

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1100-264/2022

o ceně pozemku parc. č. st. 190/2, jehož součástí je **stavba rodinného domu č. p. 409**, na ulici Svitávka č. p. 409, a dále pozemku parc. č. 44/3, zapsaných na LV č. 498 v k. ú. Svitávka, obec Svitávka, okres Blansko, kraj Jihomoravský.



Objednatel posudku:

Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph. D.
Exekutorský úřad Brno-město
Lesnická 784/5
613 00 Brno

Účel posudku:

Stanovení ceny obvyklé (tržní) jako podklad
k prodeji nemovitých věcí povinného v rámci
exekuce č. j. 006 EX 1792/20

Ocenění provedeno k datu:

12. září 2022–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:

22. září 2022

Počet stran: 31 (z toho 18 stran příloh)

Vyhotovení č. 1 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 OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI	4
3.2 MÍSTOPIS	4
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI	4
3.4 POPIS NEMOVITOSTI	5
3.5 VÝPOČET VÝMĚR PRO OCENĚNÍ	5
3.5.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor	5
3.5.2 Dispoziční řešení	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	9
4.2.4 Stanovení ceny pozemků	9
4.2.5 Rekapitulace ocenění cenou časovou	9
4.3 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM	10
4.3.1 Porovnávací databáze	10
4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty	11
5. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE	12
5.1 KONTROLA POSTUPU	12
6. ZÁVĚR	13
PŘÍLOHA Č. 1 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ – LV Č. 498, K. Ú. SVITÁVKA	14
PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	21
PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI	22
PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE SVITÁVKA	23
PŘÍLOHA Č. 5 – FOTODOKUMENTACE	24
PŘÍLOHA Č. 6A – DATABÁZE POROVNÁVANÝCH STAVEBNÍCH POZEMKŮ	26
PŘÍLOHA Č. 6B – DATABÁZE POROVNÁVANÝCH DOMŮ	28

1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na základě usnesení o stanovení znalce ze dne 29. srpna 2022. Obvyklá cena nemovitých věcí je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 12. září 2022.

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 1792/20-131 je znaleckým úkolem stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného pana Zdeňka Nezvala:

- spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 na LV 498 v k.ú. Svitávka.

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. st 190/2, jehož součástí je stavba č.p. 409 a pozemek parc. č. 44/3, vše zapsáno na LV č. 498, katastrální území Svitávka, obec Svitávka, okres Blansko, kraj Jihomoravský.

Objednatel znalci nesdělil žádné skutečnosti mající 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. 498 vyhotovený dne 26. 8. 2022 pro k. ú. Svitávka.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Svitávka z <http://nahliznidokn.cuzk.cz>.

2.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 12. září 2022. Prohlídka nemovitosti byla provedena za účasti povinného pana Zdeňka Nezvala.

2.4 Ostatní

Územní plán obce Svitávka dostupný k datu 14. září 2022 na:

<https://www.mestys-svitavka.cz/urad/dulezite-dokumenty/uzemni-plan-obce/>

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 cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Znalecká databáze sjednaných cen nemovitých věcí:** Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o sjednaných cenách a popisy porovnávacích nemovitých věcí.
- **Cenové údaje získané z katastru nemovitostí**

3. Nález

3.1 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující nemovité věci zapsané na LV č. 498 pro k. ú. Svitávka:

Nemovitosti:

- Rodinný dům č.p. 409 - je součástí pozemku parc. č. st. 190/2
- Pozemek parc. č. 44/3 – zahrada, 104 m²

Vlastník:

MORAVOSPED, spol. s r. o., Hudcova 532/78b, Medlánky, 61200 Brno
Nezval Zdeněk, Švancarova 409, 67932 Svitávka

1/4

3/4

Omezení vlastnického práva:

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu.

Podrobnosti viz. příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

GPS: 49°30'17.40"N, 16°35'44.77"E

3.2 Místopis

Status obce:	Městys
Počet obyvatel:	1 818
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	Ano
Obchod s potravinami:	Ano

3.3 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Severovýchodně
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné komunikaci
Konfigurace terénu:	Mírný jižní svah
Převládající zástavba:	Rodinné domy – řadové
Parkovací možnosti:	Parkoviště poblíž domu
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného objektu:	Veškeré inženýrské sítě

3.4 Popis nemovitosti

Dům je krajní řadový, částečně podsklepený, se 1 nadzemní podlažím, se sedlovou střechou bez obytného podkroví. Dům je dispozičně řešen jako 2+1. Vedle domu je zahrada, za domem dvorek.

Stavba	Rodinný dům č.p. 409
Základy	Betonové s izolací
Zdivo	Cihelné tl. 45 cm
Stropy	Rovné
Střecha	Krov dřev. vázaný, střecha sedlová
Krytina	Pálené tašky
Klempířské konstrukce	Úplné z pozinkovaného plechu
Fasádní omítky	Vápenná hladká
Vnější obklady	-
Vnitřní omítky	Vápenné hladké
Vnitřní obklady	Kuchyně, koupelna
Schodiště	-
Dveře	Plechové zárubně, běžná křídla
Okna	Dřevěná dvojítá
Podlahy	Dřevěná prkna, lamino, dlažba
Vytápění	Kamna na TP
Zdroj teplé vody	Zásobníkový bojler
Vybavení kuchyní	Elektrický sporák se sklokeramickou deskou
Vnitřní vybavení	Plechová vana
Přípojky inženýrských sítí	Elektrina (230/400 V, jističe), vodovod, kanalizace
Ostatní	-

Rok výstavby a modernizace	Rodinný dům z roku cca 1930
Celkový technický stav	Dům je v podprůměrném stavebně technickém stavu, s velmi zanedbanou údržbou, vnitřní vybavení je morálně zastaralé.

Příslušenství	Vedlejší stavby: dílna
---------------	------------------------

3.5 Výpočet výměr pro ocenění

3.5.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor

1.PP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část	8,20	2,50	2,10	20,50	43,05
Celkem 1.PP				20,50	43,05

1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část	11,50	7,85	3,45	90,28	311,45
Celkem 1.NP				90,28	311,45

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část – zastavěná plocha (obdélník)	11,50	7,85		90,28	
- výška půdní nadezdívky			0,80		72,22
- výška hřebene nad nadezdívkou			2,50		112,85
Celkem zastřešení					185,07

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. podzemní podlaží	20,50	43,05
1. nadzemní podlaží	90,28	311,45
zastřešení vč. podkroví		185,07
Celkem	110,78	539,57

3.5.2 Dispoziční řešení

Prostory	Podlahová plocha [m²]	Koef.	Započitatelná plocha [m²]
1.PP			
Sklep	10,55	0,5	5,28
1.NP			
Předsín	7,00	1,00	7,00
Komora	1,40	1,00	1,40
Pokoj	24,00	1,00	24,00
Pokoj	16,20	1,00	16,20
Kuchyň	9,40	1,00	9,40
Veranda	7,80	1,00	7,80
WC	1,20	1,00	1,20
Koupelna	3,25	1,00	3,25
Prádelna	4,70	1,00	4,70
Venkovní komora	3,30	0,50	1,65
Celkem	88,8		81,88

Podlahová plocha domu je 88,8 m². Započitatelná plocha pro cenové porovnání je **81,88 m²** (plocha sklepa je uvažována jednou polovinou své celkové výměry).

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 přikládáná 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, snižené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající 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), snižená 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 částečně podsklepený 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				1,000			
Koeficient změny cen staveb		K _i		2,531			
Základní cena po úpravě		ZCU	Kč/m ³	7 535,00			
Obestavěný prostor stavby		OP	m ³	539,570			
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	S	0,02800	1,00	0,02800	100	0,02800
9	Vnější obklady	C	0,00500	0,00	0,00000	100	0,00000
10	Vnitřní obklady	S	0,02300	1,00	0,02300	100	0,02300
11	Schody	C	0,01000	0,00	0,00000	100	0,00000
12	Dveře	S	0,03200	1,00	0,03200	100	0,03200
13	Okna	S	0,05200	1,00	0,05200	100	0,05200
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	P	0,05200	0,46	0,02392	100	0,02392
17	Elektroinstalace	S	0,04300	1,00	0,04300	100	0,04300
18	Bleskosvod	C	0,00600	0,00	0,00000	100	0,00000
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	S	0,00500	1,00	0,00500	100	0,00500
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	0,95092		
Výchozí cena stavby (reprodukční cena)				Kč	3 866 117,36		
DPH v zákonné výši				15 %	579 917,60		
Reprodukční cena stavby vč. DPH				Kč	4 446 034,96		
Opotřebení (lineárně)				O	68,00 %		
Cena po odpočtu opotřebení (časová cena) vč. DPH				Kč	1 422 731,19		
Stanovená časová cena vč. DPH (zaokrouhleno)				Kč	1 423 000,00		

4.2.3 Výpočet ceny příslušenství

Cena příslušenství (venkovních úprav a vedlejších staveb) je stanovena zjednodušeným způsobem, zvolené procento vyjadřující cenu příslušenství ve vztahu k ceně RD je stanoveno odborným odhadem na 10 %.

Stavba RD	Kč	1 423 000,00
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov		10,0 %
Cena příslušenství zjednodušeným způsobem	Kč	142 300,00

4.2.4 Stanovení ceny pozemků

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z nabídek realitní inzerce na stránkách www.inem.cz, z vlastní databáze, z údajů získaných v katastru nemovitostí. Vzorke použité pro stanovení ceny stavebních pozemků jsou dostupné v příloze.

Ceny nabídek stavebních pozemků pro rezidenční stavby se v obdobných lokalitách pohybují v rozmezí 1 100 – 3 200 Kč/m². Pro oceňované pozemky vzhledem k jejich využití, umístění, velikosti, napojení na inženýrské sítě a konfiguraci, stanovujeme cenu **2 000 Kč/m²**.

Parcela č.	Druh pozemku	Umístění	Výměra [m²]	ZC [Kč/m²]	Cena [Kč]
St. 190/2	Zastavěná plocha a nádvoří	Zastavěn RD	142	2 000,00	284 000
44/3	Zahrada	Zahrada RD	104		208 000
Celkem					486 000 Kč

Cena pozemků stanovená porovnávacím způsobem k datu ocenění činí **486 000 Kč**.

4.2.5 Rekapitulace ocenění cenou časovou

Objekt	Celkem cena časová [Kč]
Rodinný dům č.p. 409	1 423 000
Příslušenství	142 300
Pozemky	486 000
Celkem	2 051 300

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je cena časová nemovitých věcí po zaokrouhlení stanovena na **2 051 300 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.

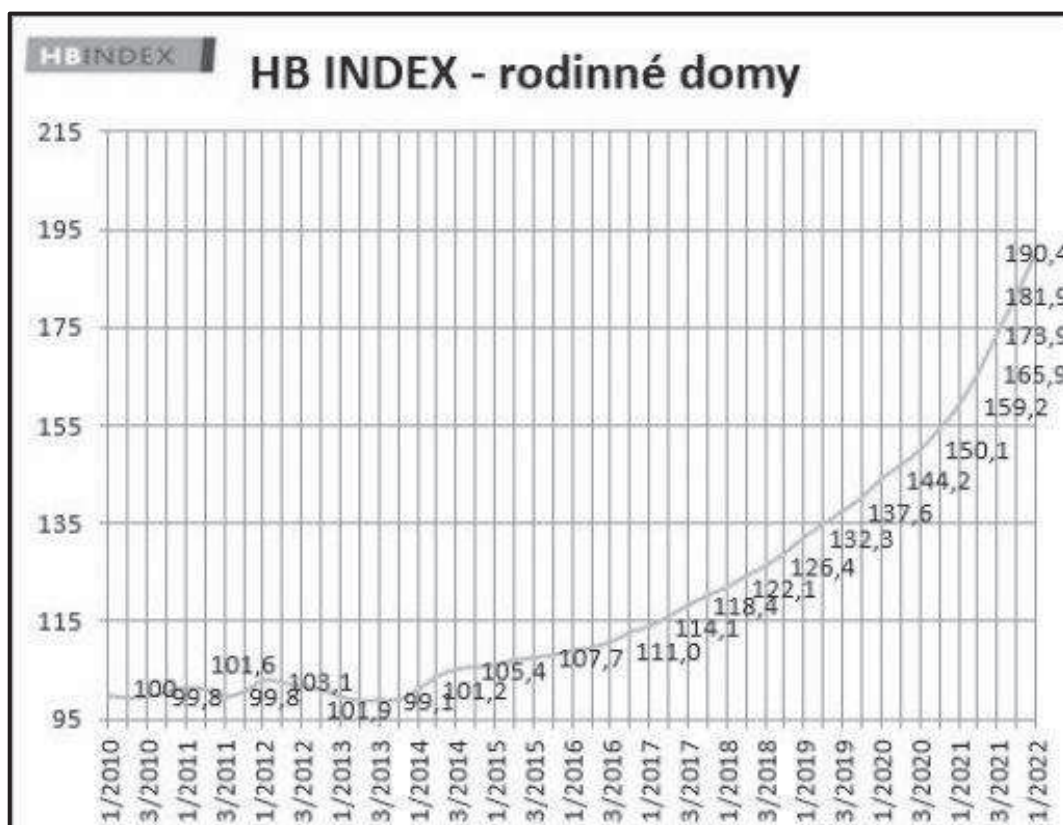
Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy 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 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 ceny z vlastní databáze znalce a nabídkové ceny z databáze realitní inzerce www.inem.cz. Vzorky použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze. 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.

Porovnávací koeficienty: Je-li v daném kritériu oceňovaná nemovitost lepší než porovnávaná, je koeficient větší než 1,0.



4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitost:		Rodinný dům	Svitávka	Krajní řadový dům	Dům z r. cca 1930, v původním stavu	Morálně zastaralé, dřevěná podlaha, dřevěná okna, kotel na TP, bojler	Dílna	81,88	246	27 365
Vzorek č.	Sjednaná cena [Kč/m²]	Zdroj	Poloha	Situace	Technický stav	Vybavení	Příslušenství	Započitatelná plocha [m²]	Velikost pozemku [m²]	Celkem [Kč/m²]
1	35 011	Realizace 07/2021	Svitávka	Obdobná	Z r. 1905, mírně lepší technický stav	Lepší vybavení	Zděná kůlna 2x	82,83	189	33 308
		1,14	1,00	1,00	0,95	0,90	0,97	1,00	1,00	0,95
2	19 487	Realizace 11/2021	Vážany	Řadový – střední	Z r. 1937. 1960 přistavena veranda, lepší stav	Lepší, plastová okna, plynový kotel	Sklad, bývalá uhelna, bývalá stodola,	78,00	720	16 485
		1,09	1,00	1,02	0,90	0,90	1,03	0,99	0,92	0,85
3	65 351	Realizace 07/2022	Sudice	Řadový – střední	Stáří cca 100 let, Lepší technický stav	Lepší vybavení	septik, přístřešek na palivo, altán	81,10	741	35 945
		1,00	1,02	1,02	0,80	0,80	0,90	1,00	0,92	0,55
4	24 439	Realizace 06/2022	Drválovice	Volně stojící	Cca 100 let, před 40-50 lety modernizace, mírně lepší technický stav	Obdobné	Dřevěná kůlna, kůlna	89,61	683	23 721
		1,00	1,05	0,97	0,98	1,00	1,00	1,02	0,95	0,97

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 16 485 do 35 945 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného rodinného domu byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 27 365 Kč/m². Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako součin jednotkové ceny a započitatelné plochy na **2 240 509 Kč**.

Jednotková cena	Započitatelná plocha	Porovnávací hodnota
[Kč/m²]	[m²]	[Kč]
27 365	81,88	2 240 509

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 cenou obvyklou.

Způsob ocenění	Cena
Časová cena (informativní charakter)	2 051 300 Kč
Porovnávací hodnota nemovitých věcí	2 240 509 Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení	2 240 000 Kč
Ideální 1/4 z ceny obvyklé	560 000 Kč
Tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 – zaokrouhleno	392 000 Kč

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 (tj. 560 000 Kč) vypočítaná z celkové tržní hodnoty byla dále snížena koeficientem 0,7 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

Po zohlednění redukce ceny z důvodu ocenění spoluvlastnického podílu se již dle zákona č. 237/2020 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb. nejedná o obvyklou cenu, ale o tržní hodnotu, protože pro určení ceny podílu byl použit standard AZO nikoliv sjednané ceny nemovitostí v podílovém spoluvlastnictví.

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí na úrovni po zaokrouhlení stanovena na **392 000 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

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 1792/20-131 je třeba stanovit obvyklou cenu/tržní hodnotu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného pana Zdeňka Nezvala: - spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 zapsaných na LV č. 498 v k.ú. Svitávka. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 23. září 2022.

Stanovená **tržní hodnota** nemovitých věcí k datu ocenění činí:

392 000 Kč.

Slovy: tři sta devadesát dva tisíc korun českých.

Znalecký posudek vypracovali:

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

Ing. Tomáš Pistulka

Znalecký posudek je zapsán pod č. 1100-264/2022 v evidenci znaleckých posudků. Znalečné je účtováno dle smluvního ujednání na základě připojeného vyúčtování.

Prohlašuji podle § 127a občanského soudního řádu, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku. Dále pak prohlašuji, že jsem si vědom skutkové podstaty trestného činu křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku podle § 346 trestního zákoníku a povinnosti oznámit skutečnosti, pro které bych byl jako znalec vyloučen nebo které by mně bránily být činný jako znalec.

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným 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.

V Brně dne 22. září 2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Hudec, znalec a jednatel znalecké kanceláře

Provozovna: Kabátníkova 105/2

602 00 Brno

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 498, k. ú. Svitávka

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ					
prokazující stav evidovaný k datu 26.08.2022 12:35:02					
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1792/20 pro JUDr. Alena Blažková, Ph.D.					
soudní exekutor					
Exekutorský úřad Brno - město					
Okres: CZ0641 Blansko			Obec: 582441 Svitávka		
Kat.území: 760943 Svitávka			List vlastnictví: 498		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)					
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl	
Vlastnické právo					
MORAVOSPED, spol. s r.o., Hudcova 532/78b, Medlánky, 61200 Brno		49966464		1/4	
Nezval Zdeněk, Švancarova 409, 67932 Svitávka		671018/1808		3/4	
B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití		Způsob ochrany
P St. 190/2	142	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Svitávka, č.p. 409, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 190/2					
P 44/3	104	zahradka			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 exekutorské podle § 69a exekučního řádu					
k id.1/2					
pohledávka ve výši 80 130,-Kč s příslušenstvím					
Oprávnění pro					
PROFI CREDIT Czech, a.s., Klimentská 1216/46, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 61860069					
Povinnost k					
Nezval Zdeněk, Švancarova 409, 67932 Svitávka, RČ/IČO: 671018/1808					
Parcela: St. 190/2, Parcela: 44/3					
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti soudního exekutora JUDr.Dalimila Miky sp.z.120EX-24811/2009 -24 ze dne 14.02.2011. Právní moc ke dni 16.02.2011.					
Z-1797/2011-731					
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva					
o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu					
pohledávka ve výši 33 002,-Kč s příslušenstvím					
Oprávnění pro					
PROFI CREDIT Czech, a.s., Klimentská 1216/46, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 61860069					
Povinnost k					
Parcela: St. 190/2, Parcela: 44/3					
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti soudního exekutora JUDr.Zdenka Žitka č.j.108 EX-05630/2010 -006 ze dne 26.11.2010. Právní moc ke dni 11.12.2010.					
Z-4276/2011-731					
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR					
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.					
strana 1					

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.08.2022 12:35:02

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 582441 Svitávka
 Kat.území: 760943 Svitávka List vlastnictví: 498
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k id. 1/2

pohledávka ve výši 7 562,-Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

E.ON Energie, a.s., F. A. Gerstnera 2151/6, České
 Budějovice 7, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 26078201

Povinnost k

Nezval Zdeněk, Švancarova 409, 67932 Svitávka, RČ/IČO:
 671018/1808

Parcela: St. 190/2, Parcela: 44/3

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
 soudního exekutora JUDr. Jiřího Tomka sp.zn. 093-Ex 2930/2010 -21 ze dne
 19.12.2011. Právní moc ke dni 02.01.2012.

Z-943/2012-731

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k id.1/2

pohledávka ve výši 139 726,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Intrum Czech, s.r.o., Prosecká 851/64, Prosek, 19000
 Praha 9, RČ/IČO: 27221971

Povinnost k

Nezval Zdeněk, Švancarova 409, 67932 Svitávka, RČ/IČO:
 671018/1808

Parcela: St. 190/2, Parcela: 44/3

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
 soudního exekutora JUDr. Antonína Dohnala č.j. 014EX-90246/2012 -18 ze dne
 07.06.2012. Právní moc ke dni 10.07.2012.

Z-4891/2012-731

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k id.1/2

pohledávka ve výši 65 130,-Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

PROFI CREDIT Czech, a.s., Klimentská 1216/46, Nové
 Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 61860069

Povinnost k

Nezval Zdeněk, Švancarova 409, 67932 Svitávka, RČ/IČO:
 671018/1808

Parcela: St. 190/2, Parcela: 44/3

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
 soudního exekutora JUDr. Zdeňka Zítky č.j. 108EX-01651/2012 -013 ze dne
 05.06.2012. Právní moc ke dni 22.06.2012.

Z-5075/2012-731

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k id.1/2

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.08.2022 12:35:02

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 582441 Svitávka
 Kat.území: 760943 Svitávka List vlastnictví: 498
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

pohledávka ve výši 30 534,75 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Český inkasní kapitál, a.s., Václavské náměstí 808/66,
 Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 27646751

Povinnost k

Nezval Zdeněk, Švancarova 409, 67932 Svitávka, RČ/IČO:
 671018/1808

Parcela: St. 190/2, Parcela: 44/3

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
 soudního exekutora JUDr. Marcela Smékala č.j. 081EX-08717/2010 -8J ze dne
 16.9.2010. Vznik práva doručením katastrálnímu úřadu dne 4.4.2013.

Z-1919/2013-731

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k id.1/2

pohledávka ve výši 74 907,- Kč s příslušenstvím.

Den vzniku 19.3.2012.

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle,
 14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

Nezval Zdeněk, Švancarova 409, 67932 Svitávka, RČ/IČO:
 671018/1808

Parcela: St. 190/2, Parcela: 44/3

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti soudního
 exekutora Mgr. Pavla Pajera č.j.141 EX-5048/2011 -31 ze dne 19.03.2012.

Z-1615/2012-731

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Nařízení exekuce

soudní exekutor Mgr.Martin Tunkl

Povinnost k

Nezval Zdeněk, Švancarova 409, 67932 Svitávka, RČ/IČO:
 671018/1808

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Blansku č.j.90 Nc-2624/2009
 -3 ze dne 08.02.2010. Právní moc ke dni 14.04.2010; uloženo na prac. Boskovice

Z-1690/2010-731

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k id.1/2

podle usnesení Okresního soudu v Blansku č.j.90 Nc 2624/2009-3 ze dne 8.2.2010

Povinnost k

Nezval Zdeněk, Švancarova 409, 67932 Svitávka, RČ/IČO:
 671018/1808

Parcela: St. 190/2, Parcela: 44/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora Mgr.Martina Tunkla

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.08.2022 12:35:02

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 582441 Svitávka
 Kat.území: 760943 Svitávka List vlastnictví: 498
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

č.j.094 EX-13910/2009 -008 ze dne 15.03.2010. Právní moc ke dni 29.03.2010.
 Z-1760/2010-731

o Nařízení exekuce

soudní exekutor JUDr.Marcel Smékal

Povinnost k

Nezval Zdeněk, Švancarova 409, 67932 Svitávka, RČ/IČO:
 671018/1808

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Blansku č.j.90 EXE-
 1091/2010 -5 ze dne 10.05.2010; uloženo na prac. Boskovice

Z-4012/2010-731

o Nařízení exekuce

soudní exekutor JUDr. Petr Kocián

Povinnost k

Nezval Zdeněk, Švancarova 409, 67932 Svitávka, RČ/IČO:
 671018/1808

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Blansku č.j.90EXE-1949/2010
 -5 ze dne 19.08.2010; uloženo na prac. Boskovice

Z-6377/2010-731

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k id.1/2

podle usnesení Okresního soudu v Blansku č.j.90 EXE 1949/2010-5 ze dne 19.8.2010

Povinnost k

Nezval Zdeněk, Švancarova 409, 67932 Svitávka, RČ/IČO:
 671018/1808

Parcela: St. 190/2, Parcela: 44/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora JUDr.Petra Kociána
 č.j.137 Ex-14825/2010 -15 ze dne 12.10.2010.

Z-6362/2010-731

o Nařízení exekuce

soudní exekutor JUDr. Zdeněk Zítka

Povinnost k

Nezval Zdeněk, Švancarova 409, 67932 Svitávka, RČ/IČO:
 671018/1808

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Blansku č.j.9 EXE-2267/2010
 -8 ze dne 18.10.2010. Právní moc ke dni 31.12.2010; uloženo na prac. Boskovice

Z-7309/2010-731

o Nařízení exekuce

soudní exekutor Mgr. Pavel Pajer, Exekutorský úřad Tachov

Povinnost k

Nezval Zdeněk, Švancarova 409, 67932 Svitávka, RČ/IČO:
 671018/1808

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Blansku 90 EXE-1306/2011 -6
 ze dne 03.05.2011; uloženo na prac. Blansko

Z-4351/2011-701

o Nařízení exekuce

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.08.2022 12:35:02

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 582441 Svitávka
 Kat.území: 760943 Svitávka List vlastnictví: 498
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

soudní exekutor JUDr. Jiří Tomek, Exekutorský úřad Třebíč

Povinnost k

Nezval Zdeněk, Švancarova 409, 67932 Svitávka, RČ/IČO:
 671018/1808

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Blansku 90 EXE-2472/2010 -5
 ze dne 11.11.2010. Právní moc ke dni 26.02.2011; uloženo na prac. Blansko
 Z-9285/2011-701

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce č.j.006 EX-1792/2020 -8 ze dne
 27.07.2020, (nový soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D., Exekutorský úřad
 Brno-město). Právní účinky zápisu k okamžiku 27.07.2020 16:22:34. Zápis
 proveden dne 29.07.2020; uloženo na prac. Boskovice

Z-3637/2020-731

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k id. 1/2

podle usnesení Okresního soudu v Blansku č.j. 90 EXE 2472/2010-5 ze dne 11.11.2010

Povinnost k

Nezval Zdeněk, Švancarova 409, 67932 Svitávka,
 RČ/IČO: 671018/1808
 Parcela: St. 190/2, Parcela: 44/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora JUDr. Aleny
 Blažkové, Ph.D. č.j.006 EX-1792/2020 -15 ze dne 27.07.2020. Právní účinky
 zápisu k okamžiku 27.07.2020 16:22:33. Zápis proveden dne 29.07.2020; uloženo
 na prac. Boskovice

Z-3638/2020-731

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k id. 1/4

podle usnesení Okresního soudu v Blansku č.j. 90 EXE 2472/2010-5 ze dne 11.11.2010

Povinnost k

Nezval Zdeněk, Švancarova 409, 67932 Svitávka,
 RČ/IČO: 671018/1808
 Parcela: St. 190/2, Parcela: 44/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora JUDr. Aleny
 Blažkové, Ph.D. č.j.006 EX-1792/2020 -92 ze dne 05.01.2022. Právní účinky
 zápisu k okamžiku 05.01.2022 19:02:54. Zápis proveden dne 07.01.2022; uloženo
 na prac. Boskovice

Z-41/2022-731

o Nařízení exekuce

soudní exekutor JUDr. Zdeněk Zítka, Exekutorský úřad Plzeň-město

Povinnost k

Nezval Zdeněk, Švancarova 409, 67932 Svitávka, RČ/IČO:
 671018/1808

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Blansku 90 EXE-958/2012 -5
 ze dne 12.04.2012; uloženo na prac. Blansko

Z-3548/2012-701

o Nařízení exekuce

soudní exekutor JUDr. Antonín Dohnal, Exekutorský úřad Jeseník

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.08.2022 12:35:02

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 582441 Svitávka
 Kat.území: 760943 Svitávka List vlastnictví: 498
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Nezval Zdeněk, Švancarova 409, 67932 Svitávka, RČ/IČO:
 671018/1808

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Blansku 90 EXE-560/2012 -5
 ze dne 19.03.2012; uloženo na prac. Blansko

Z-3609/2012-701

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k id. 1/4

podle usnesení Okresního soudu v Blansku č.j. 90 EXE 560/2012-5 ze dne 19.3.2012

Povinnost k

Nezval Zdeněk, Švancarova 409, 67932 Svitávka,
 RČ/IČO: 671018/1808

Parcela: St. 190/2, Parcela: 44/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora JUDr. Alana
 Havlice č.j.197 EX-90246/2012 -75 ze dne 02.05.2022. Právní účinky zápisu k
 okamžiku 03.05.2022 10:19:36. Zápis proveden dne 04.05.2022; uloženo na prac.
 Boskovice

Z-1296/2022-731

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k id.1/2

podle usnesení Okresního soudu v Blansku č.j.90 EXE 560/2012-5 ze dne 19.3.2012

Povinnost k

Nezval Zdeněk, Švancarova 409, 67932 Svitávka, RČ/IČO:
 671018/1808

Parcela: St. 190/2, Parcela: 44/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora JUDr. Antonína
 Dohnala č.j.014 EX-90246/2012 -17 ze dne 07.06.2012.

Z-3368/2012-731

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Polanský, Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I

Povinnost k

Nezval Zdeněk, Švancarova 409, 67932 Svitávka, RČ/IČO:
 671018/1808

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec -
 Mgr. Petr Polanský 131 EX-6528/2017 -7 ze dne 19.01.2018. Právní účinky zápisu
 k okamžiku 08.02.2018 12:34:19. Zápis proveden dne 12.02.2018; uloženo na prac.
 Liberec

Z-1172/2018-505

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-3054/2022-731

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.

strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.08.2022 12:35:02

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 582441 Svitávka
 Kat.území: 760943 Svitávka List vlastnictví: 498
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

- o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 770/1998 v Blansku ze dne 17.6.1999, právní moc dne 9.7.1999.
 POLVZ: 65/1999 Z-15300065/1999-731
 Pro: Nezval Zdeněk, Švancarova 409, 67932 Svitávka RČ/IČO: 671018/1808
- o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Blansku č.j. 60 D-830/2021 -30 ze dne 08.09.2021. Právní moc ke dni 08.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2021 08:18:49. Zápis proveden dne 01.11.2021.
 V-4579/2021-731
 Pro: Nezval Zdeněk, Švancarova 409, 67932 Svitávka RČ/IČO: 671018/1808
- o Smlouva kupní ze dne 02.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2021 08:05:00. Zápis proveden dne 24.11.2021.
 V-4794/2021-731
 Pro: MORAVOSPED, spol. s r.o., Hudcova 532/78b, Medlánky, 61200 Brno RČ/IČO: 49966464

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
44/3	35600	104

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.

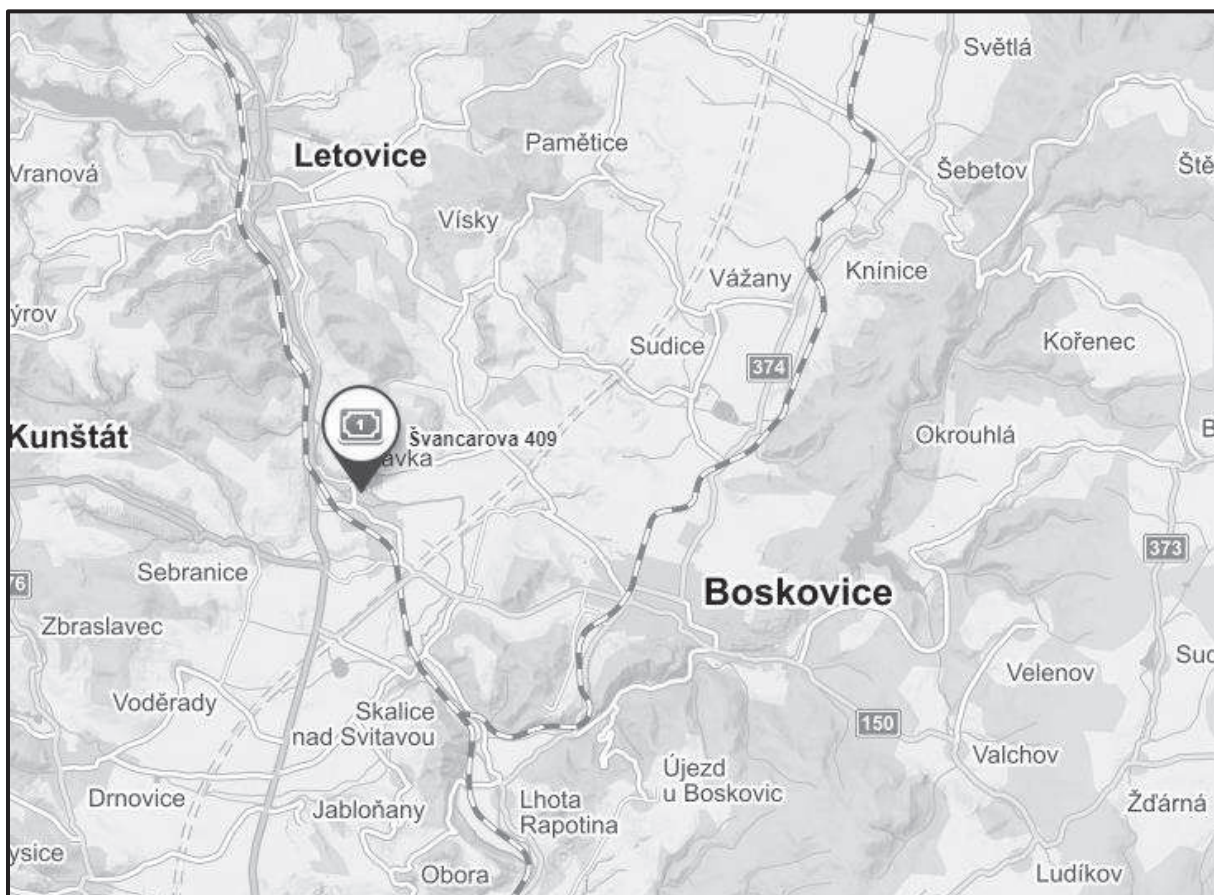
Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 26.08.2022 12:42:00

Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy



Příloha č. 3 – Mapa oblasti



Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu obce Svitávka



Bj	Bj		SMÍŠENÁ ZÓNA BYDLENÍ A OV
----	----	--	---------------------------

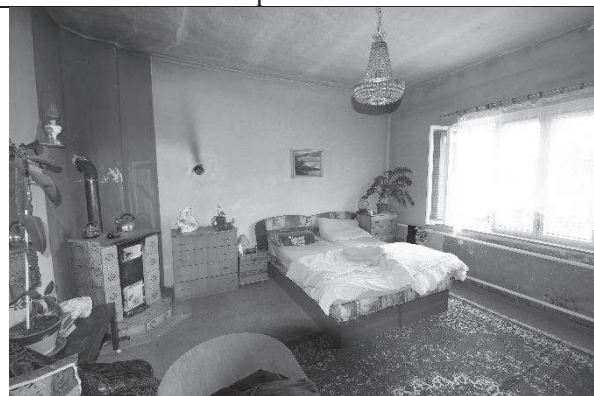
Příloha č. 5 – Fotodokumentace



Uliční pohled na dům



Boční pohled s dílnou



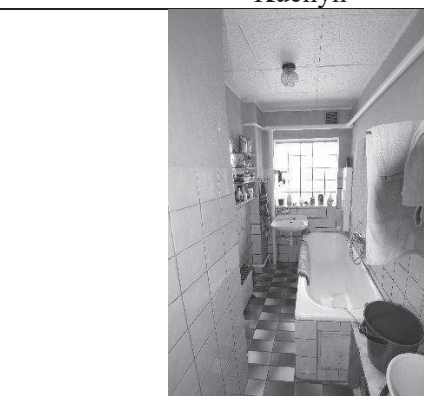
Ložnice



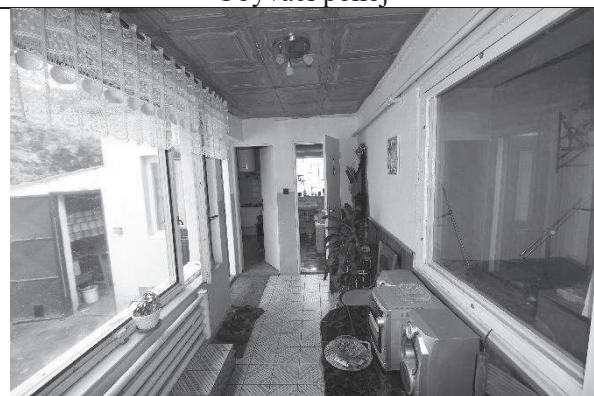
Kuchyň



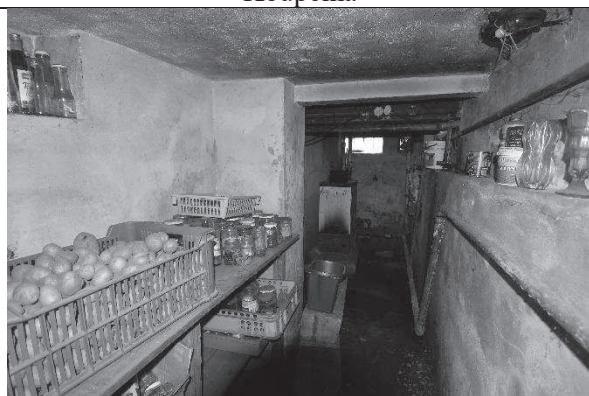
Obývací pokoj



Koupelna



Veranda



Sklep



Vchod do sklepa



Sklad

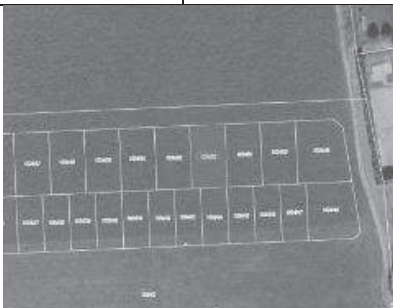
Příloha č. 6a – Databáze porovnávaných stavebních pozemků

Vzorek č. 1:

Číslo řízení: V-110/2021-731		Smlouva kupní			
Datum podání: 13.01.2021	Datum zplnění: 03.02.2021	Počet nemovitostí: 1	Cena: 1 353 500 Kč		
Pozemek: Svitávka, Svitávka, okres Blansko Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz					
Plocha pozemku: 1202 m ²		Typ pozemku: zahrada			
č. 35/2 Svitávka					



Vzorek č. 2:

Lokalita	Okr. Blansko, Kunštát						
Popis lokality	Jižní okrajová zastavěná část obce Kunštát, asi 870 m od centra.						
Základní popis	Pozemek parc.č. 1034/52 o výměře celkem 384 m2 pro budoucí stavbu rodinného domu je obdélníkového tvaru, mírně svažitý k jihu, přístupný z prašné komunikace, asfaltová komunikace bude vybudována do 31.12.2022 (závazek Města Kunštát v Kupní smlouvě) Pozemek se nachází v území označeném So, které je územním plánem určeno pro smíšenou obytnou zástavbu.						
Druh pozemku KN	zahrada		Územní plán		ANO, bydlení		
Stupeň dokument.	PD, již započata výstavba		Záplavová oblast		Zóna 1		
Inženýrské sítě	možnost napojení na inženýrské sítě - vody, kanalizace, plynu a elektro						
Kupní cena (Kč)	1 220 000	Výměra (m²)	383	Datum prodeje	11/2021	Prodávající	PO
		Cena za (Kč/m²)	3 177				
Poznámka					Zdroj KC		KS-PU
					číslo řízení		Probíhá vklad do KN
							

Vzorek č. 3:

Lokalita	Okr. Blansko, Krhov						
Popis lokality	Okrajová část obce, stávající zástavba RD.						
Základní popis	Pozemek parc.č. 313/1 zahrada o výměře 969 m2 je lichoběžníkového tvaru, mírně svažité orientovaný k severu. Dle územního plánu obce z 01/2017 se pozemek nachází v zastavitelné části obce, v plochách označených písmenem „B” -bydlení. Inženýrské sítě - vodovod, kanalizace a plyn se nachází v komunikaci. El. je vedena na el. sloupech vzdušným vedením. Přístup po zpevněné komunikaci.						
Druh pozemku KN	zahrada		Územní plán		ANO, bydlení		
Stupeň dokument.	Ne		Záplavová oblast		Zóna 1		
Inženýrské sítě	Pozemek je možné napojit na IS - vodovod, kanalizace, plyn se nachází v komunikaci. El. je vedena na el. sloupech vzdušným vedením. Přístup po zpevněné komunikaci.						
Kupní cena (Kč)	2 131 800	Výměra (m²)	969	Datum prodeje	10/2021	Prodávající	FO
		Cena za (Kč/m²)	2200				
Poznámka					Zdroj KC		KS-PU
					číslo řízení		V-4718/2021-731
							

Vzorek č. 4:

Lokalita	Okr. Blansko, Bořítov						
Popis lokality	Okrajová část obce, nová výstavba RD						
Základní popis	Pozemek parc. č. 2613/2 o výměře 716 m2 v lokalitě nové zástavby RD. IS na hranici pozemku. Příjezd po zpevněné místní komunikaci.						
Druh pozemku KN	zahrada		Územní plán		ANO, bydlení		
Stupeň dokument.			Záplavová oblast		Zóna 1		
Inženýrské sítě	Pozemek je možné napojit na veřejné rozvody vody, kanalizace, a el. energie, přístup po zpevněné komunikaci.						
Kupní cena (Kč)	1 500 000	Výměra (m²)	716	Datum prodeje	04/2021	Prodávající	FO
		Cena za (Kč/m²)	2095				
Poznámka					Zdroj KC		KS-PU
					číslo řízení		V-1462/2021-701
							

Příloha č. 6b – Databáze porovnávaných domů

Vzorek č. 1:

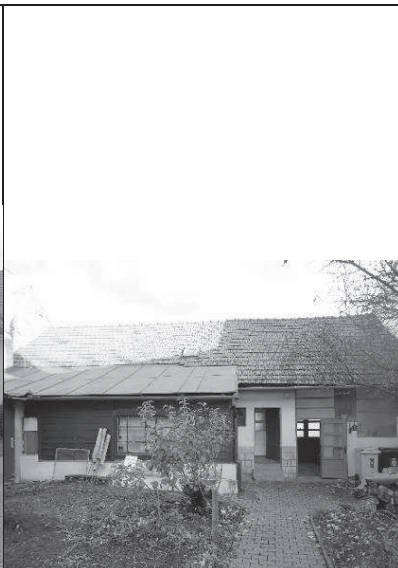
Lokalita	Blansko, Svitávka, ul. V Domkách									
Podlaží	1.PP/1.NP				Typ	3+1				
Tech. stav	Rodinný dům zděný, částečně podsklepený, řadový krajní z roku 1905. RD je po celkové modernizace s podsklepenou přístavbou v části chodby a soc. zařízení z roku 1976. Další modernizace RD (koupelna a WC) proběhla v roce 2011.									
Vybavení	Rodinný dům vytápěn elektrickými přímotopy. Ohřev vody el. bojlerem. Dispozice RD: 1.PP: sklep 1 (ŽB strop), sklep 2 (vodoměr, přípojka veřej. kanalizace), venkovní OK schodiště. 1.NP: předsiň (zdvoj. dřevěné okno, ker. dlažba), WC s nádržkou, koupelna z roku 2011 (vana plastová, ker. umývadlo+koupelnový nábytek, ker. dlažba, zdvoj. dřev. okno, el. bojler, el. přímotop), kuchyň (PVC, el. sporák, kuch. linka, nerez dřez), pokoj 1 (prkna+koberec, 2x dřev. zdvoj. okno), pokoj 2 (prkna+koberec, 3x zdvoj. dřev. okno), pokoj 3 (prkna+koberec, 3x zdvoj. dřev. okno), z chodby skládací OK schodiště na půdu.									
Zastav. pl. RD (m²)	124,95	Podl. pl. celková (m²)		87,05	Obest.prost. (m³)		634,49	Cena za m³ o.p. (Kč)	4 571	
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	8,45	z celkové p.p. pl. garáže (m²)	0	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)			Navíc podl.pl. B/L/T (m²)		0	
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	82,83	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)	35 014					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)		0,00		
Pozemek (m²)	189		Napojení na síť		RD je napojen na síť elektro elektro (elektroměr ve zdi domu ve dvoře), veřej. vodovod (vodoměr v 1.PP), veřej. kanalizaci. Zemní plyn není zaveden do RD, s možností napojení.					
Příslušenství	přípojky sítí, VS 1 – zděná kůlna (ZP=6,975 m2)+bývalý suchý záchod zděný (ZP=1,14 m2), VS 2-zděná kůlna (ZP=9,9 m2), zděný plot dvora, venkovní předložené schodiště do RD a zpev. plocha dvora z betonové dlažby.									
Kupní cena (Kč)	2 900 000		cena za m² celk. podl. plochy (Kč)			33 314	Datum prodeje		07/2021	
Poznámka							Zdroj KC		KS-PU	







Vzorek č. 2:

Lokalita	Blansko, Vážany									
Podlaží	1.NP			Typ		2+1				
Tech. stav	Jedná se o zděný, nepodsklepený, řadový vnitřní rodinný dům o velikosti 2+1 s jedním nadzemní podlažím. Stavba RD pochází z roku 1937. Původní stavba byla rozšířena a vybudován v roce 1955 uzavřený průjezd a dále v roce 1960 přistavěna veranda ve dvorní části. Částečná modernizace proběhla v letech 1982-1983, týkající se prvků krátkodobé životnosti (vybavení kuchyně a soc. zařízení) a v roce 1997 provedena plynoinstalace. Dále v roce 2010 byla provedena výměna oken za plastová z průčelí RD, průčelní fasáda a obklad soklu v roce 2012 a výměna plynového kotle ÚT, která proběhla v roce 2017.									
Vybavení	Vytápění rodinného domu je etážovým topením + radiátory, plynovým kotlem s ohřevem TUV. 1.NP: garáž (dlažba, vrata dřevěná prosklená, elektroměr původní), předsíň, kuchyně (kuch. linka, nerez dřez s rozvodem T+S, plynový sporák, digestoř, myčka, polystyr. obklad stropu, dřevěný obklad jednotl. stěn, plast. okno+žaluzie, litinový radiátor ÚT+ocel. rozvody, PVC), pokoj 1 (plast. okno, PVC, litinový radiátor ÚT, strop s omítkou), pokoj 2 (ložnice, PVC, plast. okno, litinový radiátor ÚT), předsíň před soc. zařízením (ker. dlažba), koupelna s WC (cca z roku 1975, ker. dlažba, WC s nádržkou, litinová vana, litinový radiátor ÚT, ker. umývadlo, aut. pračka, dřevěné dvojité okno do kotelný), veranda (zateplená, jednoduché okno, omítka s výmalbou, dřevěná podlaha), kotelná (litinový radiátor ÚT, okno jednoduché, nástěnný kondenzační plynový kotel +ohřev TUV), dřevěné schodiště bez podstupnic na půdu. Technický stav domu dobrý, vybavenost standardní, údržba dobrá.									
Zastav. pl. RD (m²)	116	Podl. pl. celková (m²)		101	Obest.prost. (m³)		603	Cena za m³ o.p. (Kč)	2 521	
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	0,00	z celkové p.p. pl. garáže (m²)		23	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)		0	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	0	
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	78,0	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 místností se zkoseným stropem (m²)		Celková podl. pl. těchto místností (m²)	0,00
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	19 487						Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)		0,00	
Pozemek (m²)	720		Napojení na síť		Objekt je napojen na síť elektro 230/400 V (elektroměr v průjezdu RD), veřej. vodovod (vodoměr ve spíži), vlastní septik s přepadem do kanalizace (umístěný ve dvoře) a zemní plyn (HUP na zdi RD zvenčí)					
Příslušenství	Příslušenství RD tvoří přípojky sítí, VS 1- bývalá uhelna na části p.č.st.103 , zděná přízemní stavba navazující na RD ve dvoře (ZP=19,62m2), VS 2-bývalý rodinný dům č.p. 34 na p.č.st.22,dlouhodobě užívaný jako sklad, zděná přízemní stavba evidovaná v KN jako jiná stavba bez č.p. rovněž ve dvoře navazující na VS1 (ZP= 101,92 m2 , neobydlený cca 40 let, ve stáří přes 80 roků). Dále VS 3 - bývalá stodola na části p.č.st.103, přistavěna kolmo k bývalému RD č. p. 34 (ZP=78,48 m2), zámková a betonová dlažba, oplocení za stodolou.									
Kupní cena (Kč)	1 520 000		cena za m² celk. podl. plochy (Kč)			15 050		Datum prodeje	11/2021	
Poznámka								Zdroj KC	KS-PU	
										

Vzorek č. 3:

Lokalita	Blansko, Sudice								
Podlaží	1.PP/1.NP			Typ	3+kk				
Tech. stav	Rodinný dům cca před 6 lety vyhořel a následně proběhla jeho totální rekonstrukce (nový krov, krytina, vnitřní vybavení, omítky, instalace, povrchy podlah, atd...) .								
Vybavení	Objekt zděný, částečně podsklepený, přízemní, řadový vnitřní s průjezdem do dvora. Rodinný dům je vytápěn elektrickými přímotopy. Dispozice RD: 1.PP-uliční část domu z průjezdem a přístupem: sklep (vodoměr, strop nespalný původní stav přes 100 roků), cihelné schodiště do průjezdu. 1.NP-dvorní část domu: komora 1, komora 2, letní kuchyně (ker. dlažba, uhlerný sporák, ocel. smaltovaná vana, el. bojler, ocel. okno), domácí dílna (ocel. okno, beton), dřevěné schodiště venkovní bez podstupnic na půdu. 1.NP-průjezd do dvora (2x svlaková vrata, podlaha beton, dřevěný strop s prkennými a hranol. trámy). 1.NP – obytná část domu – uliční část: vstupní předsíň (ker. dlažba, el. přímotop, náplňové dveře+dřevěné zárubně, litinové umývatko s rozvodem studené vody), koupelna (vana plastová tradičního formátu, ker. umývadlo+koupel. nábytek, aut. pračka, PVC, el. bojler 60 l), WC (závěsné, el. přímotop, ker. dlažba, plast. okno), pokoj 1 s kuch. koutem (kuch. linka, granit dřez s rozvodem T+S vody, skloker. varná deska, myčka, průtokový elektr. ohřívač vody, původní kachlová kamna, plast.okno, ker. dlažba+plovoucí podlaha), pokoj 2 (ker. dlažba, el. přímotop, plast. okno do ulice), pokoj 3 (ker. dlažba, el. přímotop, náplňové prosklené dveře+dřevěné obložkové zárubně).								
Zastav. pl. RD (m²)	172,32	Podl. pl. celková (m²)		117,6	Obest.prost. (m³)		860,0 4	Cena za m³ o.p. (Kč)	6 163
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	18,2	z celkové p.p. pl. garáže (m²)	0	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)		27,4	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)		0
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	81,10	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)	65 351						Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)		0,00
Pozemek (m²)	741		Napojení na síť		Objekt je napojen přípojkami na síť elektro 230/400 V (elektroměr v chodbě RD), veřej. vodovod (vodoměr ve sklepě), veřej. kanalizaci dešťovou, asi na vlastní jímku a rovněž na zemní plyn (HUP na zdi RD).				
Příslušenství	Příslušenství rodinného domu tvoří přípojky sítí, septik na splaškové vody, VS 1 – přístřešek na palivo na pozemku parc.č. 140 (ZP=13,43 m2), VS 2 – přístřešek venkovního posezení s venkovním krbem na pozemku parc.č. 140 (z roku 2016, ZP=22,61 m2), pěkná zahrada, zpevněné plochy ze zámkové dlažby, oplocení pozemku.								
Kupní cena (Kč)	5 300 000		cena za m² celk. podl. plochy (Kč)		45 068	Datum prodeje		07/2022	
Poznámka						Zdroj KC		KS-PU	
									

Vzorek č. 4:

Lokalita	Blansko, Vanovice-Drválovice								
Podlaží	1.PP/1.NP			Typ		2+1			
Tech. stav	Objekt je cca 100 roků starý, s celkovou vnitřní modernizací již asi před cca 40-50 roky, odhadem v 70. letech dle vybavení, neobýván cca 10 roků, avšak řádně udržovaný. Technický stav vyhovující, údržba rovněž.								
Vybavení	Jedná se o stavbu rodinného domu ze smíšeného zdiva, podsklepenou, přízemní. Rodinný dům je vytápěn plynovými kamny WAW a ohřev TUV je zajištěn jen v koupelně v kamnech na TP. 1.PP: sklep 1 (pod verandou), sklep 2 (pod vlastním RD, val. klenby), sklep 3 (klenby do I. kanalizace v plastu, vodoměr). 1.NP: veranda (prkna, zasklení jednoduchými dřevěnými okny, strop podbitý novými palubkami), předsíň-vstup z návsi (PVC, ker. dlažba, dřevěné prosklené dveře), pokoj 1 (koberec, plynová kamna WAW, zdvoj. dřev. okno, typové bílé dveře+ocel. zárubně-70. roky), předsíň před soc. zařízením (ker. dlažba), WC s nádržkou (PVC, zdvoj. dřev. ono, typové dveře+ocel. zárubně), koupelna (vana ocelová smaltovaná, koupelnová kamna na ohřev TUV na TP, ker. dlažba, zdvoj. dřev. okno), spíž (ker. dlažba, zdvoj. dřev. okno), kuchyně (PVC, plynový sporák na ZP, ker. umývadlo+rozvody jen studené vody, kuch. linka, dvojitá dřev. okna do verandy), pokoj 2 (prkna, plynová kamna WAW, dřevěné dvojitě okno, prosklené typové dveře+ocel. zárubně), vstupní závětrí před vchodovými dveřmi.								
Zastav. pl. RD (m²)	151,32	Podl. pl. celková (m²)		97,41	Obest.prost. (m³)		615,7	Cena za m³ o.p. (Kč)	3 557
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	28,91	z celkové p.p. pl. garáže (m²)	0	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)	0	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)		13,3	
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	89,61	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)	24 441					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)		0,00	
Pozemek (m²)	683		Napojení na síť	Objekt je napojen přípojkami na síť elektro 230/400 V (elektroměr v chodbě RD), veřej. vodovod (vodoměr ve sklepě), veřej. kanalizaci dešťovou, asi na vlastní jímku a rovněž na zemní plyn (HUP na zdi RD).					
Příslušenství	Příslušenství tvoří přípojky sítě, jímka, dřevěná kůlna využívaná asi dříve jako garáž jižně vedle RD na části p.č.st.68 o ZP=19,14m² ve špatném již technickém stavu, dále pak zde neoceněná vedl. stavba kůlny nacházející se severně vedle RD dle KM již na cizím pozemku části p.č.356 o ZP=12,40m² a v užívání s RD č.p.55 pod společným oplocením je i cizí pozemek p.č.356, zde neoceněný.								
Kupní cena (Kč)	2 190 000		cena za m² celk. podl. plochy (Kč)		22 482	Datum prodeje		06/2022	
Poznámka						Zdroj KC		KS-PU	
									