

Znalecký posudek č. 3677/8/21

o ceně nemovitých věcí - spoluvlastnického podílu 4/5 k pozemku parc. č. 523 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 30 a k přilehlému pozemku parc. č. 524 zahrada, vše zapsáno na LV č. 50 pro obec Lednice, kat. území Lednice na Moravě, okr. Břeclav

Objednatel posudku: Exekutorský úřad Brno - město
JUDr. Karel Urban, soudní exekutor
Minská 3193/54
616 00 Brno
IČ: 66208238, DIČ: CZ5910140192

Účel posudku: ocenění je provedeno pro exekuční řízení č.j. 097EX 9297/15

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb., podle stavu ke dni 10.02.2021 posudek vypracoval:

Ing. Jan Sůkal
Vinohradní 27
690 03 Břeclav 3
Tel.: 606 960 452

Posudek obsahuje 18 stran textu, 15 stran příloh, objednateli se předává ve 2 vyhotoveních (č.1a č.2), jedno vyhotovení (č. 3) je uloženo v archívu znalce.

A. Úvod

1. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Jaroslav Havlíček, nar. 12.10.1972, Komenského 30, 691 44 Lednice

podíl 4/5

Marie Havlíčková, nar. 09.07.1946, Komenského 30, 691 44 Lednice

podíl 1/5

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 10.02.2021 za účasti povinného Jaroslava Havlíčka.

3. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení JUDr. Karla Urbana, soudního exekutora Exekutorského úřadu Brno - město č.j. 97EX 9297/15-75

Výpis z katastru nemovitostí, z LV č. 50 pro obec Lednice, kat. úz. Lednice na Moravě, vyhotovený dálkovým přístupem dne 03.07.2020

Portál ČÚZK - Kopie katastrální mapy k.ú. Lednice na Moravě

Územně plánovací dokumentace obce Lednice

Malý lexikon obcí ČR

Statistika nezaměstnanosti z územního hlediska - zdroj portál MPSV

Povodňový plán ČR

Vlastní databáze realizovaných prodejů

Zaměření a zjištění na místě samém

Údaje sdělené účastníkem zaměření

4. Znalecký úkol

- stanovit cenu obvyklou shora uvedeného spoluvlastnického podílu k nemovitým věcem zapsaným na LV č. 50 pro k.ú. Lednice na Moravě, včetně jejich příslušenství ke dni 10.02.2021

- uvést všechna příslušenství nemovitých věcí

- uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva,

- stanovit cenu závad, které prodejem v dražbě nezaniknou a výslednou cenu

Cena obvyklá je ve smyslu § 2 odst. (1) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v účinném znění určena porovnáním, ve smyslu odst. (1), § 1c oceňovací vyhlášky je posudkem zjištěna i administrativní cena, tj. dle vyhlášky č. 488/2020 Sb.

5. Obsah posudku

a) Objekty - administrativní cena

1) Rodinný dům

2) Garáž

3) Domácí dílna

4) Hospodářský objekt

5) Kůlna

6) Trvalé porosty

- b) Pozemky - administrativní cena
 - 1) Pozemky
- c) Ocenění porovnávací metodou

B. Nález

Hodnocená nemovitost se nachází v ulici Komenského, tj. vedlejší ulice v jižní okrajové části obce, ulice je oboustranně zastavěna nesouvislou zástavbou rodinných domů, dům č.p. 30 je levou polovinou dvojdomku, jde o z větší míry podsklepený objekt, hlavní vstup do domu je přes vstupní chodbu na levé straně objektu, který má dvě nadzemní podlaží, ovšem druhé nadz. podlaží není nad celým půdorysem přízemí, tvoří je dvě místnosti a chodba nad levou částí přízemí, zbývající část přízemí je zastřešena sedlovou střechou bez účelově využívaného podkroví, zastřešení II. nadz. podlaží je provedeno sedlovými střechami s valbami. Všechna podlaží jsou propojena vnitřním schodištěm. Dispozičně hlavní stavba obsahuje chodbu, kotelnu a dvě skladovací místnosti ve sklepě, v přízemí se nachází vstupní chodba se schodištěm, menší hala, kuchyně, komora, jídelna, koupelna s WC a dva pokoje, druhé nadz. podlaží obsahuje chodbu, dvě obytné místnosti a schodišťový prostor. Objekt tedy obsahuje jednu pětipokojovou bytovou jednotku, nemá nebytové prostory a je proto rodinným domem ve smyslu § 2, písm. a) bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Na levé hranici dvora byla vystavěna zděná, jednopodlažní garáž zastřešená plochou střechou, obsahuje stání pro jedno osobní vozidlo. Ke garáži ze zadní strany přiléhá zděná, přízemní, v celém půdorysu podsklepená domácí dílna, v pravém zadním rohu dvora byl vystavěn zděný, jednopodlažní hospodářský objekt s nízkou pultovou střechou, z pravé strany k hosp. objektu přiléhá jednopodlažní kůlna. Uvedené drobné stavby (dom. dílna, hospodářský objekt a kůlna) doplňují užívání stavby hlavní, zastavěná plocha žádné z nich nepřesahuje 100 m² a jsou tedy vedlejšími stavbami ve smyslu § 16, odst. (1) výše uvedeného oceňovacího předpisu. K hodnocené nemovitosti dále náleží následující venkovní úpravy - přípojky inženýrských sítí (elektřina, voda, kanalizace a plyn), zpevněné plochy, venkovní schody, oplocení, plotová vrátka a plotová vrata. Přilehlá zahrada tvoří se stavbami a stavební plochou jednotný funkční celek, pozemek je osázen skupinou ovocných i okrasných dřevin různého druhu a stáří. Přístup k nemovitosti je po zpevněné komunikaci, v místě je možné napojení na veřejný vodovod, kanalizaci i plynovod, v místě je možnost privátního parkování, vzdálenost k nejbližší zastávce veřejné dopravy (autobus i železnice) činí 300 m, občanská vybavenost je dostupná částečně, jedná se o zónu se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně. Míra nezaměstnanosti v obci činí 4,4 %, což je méně než průměrná míra nezaměstnanosti v kraji (4,7 %). Podle Malého lexikonu obcí České republiky má obec Lednice 2 272 obyvatel, disponuje rozšířenou občanskou vybaveností, je centrem lednicko-valtického areálu s významnými turistickými cíli a také lázněmi, z hlediska trhu s nemovitostmi je obec považována za velmi atraktivní lokalitu, zvýšenou poptávku zapříčiňuje geografický a historický význam obce a také blízkost a dobrá dopravní dostupnost okresního města Břeclav. Obec Lednice nemá vydánu cenovou mapu stavebních pozemků, její kat. území sousedí mimo jiné s k.ú. Charv. Nová Ves, tj. městské části města Břeclav, které bylo ke dni 31.12.2002 sídlem okresního úřadu a je proto vyjmenováno v tabulce č. 1 přílohy č. 2 k oceňovací vyhlášce s uvedenou zákl. cenou stavebního pozemku 1 218,- Kč/m². Nemovitost není zatížena žádným věcným břemenem ani jinou právní závadou, která by omezovala výkon vlastnického práva a nezanikla prodejem nemovitosti.

c. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 488/2020 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Poptávka po rodinných domech v obci Lednice díky poloze, geografickému a historickému významu velmi významně překračuje nabídku, reálně dosahované kupní ceny rod. domů výrazně překračují cenu zjištěnou podle oceňovací vyhlášky, z uvedených důvodů je níže navýšena hodnota znaku č. 5 - Ostatní neuvedené na + 0,30.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Poptávka je vyšší než nabídka	0,06
2 Vlastnické vztahy	III. Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu, stabilizované území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené	III. Vlivy zvyšující cenu - viz. výše	0,30
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,350$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Vzhledem k nedostatečným ubytovacím kapacitám v turisticky velmi exponované lokalitě jsou rezidenční stavby v obci často komerčně využívány pro sezónní krátkodobé ubytování, z uvedeného důvodu je níže navýšena hodnota znaku č. 8.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Rodinný dům	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000 m	-0,01
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	III. Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,04

9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	III. Nižší než je průměr v kraji	0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,020$$

Popisy objektů

a) Objekty

1) Rodinný dům

Jedná se o levou polovinu dvojdomku, objekt je z větší míry podsklepený, má dvě nadzemní podlaží a sedlovou střechu, druhé nadzemní podlaží je ovšem neúplné, obsahuje schodiště, chodbu a dvě obytné místnosti nad levou polovinou přízemí, pravá polovina přízemí je zastřešena sedlovou střechou bez účelově využívaného podkroví. Přízemí obsahuje vstupní chodbu se schodištěm, menší halu, koupelnu s WC, dvě obytné místnosti na průčelí, jídelnu a kuchyni s komorou na straně do dvora, ve sklepě je kotelna a dvě skladovací místnosti, podlaží jsou propojena vnitřním schodištěm. Objekt je zděný, vystavěný tradičním způsobem z pálených cihel na vápenocementovou maltu a bez mimořádného vybavení, detailní popis konstrukcí a vybavení je uveden níže. Vzhledem k tomu, že obestavěný prostor hodnoceného rodinného domu činí méně než 1 100 m³, je jeho administrativní cena zjištěna podle § 35 shora citovaného oceňovacího předpisu. Podle odst. (5) § 35 vyhlášky zahrnuje cena zjištěná porovnávacím způsobem i cenu běžných venkovních úprav, v daném případě jde o přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, venkovní schody, oplocení, plotová vrátka a plotová vrata. Doklad o stáří domu nebyl předložen, objekt je údajně užíván od roku 1965, jeho stav, dispozice a použité konstrukce tomu odpovídají. Dosavadní údržba objektu je mírně podprůměrná, většina konstrukcí a vybavení je původního stáří. Podstatnou závadou stavby je absence svislé izolace ve sklepě, zavlhlé zdivo ztěžuje užívání a snižuje životnost konstrukcí. Objekt je sice ihned užitelný, ovšem pro uvedení do souladu se současnými standardy bydlení v rodinném domě je žádoucí provedení menších stavebních úprav, např. výměna některých prvků krátkodobé životnosti, rekonstrukce hygienického vybavení a z hlediska energetické náročnosti tepelná izolace obvodového zdiva a výměna původních dřevěných dvojítkých oken.

2) Garáž

Na levé straně dvora byla vystavěna jednopodlažní garáž s plochou střechou, objekt obsahuje stání pro jedno osobní vozidlo, příjezd je podél levé štítové zdi RD. Objekt je zděný, vystavěný z pálených cihel v tl. 30 cm na bet. pasech s izolací, strop je betonový na ztraceném bednění z dřevěných fošen, krytinou je pozinkovaný plech, podlaha hrubá betonová, povrch zdiva je upraven vápennou hlazenou omítkou, elektroinstalace je světelná i motorová, vrata jsou kovová dvoukřídlá, okna kovová, resp. dřevěná jednoduchá, detailní popis konstrukcí a vybavení je uveden níže. Garáž byla údajně vystavěna v roce 1968, použité konstrukce i stav tomu odpovídají, údržba je mírně podprůměrná, žádoucí jsou menší stavební úpravy.

3) Domácí dílna

Jedná se o zděný, přízemní, v celém půdorysu podsklepený objekt, který navazuje na výše uvedenou garáž, střecha je nízká pultová, obvodové stěny jsou vyzděny z pálených cihel v tl. 15 - 30 cm, detailní popis konstrukcí a vybavení je uveden níže v tabulce pro výpočet koeficientu K₄. Podle přílohy č. 14 k vyhlášce se jedná o vedlejší stavbu typu II-B se základní cenou 1 140,- Kč/m³ obestavěného prostoru. Domácí dílna byla údajně vystavěna v roce 1975, stavebně technický stav tomu odpovídá, v souladu s přílohou č. 21 k vyhlášce je uvažováno s celkovou životností 80 roků.

4) Hospodářský objekt

Na pravé straně dvora byl vystavěn hospodářský objekt, který obsahuje prádelnu, černou kuchyni a skladovací prostory, jedná se o zděný, jednopodlažní objekt s nízkou pultovou střechou, obvodové stěny jsou vyžděny z pálených cihel v tl. 15 - 30 cm, resp. porobetonových tvárníc v tl. 25 cm, detailní popis konstrukcí a vybavení je uveden níže v tabulce pro výpočet koeficientu K_4 . Podle přílohy č. 14 k vyhlášce se jedná o vedlejší stavbu typu I-B se základní cenou 1 250,- Kč/m³ obestavěného prostoru. Hospodářský objekt byl vystavěn ve dvou etapách, k původní části z roku 1966 byl před pěti lety přistavěn jedna nezastropená místnost, obě části jsou konstrukčně propojené, životnost celku je limitována životností původní části. V souladu s přílohou č. 21 k vyhlášce je uvažováno s celkovou životností 80 roků.

5) Kůlna

Z pravé strany k hospodářskému objektu přiléhá kůlna, jde o jednopodlažní objekt zastřešený nízkým pultovým krovem, svislou nosnou konstrukcí jsou ocelové sloupky, stěny jsou vyžděny z pálených cihel v tl. 15 cm, detailní popis konstrukcí a vybavení je uveden níže v tabulce pro výpočet koeficientu K_4 . Podle přílohy č. 14 k vyhlášce se jedná o vedlejší stavbu typu I-D, základní cena činí 1 050,- Kč/m³ obestavěného prostoru. Kůlna byla údajně vystavěna cca v roce 1975, v souladu s přílohou č. 21 k vyhlášce je uvažováno s životností 80 roků.

6) Trvalé porosty

V přilehlé zahradě p.č. 524 a v předzahrádce před domem se nachází skupina ovocných i okrasných dřevin různého druhu a stáří, pokrývá plocha porostů činí 45 m². Vzhledem k účelu ocenění je administrativní cena uvedených trvalých porostů stanovena zjednodušeným způsobem podle § 47 oceňovacího předpisu.

b) Pozemky

1) Pozemky

Zastavěná plocha a nádvoří p.č. 523 a zahrada p.č. 524 spolu s RD č.p. 30 tvoří jednotný funkční celek, jde o rovinný pozemek s běžnými základovými podmínkami, v místě je možné napojení na veřejný vodovod, kanalizaci i plynovod, privátní parkování je v místě možné, negativní vlivy dle tabulky 2, přílohy č. 3 k vyhlášce nejsou.

Ocenění

a) Objekty - administrativní cena

a.1) Vyhláška 488/2020 Sb.

a.1.1) Rodinný dům – § 35

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I. N.P.	$9,50 \times 10,40 + 2,05 \times 5,50$	=	110,07 m ²
II. N.P.	$4,90 \times 10,40 + 2,05 \times 5,50$	=	62,24 m ²
I. P.P.	$9,50 \times 10,40 + 2,05 \times 5,50 - 5,00 \times 6,90$	=	75,57 m ²
Součet:		=	247,89 m ²

Podlažnost: 247,89 / 110,07 = 2,25

Obestavěný prostor (OP):

I. P.P.	$(9,50 \times 10,40 + 2,05 \times 5,50 - 5,00 \times 6,90) \times (0,10 + 2,20 + 0,30)$	=	196,49 m ³
podezdívka	$5,00 \times 6,90 \times 0,85$		
nepodskl. části		=	29,33 m ³
I. N.P.	$(9,50 \times 10,40 + 2,05 \times 5,50) \times (2,55 + 0,30)$	=	313,71 m ³
II. N.P. a	$(4,90 \times 10,40 + 2,05 \times 5,50) \times (2,35 + 0,30 + 2,45 \times$		
zastřešení	$\times 1/2) + 4,60 \times 10,40 \times (0,80 + 4,30 \times 1/2)$	=	382,29 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	921,82 m ³

Rodinný dům: typ D

Konstrukce: zděná

Podsklepení: podsklepená

Podlaží: se dvěma nadzemními podlažími

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – bet. pasy bez svislé izolace	4,30 %	Podstandardní
2. Zdivo – zděné z PC v tl. 30 - 45 cm	24,30 %	Standardní
3. Stropy – dřevěné trámové s upraveným podhledem, ve sklepe betonové, vyztužené ocel. profily	9,30 %	Standardní
4. Střecha – krov dřevěný sedlový vázaný s valbami	4,20 %	Standardní
5. Krytina – tašková pálená	3,00 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – úplné, pozink. plech	0,70 %	Standardní
7. Vnitřní omítky – vápenné štukové	6,40 %	Standardní
8. Fasádní omítky – škrábaný břizolit	3,30 %	Standardní
9. Vnější obklady – keram. Pásky, sokl na průčelí	0,40 %	Standardní
10. Vnitřní obklady – bělninové, v koupelně a kuchyni	2,40 %	Standardní
11. Schody – betonové s teracem, resp. PVC	3,90 %	Standardní
12. Dveře – hladké plné nebo prosklené	3,40 %	Standardní
13. Okna – dřevěná dvojité	5,30 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností – vlýsky	2,30 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností – ker. dlažba, resp. PVC	1,40 %	Standardní
16. Vytápění – ústřední s plynovým kotlem	4,20 %	Standardní
17. Elektroinstalace – světelná i třífázová	4,00 %	Standardní
18. Bleskosvod – ano, pozink	0,50 %	Standardní
19. Rozvod vody – rozvod studené i teplé vody	2,80 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody – plyn. bojler	1,60 %	Standardní
21. Instalace plynu – zemní plyn	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace – od všech vpustí PVC potrubí do veř. kanal.	2,90 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně – plynový sporák	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení – umyvadlo, smalt. ocel. vana	5,00 %	Standardní
25. Záchod – splachovací v koupelně	0,40 %	Standardní
26. Ostatní – jen digestoř	3,00 %	Podstandardní

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj:	Jihomoravský
Obec:	Lednice
Počet obyvatel:	2 272
Základní cena (ZC):	1 969,– Kč/m ³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
0 Typ stavby	III. Podsklepený - se šikmou střechou	D
1 Druh stavby	II. Dvojdomek	-0,01
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	III. Hodnota větší než 2	0,02
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	V. Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn	0,08
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Vedlejší stavby o celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III. Nad 800 m ² celkem	0,01
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace: 1965

Stáří stavby (y): 56

Koeficient pro úpravu (s): 0,720

12

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,673

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 1 325,14 Kč/m³

Index trhu (I_T): 1,350

Index polohy (I_P): 1,020

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_P = OP × ZCU × I_T × I_P = 921,82 × 1 325,14 × 1,350 × 1,020 = 1 682 061,34 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

Cena po úpravě:

$$\begin{array}{r} \times \quad 4 / 5 \\ = \quad 1\,345\,649,07 \text{ Kč} \end{array}$$

Rodinný dům – zjištěná cena:

1 345 649,07 Kč

a.1.2) Garáž – § 37

Podlaží:

garáž

Zastavěná plocha: $3,85 \times 7,05 = 27,14 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor (OP):

garáž $3,85 \times 7,05 \times (0,10 + 2,05 + 0,30) = 66,50 \text{ m}^3$

Zatřídění garáže

Svislá nosná konstrukce: zděná v tl. nad 15 cm,

Podsklepení: nepodsklepená

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Typ garáže: B

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – bet. pasy s izolací	6,20 %	Standardní
2. Obvodové stěny – zděné z PC v tl. 30 cm	30,10 %	Standardní
3. Stropy – dřevěné ztracené bednění, monolit. beton	26,20 %	Standardní
4. Krov	0,00 %	Neuvažuje se
5. Krytina – pozink. plech	5,70 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – žlaby a svody, pozink. plech	2,90 %	Standardní
7. Úprava povrchů – vápenná omítka	4,80 %	Standardní
8. Dveře – svlakové	2,70 %	Podstandardní
9. Okna – kovová jednoduchá	1,40 %	Standardní
10. Vrata – kovová dvoukřídlá	6,80 %	Standardní
11. Podlahy – hrubé betonové	7,20 %	Standardní
12. Elektroinstalace – světelná i třífázová	6,00 %	Standardní

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 26, tabulky č. 1:

Kraj: Jihomoravský
Obec: Lednice
Počet obyvatel: 2 272
Základní cena (ZC): 1 405,– Kč/m³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 26, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	II. Svislé konstrukce s plochou střechou	B
1 Druh stavby	II. Samostatně stojící	0,00
2 Konstrukce	II. Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3 Technické vybavení	III. El.proud 230V/400 V	0,00
4 Příslušenství - venk. úpravy	III. Bez výrazného vlivu na cenu	0,00
5 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
6 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace: 1968
 Stáří stavby (v): 53
 Koeficient pro úpravu (s): 0,735

Index konstrukce a vybavení $(I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) \times V_6)$: 0,625

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 878,13 Kč/m³

Index trhu (I_T): 1,350

Index polohy (I_P): 1,020

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_P = OP × ZCU × I_T × I_P = 66,50 × 878,13 × 1,350 × 1,020 = 80 410,80 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

Cena po úpravě:

$$\begin{array}{rcl} & \times & 4 / 5 \\ = & & 64\,328,64 \text{ Kč} \end{array}$$

Garáž – zjištěná cena:

64 328,64 Kč

a.1.3) Domácí dílna – § 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ II–B

Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení: podsklepená

Podkroví: nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Koeficient vybavení stavby: 1,046

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,285

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
sklep	$3,60 \times 4,50$	=	16,20 m ²
přízemí	$3,60 \times 4,50$	=	16,20 m ²
Součet:		=	32,40 m ²

Obestavěný prostor OP:

sklep	$3,60 \times 4,50 \times (0,10 + 1,90 + 0,20) \times 1/2$	=	17,82 m ³
přízemí	$3,60 \times 4,50 \times (2,40 + 2,70) \times 1/2$	=	41,31 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	59,13 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – betonové pasy	8,30 %	Standardní
2. Obvodové stěny – zděné z PC v tl. 15 - 30 cm	33,60 %	Standardní
3. Stropy – sklep - beton. monolit	22,00 %	Standardní
4. Krov – krov nízký dřevěný pultový	6,20 %	Standardní
5. Krytina – vlnitý pozink. plech	7,10 %	Standardní
6. Klempířské práce – žlaby a svody, pozink. plech	1,50 %	Standardní
7. Úprava povrchů – vápenná omítka	7,00 %	Standardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře – dřevěné svlakové	2,10 %	Podstandardní
10. Okna – kovová jednoduchá	1,30 %	Standardní
11. Podlahy – hrubé betonové	7,00 %	Standardní
12. Elektroinstalace – světelná i třífázová	3,90 %	Standardní
13. Schodiště – dřevěné bez podstupnic		
8 000,- / (OP × ZC × K ₅ × K _i)	= 5,77 %	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :

Základní koeficient K_4 :		1,0000
Úprava koeficientu K_4 :		
9. Dveře	$-0,54 \times 2,10 \%$	– 0,0113
13. Schodiště	$0,54 \times 1,852 \times 5,77 \%$	+ 0,0577
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		= 1,0464

Ocenění:

Základní jednotková cena	1 140,– Kč/m ³	
Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	1,0464
Polohový koeficient K_5 :	×	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,2850
Základní jednotková cena upravená:	=	2 453,19 Kč/m³
Základní cena upravená: $59,13 \text{ m}^3 \times 2 453,19 \text{ Kč/m}^3$	=	145 057,12 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 46 roků

Předpokládaná další životnost: 34 roků

Opotřebení: $100 \times 46 / (46 + 34) = 57,500 \%$

Odpočet opotřebení: $145 057,12 \text{ Kč} \times 57,500 \%$	–	83 407,84 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	61 649,28 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,350$

Index polohy: $I_P = 1,020$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	61 649,28 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	1,377
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	84 891,06 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	4 / 5
Cena po úpravě:	=	67 912,85 Kč

Domácí dílna – zjištěná cena: **67 912,85 Kč**

a.1.4) Hospodářský objekt – § 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–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

Koeficient vybavení stavby: 0,951

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené
Koeficient změny ceny stavby: 2,285

Podlaží:

hosp. objekt

Zastavěná plocha: $4,80 \times 13,60 = 65,28 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor OP:

hosp. objekt $4,80 \times 13,60 \times (2,30 + 3,85) \times 1/2 = 200,74 \text{ m}^3$

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – betonové pasy	7,10 %	Standardní	
2. Obvodové stěny – zděné z PC, resp. porobet. tvárnic v tl. 15 - 30 cm	31,80 %	Standardní	
3. Stropy – dřevěné trámové s upraveným podhledem	19,80 %	Standardní	70 % Nevyskytuje se 30 %
4. Krov – krov nízký dřevěný pultový	7,30 %	Standardní	
5. Krytina – tašková pálená	8,10 %	Standardní	
6. Klempířské práce – žlaby a svody, pozink. plech	1,70 %	Standardní	
7. Úprava povrchů – vápenná omítka	6,10 %	Standardní	70 % Nevyskytuje se 30 %
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se	
9. Dveře – dřevěné hladké	3,00 %	Standardní	
10. Okna – dřevěná nebo kovová jednoduchá	1,10 %	Standardní	
11. Podlahy – hrubé betonové	8,20 %	Standardní	
12. Elektroinstalace – světelná i třífázová	5,80 %	Standardní	
13. Rozvod vody – vývod studené vody, odpad do trativodu $10\,000,- / (OP \times ZC \times K_5 \times K_i) =$	1,94 %		
14. Rozvod plynu – zemní plyn $5\,000,- / (OP \times ZC \times K_5 \times K_i) =$	0,97 %		

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000

Úprava koeficientu K₄:

3. Stropy	$-0,54 \times 1,852 \times 19,80 \% \times 30 \%$	– 0,0594
7. Úprava povrchů	$-0,54 \times 1,852 \times 6,10 \% \times 30 \%$	– 0,0183
13. Rozvod vody	$0,54 \times 1,852 \times 1,94 \%$	+ 0,0194
14. Rozvod plynu	$0,54 \times 1,852 \times 0,97 \%$	+ 0,0097

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: = **0,9514**

Ocenění:

Základní jednotková cena 1 250,- Kč/m³

Koeficient vybavení stavby K₄: × 0,9514

Polohový koeficient K₅: × 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,2850

Základní jednotková cena upravená: = 2 445,69 Kč/m³

Základní cena upravená: $200,74 \text{ m}^3 \times 2\,445,69 \text{ Kč/m}^3 = 490\,947,81 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 55 roků

Předpokládaná další životnost: 25 roků

Opotřebení: $100 \times 55 / (55 + 25) = 68,750 \%$

Odpčet opotřebení: $490\,947,81 \text{ Kč} \times 68,750 \%$

Cena objektu po odečtení opotřebení:

$$\begin{array}{r} - \quad 337\,526,62 \text{ Kč} \\ = \quad 153\,421,19 \text{ Kč} \end{array}$$

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,350$

Index polohy: $I_P = 1,020$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

$$\begin{array}{r} = \quad 153\,421,19 \text{ Kč} \\ \times \quad 1,377 \\ = \quad 211\,260,98 \text{ Kč} \end{array}$$

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

Cena po úpravě:

$$\begin{array}{r} \times \quad 4 / 5 \\ = \quad 169\,008,78 \text{ Kč} \end{array}$$

Hospodářský objekt – zjištěná cena:

169 008,78 Kč

a.1.5) Kůlna – § 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–D

Svislá nosná konstrukce: dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Koeficient vybavení stavby: 0,844

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,285

Podlaží:

kůlna

$$\text{Zastavěná plocha: } 3,05 \times 2,65 = 8,08 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor OP:

$$\text{kůlna } 3,05 \times 2,65 \times (2,55 + 2,75) \times 1/2 = 21,42 \text{ m}^3$$

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – betonové pasy	8,00 %	Standardní
2. Obvodové stěny – ocelové sloupky, plášť z PC v tl. 15 cm	31,30 %	Standardní
3. Stropy – jen nízký pultový krov	21,80 %	Podstandardní
4. Krov	0,00 %	Neuvažuje se
5. Krytina – vlnitý pozink. plech	11,20 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
6. Klempířské práce – žlaby a svody, pozink. plech	1,60 %	Standardní
7. Úprava povrchů – vápenná omítka	6,30 %	Standardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře	3,80 %	Nevyskytuje se
10. Okna – dřevěná jednoduchá	1,30 %	Standardní
11. Podlahy – hrubé betonové	9,70 %	Standardní
12. Elektroinstalace – světelná	5,00 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000

Úprava koeficientu K₄:

3. Stropy $-0,54 \times 21,80 \%$ – 0,1177
 9. Dveře $-0,54 \times 1,852 \times 3,80 \%$ – 0,0380

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: = **0,8443**

Ocenění:

Základní jednotková cena 1 055,- Kč/m³
 Koeficient vybavení stavby K₄: × 0,8443
 Polohový koeficient K₅: × 0,9000
 Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,2850
Základní jednotková cena upravená: = 1 831,80 Kč/m³
Základní cena upravená: 21,42 m³ × 1 831,80 Kč/m³ = **39 237,16 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 46 roků

Předpokládaná další životnost: 34 roků

Opotřebení: $100 \times 46 / (46 + 34) = 57,500 \%$

Odpočet opotřebení: 39 237,16 Kč × 57,500 % – 22 561,37 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = **16 675,79 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I_T = 1,350

Index polohy: I_P = 1,020

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 16 675,79 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I_T × I_P × 1,377

Cena stavby: CS = CS_N × pp = **22 962,56 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: × 4 / 5

Cena po úpravě: = **18 370,05 Kč**

Kůlna – zjištěná cena: **18 370,05 Kč**

a.1.6) Trvalé porosty – § 40 - § 47

Ovocné dřeviny, vinná réva a okrasné rostliny zjednodušeným způsobem – § 47

Plocha	Název	Parc. č.	Koef.	Jedn. cena poz.	Celková cena
45 m ²	zahrada	524	0,065	1 179,9788 Kč	3 451,44 Kč
Trvalé porosty zjednodušeným způsobem § 47 – celkem:					= 3 451,44 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	4 / 5
Cena po úpravě:	=	2 761,15 Kč

Trvalé porosty – zjištěná cena: 2 761,15 Kč

Administrativní ceny objektů:

1) Rodinný dům	1 345 649,07 Kč
2) Garáž	64 328,64 Kč
3) Domácí dílna	67 912,85 Kč
4) Hospodářský objekt	169 008,78 Kč
5) Kůlna	18 370,05 Kč
6) Trvalé porosty	2 761,15 Kč
Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:	1 668 030,54 Kč
Cena po zaokrouhlení:	<u>1 668 030,- Kč</u>

b) Pozemky - administrativní cena

b.1) Vyhláška 488/2020 Sb.

b.1.1) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Lednice

Název okresu: Břeclav

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,80
2 Hospodářsko-správní význam obce	I. Obce s významnými turistickými cíli	0,95
3 Poloha obce	II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem vyjmenovaným v tabulce č. 1 (Břeclav)	1,03
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční i autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,218,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 888,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $vp = 1\,209 \text{ m}^2$

Redukční koeficient: $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,965$

Index trhu: $I_T = 1,350$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

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

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

Index polohy: $I_P = 1,020$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,377$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times R = 1\,179,9788 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
523	zast. plocha a nádvoří	480	566 389,82
524	zahrada	729	860 204,55
	Součet:	1 209	1 426 594,37

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	4 / 5
Cena po úpravě:	=	1 141 275,50 Kč

Pozemky – zjištěná cena: **1 141 275,50 Kč**

c) Ocenění porovnávací metodou

Obvyklá cena, definovaná v § 2 odst. (1) zákona o oceňování majetku v účinném znění, se ve smyslu uvedené definice určuje porovnáním s cenami již realizovanými za předpokladu, že je k dispozici statisticky dostatečně významný soubor informací, podle § 1a, odst. 2, písm. a) oceňovací vyhlášky nejméně 3 obdobné prodeje. Srovnáván je netypový rodinný dům, nelze proto předpokládat, že se na trhu objeví přesně totožná nemovitost také s ohledem na skutečnost, že cena každé nemovitosti je významnou měrou ovlivněna její lokalizací. Porovnávány jsou tedy realizované prodeje domů, které se obvykle v některém z podstatných kritérií liší, jejich odlišnosti jsou pak níže vyjádřeny v ceně koeficienty (1. místa; 2. stavebně technického stavu a použitých konstrukcí; 3. velikosti a vybavení; 4. příslušenství stavby hlavní; 5. pozemku - tvar, velikost, konfigurace, vybavení inž. sítěmi). Porovnávány jsou prodeje rod. domů realizované v Lednici a v sousedících obcích Valtice, resp. Hlohovec, jedná se rovněž o obce, které náleží do lednickovaltického areálu. Porovnávána je vždy nemovitost jako celek. Seznam porovnávaných rod. domů s fotem a stručným popisem je v příloze tohoto posudku.

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{mista}	K_{stavu}	$K_{vybav.}$	$K_{přisl.}$	$K_{pozemku}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Lednice č.p. 410					4 400 000,– Kč	1,00
1,00	0,95	1,00	1,05	1,00	4 389 000,– Kč	1,0
Lednice č.p. 325					2 632 000,– Kč	1,00
1,00	1,00	1,05	1,10	1,25	3 799 950,– Kč	1,0
Hlohovec č.p. 144					2 650 000,– Kč	1,00
1,10	1,00	1,10	1,10	1,15	4 056 222,50 Kč	1,0
Valtice č.p. 706					5 300 000,– Kč	1,00
1,05	0,85	0,80	1,05	1,10	4 370 751,– Kč	1,0
Valtice č.p. 673					2 200 000,– Kč	1,00
1,05	0,85	1,25	1,20	1,25	3 681 562,50 Kč	1,0
Valtice č.p. 994					8 500 000,– Kč	1,00
1,05	0,80	0,80	0,90	0,90	4 626 720,– Kč	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) \times (K_{mista} \times K_{stavu} \times K_{vybav.} \times K_{přisl.} \times K_{pozemku})$$

Minimální jednotková cena:	3 681 562,50 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):	4 154 034,33 Kč
Maximální jednotková cena:	4 626 720,– Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	4 154 034,33 Kč
Jednotkové množství:	$\times$ 1,00
Porovnávací hodnota:	$=$ 4 154 034,33 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 4 154 030,– Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	$\times$ 4 / 5
Cena po úpravě:	$=$ 3 323 224,– Kč

Úprava ceny koeficientem:

Předmětem ocenění je sice spoluvlastnický podíl id. 4/5, tedy majoritní podíl, obvyklá cena spoluvlastnického podílu ovšem není rovna aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny nemovité věci, neboť je nutné zohlednit skutečnost, že spoluvlastnictví na nemovité věci kupujícího omezuje ve vykonávání jeho vlastnických práv dalšími spoluvlastníky a toto omezení zpřičiňuje nižší obchodovatelnost spoluvlastnického podílu, z uvedeného důvodu je základní cena zjištěná porovnáním s přihlédnutím k doporučení Znaleckého standardu AZO č.1 snížena koeficientem 0,90.

prodej podílu	$\times$ 0,900
Cena po úpravě:	$=$ 2 990 901,60 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 2 990 901,60 Kč

D. Rekapitulace

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	1 668 030,- Kč
Cena pozemků	1 141 280,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	2 809 310,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	2 990 900,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce

2 990 000,- Kč

Cena slovy: dvamilionydevětsetdevadesáttisíc Kč

Hodnocené nemovité věci nejsou zatíženy žádným věcným břemenem, ani jinou právní závadou, která by nezanikla prodejem, cena výsledná se shoduje s cenou obvyklou.

Doložka dle § 46 vyhlášky č. 503/2020 Sb.:

Jsem si vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 3.6.1987, č.j.Spr.2765/87 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3677 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 8/21 podle připojené likvidace.

Otisk kulaté pečeti



Podpis znalce

V Břeclavi, 13.02.2021

Seznam příloh:

- Str. 1-2 Fotodokumentace domu čp. 30
- 3 – 9 Výpis z LV č. 50
- 10 Kopie katastrální mapy, detail
- 11 Mapa širších vztahů
- 12 – 13 Záplavová území
- 14 – 15 Realizované prodeje RD k porovnání

Průčelí domu č.p. 30



Pohled ze dvora



Kuchyně – linka



Linka se sporákem



Koupelna s WC



Půdní prostor



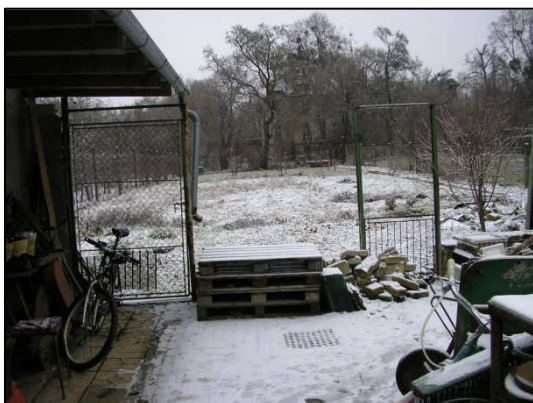
Zavlhání zdiva ve sklepě



Kotelna



Přilehlá zahrada



Garáž



Domácí dílna



Hospodářský objekt



Kůlna



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.02.2021 06:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 97EX 9297/15 pro JUDr. Karel Urban

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584631 Lednice

Kat.území: 679828 Lednice na Moravě

List vlastnictví: 50

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Havlíček Jaroslav, Komenského 30, 69144 Lednice	721012/4075	4/5
Havlíčková Marie, Komenského 30, 69144 Lednice	465709/416	1/5

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

523

480 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Lednice, č.p. 30, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 523

524

729 zahrada

zemědělský půdní
fond**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu****C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- k zajištění pohledávky ve výši 2 400 000,00 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000

Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: 523, Parcela: 524

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , reg.č. 3100/240278-02/09/01-002/00/R ze dne 11.08.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.08.2009.

V-2993/2009-704

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54, Brno 616 00

Povinnost k

Havlíček Jaroslav, Komenského 30, 69144 Lednice,

RČ/IČO: 721012/4075

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97EX-9297/2015 -9 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 19.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.01.2016 15:04:22. Zápis proveden dne 21.01.2016; uloženo na prac. Brno-město

Z-930/2016-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu id. 4/5

Povinnost k

Havlíček Jaroslav, Komenského 30, 69144 Lednice,

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.02.2021 06:15:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584631 Lednice

Kat.území: 679828 Lednice na Moravě

List vlastnictví: 50

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

RČ/IČO: 721012/4075

Parcela: 523, Parcela: 524

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 97 Ex-9297/2015 -20 ze dne 26.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2016 08:04:33. Zápis proveden dne 28.01.2016; uloženo na prac. Břeclav

Z-579/2016-704

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 97 EX-9297/2015 - 20. Právní moc ke dni 29.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.09.2020 16:19:33. Zápis proveden dne 03.09.2020; uloženo na prac. Břeclav

Z-3642/2020-704

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54, Brno 616 00

Povinnost k

Havlíček Jaroslav, Komenského 30, 69144 Lednice,

RČ/IČO: 721012/4075

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97 EX-39/2016 -9 Exekutorský úřad Brno - město ze dne 22.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2016 17:45:33. Zápis proveden dne 25.02.2016; uloženo na prac. Brno-město

Z-2596/2016-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu id. 4/5

Povinnost k

Havlíček Jaroslav, Komenského 30, 69144 Lednice,

RČ/IČO: 721012/4075

Parcela: 523, Parcela: 524

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 97EX-39/2016 -13 ze dne 26.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2016 17:51:03. Zápis proveden dne 03.03.2016; uloženo na prac. Břeclav

Z-1343/2016-704

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Havlíček Jaroslav, Komenského 30, 69144 Lednice,

RČ/IČO: 721012/4075

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-34713/2016 -6 pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne 25.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2016 12:49:25. Zápis proveden dne 03.11.2016; uloženo na prac. Přerov

Z-13667/2016-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu id. 4/5

Povinnost k

Havlíček Jaroslav, Komenského 30, 69144 Lednice,

RČ/IČO: 721012/4075

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.02.2021 06:15:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584631 Lednice

Kat.území: 679828 Lednice na Moravě

List vlastnictví: 50

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 523, Parcela: 524

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203Ex-34713/2016 -12 ze dne 01.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2016 12:49:24. Zápis proveden dne 08.11.2016; uloženo na prac. Břeclav

Z-6177/2016-704

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Havlíček Jaroslav, Komenského 30, 69144 Lednice,
RČ/IČO: 721012/4075

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-4644/2017 -14 ze dne 06.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.04.2017 18:55:51. Zápis proveden dne 10.04.2017; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-4829/2017-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- k podílu id. 4/5

Povinnost k

Havlíček Jaroslav, Komenského 30, 69144 Lednice,
RČ/IČO: 721012/4075

Parcela: 523, Parcela: 524

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex-4644/2017 -20 ze dne 12.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2017 17:32:20. Zápis proveden dne 19.04.2017; uloženo na prac. Břeclav

Z-2203/2017-704

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Havlíček Jaroslav, Komenského 30, 69144 Lednice,
RČ/IČO: 721012/4075

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-03221/2018 -008 ze dne 27.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2018 08:16:07. Zápis proveden dne 21.05.2018; uloženo na prac. Cheb

Z-2601/2018-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- k podílu id. 4/5

Povinnost k

Havlíček Jaroslav, Komenského 30, 69144 Lednice,
RČ/IČO: 721012/4075

Parcela: 523, Parcela: 524

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 074EX-03221/2018 -022 ze dne 17.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2018 08:15:44. Zápis proveden dne 29.05.2018; uloženo na prac. Břeclav

Z-2186/2018-704

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.02.2021 06:15:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584631 Lednice

Kat.území: 679828 Lednice na Moravě

List vlastnictví: 50

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinná: Havlíčková Andrea, r.č.755325/4247, manžel povinné: Havlíček Jaroslav, r.č. 721012/4075

k podílu id. 4/5

Povinnost k

Havlíček Jaroslav, Komenského 30, 69144 Lednice,

RČ/IČO: 721012/4075

Parcela: 523, Parcela: 524

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 030 EX-8261/2019 -19 ze dne 23.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.07.2019 12:09:51. Zápis proveden dne 25.07.2019.

Z-2977/2019-704

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Josef Cingroš, Exekutorský úřad Brno-město, Bohunická 728/24a, Brno 619 00

Povinnost k

Havlíček Jaroslav, Komenského 30, 69144 Lednice,

RČ/IČO: 721012/4075

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 009 EX-1084/2019 -26 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 09.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2019 12:08:58. Zápis proveden dne 13.08.2019; uloženo na prac. Brno-město

Z-11388/2019-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu id. 4/5

Povinnost k

Havlíček Jaroslav, Komenského 30, 69144 Lednice,

RČ/IČO: 721012/4075

Parcela: 523, Parcela: 524

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 009 EX-1084/2019 -29 ze dne 09.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2019 12:08:58. Zápis proveden dne 14.08.2019; uloženo na prac. Břeclav

Z-3297/2019-704

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 009 EX-1084/2019 -29. Právní moc ke dni 23.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.10.2019 12:04:43. Zápis proveden dne 04.10.2019; uloženo na prac. Břeclav

Z-4424/2019-704

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Havlíček Jaroslav, Komenského 30, 69144 Lednice,

RČ/IČO: 721012/4075

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 5901/19-25 k 53 EXE 1778/2019-10 ze dne 20.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2019 06:47:34. Zápis proveden dne 22.08.2019; uloženo na prac. Praha

Z-28452/2019-101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.02.2021 06:15:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584631 Lednice

Kat.území: 679828 Lednice na Moravě

List vlastnictví: 50

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Povinnost k

Havlíček Jaroslav, Komenského 30, 69144 Lednice,
RČ/IČO: 721012/4075

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 124 EX-4128/2019 -15 ze dne 10.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2019 10:04:03. Zápis proveden dne 15.10.2019; uloženo na prac. Břeclav

Z-4567/2019-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu id. 4/5

Povinnost k

Havlíček Jaroslav, Komenského 30, 69144 Lednice,
RČ/IČO: 721012/4075

Parcela: 523, Parcela: 524

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 124 EX-4128/2019 -22 ze dne 11.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2019 10:04:02. Zápis proveden dne 15.10.2019; uloženo na prac. Břeclav

Z-4568/2019-704

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 124 EX-4128/2019 -22. Právní moc ke dni 01.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2019 14:22:49. Zápis proveden dne 11.12.2019; uloženo na prac. Břeclav

Z-6191/2019-704

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Havlíček Jaroslav, Komenského 30, 69144 Lednice,
RČ/IČO: 721012/4075

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 7216/20-17 k 53 EXE-1353/2020 12 ze dne 13.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2020 20:54:06. Zápis proveden dne 20.08.2020; uloženo na prac. Praha

Z-28699/2020-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Vlastimil Porostlý, Stojanovo náměstí 873/7, Ostrava, 709 00 Ostrava 9

Povinnost k

Havlíčková Marie, Komenského 30, 69144 Lednice, RČ/IČO:
465709/416

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Ostrava, JUDr. Vlastimil Porostlý 069 Ex-3896/2020 -11 ze dne 16.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2020 13:56:54. Zápis proveden dne 21.09.2020; uloženo na prac. Ostrava

Z-8877/2020-807

o Zahájení exekuce

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

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

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.02.2021 06:15:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584631 Lednice

Kat.území: 679828 Lednice na Moravě

List vlastnictví: 50

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

Havlíček Jaroslav, Komenského 30, 69144 Lednice,
RČ/IČO: 721012/4075

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193 EX-5787/2020 -7 ze dne 03.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.12.2020 12:21:41. Zápis proveden dne 07.12.2020; uloženo na prac. Znojmo
Z-8939/2020-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu id. 4/5

Povinnost k

Havlíček Jaroslav, Komenského 30, 69144 Lednice,
RČ/IČO: 721012/4075
Parcela: 523, Parcela: 524

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 193 EX-5787/2020 -12 ze dne 03.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.12.2020 23:13:04. Zápis proveden dne 08.12.2020; uloženo na prac. Břeclav

Z-6097/2020-704

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 193 EX-5787/2020 -12. Právní moc ke dni 17.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.01.2021 23:07:51. Zápis proveden dne 22.01.2021; uloženo na prac. Břeclav

Z-245/2021-704

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Škarpa, Šátalská 469/1, 142 00 Praha 4

Povinnost k

Havlíčková Marie, Komenského 30, 69144 Lednice, RČ/IČO:
465709/416

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 206 EX-55/2021 -5 ze dne 01.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2021 16:05:17. Zápis proveden dne 03.02.2021; uloženo na prac. Břeclav

Z-426/2021-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu id. 1/5

Povinnost k

Havlíčková Marie, Komenského 30, 69144 Lednice,
RČ/IČO: 465709/416
Parcela: 523, Parcela: 524

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 206 EX-55/2021 -22 ze dne 02.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2021 16:05:17. Zápis proveden dne 04.02.2021; uloženo na prac. Břeclav

Z-427/2021-704

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.02.2021 06:15:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584631 Lednice

Kat.území: 679828 Lednice na Moravě

List vlastnictví: 50

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 563/1979 Kupní smlouva ze dne 23.6.1979.

POLVZ:11/1980

Z-3600011/1980-704

Pro: Havlíčková Marie, Komenského 30, 69144 Lednice

RČ/IČO: 465709/416

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody 41 D-1536/2008 v Břeclavi ze dne 06.03.2009.
Právní moc ke dni 03.04.2009.

Z-5163/2009-704

Pro: Havlíčková Marie, Komenského 30, 69144 Lednice

RČ/IČO: 465709/416

- o Smlouva kupní ze dne 30.09.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.10.2009.

V-3609/2009-704

Pro: Havlíček Jaroslav, Komenského 30, 69144 Lednice

RČ/IČO: 721012/4075

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
524	00100	729

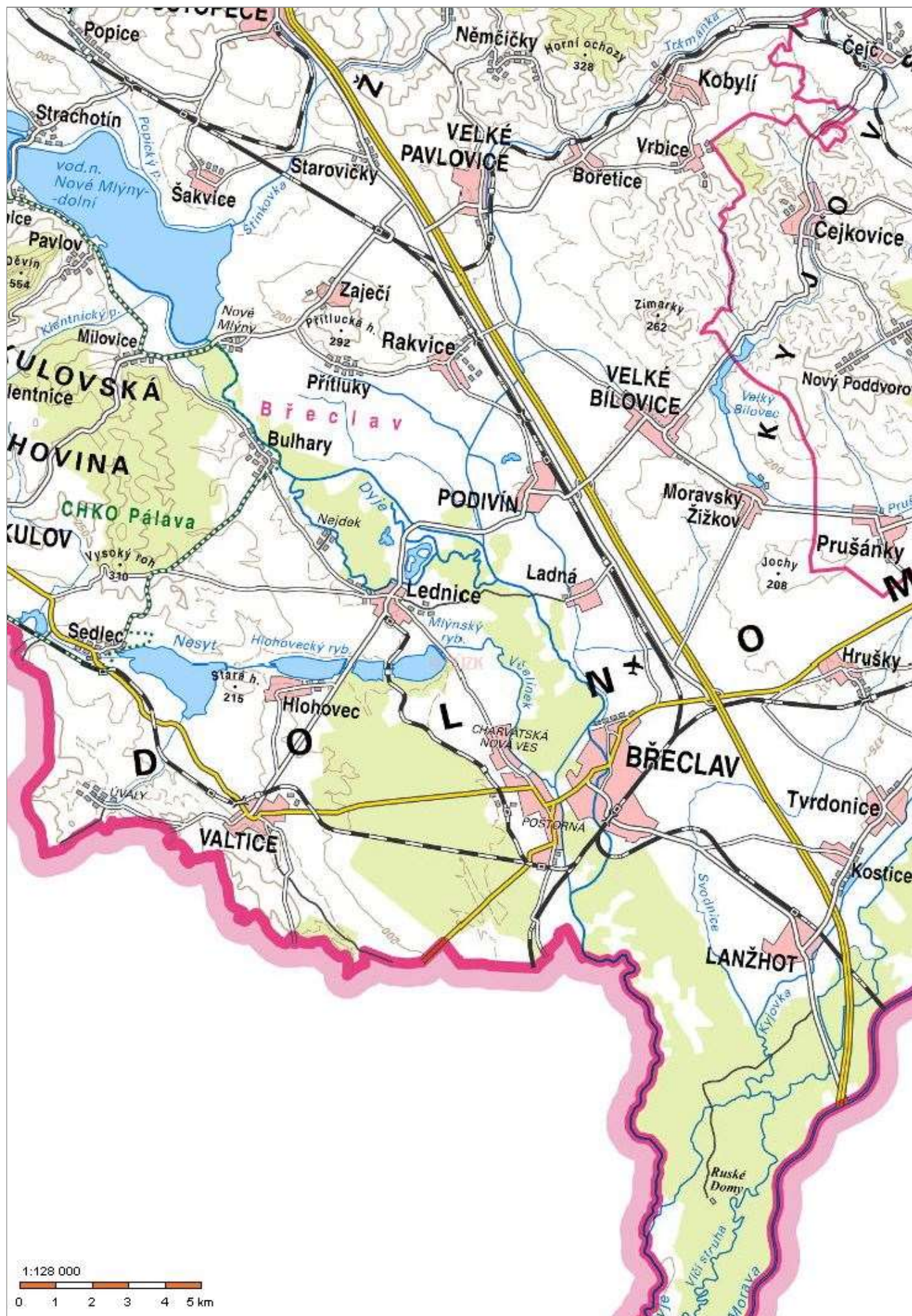
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

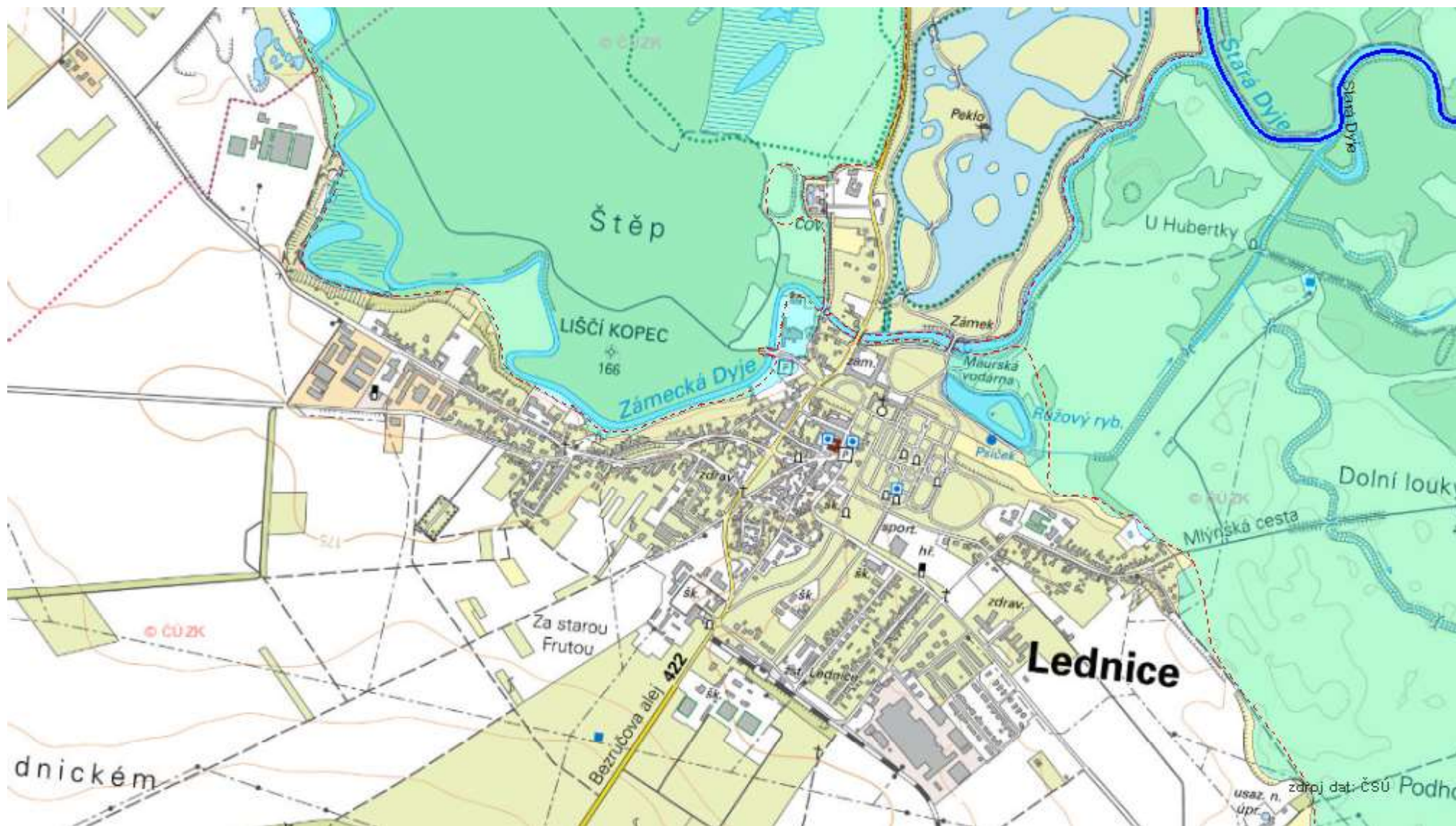
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 08.02.2021 06:20:04







500 m

Legenda

Záplavová území

 Říční síť s vyhlášením záplavových území

 Aktivní zóny Q100

 Záplavová území Q100

 Hranice obcí s rozšířenou působností (ČSÚ)

RD Lednice – ul. Komenského č.p. 410



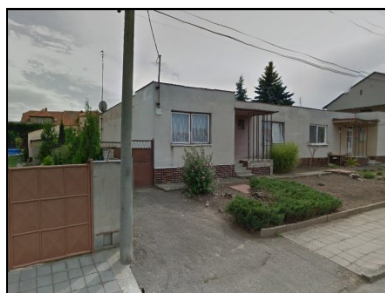
Kupní smlouva V- 6554/2019-704 – samostatně situovaný, přízemní, podsklepený, s částečně využívaným podkrovím v sedlové střeše, průměrná údržba, zastavěná plocha 118 m², hospodářský objekt na dvoře, napojeno na veř. vodovod, kanalizaci i plynovod, zahrada, celková výměra pozemku 1 382 m² – realizovaná cena 4 400 000,- Kč

RD Lednice – ul. Cihlářská č.p. 325



Kupní smlouva V- 6943/2020-704 – přízemní, nepodsklepený, vnitřní řadový, zhoršený stav, podprůměrná údržba, zastavěná plocha obytné části 143 m², hospodářský objekt, vstup na dvůr pouze přes chodbu v obytné části, omezené parkovací možnosti, napojeno na veř. vodovod, kanalizaci i plynovod, celková výměra pozemku 325 m² – realizovaná cena 2 632 000,- Kč

RD Hlohovec – ul. Hlavní č.p. 144



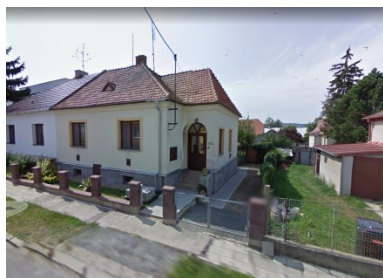
Kupní smlouva V- 1642/2020-704 – přízemní, částečně podsklepený, levá polovina dvojdomku, zhoršený stav, podprůměrná údržba, zastavěná plocha 97 m², hospodářský objekt na nádvoří, napojeno na veř. vodovod, kanalizaci i plynovod, výměra pozemku 514 m² – realizovaná cena 2 650 000,- Kč

RD Valtice – ul. Jiráskova č.p. 706



Kupní smlouva V-2802/2020-704 – samostatně situovaný, přízemní, částečně podsklepený, s účelově využívaným podkrovím v mansardové střeše, po celkové rekonstrukci, v dobrém stavu, garáž, na udržované okrasné zahradě venkovní bazén, krytá terasa, napojeno na veškeré sítě, zastavěná plocha obytné části 149 m², celková výměra pozemku 658 m² - realizovaná cena 5 300 000,- Kč.

RD Valtice – ul. Jiráskova č.p. 673



Kupní smlouva V- 5074/2020-704 – pravá polovina dvojdomku, přízemní, částečně podsklepený, sedlová střecha bez účelově využívaného podkroví, po částečné rekonstrukci (lokální vytápění na plyn), zahradní domek na dvorku, omezené parkovací možnosti, napojeno na veškeré sítě, zastavěná plocha 94 m², celková výměra pozemku 389 m² - realizovaná cena 2 200 000,- Kč

RD Valtice – ul. Zahradní č.p. 994



Kupní smlouva V-2585/2020-704 - vnitřní řadový, přízemní, částečně podsklepený, sestávající z uličního traktu a dvorního křídla, účelově využívané podkroví nad celým přízemím, nadstandardně vybavený, ve velmi dobrém stavu, na udržované okrasné zahradě klenutý vinný sklep, krytý venkovní bazén, krytá terasa, napojeno na veškeré sítě, zastavěná plocha 182 m², celková výměra pozemku 1 643 m² - realizovaná cena 8 500 000,- Kč.