

ZNALCKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-20123

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům Břežany

Katastrální údaje: Kraj Jihomoravský, okres Znojmo, obec Břežany, k.ú. Břežany u Znojma

Adresa nemovité věci: č.p. 149, 671 65 Břežany

OBJEDNAVATEL: Insolvenční společnost v.o.s.

Adresa objednatele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Insolvenční řízení č. j. KSBR 27 INS 2069/2019 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

1 710 000 Kč

Datum místního šetření: 14.5.2019

Stav ke dni:

30.5.2019

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 9

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 06.08.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 33 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 149 Břežany, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství a pozemku parc. č. St. 225/2, vše v kat. území Břežany u Znojma, obec Břežany, část obce Břežany, okres Znojmo, zapsáno na LV 16.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) 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 věci a určí se porovnáním.

2) 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.

Přehled podkladů

Objednávka Insolvenční společnosti v.o.s. k vypracování znaleckého posudku na uvedenou nemovitou věc uvedenou pod č.j. KSBR 27 INS 2069/2019.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 14.5.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Informace od dlužnice.

Kopie odhadu.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

Místopis

Obec Břežany se nachází v Jihomoravském kraji, cca 22 km severovýchodně od města Znojmo, cca 25 km jižně od města Moravský Krumlov a cca 26 km severozápadně od města Mikulov. Jedná se o obec s rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. V obci se dále nachází pošta. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v severovýchodní zastavěné části obce Břežany č.p. 149 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Břežany, u pošty“ se nachází cca 650 m od oceňované nemovité věci.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna		☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☒ voda	☒ / ☐ kanalizace	Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):			☐ MHD		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):			☐ železnice		
Poloha v obci:			☒ autobus		
			☒ dálnice/silnice I. tř.		
			☒ silnice II.,III.tř.		
Přístup k pozemku			okrajová část - zástavba RD		
			☒ zpevněná komunikace		
Přístup přes pozemky:			☐ nezpevněná komunikace		
3669/23			Obec Břežany, č. p. 103, 67165 Břežany		

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a kamenná, její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Fasáda domu je zateplená. Dům není podsklepený. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem. Stáří budovy je cca 90 let. Okna domu jsou plastová. Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře domu jsou dřevěné plné. K domu patří oplocená zahrada a vestavěná garáž s plechovými vraty. Oplocení je drátěné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

Dům je dispozičně řešen jako 5+1. Vnitřní dveře domu jsou dřevěné plné a posuvné. Koupelna je s vanou. WC je samostatně. Podlahy jsou pokryté PVC, keramickou dlažbou a koberci. Obklady jsou keramické. Dům je od roku 2005 průběžně rekonstruován. Dům je určen k modernizaci a částečné rekonstrukci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, kanalizace, plynovodu a studny. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění domu je kamny a přímotopy. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na pozemku parc. č. St. 33 stojí stavba rodinného domu č.p. 149. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 412 m². Pozemek parc. č. St. 225/2 navazuje na stavební pozemek parc. č. St. 33 a tvoří s ním jeden funkční celek. V katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 145 m². Pozemky jsou rovinaté, travnaté a udržované. Pozemky jsou oploceny drátěným plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, studna (nefunkční), zahradní sklepy a zděný chlév. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 3669/23 ve vlastnickém právu obce Břežany.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a studna. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Príslušenstvím nemovité věci je oplocení, chlév a sklepy. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 14.5.2019 za účasti vlastníka. Bylo umožněno vnitřní ohledání. Byl předložen odhad.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- 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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

OBSAH

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemek Břežany

2. Porovnávací hodnota

- 2.1. Rodinný dům č.p. 149 Břežany

OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Břežany

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Oleksovice, zdroj: www.sreality.cz - ID: D3131BL046				
Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Oleksovice. Celková plocha pozemku je 1 131 m ² . IS jsou na hranici pozemku. Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
780 810	1 131	690,37	0,86	593,72

Název: Kadov, zdroj: www.sreality.cz - ID: 00019				
Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Kadov. Celková plocha pozemku je 1 036 m ² . IS jsou na hranici pozemku. Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,95	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
690 000	1 036	666,02	0,81	539,48

Název: Skalice, zdroj: www.sreality.cz - ID: N79006				
Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Skalice. Celková plocha pozemku je 1 585 m ² . IS jsou na hranici pozemku. Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			0,95	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 200 000	1 585	757,10	0,81	613,25

Zjištěná průměrná jednotková cena	582,15 Kč/m²
--	--------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita sračka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 33	412	582,00		239 784
zastavěná plocha a nádvoří	St. 225/2	145	582,00		84 390
Celková výměra pozemků		557	Hodnota pozemků celkem		324 174

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 149 Břežany

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	557,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita sračka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Pravice	
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Pravice. Jedná se o řadovou, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová a dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 2 292 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod a plynovod. Vytápění budovy je ústřední plynové. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a hospodářská budova. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	2 292,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,05	
K3 Poloha	0,95	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05	
K6 Celkový stav	1,10	
K7 Vliv pozemku	0,85	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
1 850 000 Kč	0,93	1 720 500 Kč

Zdroj: www.sreality.cz - ID: 00645

Název: Rodinný dům Miroslav

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Miroslav. Jedná se o řadovou, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 301 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 233 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Vytápění budovy je ústřední plynové. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, dílna, garáž a stodola. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 301,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,85
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95
K6 Celkový stav	1,20
K7 Vliv pozemku	1,05
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Cena
1 599 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,97



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
N80596

Upravená cena
1 551 030 Kč

Název: Rodinný dům Litobratřice

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Litobratřice. Jedná se o řadovou, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 703 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 163 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod a plynovod. Vytápění budovy je ústřední plynové. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a hospodářské přístavky. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 703,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,05
K7 Vliv pozemku	0,95
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Cena
1 800 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
1848282716

Upravená cena
1 710 000 Kč

Název:	Rodinný dům Lechovice		
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Lechovice. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 129 m ² . Dům je po rekonstrukci. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu a vodovod. Vytápění budovy je ústřední elektrické. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a stodola. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	1 129,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	 Zdroj: www.sreality.cz - ID: 3510345308
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		0,95	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,05	
K6 Celkový stav		0,85	
K7 Vliv pozemku		0,95	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		0,95	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
2 400 000 Kč	0,77	1 848 000 Kč	

Minimální jednotková porovnávací cena	1 551 030 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 707 383 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 848 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	1 707 383 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	1 707 383 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Břežany

324 174,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 149 Břežany

1 707 383,- Kč

Porovnávací hodnota

1 707 383 Kč

Hodnota pozemku

324 174 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 31 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 4, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

Obvyklá cena

1 710 000 Kč

slovy: Jedenmilionsedmsetdesettisíc Kč

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností navrhuje stanovit cenu obvyklou pozemku parc. č. St. 33 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 149 Břežany, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství a pozemku parc. č. St. 225/2, vše v kat. území Břežany u Znojma, obec Břežany, část obce Břežany, okres Znojmo, zapsáno na LV 16 v objektivní zaokrouhlené výši **1.710.000,- Kč.**

V Praze 06.08.2020

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Znalecká doložka:	Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Ing. Petra Vaňková Jakub Chrástěcký Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
------------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-20123 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 16	2
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	4
Snímek ortofotomapy	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.04.2019 16:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: ksbr 27 ins 2069/2019 pro Insolvenční společnost v.o.s.

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 593842 Břežany

Kat.území: 614921 Břežany u Znojma

List vlastnictví: 16

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Simandlová Jana, č.p. 149, 67165 Břežany

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra (m2)

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 33

412 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Břežany, č.p. 149, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 33

St. 225/2

145 zastavěná plocha a nádvoří

zboženiště

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- k zajištění pohledávek v celkové výši Kč 1.130.000,00 s příslušenstvím

- k zajištění veškerých budoucích pohledávek do celkové výše Kč 1.130.000,00, které mohou vzniknout do 31.12.2033

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 225/2, Parcela: St. 33

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 3902973033/1 ze dne 10.12.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.12.2008.

V-7325/2008-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 15.12.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.12.2004.

V-5531/2004-713

Pro: Simandlová Jana, č.p. 149, 67165 Břežany

o Smlouva kupní ze dne 12.10.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.10.2007.

V-5685/2007-713

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.04.2019 16:15:02

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 593842 Břežany
Kat.území: 614921 Břežany u Znojma List vlastnictví: 16
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Pro: Simandlová Jana, č.p. 149, 67165 Břežany
o Dohoda o narovnání ze dne 31.03.2010.

RČ/IČO

Z-3587/2010-713

Pro: Simandlová Jana, č.p. 149, 67165 Břežany

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 Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 12.04.2019 16:34:32













