZLEVNĚNO Ve výhradním zastoupení nabízíme prodej řadového RD v Ivančicích po rekonstrukci, v klidné části obce na ulici Alf. Muchy. Dům je atypický s velice příjemnou atmosférou ve výborném stavu. - RD cihlový, 3. nadzemní podlaží, v řadové zástavbě - Garáž, veranda - Zastavěná plocha a nádvoří 214 m², zahrada 262 m² - Napojen na veškeré IS + vlastní studna s už. vodou (kopaná 6,5m) - vytápění: elektrokotlem, krby + lokální topidlo na dřevo, v koupelně 2.NP v podlaze topná rohož, - Po rozsáhlé rekonstrukci (kompletní výměna rozvodů sítí: elektřiny včetně vypínačů a zásuvek, vody, ústřední topení, kanalizace.) - Venkovní žaluzie v přední části domu. - 2x kuchyně (v přízemí moderní kuchyně se vstupem na zahradu, v 2. NP stylová kachlová kamna) - 2x WC, 1x bidet, 1x sprchový kout, 1x vana - Prádelna, sušárna, technická místnost. - Na dvorku zahradní domek a nová slepičárna - Interiér domu je podtržen krásným dřevěným schodištěm a ochozem v patře. - **KOMPLETNÍ OBČANSKÁ VYBAVENOST - KLIDNÁ SLEPÁ ULICE** Odkaz na virtuální prohlídku: <https://my.matterport.com/show/?m=zqUXfsMRKok> Volný ihned.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Rodinný dům, 240 m², Družstevní č.p. 1158, Moravský Krumlov, okres Znojmo

Celková cena: 5 970 000 Kč

Lokalita: Družstevní č.p. 1158, Moravský Krumlov, okres Znojmo

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



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

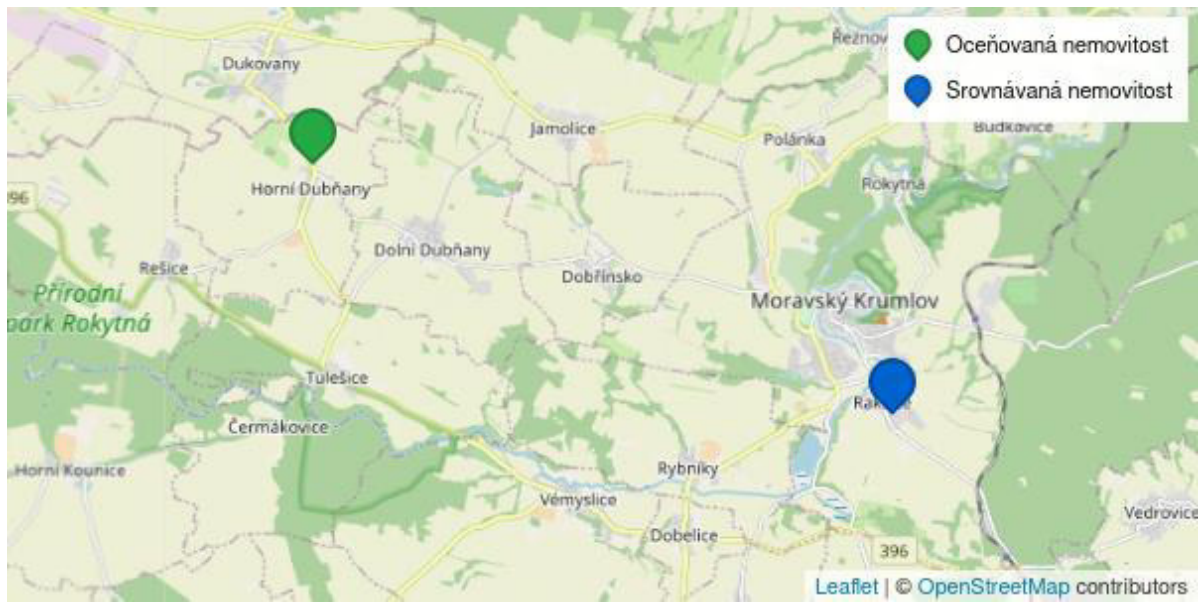
Lokalita	Družstevní č.p. 1158, Moravský Krumlov, okres Znojmo	Cena dle KS	5 970 000 Kč
Číslo řízení	V-510/2022-713	Datum podpisu KS	18.01.2022
Poznámka k ceně	6 490 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1500 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Užitná plocha	240 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Podlahová plocha	240 m ²

Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům 5+kk s pozemkem 1500 m² a vlastní garáží v obci Moravský Krumlov, část obce Rakšice. Dům byl postaven v roce 2000 a od této doby byl obývaný a udržovaný až do roku 2019. Je napojen na veškeré inženýrské sítě a skládá se z jednoho nadzemního podlaží, jednoho podzemního podlaží a podkroví. V prvním nadzemním podlaží se nachází vstupní hala s chodbou, odkud je přístup do tří neprůchozích pokojů, obývacího pokoje s kuchyňským koutem, koupelny a samostatného WC. V podkroví se nachází jeden velký pokoj, ze kterého je přístup do dalšího půdního prostoru, který je možno dokončit a vytvořit tak až dvě další obytné místnosti. V prvním podzemním podlaží se nachází technická místnost (kotelna), dvě sklepní místnosti využívané jako dílna, dvě skladové místnosti. Moravský Krumlov disponuje veškerou občanskou vybaveností a nachází se 35 km od Brna a 33 km od Znojma. Parkování přímo ve vlastní garáži, nebo na pozemku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

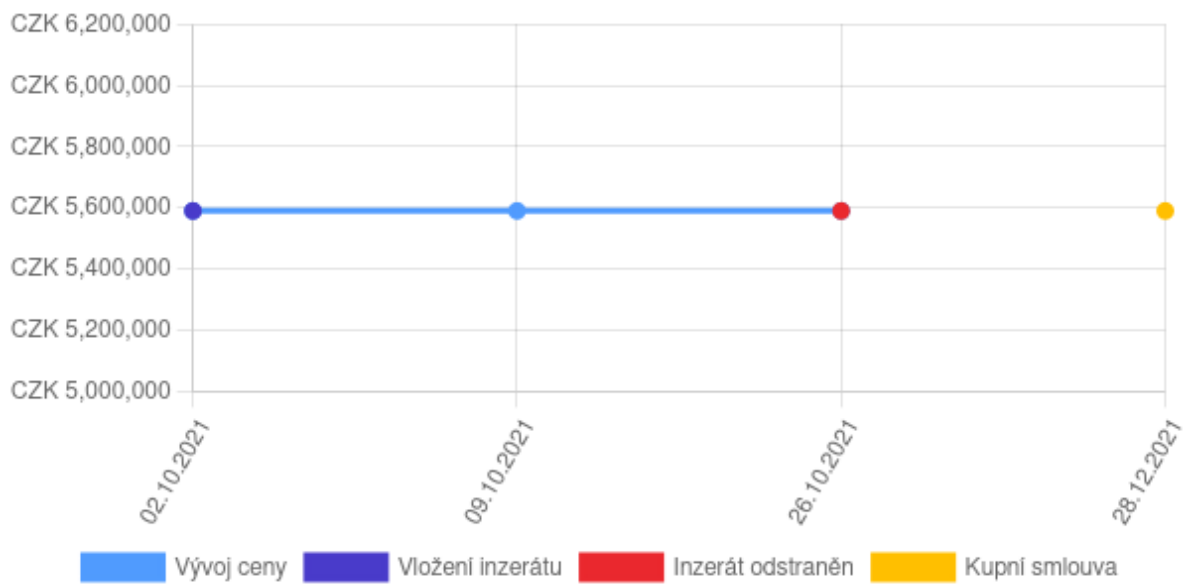


Rodinný dům, 250 m², Hartvíkovice č.p. 65, okres Třebíč

Celková cena: 5 590 000 Kč

Lokalita: Hartvíkovice č.p. 65, okres Třebíč

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



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

Lokalita	Hartvíkovice č.p. 65, okres Třebíč	Cena dle KS	5 590 000 Kč
Číslo řízení	V-8515/2021-710	Datum podpisu KS	28.12.2021
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	408 m ²
Stav	Po rekonstrukci	Typ objektu	Patrový
Zastavěná plocha	133 m ²	Užitná plocha	250 m ²
Podlahová plocha	250 m ²		

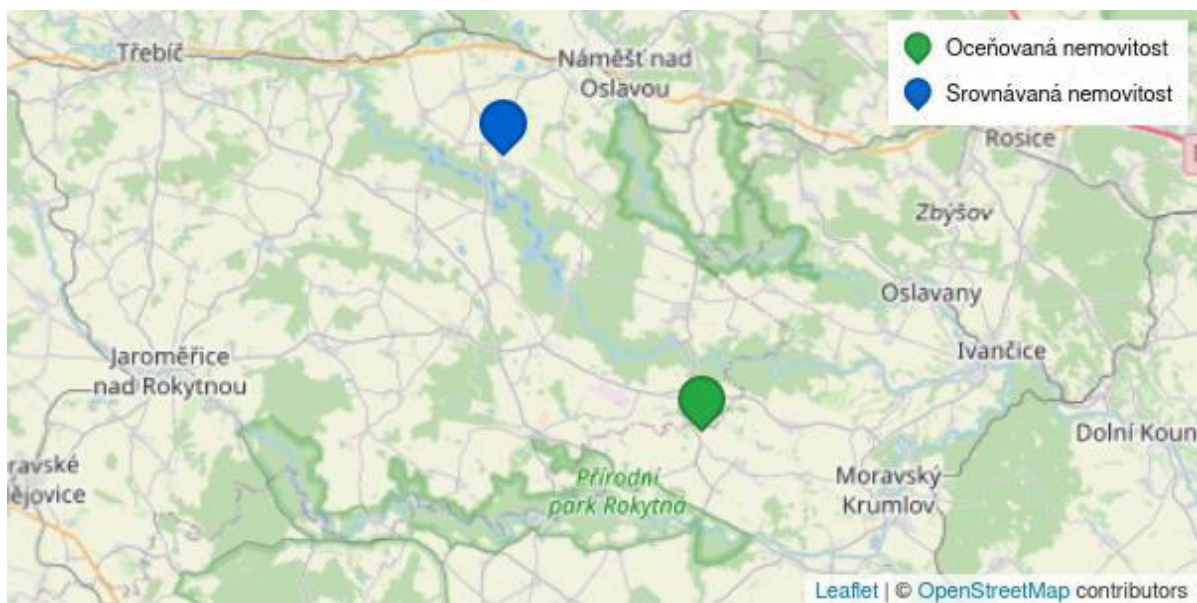
Rodinný dům čp. 65 se stavebním pozemkem se nachází v centru obce. Pozemek p.č. St. 77 o výměře 408 m² je přístupný ze zpevněné komunikace místního významu. V dané lokalitě jsou vybudovány veškeré inženýrské sítě - veřejný vodovod, kanalizace, plynovodní řád, elektrická síť a tyto jsou na hranici pozemku. Obec Hartvíkovice s počtem obyvatel 548 patří mezi středně velké obce venkovského typu na poměry ČR. Výhodou obce je její umístění nedaleko přehrady Dalešice na trase Třebíč – Brno, asi 15 km východně od Třebíče a 15 km jižně od D1 exit 162. Obec má základní občanskou vybavenost spočívající v obchodech se základními potravinami, MŠ, ZŠ 1st., sportovním zařízením a sídlem základní lékařské péče. Obec nemá centrální ČOV. Jedná se o klidné venkovské prostředí bez negativních vlivů. Původní rodinný dům čp. 65 z 20. let minulého století po kompletní rekonstrukci (z původního objektu zůstaly nosné zdi, stropy a krov, který byl kompletně sanován, zdivo dodatečně izolované. Ostatní konstrukce jsou nové. Zdivo v tl. do 60 cm dodatečně izolované, stropy s rovným omítaným podhledem, sedlový krov doplněný o vikýře, dřevěné modřínové schodiště bez podstupnic. Krytina z pálených tašek, klempířské konstrukce z poplastovaného plechu. Venkovní zateplená fasáda, vnitřní štukové omítky, v podkroví SDK stropy a stěny se zateplením. Betonové podlahy kryté modřínovými palubkami, doplněné o keramickou dlažbu na sociálních zařízeních a na chodbě. Nadstandardní keramické obklady koupelen, WC a kolem kuch. linky. Vnitřní dřevěné dveře do obložkových zárubní, dřevěná okna v části Euro a trojsklo, v části dřevěná kastlová z masivních profilů (modřín). Schody ze suterénu ze dvora kamenné. Vytápění objektu je ústřední, TČ vzduch voda a podlahové vytápění, ohřev TUV je zajištěn TČ. Rozvody vody, kanalizace a elektroinstalace a slaboproudu jsou ve standardním rozsahu. V objektu jsou 2 koupelny - jedna s hydromasážní vanou, závěsné WC a standardní umyvadla. Objekt realizován v nadstandardním provedení zejména jsou řešeny detaily masivního dřevěného modřínové obložení interiérů, doplněné o zámečnické prvky kovářského zpracování. Příslušenství objektu tvoří masivní dřevěná venkovní pergola na kamenných základech a podestě ze dvora, zpevněné plochy dvora a přípojky IS. Dispoziční řešení: vstupní chodba, 3 skladové místnosti, koupelna s vanou, sprchovým koutem a wc, kuchyň propojená s jídelnou a obývacím prostorem s přímým vstupem na terasu a zahradu, pracovna. Z terasy vstup do kotelny a další skladové místnosti. V patře se nachází 3 pokoje, koupelna s vanou, wc a otevřeným sprchovým koutem a další samostatné wc. Dům je částečně podsklepený.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Rodinný dům, 207 m², Mohelno č.p. 457, okres Třebíč

Celková cena: 5 990 000 Kč

Lokalita: Mohelno č.p. 457, okres Třebíč

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

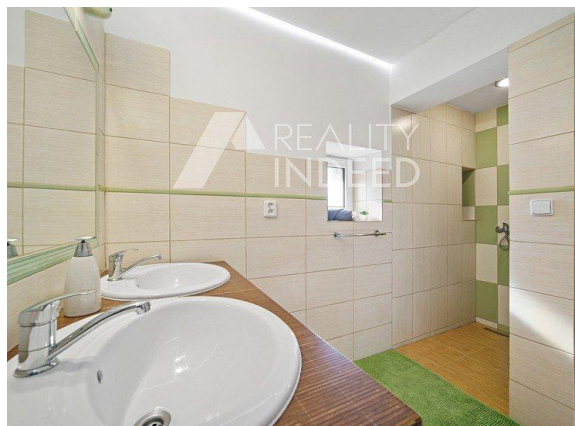
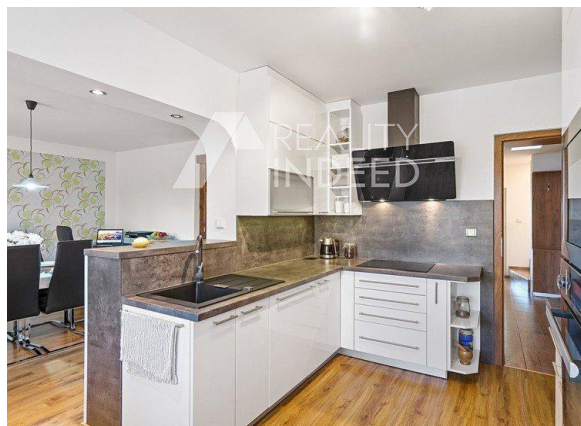


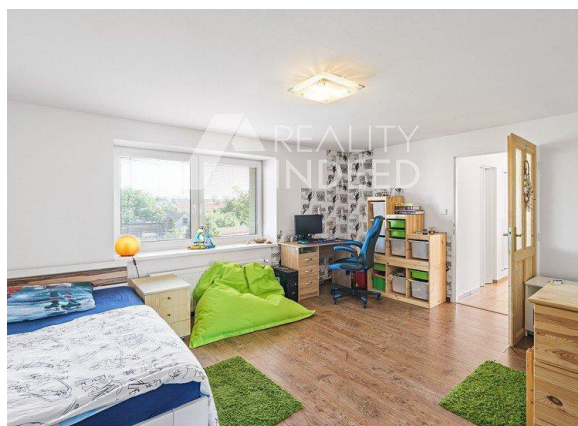
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Mohelno č.p. 457, okres Třebíč	Cena dle KS	5 990 000 Kč
Číslo řízení	V-1356/2022-710	Datum podpisu KS	04.03.2022
Poznámka k ceně	5 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	600 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Užitná plocha	207 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Podlahová plocha	207 m ²

Sníte o rodinném domě s krásnou zahradou a bazénem? O místě, kde budete mít svůj klid, ale nebude to úplně na samotě? Splňte si s námi svůj sen. Představujeme vám zrekonstruovaný rodinný dům o velikosti 4+kk v městysi Mohelno. Náš rodinný dům leží na pozemku o velikosti 600 metrů čtverečních, z toho celková užitná plocha tvoří 207 metrů čtverečních. Stavba je zrekonstruovaná. Postupně zde od roku 2004 majitelé kompletně opravili jak interiér, tak exteriér: fasádu včetně zateplení, elektřinu, vodu, podlahy, ale také topení, koupelnu a wc, kuchyni i omítky. Komín je nově vyvložkovaný nerezem. V kuchyni najdete linku vyrobenou na míru. Dům je podsklepený, takže o skladovací prostory nebudete mít nouzi. Dům prodáváme vybavený. Zahrada je orientovaná na jižní stranu, má prostornou pergolu i bazén a prakticky celoročně se zde vaše děti i vy zabavíte. Městys Mohelno má strategické postavení. Není ani malé, ani velké a zároveň dobře dostupné. Jen 5 kilometrů odsud leží Dukovany s krásným zámekem, ale také širokou nabídkou pracovních míst. Nebo město Ivančice je pouhých 15 kilometrů daleko. Chtěli byste si dům projít ještě jednou a více zblízka? Domluvte si s námi prohlídku. Možná to bude konečně ten pravý! Cena domu zahrnuje provizi, právní, finanční a administrativní servis. Zajistíme pro Vás i nejvýhodnější financování nemovitosti. Neváhejte a přijďte si své nové místo k životu prohlédnout osobně. Těšíme se na vás. Více informací naleznete na www.realityindeed.cz.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení

