

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 053462/2023

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika stavebnictví, odvětví Ceny a odhady



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně obvyklé nemovitých věcí a jejich příslušenství - pozemky se stavbou rodinného domu a příslušenstvím v k.ú. Vratěšín

Znalec: Ing. Zdeněk Havelka
Šafaříkova 12
674 01 Třebíč
telefon: 776630065
e-mail: zdenekh@ingsystem.eu
IČ: 48885304
Číslo posudku v evidenci znalce: 1531-30/2023

Zadavatel: Soudní exekutor Exekutorského úřadu Třebíč, pan JUDr. Ivana Kozáková
Bráfova 53
67401 Třebíč

Počet stran: 30

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 2. 10. 2023

Vyhotoveno: V Třebíči 9. 10. 2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je:

je stanovit postupem podle z.č. 151/1997 Sb. obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství s přihlédnutím ke všem nájemním a jiným právům a závadám (§ 336 odst. 1 o.s.ř. ve spojení s § 52 z.č. 120/2001 Sb., § 66 odst. 5 z.č. 120/2001 Sb.) a to:

pozemek p.č. st. 177 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1126 m², jehož součástí je stavba (rodinný dům) č.p.32, která stojí na pozemku p.č. st. 177;

pozemek p.č. 277 (ostatní plocha) o výměře 449 m²

Vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Znojmo na listu vlastnictví č. 42 pro obec a k.ú. Vratětin.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vyhotoven za účelem exekučního řízení

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti s vlivem na přesnost posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 4.10.2023 za přítomnosti paní Vanžurové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- *usnesení 042 EX 666/21-62*
- *prohlídka a šetření dne 4. 10. 2023*
- *zákon č. 188/2019 Sb., vyhl. 424/2021 Sb.*
- *vyhlášky a předpisy související*
- *informace starosty obce pana Martina Kincla*
- *databáze realizovaných prodejů ADMIN*
- *nabídky z realitního serveru S Reality*
- *LV a katastrální mapy - viz přílohy posudku*
- *žádné další doklady nebyly předloženy, veškeré potřebné údaje k jeho zpracování čerpal znalec z podkladů výše uvedených*

2.2. Věrohodnost zdroje dat

zdroje dat jsou považovány za věrohodné

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Podle oceňovacího předpisu § 1c odst. (1)*„Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.”* Zjištěná cena je tedy předmětem ocenění.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemky a RD č.p. 32, Vratěnín

Adresa předmětu ocenění: Vratěnín 32
671 07 Vratěnín

LV: 42

Kraj: Jihomoravský

Okres: Znojmo

Obec: Vratěnín

Katastrální území: Vratěnín

Počet obyvatel: 280

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

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel - 885 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 autobusová zastávka -	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{350,00 \text{ Kč/m}^2}$

Vlastnické a evidenční údaje

Naděžda Vanžurová, č. p. 32, 671 07 Vratěnín, LV: 42, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace není k dispozici, bylo provedeno měření laserovým měřičem Hilti .

Celkový popis nemovité věci

Popis obce a místa stavby:

Vratěnín je obcí se samostatnou působností s 280 obyvateli, je zde obecní úřad. Leží cca 45 km východně od Znojma poblíž hranic s Rakouskem, jde tedy o pohraničí

V obci je pošta, prodejna se smíšeným zbožím,

Nemovitost situovaná v poblíž centrální části obce, příjezd a přístup od hlavní komunikace.

Popis nemovitosti

Pozemek p.č. st. 20/1 zastavěn bývalou zemědělskou usedlostí, sestávající se z obytné a hospodářské části. Za zastavěnou částí je větší neudržovaná zahrada s ovocnými stromy.

Inženýrské sítě:

V obci veřejný vodovod, kanalizace, plynovod. Oceňovaná nemovitost je vybavena přípojkou elektro, vody, kanalizace. Plyn je k napojení v komunikaci před nemovitostí. Dále je zde kopaná studna s domácí vodárnou, voda je pitná a je využívána pro praní.

Dopravní dostupnost

V obci autobusová doprava.

Škodlivé vlivy

Vzhledem k umístění nemovitosti a dostupným údajům nejsou znalci známy žádné škodlivé vlivy.

Vhodnost a současný způsob využití

Objekt je svým dispozičním uspořádáním uzpůsoben pro rodinné bydlení,

Břemena, závazky a zatížení nemovitosti

Z výjimkou exekučních příkazů nejsou znalci známy.

Vztah nabídky a poptávky:

Poptávka v současnosti obecně převažuje nad nabídkou a to zejména po nemovitostech přiměřené velikosti a s předpokladem úsporného provozu.

Dále je bilance poptávky a nabídky ovlivněna dostupností stavebních pozemků - zasítované pozemky ze strany obce za dotovanou cenu byly již prodány a v současnosti v místě a blízkém okolí bez nabídky, v širším okolí nabídky za cca 1000,-Kč/m². Vzhledem k tomu bude nadále uvažováno s převisem poptávky nad nabídkou.

Příslušenství nemovitosti

Za příslušenství nemovitosti se obecně považují jiné stavby – vedlejší stavby, přístřešky, studny, žumpy, septiky, venkovní úpravy. V našem případě jsou oceňované pozemky zastavěné rodinným domem a vedlejší stavbou bývalých chlévů. Příslušenství tedy tvoří:

a) Vedlejší stavba – hosp. objekt bývalých chlévů na p.č. 177

b) Venkovní úpravy v rozsahu:

*přípojky inženýrských sítí - tj. elektro, vody, kanalizace a plynu
zpevněné plochy dvora
opěrné zídky*

4. ZNALECKÝ POSUDEK

Pro stanovení ceny obvyklé neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy. Při volbě přístupu a metody ocenění dané nemovitosti se vychází především z následujících faktů:

- 1. Nemovitost s budoucím využitím přednostně k bydlení*
- 2. Jedná se o nemovitost s částečnou nedokončenou rekonstrukcí v obyvatelném stavu*
- 3. Znalcem použita databáze realizovaných prodejů nemovitostí v místě a orientačně nabídky realitního Serveru S Reality*

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem byl při ocenění předmětné nemovitosti zvolen tento postup:

- 1. V části 4.1 provedeno ocenění podle oceňovacího předpisu a to porovnávacím způsobem*
- 2. V části 4.2 je pak proveden odhad ceny nemovitosti porovnáním*
- 3. V části 4.3 proveden finální odhad ceny pak na základě výše uvedených výpočtů a závěrečné úvahy znalce*

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. pozemky na LV č. 42
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. RD na p.č. 277 obytná část
 - 1.3. Hospodářská část na p.č. 277
 - 1.4. Studna kopaná
 - 1.5. Trvalé porosty

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka -	III	0,01
2. Vlastnické vztahy: stavba součástí pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - další vlivy nejsou známy	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)	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,654}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,010}$$

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	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	0,00
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 - další vlivy nejsou známy	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,687}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,061}$$

1. pozemky na LV č. 42

1.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 1\,126,00 \text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,126,00) / 1\,126,00 = \mathbf{0,978}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,010}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,010 * 1,000 * 1,050 = 1,061$$

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,-	1,061		371,35
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	177	1 126	371,35	
	Redukční koeficient R = 0,978			363,18	408 940,68
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	277	449	371,35	166 736,15
Stavební pozemky - celkem			1 575		575 676,83

1.2. RD na p.č. 277 obytná část

Všeobecně:

Jde o samostatný zděný dům s částečným podsklepením a obytným podkrovím klasického zděného provedení se polovalbovou střechou. Na dům stavebně i provozně navazuje hospodářská část bývalých chlévů.

Zatřídění objektu:

Dům se 1 nadzemním podlažím, více než polovina podlahové plochy místností a prostorů je určena k bydlení, obsahuje min. 1 bytovou jednotku - odpovídá definici rodinného domu, („rodinný dům je stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví“). Obestavěný prostor cca 586 m³ - menší než 1 100m³ - ocenění porovnávacím způsobem podle §35 oceňovacího předpisu

Dispozice:

Dům je situován v ose sever-jih, vchod ze dvora z východní strany do chodby, odkud přístup do obývací kuchyně při jižním štítu. Tento prostor otevřený do zatepleného krovu a s (provizorním po žebříku) přístupem do podkroví provedeného formou mezonetu. V přízemí se dále nacházejí 2 menší pokoje a koupelna. V jednom z pokojů je vyčleněna malá šatna.

V podkroví se nacházejí 2 pokoje, resp. galerie přístupná z obývací kuchyně a navazující pokoj. Osvětlení podkroví střešními okny.

Popis konstrukcí a technický stav :

Základy vč. zemních prací	<i>předpoklad kamenné s chybějící nebo narušenou hydroizolací</i>
Svislé konstrukce	<i>smíšené zdivo 60-70 cm</i>
Stropy	<i>dřevěný s omítkou + podhledy SDK</i>
Střecha	<i>vázaný krov</i>
Krytina	<i>pálená dvoudrážková nově</i>
Klempířské konstrukce	<i>pozink</i>
Úpravy vnitřních povrchů	<i>štukové</i>
Úpravy vnějších povrchů	<i>vápenná , nad úrovní terénu narušeno vlhkostí</i>
Vnitřní obklady	<i>chybí - koupelna bez povrchové úpravy - nedokončeno</i>
Schody	<i>nejsou</i>
Dveře	<i>standard</i>
Vrata	<i>nejsou</i>
Okna	<i>plast s izol dvojsklem, střešní dřevěná</i>
podlahy obytných místností	<i>OSB desky</i>
podlahy ostatních místností	<i>beton</i>
Vytápění	<i>kotel elektro, rozvody vícevrstvé plast. trubky s Al, tělesa typu Korado, termost. ventily</i>
Elektroinstalace	<i>nově 230/400 V, vodiče Cu</i>
Bleskosvod	<i>není</i>
Rozvod vody	<i>nově plast</i>
Zdroj teplé vody	<i>el. bojler nově</i>
Vnitřní plynovod	<i>Není, možnost napojení</i>

Technický stav je vzhledem k rekonstrukci dobrý, méně kvalitní je provedení SDK podhledů a

obkladů stěn, chybí povrchové úpravy (obklady) v koupelně a schodiště do podkrovní. Je nutné počítat se zvýšenými náklady na vytápění elektrokotle. RD zateplený tzv. „chytrou izolací“ (polyuretanová pěna) v rozsahu šikmin a stropů podkrovní, obvodové stěny jsou bez zateplení s projevem vlhkosti .

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 223,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	5,95*4,65	=	27,67 m ²
1.NP:	6,40*19,5	=	124,80 m ²
podkrovní:	6,40*19,5	=	124,80 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	27,67 m ²	2,36 m
1.NP:	124,80 m ²	2,82 m
podkrovní:	124,80 m ²	1,35 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(5,95*4,65)*(2,36)	=	65,30 m ³
1.NP:	(6,40*19,5)*(2,82)	=	351,94 m ³
podkrovní:	(6,40*19,5)*(1,35)	=	168,48 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	585,72 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	124,80 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	277,27 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,22		

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: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
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: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 1,000 = \mathbf{1,090}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,010}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,223,- \text{ Kč/m}^3 * 1,090 = 2\,423,07 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 585,72 \text{ m}^3 * 2\,423,07 \text{ Kč/m}^3 * 1,010 * 1,050 = 1\,505\,104,61 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 505 104,61 Kč

1.3. Hospodářská část na p.č. 277

Všeobecně:

Hospodářská část navazuje stavebně na RD, je obdobného konstrukčního provedení a stejného stáří. Jedná se o bývalé chlévy se současným využitím ke skladování. Technický stav průměrně zchovalý, místy zhoršený.



Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	16*5,5 =	88,00	2,50 m
střecha	16*5,5 =	88,00	1,35 m
		176,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(16*5,5)*(2,50) =	220,00
NP	střecha	(16*5,5)*(2,70/2) =	118,80
Obestavěný prostor - celkem:			338,80 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	mělké založení bez izolace	P	100
2. Obvodové stěny	zdivo odpovídající plným cihlám o tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	klenby	S	100
4. Krov	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	keramická	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	standard	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	70
10. Okna	chybí	C	30
11. Podlahy	cementový potěr	S	100
12. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	70	1,00	0,77
10. Okna	C	1,10	30	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					95,84
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9584

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9584
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,7380</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 624,10
Plná cena: 338,80 m ³ * 2 624,10 Kč/m ³	=	889 045,08 Kč

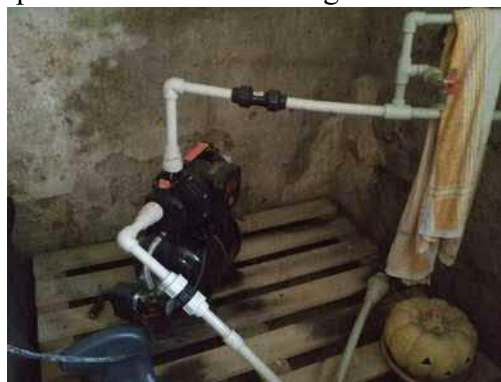
Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 100 = 100,0 %
 Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

	*	<u>0,150</u>
Nákladová cena stavby CS_N	=	133 356,76 Kč
Koeficient pp	*	<u>1,061</u>
Cena stavby CS	=	141 491,52 Kč
Hospodářská část na p.č. 277 - zjištěná cena	=	<u>141 491,52 Kč</u>

1.4. Studna kopaná

Kopaná studna ve dvorku, domácí vodárna - nové čerpadlo s automatickou regulací.



Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:

kopaná

Hloubka studny:

10,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m

+ 9 750,- Kč

další hloubka: 5,00 m * 3 810,- Kč/m

+ 19 050,- Kč

Základní cena celkem

= 28 800,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_1 (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,0700

Upravená cena studny

= 70 732,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 100 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= 10 609,92 Kč

Koeficient pp

* 1,061

Cena stavby CS

= 11 257,13 Kč

Studna kopaná - zjištěná cena

= 11 257,13 Kč

1.5. Trvalé porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	575 676,83
Celková výměra pozemku	m ²	1 575,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	160,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	58 481,46
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	3 801,29

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = **3 801,29 Kč**

Pozemky na LV č. 42 - rekapitulace

1.1. Pozemky: **575 676,83 Kč**

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. RD na p.č. 277 obytná část	1 505 104,61 Kč
1.3. Hospodářská část na p.č. 277	141 491,52 Kč
1.4. Studna kopaná	11 257,13 Kč
1.5. Trvalé porosty	3 801,29 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem **+** **1 661 654,55 Kč**

Pozemky na LV č. 42 - zjištěná cena celkem = **2 237 331,38 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. pozemky na LV č. 42	2 237 331,40 Kč
1.1. Oceňované pozemky	575 676,83 Kč
1.2. RD na p.č. 277 obytná část	1 505 104,60 Kč
1.3. Hospodářská část na p.č. 277	141 491,50 Kč
1.4. Studna kopaná	11 257,10 Kč
1.5. Trvalé porosty	3 801,30 Kč
	= 2 237 331,40 Kč

Výsledná cena - celkem: **2 237 331,40 Kč**

4.1. Zjištěná cena zaokrouhleno.....	2 237 300,- Kč
---	-----------------------

4.2. Ocenění porovnáním

Porovnání je provedeno celkem se 6 nemovitostmi – jedná se o 5 realizovaných prodejů z databáze ADMIN a jednu nabídku ze serveru S Reality. Níže uveden přehled podlahových ploch, od kterého se odvozuje výpočet porovnání.

Výpočet započitatelné podlahové plochy dle metodiky ČSOB

podlaží	popis místnosti	podlahová plocha	koeficient	započitatelná plocha
1.PP	sklep	13,12	0,5	6,56
1.NP	zádveří, chodba	8,80	1,00	8,80
	kuchyň + obývací pokoj	36,15	1,00	36,15
	pokoj 2	13,50	1,00	13,50
	šatna	3,40	1,00	3,40
	pokoj 3	17,71	1,00	17,71
	koupelna, WC	5,96	1,00	5,96
podkroví	galerie	9,14	1,00	9,14
	pokoj 4	15,59	1,00	15,59
RD celkem		123,37		116,81

Dále je provedeno zjednodušené porovnání s výše uvedenými nemovitostmi – nejprve je v tabulce uveden přehled nemovitostí k porovnání s popisem a následně vlastní porovnání. Podrobný popis jednotlivých prodejů k porovnání je uveden v příloze posudku.

Přehled realizovaných prodejů z databáze ADMIN

datum prodeje	lokalita	velik.	PP započít.	realiz./ nab.	cena	pozemek celkem	přísl. /sítě	k nemovitosti
				Kč	Kč/m2	m2		
prodej 03/2023	Blansko Makov	4+kk	131,23	2 800 000	19 203	344	el., voda,septik	RD 88 roků, přízemní + podkroví částečná modernizace- topení dřevoplyn, nové instalace , omítky, podlahy, plast. Okna
prodej 03/2023	Chvalkovice	3+1	101,7	2 400 000	21 239	730	elektro, voda studna, kanalizace, plyn. Kolna,skleník	RD 1963, výměna oken, plynofikace , původní udržovaný stav
prodej 03/2023	Vyškov, Studnice	3+1	79,5	1 700 000	21 384	236	elektro, voda, kanalizace. Možnost napojení plynu.	RD100 roků po kompletní rekonstrukci 2015,el. přímotopy + infrapanely, plast. okna, zateplení
prodej 05/2022	Starovice	4+1, garáž	159,08	4 200 000	26 402	484	sítě kompletní , chlív, sklad přístřešek	RD 1920, část rekonstrukce, plast okna. Kotel na TP, okna plast,dobry techn.stav
prodej 10/2022	Vážany nad Litavou	4+1	129,62	2 900 000	22 373	472	sítě kompletní	RD 100 roků, modernizace 1980,morálně zastaralé
nabídka 10/2023	Uherčice - Mešovice	2+1+ garáž	96	2 500 000	26 042	542	el., voda studna,jímka	RD po částečné rekonstrukci
oceňovaný RD Vratětin			116,81			1 625	el. voda,kanalizace + studna,možnost plyn. Hosp. část	RD staršího data, "částečné méně kvalitní rekonstrukce

Dále je provedeno vlastní porovnání, kdy je u každé nemovitosti vypočten na základě porovnání zásadních parametrů srovnávací koeficient, z něho přepočtená cena na jednotku podlahové plochy a následně průměrná jednotková cena. Ta je použita pro odhad ceny oceňované nemovitosti se zohledněním dalších hledisek, která nejsou uvažovaná v předešlých výpočtech.

nemovitost	inflace/prodej	lokalita	velikost P.P.	stáří, techn. stav	přísluř.	sítě	garáž	pozemek	výsledný koef.	jedn cena přepočtená
Blansko Makov	1,00	1,00	1,02	1,10	0,97	0,98	1,00	0,79	0,839	22 892
Chvalkovice	1,00	1,05	1,00	1,08	1,00	0,90	1,00	0,85	0,868	24 459
Vyškov, Studnice	1,00	1,10	1,10	1,15	0,97	1,00	1,00	0,77	1,037	20 615
Starovice	0,95	1,20	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,81	1,016	25 998
Vážany nad Litavou	0,98	1,25	1,02	1,00	0,97	1,00	1,00	0,81	0,979	22 851
Uherčice - Mešovice	1,05	1,10	1,05	0,85	0,97	0,90	1,00	0,82	0,737	35 311
průměrná hodnota										23 363

Výpočet ceny porovnáním

Podlahová plocha RD	116,81	m ²
Výchozí jednotková cena	23 363	Kč/m ²
Výchozí cena	2 728 963	Kč
Úpravy ceny:		
neuvažují se	0	Kč
Nemovitost porovnáním	2 728 963	Kč
výsledná jednotková cena	23 363	Kč

C

4.2. Obvyklá cena stanovená porovnáním zaokrouhleno	= 2 729 000,- Kč
---	------------------

4.3. Rekapitulace cen

Zjištěná cena celkem:

2 237 300,- Kč

Cena porovnáním

2 729 000,- Kč

Komentář k jednotlivým cenám, stanovení obecné ceny:

Cena zjištěná – zahrnuje pouze omezeně tržní vlivy, cena podle názoru znalce pod úrovní dosažitelné ceny na současném trhu nemovitostí.

Cena porovnáním – podléhá mírně subjektivnímu hodnocení, nicméně k dispozici je dostatečný počet nemovitostí k porovnání – lze tedy uvažovat jako objektivní základ pro finální odhad ceny.

Závěrečná analýza

Při stanovení výsledné tržní hodnoty bylo přihlášeno k výše uvedenému, současné situaci na trhu a dále k silným a slabým stránkám předmětné nemovitosti.

Silné stránky:

- Technický stav vyhovující užívání
- Ideální velikost RD s hosp.zázemím a dostatečně velký pozemek s možností dalšího rozvoje
- Vlastní studna s pitnou vodou
- Velmi dobře působící celek

Slabé stránky:

- Žádoucí dokončení stavebních úprav
- Vyšší energetická náročnost
- Méně perspektivní systém vytápění na plyn

Závěr - stanovení obvyklé ceny – pozemky s rodinným domem

V závěru stanovená obecná cena nemovitosti vychází z ceny porovnáním se zohledněním vyrovnané bilance silných a slabých stránek. Výsledná cena tedy s mírným zaokrouhlením nahoru.

Obvyklá cena celé nemovitosti	2 730 000,-Kč
-------------------------------	--------------------

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je:

je stanovit postupem podle z.č. 151/1997 Sb. obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství s přihlédnutím ke všem nájemním a jiným právům a závadám (§ 336 odst. 1 o.s.ř. ve spojení s § 52 z.č. 120/2001 Sb., § 66 odst. 5 z.č. 120/2001 Sb.) a to:

pozemek p.č. st. 177 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1126 m², jehož součástí je stavba (rodinný dům) č.p.32, která stojí na pozemku p.č. st. 177;

pozemek p.č. 277 (ostatní plocha) o výměře 449 m²

Vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Znojmo na listu vlastnictví č. 42 pro obec a k.ú. Vratětin.

Odpověď

Obvyklá cena nemovitých věcí vč. staveb a příslušenství je
.....2 730 000,-Kč

slovy: dvamilionysedmsetřicettisíc Kč

0

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 25.2.2000 č.j. Spr. 2404/99 pro obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví Stavby obytné a průmyslové

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **053462/2023**.

V Třebíči 9. 10. 2023

.....

Ing. Zdeněk Havelka
Šafaříkova 12
674 01 Třebíč

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 053462/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 42	1
Mapa oblasti	1
Kopie katastrální mapy	1
Kopie katastrální mapy ortofoto	1
Realizované prodeje ADMIN	5
Nabídka serevru S Reality	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.08.2023 12:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 042 EX 666/21 pro JUDr. Ivana Kozáková

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 595110 Vratěnín

Kat.území: 785580 Vratěnín

List vlastnictví: 42

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Vanžurová Naděžda, č.p. 32, 67107 Vratěnín	765215/1254	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P	177	1126	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
Součástí je stavba: Vratěnín, č.p. 32, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 177					
P	277	449	ostatní plocha	jiná plocha	

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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 Zákaz zcizení a zatížení

bez písemného souhlasu zástavního věřitele, a to do úplného zaplacení peněžních prostředků včetně příslušenství a dalších případných pohledávek dle Úvěrové smlouvy

Oprávnění pro

Úvěry pro podnikatele a.s., Ve Smečkách 589/14, Nové

Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 04740807

Povinnost k

Parcela: 177, Parcela: 277

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 73508314 ze dne 15.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2018 08:28:08. Zápis proveden dne 11.06.2018; uloženo na prac. Znojmo

V-4789/2018-713

Pořadí k 18.05.2018 08:28

o Zástavní právo smluvní

k zajištění existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné pohledávky na splacení jistiny úvěru s příslušenstvím, pohledávky na vydání bezdůvodného obohacení, na smluvní pokuty, které mohou vznikat nejpozději do 31.5.2035, a to do celkové výše 600 000,00 Kč

Oprávnění pro

Úvěry pro podnikatele a.s., Ve Smečkách 589/14, Nové

Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 04740807

Povinnost k

Parcela: 177, Parcela: 277

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 73508314 ze dne 15.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2018 08:28:08. Zápis proveden dne 11.06.2018; uloženo na prac. Znojmo

V-4789/2018-713

Pořadí k 18.05.2018 08:28

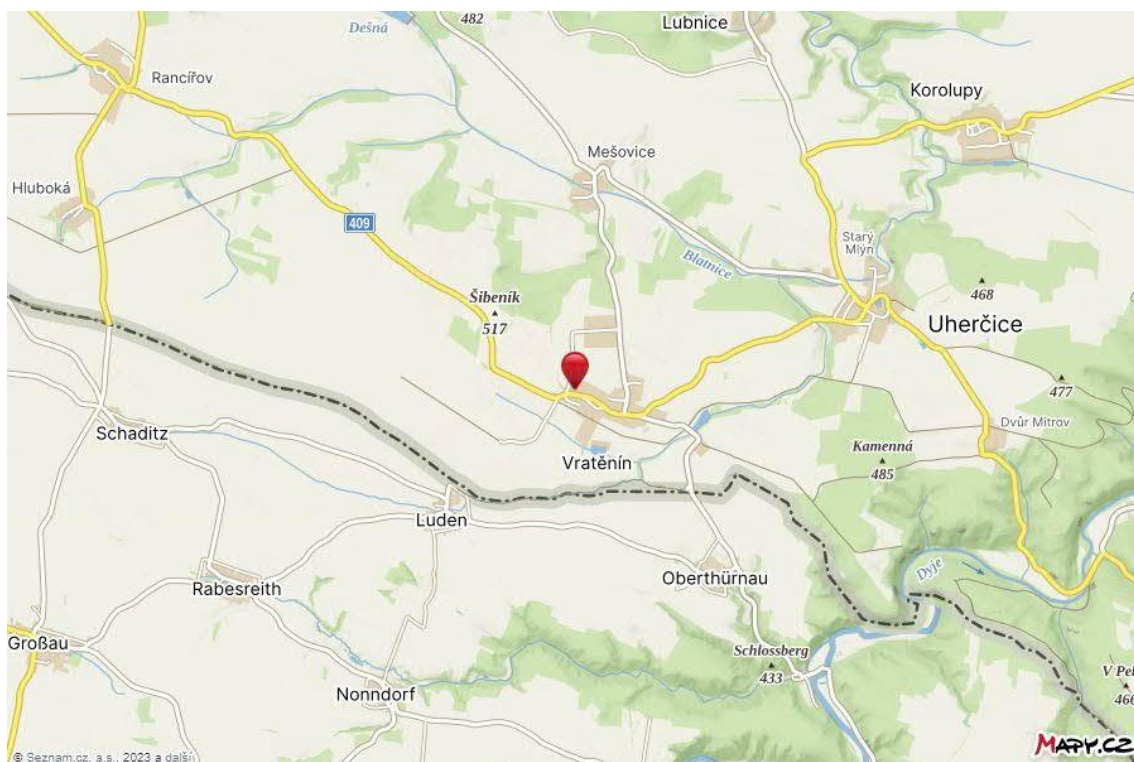
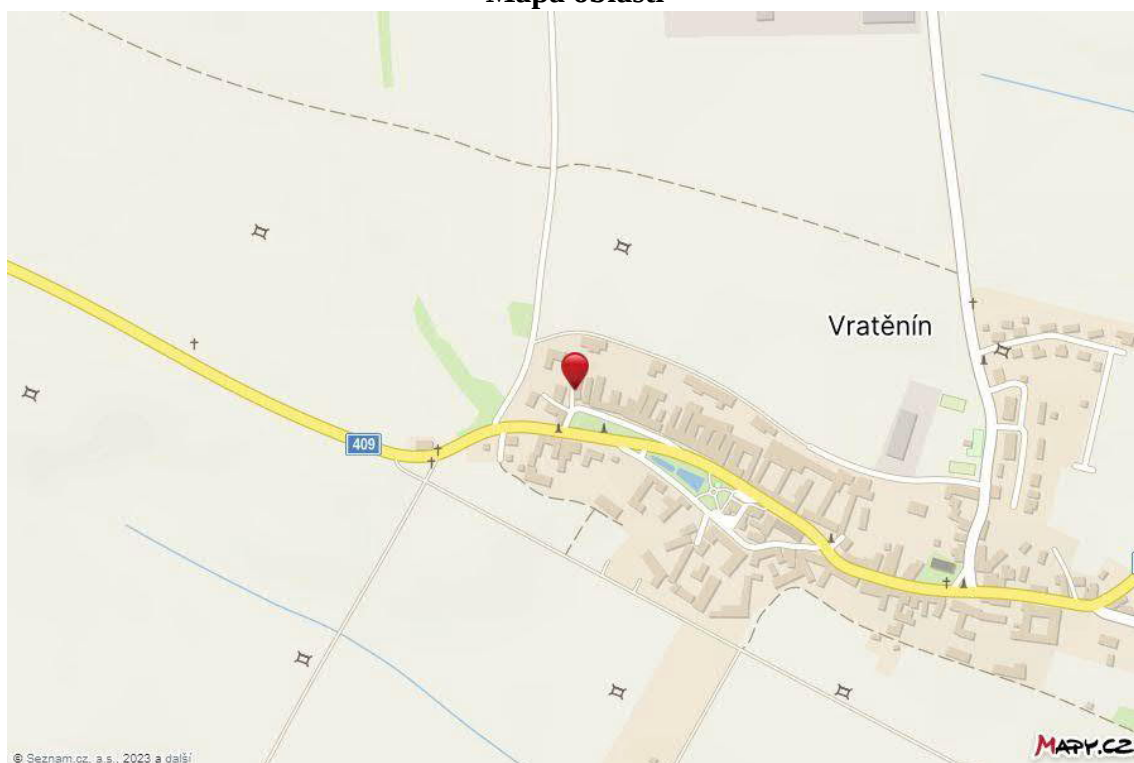
Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

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

Mapa oblasti



Kopie katastrální mapy ze dne 27.9.2023



Pozemek p.č. 177 v k.ú. č. 785580



Realizované prodeje ADMIN

Lokalita	Okr. Blansko, Makov								
Podlaží	1.PP/1.NP a obytné podkroví			Typ	4+kk				
Tech. stav	Stáří RD je odhadem 88 roků.RD prodělal před koupí současný vlastníkem před r.2015 částečnou modernizací s nástavbou a výměnou krovu a krytiny a z části modernizací interiéru a výměnu oken za plastová s dvojskly a plast.vstupních dveří a schodiště do podkroví . Současný vlastník v l.2016-2020 realizoval 2.etapu celkové modernizace RD spočívající instalaci ústředního topení s desk.radiátory a rozvody v mědi a kotlem na TP na dřevoplyn umístěným v 1.PP spolu s akumulací nádrží a původním elektrokotlem a úpravu podkroví a rozestavěnou 2. koupelnou. Dále pak výměnu el.instalace , rozvodů ZTI, nové vybavení soc.zařízení a kuchyně v 1.NP a nové omítky a povrchy podlah.								
Vybavení	Jedná se o z části podsklepený, přízemní, samostatně stojící zděný rodinný dům s obytným podkrovím v obci Makov č.p.36, jenž je součástí pozemku parcely č.st.25/1-zast.plocha a nádvoří 344m2 v k.ú.Makov, okres Blansko.RD s pozemek se nachází v centrální části obce. RD je napojen na elektřinu s rozvodem 230/400V vzdušnou přípojkou s elektroměrem umístěným u vchodu do domu ve skřini na zdi domu, dále pak veřejný vodovod s vodoměrem v 1.PP a na septik.Fasáda dosud původní.Technický stav dobrý, údržba rovněž. Dispozice: 1.PP je přístupné zvenčí dveřmi a rovněž schodištěm z 1.NP a obsahuje kotelnu (strop klenbový do 1, kotel ÚT na TP na dřevoplyn z r.2016 s akunádrží , vodoměr a elektrokotel ÚT, sklad se schodištěm do 1.NP. 1.NP: vstupní chodba(ker.dlažba, plast.vstup.dveře, dýhované dveře s oc.zárubněmi vnitřní, desk. radiátor s rozvodem v mědi,), soc.zař.(z r.2016: žebř ÚT, spreha, ker.umývadlo s fošnovou deskou, závěsné WC, běl.obklad stěn, plast.okno s dvojsklem), OP 1s KK(vinyl, plast.okno, desk.rad.ÚT, kuch. linka s el.spráskem, s var.el.deskou, granit dřez s rozvodemT+S vody, myčka, 2x desk.rad.ÚT běl.obklad u linky, plast.okno), schodiště do podkroví s dřev. obkladem z části bez podstupnic), OP 2 (palubky, obklad stropu a šikmin palubkami, plast.okno, prkna). 2.NP (podkroví): chodba u schodiště z 1.NP , budoucí šatnu (je kce pro SDK obklady a tepel.izolace a je hrubý rozvod EI, jsou vikýřová plast.okna,), OP 3 (omítky, podlahy z OSB desek, plast.okno a střešní okno, desk.rad.ÚT), OP 4 (jekor, omítky, rad.ÚT, plast.okno do štítu, obklad stropu a šikmin palubkami).								
Zastav. pl. RD (m²)	204,89	Podl. pl. celková (m²)		142,6	Obest.prost. (m³)		633	Cena za m³ o.p. (Kč)	4 423
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	22,75	z celkové p.p. pl. garáže (m²)		0	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)		0	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	0
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	131,23	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m²)		0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)			Celková podl. pl. těchto místností (m²)	0,00
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	21 337							Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)	12,9
Pozemek (m²)	344		Napojení na síť						
Příslušenství	Přípojka elektřiny, vody a septik. Pozemek není oplocen, bez venkovních úprav a trvalých porostů.								
Kupní cena (Kč)	2 800 000		cena za m² celk. podl. plochy (Kč)		19 635		Datum prodeje		03/2023
Poznámka							Zdroj KC		KS-PU
Autor	Ing. Jiří Tajovský, 602 721 705, jiri@tajovsky.cz						GP	49.5184961N, 16.4844478E	
									

Lokalita	Okr. Vyškov, Chvalkovice										
Podlaží	1.PP/1.NP				Typ	3+1					
Tech. stav	Rodinný dům pochází odhadem z roku 1963. Rodinný dům je dobře udržovaný. Asi před 20 roky byl RD plynofikován a asi v r.2015 došlo k výměně všech oken za plastová a instalaci kotle ÚT na TP v koupelně, jinak původní udržovaný stav.										
Vybavení	Jedná se o zděný, částečně podsklepený rodinný dům o velikosti 3+1 s jedním nadzemním podlažím. RD je napojen na síť elektro 230/400 (elektroměr v chodbě), vlastní studnu na parc.č. 154 s el.čerpacím v 1.PP s možností napojení na veřej.vodovod,vlastní septik, trativod veřej. kanalizaci a na zemní plyn (HUP na RD u vchodu). Dispozice RD: 1.PP: sklep (ze dvora bez fasády, plast. okno, v 1.PP darling,). 1.NP: garáž (ze dvora, vrata dřevěná otevíratelná), chodba (průchozí do dvora, terac. dlažba, kotel ÚT na ZP, plyn. bojler), pokoj 1 (prkna, plast. okna, strop s omítkou), kuchyň (kuch. linka, nerez dřez, rozvod T+S vody, plyn. sporák, PVC+beton), pokoj 2 (prkna, plast. okno), pokoj 3 (plast. okno do zahrady, typ. dveře, dřev. zárubně) koupelna s kotelnou (kotel ÚT na TP, ocel. smalt. vana, ker. umývadlo, plast. okno), spíž, WC (s nádržkou, beton).										
Zastav. pl. RD (m²)	157,19	Podl. pl. celková (m²)		123,55	Obest.prost. (m³)		637,26	Cena za m³ o.p. (Kč)	3 766		
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	5,50	z celkové p.p. pl. garáže (m²)		19,10	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)		0	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	0		
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	101,70	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m²)		0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)		Celková podl. pl. těchto místností (m²)		0,00		
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	23 599						Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)		8,15		
Pozemek (m²)	730	Napojení na síť									
Příslušenství	zděná původní kůlna zakreslená v KM a samostatně neevidovaná v KN o ZP=5,55x5,15m=28,58m2, vlastní kopaná studna na p.č.st.154 ve dvoře, oplocení pozemku, skleník o ZP=6m2, plot.vrata, zpev.plocha z dlažby, trvalé porosty na zahradě, septik, přípojka vody ze studny, přípojka ZP a elektro, přípojka kanalizace.										
Kupní cena (Kč)	2 400 000	cena za m² celk. podl. plochy (Kč)				19 425	Datum prodeje		03/2023		
Poznámka							Zdroj KC		KS-PU		
Autor	Ing. Jiří Tajovský, 602 721 705, jiri@tajovsky.cz					GP	49.1881489N, 17.1139514E				
											

Lokalita	Okr. Vyškov, Studnice								
Podlaží	2.NP		Typ		3+kk				
Tech. stav	Stáří objektu je cca 100 roků. Jeho modernizace proběhla v roce 2015, s provedením nových přípojek elektřiny, vody a kanalizace, klempířských prvků, nových rozvodů EI, ZTI , včetně topení, vnitřních omítek a ker. obkladů, výměny oken včetně vstupních dveří za plastová, nových podlah s ker. dlažby a nového vybavení kuchyně, koupelny a WC.								
Vybavení	Jedná se o zděný, nepodsklepený, samostatně stojící rodinný dům o velikosti 3+kk se dvěma nadzemními podlažími. Vytápění objektu je pomocí elektrických infrapanelů a el. přímotopy. Dispozice RD: 1.NP: boční vchod od východu: komora (beton, plast. vstupní dveře, plast. malé okno s izol.dvojsklem, el. bojler 80 l, el. přímotop, bývalé suché WC, zateplená fasáda), hlavní vstupní chodba z jihu (kamenný koberec, el. solární panel pod oknem, okno plast. s izol. dvojsklem+žaluzie), soc. zařízení (ker. umývadlo+koupel. nábytek, pevný sprchový kout, rozvody pro aut. pračku, kombi WC, plast. okno s izol. dvojsklem, strop obložen okrasnými polystr. čtverci, ker. dlažba, žebřík ÚT, bílé dveře+ocel. zárubně), šatna (el. solární panel), pokoj 1 s kuch. koutem (ker. dlažba, 2x plast. okno s izol. dvojsklem, 2x infrapanely na EI, strop s okrasných polystr. čtverců, nové rozvody EI v mědi a nové rozvody ZTI, prostor pro umístění kuch. linky, komín), pokoj 2 (2x infrapanel na EI, ker. dlažba, 1x plast. okno, polystyr. okrasné čtverce na stropě, zvlhlé zdivo u severní a západní strany), z chodby schodiště do 2.NP (dřevěné bez podstupnic z části a z části v chodbě vyrovnávací beton. schody s kamenným kobercem. 2.NP: pokoj 3 (ker. dlažba, 2x plast. okno, strop SDK+dřevěné trámy, 2x infrapanely na EI).								
Zastav. pl. RD (m²)	121,98	Podl. pl. celková (m²)		79,5	Obest.prost. (m³)		486,15	Cena za m³ o.p. (Kč)	3 497
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	0	z celkové p.p. pl. garáže (m²)		0	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)		0	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	0
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	79,50	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m²)			0,00		Z celkové p.p. plocha místností se zkoseným stropem (m²)	Celková podl. pl. těchto místností (m²)	0,00
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	21 384							Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)	
Pozemek (m²)	236	Napojení na síť			Rodinný dům je napojen na síť elektro 230/400 V (elektroměr na zdi RD zvenčí vedle vchodu), veřej. vodovod (vodoměr v šachtě před RD na pozemku parc.č. 1469/58) a veřej. kanalizaci. Plynovodní přípojka není zavedena do RD, s možností napojení. Příprava TUV v el.bojleru.Technický stav dobrý, údržba rovněž dobrá.				
Příslušenství									
Kupní cena (Kč)	1 700 000	cena za m² celk. podl. plochy (Kč)			21 384	Datum prodeje		03/2023	
Poznámka						Zdroj KC		KS-PU	
Autor	Ing. Jiří Tajovský, 602 721 705, jiri@tajovsky.cz					GP	49.3758678N, 16.8843683E		
									

Lokalita	okr. Břeclav, obec Starovice, k.ú. Starovice								
Podlaží	1NP		Typ		4+1, garáž				
Tech. stav	Objekt byl postaven cca v roce 1920 a v roce 1946 zrekonstruován; v roce 1972 bylo zřízeno ÚT s kotlem na TP; v roce 2012 byla vyměněna okna za plastová a byla provedena rekonstrukce kuchyně, koupelny a WC. Dobrý stav.								
Vybavení	RD zděný, břizolit, okna plastová i dřevěná špaletová; ohřev TUV bojler; vytápění ústřední, kotel na TP; dlažby keramické, teraco, PVC, koberce; kuchyňská linka, kombinovaný sporák, digestoř; WC, umyvadlo, vana; krb.								
Zastav. pl. RD (m²)	247	Podl. pl. celková (m²)		185,79	Obest.prost. (m³)		1287	Cena za m² o.p. (Kč)	3263
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	0,00	z celkové p.p. pl. garáže (m²)		26,71	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)		0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	0,00
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	159,08	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, mín. sv.výška 1,7 m, (m²)			0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)		Celková podl. pl. těchto místností (m²)	0,00
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	26 402							Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)	0,00
Pozemek (m²)	484		Napojení na sítě		Voda, kanalizace, el.; plyn (jen přípojka)				
Příslušenství	chlév (objekt je zděný, střecha pultová; 9m2ZP); sklad (objekt je zděný, střecha pultová; 17m2ZP); přístřešek (dřevěné sloupky, pultová střecha, 10m2ZP)								
Kupní cena (Kč)	4 200 000		cena za m² celk. podl. plochy (Kč)			22 606		Datum prodeje	05/2022
Poznámka								Zdroj KC	Koncept KS
								číslo řízení	
Autor	Ing. Ladislav Hojsák, 602 737 692, hojsak@iol.cz					GP		48.9558969N, 16.7103906E	
									

Lokalita	Okr. Vyškov, Vážany nad Litavou č.p. 144									
Podlaží	1.NP		Typ		4+1					
Tech. stav	Stáří 100 let, poslední modernizace 70.-80.léta. Vybavení morálně zastaralé. Stavebně technický stav průměrný.									
Vybavení	Standard, vytápění ústřední plyn. kotel, okna plastová									
Zastav. pl. RD (m²)	163,00	Podl. pl. celková (m²)		129,62	Obest.prost. (m³)		896	Cena za m³ o.p. (Kč)		3 236
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	0,00	z celkové p.p. pl. garáže (m²)		0,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)		0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)		0,00
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	129,62	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m. (m²)			0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)		Celková podl. pl. těchto místností (m²)		0,00
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	22 373							Podl.pl. v části nad 1,3 m. (m²)		0,00
Pozemek (m²)	472		Napojení na sítě		Voda, kanalizace, plyn, el.					
Příslušenství	standardní VÚ									
Kupní cena (Kč)	2 900 000		cena za m² celk. podl. plochy (Kč)			22 373		Datum prodeje		10/2022
Poznámka	Riziková zóna č.2							Zdroj KC		KS
								číslo řízení		V-6993/2022-712
Autor	Ing. Tomáš Volek, 724 256 828, volek@odhady-					GP		49.1309342N, 16.8560711E		



5/7/2022 1:58pm



5/7/2022 1:58pm



5/7/2022 1:58pm

Nabídka serevru S Reality



Prodej rodinného domu 96 m², pozemek 542 m²

Uherčice - Mešovice, okres Znojmo

2 500 000 Kč

G | ENERGETICKÉ NEHOSPODÁRNÁ

Spočítat hypotéku

Dobrý den, je mi ctí Vám nabídnout ke koupi velmi zajímavý domek v krásné přírodě na pomezí Jihomoravského kraje, Jihočeského kraje a Rakouska a nedaleko vodní nádrže Vranov v obci Mešovice-Uherčice. Dům se nachází na pěkném a tichém místě jež obklopují stromy a malebný potůček. Domek je vhodný na trvalé bydlení a na víkendovou rekreaci, vzhledem ke své lokalitě. Domek je dispozičně řešený jako 2 + 1 + šatna + garáž a nabízí celkovou užitnou plochu 96 m², velikost parcely je pak 542 m². Dům prošel v minulosti částečnou rekonstrukcí. Dům je napojený na vlastní studnu, odpad je vyřešen jímkou. Topení je v domě vyřešeno krbovými kamny s napojením na teplovodní radiatory. Mešovice je částí obce Uherčice ve které najdete veškerou občanskou vybavenost

Celková cena:	2 500 000 Kč za nemovitost	Plocha pozemku:	542 m ²
Poznámka k ceně:	+ provize RK	Voda:	Studna
ID zakázky:	37502	Topení:	Lokální tuhá paliva
Aktualizace:	Včera	Odpad:	Jímka
Stavba:	Cihlová	Elektrina:	400V
Stav objektu:	Dobrý	Doprava:	Silnice, Autobus
Poloha domu:	Samostatný	Komunikace:	Asfaltová
Typ domu:	Přízemní	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Podlaží:	1	Vybavení:	Částečné
Užitná plocha:	96 m ²		

Kontaktovat [Jan Moudrý](#) +420 724 083 925 moudry@pegasreal.cz PEGAS REAL & DEVELOPMENT Kamenná 835/13, 63900 Brno - Štýřice