ZNALECKÝ POSUDEK
č. 1161-325/2022

o ceně pozemku parc. č. st. 215, jehož součástí je stavba č.p. 90 a pozemek parc. č. 821, vše zapsáno na LV č. 119, Olbramovice u Moravského Krumlova, obec Olbramovice, okr. Znojmo, kraj Jihomoravský

Objednatel posudku:	Exekutorský úřad Brno - město JUDr. Alena Blažková, Ph.D. Lesnická 784/5 613 00 Brno
Účel posudku:	Stanovení obvyklé ceny jako poklad pro exekuční řízení č. j. 006 EX 1993/22
Ocenění provedeno k datu:	2. prosince 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:	13. ledna 2023

Počet stran: 24 (z toho 7 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 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ 3
2.5 VÝPOČETNÍ PROGRAMY 3
2.6 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITOSTÍ 3

3. NÁLEZ 4

3.1 SITUACE OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI 4
3.2 VÝPOČET VÝMĚR PRO OCENĚNÍ 6
3.2.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor 6

4. POSUDEK 7

4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ 7
4.2 OCENĚNÍ CENOU ČASOVOU 7
4.2.1 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění 8
4.2.2 Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem 8
4.2.3 Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb 8
4.2.4 Stanovení ceny pozemků 8
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 11

5. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE 15

5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY 15
5.2 REKAPITULACE 15
5.3 KONTROLA POSTUPU 15

6. ZÁVĚR 16

6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY 16
6.2 ODPOVĚĎ 16

SEZNAM PŘÍLOH 17

1. Zadání znaleckého posudku

Dle usnesení exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 1993/22-62 je úkolem znalce stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na nemovitých věcí a jejich příslušenství ve spoluvlastnictví povinného pana Miroslava Špringla na LV č. 119 v k.ú. Olbramovice u Moravského Krumlova ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.

Obvyklá cena (tržní hodnota) je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 2. prosince 2022.

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. st. 215, jehož součástí je stavba č.p. 90 a pozemek parc. č. 821, vše zapsáno na LV č. 119, Olbramovice u Moravského Krumlova, obec Olbramovice, okr. Znojmo, kraj Jihomoravský.

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. 119 vyhotovený dne 11.1.2023 pro k. ú. Olbramovice u Moravského Krumlova.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Olbramovice u Moravského Krumlova z http://nahlizenidokn.cuzk.cz.

2.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 2. prosince 2022 pouze **obhlídkou zvenčí**. Povinný pan Miroslav Špringl si nepřevzal dopis o místním šetření a neumožnil tak znalci přístup do nemovitosti.

2.4 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).

2.5 Výpočetní programy

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

2.6 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitostí.

- **Realitní internetové stránky:** Pro porovnání nemovitosti byly použity nabízené prodeje nemovitostí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz a na www.sreality.cz.

3. Nález

3.1 Situace oceňované nemovitosti

Katastrální údaje :	kraj Jihomoravský, okres Znojmo, obec Olbramovice, k.ú. Olbramovice u Moravského Krumlova
Adresa nemovité věci:	Olbramovice 90, 671 76 Olbramovice

Vlastnické a evidenční údaje

Ing. Tomáš Kummer, č. p. 73, 683 41 Kozlany, LV: 119, podíl: 1 / 2

Miroslav Špringl, Kuřívody 701, 471 24 Ralsko, LV: 119, podíl: 1 / 2

Místopis

Charakteristika obce:

Olbramovice jsou městys, který se nachází v okrese Znojmo v Jihomoravském kraji, cca 10 km jihovýchodně od Moravského Krumlova. Součástí Olbramovic jsou vesnice Babice, Lidměřice a Želovice. V obci je základní obč. vybavenost (obchody, MŠ, ZŠ, sportoviště, koupaliště, restaurace, vinné sklepy a ubytovací zařízení) a v obci jsou vedeny všechny inž. sítě.

Poloha nemovitosti:

Nemovitost leží při hlavní komunikaci procházející obcí cca 300m jihovýchodně od úřadu městyse v zástavbě rodinných domů v blízkosti zastávky autobusu a obchodu. Okolní zástavba je tvořena převážně rodinnými domy. Oceňovaná nemovitost je řadovým koncovým rodinným domem v uliční zástavbě. Přístupový pozemek je ve vlastnictví Jihomoravského kraje. Nemovitost je orientována vstupem k severovýchodu do hlavní komunikace, vstup na zahradu je z vedlejší komunikace z jihozápadu.

Situace

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

Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné

Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní

Přípojky: ☒ / ☐ voda ☐ / ☒ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon

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

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

Poloha v obci: úzké centrum - jiný typ zástavby

Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

3451/4 Jihomoravský kraj

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitost, obsahující následující objekty:

LV 119

- rodinný dům Olbramovice č.p. 90 je součástí pozemku parc.č. st. 215

- vedlejší stavby na pozemcích parc.č. st. 215 a 821

- venkovní úpravy na pozemcích parc.č. st. 215 a 821

GPS 48°59'24.283"N, 16°23'42.483"E

Rodinný dům č.p. 90 se nachází v obci Olbramovice při hlavní komunikaci v blízkosti centra obce. Jde o dům řadový krajní, pravděpodobně nepodsklepený, přízemní, se sedlovou střechou, pravděpodobně bez obytného podkroví. Vchod do 1.NP je z ulice ze severovýchodu. Příjezd k domu je z vedlejší slepé veřejné komunikace do dvora.

Dům je pravděpodobně zděný ze smíšeného zdiva, zastřešen sedlovou střechou, krytý betonovou taškou, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu s nátěrem. Fasáda je vápenná hladká, nezateplená, sokl obložen plechem. Okna jsou plastová s dvojskly, venkovní dveře dřevěné prosklené. Vytápění je pravděpodobně ústřední plynovým kotlem. Dům je dle registru RÚIAN připojen na elektřinu, veřejný vodovod a zemní plyn, kanalizace je svedena do jímky.

Stáří stavby: Staří původní stavby je přibližně 90 let (na základě odborného odhadu vzhledem k umístění v blízkosti centra obce), skutečné stáří domu nebylo možné zjistit. Nemovitost se jeví v udržovaném stavu, opravená fasáda, vyměněná okna za plastová, dle historických ortofotomap dostupných na www.mapy.cz byla cca v r. 2006 vyměněna střešní krytina. Na fasádě jsou ale v oblasti oken patrné poměrně široké trhliny, způsobené pravděpodobně sedáním základové konstrukce v severním rohu objektu.

Technický stav: Podle posouzení objektu zvenčí je objekt v průměrném stavebně-technickém stavu s prováděnou údržbou, vhodné je vyřešit příčinu vzniku trhlin ve fasádě.

Konstrukce	Popis
1. Základy	kamenné a betonové
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	střecha sedlová
5. Krytina	betonová taška
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	pravděpodobně vápenné omítky
8. Fasádní omítky	vápenné hladké

9. Vnější obklady	sokl obložený plechem
10. Vnitřní obklady	nezjištěno
11. Schody	nezjištěno
12. Dveře	vstupní dřevěné
13. Okna	plastová
14. Podlahy obytných místností	nezjištěno
15. Podlahy ostatních místností	nezjištěno
16. Vytápění	pravděpodobně plynový kotel
17. Elektroinstalace	ano
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	veřejný vodovod
20. Zdroj teplé vody	pravděpodobně kombinovaný s vytápěním
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	jímka
23. Vybavení kuchyně	nezjištěno
24. Vnitřní vybavení	nezjištěno
25. Záchod	nezjištěno
26. Ostatní	nezjištěno

3.2 Výpočet výměr pro ocenění

3.2.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor

Užitná plocha

Název	**Užitná plocha**
1.NP	84,00 m^2
dvorní přístavba	24,00 m^2
	108,00 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	**Zastavěná plocha** [m^2]	**výška**
1.NP	105,00	3,50 m
dvorní přístavba	30,00	3,50 m
		135,00 m^2

Obestavěný prostor
(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	**Název**		**Obestavěný prostor** [m^3]
NP	1.NP	(105)*(3,50) =	367,50
NP	dvorní přístavba	(30)*(3,50) =	105,00
Z	zastřešení	(105)*(3,50)*2,5/2 =	459,38
Obestavěný prostor - celkem:			**931,88 m^3**

Podlahová plocha je stanovena odborným odhadem na základě započitatelné plochy domu neboť přístup do objektu nebyl umožněn a činí 108 m^2.

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 přikládaná 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 tísni. 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 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), 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

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	135
Užitná plocha (UP)	[m^2]	108
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	931,88
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^3]	8 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	8 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	7 455 000
Stáří	roků	90
Opotřebení	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**2 982 000**

4.2.3 Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název **Parcelní číslo**	**Popis** **Množství**	**JC**	**RC**	**Opotřebení**	**VH**
vedlejší stavba	zděný sklad s pultovou střechou				
821	52,00 m3	3 000 Kč/m3	156 000 Kč	60 %	62 400 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem					**62 400 Kč**

Cena příslušenství (venkovních úprav a drobných vedlejších staveb) je stanovena zjednodušeným způsobem, neboť stavby nebylo na místě možné prohlédnout a změřit. Zvolené procento vyjadřující cenu příslušenství ve vztahu k ceně RD je stanoveno odborným odhadem na 3 %.

Stavba RD	Kč	2 982 000,00
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov		3,0 %
Cena příslušenství zjednodušeným způsobem	**Kč**	**89 460,00**

4.2.4 Stanovení ceny pozemků

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků v Olbramovicích a ve srovnatelných lokalitách z nabídek realitní inzerce na stránkách www.inem.cz, z vlastní databáze a z údajů získaných v katastru nemovitostí.

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných stavebních pozemků:

Název: **Pozemek Trnové Pole**
Lokalita: Okres Znojmo, obec Trnové Pole, k.ú. Trnové Pole
Popis: Původní zahrada za rodinným domem byla geometricky rozdělena na dva stavební pozemky, na sousední parcele je již dokončená novostavba RD. Pozemek je rovinný, volný a dosud nezastavěný, je přístupný z místní komunikace, na hranici pozemku je přípojka vody a elektro. Bude provedena i přípojka kanalizace. Pozemek má obdélníkový tvar (cca 23m x25m). Zdroj KC: V-8801/2021-713
Koeficienty:
redukce pramene ceny - realizovaný prodej 1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
1 950 000	578	3 373,70	1,00	**3 373,70**

Název: **Pozemek Olbramovice**
Lokalita: Olbramovice, okr. Znojmo
Popis: Kompletně zasíťovaný stavební pozemek v obci Olbramovice, se stavebním povolení, Tato parcela o výměře 1768m2 obdélníkového tvaru se nachází v klidné části obce. Dle platného územního plánu je určen k výstavbě RD. Na pozemek je vyhotoven a schválen stavební projekt rodinného domu o obytné ploše cca 200m2.
Koeficienty:
redukce pramene ceny - nabídková cena 0,90

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
5 300 000	1 768	2 997,74	0,90	**2 697,97**

Název: **Pozemek Troskotovice**
Lokalita: Troskotovice, okr. Brno-venkov
Popis: Necelých 40 km od Brna v těsné blízkosti Pohořelic se ke koupi nabízí tento pěkný stavební pozemek, ideální pro rodinné bydlení. Pozemek s celkovou výměrou 1.283 m2 najdete ve slepé klidné ulici, jedná se o téměř ideální rovinu, uliční šíře 14m na větší části plochy, pouze při vjezdu se mírně zužuje 8,5m. Veškeré Inženýrské sítě se nacházejí na hranici pozemku – obecní voda, kanalizace, elektřina i plyn.
Koeficienty:
redukce pramene ceny - nabídková cena 0,90

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
3 849 000	1 283	3 000,00	0,90	**2 700,00**

Název:	**Pozemek Drnholec**
Lokalita:	ul. Výsluní, Drnholec, okr. Břeclav
Popis:	Pozemek vhodný k výstavbě rodinného domu a je kompletně zasíťovaný. Podle stavebního úřadu je možno na plochách Zz výstavba rodinných domů. K pozemku je snadný přístup z hlavní komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídková cena 0,90

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
1 802 850	584	3 087,07	0,90	**2 778,36**

Minimální jednotková porovnávací cena	2 697,97 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 887,51 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	3 373,70 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Na základě sjednaných a nabídkových cen stavebních pozemků pro bydlení v Olbramovicích a ve srovnatelných lokalitách v blízkém okolí, které se po úpravě pohybují v rozmezí 2 698 - 3 374 Kč/m^2, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, umístění v centru obce a kvalitě okolí, stanovuji cenu stavebního pozemku na **2 900 Kč/m^2**.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	821	351	2 900,00		1 017 900
zastavěná plocha a nádvoří	st. 215	199	2 900,00		577 100
Celková výměra pozemků		**550**	**Hodnota pozemků celkem**		**1 595 000**

4.2.5 Rekapitulace ocenění cenou časovou

Objekt	Celkem cena časová [Kč]
Olbramovice č.p. 90	2 982 000
Pozemky parc.č. st. 215 a 821	1 595 000
Vedlejší stavba na pozemku parc.č. 821	62 400
Příslušenství	89 460
Celkem	**4 728 860**

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je cena časová nemovitých věcí stanovena na **4 728 860 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 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 na www.inem.cz a www.sreality.cz.

4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	108,00 m^2
Obestavěný prostor:	931,88 m^3
Zastavěná plocha:	135,00 m^2
Plocha pozemku:	550,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **RD Hrušovany nad Jevišovkou**

Lokalita: okr. Znojmo, město Hrušovany nad Jevišovkou, ulice Novosady

Popis: Původní RD byl postaven cca v roce 1920, kolem roku 1970 byl opraven a modernizován a cca v roce 2000 byla vyměněna okna do ulice, zateplena dvorní fasáda, opravena koupelna a ÚT. RD zděný, vápenné omítky, okna do ulice plastová, ostatní dřevěná špaletová, dveře plné i prosklené, garážová vrata křídlová plechová; ohřev TUV bojler; ÚT, kotel na plyn; dlažba keramická, PVC, prkenné podlahy; kombinovaný sporák; WC, umývadlo, vana, sprchový kout.

Pozemek: 149,00 m^2
Obestavěný prostor: 572,00 m^3
Užitná plocha: 82,09 m^2
Zastavěná plocha: 136,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena 2/2022	1,00
K2 Velikosti objektu - mírně menší	0,98
K3 Poloha - srovnatelně atraktivní obec	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00

K5 Celkový stav - srovnatelný			1,00	Zdroj: KS, V-1929/2022-713
K6 Vliv pozemku - výrazně menší pozemek			1,05	
K7 Příslušenství - chybí			1,05	
Cena [Kč] k 1.2.2022	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 565 000	82,09	19 064	1,08	**20 589**

Název: **RD Olbramovice**
Lokalita: okr. Znojmo, obec Olbramovice, lokalita Na Samotě
Popis: Původní RD byl postaven cca v roce 1850, v roce 2009 celková GO, včetně nové střechy. Dobrý stav. RD zděný, vápenné omítky, okna dřevěná zdvojená, dveře plné i prosklené, garážová vrata křídlová plechová; ohřev TUV a vytápění ÚT, kotel na plyn; dlažba keramická, PVC; kuchyňská linka, kombinovaný sporák; WC, umývadlo, sprchový kout.
Pozemek: 5 845,00 m^2
Obestavěný prostor: 1 775,00 m^3
Užitná plocha: 218,01 m^2
Zastavěná plocha: 338,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: KS, V-776/2022-713

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena 1/2022			1,00	
K2 Velikosti objektu - výrazně větší			1,07	
K3 Poloha - stejná obec			1,00	
K4 Provedení a vybavení - lepší			0,95	
K5 Celkový stav - kompletní rekonstrukce v r. 2009			0,90	
K6 Vliv pozemku - výrazně větší pozemek			0,90	
K7 Příslušenství - dílna			1,00	
Cena [Kč] k 1.1.2022	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
6 000 000	218,01	27 522	0,82	**22 568**

Název: **RD Petrovice**
Lokalita: Petrovice, okr. Znojmo
Popis: V obci Petrovice, nedaleko Moravského Krumlova v okrese Znojmo, Vám nabízíme ke koupi řadový rodinný dům o současné dispozici 5+1 s velkým potenciálem. Dům je určen ke kompletní rekonstrukci dle vašich představ. Je napojen na elektřinu, vodovod, je zde možnost připojení plynu a přípojka na obecní kanalizaci je před domem. Dům je přístupný z obou stran po obecní komunikaci, tedy je zde do budoucna i potenciál výstavby domu z druhé strany pozemku. Uliční šíře domu je 10 m, na druhé straně pozemku, kde se v současné chvíli nachází brána na pozemek, je šíře 12 m.
Pozemek: 715,00 m^2
Užitná plocha: 150,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu - větší	1,04
K3 Poloha - srovnatelně atraktivní obec	1,00
K4 Provedení a vybavení - mírně horší	1,03
K5 Celkový stav - mírně horší	1,03
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,95

K7 Příslušenství - není uvedeno žádné			1,05	
Cena [Kč]	**Užitná plocha**	**Jedn. cena**	**Celkový koef.**	**Upravená j. cena**
k 21.12.2022	[m^2]	Kč/m^2	**K$_C$**	[Kč/m^2]
2 990 000	150,00	19 933	1,05	**20 930**

Název: **RD Bohutice**
Lokalita: Bohutice, okr. Znojmo
Popis: Řadový rodinný dům ve tvaru „U“ v obci Bohutice, poblíž Moravského Krumlova, v okrese Znojmo. Nabízená nemovitost se nachází na dobrém místě v těsném sousedství obchodu, v blízkosti centra obce a v blízkosti vlakové zastávky s častým vlakovým spojením do Brna. Dům je k rekonstrukci. Průjezd o velikosti 21m2 kterým se do domu vstupuje rozděluje objekt na dvě samostatné jednotky. Levá část domu (starší) o velikosti 85m2 se skládá ze 2 pokojů, kuchyně, prosklené verandy, koupelny, spíže, komory a menšího sklepa (9m2). V této část domu jsou dřevěné podlahy a stropy. Pravá část domu (novější) o velikosti 43m2 se skládá z pokoje, kuchyně, chodby, koupelny, spíže. V této části domu jsou betonové podlahy a keramické stropy (hurdis). Celá tato část domu je podsklepená. Sklep má velikost cca 36m2 a je rozdělen na kotelnu, dílnu a sklad a nachází se zde starší plynový kotel a elektrický bojler pro ohřev TUV. Průjezdem se vstupuje na dvorek s hospodářskou budovou, samostatnou dílnou a komorou. Střecha domu je sedlová, s dřevěným krovem a na jedné části objektu taškovou krytinou a na druhé zánovní plechovou krytinou. Do domu nikde nezatéká. Celková užitná plocha RD je cca 225m2. V objektu jsou funkční elektrické rozvody 230/380 V a vodovodní přípojka. Plynová přípojka je v obvodové stěně domu, ale plyn je nyní odpojený. Kanalizace v současnosti ústí do septiku na dvorku, ale obec vybudovala v posledních letech kanalizaci a kanalizační přípojka je před domem.
Pozemek: 306,00 m^2
Užitná plocha: 150,50 m^2
Zastavěná plocha: 233,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	1,00
K2 Velikosti objektu - větší, 2 jednotky	1,03
K3 Poloha - srovnatelně atraktivní obec	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší, původní	1,03
K5 Celkový stav - bez rekonstrukce	1,05
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,03
K7 Příslušenství - hospodářská budova, dílna, komora	0,97

Zdroj: www.inem.cz

Cena [Kč]	**Užitná plocha**	**Jedn. cena**	**Celkový koef.**	**Upravená j. cena**
k 6.11.2022	[m^2]	Kč/m^2	**K$_C$**	[Kč/m^2]
2 900 000	150,50	19 269	1,11	**21 389**

Název: **RD Vémyslice**
Lokalita: Vémyslice, okr. Znojmo
Popis: RD k celkové rekonstrukci nebo demolici v městysu Vémyslice. Rozloha domu s dvorkem je 168 m2. Zastavěná plocha 66 m2. Chcete rekonstruovat a upravit si dům podle svých představ? Pak to je dům přesně pro vás.
(Užitná plocha vypočtena koeficientem jako zastavěná plocha 66 x 0,80 = 52,80 m^2)
Pozemek: 168,00 m^2
Užitná plocha: 52,80 m^2
Zastavěná plocha: 66,00 m^2

Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena			1,00	
K2 Velikosti objektu - menší			0,95	
K3 Poloha - srovnatelně atraktivní obec			1,00	
K4 Provedení a vybavení - horší			1,05	
K5 Celkový stav - horší			1,05	
K6 Vliv pozemku - výrazně menší pozemek			1,05	
K7 Příslušenství - není uvedeno			1,00	
Cena [Kč] k 3.12.2022	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
990 000	52,80	18 750	1,10	**20 625**

Zdroj: www.inem.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	20 589 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	21 220 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	22 568 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**21 220 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	108,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**2 291 760 Kč**

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 20 589 do 22 568 Kč/m^2. Jednotková cena oceňovaného rodinného domu byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 21 220 Kč/m^2. Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako součin jednotkové ceny a započitatelné plochy na **2 291 760 Kč.**

5. Odůvodnění a rekapitulace

5.1 Interpretace výsledků analýzy

Silné stránky

- RD po částečné rekonstrukci (plastová okna, výměna krytiny)
- RD umístěn v blízkosti centra obce Olbramovice
- pozemek zahrady přístupný z vedlejší komunikace - možnost parkování

Slabé stránky

- trhliny v uliční fasádě způsobené pravděpodobně sedáním základové konstrukce v severním rohu objektu
- zastavěná plocha domu zcela neodpovídá zákresu v katastrální mapě
- vedlejší stavba nezapsána v katastru nemovitostí

Byla provedena analýza trhu s obdobným typem nemovitostí v obci Olbramovice a ve srovnatelných lokalitách v okolí. V tomto znaleckém posudku je provedeno **porovnání 5 vzorků rodinných domů, ve dvou případech se jedná o sjednané ceny** z vlastní databáze znalce, ve **třech případech o aktuální nabídkové ceny** z realitní inzerce na www.inem.cz a www.sreality.cz.

Stanovení věcné hodnoty má pouze informativní charakter.

V souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí **tržní hodnotou**, nikoliv cenou obvyklou.

5.2 Rekapitulace

Způsob ocenění	Cena
Časová cena (informativní charakter)	4 728 860 Kč
Porovnávací hodnota nemovitých věcí	2 291 760 Kč
Tržní hodnota nemovitých věcí	**2 300 000 Kč**

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je tržní hodnota nemovitých věcí po zaokrouhlení stanovena na **2 300 000 Kč**.

5.3 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

6.1 Citace zadané odborné otázky

Dle usnesení exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 1993/22-62 je úkolem znalce stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na nemovitých věcí a jejich příslušenství ve spoluvlastnictví povinného pana Miroslava Špringla na LV č. 119 v k.ú. Olbramovice u Moravského Krumlova a ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.

Obvyklá cena (tržní hodnota) je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 2. prosince 2022.

6.2 Odpověď

Stanovená **tržní hodnota rodinného domu Olbramovice č.p. 90** k datu ocenění **činí**:

Způsob ocenění	Cena
Tržní hodnota podle odborného odhadu znalce	**2 300 000 Kč**
Ideální 1/2 z tržní hodnoty	1 150 000 Kč
Tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 – zaokrouhleno	**920 000 Kč**

Tržní hodnota – slovy: dva miliony tři sta tisíc korun českých
Tržní hodnota id. 1/2 - slovy: devět set dvacet tisíc korun českých

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 (tj. 1 150 000 Kč) vypočítaná z celkové tržní hodnoty byla dále snížena koeficientem 0,8 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

Významným vlivem na přesnost závěru je stanovení užitné plochy, která byla vypočtena z plochy zastavěné z důvodu nezpřístupnění objektu. Zejména v objektu rodinného domu pravděpodobně bude užitná plocha odlišná, neboť vzhledem k chybnému zákresu v katastrální mapě nebylo možné přesně zaměřit ani plochu zastavěnou.

Znalecký posudek vypracovali:

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

Ing. Mgr. Kateřina Válková

Znalecký posudek je zapsán pod č. 1161-325/2022 v evidenci znaleckých posudků. Znalečné je určeno na základě vyúčtování 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.

V Brně dne 13. ledna 2022

……

Ing. Tomáš Hudec

jednatel znalecké kanceláře

Seznam příloh

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 119	3
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 2.12.2022	1
Nepřevzatý dopis	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 119

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *11.01.2023 14:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1993/22 pro JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: **CZ0647 Znojmo** Obec: **594563 Olbramovice**

Kat.území: **709930 Olbramovice u Moravského Krumlova** List vlastnictví: **119**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Kummer Tomáš Ing., č.p. 73, 68341 Kozlany	**901028/5097**	**1/2**
Špringl Miroslav, Kuřívody 701, 47124 Ralsko	**610722/0537**	**1/2**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 215	**199**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Olbramovice, č.p. 90, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 215**				
821	**351**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Nařízení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková, Lesnická 784/5, 613 00 Brno

Povinnost k

Špringl Miroslav, Kuřívody 701, 47124 Ralsko, RČ/IČO: 610722/0537

Listina **Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Exekutorského úřadu Brno-město 006 EX-1993/2022 -10 ze dne 15.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2022 13:06:10. Zápis proveden dne 14.09.2022; uloženo na prac. Znojmo**

Z-19002/2022-713

Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v České Lípě Nc-5600/2003 -5 ze dne 01.12.2003. Právní moc ke dni 29.05.2008. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2022 13:06:10. Zápis proveden dne 14.09.2022; uloženo na prac. Znojmo**

Z-19002/2022-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

Špringl Miroslav, Kuřívody 701, 47124 Ralsko, RČ/IČO: 610722/0537

Parcela: St. 215, Parcela: 821

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město 006 EX-1993/2022 -30 ze dne 06.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2022 13:06:37. Zápis proveden dne 15.09.2022; uloženo na prac. Znojmo**

Z-18829/2022-713

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení k rozhodnutí č.j. 006 EX 1993/2022-30 ze dne 06.09.2022. Právní moc ke dni 16.09.2022. Právní**

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

strana 1

Typ vztahu

účinky zápisu k okamžiku 08.11.2022 13:04:09. Zápis proveden dne 10.11.2022; uloženo na prac. Znojmo

Z-20382/2022-713

- Nařízení exekuce

  pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický Ph.D., Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

  Povinnost k

  Špringl Miroslav, Kuřívody 701, 47124 Ralsko, RČ/IČO: 610722/0537

  Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Berouně 14Nc-4293/2008 -27 ze dne 12.01.2009. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.09.2022 10:07:41. Zápis proveden dne 19.09.2022; uloženo na prac. Znojmo

  Z-18862/2022-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

Špringl Miroslav, Kuřívody 701, 47124 Ralsko, RČ/IČO: 610722/0537

Parcela: St. 215, Parcela: 821

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX-264/2009 -90 ze dne 06.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.09.2022 10:07:41. Zápis proveden dne 19.09.2022; uloženo na prac. Znojmo

Z-18862/2022-713

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu ve Znojmě č.j. 13 D 286/2022-41 ze dne 08.08.2022. Právní moc ke dni 08.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2022 11:28:07. Zápis proveden dne 16.08.2022.

  V-7024/2022-713

  Pro: Špringl Miroslav, Kuřívody 701, 47124 Ralsko *RČ/IČO:* 610722/0537

- Smlouva kupní ze dne 07.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2022 11:32:23. Zápis proveden dne 13.12.2022.

  V-9991/2022-713

  Pro: Kummer Tomáš Ing., č.p. 73, 68341 Kozlany *RČ/IČO:* 901028/5097

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
821	00700	351

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *11.01.2023 14:15:02*

Okres: **CZ0647 Znojmo** Obec: **594563 Olbramovice**

Kat.území: **709930 Olbramovice u Moravského Krumlova** List vlastnictví: **119**

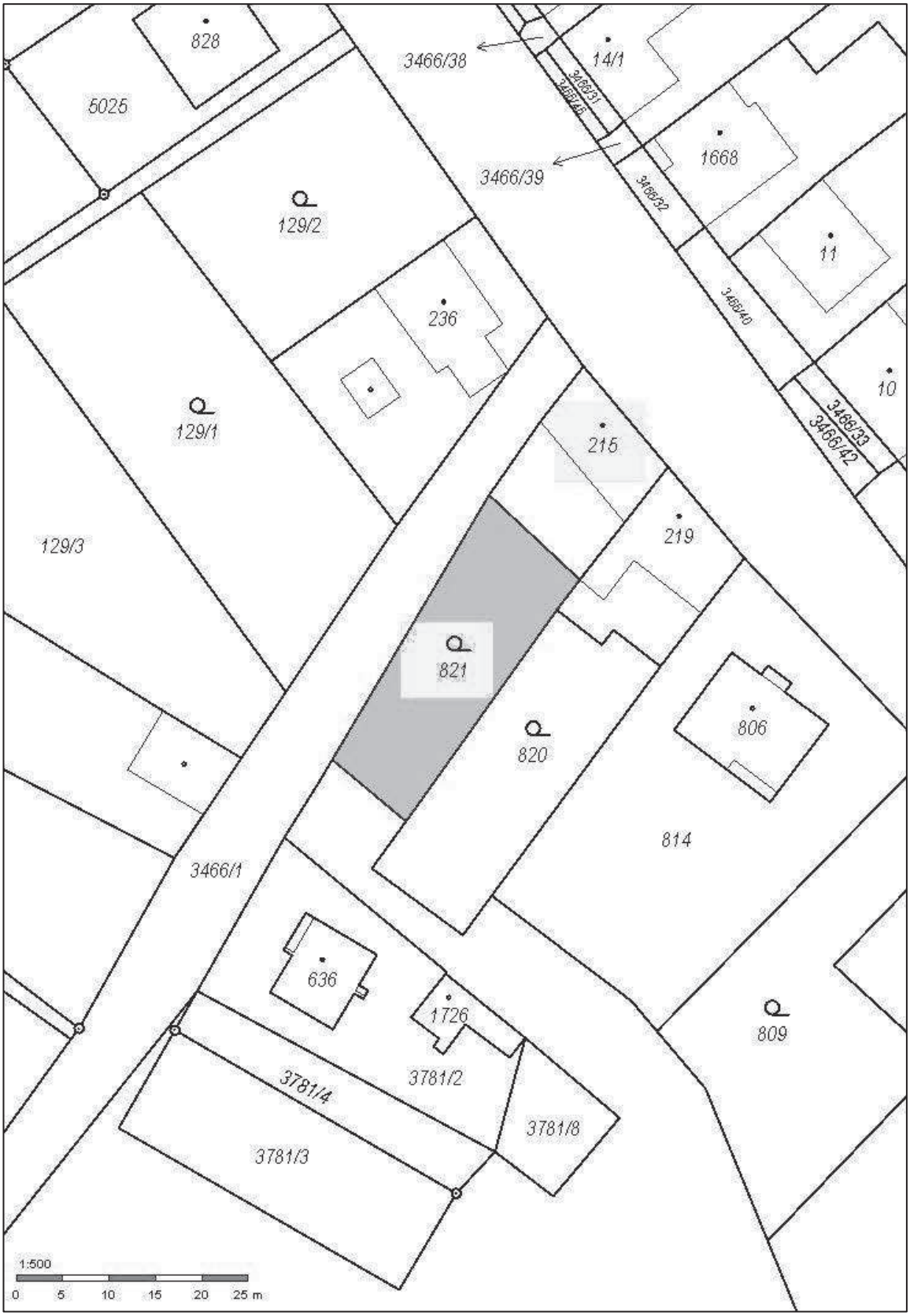
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 11.01.2023 14:33:55*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

Kopie katastrální mapy ze dne 21.12.2022



Pozemky p.č. st. 215 a 821

Mapa oblasti

Situace širších vztahů

Detail umístění v obci

Fotodokumentace ze dne 2.12.2022

Nepřevzatý dopis

Místo pro podací nálepky

Odesílatel:
Nemovitost s.r.o.
Kabátníkova 105/2
602 00 Brno

Cena poštovní služby
60600 Brno 6
RR518879169CZ
21.11.22 231 721
EK,UX,DR,NL,DE
0.013kg
87.00

606 00 Brno 6
RR 51887916 9 CZ

VLOŽIT 10 DNÍ
NEPRODLUŽOVAT

DOPORUČENĚ
DO VLASTNÍCH RUKOU JEN ADRESÁTOVI

Zásilka uložena dne 22.11.22

Otisk denního razítka a podpis vydávajícího pracovníka

Odesílatel:
Nemovitost s.r.o.
Kabátníkova 105/2
602 00 Brno

DODEJKA

Adresát:
pan
Miroslav Špringl
Kařírody 701
471 24 Ralsko

Potvrzuji převzetí této zásilky dne ..... podpis .....

ADRESAT NEZNÁM
DOMOVNÍ SCHRÁNKU

221122-8/12

Přední strana je vybavena s
- [ ] nepřijato
- [x] nevyzvednuto
- [ ] odstěhován
- [ ] na uvedené adrese neznámý
- [ ] adresa nedostatečná
- [ ] jiný důvod .....

ZPĚT
Zásilka byla vrácena z důvodu označeného křížkem
Jiný důvod bylo možno ověřit
ANO [ ] NE [ ]

RECY

8 592746 001196