

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POŘADOVÉ DLE EVIDENCE ZNALCE:

695 – 25/ 2025

ČÍSLO POLOŽKY DLE ELEKTRONICKÉ EVIDENCE:

011816 / 2025



Rodinný dům č.p. 302, obec Lednice - pohled



pozemek p.č. 754, k.ú. Lednice na Moravě – orto foto mapa

Předmět znaleckého posudku:

obvyklá cena nemovitých věcí:

- pozemku p.č. 754 a stavby rodinného domu č.p. 302, která je součástí pozemku p.č. 754, vše s příslušenstvím, zapsané na LV č. 10001, v k.ú. Lednice na Moravě, obec Lednice, okres Břeclav.

Ocenění je provedeno k datu: **28.2.2025**

Zadavatel znaleckého posudku: Obec Lednice, IČO: 002 83 339
Zámecké náměstí 70, 691 44 Lednice

Číslo jednací zadavatele: není

Posudek vypracoval znalec: **Ing. Jana Nawrathová**
bytem Havlíčkova 508/33, 664 34 Kuřim
tel: 775 571 710
e-mail: jana.nawrathova@gmail.com
datová schránka znalce: 4wbuicm

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

Znalecký posudek přezkoumává jiný znalecký posudek: ne

V Kuřimi dne 6.4.2025

Tento znalecký posudek obsahuje 20 stran včetně 4 strany A4 samostatných příloh a předává se ve třech vyhotoveních (1 x v el. podobě s el. podpisem a 2 x v tištěné podobě)

Číslo vyhotovení: 1

Obsah znaleckého posudku, použité zkratky

A. TITULNÍ STRANA

B. ZADÁNÍ

C. VÝČET PODKLADŮ

D. NÁLEZ

1. *Popis postupu znalce při sběru dat a zpracování dat*
2. *Místopis nemovitých věcí*
3. *Oceňované nemovité věci, výčet staveb, součástí, příslušenství, omezení a práv*
4. *Způsob využívání nemovitých věcí, popis, výměry*

E. POSUDEK

1. *Obvyklá cena nemovitých věcí*
 - Srovnávací hodnota nemovitých věcí – dle RD
 - Srovnávací hodnota nemovitých věcí – dle pozemků

F. ODŮVODNĚNÍ

G. ZÁVĚR

1. *Citace odborných otázek*
2. *Odpověď na zadanou odbornou otázku*
3. *Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost*
4. *Odměna nebo náhrada nákladů znalce*

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA A OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Použité zkratky:

LV	=	list vlastnictví
k.ú.	=	katastrální území
p.č.	=	parcelní číslo
RD	=	rodinný dům
p.č.	=	parcelní číslo
č.p.	=	číslo popisné
1.NP	=	1. nadzemní podlaží (obdobně 2.NP)
1.PP	=	1. podzemní podlaží
TUV	=	teplá užitková voda

Oceňovací vyhláška = Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb., vyhlášky č. 434/2023 Sb. a vyhlášky č. 370/2024 Sb. (oceňovací vyhláška) k provedení zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů a o změně některých zákonů.

Zákon o oceňování majetku = zákon č. 151/1997 Sb., ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č.237/2004 Sb., zákona č.257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č.188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., zákona č. 344/2013 Sb., zákona č. 228/2014 Sb., zákona č. 225/2017 Sb., zákona č. 237/2020 Sb., zákona č. 36/2021 Sb. a zákona č. 284/2021 Sb. o oceňování majetku.

B. ZADÁNÍ

1. Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku

„Jaká je obvyklá cena nemovitých věcí: pozemku p.č. 754 a stavby rodinného domu č.p. 302, která je součástí pozemku p.č. 754, vše zapsané na LV č. 10001, s příslušenstvím v k.ú. Lednice na Moravě, obec Lednice, okres Břeclav k datu ocenění 28.2.2025? “

2. Údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit

Obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí bude použita pro právní úkony zadavatele.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem s vlivem na závěry znaleckého posudku

Nejsou.

4. Zvláštní požadavky zadavatele.

Zadavatel nepožaduje zpracování ceny zjištěné dle oceňovacích předpisů.

C. VÝČET PODKLADŮ

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

- 1.1. Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 10001 ze dne 3.2.2025 pro okres Břeclav, obec Lednice, k.ú. Lednice na Moravě, zdroj: od zadavatele z www.cuzk.cz.
- 1.2. Kopie katastrální mapy, zdroj: www.cuzk.cz.
- 1.3. Technicko-ekonomické atributy stavby RD dle KN, zdroj: www.cuzk.cz.
- 1.4. Výsledky místního šetření dne 28.2.2025 za účasti zástupce obecního úřadu pana Schalenbergera.
- 1.5. Fotodokumentace zhotovená znalcem při místním šetření dne 28.2.2025.
- 1.6. Územní plán obce Lednice, zdroj: <https://www.lednice.cz/>
- 1.7. Mapa s vyznačením rizika povodně. Údaje byly čerpány na <https://voda.gov.cz/?page=zaplavova-uzemi-mapa>
- 1.8. Valuo Profi – portál nabídkových cen nájmu v ČR.
- 1.9. Malý lexikon obcí ČR, vydaný ČSÚ, platný k datu ocenění.
- 1.10. Oceňovací vyhláška.
- 1.11. Zákon o oceňování majetku.
- 1.12. K měření bylo použito ocelové svinovací pásmo 10,0 m a laserový dálkoměr Leica DISTO TM D2.

D. NÁLEZ

1. Popis postupu znalce při sběru a zpracování dat:

Znalec provedl osobně místní šetření, prohlídku nemovitých věcí, měření potřebných veličin, ohodnocení stavu a stáří staveb, příslušenství a vznesl dotazy na zástupce vlastníka. Věřitelnost technických informací sdělených účastníky místního šetření byla znalcem posuzovaná odborným odhadem, ostatní informace byly převzaty jako podklady od zadavatele.

2. Místopis nemovitých věcí

Obec Lednice se nachází v Jihomoravském kraji, v okrese Břeclav. Leží v dojezdové vzdálenosti cca 55 km jižně od města Brna a 10 km od okresního města Břeclav. Nejbližšími městy jsou město Valtice s dojezdovou vzdáleností 8 km a město Mikulov západně, s dojezdovou vzdáleností 14 km.

Lednice disponuje rozšířenou vybaveností, je zde obecní úřad, pošta, základních sítí obchodů a služeb, dále má obec služebnu obecní policie. V obci se nachází základní škola a mateřská škola, zahradnická fakulta MENDELU, dále kulturní a sportovní zařízení. V místě je zdravotní středisko, restaurace a ubytovací zařízení.

Obec Lednice má veřejné rozvody plynu, elektro, vody a kanalizace.

Obec Lednice je známá především díky Lednicko-valtickému areálu, který je zapsán na seznam světového dědictví UNESCO. Tento region je atraktivní pro turisty. Obec Lednice má lázeňský areál

Podle Malého lexikonu obcí ČR 2024, k datu 1.1.2025 vydaného ČSÚ má obec Lednice 2.257 obyvatel.

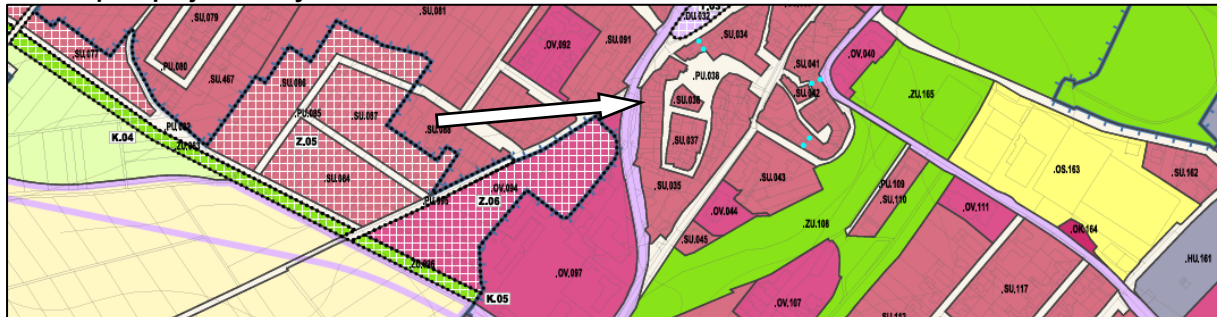
Předmětem ocenění jsou RD č.p. 302 a pozemek p.č. 754 v k.ú. Lednice na Moravě, v obci Lednice. Rodinný dům je postavený na jihovýchodním okraji obce, v lokalitě je převažující zástavbou rodinných domů, lokalita je klidná, přístupová komunikace je málo frekventovaná. Do obce zajíždí autobusová doprava, železnice zde není. MHD. Nejbližší zastávka autobusu je cca 580 m od RD. Obecní úřad je v docházkové vzdálenosti 550 m.

Územní plán platný:



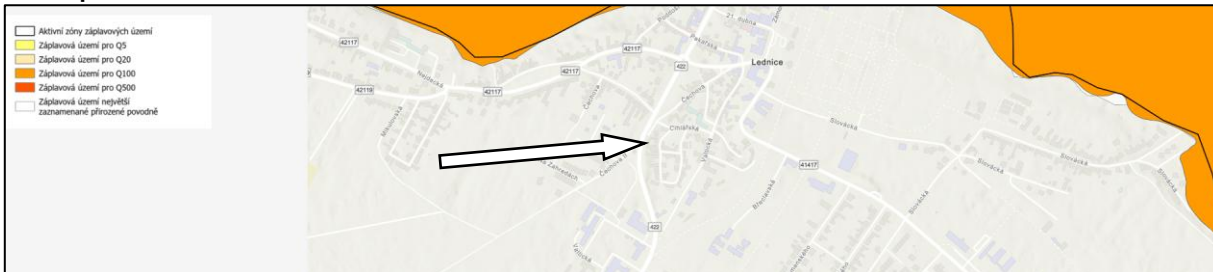
Pozemek p.č. 754 a stavba RD č.p. 302 k.ú. Lednice na Moravě se nachází ve stabilizované ploše Br – jedná se o stabilizovanou plochu pro bydlení. Rodinný dům je postavený jako řadový krajní a tvoří s okolní zástavbou souvislou uliční frontu. V lokalitě nejsou k datu ocenění schváleny změny využití území, které mají vliv na obvyklou cenu nemovitých věcí ani nájemné nemovitostí.

Územní plán projednávaný:



Pozemek p.č. 754 a stavba RD č.p. 302 k.ú. Lednice na Moravě se dle návrhu neschváleného územního plánu obce nachází ve stabilizované ploše SU. 035 – jedná se o stabilizovanou plochu pro bydlení – plochy smíšené obytné venkovské. Údaje z návrhu nového územního plánu jsou posuzovány pouze pro posouzení výhledů ke změnám v lokalitě.

Riziko povodně:



Oceňované pozemky a stavby se nachází mimo lokality se rizikem výskytu povodně. Údaje byly čerpány na <https://voda.gov.cz/?page=zaplavova-uzemi-mapa>

3. Oceňované nemovité věci, výčet staveb, součástí, příslušenství, omezení a práv

Úkolem znalce je provést znalecký posudek obvyklé ceny nemovitých věcí: zapsaných na LV č. 10001 v k.ú. Lednice na Moravě, obec Lednice, okres Břeclav k datu 28.2.2025.

Obsahem ocenění jsou tedy:

1. Pozemek p.č. 754
2. Rodinný dům č.p. 302 včetně příslušenství

LV část B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B:

Na výpisu z LV č. 10001 v části „B“ nejsou zapsána věcná práva, k oceňovaným pozemkům a stavbě.

LV část C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B:

Na výpisu z LV č. 10001 v části „C“ není zapsáno toto věcné právo:

Zajištění přístupu:

Pozemek p.č. 754 je přístupný z veřejné komunikace na pozemku p.č. 759/1, který je ve vlastnictví Obce Lednice. Přístup jako právně zajištěný.

Jiné:

Z plochy pozemku p.č. 754 je přístup do dvou staveb zemních sklepů, které jsou příslušenstvím stavby rodinného domu č.p. 302. Tyto stavby nejsou na pozemku výtýčeny, jedná se o podzemní stavby, tedy nejsou ani zapsány v katastru nemovitostí ani zakresleny v katastrální mapě. Odhadem svou zastavěnou plochou zasahují pod úroveň terénu sousedního pozemku p.č. 741/1, který je ve vlastnictví Obce Lednice. Pozemek je zapsán jako ostatní plocha ostatní komunikace, je zatravněný a jedná se o zelený pás ležící podél komunikace. Přesná poloha zemních sklepů není zaměřena.

Pozemek p.č. 754, stavba rodinného domu č.p. 302 a zejména vedlejší stavby **jsou kontaminovány odpadem**, původní uživatel zanesl nemovitosti bezcennými věcmi, které tvoří velké množství odpadu. Likvidace tohoto odpadu přináší vlastníku stavby náklady na jeho likvidaci.

4. Způsob využívání nemovitých věcí, popis, výměry

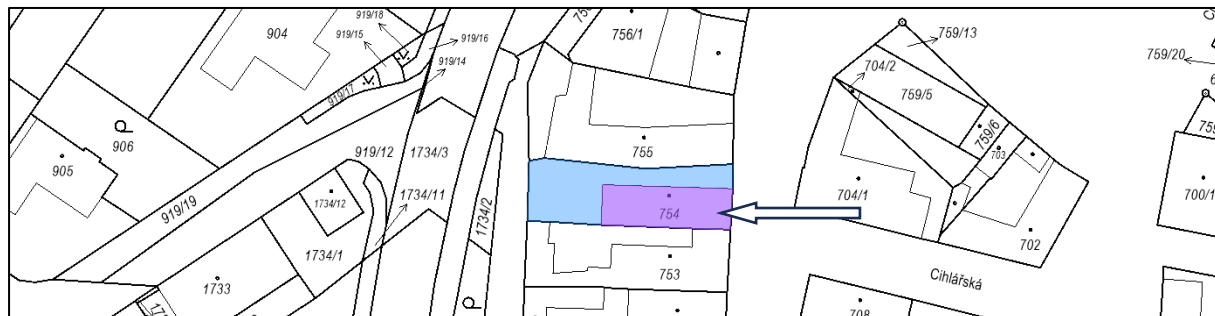
4.1 Pozemek

Dle výpisu z katastru nemovitostí na LV č. 10001 pro k.ú. Lednice na Moravě, obec Lednice, okres Břeclav jsou nemovité věci zapsány takto:

Parcelní číslo	List vlastnictví číslo	Druh pozemku	Výměra (m ²)	Způsob využití	Způsob ochrany
p.č. 754	LV č. 10001	zastavěná plocha a nádvoří	256		
Výměra pozemků celkem:			256 m²		

Pozemek p.č. 754 je z části zastavěn stavbou rodinného domu č.p. 302. Zbývající plochy jsou užívány jako dvorek vedle a za RD. Na pozemku dvora jsou postavené vedlejší stavby, která jsou užívány ke skladování. Na tyto vedlejší stavby navazují 2 stavby zemních sklepů. Tyto stavby nejsou na pozemku vytýčeny, odhadem svou zastavěnou plochou zasahují pod úroveň terénu sousedního pozemku p.č. 741/1 k.ú. Lednice na Moravě, obec Lednice, okres Břeclav. Na pozemku p.č. 754 jsou venkovní úpravy, nejsou zde trvalé porosty.

Rodinný dům je postavený v rovinatém terénu, který na západní straně sousedí s pozemky komunikací. Část pozemku p.č. 754 a tyto komunikace včetně zatravněné plochy pomocných pozemků komunikace jsou výškově cca více než 3m nad úrovní pozemku p.č. 754. V tomto zvýšeném terénu jsou umístěny dva sklepy, které tvoří příslušenství rodinného domu.



Kopie katastrální mapy v obci Lednice – pozemek p.č. 754 – modré podbarvení

4.2 Rodinný dům

Rodinný dům je postavený pozemku p.č. 754 (RD je součástí pozemku) v obci Lednice, k.ú. Lednice na Moravě. Jedná se o rodinný dům postavený v řadové zástavbě jako krajní.

RD je nepodsklepený, jednopodlažní, se šikmou střechou. Do půdního prostoru byl přístup z venkovního prostoru. S ohledem na havarijní stav nemovitosti nebyl vstup do půdního prostoru stavby pro znalce možný.

Dispozice:

1.NP: - kuchyně, koupelna s WC, 3x pokoj z toho 1 x pokoj průchozí

podkroví: - stavebně neupravené pro bydlení, s ohledem na havarijní stav části stropních konstrukcí nevyužitelné

Stavba RD je odhadem znalce více než 90 let stará, dle výsledků místního šetření se stavba nachází v havarijním stavu a je vhodná spíše k odstranění než k rekonstrukci.

Stavba není dlouhodobě užívána, není temperována, a mnoho let má významně zanedbávanou údržbu. Zdivo je poškozeno vzliňající vlhkostí, omítky a obklady opadávají, sociální zařízení je nefunkční a vykazuje vysoké

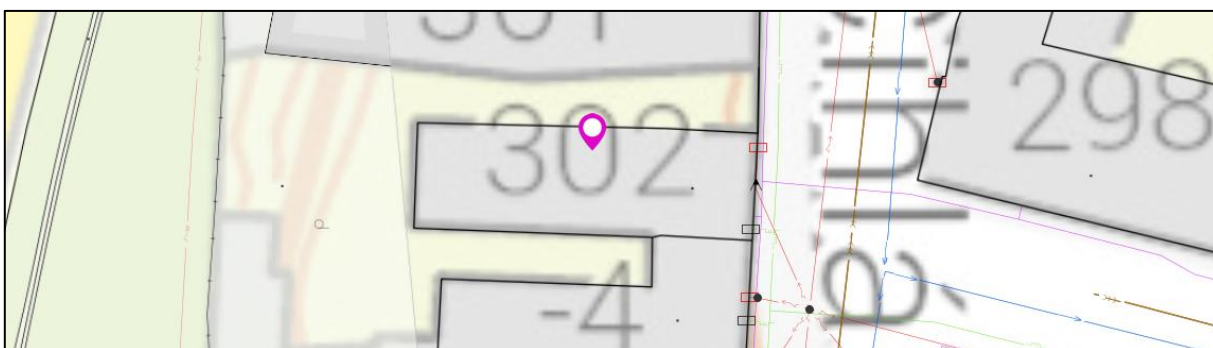
morální opotřebení. V pokoji s okny do ulice jsou ve zdivu patrné významné trhliny. Statické posouzení stavby není provedeno, ale stáří konstrukcí a jejich stav zjevně svědčí o blížícím se konci životnosti.

V průběhu let bylo ve stavbě vyměněno 1x okno za plastové a byla zde umístěna lokální topidla plynová, dále provedena přeložka střešní krytiny, oplechování a nové dřevěné podbití cca odhadem stáří této rekonstrukce 15 let. Přesto s ohledem na stav ostatních konstrukcí stavby RD nedošlo k významnému zhodnocení stavby těmito úpravami.

Vybavenost stavby RD:

Číslo	Konstrukce	Popis
1	Základy	Podstandardní základové konstrukce bez izolací proti zemní vlhkosti
2	Zdivo	Zděné zdivo 0,5 m, odhadem smíšené, v pokoji s okny do ulice značně poškozené trhlinami
3	Stropy	Standardní dřevěné, s rovnými podhledy a v jednom pokoji s viditelným trémovým stropem
4	Střecha	Standardní dřevěný krov, sedlová střecha
5	Krytina	Standardní krytina pálená
6	Klempířské konstrukce	Standardní z pozinkovaného plechu
7	Vnitřní omítky	Omítky standardní z části poškozené plísní, vlhkostí, nebo odpadané
8	Fasádní omítky	Omítky standardní horší stav, místy opadané či s trhlinami
9	Vnější obklady	Chybí
10	Vnitřní obklady	Standardní bělinové, místa opadané, vysoké morální opotřebení se zanedbanou údržbou
11	Schody	chybí
12	Dveře	Standardní vysoké morální opotřebení
13	Okna	Standardní dřevěná dvojitá, 1 x okno plastové s dvojskly
14	Podlahy obyt. místností	Podstandardní PVC, poškozené, vysoké morální opotřebení
15	Podlahy ostat. místností	Standardní dlažby, PVC poškozené, vysoké morální opotřebení
16	Vytápění	Pouze temperování 3 pokojů lokálními plynovými topidly, v obývacím pokoji je navíc krb. Ostatní prostory přímo temperovány nejsou.
17	Elektroinstalace	230 V, rozvody hliníkové
18	Bleskosvod	Chybí
19	Rozvod vody	Standardní
20	Zdroj teplé vody	El. bojler umístěný v koupelně – dožitý nefunkční stav
21	Instalace plynu	Standardní
22	Kanalizace	Standardní
23	Vybavení kuchyně	Standardní plynový sporák s el. troubou, vysoké morální opotřebení
24	Vnitřní vybavení	Umývadlo a sprchový kout, vysoké morální opotřebení
25	Záchod	Standardní splachovací WC vysoké morální opotřebení
26	Ostatní	Pouze krb

RD je napojen na veřejné rozvody elektro, kanalizace a vody a plynu.



Dle CUZK technické mapy jsou rozvody vedeny takto: (elektro - červené, plyn rozvody - zelené, voda rozvody – modré a kanalizace rozvody - hnědé).

Zastavěné plochy:

$$1.NP: \quad = 18,60 * 5,80 \quad = \quad 107,88 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor:

$$1.NP: \quad = 107,88 * 3,00 \quad = \quad 323,64 \text{ m}^3$$

$$\text{Zastřešení:} \quad = 107,88 * 2,50 * 0,5 \quad = \quad 134,85 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor – celkem:} \quad = \quad 458,49 \text{ m}^3$$

Započitatelné podlahové plochy:

Číslo	Místnost	Plocha místnosti	koeficient	Započtená plocha
1.NP				
1	kuchyně	8,90	1,00	8,90
2	koupelna s WC	4,62	1,00	4,62
3	pokoj	11,76	1,00	11,76
4	pokoj průchozí	29,02	1,00	29,02
5	pokoj s okny do ulice	23,08	1,00	23,08
1.NP celkem		77,38		77,38
RD - Započitatelná plocha celkem v m²				77,38

Příslušenství odhadem:

Stav vedlejších staveb a kontaminace odpadem neumožnila znalci přesné zaměření staveb. Hodnota vedlejších staveb nemá na obvyklou cenu stavby RD a pozemků pozitivní vliv, spíše nemovitost zatěžuje.

Vedlejší stavby:

Na pozemku p.č. 754 ve dvoře jsou dřevěné jednostranně obíjené přístřešky převážně dispozičně otevřené do dvora, stavby jsou provedené neodborně, s vysokým stavebnětechnickým opotřebením a výrazně zanedbanou údržbou. Dále jsou stavby zaneseny odpady.

Zemní sklep I:

Na pozemku p.č. 754 ve dvoře je z prostorů vedlejších staveb přístupný hloubený zemní sklep, který zjevně se nachází pod úrovní terénu sousedního pozemku p.č. 741/1. Jedná se o klenutý sklep cihelný s hliněnou podlahou a cihelným přístupovým schodištěm.

$$\text{Zastavěná plocha:} = (6,17 * 3,40) + (4,25 * 2,30) = 30,75 \text{ m}^2$$

$$\text{Podlahová plocha:} = (5,27 * 2,50) + (3,35 * 1,40) = 17,86 \text{ m}^2$$

Světlá výška 1,90 m

$$\text{Obestavěný prostor:} = (6,17 * 3,40) * (1,9 - 0,3 + 0,15) + (4,25 * 2,30 * 1,9) = 55,28 \text{ m}^3$$

Zemní sklep II:

Na pozemku p.č. 754 ve dvoře je z prostorů vedlejších staveb přístupný hloubený zemní sklep, který zjevně se nachází pod úrovní terénu sousedního pozemku p.č. 741/1. Jedná se o klenutý sklep cihelný s hliněnou podlahou.

$$\text{Zastavěná plocha:} = (4,96 * 3,70) = 18,35 \text{ m}^2$$

$$\text{Podlahová plocha:} = (4,06 * 2,80) = 11,37 \text{ m}^2$$

Světlá výška 2,35 m

$$\text{Obestavěný prostor:} = (18,35 * 2,05 + 0,15) = 37,77 \text{ m}^3$$

Venkovní úpravy:

Na pozemku p.č. 754 jsou tyto venkovní úpravy:

- oplocení na západní hranici pozemku (dřevěné s betonovými sloupky),
- plotová vrata v uliční čáře plechová
- zpevněné ploch dlážděné i z monolitického betonu
- přípojky inženýrských sítí (elektro, voda, plyn a kanalizace).

E. POSUDEK

Definice ceny:

Obvyklá cena: Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Tržní hodnota: Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Srovnávací hodnota dle sjednaných cen: Srovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena cenovým porovnáním s realizovanými cenami při prodeji obdobných nemovitých věcí v této lokalitě či podobných lokalitách. Příslušenství oceňovaných nemovitých věcí jako jsou vedlejší stavby, studny, venkovní úpravy a trvalé porosty nemají obvykle podstatný vliv na výši obvyklé ceny, nebude tedy pro ně samostatně zpracována srovnávací hodnota, pouze budou zohledněny při stanovení celkové srovnávací hodnoty.

Cena zjištěná: Cena zjištěná stavby je zpracována dle oceňovacích předpisů, zákona o oceňování a oceňovací vyhlášky. Jedná se o cenu stanovenou nákladovým způsobem (v cenách bez DPH). Takto stanovená hodnota stavby, je pro přiblížení se k tržní hodnotě dle oceňovacích předpisů indexována a to indexem polohy a indexem trhu, které reprezentují vlivy formující tržní prostředí a atraktivitu stavby v dané poloze a na trhu nemovitých věcí.

Stanovení podlahové plochy u oceňovaných a srovnávacích nemovitostí

Započítatelná plocha je stanovena dle metodiky oceňování nemovitostí bankovními ústavami takto:

- obytné místnosti a místnosti související přímo s obytným prostorem 100 % podlahové plochy
- komory mimo byt, sklepní místnosti (využitelné ke skladování) 50 % podlahové plochy
- sklepní místnosti (nevyužitelné ke skladování) 10-30 % podlahové plochy dle stavu (mimo zemní sklepy)
- garáže a parkovací plochy v RD (průjezdy a podobně) – 0 % podlahové plochy (jsou hodnoceny jako příslušenství)

Započítatelná plocha odvozená ze zastavěné plochy podlaží (v případě že nelze provést měření) takto:

- obytné místnosti a místnosti související přímo s obytným prostorem 75 % zastavěné plochy
- podkroví obytné prostory 60-75 % dle tvaru zastřešení vikýřů a odhadu znalce
- komory mimo byt, sklepní místnosti (využitelné ke skladování) 37,5 % zastavěné plochy (mimo hospodářské části stavby)
- sklepní místnosti (nevyužitelné ke skladování) 7,5 až 20 % zastavěné plochy dle stavu (mimo zemní sklepy)
- garáže a parkovací plochy v RD (průjezdy a podobně) – 0 % podlahové plochy (jsou hodnoceny jako příslušenství)

Stav vedlejších staveb a kontaminace odpadem neumožnila znalci přesné zaměření staveb.

Hodnota vedlejších staveb nemá na obvyklou cenu stavby RD a pozemků pozitivní vliv, spíše nemovitost zatěžuje, nebude tedy stanovena.

Zemní sklepy jsou při stanovení obvyklé ceny hodnoceny jako příslušenství mírně zvyšující hodnotu nemovitých věcí.

1. Obvyklá cena nemovitých věcí – RD, pozemků a příslušenství

Pro stanovení srovnávací hodnoty nemovitých věcí byly zjišťovány ceny již uskutečněných obdobných převodů nemovitých věcí v lokalitě a obdobných lokalitách. Pro získání potřebných informací byla použita databáze znalce a cenové údaje katastru nemovitostí z let 2023-2025.

1.1 Srovnávací hodnota pro ocenění RD a pozemků ve funkčním celku vč. příslušenství

Srovnávací nemovité věci realizované ceny:

1.	  	cena	2.880.000 Kč
		datum	Realizovaná cena 3.9.2024 Číslo vkladu: V-5185/2024-704 Prodej podílu 18/20
		velikost a typ RD	RD 2+1 zděný, nepodsklepený, jednopodlažní, šikmá střecha, stojící jako krajní v řadové zástavbě
		obec:	obec Lednice, k.ú. Lednice na Moravě
		ulice:	Václavkova
		poloha:	Poloha vzdálenější od centra obce, bez blízkosti rušnější komunikace
		stavební stav. stáří:	RD stáří obdobné, stav výrazně lepší vybavenost lepší údržba, stavba k celkové rekonstrukci
		vybavení, příslušenství:	ÚT s plynovým kotlem, standardní WC koupelna, kuchyně, morální opotřebením, vedlejší stavba, srovnatelné pozemkové zázemí, bez významných technických vad, umožňující rekonstrukci
		napojení na inž. sítě:	Elektro, kanalizace, voda, plyn
		zastavěná plocha:	- m ²
celk. výměra pozemků:	280 m²		
započitatelná plocha:	74,4 m²		
jednotková realizovaná cena	38.710 Kč/m²		
2.	   	cena	2.500.000 Kč
		datum	Realizovaná cena 6.2.2023 Číslo vkladu: V-3477/2025-703
		velikost a typ RD	RD 3+1 zděný, nepodsklepený, šikmá střecha, jednopodlažní, řadový krajní, malé pozemkové zázemí
		obec:	obec Lednice, k.ú. Lednice na Moravě
		ulice:	Mikulovská
		poloha:	Obdobná lokalita, rušná komunikace před RD, pozemek srovnatelný
		stavební stav. stáří:	Stavební stav lepší, obdobné stáří, stavba k celkové rekonstrukci, vybavenost standardní, bez významných technických vad, umožňující rekonstrukci
		vybavení, příslušenství:	Standardní vybavenost, vytápění lokální plynové, menší pozemkové zázemí
		napojení na inž. sítě:	Elektro, voda, plyn a kanalizace
		zastavěná plocha:	- m ²
celk. výměra pozemků:	166 m²		
započitatelná plocha:	64 m²		
jednotková realizovaná cena	39.063 Kč/m²		

3.		cena	2.999.000 Kč
		datum	Realizovaná cena 19.10.2023 Číslo vkladu: V-5894/2023-704
		velikost a typ RD	RD 4+1 zděný, nepodsklepený, šikmá střecha, jednopodlažní, velká hospodářská část, garáž
	obec:	obec Lednice, k.ú. Lednice na Moravě	
	ulice:	Mikulovská	
	poloha:	Obdobná lokalita, rušná komunikace oddělená pásem zeleně	
	stavební stav. stáří:	Stavební stav lepší, obdobné stáří, stavba k celkové rekonstrukci, vybavenost standardní, bez významných technických vad, umožňující rekonstrukci	
	vybavení, příslušenství:	Standardní vybavenost, vytápění lokální plynové, výrazně větší pozemkové zázemí, garáž	
	napojení na inž. sítě:	Elektro, voda, plyn a kanalizace	
	zastavěná plocha:	152 m ²	
	celk. výměra pozemků:	450 m ²	
	započítatelná plocha:	114 m ²	
jednotková realizovaná cena	26.307 Kč/m²		

4.		cena	3.000.000 Kč
		datum	Realizovaná cena 22.3.2023 Číslo vkladu: V-1790/2023-704
		velikost a typ RD	RD 2+1 zděný, nepodsklepený, jednopodlažní, šikmá střecha, stojící jako krajní v řadové zástavbě
	obec:	obec Lednice, k.ú. Lednice na Moravě	
	ulice:	Cihlářská	
	poloha:	Poloha – shodná ulice i poloha	
	stavební stav. stáří:	RD stáří obdobné, stav není podrobně známý, stavba k celkové rekonstrukci	
	vybavení, příslušenství:	Vybavení není podrobně známé, odhadem mírně lepší	
	napojení na inž. sítě:	Elektro, kanalizace, voda, plyn	
	zastavěná plocha:	- m ²	
	celk. výměra pozemků:	291 m ²	
	započítatelná plocha:	81 m ²	
jednotková realizovaná cena	37.037 Kč/m²		

Úprava cen srovnávacích nemovitostí:

č.	realizované ceny	Zap. Plocha	jednotková cena	Indexy									Přepočtená jedn. KC
				Kč	m2	Kč/m2	poloha	pozemek	velikost	tech stav	přísluš.	zdroj	
1	2 880 000	74,4	38 710	0,98	0,99	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	28 543
2	2 500 000	64	39 063	1,02	1,01	0,98	0,80	1,01	1,00	1,08	1,00	1,00	34 262
3	2 999 000	114	26 307	1,00	0,90	1,03	0,80	0,90	1,00	1,03	1,00	1,00	18 160
4	3 000 000	81	37 037	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	1,13	1,00	1,00	33 587
4	Průměr:		35 279										28 638

Index ostatní: u nem č. 1 – zohledňuje právní stav nemovitosti – převod podílu.

Index technický stav u nem č. 1 až 4 – zohledňuje zhoršený stav oceňované stavby odhadem znalce

Vyhodnocení srovnávací metody		
Rozpětí realizovaných cen/ m ² započitatelné plochy - indexovaných	18.160 až 34.262	Kč/m²
Průměrná cena realizovaných cen po úpravě indexy	28.638	Kč/m ²
Stanovená cena za 1m ² započitatelné plochy v oceňované nemovité věci dle odhadu znalce	28.600	Kč/m²
Započitatelná plocha v oceňovaném RD	70,13	m ²
Srovnávací hodnota celkem	2.213.068	Kč
Srovnávací hodnota celkem (zaokrouhleno)	2.210.000	Kč
<p>Po zvážení všech kladů (klidná poloha, blízkost centra, 2x zemní sklep, napojení na všechny inženýrské sítě) a záporů (řadová zástavba úzká, poloha pod svahem komunikace, malé pozemkové zázemí, absence parkování na vlastním pozemku a omezené možnosti parkování v lokalitě na ulici, havarijní stav RD - vhodný k odstranění, méně atraktivní dispozice) nemovitých věcí, vzhledem k celkovému vývoji v tomto segmentu realitního trhu rodinných domů obdobného typu, v lokalitě k.ú. Lednice na Moravě, <u>odhaduji srovnávací hodnotu ve výši 28.600,- Kč/m².</u></p> <p style="text-align: center;"><u>Celková srovnávací hodnota nemovitých věcí činí:</u> 2.100.000,- Kč.</p>		

1.2 Srovnávací hodnota – dle pozemků

Srovnávací nemovité věci realizované ceny i nabídkové ceny:

- Pozemek pro výstavbu RD v obci Lednice** o výměře 650 m², v územním plánu v ploše pro bydlení, přístup po částečně zpevněné úzké komunikaci, inženýrské sítě na hranici pozemku. Nabídková cena 4.200.000,- Kč (zdroj: arci inzerce Valuo Profi) 08/2024, **jednotková nabídková cena činí: 6.462,- Kč.**



Úprava cen srovnávacích nemovitostí:

č.	realizované a nabídkové ceny	Plocha pozemku	jednotková cena	Indexy								Přepočtená jedn. Kč
				Kč	m2	Kč/m2	poloha	-	velikost	inž. sítě	přísluš.	
1.	4 200 000	650	6 462	0,98	1,00	1,12	1,00	1,03	0,90	1,02	1,00	6 706
2.	5 000 000	982	5 092	1,02	1,00	1,15	1,00	1,03	0,90	1,02	1,20	6 777
3.	2 121 000	490	4 329	1,15	1,00	1,10	0,98	1,03	0,90	1,02	1,00	5 074
4.	3 200 000	433	7 390	0,90	1,00	1,10	1,00	1,03	0,90	1,00	1,00	6 782
4	Průměr:		5 818									6 335

Index ostatní: u nem č. 2 – zohledňuje územní plán v místě – plochy pro dopravu.

Vyhodnocení srovnávací metody	
Rozpětí realizovaných cen/ m ² plochy pozemků - indexovaných	5.074 až 6.782 Kč/m²
Průměrná cena realizovaných cen po úpravě indexy	6.335 Kč/m ²
Stanovená cena za 1m ² započitatelné plochy v oceňované nemovité věci dle odhadu znalce	6.500 Kč/m²
Započitatelná plocha v oceňovaném RD	256 m ²
Srovnávací hodnota celkem	1.664.000 Kč
Srovnávací hodnota celkem (zaokrouhлено)	1.660.000 Kč
<p>Po zvážení všech kladů (klidná poloha, blízkost centra, 2x zemní sklep, napojení na všechny inženýrské sítě) a záporů (řadová zástavba úzká, poloha pod svahem komunikace, malé pozemkové zázemí, absence parkování na vlastním pozemku a omezené možnosti parkování v lokalitě na ulici, zastavěný pozemek RD k odstranění) nemovitých věcí, vzhledem k celkovému vývoji v tomto segmentu realitního trhu pozemků obdobného typu, v lokalitě k.ú. Lednice na Moravě, <u>odhaduji srovnávací hodnotu ve výši 6.500,- Kč/m².</u></p> <p><u>Celková srovnávací hodnota nemovitých věcí činí:</u> 1.660.000,- Kč.</p>	

F. ODŮVODNĚNÍ

Dle ustanovení §1c oceňovací vyhlášky je znalec povinen zpracovat zjištěnou cenu nemovitých věcí dle oceňovacích předpisů. Dle zadavatele je požadováno pouze zpracování obvyklé ceny. Zjištěná cena dle oceňovacích předpisů nemá žádný vliv na výši ceny obvyklé, její zpracování zvyšuje náklady na zpracování znaleckého posudku a zadavatel její zpracování nežadá.

Obvyklá cena kontrola postupu ocenění:

V souladu s definicí obvyklé ceny bylo provedeno srovnávací metodou porovnání realizovaných cen obdobných nemovitostí v lokalitě a proveden odhad obvyklé ceny dle odborného úsudku znalce.

Zvolený postup ocenění byl zkontrolován a užití metody a postupy jsou v souladu se znaleckými standardy, oceňovacími předpisy k datu ocenění i metodikou oceňování nemovitostí bankovními ústavy.

Podrobné odůvodnění ocenění je uvedeno v jednotlivých krocích a kapitolách ocenění.

G. ZÁVĚR

G. 1 Citace zadané odborné otázky:

„Jaká je obvyklá cena nemovitých věcí: pozemku p.č. 754 a stavby rodinného domu č.p. 302, která je součástí pozemku p.č. 754, vše zapsané na LV č. 10001, s příslušenstvím v k.ú. Lednice na Moravě, obec Lednice, okres Břeclav k datu ocenění 28.2.2025? “

G. 2.1 Odpověď na zadanou odbornou otázku:

Rekapitulace, odhad obvyklé ceny nemovitých věcí	
Srovnávací hodnota - RD s pozemky a příslušenstvím	2 210 000,00 Kč
Srovnávací hodnota - pozemky s příslušenstvím (či stavbami k odstranění)	1 660 000,00 Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí podle odborného odhadu znalce	2 200 000,00 Kč

Obvyklá cena nemovitých věcí:
pozemku p.č. 754 a stavby rodinného domu č.p. 302, který je součástí pozemku
p.č. 754, vše včetně příslušenství, vše zapsané na LV č. 10001,
k.ú. Lednice na Moravě, obec Lednice, okres Břeclav
k datu 28.2.2025

činí: 2.200.000,00 Kč,
slovy: dva miliony dvě stě tisíc korun českých.

G. 3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

Nejsou.

G. 4 Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla dohodnuta smluvní odměna.

PROHLÁŠENÍ O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA A OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 011816/2025.

V Kuřimi dne 6.4.2025

Ing. Jana Nawrathová

Přílohy:

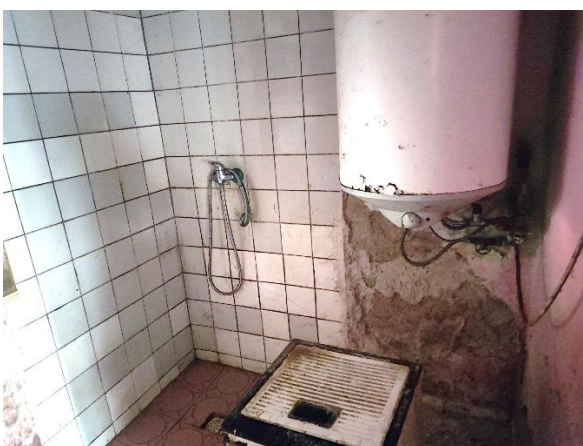
- Fotodokumentace
- Kopie katastrální mapy
- Mapa polohy nemovitosti v obci Lednice
- Výpis z KN, LV č. 10001



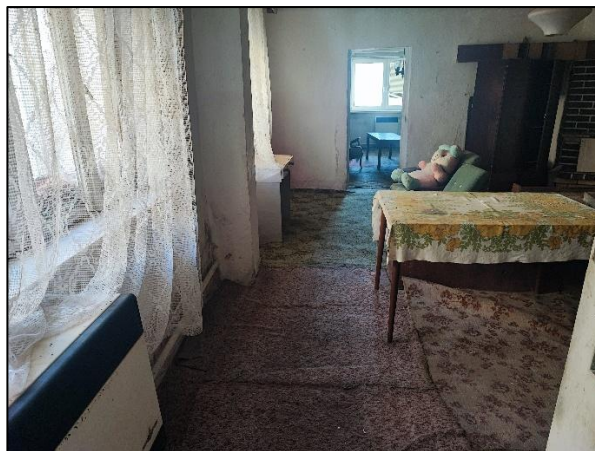
Obr.č. 1,2 RD č.p. 302 k.ú. Lednice na Moravě - pohled uliční a dvorní



Obr.č. 3,4 RD č.p. 302 k.ú. Lednice na Moravě - interiéry kuchyně



Obr.č. 5,6 RD č.p. 302 k.ú. Lednice na Moravě - interiéry koupelna



Obr.č. 7,8 RD č.p. 302 k.ú. Lednice na Moravě - interiéry koupelna s WC



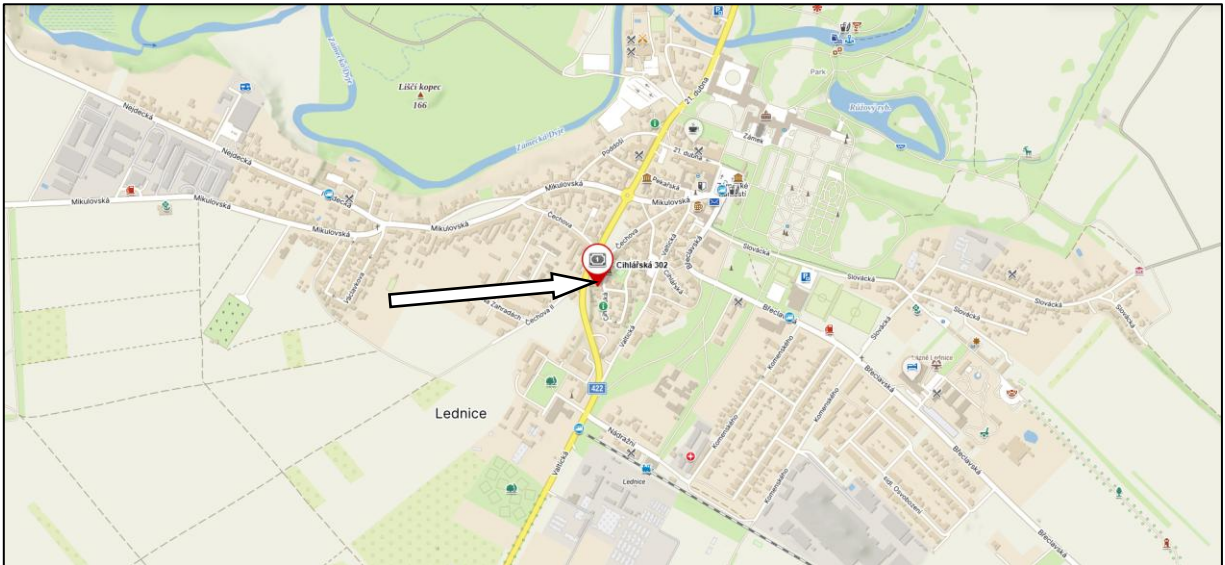
Obr.č. 9,10 Pozemek p.č. 754 k.ú. Lednice na Moravě - pohled a vedlejší stavba ve dvoře



Obr.č. 11,12 Vedlejší stavby na pozemku p.č. 754 k.ú. Lednice na Moravě - pohledy ve dvoře



Obr.č. 13,14 zemní sklepy na pozemku p.č. 754 k.ú. Lednice na Moravě - pohled a vedlejší stavba ve dvoře



Obr.č. 15 Mapa polohy nemovitých věcí v obci Lednice – šipka ukazuje RD č.p. 302 na ulici Cihlářská v obci Lednice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2025 16:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 7 pro Obec Lednice

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584631 Lednice

Kat.území: 679828 Lednice na Moravě

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Obec Lednice, Zámecké náměstí 70, 69144 Lednice	00283339	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
754	256	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Lednice, č.p. 302, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 754					

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 Návrh na zápis ze dne 27.4.1995 dle prgr 1 odst 1
Souhlasné stanovisko OÚ Břeclav ze dne 12.5.1995.

POLVZ:119/1995

Z-3600119/1995-704

Pro: Obec Lednice, Zámecké náměstí 70, 69144 Lednice

RČ/IČO: 00283339

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 Břeclav, kód: 704.Vyhotořil:
Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD

Vyhotořeno: 03.02.2025 16:48:49

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/>.