



ZNALCKÝ POSUDEK

č. 068463/2023

o ceně pozemku parc. č. 602/2, jehož součástí je **stavba rodinného domu č. p. 312**, na ulici K Mohyle míru, dále pozemku parc. č. 601, 602/1 a 603, vše zapsáno na LV č. 679 v k. ú. Prace, obec Prace, okres Brno-venkov, kraj Jihomoravský.



Objednatel posudku:

Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
Exekutorský úřad Brno – město
Lesnická 784/5
613 00 Brno
IČO: 66240697

Účel posudku:

Stanovení ceny obvyklé jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinného v rámci exekuce č. j. 006 EX 1956/18.

Ocenění provedeno k datu:

24. listopadu 2023, k datu místního šetření

Posudek vypracoval:

Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář
provozovna Kabátníkova 2
602 00 Brno
IČO: 255 23 155

Obor/odvětví:

Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

Datum vyhotovení:

5. prosince 2023

Počet stran: 38 (z toho 24 stran příloh)

Vyhotovení č. z celkových 1

Obsah

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
2.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	3
2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	3
2.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ	3
2.4 OSTATNÍ	3
2.5 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ	3
2.6 VÝPOČETNÍ PROGRAMY	3
2.7 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITOSTÍ	4
3. NÁLEZ	4
3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ	4
3.2 MÍSTOPIS	4
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI	4
3.4 ÚZEMNÍ PLÁN STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA	5
3.5 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ	5
3.6 POPIS NEMOVITÉ VĚCI	5
3.7 STANOVENÍ VÝMĚR PRO OCENĚNÍ	6
3.7.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor	6
3.7.2 Podlahová plocha	6
4. POSUDEK	7
4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	7
4.2 OCENĚNÍ CENOU ČASOVOU	8
4.2.1 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění	8
4.2.2 Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem	8
4.2.3 Výpočet ceny příslušenství	8
4.2.4 Stanovení ceny pozemků	10
4.2.5 Rekapitulace ocenění cenou časovou	10
4.3 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM	11
4.3.1 Porovnávací databáze	11
4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty	12
4.4 PRÁVA A ZÁVADY	13
4.4.1 Ocenění věcného břemene	Chyba! Záložka není definována.
4.4.2 Stanovení ročního užítku	Chyba! Záložka není definována.
5. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE	13
5.1 KONTROLA POSTUPU	13
6. ZÁVĚR	14
PŘÍLOHA Č. 1 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ (STR. 1 A 3)	15
PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	25
PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI	26
PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA	27
PŘÍLOHA Č. 5 – POVODŇOVÁ MAPA	CHYBA! ZÁLOŽKA NENÍ DEFINOVÁNA.
PŘÍLOHA Č. 6 – FOTODOKUMENTACE	28
PŘÍLOHA Č. 7A – VZORKY PRO POROVNÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ	35
PŘÍLOHA Č. 7B – VZORKY PRO POROVNÁNÍ RODINNÝCH DOMŮ	29

1. Zadání znaleckého posudku

Úkolem znalce je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podklad pro exekuční řízení č. j. 006 EX 1956/18-395. Předmětem posudku jsou nemovité věci zapsané na LV č. 679 v k. ú. Prace ve vlastnictví povinného pana Michala Krejčího.

Obvyklá cena (resp. tržní hodnota) je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 24. listopadu 2023.

Znalci nebylo umožněno provést místní šetření v interiéru rodinného domu, ocenění je proto provedeno pouze na základě obhlídky zvenčí, přičemž tyto skutečnosti mají vliv na přesnost závěru posudku.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

2.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 679 vyhotovený dne 24. října 2023 pro k. ú. Prace.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Prace z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>.

2.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s obhlídkou a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 24. listopadu 2023. Prohlídka nemovitosti byla provedena bez účasti povinného, který si nevyzvedl dopis o místním šetření, a pouze zvenčí, znalci nebyl umožněn přístup do nemovitosti.

2.4 Ostatní

- Územní plán obce Prace dostupný k datu 5. prosince 2023 na adrese: <https://www.slapanice.cz/platna-upd-prace>
- Povodňová mapa dostupná na adrese: http://dppcr.cz/html_pub/
- Znalecký posudek č. 482-014/2020 ze dne 10. února 2020

2.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku**. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí**. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

2.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

2.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro průzkum trhu a vyhledání relevantních dat byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze znalce, která obsahuje informace o sjednaných cenách a popisy porovnávacích nemovitých věcí.
- **Databáze realitní inzerce:** Sjednané a inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.
- **Cenové údaje získané z katastru nemovitostí**

3. Nález

3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci, zapsané na LV č. 679 pro k. ú. Prace:

- Rodinný dům č. p. 312 – je součástí pozemku parc. č. 602/2
- Pozemek parc. č. 602/2 – zastavěná plocha a nádvoří, 104 m²
- Pozemek parc. č. 601 – zastavěná plocha a nádvoří, 129 m²
Na pozemku stojí stavba Prace, č. p. 246, rod. dům, která není předmětem ocenění.
- Pozemek parc. č. 602/1 – zahrada, 162 m²
- Pozemek parc. č. 603 – zahrada, 792 m²
- Venkovní úpravy na pozemcích parc. č. 602/1, 601 a 603

Vlastník:

Krejčí Michal, K Mohyle míru 312, 66458 Prace

Omezení vlastnického práva: Zástavní právo smluvní

Zástavní práva soudcovská

Zástavní práva z rozhodnutí správního orgánu

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

GPS: 49°8'7.891"N, 16°45'54.980"E

3.2 Místopis

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	939 (Malý lexikon obcí 2022)
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	ZŠ, MŠ
Obchod s potravinami:	Základní nabídka

3.3 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Jižně od centra obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné obecní komunikaci
Konfigurace terénu:	Svažitý k severu
Převládající zástavba:	Převážně řadové rodinné domy
Parkovací možnosti:	Před domem na ulici
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného objektu:	Elektřina, vodovod, kanalizace, plyn

3.4 Územní plán obce Prace

Plochy, ve kterých se oceňované nemovité věci nachází, jsou územním plánem obce Prace definovány jako plochy rodinného bydlení. Výřez z územního plánu města viz příloha č. 4 tohoto posudku.

3.5 Záplavové území

Oceňované nemovité věci se dle povodňového plánu České republiky nenachází v záplavovém území.

3.6 Popis nemovité věci

Rodinný dům je řadový krajní, pravděpodobně nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou s vikýřem a obytným podkrovím. Vzhledem k tomu, že nebylo možné provést místní šetření uvnitř objektu, je pro účely porovnání uvažován vnitřní stav objektu v dobrém stavu vzhledem k dobrému technickému stavu domu, který je patrný obhlídkou zvenčí.

Dle předloženého LV č. 679 pro k. ú. Prace stojí na pozemku parc. č. 601 stavba rodinného domu č. p. 246 (LV č. 710) tato stavba však byla dle skutečného stavu stržena, zůstala zde jen část stavby. Tato stavba není součástí ocenění.

Stavba	Rodinný dům č. p. 312
Základy	Pravděpodobně izolované základové pasy
Zdivo	Zděné z cihelných bloků
Stropy	Rovné
Střecha	Sedlová, pravděpodobně dřevěný krov, bleskosvod instalován
Krytina	Pálené dvoudrážkové tašky
Klempířské konstrukce	Z pozinkovaného plechu
Fasádní omítky	Zateplené
Vnější obklady	Nejsou
Vnitřní omítky	-
Vnitřní obklady	-
Schodiště	-
Dveře	Exteriérové dřevěné
Okna	Dřevěná EURO a střešní
Podlahy	-
Vytápění	-
Zdroj teplé vody	-
Vybavení kuchyní	-
Vnitřní vybavení	-
Přípojky inženýrských sítí	Pravděpodobně elektrina, vodovod, kanalizace, plyn, skutečný stav nelze ověřit
Ostatní	-

Rok výstavby a modernizace	Výstavba dokončena v roce 2007 (dle předchozího znaleckého posudku z r. 2020)
Celkový technický stav	Dům je v dobrém stavebně technickém stavu s mírně zanedbanou údržbou.

Příslušenství	Venkovní úpravy (přípojky, brána, zpevněné plochy, oplocení)
---------------	--

3.7 Stanovení výměr pro ocenění

Výměry byly vypočteny na základě katastrální mapy a odborným odhadem. Podlahová plocha pro cenové porovnání byla stanovena odborným odhadem na základě zastavěné plochy.

3.7.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor

1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část	11,30	8,90	3,00	100,57	301,71
2. část	4,60	0,90	3,00	4,14	12,42
Celkem 1.NP				104,71	314,13

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
zastavěná plocha (obdélník)	11,30	8,90		100,57	
- výška hřebene nad nadezdívkou část 1			2,70		135,77
- výška hřebene nad nadezdívkou část 2			4,00		201,14
Celkem zastřešení					336,91

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	104,71	314,13
Zastřešení vč. podkroví		98,42
Celkem	104,71	651,04

3.7.2 Podlahová plocha

Podlahová plocha	ZP [m ²]	Koeficient	PP [m ²]
1. nadzemní podlaží	104,71	0,60	62,83
Podkroví	104,71	0,45	47,12
Celkem			109,95

4. Posudek

4.1 Metodika ocenění nemovitých věcí

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění. Po dohodě s objednatelem, na základě jeho výslovného požadavku, není v tomto znaleckém posudku dále provedeno ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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.

Tržní hodnotou se 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.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Ocenění **časovou cenou** – zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni, snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývajících životnosti, ke kterým se přičte obvyklá cena pozemků.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

4.2 Ocenění cenou časovou

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční cena), snížená u staveb o přiměřené opotřebení. Stavby jsou oceněny nákladovým způsobem dle cenového předpisu v cenové úrovni k datu ocenění. Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda.

4.2.1 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Dům splňuje podmínky § 13 odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb.:

- Jedná se o stavbu, jejíž nadpoloviční část podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení,
- stavba nemá více než tři samostatné byty, více než dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví.

Konstrukce je zděná, dům je nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím se sklonitou střechou – dle tabulky č. 5 přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb. se jedná se o **rodinný dům typu A**.

4.2.2 Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem

Rodinný dům zděný nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP							
Základní cena		ZC	Kč/m ³	2 290,00			
Koeficient úpravy na skutečné realizační ceny		K _r	30 %	1,300			
Koeficient využití podkroví				1,120			
Koeficient změny cen staveb		K _i		2,822			
Základní cena po úpravě		ZCU	Kč/m ³	9 409,00			
Obestavěný prostor stavby		OP	m ³	651,040			
Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené				např. bourací práce			
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu		CK _N	Kč	0,00			
Podíl ceny konstrukce neuvedené				0,00000			
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Standard	Podíl konstrukce	Koeficient Standardu	Upravený podíl	Procento dokončení	Výsledný podíl
1	Základy	S	0,08200	1,00	0,08200	100	0,08200
2	Zdivo	S	0,21200	1,00	0,21200	100	0,21200
3	Stropy	S	0,07900	1,00	0,07900	100	0,07900
4	Střecha	S	0,07300	1,00	0,07300	100	0,07300
5	Krytina	S	0,03400	1,00	0,03400	100	0,03400
6	Klempířské konstrukce	S	0,00900	1,00	0,00900	100	0,00900
7	Vnitřní omítky	S	0,05800	1,00	0,05800	100	0,05800
8	Fasádní omítky	N	0,02800	1,54	0,04312	100	0,04312
9	Vnější obklady	S	0,00500	1,00	0,00500	100	0,00500
10	Vnitřní obklady	S	0,02300	1,00	0,02300	100	0,02300
11	Schody	S	0,01000	1,00	0,01000	100	0,01000
12	Dveře	S	0,03200	1,00	0,03200	100	0,03200
13	Okna	N	0,05200	1,54	0,08008	100	0,08008
14	Podlahy obytných místností	S	0,02200	1,00	0,02200	100	0,02200
15	Podlahy ostatních místností	S	0,01000	1,00	0,01000	100	0,01000

16	Vytápění	S	0,05200	1,00	0,05200	100	0,05200
17	Elektroinstalace	S	0,04300	1,00	0,04300	100	0,04300
18	Bleskosvod	S	0,00600	1,00	0,00600	100	0,00600
19	Rozvod vody	S	0,03200	1,00	0,03200	100	0,03200
20	Zdroj teplé vody	S	0,01900	1,00	0,01900	100	0,01900
21	Instalace plynu	C	0,00500	0,00	0,00000	100	0,00000
22	Kanalizace	S	0,03100	1,00	0,03100	100	0,03100
23	Vybavení kuchyní	S	0,00500	1,00	0,00500	100	0,00500
24	Vnitřní vybavení	S	0,04100	1,00	0,04100	100	0,04100
25	Záchod	S	0,00300	1,00	0,00300	100	0,00300
26	Ostatní	S	0,03400	1,00	0,03400	100	0,03400
27	Konstrukce neuvedené	C	0,00000	1,00	0,00000	0	0,00000
Koeficient vybavení stavby se zohledněním dokončení				K ₄	1,03820		
Výchozí cena stavby (reprodukční cena) = ZCU x OP x K ₄				Kč	6 359 634,63		
DPH v zákonné výši				15 %	953 945,19		
Reprodukční cena stavby vč. DPH				Kč	7 313 579,82		
Opotřebení (lineárně)				O	16,00 %		
Cena po odpočtu opotřebení (časová cena) bez DPH				Kč	5 342 093,09		
Stanovená časová cena bez DPH (zaokrouhleno)				Kč	5 340 000,00		

4.2.3 Výpočet ceny příslušenství

Cena příslušenství (venkovních úprav) je stanovena zjednodušeným způsobem, zvolené procento vyjadřující cenu příslušenství ve vztahu k ceně RD je stanoveno odborným odhadem na 3,00 %.

Stavba RD	Kč	5 340 000,00
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov		3,00 %
Cena příslušenství zjednodušeným způsobem	Kč	160 200,00

4.2.4 Stanovení ceny pozemků

Pozemek je oceněn porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách ze serveru inem.cz. Vzorky použité pro stanovení ceny stavebního pozemku jsou dostupné v příloze č. 6b.

Ceny realizací a nabídek stavebních pozemků se v obdobných lokalitách pohybují v rozmezí 2 823 – 4 871 Kč/m². Pro oceňované pozemky vzhledem k jejich možnostem využití, umístění, velikosti, napojení na inženýrské sítě, konfiguraci a tvaru je stanovena cena **3 800 Kč/m²**, pro zahradu za objekty je vzhledem k její omezené využitelnosti stanovena na **1 000 Kč/m²**.

Parcela č.	Druh pozemku	Umístění	Výměra [m ²]	ZC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
601	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod demolovaným RD č. p. 246	129	3 800	490 200
602/1	zahrada	plocha kolem domu	162		615 600
602/2	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod rodinným domem a dvorem	104		395 200
603	zahrada	zahrada za objekty	792	1 000	792 000
Celkem			998		2 293 000

Cena pozemku stanovená porovnávacím způsobem k datu ocenění činí **2 293 000 Kč**.

4.2.5 Rekapitulace ocenění cenou časovou

Objekt	Celkem cena časová [Kč]
Rodinný dům č. p. 312	5 340 000
Venkovní úpravy – zjednodušeným způsobem	160 200
Pozemek	2 293 000
Celkem	7 793 200

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je cena časová nemovitých věcí stanovena na **7 793 200 Kč**.

4.3 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

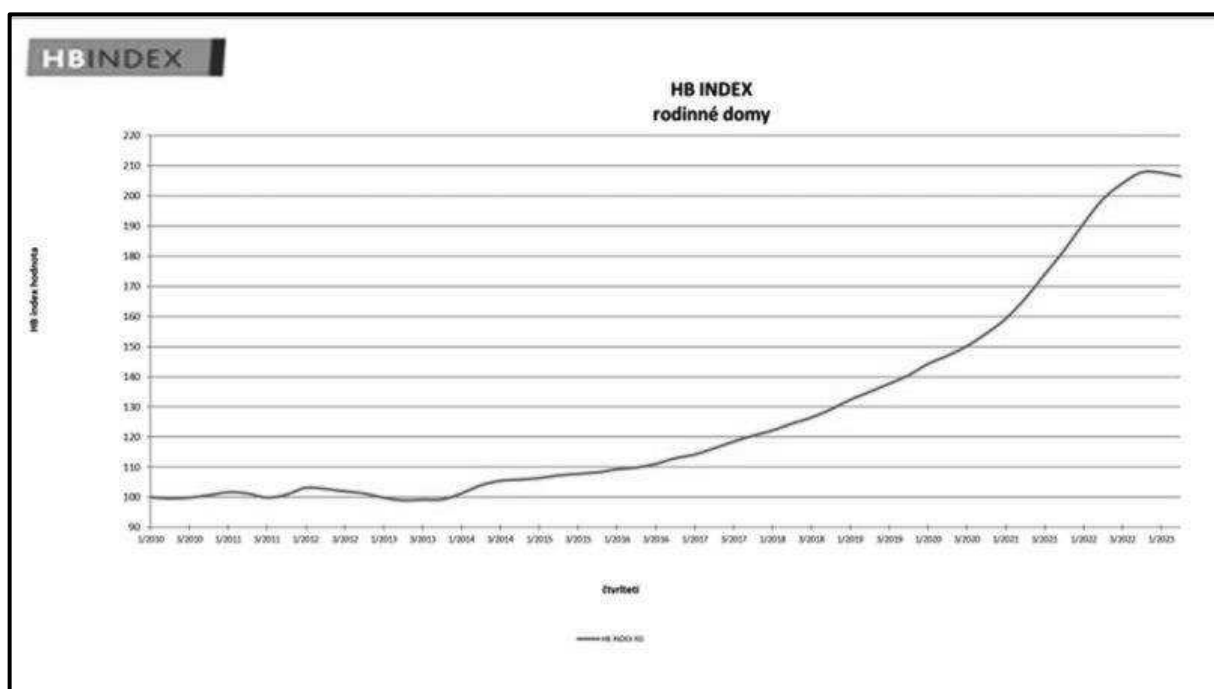
Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň tři sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

4.3.1 Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity sjednané a nabídkové ceny ze serveru inem.cz. Vzorky použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze č. 6a.

U vzorků starších 3 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí HB indexu, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech.



4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitost: RD			Prace	Řadový krajní s podkrovím, bez možnosti rozvoje	RD vystavěný v letech 2001-2007	Standard dnešní doby	Není	110,00	1 187	47 642
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m²]	Zdroj	Poloha	Situace	Technický stav	Vybavení	Příslušenství	Podlahová plocha [m²]	Velikost pozemku [m²]	Celkem [Kč/m²]
1	32 500	Realizace 9/2023	Zbýšov, okr. Vyškov	Řadový vnitřní s podkrovím, bez možnosti rozvoje	Rekonstrukce dokončená v r. 2010	Mírně horší	Skladový prostor	140,00	215	36 968
		1,00	1,00	1,03	0,97	1,05	0,97	1,05	1,06	1,14
2	48 757	Realizace 5/2023	Viničné Šumice	Řadový vnitřní s podkrovím, bez možnosti rozvoje	RD po kompletní rekonstrukci, chybí fasáda	Standard dnešní doby	Dílna	177,00	2 145	49 630
		1,00	1,00	1,03	1,03	1,00	0,95	1,12	0,90	1,02
3	52 717	Nabídka 9/2023	Jiříkovice	Řadový vnitřní s podkrovím, bez možnosti rozvoje	RD přestavěný v r. 2018, udržovaný	Standard dnešní doby	Není	127,00	81	49 875
		0,90	1,00	1,03	0,90	1,00	1,00	1,03	1,10	0,95
4	74 295	Realizace 2/2023	Křenovice	Řadový vnitřní, přízemní - možnost rozvoje	RD přestavěný v r. 2022	Mírně lepší	Není	88,70	140	54 059
		0,99	0,90	0,97	0,85	0,95	1,00	0,96	1,08	0,73
5	70 757	Realizace 7/2023	Zbýšov, okr. Vyškov	Samostatně stojící s podkrovím, bez možnosti rozvoje	RD dokončený v r. 2009	Mírně lepší	Garáž, přístřešek	109,53	579	56 438
		1,00	1,00	0,97	0,98	0,95	0,85	1,00	1,04	0,80
6	36 429	Realizace 7/2023	Těšany	Řadový vnitřní s částečným podkrovím, možnost rozvoje	RD prochází kompletní rekonstrukcí	Mírně horší	Průjezd, hospodářské budovy	140,00	903	38 880
		1,00	1,00	1,00	1,05	1,05	0,90	1,05	1,02	1,07

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 36 968 do 56 438 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného rodinného domu byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných **47 642 Kč/m²**. Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako součin jednotkové ceny a podlahové plochy na **5 240 620 Kč**.

Jednotková cena	Podlahová plocha	Porovnávací hodnota
[Kč/m ²]	[m ²]	[Kč]
47 642	110,00	5 240 620

4.4 Práva a závady

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 679 v k. ú. Prace v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

Znalec nemá k dispozici informaci, zda je rodinný dům č. p. 312 pronajímán. Dle zákona č. 237/2020 Sb. v § 16c se však nájem za závadu nepovažuje.

Předpokládá se tedy, že na nemovitosti nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336 a Občanského soudního řádu.

5. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí obvyklou cenou.

Způsob ocenění	Cena
Časová cena (informativní charakter)	7 793 200 Kč
Porovnávací hodnota nemovitých věcí	5 240 620 Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení	5 240 000 Kč

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení stanovena na **5 240 000 Kč**.

5.1 Kontrola postupu

V souladu s § 52 f) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, prohlašujeme, že jsme provedli kontrolu použitého postupu a prohlašujeme jej za správný, objektivní a přezkoumatelný.

6. Závěr

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 679 v k. ú. Prace, obec Prace okres Brno-venkov, kraj Jihomoravský, a to pozemku parc. č. 602/2, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 312, dále pozemku parc. č. 601, 602/1 a 603, včetně příslušenství.

Stanovená **obvyklá cena** nemovitých věcí k datu ocenění činí:

5 240 000 Kč.

Slovy: pět milionů dvě stě čtyřicet tisíc korun českých.

Znalecký posudek společně vypracovali:

Ing. Tomáš Hudec (vzal na vědomí a je oprávněn posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Ing. Mgr. Kateřina Válková (podílela se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

Znalečné je účtováno dle vyhlášky č. 370/2022 Sb. o znalečném v platném znění v připojené faktuře.

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán pod č. 068463/2023 v evidenci znaleckých posudků.

V Brně dne 5. prosince 2023

.....

Ing. Tomáš Hudec

jednatel znalecké kanceláře

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí LV č. 679

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 24.10.2023 17:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1956/18 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 583685 Prace
Kat.území: 726915 Prace List vlastnictví: 679

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Krejčí Michal, K Mohyle míru 312, 66458 Prace	780708/3801	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P	601	129	zastavěná plocha a nádvoří		
	Na pozemku stojí stavba: Prace, č.p. 246, rod.dům, LV 710				
P	602/1	162	zahrada		zemědělský půdní fond
P	602/2	104	zastavěná plocha a nádvoří		
	Součástí je stavba: Prace, č.p. 312, rod.dům				
	Stavba stojí na pozemku p.č.: 602/2				
P	603	792	zahrada		zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

se sídlem Praha 4, Budějovická 409/1
Smlouva o hypotečním úvěru reg. č. 3100/034822-01/02/01-001/00/R
ve výši 1 398 000,- Kč

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: 601, Parcela: 602/1, Parcela: 602/2, Parcela: 603

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.01.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.01.2002.

V-153/2002-734

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské

k zajištění pohledávky ve výši 51.436,- Kč
návrh podán dne 10.7.2009

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Parcela: 601, Parcela: 602/1, Parcela: 602/2, Parcela: 603

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva
Okresního soudu Brno-venkov -22 E 88/2009 -8 ze dne 10.08.2009. Právní moc ke

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

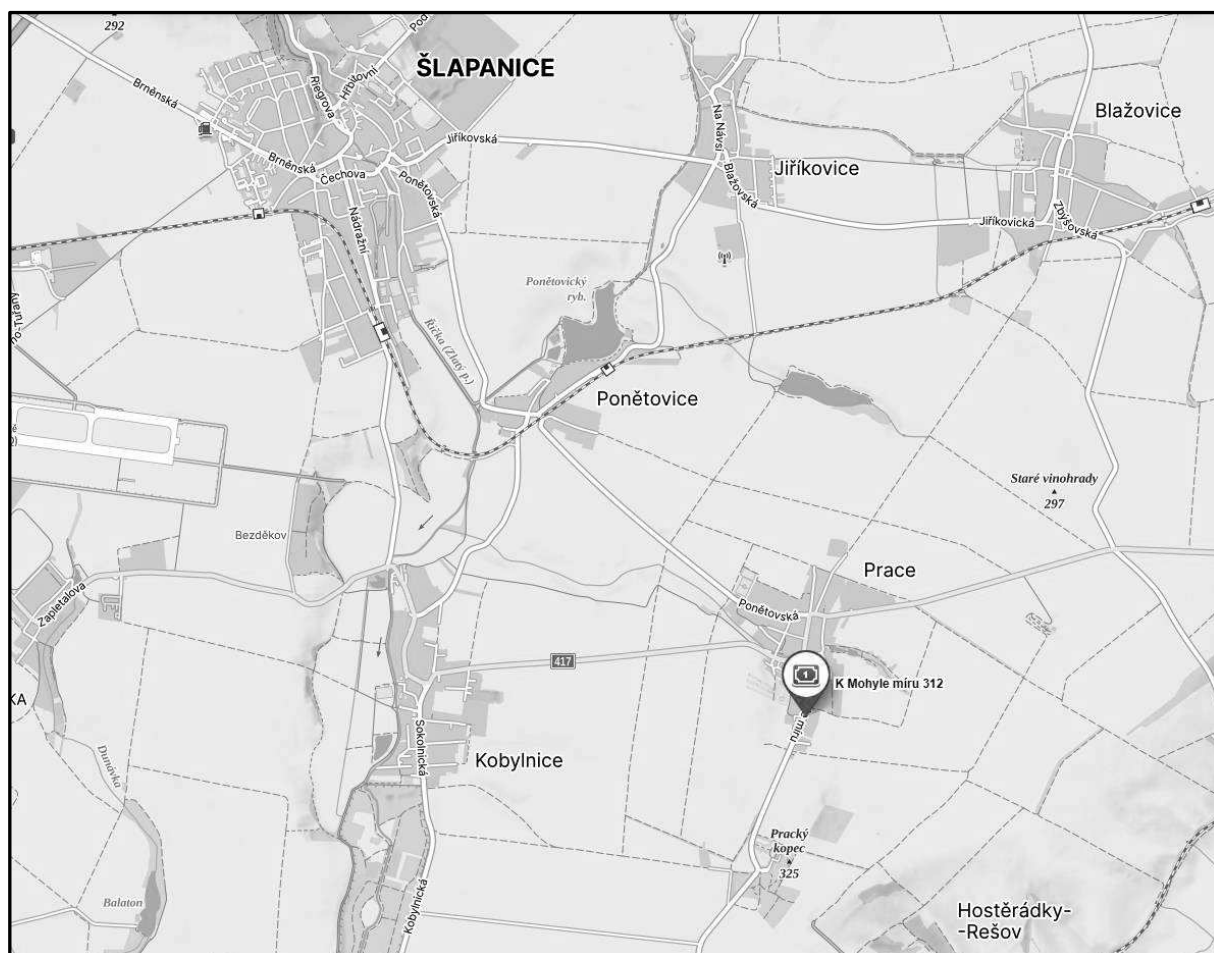
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703,

strana 1

Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy



Příloha č. 3 – Mapa oblasti



BR plochy bydlení - bydlení rodinné

Příloha č. 5 – Fotodokumentace



Vzorek č. 1:

30

Vzorek č. 2:

☆ Prodej, Rodinný dům, 177 m², Viničné Šumice č.p. 192, okres Brno-venkov

Cena: **KS** 8 630 000 Kč / 48 757,06 Kč/m²



Lokalita	Viničné Šumice č.p. 192, okres Brno-venkov	
Cena dle KS	8 630 000 Kč	
Právní účinky ke dni	17.05.2023	
Číslo řízení	V-6834/2023-703	
Poznámka k ceně	včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu	
Konstrukce	Cihlová	
Plocha pozemku	2145 m ²	
Stav	Po rekonstrukci	
Typ objektu	Patrový	
Elektrina	230V a 400V, 230V	

Vytápění	Kotel na tuhá paliva, ústřední vytápění	
Zastavěná plocha	105 m ²	
Podlahová plocha	177 m ²	
Užitná plocha	177 m ²	
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	
Kanalizace	Veřejná kanalizace	
Počet nadzemních podlaží domu	2	
Plyn	Plynovod	
Voda	Vodovod	

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-6834/2023-703** z katastru nemovitostí.

Ve výhledném zastoupení nabízíme k prodeji kompletně renovovaný rodinný dům 5+kk. Nemovitost se nachází v obci Vlnité Šumice (15 km východně od Brna, na pomezí Dražanské vrchoviny). Rodinný dům je velmi prostorný, udržovaný s pěkným vzhledem. Celková plocha parcely činí 2145 m², z toho zastavěná plocha 105 m², zahrada 1516 m², úžitná plocha tohoto domu činí 177,3 m². Vnitřní úzcivý dvůr 410 m², dílna ca 20 m², předzahrádka celkem 177 m². Parkování na pozemku až pro 5 aut. Dispozice: Přístřež: obývací pokoj s kuchynským koutem a jídelnou 58,6 m², zádveň a chodba 11 m², WC s umyvadlem 4,3 m², příjezd (garáž) 21 m², Patro: 3 ložnice 17,5 m², 17,5 a 12,8 m², pracovna 7 m², koupelna s vanou, sprchovým koutem a WC 8 m², technická místnost/šatna 9,4 m², chodba 9,4 m². Dům je chytřejší, nová okna, střecha sedlá, glazurovaná pálená taška. Připojení všechny inženýrské sítě: elektřina v měří 230/400V, plyn, kanalizace, vodovod i vlastní studna (možnost propojení do řádu). Elektřina je rozvedena i do dvorního zít (bazén, čerpadlo). Vytápění a ohřev vody je řešeno kombinováním plynovým kotlem. Dům lze vytápět i krbem. Možnost připojení internetu, kabelové TV a telefonu. Reálné náklady na bydlení činí 5.500,- Kč měsíčně. Lokalita je krásná a dobrou dostupností do města Brna autem ca 15 minut, také autobusem 15 až 35 minut. V obci Vlnité Šumice je dobrá občanská vybavenost: MŠ a ZŠ, obchod, restaurace, knihovna, sauna, dětské a fotbalové hřiště, sportovní vřtí v místní sokolovně, kde se také konají kulturní a společenské akce. Kousek od domu se nachází pěší stezky do okolí přírody a koupaliště proctá (cca 1 km). Nemovitost lze financovat i hypotéčným úvěrem, který Vám zdarma zprostředkujeme u finančního partnera. Podrobnější informace velice rádi zodpovíme a prohlídku bytu po domluvě kdykoliv zajistíme.



Vzorek č. 3:

Prodej, Rodinný dům, 127 m², Jiřkovice, okres Brno-venkov

Cena: 6 695 000 Kč / 52 716,54 Kč/m²

Lokalita	Jiřkovice, okres Brno-venkov		Elektřina	230V	
Cena	6 695 000 Kč		Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel	
Poznámka k ceně	V ceně je zahrnuta provize RK a právní servis.		Užitná plocha	127 m²	
Konstrukce	Cihlová		Poloha nemovitosti	Klidná část obce	
Plocha pozemku	81 m²		Kanalizace	Veřejná kanalizace	
Stav	Po rekonstrukci		Plyn	Plynovod	
Typ objektu	Patrový		Voda	Vodovod	

Nenalezli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **přidat vlastní číslo řízení**, nebo ji **označit za neprodanou**.

Nabízím k prodeji moderní příjemný rodinný dům v obci Jiřkovice, okres Brno-venkov, jedná se o velmi lukrativní a žádanou lokalitu. Do Jiřkovic se dostanete sjezdem z D1 na Rohlenku a za dvě minuty jste doma. Jiřkovice jsou dva kilometry od Šlapanic, takže v Brně jste opravdu za krátký čas. - Rodinný dům je situovaný v klidné části obce na dohled od žurání. Dům je koncipován jako mezonetový a velmi důmyslně řešen. Výměra rodinného domu činí 127 m² (včetně átria a terasy) a jeho dispozice je 4+1.- V přízemí nemovitosti se nachází vstupní prostor a komora, kterou lze jednoduchou úpravou změnit na další koupelnu. Na kuchyni, která je orientována směrem do ulice, navazuje jídelna a obyčejný pokoj, který ostí do venkovního prostoru - átria, jež zajišťuje veškeré soukromí při odpočinku. - V prvním patře naleznete ložnici, dětský pokoj s terasou a koupelnou. - Podkroví pak nabízí prosvětlený pokoj, jež může sloužit jako perfektní místo pro pracovní, lze jej však využít i jako další ložný prostor. - Nemovitost byla kompletně zrekonstruována v roce 2018 a je bezvadně udržovaná. Působí velmi příjemným, pohodovým dojmem a nabízí, jak možnost pohodlného bydlení, relaxace, rodinného zájmu i pracovního prostoru. - Obec Jiřkovice se nachází prakticky uprostřed památkové zóny bojiště bitvy u Slavkova mezi Žurání, Santonem a Mohylou míru. V obci naleznete obecní úřad, mateřskou školu a základní školu pro 1. stupeň, sportoviště a samoobsluhu se smíšeným zbožím. - Krajina okolo Mohyly míru tvořená obcemi Jiřkovice, Blažovice, Prácheň a Poněčovice sdružená do mikroregionu Mohyla míru, má prostou krásu klidného moravského venkova. Při návštěvě tohoto kraje na Vás dychnou zvláštní atmosféra, plynoucí z vědomí, že se zde odehrála jedna z největších bitev Napoleonských válek. A právě zde může být Váš nový domov. - Z domu pak můžete vyrazit na spoustu procházek, výletů, a to i po zdejších cyklostezkách, vykoupat se v nedalekém Poněčnickém rybníku ... a zbytek již záleží jen na Vás. Zavolejte mi a velmi ráda Vám nemovitost více představím na osobní prohlídce.

Vývoj historie ceny

Datum	Cena (Kč)
01.09.2023	~6 695 000
01.09.2024	~6 695 000

Legend:
— Vývoj ceny
● Vložení inserátu
■ Inserát odstraněn

Poloha nemovitosti

Map labels include: Slavkovsko-mohylomírská bitva, Obecní knihovna, Jiřkovice, and various street names like 4174.

Vzorek č. 4

Lokalita	okr. Vyškov, Křenovice, Brněnská 45, širší centrum obce							
Podlaží	0PP/1NP		Typ		3+KK			
Tech. stav	Dům č.p. 45, kompletní přestavba 2022, dobrý stav v úrovni novostavby.							
Vybavení	Dům zděné technologie přízemní bez podsklepení a obsahuje nyní byt 3+KK zastřešený sklonitou střechou. Původní dům byl postaven kolem r. 1938, menší opravy v šedesátých letech a v r. 2020-22 kompletně opraven a modernizován. Z původní stavby zůstaly prakticky původní pouze základy a obvodové zdivo, které bylo zatepleno a ostatní konstrukce včetně zastřešení byly postupně vyměněny. Podlahy plovoucí, povlaky a keramické dlažby, vytápění etážové z elektrokotle s radiátory, v koupelně je topný žebříček. Technické vybavení je standardní, běžná kuchyňská linka se zabudovanými spotřebiči, wc splachovací závěsné a v koupelně je umývadlo a sprchová kabina.							
Zastav. pl. RD (m²)	110,00	Podl. pl. celková (m²)		88,70	Obest.prost. (m³)	512,0	Cena za m³ o.p. (Kč)	12871
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	0,00	z celkové p.p. pl. garáže (m²)	0,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)		0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	B 0,00
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	88,70	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m²)		0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)	Celková podl. pl. těchto místností (m²)		0,00
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	74 295			Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)		0,00		
Pozemek (m²)	140		Napojení na sítě		Voda, kanalizace, ZP, el.			
Příslušenství	Zděné oplocení + běžné venkovní úpravy							
Kupní cena (Kč)	6 590 000		cena za m² celk. podl. plochy (Kč)		74 295	Datum prodeje		3/2023
Poznámka	Doložen PENb – stavba „G“.					Zdroj KC		KS-PU
						číslo řízení		V-706/2023-712
     								

Vzorek č. 5

Lokalita	Okres Vyškov, obec Zbýšov č.p. 222									
Podlaží	2 NP				Typ	4+1				
Tech. stav	Rodinný dům je z r. 2009. Ostatní vybavení - odvětrání WC a koupelny ventilátory, satelit, internet, příprava na solární panely.									
Vybavení	Zděný konstrukční systém, dům není podsklepený, má 2 NP, je zastřešený sedlovou trémovou střechou s pálenou krytinou. Okna plastová, vstupní do domu plastové, vnitřní dřevěné v obložkách, podlahy keramická dlažba a plovoucí. V koupelně je vana, sprchový kout, umyvadla, WC. Vytápění je ústřední s plynovým kotlem a krbem s průduchy do pokojů. V kuchyni je kuchyňská linka, dřez, el. indukční sporák, digestoř.									
Zastav. pl. RD (m²)	73,48	Podl. pl. celková (m²)		109,53	Obest.prost. (m³)		673,17	Cena za m³ o.p. (Kč)	11 513	
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	0,00	z celkové p.p. pl. garáže (m²)	0,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)		0,0	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)		0,0	
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	109,53	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m²)		0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)	Celková podl. pl. těchto místností (m²)		0,00		
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	70 757					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)		0,00		
Pozemek (m²)	415		Napojení na síť		elektro, voda, kanalizace, plyn					
Příslušenství	Garáž – KS zděný (89 m2), přístřešek, zpevněné plochy, oplocení se vstupy.									
Kupní cena (Kč)	7 750 000	cena za m² celk. podl. plochy (Kč)				70 757			07/2023	
Poznámka	Parkování v garáži vedle domu.						Zdroj KC	KS		
							číslo řízení	V-4704/2023-712		
										

Vzorek č. 6

Prodej, Rodinný dům, 140 m², Těšany č.p. 253, okres Brno-venkov

Cena: **Kč 5 100 000 Kč** / 36 428,57 Kč/m²

Lokalita	Těšany č.p. 253, okres Brno-venkov	
Cena dle KS	5 100 000 Kč	
Právní účinky ke dni	28.06.2023	
Číslo řízení	V-9183/2023-703	
Konstrukce	Smišená	

Plocha pozemku	579 m ²	
Stav	Po rekonstrukci	
Typ objektu	Patrový	
Užitná plocha	140 m ²	

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení V-9183/2023-703 z katastru nemovitostí. Přiřazené číslo řízení můžete změnit, nebo odebrat.

Datum podání:	Datum zplnění:	Plocha pozemků:	Cena:
28.06.2023	20.07.2023	579 m ²	5 100 000 Kč

[Rodinný dům, Těšany č.p. 253, okres Brno-venkov](#)
 Panorama
 Street View
 Mapy.cz
 Katastr nemovitostí

Konstrukce: cihlová **Plocha pozemku:** 307 m²

č. 374/1 Těšany (součástí je stavba č.p. 253, část obce Těšany)

[Pozemek, Těšany, okres Brno-venkov](#)
 Letecký pohled
 Panorama
 Street View
 Mapy.cz
 Katastr nemovitostí

Plocha pozemku: 180 m² **Typ pozemku:** zahrada

č. 375/1 Těšany

[Pozemek, Těšany, okres Brno-venkov](#)
 Letecký pohled
 Panorama
 Street View
 Mapy.cz
 Katastr nemovitostí

Plocha pozemku: 92 m² **Typ pozemku:** zahrada

č. 375/2 Těšany

Rodinný dům 4+1, Těšany, okr. Brno-venkov, Jihomoravský kraj. Prodej rodinného domu o velikosti 4+1. Dům je starší, ale před dokončením rekonstrukce, nemovitost cihlová, ale i ze smíšeného zdiva, je v řadové zastávce. Celková plocha pozemku je 579 m², zastavěná plocha nemovitosti je 150 m², užitná plocha je 140 m². Dispozice přízemí: vstup, kuchyně, 2 x pokoj, koupelna, WC, veranda, technická místnost, průjezd (garáž), dvůr, zahrada, hospodářské budovy. Dispozice patro: dva pokoje. Rodinný dům je napojen na všechny inženýrské sítě (elektřina, plyn, voda, kanalizace). Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl doposud majitelem předložen, resp. je ve stádiu zpracování. V souladu s právní úpravou proto RK uvádí energetickou třídu G. Obec Těšany má skvělou dopravní dostupnost, nachází se 20 km od Brna. Obec Těšany má také dobrou občanskou vybavenost – mateřská škola, základní škola, obecní úřad, praktický lékař, lékárna, pohotovost, knihovna, pošta, potraviný, penziony, restaurace, hospoda, síť obchodů a služeb, fotbalové hřiště, sportovní vyžití.

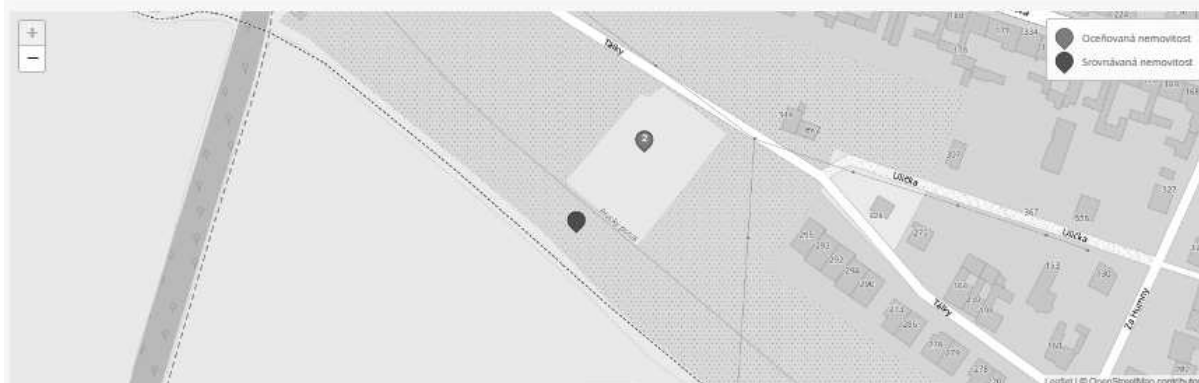
Příloha č. 6b – Vzorok pro porovnání stavebních pozemků

Vzorek č. 1:

Jednotková cena: 4 517,-/m²

Číslo řízení: V-6396/2023-703

Datum podání:	10.05.2023	Typ dokumentu:	Smlouva kupní	Cena:	3 821 000 Kč	!
Datum zplnění:	31.05.2023	Plocha pozemků:	846 m ²			



Součástí řízení jsou tyto nemovitosti

Pozemek, Prace, Prace, okres Brno-venkov					
Typ pozemku:	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku:	643 m ²		
č. 846 Prace					
Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz					
Pozemek, Prace, Prace, okres Brno-venkov					
Typ pozemku:	Zahrada	Plocha pozemku:	203 m ²		
č. 847 Prace					
Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz					

Vzorek č. 2:

Prodej, Pozemek, 496 m², Prace, okres Brno-venkov

Cena: KS 1 400 000 Kč / 2 822,58 Kč/m²

Lokalita	Prace, okres Brno-venkov	
Cena dle KS	1 400 000 Kč	
Právní účinky ke dni	03.02.2023	
Číslo řízení	V-1711/2023-703	
Poznámka k ceně	Včetně provize RK, Včetně DPH	
Plocha pozemku	496 m ²	

Elektrifika	230V a 400V, 230V	
Poloha nemovitosti	Klídná část obce	
Druh pozemku	Stavební pozemek	
Kanalizace	Veřejná kanalizace, jímka	
Plyn	Plynovod	
Voda	Vodovod	

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-1711/2023-703** z katastru nemovitostí.

Datum podání: 03.02.2023
Datum zplnění: 27.02.2023
Plocha pozemků: 496 m²
Cena: 1 400 000 Kč

Pozemek, Prace, Prace, okres Brno-venkov
Letecký pohled
Panorama
Street View
Mapy.cz
Katastr nemovitostí

Plocha pozemku: 496 m²
Typ pozemku: zahrada

č. 153 Prace

Se souhlasem majitele vyhradně nabídneme stavební pozemek pro stavbu RD v obci Prace o celkové výměře 496 m², jedná se o rovinnatý pozemek (proluku) obdélníkového tvaru o rozměrech cca 9 x 45 m. Přiježdí k pozemku je po asfaltové komunikaci. Všechny IS (vodovod, elektrická energie, plynovod) se nachází při hranici pozemku. Pro odvod splaškových vod je zde momentálně nutno zbudovat jímku na využití s plánovaným budoucím připojením do obecní kanalizace. Obec plánuje kanalizaci v této části vybudovat v nejbližší době. Obec Prace se nachází v okrese Brno-venkov a náleží pod jihomoravský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Šlapanice. Obec Prace se rozkládá asi patnáct kilometrů od Brna. Na území této obce žije trvale zhruba 940 obyvatel. Místní obyvatelé mohou využít plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Do obce Prace je velmi dobrá dostupnost pravidelnou autobusovou linkou MHD z Brna. Obec Prace je začleněna do IDS JMK.

Vývoj historie ceny

Datum	Cena (Kč)	Událost
20.09.2022	~4 500 000	Vývol ceny
09.10.2022	~4 500 000	Vývol ceny
25.10.2022	~3 800 000	Vložení inzertu
21.11.2022	~3 200 000	Inzerát odstraněn
26.11.2022	~3 000 000	Kuční smlouva
09.12.2022	~2 800 000	
19.12.2022	~2 600 000	
22.12.2022	~2 500 000	
29.12.2022	~2 500 000	
01.02.2023	~2 500 000	

Poloha nemovitosti

Vzorek č. 3:

Prodej, Pozemek, 513 m², Ostudy, Šarátice, okres Vyškov

Cena: Kč 2 499 000 Kč / 4 871,35 Kč/m²

Lokalita	Ostudy, Šarátice, okres Vyškov
Cena dle KS	2 499 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.07.2023
Číslo řízení	V-4533/2023-712

Plocha pozemku	513 m²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Stavební pozemek

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení V-4533/2023-712 z katastru nemovitostí.

Datum podání:

04.07.2023

Datum zplnění:

28.07.2023

Plocha pozemků:

513 m²

Cena:

2 499 000 Kč

Pozemek, **Šarátice, Šarátice, okres Vyškov**

Letecký pohled

Panorama

Street View

Mapy.cz

Katastr nemovitostí

Plocha pozemku:

513 m²

Typ pozemku:

ostatní

č. 53/10 Šarátice

Nabízíme k prodeji stavební pozemek v Šaraticích, mezi ulicemi Ostudý a Na Dolech, v klidné lokalitě stávající zástavby, v blízkosti dětského hřiště a sportovního areálu. Nedaleko od pozemku je mateřská a základní škola. Šarátice se nachází 15km od městské části Brno-Tuřany a jsou rychle a jednoduše dostupné. Označení pozemku: P, výměra 513m². Orientační rozměry pozemku: šířka vpředů: 14,7 m, hloubka 54,3m, šířka vzadu 13m. Jedná se o rovinatý stavební pozemek nepravidelného obdélníkového tvaru, určený k vystavbě 1 rodinného domu. Pozemek je řadový, má dva sousedy, ze předu a vzadu je lemován cestou. V čele pozemku vede ulice Ostudy, nepřilhlá frekventovaná asfaltová cesta, využívaná zejména vlastníky přilehlých rodinných domů. Pozemek je reálně rozšířen o travnatý pás obecního pozemku, který se nachází mezi prodáváním pozemkem a ulicí Ostudy. Tento pás obecního pozemku lze využít na nájezd k vlastním pozemku, venkovní parkovací místa nebo vedení sítě a je k tomu vydán souhlas obce. V zadní části je pozemek lemován nefrekventovanou obslužnou zpevněnou cestou Na Dolech. Při stavbě rodinného domu je potřeba dodržet existující uliční linii, dům může mít 2 NP + podkrovi, šikmou střechu. Povolená zastavitelnost pozemku je dle územně plánovací informace 40%, max.250m². V případě zájmu je možné využít projekt na RD, který je zpracovaný a těsně před vydaním stavebního povolení. Sítě: Na pozemku je zavedena elektřina. Prodloužení vodovodního řadu k zadní hranici pozemku provede současný vlastník na svoje náklady. Kanalizace je v obci, připojení se řeší u rozestavěného domu. Plyn je u sousedního pozemku. Cena za pozemek je : 2 499.000,- Kč + provize RK.

Vývoj historie ceny

Date	Price (Kč)
24.06.2023	2 499 000
01.07.2023	2 499 000
08.07.2023	2 499 000
15.07.2023	2 499 000
22.07.2023	2 499 000
29.07.2023	2 499 000
05.08.2023	2 499 000
12.08.2023	2 499 000
19.08.2023	2 499 000

Poloha nemovitosti

Vzorek č. 4:

Prodej, Pozemek, 720 m², Hostěrádky-Rešov, okres Vyškov
Cena: KS 2 200 000 Kč / 3 055,56 Kč/m²





Lokalita	Hostěrádky-Rešov, okres Vyškov	
Cena dle KS	2 200 000 Kč	
Právní účinky ke dni	31.05.2023	
Číslo řízení	V-3605/2023-712	
Poznámka k ceně	Cena za nemovitost je uvedena včetně provize RK. Financování zajišťme.	

K nemovitosti bylo přifazeno číslo řízení V-3605/2023-712 z katastru nemovitostí.

Datum podání: 31.05.2023
Datum zplnění: 29.06.2023
Plocha pozemků: 720 m²
Cena: 2 200 000 Kč

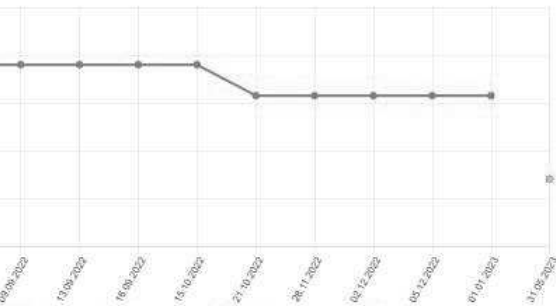
Pozemek, Hostěrádky, Hostěrádky-Rešov, okres Vyškov Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí

Plocha pozemku: 720 m² **Typ pozemku:** zemědělský pozemek

č. 363/3 Hostěrádky

Ekskluzivně Vám nabízíme k prodeji stavební pozemek o celkové výměře cca 720 m² v obci Hostěrádky – Rešov, katastrálním území Hostěrádky. Pozemek se nachází v klidné části obce s krásným výhledem do okolí a zeleně. V současné době je pozemek veden na katastru nemovitostí jako orná půda, ale dle platného územního plánu je určen k výstavbě pro bydlení. Pozemek je pravidelného obdélníkového tvaru o přibližné délce 75 m a šířce 10 m. Na hranici pozemku jsou inženýrské sítě - hotová přípojka vody, kanalizace. K pozemku vede nová asfaltová obecní komunikace včetně parkovacích míst a zelené klidové zóny. Na výstavbu rodinných domů v této lokalitě je vypracovaný projekt a projekrová studie. Obec Hostěrádky-Rešov se nachází v okrese Vyškov v jihomoravském kraji, je zde dobrá občanská vybavenost - mateřská škola, potraviny, dětské hřiště, hospoda. Je odsud výborná dostupnost do okolních měst a obcí. S financováním nemovitosti Vám rádi pomůžeme. Pro více informací či případnou prohlídku kontaktujte reálního makléře. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N96058.

Vývoj historie ceny



Datum	Cena (Kč)	Událost
12.06.2022	~3 400 000	Vývoj ceny
09.08.2022	~3 400 000	Vývoj ceny
13.09.2022	~3 400 000	Vývoj ceny
16.09.2022	~3 400 000	Vývoj ceny
16.10.2022	~3 400 000	Vývoj ceny
21.10.2022	~3 100 000	Vložení licenčního práva
26.11.2022	~3 100 000	Inzerát odstraněn
02.12.2022	~3 100 000	Inzerát odstraněn
05.12.2022	~3 100 000	Inzerát odstraněn
01.01.2023	~3 100 000	Kupní smlouva
31.08.2023	~3 100 000	Kupní smlouva

Poloha nemovitosti

