

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3113/2013

o ceně nemovitostí v katastrálním území Hvozdec u Veverské Bítýšky, obec Hvozdec,
okres Brno-venkov:
rozestavěného rodinného domu na pozemku parc. č. 69/1 a 69/2,
s pozemky parc. č. 68/2, 69/1, 69/2, včetně příslušenství

Objednatel posudku: Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
Exekutorský úřad Brno-město
Konečného nám. 2, 611 18 Brno

Účel posudku: Zjištění ceny obvyklé (tržní)
jako podklad k prodeji nemovitosti povinného
v rámci exekuce č.j. 006 EX 401/04

Posudek vypracoval: Ing. Tomáš Hudec, znalec v oboru ekonomika,
odvětví ceny a odhady nemovitostí, kancelář
Riegrova 44, 612 00 Brno, tel.: 543 245 341

Datum místního šetření: 25. září 2013

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 25. září 2013 – k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** Nejsou

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.
Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých
ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky
č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb.,
vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb.
a vyhlášky č. 450/2012 Sb.

Tento posudek obsahuje 23 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 401/04-167 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitosti – spoluvlastnického podílu povinného pana Františka Košvici **o velikosti id. 1/2**. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 25. září 2013.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitosti obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

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) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 3/2008 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu prodejnosti.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

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

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 142 vyhotovený dne 23.8.2013 pro k.ú. Hvozdec u Veverské Bítýšky:

A: Vlastník:	RČ	podíl
Košvica František, Hvozdec č.p. 90, 66471 Hvozdec	600607/1212	1/2
Košvicová Miloslava, Hvozdec č.p. 90, 66471 Hvozdec	636016/1885	1/2

B: Nemovitosti: Parcela: **68/2** - 358 m² zahrada
69/1 - 831m² zastavěná plocha a nádvoří
69/2 - 305 ostatní plocha

Stavba: **rozestav. dům**, na parcele 69/1

C: Omezení vlastnického práva: Nařízení exekuce
 Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 Zástavní právo exekutorské
 Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Podrobnosti viz. příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Hvozdec u Veverské Bítýšky z <http://nahlizenidokn.cuzk>

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 25.9.2013. Prohlídka nemovitosti byla provedena za účasti povinného - pana Františka Košvici.

1.1.4 Ostatní

- Část výkresové dokumentace – půdorysy a řez (bez data a označení)
- Stavební povolení č.j. výst. 358/90-Ša vydal MNV ve Veverské Bítýšce dne 21.5.1990
- Žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí ze dne 1.6.2000
- Znalecký posudek č. 936-22/98 vypracoval Doc. Ing. Antonín Kolář, CSc. dne 26.4.1998

1.1.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 3/2008 Sb.**, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb.
- **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**, Areas Brno, 2010

1.1.6 Výpočetní programy

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

1.1.7 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.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je nemovitost, obsahující následující objekty:

- Rodinný dům – rozestavěný - na pozemku parc. č. 69/1, 69/2
- Stodola na pozemku parc.č. 69/1 (k demolici)
- Venkovní úpravy na pozemku parc.č. 69/1, 69/2
- Pozemek parc. č. 68/2 – zahrada o výměře 358 m²
- Pozemek parc. č. 69/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 831 m²
- Pozemek parc. č. 69/2 – ostatní plocha o výměře 305 m²

Nemovitost se nachází v obci Hvozdec, příjezd k nemovitosti je po zpevněné komunikaci. Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně staršími rodinnými domy a zemědělskými usedlostmi.

Dům není zkolaudovaný (žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí z r. 2000), dle sdělení povinného se čekalo na zkolaudování až po připojení domu na veřejnou kanalizaci.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	272
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Není
Školy:	Nejsou
Obchod potravinami:	Základní nabídka
Poptávka nemovitostí:	Poptávka je nižší než nabídka

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Na severním okraji obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné komunikaci
Konfigurace terénu:	Kopcovitý, vlastní pozemek rovinatý
Převládající zástavba:	Starší rodinné domy a zemědělské usedlosti
Parkovací možnosti:	Na vlastním pozemku

Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, veřejný vodovod, kanalizace, telefon
--	---

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Dům samostatně stojící
Příslušenství	Stodola (k demolici), venkovní úpravy
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP- z ulice, všechna podlaží po vnitřním schodišti
Možnost dalšího rozšíření	Není
Technická hodnota	Objekt je v průměrném stavebně-technickém stavu, chybí vnější dokončovací práce (zábradlí na balkonech, nátěr fasády, úprava terénu v okolí domu).

1.2.4 Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise apod.

Možnosti ohrožení stavby	
Sesuv:	není
Kritická poloha objektu u vozovky:	není
Jiné:	nepřichází v úvahu
Výskyt radonu	
Vlastník nemovitosti nemá zprávy o měření výskytu radonu v objektu.	
Imise, hluk aj.	
Zdroj hluku a znečištění v blízkém okolí:	běžná silniční doprava

1.2.5 Připojení objektu na inženýrské sítě

Vodovod:	přípojka z veřejného vodovodu
Kanalizace:	kanalizace svedena do septiku, buduje se přípojka do veřejné kanalizační sítě
Elektrická síť:	230/400 V
Plyn:	není zaveden
Telefon:	zaveden

2. Posudek - ocenění časovou cenou (věcná hodnota)

2.1 Metodika stanovení časové ceny

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snižená u staveb o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že je tato cena zjišťována pro následné stanovení ceny obvyklé, je u staveb použito cen z cenového předpisu, indexovaných k datu odhadu. Koeficient polohy K5 je uvažován ve výši 0,85.

Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda. Pro porovnání byly použity ceny pozemků v dané lokalitě z archivu znalce a z realitní inzerce.

2.2 Rodinný dům

2.2.1 Popis celkový

Rodinný dům se nachází v obci Hvozdec u Veverské Bítýšky. Dům je samostatně stojící, podsklepený, s 1 nadzemním podlažím, se sedlovou střechou s obytným podkrovím.

Objekt	Rodinný dům samostatně stojící
Půdorys	obdélníkový
Podsklepení	Ano
Počet nadzemních podlaží	1
Podkroví	Ano
Základy	Základové pasy
Izolace	Ano
Nosná konstrukce	Zděná z cihel. tvarovek tl. 45 cm
Střecha	Krov dřevěný, střecha sedlová
Krytina	Betonové tašky
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Fasádní omítky	Vápenné hladké
Vnější obklady	Chybí
Bleskosvod	Chybí

2.2.2 Popis objektu

Dům je samostatně stojící, vstup do domu je ze severní na podestu schodiště ve střední části domu. Po schodišti jsou přístupná všechna podlaží.

Dům obsahuje 1 bytovou jednotku 6+1, skládá se z těchto částí:

1.PP – 4 sklepní místnosti, prádelna, dílna, chodba, schodiště

1.NP – 2 pokoje, kuchyň, WC, spíž, chodba, schodiště, garáž, terasa

Podkroví – 4 pokoje, koupelna s WC, chodba, schodiště, 2 balkony

Kolem domu z jižní a západní strany nejsou dokončeny úpravy terénu – je třeba zvýšit terén asi o 0,8 m. Z tohoto důvodu není v 1.NP přístupný vjezd do garáže, hlavní vstup do domu ze západní strany a balkónové dveře z kuchyně.

Ve dvoře u jižní hranice pozemku se nachází objekt k demolici – část bývalé stodoly. Je jen částečně zastřešen, do přízemí zatéká, je ve zhoršeném stavebně-technickém stavu. Část stodoly již byla zbourána před stavbou rodinného domu.

Pozemek zahrady na západní straně je zatravněný, neoplocený, ani další pozemky tvořící funkční celek se stavbou nejsou oploceny.

Dům je zděný z cihelných tvarovek tl. 45 cm. Krov je dřevěný, střecha sedlová je krytá betonovými taškami. Schody jsou betonové s dřevěným obkladem. Omítky venkovní vápenné hladké, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Stropy jsou rovné omítané a šikmé omítané nebo s dřevěným obkladem, vnitřní omítky vápenné hladké. Obklady keramické jsou v koupelně, na WC a v kuchyni. Okna jsou dřevěná zdvojená, dveře dřevěné prosklené nebo hladké. Podlahy v obytných místnostech tvoří lamino a koberce, v ostatních místnostech je keramická dlažba a korek. Vnitřní vybavení tvoří umyvadla, vana plastová, 2x WC splachovací, v kuchyni vestavěná el. varná deska a trouba. Vytápění je el. přímotopy, v obývacím pokoji je krb. Ohřev vody zajišťuje el. bojler.

Objekt je napojen elektřinu a veřejný vodovod. Kanalizace je svedena do jímky.
K datu ocenění byla započata výstavba přípojky k veřejné kanalizaci.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	2000 (dle sdělení p. Františka Košvici)
Zjištěné závady	- není provedeno zábradlí na balkonech - není proveden nátěr fasády - nejsou dokončeny úpravy terénu kolem domu– je třeba zvýšit terén asi o 0,8 m
Celkový technický stav	Objekt je v průměrném stavebně-technickém stavu, ve vnitřních prostorách domu byla prováděna pravidelná údržba. Chybí vnější dokončovací práce (zábradlí na balkonech, nátěr fasády, úprava terénu v okolí domu).

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

o	1.PP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	13,80	9,60	2,60	132,48	344,45
	Celkem 1.PP				132,48	344,45

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	13,80	9,60	2,92	132,48	386,84
	Celkem 1.NP				132,48	386,84

	Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	1. část - zastavěná plocha (obdélník)	13,80	9,60		132,48	
	- výška půdní nadezdívky			0,20		26,50
	- výška hřebene nad nadezdívkou			4,95		327,89
	Celkem zastřešení					354,39

	Dílčí (další připočitatelný) OP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Balkon I	8,70	1,20	1,00	10,44	10,44
	Balkon II	4,00	1,20	1,00	4,80	4,80
	Celkem dílčí OP				15,24	15,24

	Rekapitulace	ZP	OP
		m ²	m ³
	1. podzemní podlaží	132,48	344,45
	1. nadzemní podlaží	132,48	386,84
	zastřešení vč. podkroví		354,39
	dílčí OP		15,24
	Celkem	264,96	1 100,92
	<i>Poměr ZP podzemního podlaží a 1.NP (pro stanovení typu)</i>		<i>100,00 %</i>

Užitná plocha domu

1. PP	výměra (m2)	celkem výměra (m2)
sklep	15,12	
sklep	8,05	
sklep	7,70	
sklep	19,44	
dílňa	22,32	
prádelna	20,72	
chodba	5,95	
schodiště (5,13 m2)	0,00	
Celkem		99,30
Redukce plochy 1.PP na 1/2		49,65
1. NP		
pokoj	26,88	
pokoj	14,40	
kuchyň	28,81	
WC	2,56	
spíž	1,70	
chodba	6,40	
schodiště	5,60	
garáž (15,12 m2)	0,00	
Celkem		86,35
Podkroví		
pokoj	24,48	
pokoj	12,48	
pokoj	20,00	
pokoj	14,00	
koupelna s WC	6,66	
chodba	8,04	
schodiště (3,80 m2)	0,00	
Celkem		85,66
Celkem 1.PP+1.NP+podkroví		271,31
Celkem - po redukci 1.PP		221,66

2.2.5 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Dům splňuje podmínky § 3 písm. c/ vyhlášky č. 137/1998 Sb.:

- nadpoloviční část ploch je určena a k datu ocenění užívána k bydlení,
- objekt nemá více než tři byty,
- objekt nemá více než dvě nadzemní podlaží a podkroví,

jedná se tedy o rodinný dům. Konstrukce objektu je zděná, jedná se o rodinný dům typu C.

2.2.6 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny - rodinný dům zděný podsklepený nad 1/2, s 1 NP				
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN13				
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.		typ	C	podsklepený
Střecha			sklonitá	bez podkroví
Základní cena	dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³	2 130,00
Koeficient využití podkroví		Kpod		1,000

Základní cena po 1. úpravě = ZC' x Kpod x Křad			ZC	Kč/m ³	2 130,00			
Obestavěný prostor objektu			OP	m ³	1 100,92			
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)			K ₅	-	0,85			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)			K _i	-	CZ-CC:	111	2,146	
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400
2	Zdivo	cihelné tl. 45 cm	S	0,23400	100	0,23400	1,00	0,23400
3	Stropy	s rovným a šikmým podhledem	S	0,09100	100	0,09100	1,00	0,09100
4	Střecha	krov dřev., střecha sedlová	S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400
5	Krytina	betonové tašky	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
6	Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu vč. parapetů	S	0,00800	100	0,00800	1,00	0,00800
7	Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	0,06100	100	0,06100	1,00	0,06100
8	Fasádní omítky	vápenné hladké	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
9	Vnější obklady	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
10	Vnitřní obklady	WC, koupelna, vana, kuchyně	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
11	Schody	betonové, dřevěný obklad	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
12	Dveře	dřevěné a hladké	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
13	Okna	dřevěná zdvojená	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
14	Podlahy obytných místn.	lamino, koberce	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
15	Podlahy ostatních místn.	keramická dlažba, korek	S	0,01300	100	0,01300	1,00	0,01300
16	Vytápění	lokální- el. přímotopy	P	0,05300	100	0,05300	0,46	0,02438
17	Elektroinstalace	220/380V, jističe	S	0,04200	100	0,04200	1,00	0,04200
18	Bleskosvod	chybí	C	0,00600	100	0,00600	0,00	0,00000
19	Rozvod vody	rozvod studené a teplé vody	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
20	Zdroj teplé vody	el. bojler	S	0,01700	100	0,01700	1,00	0,01700
21	Instalace plynu	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC- do septiku	S	0,02700	100	0,02700	1,00	0,02700
23	Vybavení kuchyní	el. vestavěná deska a trouba	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení	umývadla, vana plastová	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
25	Záchod	2x WC splachovací	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
26	Ostatní	krb, digestoř, STA rozvod pod omítkou	S	0,04000	100	0,04000	1,00	0,04000
27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,95538
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,95538
Zákl. cena upravená		ZC × K4 × K5 ×Ki		Kč/m ³				3 711,97
Rok odhadu					2013			
Rok pořízení					2000			
Stáří			S	roků	13			
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)					lineárně			
Celková předpokládaná životnost			Z	roků	100			
Opotřebení			O	%	13,00			
Výchozí cena			CN	Kč	4 086 582,01			
Stupeň dokončení stavby			D	%	100,00			
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč	4 086 582,01			
Odpočet na opotřebení 13,00 %			O	Kč	-531 255,66			
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp				Kč	3 555 326,35			
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?					ne			

Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)	0 %	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti		Kč	3 555 326,35
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti	C_N	Kč	3 555 326,35

2.3 Stodola

Ve dvoře u jižní hranice pozemku se nachází **objekt k demolici – část bývalé stodoly**. Je jen částečně zastřešen, do přízemí zatéká, je ve zhoršeném stavebně-technickém stavu. Část stodoly již byla zbourána před stavbou rodinného domu. Z tohoto důvodu se objekt neoceňuje.

2.4 Venkovní úpravy

Venkovní úpravy (zpevněné plochy dlážděné, šterkové a betonové; zídky kamenné, terasa u obývacího pokoje, jímka) jsou zjištěny zjednodušeným způsobem.

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 10 odst. 2 oceňovací vyhlášky, platné od 1.2.2008			
Vypočteno oceňovacím programem ABN08			
Hlavní objekt	Rodinný dům		
Cena	bez Kp		
Hlavní stavba	Kč	3 555 326,35	
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	0,00	
Garáže tvořící příslušenství	Kč	0,00	
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	3 555 326,35	
Spodní hranice podílu, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		3,5 %	
Horní hranice podílu, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		5,0 %	
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov	3,5 % až 5 %	4,0 %	
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem	Kč	142 213,05	

2.5 Pozemky stavební

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z archivu znalce a z realitní inzerce na internetových stránkách www.sreality.cz – říjen 2013.

Porovnávání nemovitosti:

Lokalita	Okres Brno-venkov, Hvozdec						
Popis lokality	Pozemek na JZ okraji obce, lokalita nově budovaných RD.						
Základní popis	Rovinatý pozemek, přibl. obdélníkový tvar. Na poz. přípojka elektro a vlastní vrtaná studna 49 m. Je možné se připojit na veřejný vodovod a kanalizaci, ZP v obci není. Příjezd po zpevněné komunikaci, bez osvětlení.						
Druh pozemku KN	orná půda		Územní plán		nová zástavba – objekty bydlení		
Stupeň dokument.	Není		Záplavová oblast		není: kód záplavy 1 – nízké riziko		
Inženýrské sítě	E, V, K						
Omezení (rizika)	není						
Kupní cena (Kč)	1 800 000	Výměra (m ²)	1 450	Datum prodeje	11/2012	Prodávající	Fyzická osoba
		Cena za (Kč/m ²)	1 241				

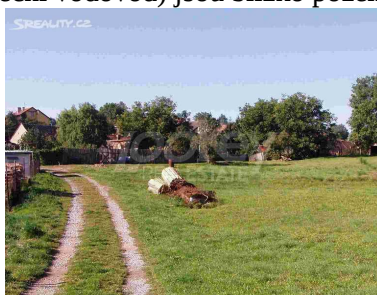
Poznámka		Zdroj KC	KS
			

Prodej, pozemek pro bydlení, 1 982 m²**Celková cena: 1 783 800 Kč za nemovitost****Cena za m²: 900 Kč za m²****Adresa: Hvozdec**

Datum aktualizace: 19.10.2013

Plocha pozemku: 1 982 m²

Nabízíme k prodeji stavební pozemek v katastru obce Hvozdec, okres Brno-venkov. Pozemek je určený dle územního plánu pro stavbu až 3 RD. Celková plocha pozemku činí 1.982m², uliční šíře 60m. Inženýrské sítě (elektřina, obecní vodovod) jsou blízko pozemku. V obci není plyn.

**Prodej, pozemek pro bydlení, 1 240 m²****Celková cena: 1 860 000 Kč za nemovitost****Cena za m²: 1 500 Kč za m²****Adresa: Hvozdec**

Datum aktualizace: 16.09.2013

ID zakázky: N06631

Plocha pozemku: 1 240 m²

K prodeji stavební pozemek v obci Hvozdec, zhruba 10 km západně od okrajových částí Brna. Pozemek je mírně svažitý, tvaru nepravidelného obdélníku s uliční šířkou 29 m. Přístup po obecní komunikaci, prozatím nezpevněné (dle územního plánu obce bude komunikace se zpevněným povrchem). Na pozemku je vlastní studna a pilířek s připojením na elektřinu 220/380V. Vodovod a kanalizace jsou v dosahu s možností připojení.



Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 900 - 1500 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu stavebního pozemku na **1000 Kč/m²**.

Ocenění stavebních pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
68/2	zahrada	před domem	358	1 000,00	358 000,00
69/1	zastavěná plocha a nádvoří	pod domem a dvorem	831	1 000,00	831 000,00
69/2	ostatní plocha	pod domem a dvorem	305	1 000,00	305 000,00
Celkem parcely					1 494 000,00

2.6 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Současný stav
	Po odpočtu opotřebení
Objekt	Cena současný stav (Kč)
Rodinný dům č.p. 90	3 555 326,35
Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem	142 213,05
<i>Stavby celkem</i>	3 697 539,40
<i>Pozemky :</i>	
68/2	358 000,00
69/1	831 000,00
69/2	305 000,00
<i>Pozemky celkem</i>	1 494 000,00
<i>Trvalé porosty celkem</i>	0,00
<i>Celkem</i>	5 191 539,40
Celkem po zaokrouhlení	5 191 540,00

3. Posudek - 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 podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce 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 tomto případě je provedeno porovnání s cenami podobných rodinných domů v obdobných lokalitách z archivu znalce.

Pro stanovení porovnávací ceny rodinného domu je do celkové užitné plochy domu započítána redukovaná užitná plocha 1. podzemního podlaží - tj. násobená koeficientem 0,5.

Započitatelná užitná plocha domu je 222 m².

Stejným způsobem jsou upraveny užitné plochy porovnávaných nemovitostí.

Porovnání je provedeno s dokončenými rodinnými domy, v koeficientu K6 (úvaha znalce) je proto zahrnuta nedokončenost oceňovaného rodinného domu.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – tab. 1					
Č.	Lokalita	Počet místností (pokoje+ kuchyně)	Garáž	Pozemek m ²	Jiné
Oceň. objekt	Hvozdec	6+1	ano	1494	RD r. 2000. 1PP+1NP+obytné podkroví. Pravid. údržba, chbí dokončit venkovní úpravy domu a poz. Velká zatrav. zahrada. Stodola k demolici.
(1)	(2)	1	(4)	(5)	(6)
1	Blučina	4+1	průjezd	671	RD řadový, 1987, 1PP+1NP. 2010 plast. okna, ÚT-plyn. Vnitřní vybavení původní.
2	Blučina	5+1	ne	277	RD řadový asi r. 1950, 2NP. 1993 celk. rekonstrukce a nástavba 2.NP. 2011 plast.okna, lamino.
3	Hlína	5+kk	ano	6167	RD 1999, ÚT- kotel na P-B, okna plast, podl. dřevěné, lamino, ker. dlažba. Pozemek v prudkém svahu, horší využití. Garáž v domě.
4	Jiříkovice	5+1	ne	2568	RD řadový r. 1975, 1PP+ 2NP, v původ. stavu. Okna dřev., podl. beton+koberce. ÚT-kotel na ZP, el. bojler.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - tab. 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč/m2	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 polo -ha	K2 příslušen -ství	K3 garáž	K4 stav a vybavení	K5 poze- mek	K6 úvaha znalce	I K1 × ... × K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	16 860	1,00	16 860	1,02	1,00	1,00	0,95	0,97	1,04	0,98	17 204
2	16 824	1,00	16 824	1,02	1,02	0,98	0,97	0,93	1,05	0,97	17 344
3	22 960	1,00	22 960	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	1,09	1,32	17 394
4	15 033	1,00	15 033	1,01	1,00	0,98	0,94	1,04	1,03	1,00	15 033
Jednotková porovnávací cena										Kč	16 744
Užitná plocha										m²	222
Porovnávací cena										Kč	3 717 113
Porovnávací cena - zaokrouhleno										Kč	3 717 000

4. Práva a závady

Podle sdělení vlastníka při místním šetření není nemovitost zatížena nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 142 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

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

5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	5 191 540,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	3 717 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	3 700 000,00 Kč
Ideální 1/2 z obvyklé ceny	1 850 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 (zaokrouhleno)	1 500 000,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: třímilionysedmsettisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/2 - slovy: jedenmiliónpětsettisíckorunčeských

Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 (tj. 1 850 000,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,8 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 24. října 2013

Ing. Tomáš Hudec

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 25. 10. 1996, čj. Spr. 3138/96 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné).

Znalecký posudek je zapsán pod č. 3113/2013 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Brně dne 24. října 2013

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Fotodokumentace nemovitosti

Výpis z katastru nemovitostí LV 142 - str. 1, 5, 6

Výřez z katastrální mapy

Zákres katastrální mapy do fotomapy

Mapa oblasti

Fotodokumentace nemovitosti



Pohled na dům ze SZ strany



Vstup do domu ze S strany



Nedokončená úprava terénu – Z a J strana



Stodola – objekt k demolici



Budovaná přípojka kanalizace

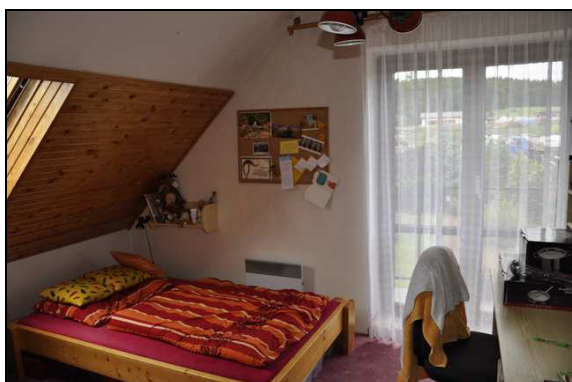
Fotodokumentace nemovitosti



1.NP – obývací pokoj



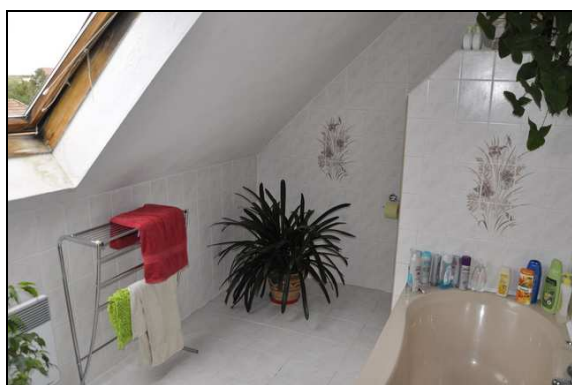
1.NP - kuchyň



Podkroví – pokoj



Podkroví - pokoj



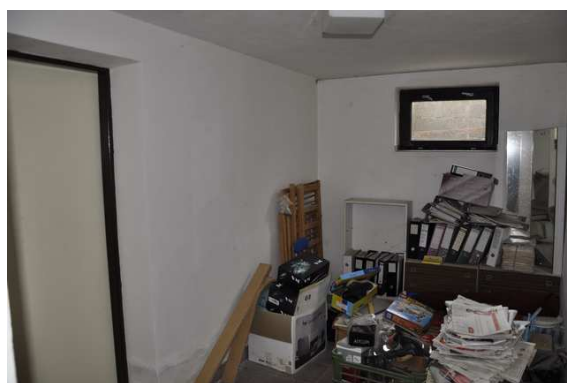
Podkroví – koupelna



1.NP - WC



1.PP – prádelna



1.PP - sklep

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.08.2013 13:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 006EX 401/04 pro Soudní exekutor
Blažková Alena, JUDr., Ph.D.

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 583090 Hvozdec
 Kat.území: 650307 Hvozdec u Veverské List vlastnictví: 142
 Bítýšky

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	
	69/1 Košvica František, č.p. 90, 66471 Z-12536/2013-703 Hvozdec, RČ/IČO: 620607/1212, Parcela: 69/1 Košvica František, č.p. 90, 66471 Z-12536/2013-703 Hvozdec, RČ/IČO: 620607/1212, Parcela: 69/2 Košvica František, č.p. 90, 66471 Z-12536/2013-703 Hvozdec, RČ/IČO: 620607/1212, Parcela: 68/2
Listina	Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Brno-město 169EX-3987/2011 -22 ze dne 15.05.2013.
	Z-12536/2013-703
Typ vztahu	
o Zástavní právo exekutorské	
	k zajištění pohledávky ve výši 1.706.466,47 Kč s příslušenstvím, nákladů předchozího řízení a nákladů exekuce k podílu id. 1/2
Oprávnění pro:	Podíl na pohledávce
	Citibank Europe plc, id.č.132781, North Wall Quay 1, Dublin, Irsko, RČ/IČO: -001 Citibank Europe plc, organizační složka, Bucharova 2641/14, Stodůlky, 15802 Praha 5, RČ/IČO: 28198131
Zatížená nemovitost:	
	Košvica František, č.p. 90, 66471 Hvozdec, RČ/IČO: 620607/1212, Stavba: rozestav. na parc. 69/1 Košvica František, č.p. 90, 66471 Hvozdec, RČ/IČO: 620607/1212, Parcela: 69/1 Košvica František, č.p. 90, 66471 Hvozdec, RČ/IČO: 620607/1212, Parcela: 69/2 Košvica František, č.p. 90, 66471 Hvozdec, RČ/IČO: 620607/1212, Parcela: 68/2
Listina	Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Ostrava 024 EX-1707/2010 -45 ze dne 08.11.2010. Právní moc ke dni 25.11.2010.
	Z-31259/2010-703
D Jiné zápisy - Bez zápisu	
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu	
Listina	
o Smlouva o převodu nemovitosti RI 3214/1987 DAROVACÍ SMLOUVA Z 8.10.1987 - 1/2 GEOMETRICKÝ PLAN 026924-186 Z 5.3.1987	
	POLVZ:5/1988 Z-2400005/1988-733 RČ/IČO: 620607/1212
Pro: Košvica František, č.p. 90, 66471 Hvozdec	
o Smlouva o převodu nemovitosti RI 3351/1988 DAROVACÍ SMLOUVA Z 13.10.1988- 1/2	
	POLVZ:3/1989 Z-2400003/1989-733
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 5	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.08.2013 13:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 006EX 401/04 pro Soudní exekutor
Blažková Alena, JUDr., Ph.D.

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 583090 Hvozdec
Kat.území: 650307 Hvozdec u Veverské Bítýšky List vlastnictví: 142

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: Košvicová Miloslava, č.p. 90, 66471 Hvozdec

RČ/IČO: 636016/1885

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
68/2	51010	358

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 Brno-venkov, kód: 703.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 23.08.2013 13:24:35

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Hvozdec u Veverské Bítýšky**Zákres katastrální mapy do fotomapy**

Mapa oblasti

