

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 051173/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Kamil Stupka Velké Hradební 484/2 400 01 Ústí nad Labem
Číslo jednací (objednávky):	014024
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dražby.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Bystřice pod Lopeníkem č.p. 44, okres Uherské Hradiště
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	24.06.2024
Zpracováno ke dni:	24.06.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 23 stran textu včetně titulního listu a 24 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 28.06.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 44 a pozemků parc. č. st. 22/2, 2959, 3002 v obci Bystřice pod Lopeníkem, okres Uherské Hradiště, katastrální území Bystřice pod Lopeníkem na listu vlastnictví č. 739.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dražby.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, znalecký posudek č. 9058/2023 vypracovaný dne 15.12.2023 společností VEGA Uherské Hradiště, a, s. – čerpán technický popis interiéru a domu, výměra podlahové plochy, napojení nemovitostí na inženýrské sítě, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce – vnějším ohledání nemovitosti, informace realitních kanceláří, nájemní smlouva, fotodokumentace současného nájemce

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 44
Adresa předmětu ocenění: Bystřice pod Lopeníkem č.p. 44, okres Uherské Hradiště
Kraj: Zlínský kraj
Okres: Uherské Hradiště
Obec: Bystřice pod Lopeníkem
Katastrální území: Bystřice pod Lopeníkem
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 190,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
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 a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{497,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti nebyla provedena dne 24.06.2024. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Lázníčka Marian, č. p. 44, 68755 Bystřice pod Lopeníkem

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 44 a pozemky parc. č. st. 22/2, 2959, 3002 v obci Bystřice pod Lopeníkem, okres Uherské Hradiště, katastrální území Bystřice pod Lopeníkem na listu vlastnictví č. 739.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Předmětná nemovitost nebyla zpracovateli zpřístupněna, její popis, napojení na inženýrské sítě, popis vedlejší hospodářské přístavby byly poskytnuty zadavatelem znaleckého posudku z výše uvedeného znaleckého posudku. Proběhlo místní šetření s vnějším ohledáním nemovitosti. Předpokládá se, že je stav interiéru nezměněn a je v souladu s posledním místním šetřením v rámci zpracovaného výše uvedeného znaleckého posudku z prosince 2023.

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Základy má betonové s poškozenou izolací a objekt je smíšené konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 45 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenné, částečně chybí a částečně jsou sčervené bez konečné úpravy a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven dle ZP č. 9058/2023 v roce 1930.

Vady rodinného domu:

okna: bez vad

střecha: zastaralý prvek

zdivo: bez vad, prvek chybí, zastaralý prvek

Stav předmětné nemovitosti je původní s běžnou základní údržbou, která vykazuje známky zjevného zanedbání. Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Dispozice rodinného domu je 1+1.

Podlahová plocha	34,32 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství	34,32 m ²

Okna jsou plastová s dvojsklem. Příslušenství oken tvoří žaluzie. Obytné místnosti jsou orientované na severozápad, a jihovýchod. Kuchyňské vybavení dle výše uvedeného znaleckého posudku představovalo pouze elektrický vaříč. V koupelně se nachází sprchový kout a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou patrně svislové a zárubně jsou ocelové. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: lino

místnosti: laminátová plovoucí podlaha

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění je řešeno lokálně kamny, plynovými WAW a ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemků ve funkčním celku – parc. č. st. 22/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 105 m², parc. č. 2959, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 52 m² a parc. č. 3002, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 157 m², celkem činí 314 m². Sklon pozemků je rovinatý. Pozemek je oplocený dřevěným laťovým plotem. Trvalé porosty se na pozemku nenachází.

Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - hospodářská přístavba. Jedná se o jednoduchou stavbu přístavěnou z pravé strany, má 1 nadzemní podlaží. Stavba je položena na základových pasech, stropy jsou dřevěné rovné, krov sedlový, krytina je tašková pálená, klempířské prvky jsou pozinkované, dveře dřevěné, okna dvojíta dřevěná, podlaha betonová, je zde světelná elektřina.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
2888/1	ostatní plocha	Obec Bystřice pod Lopeníkem

Rodinný dům je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody).

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Dle předložené nájemní smlouvy je nemovitost v současné době pronajímána za částku 7000 Kč/měsíčně, nájemní smlouva byla uzavřena od 15.09.2023 na dobu určitou do 14.09.2025.

Tabulkový popis		
	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	PENB	/
	Dům byl postaven v roce	1930
	Rozsah rekonstrukce domu	minimální

Popis rodinného domu	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	smíšená
	Tloušťka obvodové konstrukce	45 cm
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenné, chybí, část stěrková bez konečné úpravy
	Vnitřní omítky	nezjištěno
	Vady domu	okna: bez vad střecha: zastaralý prvek zdivo: bez vad, prvek chybí, zastaralý prvek

Popis vnitřních prostor	Dispozice	1+1	
	Typ oken	plastová s dvojsklem	
	Příslušenství oken	žaluzie	
	Orientace oken obytných místností	severozápad, jihovýchod	
	Koupelna(y)	sprchový kout	
	Toaleta(y)	klasická toaleta	
	Vstupní dveře	nezjištěno	
	Typ zárubní	dřevěné	
	Vnitřní dveře	dřevěné svlakové v ocelovém rámu	
	Osvětlovací technika	lustry	
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha	34,32 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství	34,32 m ²
	Elektrina	230V	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splašek	veřejná kanalizace	
	Plynovod	ano	
	Řešení vytápění v domě	kamna, plynové WAW	
	Topná tělesa	nezjištěno	
	Řešení ohřevu vody v domě	elektrický bojler	
	Podlahy v domě	koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: lino místnosti: laminátová plovoucí podlaha	

	Popis stavu	před rekonstrukcí
--	-------------	-------------------

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	314 m ²
	Trvalé porosty	bez porostů
	Vedlejší stavby	hospodářská přístavba
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	dřevěný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody)
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 24.06.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

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

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,969}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,950}$$

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 nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,008}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,988}$$

1. Rodinný dům č. p. 44

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Zlínský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	96 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 008,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1. \text{ NP:} \quad 9,05 * 5,45 = 49,32 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	49,32 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(49,32)*(3,00)	=	147,96 m ³
zastřešení, půda:	49,32*3,00/2-1,26	=	72,72 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>220,68 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:

ZP1 = 49,32 m²

Zastavěná plocha všech podlaží:

ZP = 49,32 m²

Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00

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: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
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 se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 96 let:

$$s = 1 - 0,005 * 96 = \mathbf{0,520}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,469}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,950**Index polohy pozemku **I_P = 1,040****Ocenění**Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 3 008,- Kč/m³ * 0,469 = 1 410,75 Kč/m³CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 220,68 m³ * 1 410,75 Kč/m³ * 0,950 * 1,040 = 307 588,42 Kč**Cena stanovená porovnávacím způsobem****= 307 588,42 Kč**

2. Hospodářská přístavba

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	3,15*9,63 =	30,33	3,10 m
		30,33 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(3,15*9,63)*(3,10) =	94,04
Z	zastřešení, půda	(3,15*9,63)*2,00/2 =	30,33
Obestavěný prostor - celkem:			124,37 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	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka částečně	P	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	P	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
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	P	6,10	100	0,46	2,81
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	100	1,00	1,10
11. Podlahy	P	8,20	100	0,46	3,77
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67

Součet upravených objemových podílů 89,15

Koeficient vybavení K₄: **0,8915**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8915
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³] = **2 652,21**

Plná cena: 124,37 m³ * 2 652,21 Kč/m³ = **329 855,36 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 94 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 94 / 110 = 85,5 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100) * 0,150

Nákladová cena stavby CS_N = **49 478,30 Kč**

Koeficient pp * 0,988

Cena stavby CS = **48 884,56 Kč**

Hospodářská přístavba - zjištěná cena = **48 884,56 Kč**

3. Pozemky - LV č. 739

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **0,950**

Index polohy pozemku I_P = **1,040**

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,950 * 1,000 * 1,040 = 0,988$$

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	497,-	0,988		491,04

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 22/2	105	491,04	51 559,20
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	2959	52	491,04	25 534,08
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	3002	157	491,04	77 093,28
Stavební pozemky - celkem			314		154 186,56

Pozemky - LV č. 739 - zjištěná cena celkem = **154 186,56 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č. p. 44	307 588,- Kč
2. Hospodářská přístavba	48 885,- Kč
3. Pozemky - LV č. 739	154 187,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **510 660,- Kč**

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Bystřice pod Lopeníkem č.p. 44, okres Uherské Hradiště

Bystřice pod Lopeníkem č.p. 44, okres Uherské Hradiště						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Bystřice pod Lopeníkem č.p. 44, okres Uherské Hradiště	34 m ²	před rekonstrukcí	314 m ²	půdní prostory, hospodářská přístavba	
1	Nezdenice č.p. 147, okres Uherské Hradiště	74 m ²	před rekonstrukcí	576 m ²	hospodářská přístavba	
2	Bystřice pod Lopeníkem č.p. 126, okres Uherské Hradiště	60 m ²	špatný	168 m ²	stodola	
3	Bystřice pod Lopeníkem č.p. 256, okres Uherské Hradiště	150 m ²	dobrý	1000 m ²	průjezd, sklepní prostory, hospodářská část - chlévy, dílna, komora, výminek	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	20 270,27 Kč	1	20 270,27 Kč	1	0.98	1	1.07	1	1	1.0486	19 330,79 Kč
2	12 666,67 Kč	1	12 666,67 Kč	1	0.99	0.9	0.95	1	1	0.84645	14 964,46 Kč
3	18 200,00 Kč	1	18 200,00 Kč	1	0.94	1.1	1.15	1.05	1	1.248555	14 576,85 Kč
Celkem průměr											16 290,71 Kč
Minimum											14 576,85 Kč
Maximum											19 330,79 Kč
Směrodatná odchylka - s											2 639,92 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											13 650,79 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											18 930,63 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ze srovnatelných lokalit. Cenotvorné rozdíly byly shledány u velikosti podlahové plochy, u stavu nemovitostí, u velikosti pozemku a u jiných vlastností – příslušenství a vedlejší stavby.

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

$$16\,290,71 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 34 \text{ m}^2 \quad \quad \quad}$$

$$= 553\,884 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

554 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bystřice pod Lopeníkem č.p. 44, okres Uherské Hradiště						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Bystřice pod Lopeníkem č.p. 44, okres Uherské Hradiště	34 m ²	před rekonstrukcí	314 m ²	půdní prostory, hospodářská přístavba	
1	Nezdenice č.p. 147, okres Uherské Hradiště	74 m ²	před rekonstrukcí	576 m ²	hospodářská přístavba	
2	Bystřice pod Lopeníkem č.p. 126, okres Uherské Hradiště	60 m ²	špatný	168 m ²	stodola	
3	Bystřice pod Lopeníkem č.p. 256, okres Uherské Hradiště	150 m ²	dobrý	1000 m ²	průjezd, sklepní prostory, hospodářská část - chlévy, dílna, komora, výmínek	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	20 270,27 Kč	1	20 270,27 Kč
2	12 666,67 Kč	1	12 666,67 Kč
3	18 200,00 Kč	1	18 200,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	12 666,67 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	20 270,27 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.6
Střední hodnota			17 045,65 Kč
Medián			20 270,27 Kč
Rozdíl max-min			7 603,60 Kč

Základní cena: 17 045,65 Kč/m²

Úprava ceny: 17 045,65 Kč * 1,0000 = 17 045,65 Kč/m²

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

17 045,65 Kč/m²

* 34 m²

= 579 552 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

580 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Bystřice pod Lopeníkem č.p. 44, okres Uherské Hradiště						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Bystřice pod Lopeníkem č.p. 44, okres Uherské Hradiště	34 m ²	před rekonstrukcí	314 m ²	půdní prostory, hospodářská přístavba	
1	Nezdenice č.p. 147, okres Uherské Hradiště	74 m ²	před rekonstrukcí	576 m ²	hospodářská přístavba	
2	Bystřice pod Lopeníkem č.p. 126, okres Uherské Hradiště	60 m ²	špatný	168 m ²	stodola	
3	Bystřice pod Lopeníkem č.p. 256, okres Uherské Hradiště	150 m ²	dobrý	1000 m ²	průjezd, sklepní prostory, hospodářská část - chlěvy, dílna, komora, výminek	

Vyloučení extrémní hodnoty

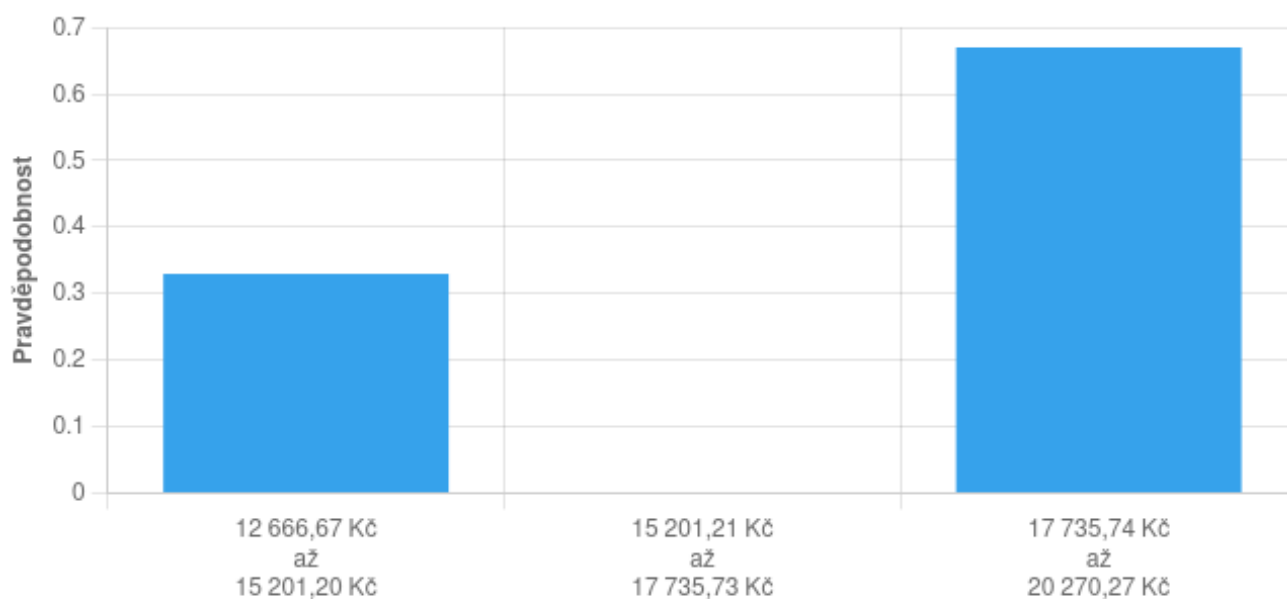
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	20 270,27 Kč	1	20 270,27 Kč
2	12 666,67 Kč	1	12 666,67 Kč
3	18 200,00 Kč	1	18 200,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	12 666,67 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	20 270,27 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.6
Aritmetický průměr			17 045,65 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
12 666,67 Kč	až	15 201,20 Kč	1	0.33
15 201,21 Kč	až	17 735,73 Kč	0	0
17 735,74 Kč	až	20 270,27 Kč	2	0.67

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 17 735,74 Kč/m² do 20 270,27 Kč/m²

* 34 m²

od 603 015,00 Kč do 689 189,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 603 000 Kč do 689 000 Kč

Nájemní smlouva a výpočet tržního nájemného

K předmětným nemovitostem uvedených na LV č. 739 vyjma pozemku parc. č. 3002 /157 m²/, katastrální území Bystrice pod Lopeníkem, je uzavřena nájemní smlouva mezi pronajímatelem a nájemcem – paní Vendulou Šíkolovou, rok narození 1971. Smlouva je uzavřena na dobu určitou – od 15.09.2023 – 14.09.2025. Měsíční nájemné stanovené nájemní smlouvou je uvedeno 7000 Kč, částka nezahrnuje energie – vodné a stočné činí 200 Kč měsíčně, odvoz odpadu si řeší nájemce sám, elektřina a plyn jsou přímo navedeny na nájemce.

Bystrice pod Lopeníkem č.p. 44, okres Uherské Hradiště						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Bystrice pod Lopeníkem č.p. 44, okres Uherské Hradiště	34 m ²	před rekonstrukcí	147 m ²	půdní prostory, hospodářská přístavba	
1	Záhorovice, okres Uherské Hradiště	165 m ²	dobrý	358 m ²	sklep, zahrada s pergolou a posezením	
2	Šumice, okres Uherské Hradiště	70 m ²	dobrý	194 m ²	průjezd	
3	Rudice, okres Uherské Hradiště	85 m ²	dobrý	278 m ²	dvorek se samostatným vjezdem, zahrada	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	90,91 Kč	0.9	81,82 Kč	1	0.93	1.1	1.1	1.02	1	1.147806	71,28 Kč
2	171,43 Kč	0.9	154,29 Kč	1	0.98	1.1	1.02	0.98	1	1.0775688	143,18 Kč
3	129,41 Kč	0.9	116,47 Kč	1	0.97	1.1	1.07	1	1	1.14169	102,02 Kč
Celkem průměr									105,50 Kč		
Minimum									71,28 Kč		
Maximum									143,18 Kč		
Směrodatná odchylka - s									36,08 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									69,42 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									141,58 Kč		
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											

Tržní nájemné je dle výše uvedeného výpočtu stanovené jako průměrné cca 105,50 Kč za 1 m² za podlahové plochy.

Nájemné dle předložené nájemní smlouvy vychází $7000 / 34 = 205,88$ Kč za 1 m², pronajímáný dům je znatelně menší podlahové plochy, výsledné nájemné je výrazně vyšší než vypočítané tržní nájemné.

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

Výsledek dle cenového předpisu

510 660 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

554 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

580 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 603 000 Kč do 689 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 44 a pozemků parc. č. st. 22/2, 2959, 3002 v obci Bystřice pod Lopeníkem, okres Uherské Hradiště, katastrální území Bystřice pod Lopeníkem na listu vlastnictví č. 739.

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

554 000 Kč

Slovy: pětsetpadesátčtyřitisíce korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
Pavel Hurtík, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 28.06.2024

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 051173/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- ortofotomapa
- výřez z povodňové mapy
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	739
Katastrální území:	Bystřice pod Lopeníkem [617130]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Lázníčka Marian, č. p. 44, 68755 Bystřice pod Lopeníkem	

Pozemky

Parcelní číslo
st. 22/2; součástí pozemku je stavba
2959
3002

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.
--

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 28.06.2024 09:00.

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 22/2
Obec:	Bystřice pod Lopeníkem [592111]
Katastrální území:	Bystřice pod Lopeníkem [617130]
Číslo LV:	739
Výměra [m²]:	105
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Bystřice pod Lopeníkem [17132] ; č. p. 44; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 22/2
Stavební objekt:	č. p. 44
Adresní místa:	č. p. 44

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Lázníčka Marian, č. p. 44, 68755 Bystřice pod Lopeníkem	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo soudcovské

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Lázníčka Marian
Zahájení exekuce - Lázníčka Marian

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 28.06.2024 09:00.

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2959
Obec:	Bystřice pod Lopeníkem [592111]
Katastrální území:	Bystřice pod Lopeníkem [617130]
Číslo LV:	739
Výměra [m²]:	52
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Grafický nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Lázníčka Marian, č. p. 44, 68755 Bystřice pod Lopeníkem	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo soudcovské

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Lázníčka Marian
Zahájení exekuce - Lázníčka Marian

📍 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 28.06.2024 09:00.

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3002
Obec:	Bystřice pod Lopeníkem [592111]
Katastrální území:	Bystřice pod Lopeníkem [617130]
Číslo LV:	739
Výměra [m²]:	157
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiné oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Lázníčka Marian, č. p. 44, 68755 Bystřice pod Lopeníkem	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo soudcovské

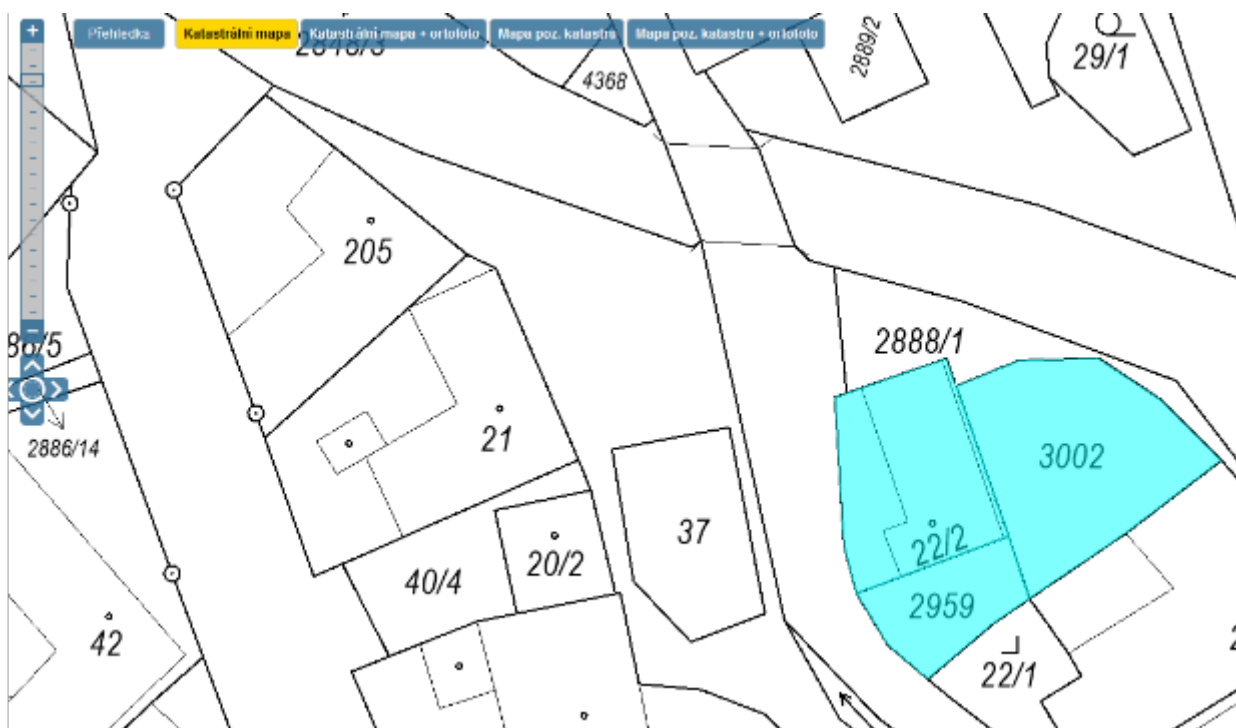
Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Lázníčka Marian
Zahájení exekuce - Lázníčka Marian

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj](#), [Katastrální pracoviště Uherský Brod](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 28.06.2024 09:00.



Ortofotomapa



Výřez z povodňové mapy



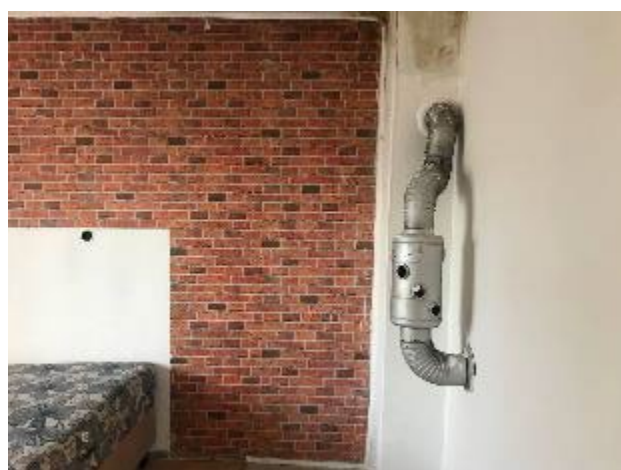
Fotodokumentace předmětu ocenění







Fotodokumentace poskytnutá současným nájemcem před nastěhováním







Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

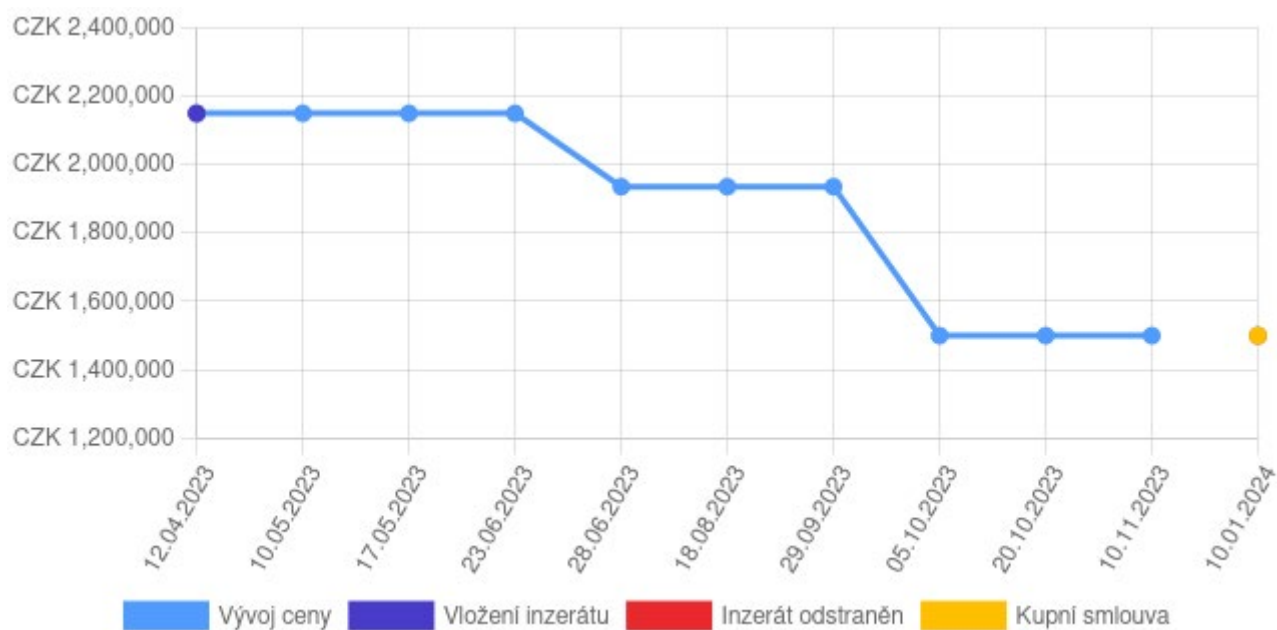
Lokalita	Nezdenice č.p. 147, okres Uherské Hradiště	Cena dle KS	1 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	10.01.2024	Číslo řízení	V-80/2024-742
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	Cena je uvedena včetně provize a právního servisu.
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	576 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V	Vytápění	Ústřední vytápění
Užitná plocha	74 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	2
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod, Místní zdroj

Ve výhradním zastoupení majitelů nabízíme k prodeji dům v jihovýchodní části moravského Slovácka – Nezdenicích. Celková výměra domu je 137 m². Dům není podsklepen. K nemovitosti patří také pozemek o ploše 237 m², který je zatím nevyužit. Dům je v původním stavu vhodný ke kompletní rekonstrukci dle přání nového majitele. Není to však podmínkou, lze též pojmout jako například víkendové sídlo pro relax v této klidné obci. Nemovitost má tvar písmene L, v první části se nachází bytová jednotka 3+1 a druhá část domu obsahuje spíše skladové prostory. Tato část je ideální k rozšíření domu o další místnosti pro maximální využití prostorů nemovitosti. Vytápění domu je řešeno kotlem na tuhá paliva, lze však využít i možnosti topení plynem. Z důvodu nedodání energetického štítku je uvedena energetická náročnost třídy G. Nezdenice se nachází asi 8 kilometrů od Uherského Brodu. Doprava do obce je zajišťována prostředky silniční a železniční sítě. V obci je zajištěna veškerá občanská vybavenost, místní koupaliště je taktéž benefitem pro místní obyvatelstvo. Nabízíme Vám možnost vypracování nezávislého porovnání a tvorby hypotéky na míru dle Vašich požadavků a možností. Díky exkluzivním podmínkám u finančních institucí, perfektní znalosti trhu a kvalitnímu klientskému servisu se můžete spolehnout, že Vám doporučíme nejvýhodnější financování Vaší nemovitosti a pomůžeme vyřídit veškeré náležitosti nejen v oblasti hypotéky, ale také pojištění majetku. Pokud máte zájem o bydlení či pouze víkendové sídlo v této vesničce na pomezí Bílých Karpat a Vizovické vrchoviny, neváhejte se obrátit na realitního zprostředkovatele.

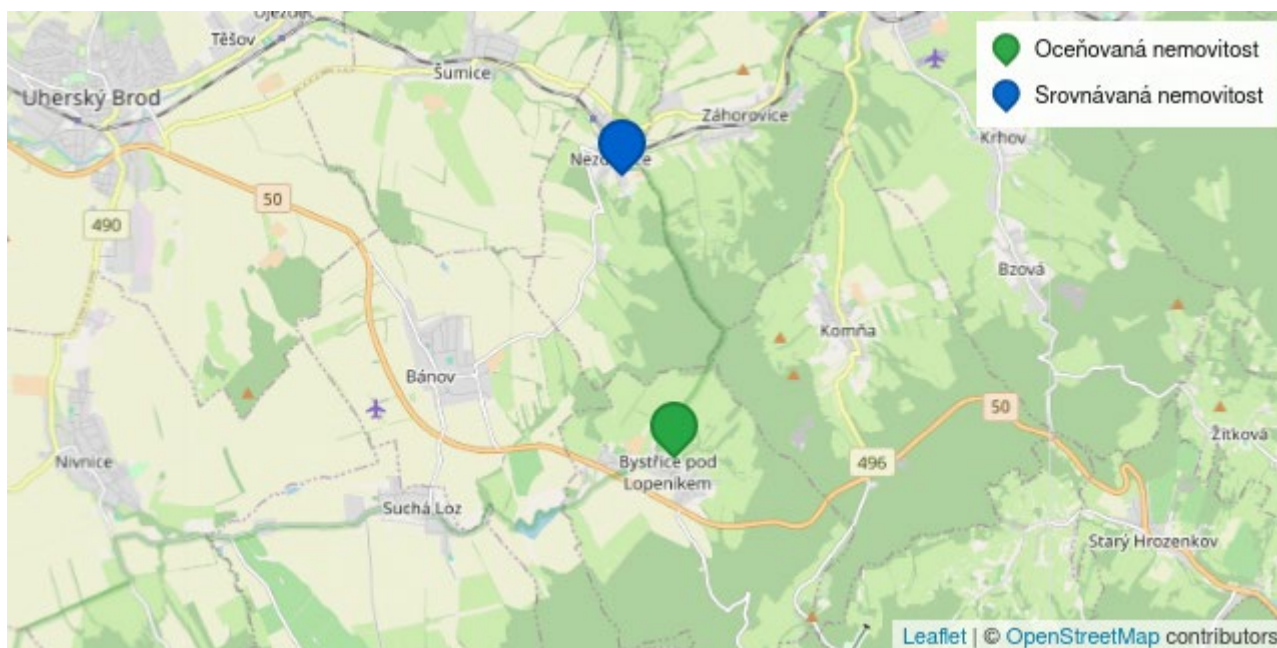
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Bystřice pod Lopeníkem č.p. 126, okres Uherské Hradiště	Cena dle KS	760 000 Kč
Právní účinky ke dni	31.10.2023	Číslo řízení	V-3461/2023-742
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	168 m ²	Stav	Špatný
Typ objektu	Přízemní	Elektřina	230V
Vytápění	Ústřední vytápění	Užitná plocha	60 m ²
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Voda	Vodovod

Právě pro Vás nabízíme tuto nemovitost. Cihlový rodinný dům se nachází v klidné části obce Bystřice pod Lopeníkem (cca 10 minut od Uherského Brodu). Dispozice nemovitosti je 2+1, plocha oplocené zahrady je cca 168 m². Dům nabízí:

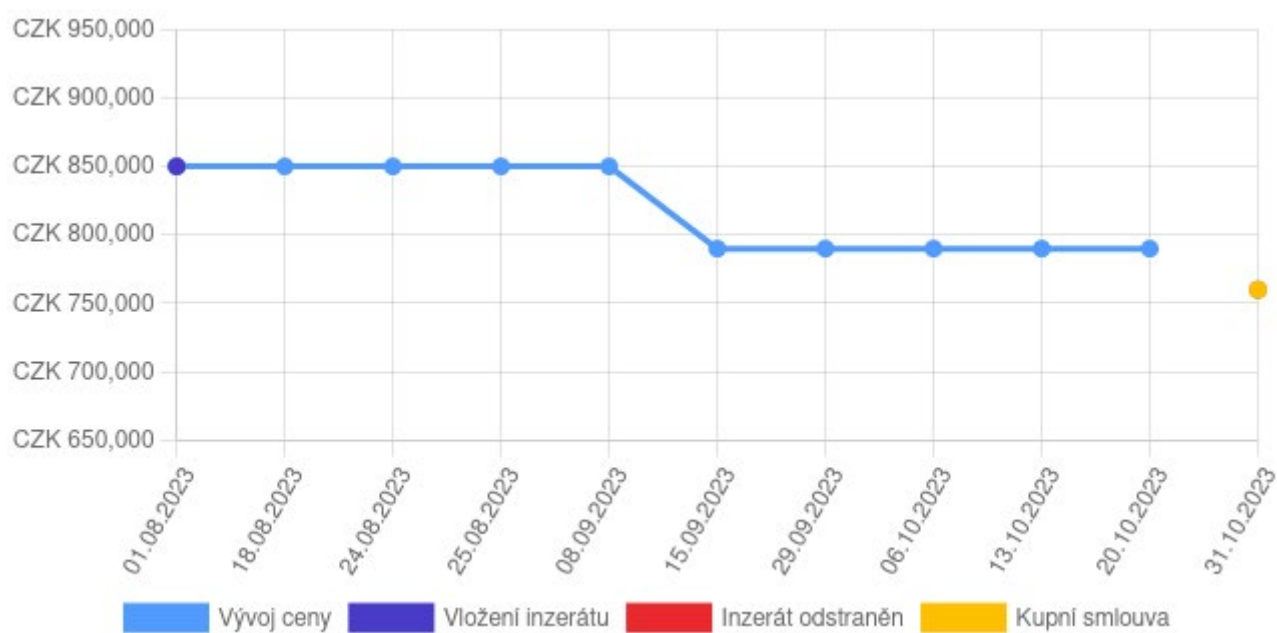
- připojení na elektřinu, vodu a veřejnou kanalizaci,
- kompletní rekonstrukci dle Vašich představ,
- stodolu, která je součástí domu.

V obci naleznete poštu, potraviny, autobusové zastávky a malé muzeum. Okolí se přímo nabízí k rekreaci a turistice. V zimních měsících můžete využít lyžařské středisko Mikulčín Vrch, které se nachází pouze 10 minut od obce. Zaujala Vás nabídka? Neváhejte a domluvte si prohlídku ještě dnes. Budu se velmi těšit. Eliška z Okna Původní stav: 850.000 Kč

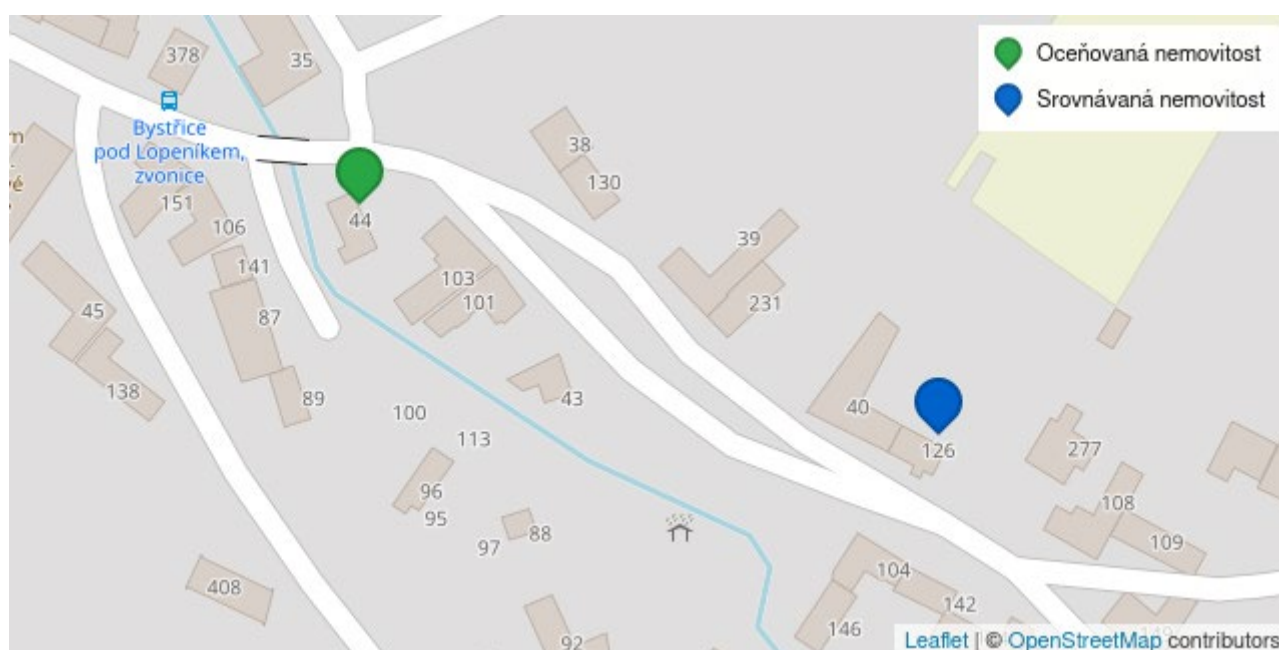
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

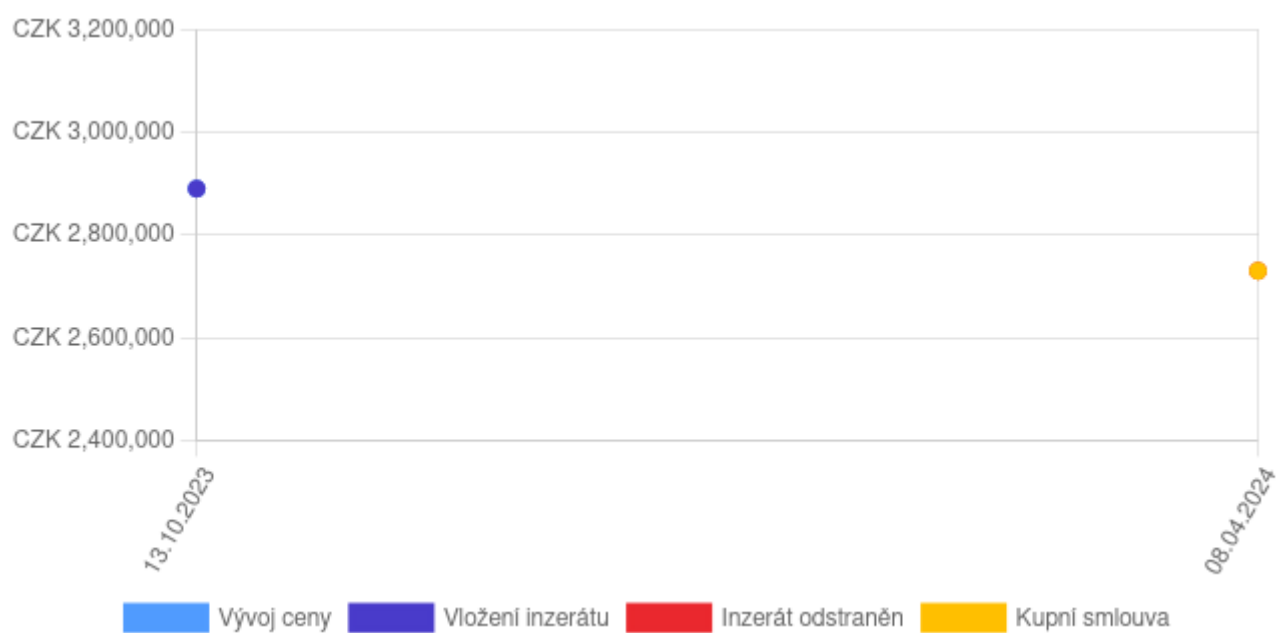
Lokalita	Bystřice pod Lopeníkem č.p. 256, okres Uherské Hradiště	Cena dle KS	2 730 000 Kč
Právní účinky ke dni	08.04.2024	Číslo řízení	V-1226/2024-742
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	1000 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektrina	230V a 400V	Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel
Užitná plocha	150 m ²	Kanalizace	Septik
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

V zastoupení majitele nabízím ke koupi rodinný dům v klidné části obce, v blízkosti lesa a čisté přírody. Prostorný dům je postaven z pálené cihly, je částečně podsklepený a je napojen na všechny inž. sítě. Dispozice domu: průjezd s možností parkování, 1NP: 3 pokoje, kuchyň, soc. zařízení, prosklená chodba. 2NP: 1 pokoj, vstupy na půdu. Ve dvoře pak zděné hosp. budovy - původně chlévy, dílna, komora. Z průjezdu je dále vstup do dvou místností (bývalý tzv. výminek), které jsou k rekonstrukci. Za domem rovinatá zahrada o celk. ploše 475m².

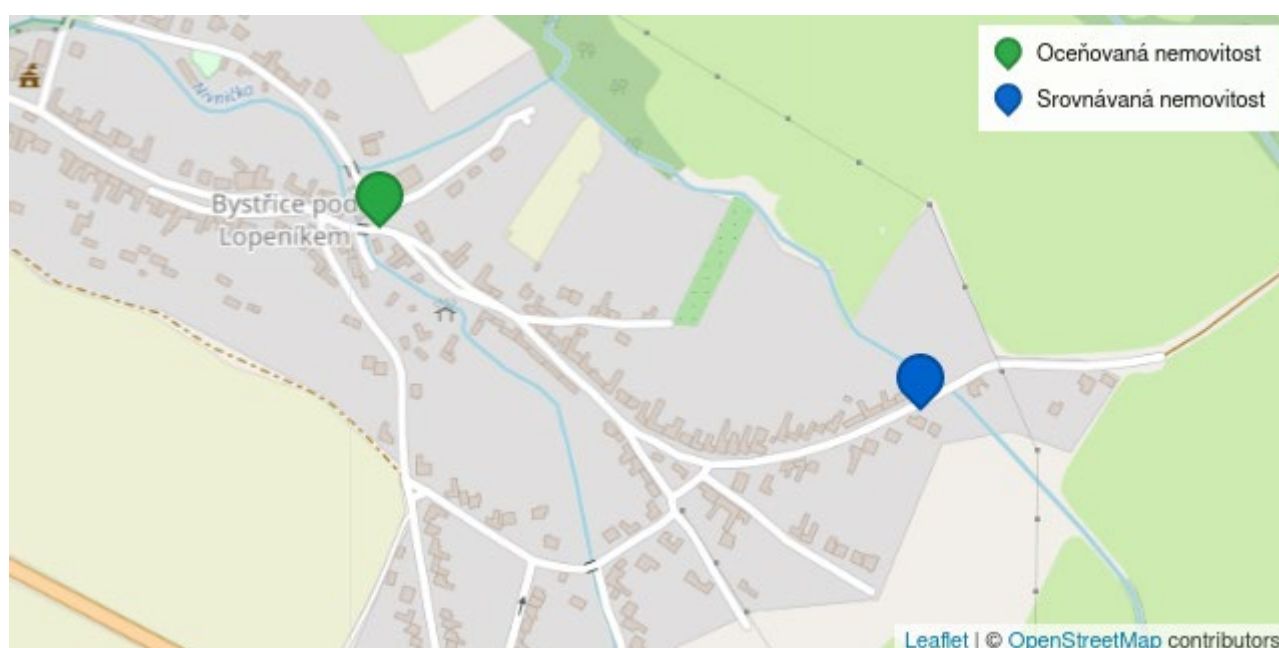
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti pro výpočet tržního nájemného

Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

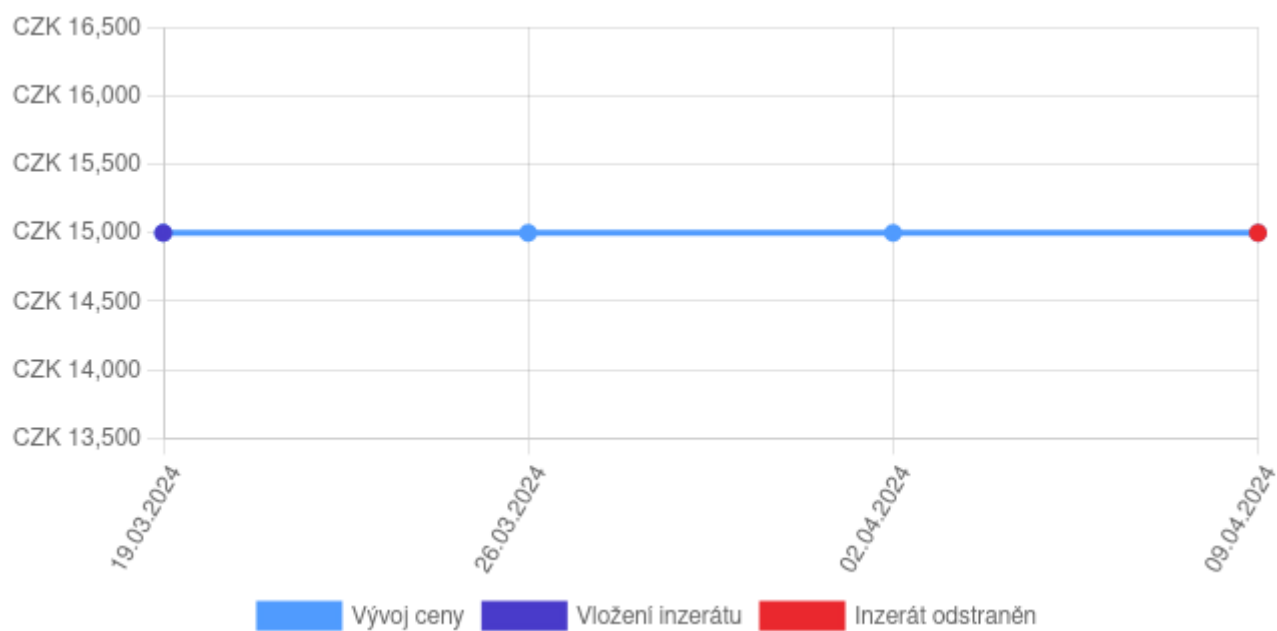
Lokalita	Záhorovice, okres Uherské Hradiště	Cena	15 000 Kč
Poznámka k ceně	+ energie 7.000,-Kč	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	358 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Vytápění	Plynový kotel	Garáž	Ano
Užitná plocha	165 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	2
Plyn	Plynovod		

Se souhlasem majitele nabízíme do pronájmu patrový rodinný dům 5+1 v obci Záhorovice. Zde je další popis domu a informace o pronájmu Dispozice domu: - přízemí (vstupní hala, wc, koupelna s vanou i sprchovým koutem, kuchyň s jídelnou a 2 samostatné pokoje) - patro (3 pokoje, z toho 2 jsou neprůchozí, 2 balkony + terasa) - sklep (garáž, technické místnosti) Vytápění domu je ústředním topením. Dům je z větší části vybaven. K dispozici je také zahrada s pergolou a posezením, kterou je možné využívat. Zahrada s dvorkem je oplocena. Dům je volný k pronájmu po dohodě. Obec Záhorovice se nachází v okrese Uherské Hradiště ve Zlínském kraji asi 12 kilometrů východně od Uherského Brodu. Vesnicí protéká řeka Olšava. Žije zde přibližně 1 000 obyvatel. V obci je škola, školka, obchod, víceúčelové hřiště. Cestovat do okolí můžeme vlakem nebo busem.. Pokud máte zájem o prohlídku nebo potřebujete další informace, neváhejte mě kontaktovat.

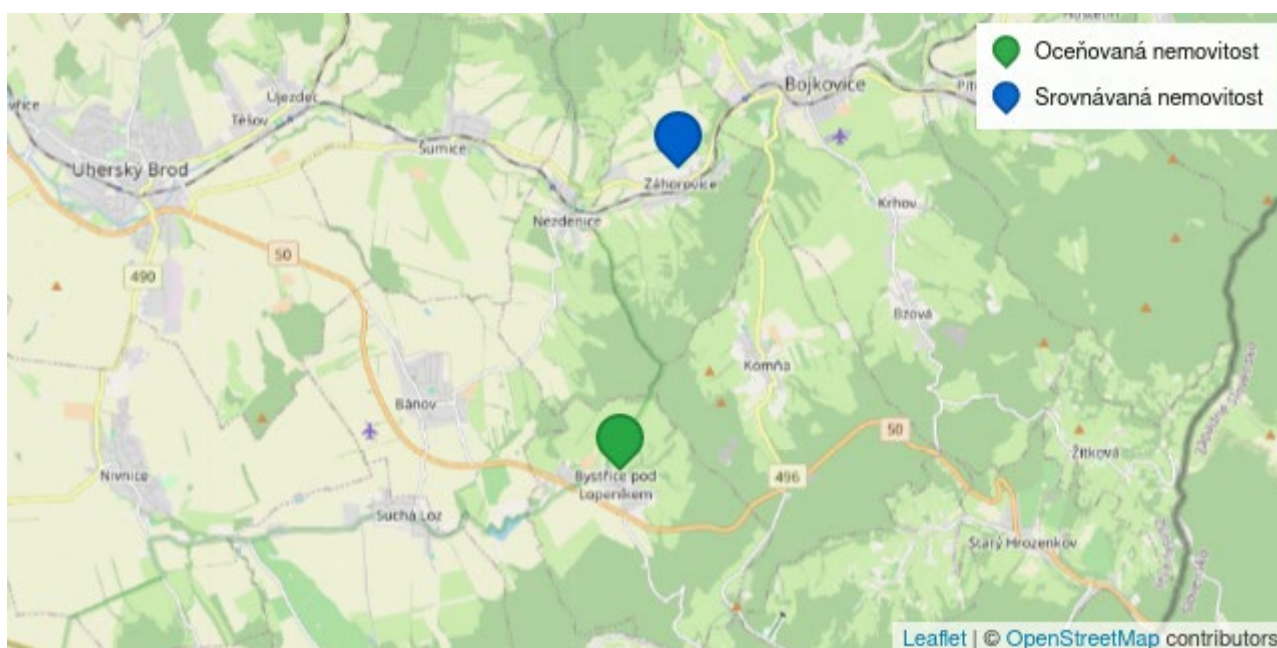
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

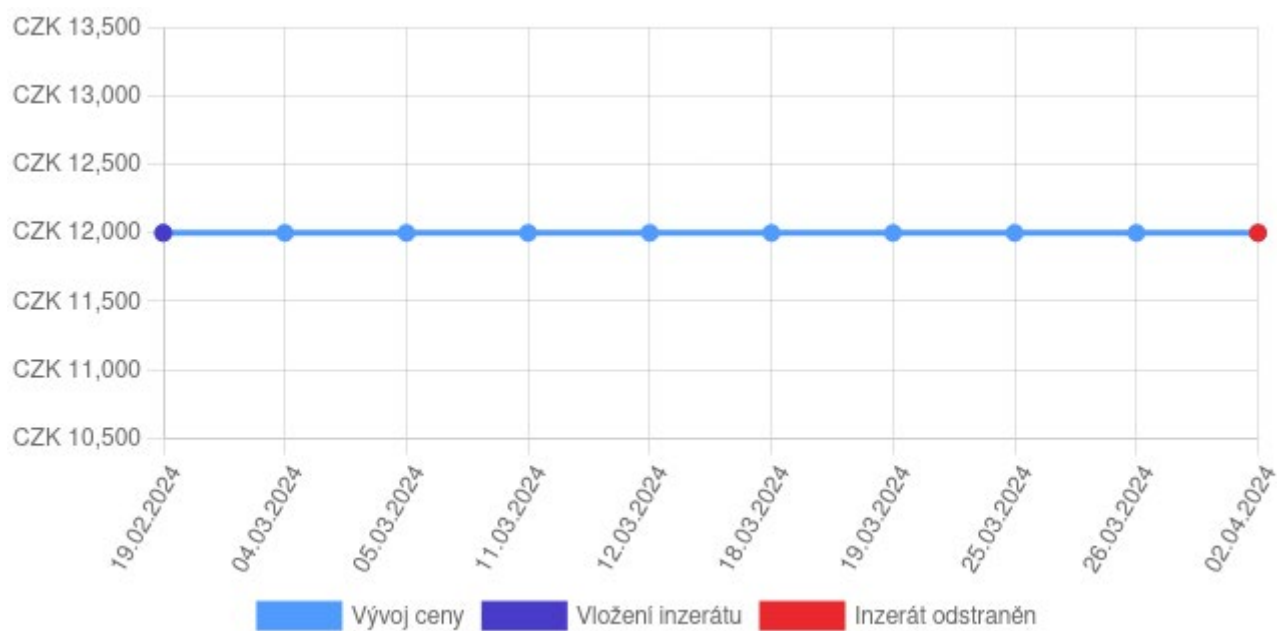
Lokalita	Šumice, okres Uherské Hradiště	Cena	12 000 Kč
Poznámka k ceně	+ energie	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	194 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Přízemní	Užitná plocha	70 m ²
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	1
Plyn	Plynovod		

Nabízíme k pronájmu menší rodinný domek 3+KK (70m²) s průjezdem a malým dvorkem, postavený v řadové zástavbě v klidné části obce Šumice. Dům je z části zařízen (viz. fotodokumentace) vytápěn plynovým kotlem. Ohřev teplé vody je zajištěn prostřednictvím elektrického bojleru. Vše na noční proud. Dům je v udržovaném stavu, nově vymalovaný, určen k okamžitému užívání. Vhodný pro 2-4 osoby. V obci plná občanská vybavenost. Vše na dosah ruky.

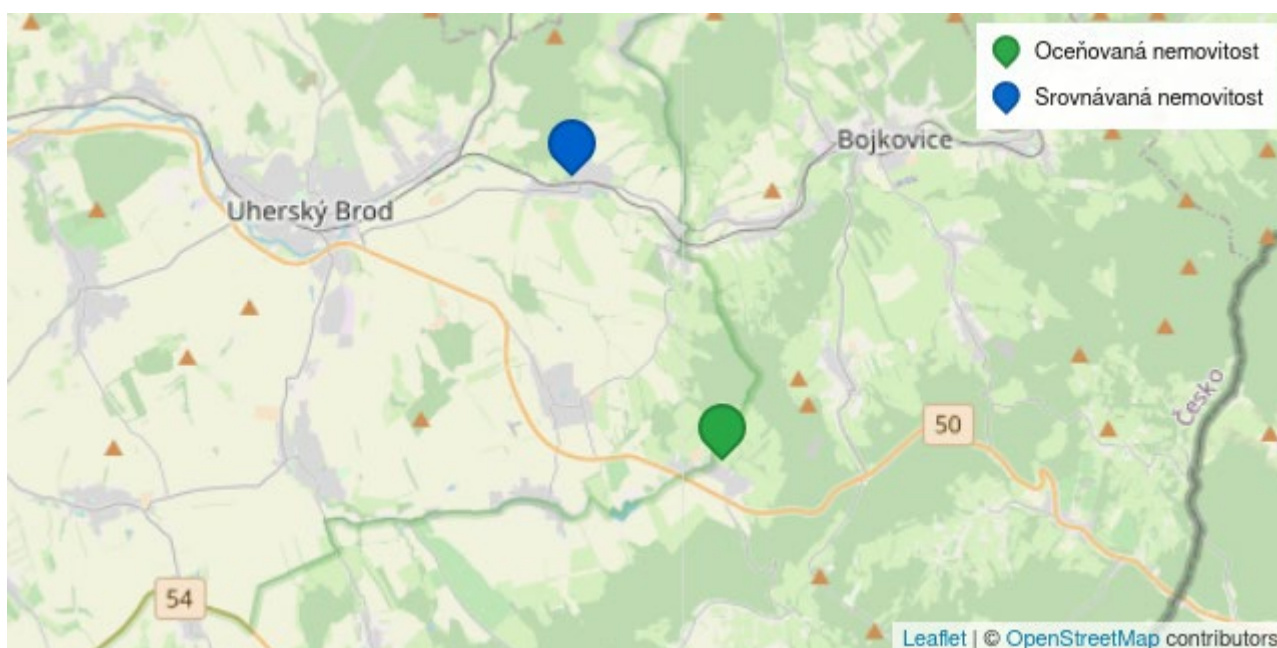
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

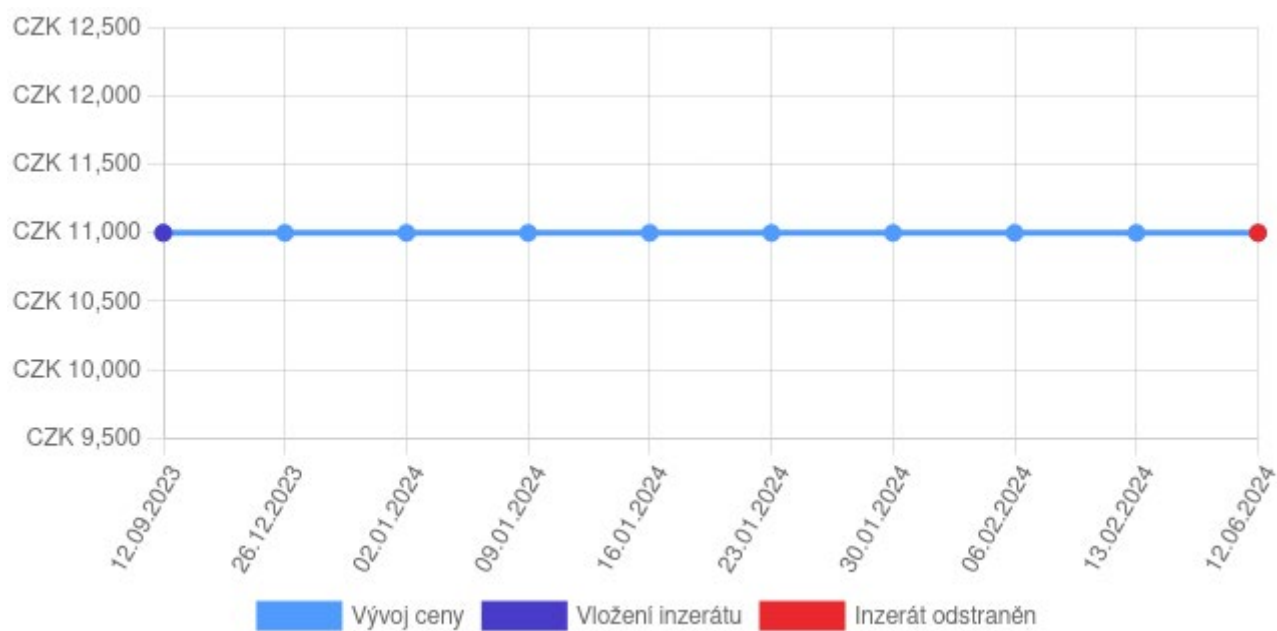
Lokalita	Rudice, okres Uherské Hradiště	Cena	11 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	278 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Přízemní
Elektřina	230V	Vytápění	Plynový kotel, Kotel na tuhá paliva
Užitná plocha	85 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Voda	Vodovod

Pronajmeme rodinný dům v Rudicích u Uherského Brodu, ve kterém najdeme 2 obytné místnosti, kuchyni a sociální zařízení. Je zde možnost dodělat další obytnou místnost. Dům je napojen na veškeré místní sítě a je vytápěn krbovými kamny. U domu je zajištěno parkování a k dispozici je dvorek se samostatným vjezdem a oplocená zahrada. Dům je ihned volný a je zde možnost budoucího odkupu.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

