

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 008331/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – pozemku parc.č.st. 7, součástí pozemku parc.č.st. 7 je stavba rodinného domu č.p. 54, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Lubná u Kroměříže, obci Lubná, okres Kroměříž, zapsáno na listu vlastnictví č. 96.

| | | |
|----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Znalec: | Ing. Tomáš Chalupa | |
| Adresa: | Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna | |
| IČ: 44906935 | telefon: +420602540324 | e-mail: chalupa@cenyodhady.cz |
| | | www.cenyodhady.cz |
| DIČ: CZ6911225552 | datová schránka: 55qtfhk | |
| Číslo posudku v evidenci znalce: | 370/2025 | |

| | |
|-------------------|---|
| Zadavatel: | Exekutorský úřad Brno-venkov, JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor |
| Adresa: | Veveří 125, 616 45 Brno |

| | |
|----------------|--------------|
| Číslo jednací: | 137EX1148/23 |
|----------------|--------------|

OBVYKLÁ CENA

1 000 000 Kč

Počet stran: 30

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 25.2.2025

Vyhotoveno: V Brně 27.2.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 96 pro k.ú. Lubná u Kroměříže ze dne 28.1.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 25.2.2025.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení.

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

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.2.2025 za přítomnosti znalce. Nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 96, k.ú. Lubná u Kroměříže vyhotoveno dne 28.1.2025 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Lubná u Kroměříže vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 25.2.2025, k datu ocenění nebyly nemovité věci znalci zpřístupněny.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 25.2.2025.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, ikarus21.cz, valuo.cz).
- Usnesení o jmenování znalce 137EX1148/23 ze dne 28.1.2025.
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věci nemovitých zapsaných na LV č. 96 ze dne 28.1.2025 pro k.ú. Lubná u Kroměříže vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby zákona exekučního řízení.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) *Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*

(2) *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.*

(3) *V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*

(4) *Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*

(5) *Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*

(6) *Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.*

(7) *Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.*

(8) *Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.*

(9) *Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je*

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) *porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,*
d) *oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,*

e) *oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,*

f) *oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,*

g) *oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.*

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

MČ – městská část

NS – nájemní smlouva

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin. Získána data o srovnatelných objektech byla zpracována do tabulek ve srovnávací metodě ocenění.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Zlínský, okres Kroměříž, obec Lubná, k.ú. Lubná u Kroměříže
Adresa nemovité věci: Lubná 54, 767 01 Lubná

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění je rodinný dům situovaný v obci Lubná, v její zastavěné části, umístěný severozápadním směrem od centrální Obecního úřadu při místní částečně zpevněné komunikaci. Rodinný dům je umístěn v rovinatém terénu s dvorem, na který navazuje menší zahrada, vše umístěno na pozemku parc.č.st. 7. Dům je řadový koncový, nepravidelného půdorysného tvaru, pravděpodobně nepodsklepený, v části se dvěma nadzemními podlažními a půdou pod sedlovou střechou. V okolí oceňovaných věcí nemovitých se nachází residenční zástavba, hřbitov, zastávka autobusu a v docházkové vzdálenosti centrální část obce. Věci nemovité jsou tedy tvořeny rodinným domem č.p. 54 se všemi součástmi a příslušenstvím a pozemkem parc.č.st. 7.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný

Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna ostatní

Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon dálkové vytápění

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.

Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2073/1 Obec Lubná

Celkový popis nemovité věci

Popis rodinného domu č.p. 54:

Jedná se o řadový koncový rodinný dům, nepravidelného půdorysného tvaru, pravděpodobně nepodsklepený, v části se dvěma nadzemními podlažními a půdou pod sedlovou střechou.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce se předpokládají betonové (či smíšené), pravděpodobně s částečnou izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou zděné a smíšené, stropy jsou rovné, krov je dřevěný, střecha je sedlová, krytinu tvoří tašky a plech, fasáda je vápenná v části opadaná či nedokončená, sokl je v části obložen kabřincovými pásky, klempířské konstrukce provedeny jen v části jinak chybějící či nefunkční. Okna jsou dřevěné, dveře jsou dřevěné, vytápění se předpokládá lokální na tuhá paliva, je provedeno napojení na elektřinu, vodovod (nezjištěno), kanalizaci do jímky (nezjištěno), *poznámka: funkčnost inženýrských sítí nebyla ověřena.* Vnitřní hygienické vybavení a ostatní vybavení se předpokládá spíše v podstandardním provedení či chybějící.

Dispoziční řešení:

Vzhledem k nepřístupnosti objektu se nepodařilo zjistit přesné dispoziční řešení.

Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací je stáří původního rodinného domu cca 100 let, rodinný dům je bez zásadních modernizací a rekonstrukcí. Současný stavebně technický stav objektu se jeví jako zhoršený až špatný mimo běžnou údržbou (provedeno vizuální prohlídkou).

Příslušenství

Příslušenství rodinného domu nebylo zjištěno.

Popis pozemku

Jedná se o pozemek zapsaný v Katastru nemovitostí na LV č. 96. Pozemek parc.č.st. 7 je zastavěn rodinným domem č.p. 54, s dvorní částí s navazující menší zahradou. Pozemek je rovinatý, přístupný po místní, částečně zpevněné komunikaci, s možností napojení na veškeré dostupné inženýrské sítě v obci.

Příslušenství pozemků

Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.

Součástí pozemků

Součástí pozemků jsou:

Vedlejší stavba

Jedná se o zděnou vedlejší stavbu nacházející se ve dvorní části (před RD) s pultovou střechou, pravděpodobně sloužící ke skladovacím či hospodářským účelům, stavebně technický stav je zhoršený vlivem neužívání a chybějící údržby (provedeno vizuální prohlídkou).

Venkovní úpravy

Jedná se zejména o zpevněné plochy, oplocení a přípojky inženýrských sítí včetně všech součástí a příslušenství.

Rizika**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
 NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
 NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
 NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
 Komentář: Jiná další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
 ANO Exekuce
 ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 96 ze dne 28.1.2025 pro k.ú. Lubná u Kroměříže v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zástavní práva, zahájení exekucí a změna výměr obnovou operátu (viz. LV č. 25, příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 96, tj. na zástavní práva, zahájení exekucí a změnu výměr obnovou operátu není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Na základě dostupných informací není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah**Obsah ocenění na tržních principech****1. Porovnávací hodnota**

1.1. Rodinný dům

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných, resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

vzdálenost od center měst či obcí

vzdálenost od hlavních komunikačních tahů

přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost

účel staveb a možnost adaptace na jiné využití

kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy

možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí

omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost

předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

4.2. Ocenění

Ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny rodinných domů s porovnáním jako celku (vzhledem k nepřístupnosti rodinného domu).

| | |
|------------------------|-----------------------|
| Výměra pozemku: | 210,00 m ² |
|------------------------|-----------------------|

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

K jednotlivým koeficientům

Koeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.

Koeficient polohy

Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti, tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

Koeficient stav a vybavení

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí vybavenost, tj. provedení, technický stav konstrukcí, materiálové řešení, standard vybavení např. zařizovacími předměty pro daný typ prostor a velikost. V případě vzorku srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient přístupu /podlaží

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí přístup, tj. u bytů patro, výtah, bezbariérový přístup apod. V případě objektu srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorku provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient jiné

V případě koeficientu jiné záleží na zpracovateli, které kritérium zvolí pro své hodnocení. V případě vzorku srovnávacího má horší využití vzhledem k zvolenému kritériu, horší než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků zařazením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo zařazení srovnávacího reprezentanta, je tento koeficient roven jedné.

Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocení jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

Srovnatelné nemovité věci:

| | | |
|---|---|----------------------|
| Název: | Rodinný dům | |
| Lokalita: | Jankovice, okres Uherské Hradiště | |
| Popis: | Podrobný popis viz. příloha posudku. | |
| Podlaží: | 1.PP/1.NP | |
| Dispozice: | 4+1 | |
| Typ stavby: | cihla | |
| Pozemek: | 1 495,00 m ² | |
| Užitná plocha: | 87,00 m ² | |
| Použité koeficienty: | | |
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (04/2024) | 1,00 | |
| K2 Velikosti objektu - větší velikost | 1,01 | |
| K3 Poloha - o něco horší poloha | 1,01 | |
| K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení, předpoklad | 0,75 | |
| K5 Celkový stav - lepší celkový stav, předpoklad | 0,75 | |
| K6 Vliv pozemku - větší pozemek | 0,80 | |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě | 0,90 | |
| Cena k 04/2024 | Celkový koeficient K_c | Upravená cena |
| 2 390 000 Kč | 0,41 | 979 900 Kč |



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-2151/2024-711

| | | |
|---|---|----------------------|
| Název: | Rodinný dům | |
| Lokalita: | Dolní 114, Tlumačov | |
| Popis: | Podrobný popis viz. příloha posudku. | |
| Podlaží: | 1.NP/2.NP | |
| Dispozice: | - | |
| Typ stavby: | cihla | |
| Pozemek: | 370,00 m ² | |
| Užitná plocha: | 110,00 m ² | |
| Použité koeficienty: | | |
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (01/2025) | 1,00 | |
| K2 Velikosti objektu - obdobná velikost | 1,00 | |
| K3 Poloha - lepší poloha | 0,90 | |
| K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení, předpoklad | 0,80 | |
| K5 Celkový stav - lepší celkový stav, předpoklad | 0,75 | |
| K6 Vliv pozemku - větší pozemek | 0,90 | |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě | 0,90 | |
| Cena k 01/2025 | Celkový koeficient K_c | Upravená cena |
| 2 250 000 Kč | 0,44 | 990 000 Kč |



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-115/2025-705

| | | |
|---|---|----------------------|
| Název: | Rodinný dům | |
| Lokalita: | Mariánov 96, Kvasice | |
| Popis: | Podrobný popis viz. příloha posudku. | |
| Podlaží: | 1.NP/2.NP | |
| Dispozice: | 2+1 | |
| Typ stavby: | cihla | |
| Pozemek: | 714,00 m ² | |
| Užitná plocha: | 200,00 m ² | |
| Použité koeficienty: | | |
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (12/2024) | 1,00 | |
| K2 Velikosti objektu - větší velikost | 1,02 | |
| K3 Poloha - lepší poloha | 0,90 | |
| K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení, předpoklad | 0,75 | |
| K5 Celkový stav - lepší celkový stav, předpoklad | 0,75 | |
| K6 Vliv pozemku - větší pozemek | 0,90 | |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě | 0,90 | |
| Cena k 12/2024 | Celkový koeficient K_c | Upravená cena |
| 2 400 000 Kč | 0,42 | 1 008 000 Kč |



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-5592/2024-708

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 979 900,- až 1 008 000,- Kč, průměrnou hodnotou je 992 633,- Kč. Obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména polohu, velikost a poptávku realitního trhu, pro zadané nemovité věci navržena jako průměrná na 992 633,- Kč.

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 979 900 Kč/ks |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 992 633 Kč/ks |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 1 008 000 Kč/ks |

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena

992 633 Kč/ks**Výsledná porovnávací hodnota****992 633 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech**1. Porovnávací hodnota**

1.1. Rodinný dům

992 633,- Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení**1 000 000 Kč****Silné stránky**

- lokalita vhodná k bydlení i rekreaci
- dobrá dostupnost do okresního města

Slabé stránky

- minimální vybavenost v obci
- stáří, stavebně technický stav a zanedbaná údržba (provedeno vizuální prohlídkou)
- menší pozemkové zázemí

Obvyklá cena**1 000 000 Kč**

slovy: Jeden milion Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání jako celku (vzhledem k nepřístupnosti objektu). Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o rodinný dům vhodný k bydlení i rekreaci, s dobrou dostupností do okresního města, nevýhodou je ve špatný stavebně technický stav mimo běžnou údržbou (provedeno vizuální prohlídkou), menší pozemkové zázemí a minimální vybavenost v obci. Obdobné rodinné domy se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují průměrně.

5. ODŮVODNĚNÍ**5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou cenu.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tři realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi, zjištěná cena nebyla na výslovnou žádost zadavatele použita. Kontrola postupu byla provedena dle § 52 písm. a) až e):

- vybere zdroj dat, provedeno,
- sebere nebo vytvoří data, provedeno,
- zpracuje data, provedeno,

- d) provede analýzu dat a zformuluje jejich výsledky, provedeno,
 - e) interpretuje výsledky analýzy dat, provedeno,
 - f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e), provedeno,
 - g) zformuluje závěr, provedeno
- a dále byla provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 96 pro k.ú. Lubná u Kroměříže ze dne 28.1.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 25.2.2025.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití objektu, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

obvyklou cenu věcí nemovitých - pozemku parc.č.st. 7, součástí pozemku parc.č.st. 7 je stavba rodinného domu č.p. 54, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Lubná u Kroměříže, obci Lubná, okres Kroměříž, zapsáno na listu vlastnictví č. 96, vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, KP Kroměříž podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 25.2.2025 po zaokrouhlení na 1.000.000,- Kč (slovy: jeden milion korun českých).

Obvyklá cena

1 000 000 Kč

slovy: Jeden milion Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

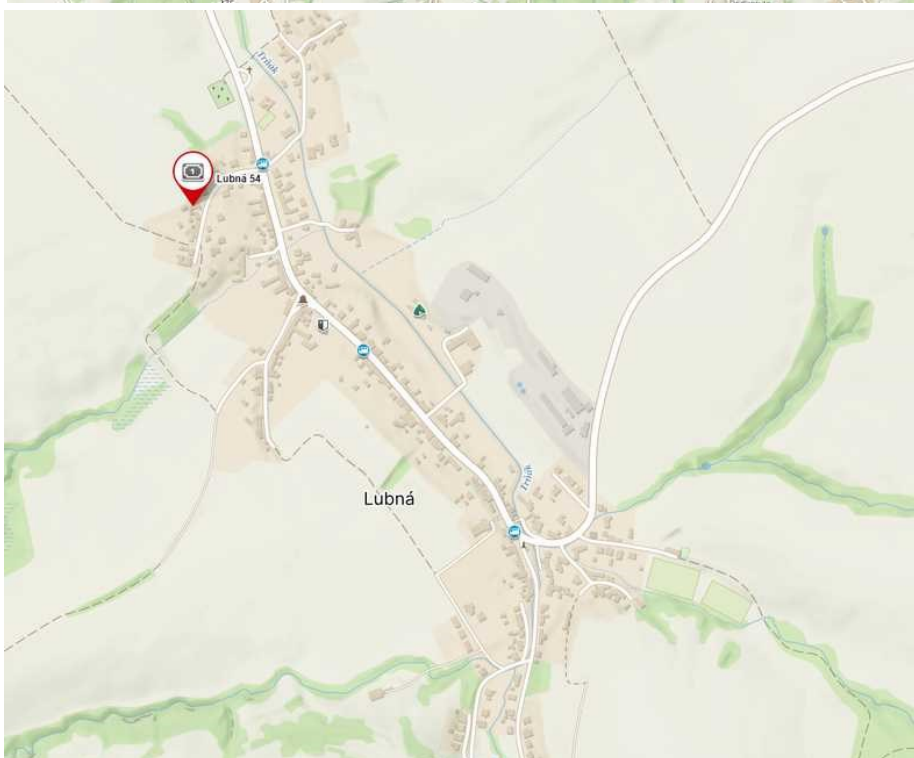
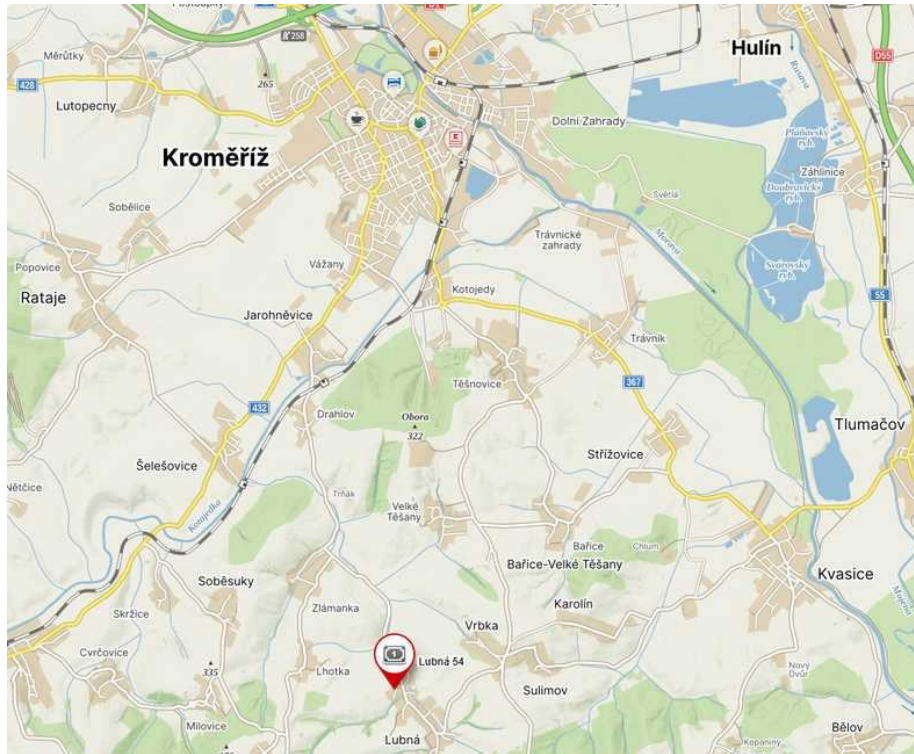
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mě nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci. Dle mého odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

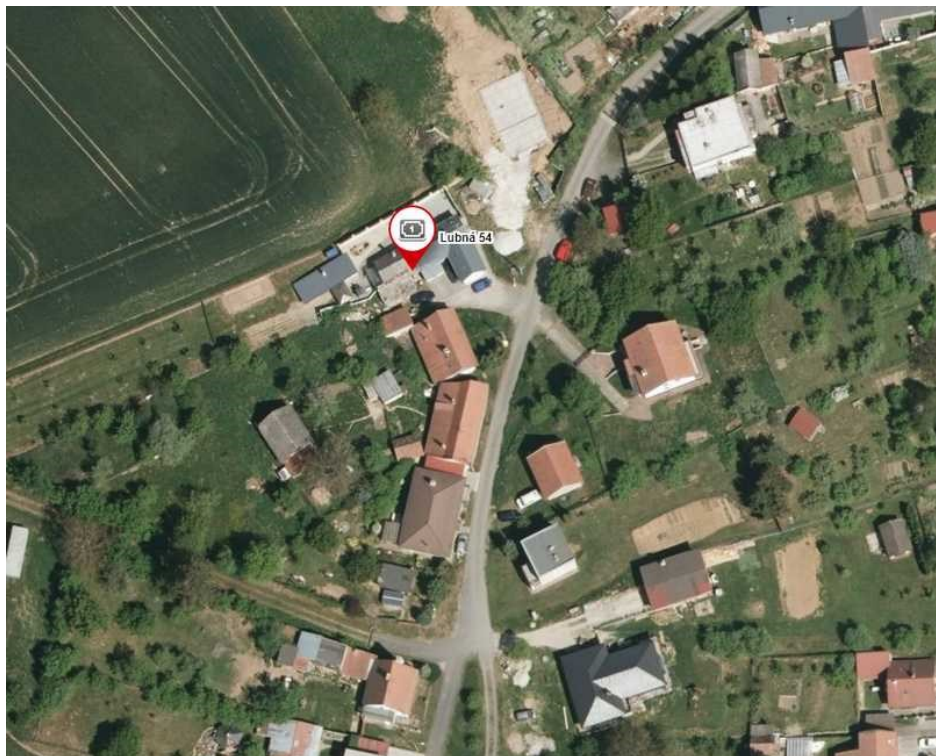
počet stran A4 v příloze:

| | |
|--|---|
| Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých. | 1 |
| Letecký snímek. | 1 |
| Fotodokumentace. | 2 |
| Výpis z katastru nemovitostí. | 4 |
| Kopie katastrální mapy. | 1 |
| Dodejka. | 1 |
| Srovnatelné objekty. | 8 |

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace



Příjezd k RD



Uliční pohled na RD



Dvorní část RD



Zahrada u domu



Vedlejší stavba u domu



Zhoršený stav RD



Označení RD č.p.

LV č. 96

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 28.01.2025 10:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1148/23 pro JUDr. Petr Kocián

Okres: CZ0721 Kroměříž Obec: 588717 Lubná
 Kat.území: 688029 Lubná u Kroměříže List vlastnictví: 96
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|----------------------------|---------------|-------|
|----------------------------|---------------|-------|

Vlastnické právo

Sklenka Martin, Zákostelí 171, 76802 Zdounky

B Nemovitosti

Pozemky

| Parcela | Výměra [m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
|---------|-------------|--------------|----------------|----------------|
|---------|-------------|--------------|----------------|----------------|

| | | | | |
|-------|-----|----------------------------|--|--|
| St. 7 | 210 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
|-------|-----|----------------------------|--|--|

Součástí je stavba: Lubná, č.p. 54, rod.dům
 Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 7

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky:

Existující, dle platebního výměru ve výši 4.378,00 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
 Okresní správa sociálního zabezpečení Kroměříž, Gen.
 Svobody 1190/2, 76701 Kroměříž

Povinnost k

Parcela: St. 7

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) vydané Okresní správou sociálního zabezpečení Kroměříž Č.j.: 47008-220/8030/04.10.2021-00964/591/ZP/JJ - 1 ze dne 04.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2021 17:59:51. Zápis proveden dne 29.10.2021.

V-5799/2021-708

Pořadí k 05.10.2021 17:59

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky:

Existující, dle platebního výměru ve výši 11.348,00 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
 Okresní správa sociálního zabezpečení Kroměříž, Gen.
 Svobody 1190/2, 76701 Kroměříž

Povinnost k

Parcela: St. 7

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) vydané Okresní správou sociálního zabezpečení Kroměříž Č.j.: 47008-220/8030/04.10.2021-00963/167/ZP/JJ - 1 ze dne 04.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2021 18:00:00. Zápis proveden dne 29.10.2021.

V-5800/2021-708

Pořadí k 05.10.2021 18:00

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.01.2025 10:15:02

Okres: CZ0721 Kroměříž Obec: 588717 Lubná
Kat.území: 688029 Lubná u Kroměříže List vlastnictví: 96
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k zajištění pohledávky:
Existující, dle platebního výměru ve výši 38.818,00 Kč
Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Kroměříž, Gen.
Svobody 1190/2, 76701 Kroměříž
Povinnost k
Parcela: St. 7
Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) vydané Okresní správou sociálního zabezpečení Kroměříž Č.j.: 47008-220/8030/05.12.2023-00975/99/ZP/JJ - 1 ze dne 05.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.12.2023 17:09:55. Zápis proveden dne 28.12.2023.
V-5221/2023-708
Pořadí k 06.12.2023 17:09
- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k zajištění pohledávky:
Existující, dle platebního výměru ve výši 34.087,00 Kč
Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Územní správa sociálního zabezpečení pro Kraj Vysočina, Jihomoravský kraj a Zlínský kraj, Veveří 454/7, Veveří, 60200 Brno
Povinnost k
Parcela: St. 7
Listina Rozhodnutí územní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva podle zákona č. 582/1991 Sb. vydané Územní správou sociálního zabezpečení pro Kraj Vysočina, Jihomoravský kraj a Zlínský kraj, OSSZ Kroměříž, Č. j.: 47008-210/8030/23.10.2024-00941/128/ZP/JJ - 1, ze dne 23.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.10.2024 10:59:36. Zápis proveden dne 15.11.2024.
V-4720/2024-708
Pořadí k 24.10.2024 10:59

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno
Povinnost k
Sklenka Martin, Zákostelí 171, 76802 Zdounky, RČ/IČO:
[REDAKCE]
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-1148/2023 -10 ze dne 13.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2023 16:52:35. Zápis proveden dne 15.02.2023; uloženo na prac. Brno-venkov
Z-2654/2023-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nemovitostí jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.01.2025 10:15:02

Okres: CZ0721 Kroměříž Obec: 588717 Lubná
Kat.území: 688029 Lubná u Kroměříže List vlastnictví: 96
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

- povinný: Sklenka Martin, r.č. [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: St. 7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, vydal JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor, 137 EX-1148/2023 -17 ze dne 20.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2023 16:45:43. Zápis proveden dne 23.02.2023; uloženo na prac. Kroměříž

Z-754/2023-708

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Sklenka Martin, Zákostelí 171, 76802 Zdounky, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-01702/2023 -014 ze dne 27.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2023 14:21:46. Zápis proveden dne 28.03.2023; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-2121/2023-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Sklenka Martin, r.č. [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: St. 7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, vydal Mgr. Martin Tunkl, soudní exekutor, 094 EX-01702/2023 -016 ze dne 27.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2023 15:21:05. Zápis proveden dne 31.03.2023; uloženo na prac. Kroměříž

Z-1289/2023-708

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení, exekučního příkazu č.j. 094 EX 01702/23-016. Právní moc ke dni 28.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2023 14:21:12. Zápis proveden dne 05.05.2023; uloženo na prac. Kroměříž

Z-1768/2023-708

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M. Školská 38, 110 00 Praha 1

Povinnost k

Sklenka Martin, Zákostelí 171, 76802 Zdounky, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 8904/24-8 ze dne 27.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2024 20:11:06. Zápis proveden dne 16.12.2024; uloženo na prac. Praha

Z-59051/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Sklenka Martin, r.č. [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: St. 7

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

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.01.2025 10:15:02

Okres: CZ0721 Kroměříž Obec: 588717 Lubná
Kat.území: 688029 Lubná u Kroměříže List vlastnictví: 96
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, vydal JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M., soudní exekutor, 189 EX-8904/2024 -12 ze dne 12.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2024 20:11:08. Zápis proveden dne 17.12.2024; uloženo na prac. Kroměříž

Z-5746/2024-708

- o Změna výměr obnovou operátu
Povinnost k
Parcela: St. 7

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 27.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.07.2020 14:02:10. Zápis proveden dne 18.08.2020.

V-3218/2020-708

Pro: Sklenka Martin, Zákostelí 171, 76802 Zdounky

RČ/IČO: ██████████

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 28.01.2025 10:24:25

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

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

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.

strana 4

Kopie katastrální mapy



Dodejka



664 48 Moravany u Brna



RR 12807535 5 CZ

Ing. Tomáš Chalupa
 ceny a odhady nemovitostí
 Nebovídy 191, 664 48
 IČ: 44906935, DIČ: CZ6911225552

Adresát:

66448 Moravany u Brna

RR128075
 07.02.25 292 325 0.013
 D,UX,NS,EK,DE

ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC

DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU
 VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA

Prohlášení doručujícího orgánu:

Zásilka byla dodána dne minut.
 Protože adresa nebo osoba, byla zásilka uložena
 v příhradě a vyzvednutí bylo
 a zásilka byla zanesena vložila, aby si zásilku vyzvedl.

Jméno a příjmení doručovatele: Štastná

..... podpis doručovatele

Zásilka byla vyzvednuta
 hodin minut.
 Protože adresát nevyzvedl zásilku ve stanovené lhůtě,
 byla vložena do poštovní schránky (domovní
 schránka, poštovní příhrádka, dodávací schránka)

Jméno a příjmení vyzvedávající osoby doručovatele

Odesílatel: Ing. Tomáš Chalupa
 ceny a odhady nemovitostí
 Nebovídy 191, 664 48
 IČ: 44906935, DIČ: CZ6911225552

DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU

VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA

Č.j.: 137 Ex M48/23

Adresát:
MARTIN SKLENKA
ŽAKOSTELÍ 171
768 02 ŽDOUNKY

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala.....

Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi.....

11. 02. 2025

Adresát nezastižen - oznámeno dne

Úložní doba končí dne 21.2

Podpis

Prohlášení doručujícího orgánu:

Protože jste si uloženu zásilku nevyzvedl ve lhůtě 10 dnů, byla vložena do vaší domovní schránky (poštovní příhrádka, dodávací schránky)

a tím dodána dne.....

Jméno a příjmení doručovatele
Liona Šicková



podpis doručovatele

ZPĚT
 Zásilka byla vrácena z důvodu označeného křížkem

nepřijato
 nevyzvednuto
 odstěhoval se
 na uvedené adrese neznámý
 adresa nedostatečná
 jiný důvod
 Jiný důvod bylo možno ověřit
 ANO NE



8 1592746 000854

Srovnatelné objekty

Prodej domu

87 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 75, 68704 Jankovice



Detail nabídky

#1465676



| | |
|-------------------|---------------------|
| Typ nemovitosti: | dům |
| Podlahová plocha: | 87 m ² |
| Dispozice: | |
| Plocha pozemku: | 1495 m ² |
| Celkem podlaží: | |
| Příslušenství: | sklep |

| | |
|----------------|-----------------------------------|
| Plocha sklepa: | 10 m ² |
| Stav: | před rekonstrukcí |
| GPS: | 49.1553278784447, 17.386338745262 |
| Zadáno v: | 11.04.2024 |
| Číslo vkladu: | V-2151/2024-711 |

Popis nemovitosti

Se souhlasem majitele Vám nabízím k prodeji rodinný dům se zahradou v Jankovicích u Uherského Hradiště. Jedná se o samostatně stojící přízemní dům, který stojí na jižní osluněné straně v tiché ulici. Dispozičně je řešen jako 4+1. Nachází se zde vstupní chodba, obývací pokoj, kuchyň, jídelna, ložnice, dětský pokoj, koupelna a sklad. Pod domem je sklep s kotlem na tuhá paliva. Součástí jsou 3 garáže a hospodářské místnosti. Ve dvoře je další samostatný dům, který slouží k hospodářským účelům a také klenbový sklep. Na dvůr navazuje zahrada s mnoha ovocnými stromy. Je odsud nádherný výhled do širokého okolí. Další menší zahrada je před domem. Dům je suchý a bez prasklin, je možno ho okamžitě obývat. Je však nutno dodělat splachovací toaletu. Dvě místnosti jsou ze smíšeného zdiva, jinak je dům zděný. Elektrika v domě je z mědi 220 V a 380 V. Vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva nebo křbovými kamny, ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Voda je z vlastní studny, je zde i nová vodovodní přípojka. Před domem vede plynovod, kanalizace v obci se začne budovat v letošním roce. Parkování auta je možné před domem nebo ve dvoře. Celková užitná plocha obytné části domu je 87 m², zastavěná plocha včetně dvora 914 m², plocha zahrady 473 m², zahrada před domem 108 m². Celková plocha všech parcel je 1 495 m². V případě zájmu je možnost pronájmu dalších vedlejších ploch o výměře cca 5 000 m². Dům je možno využívat jak k trvalému bydlení, tak i k rekreaci. V okolí je krásná příroda Chřibů s hlubokými lesy, vedou tudy turistické stezky a cyklostezky. V blízkosti je mnoho turistických cílů. Přijezd k domu je po místní asfaltové komunikaci. V blízkosti (50 m) je autobusová zastávka, je odsud výborné dopravní spojení do Uherského Hradiště. Při rekonstrukci domu je možno využít dotaci z programu „Nová zelená úsporám“ na kompletní

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 26.02.2025

valuo

Prodej domu

87 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

zateplení domu (fasáda, půda, okna, venkovní dveře), kterou Vám mohu vyřídit. Rovněž výměnu střešní krytiny může v případě zájmu zabezpečit majitel za nákladovou cenu. Financování je možné hypotékou i úvěrem ze stavebního spoření. Obojí Vám pomůžeme vyřídit. Ohledně prohlídek můžete volat makléři kdykoliv.

Adresa

č.p. 75, 68704 Jankovice



Detail nabídky

#1465676

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 26.02.2025

valuo

Prodej domu

87 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 75, 68704 Jankovice



Detail nabídky

#1465676

Cenová historie 22.02.2024 - 09.03.2024 (16 d.)

| | Zaznaménáno | Cena | Změna |
|-------------------------------------|-----------------------|--|-------|
| Prodej nemovitosti (zdroj: katastr) | 11.04.2024 | od 2,2 do 2,4 mil. Kč | |
| + Stažení inzerátu | 09.03.2024 (po 16 d.) | 2 390 000 Kč | |
| + Vytvoření inzerátu | 22.02.2024 | 2 390 000 Kč za nemovitost; Konečná cena včetně provize a právních služeb | |

Úprava koeficientem

| Původní cena | Výsledná úprava ceny | Upravená cena |
|---|---|---|
| 2 390 000 Kč 25 978 Kč/m ² | -1.00 % tj. -23 900 Kč/m ² | 2 366 100 Kč 25 718 Kč/m ² |

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 26.02.2025

valuo

Prodej domu

370 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Dolní 114, 76362 Tlumačov

**Detail nabídky**

#1634821



| | | | |
|--------------------------|--------------------|-----------------------|----------------------------------|
| Typ nemovitosti: | dům | Příslušenství: | Nic |
| Podlahová plocha: | 370 m ² | Stav: | před rekonstrukcí |
| Dispozice: | | GPS: | 49.249239588494, 17.499193913699 |
| Plocha pozemku: | 370 m ² | Zadáno v: | 08.01.2025 |
| Celkem podlaží: | | Číslo vkladu: | V-115/2025-705 |

Popis nemovitosti

Dovolujeme si Vám nabídnout k prodeji rodinný dům v Tlumačově. Tento patrový, smíšený dům se nachází v rohové zástavbě a je určen k rekonstrukci, což nabízí skvělou příležitost přizpůsobit si jej podle svých představ a potřeb. Užitná plocha domu je 110 m², což vám poskytne dostatek prostoru pro pohodlné bydlení s více než pěti pokoji. Celková plocha pozemku činí 370 m². Další stavbu ve dvorní části je po úpravách možné využít jako např. sklad, kancelář nebo výmínek. Dům nabízí parkovací místa pro tři i více automobilů, což je výhodou pro rodinu s více vozy nebo návštěvníky. Stávající energetická třída je G, což naznačuje, že budoucí majitelé by mohli zvážit zlepšení energetické náročnosti domu při rekonstrukci. Pro ty, kdo hledají nemovitost k úpravě podle svých představ, je tento dům ideální volbou. Cena je k jednání a nabízíme nemovitost v exkluzivním zastoupení. Pokud Vás dům zaujal, neváhejte nám napsat nebo zavolat a rádi Vám vše ukážeme osobně. Pro více informací o této nemovitosti nebo sjednání prohlídky nás prosím kontaktujte nebo vyplňte níže uvedený formulář, rádi Vám pomůžeme.

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 26.02.2025

valuo

Prodej domu

370 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Dolní 114, 76362 Tlumačov



Detail nabídky

#1634821

Cenová historie 02.11.2024 - 06.01.2025 (64 d.)

| | Zaznamenáno | Cena | Změna |
|-------------------------------------|-----------------------|--|--------------------|
| Prodej nemovitosti (zdroj: katastr) | 08.01.2025 | od 2,2 do 2,4 mil. Kč | |
| Prodej nemovitosti (zdroj: katastr) | 08.01.2025 (po 1 d.) | 2 250 000 Kč Číslo řízení: V-115/2025-705 | -340 000 Kč (-13%) |
| + Stažení inzerátu | 06.01.2025 (po 65 d.) | 2 590 000 Kč | |
| + Vytvoření inzerátu | 02.11.2024 | 2 590 000 Kč za nemovitost | |

Úprava koeficientem

| Původní cena | Výsledná úprava ceny | Upravená cena |
|---|---|---|
| 2 250 000 Kč 20 454 Kč/m ² | -22.00 % tj. -495 000 Kč/m ² | 1 755 000 Kč 15 954 Kč/m ² |

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Žpracováno na Valuo.cz dne 26.02.2025

valuo

Prodej domu

200 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

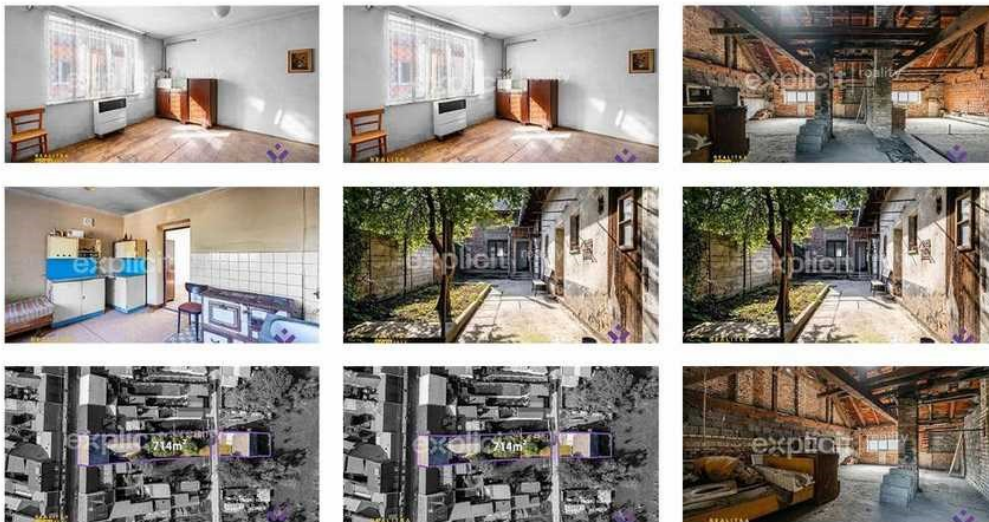
Adresa

Mariánov 96, 76821 Kvasice



Detail nabídky

#1404073



| | |
|-------------------|--------------------|
| Typ nemovitosti: | dům |
| Podlahová plocha: | 200 m ² |
| Dispozice: | |
| Plocha pozemku: | 714 m ² |
| Celkem podlaží: | |
| Príslušenství: | zahrada |

| | |
|-----------------|-------------------------------------|
| Plocha zahrady: | 300 m ² |
| Stav: | špatný |
| GPS: | 49.237968868998, 17.473195362429 |
| Zadáno v: | 12.12.2024 |
| Číslo vkladu: | V-5592/2024-708 |

Popis nemovitosti

Dům s ohromným potenciálem. Tak lze označit tuto nemovitost, která čeká na majitele, kteří se nebojí kompletní rekonstrukce a přizpůsobení domu svým potřebám. Nyní má dům dispozici 2+1 s plochou cca 110 m². Ano, čtete správně. Přízemí nabízí úžasných 110 m² a nad tímto prostorem se nachází půdní prostor, který láká k rozšíření o další patro s plochou okolo 80 m². Na dvoře lze ponechat a využít další bývalou zemědělskou budovu, ať už jako kryté venkovní posezení, zimní zahradu, bazén nebo další obytný prostor. Nádvoří nabízí přibližně 140 m² a je vizuálně odděleno od zeleně zahrady s ovocnými stromy o rozměru cca 10 x 30 m. Všechny konstrukce jsou postaveny ze smíšeného zdiva s převahou kvalitní pálené cihly. Velkou výhodou je, že střešní trámy jsou ve výborném stavu, což znamená, že by bylo škoda je nezachovat. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Viditelné trhliny na zdech se nacházejí především na příčkách a neovlivňují statickou stabilitu budovy. Spíše než jako nedostatek, můžeme je vnímat jako výhodu, protože tak budou snáze odstranitelné při rekonstrukci. O domě vám mnoho dalších podrobností nyní neposkytnu. Hledáme zde klienta, který má vízi a odvahu, vezme do ruky kladivo a promění tento dům v krásnou nemovitost o rozloze až 200 m². Tímto způsobem zajistí své rodině a dětem klidný, bezpečný a pohodový život v jejich vysněném domě se zahradou. Navíc získá samostatný pozemek, na kterém může vytvořit své vlastní útočiště oddělené od domu veřejnou komunikací (zpevněnou cestou). Kdo ví, možná tam dokonce pověsí ceduli s nápisem: "Pro ženy vstup zakázán!" Tuto rozsáhlou rekonstrukci můžete financovat pomocí různých dotací, včetně programu Zelená úsporám a nové i dotace až do výše milionu korun na zateplení, výměnu oken a střechy z programu "Oprav dům po babičce". A není důležité, že dům není

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 26.02.2025

valuo

Prodej domu

200 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

od vaší babičky, ale našel jste ho díky mě, realitnímu makléři. V případě zájmu jsme schopni Vám zajistit jak financování, tak i kompletní rekonstrukci do vámi vysněného stavu. V případě zájmu o více informací nebo prohlídku domu mě neváhejte kontaktovat. Budu se na Vás těšit. Jakub Dujicek - Váš osobní realitní makléř pro Otrokovice, Zlín a okolí

Adresa

Mariánov 96, 76821 Kvasice



Detail nabídky

#1404073

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 26.02.2025

valuo

Prodej domu

200 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Mariánov 96, 76821 Kvasice



Detail nabídky

#1404073

Cenová historie 28.10.2023 - 09.10.2024 (347 d.)

| | Zaznamenáno | Cena | Změna |
|-------------------------------------|------------------------|--|--------------------|
| Prodej nemovitosti (zdroj: katastr) | 12.12.2024 | od 2,4 do 2,6 mil. Kč | |
| Prodej nemovitosti (zdroj: katastr) | 12.12.2024 (po 63 d.) | 2 400 000 Kč Číslo řízení: V-5592/2024-708 | -590 000 Kč (-20%) |
| + Stažení inzerátu | 09.10.2024 (po 188 d.) | 2 990 000 Kč | |
| Zlevněno | 04.04.2024 (po 107 d.) | 2 990 000 Kč za nemovitost; info v RK, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu | -100 000 Kč (-3%) |
| Zlevněno | 19.12.2023 (po 52 d.) | 3 090 000 Kč za nemovitost; včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu | -300 000 Kč (-9%) |
| * Vytvoření inzerátu | 28.10.2023 | 3 390 000 Kč za nemovitost; info v RK, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu | |

Úprava koeficientem

| Původní cena | Výsledná úprava ceny | Upravená cena |
|--------------------------|------------------------------|--------------------------|
| 2 400 000 Kč | 1.00 % | 2 424 000 Kč |
| 12 000 Kč/m ² | tj. 24 000 Kč/m ² | 12 120 Kč/m ² |

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 26.02.2025

valuo

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění, znalečné účtuji dokladem č. faktura 22/2025.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 008331/2025.

V Brně 27.2.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.15.0.