

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 3384/2016

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Hustopeče u Brna, obec Hustopeče, okres Břeclav,
na ulici Gen. Peřiny č. or. 33:
bytu č. **1367/3** v bytovém domě č.p. 1367 na pozemku parc. č. 4542/351,
s pozemkem parc. č. 4542/351, 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 nemovitých věcí povinného
v rámci exekuce č.j. 006 EX 1154/15
- Posudek vypracoval:** Ing. Tomáš Hudec, znalec v oboru ekonomika,
odvětví ceny a odhady nemovitých věcí,
kancelář: Riegrova 44, 612 00 Brno, tel.: 543 245 341
- Datum místního šetření:** 5. dubna 2016
- Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 5. dubna 2016 – k datu místního šetření
- Zvláštní požadavky
objednatele:** Nejsou
- Použitý oceňovací předpis:** Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o
oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.
a č. 345/2015 Sb.
- Datum vyhotovení:** 30. května 2016

Tento posudek obsahuje 18 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 1154/15-51 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného pana Dušana Benčeka. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 5. dubna 2016.

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 přikládána 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. 441/2013 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 úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.
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 Výpisy z katastru nemovitostí

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. **12571** vyhotovený dne 2.3.2016 pro k.ú. Hustopeče u Brna:

A: Vlastník: Benček Dušan, Gen. Peřiny 1367/33, 69301 Hustopeče

B: Nemovitosti: Byt **1367/3** spoluvlastnický podíl 4575/54536

budova Hustopeče, č.p. 1367, byt. dům, LV 12480

na parcele 4542/351 - zastavěná plocha a nádvoří – 208 m², LV 12480

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní právo smluvní

Zahájení exekuce

Podrobnosti viz. příloha posudku.

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. **12480** vyhotovený dne 27.10.2015 pro k.ú. Hustopeče u Brna

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Hustopeče u Brna z <http://nahlizenidokn.cuzk>

1.1.3 Ostatní

- Prohlášení vlastníka rozestavěné budovy ze dne 8.2.2012, právní účinky vkladu ke dni 10.2.2012

- Změna Prohlášení vlastníka rozestavěné budovy ze dne 17.8.2012

1.1.4 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 5.4.2016. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí**, protože povinný pan Dušan Benček neumožnil přístup do nemovitosti (nepřevzal si doporučenou zásilku s oznámením o provedení místního šetření).

1.1.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 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 AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz)

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:

- **byt č. 1367/3** v bytovém domě Hustopeče, č.p. 1367, včetně podílu na společných částech domu a pozemku
- Pozemek parc. č. 4542/351– zastavěná plocha a nádvoří o výměře 208 m²

Nemovitost se nachází ve městě Hustopeče, v katastrálním území Hustopeče u Brna, na ulici Gen. Peřiny č.or. 33. Příjezd k nemovitosti je po zpevněné veřejně užívané komunikaci ve vlastnictví obce. Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně bytovými a rodinnými domy.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Město
Počet obyvatel:	5 859
Městský úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	MŠ, ZŠ, gymnázium, SOŠ a SOU
Zdravotnictví:	Nemocnice, penzion pro důchodce
Občanská vybavenost:	Vyšší vybavenost
Obchody a služby:	Široká síť obchodů a služeb
Poptávka nemovitostí:	Poptávka je v rovnováze s nabídkou

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	U západního okraje města
Vzdálenost k nádraží ČD:	1,2 km
Dopravní podmínky:	Při vedlejší komunikaci
Konfigurace terénu:	Terén mírně zvlněný, vlastní pozemek rovinatý
Převládající zástavba:	Bytové a rodinné domy
Parkovací možnosti:	Na veřejných parkovištích
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod, kanalizace, zemní plyn, telefon, kabelová televize

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby:	Dům vícebytový netypový
Dostupnost podlaží s oceňovaným bytem:	Schodiště
Možnost dalšího rozšíření:	Není
Technická hodnota:	Podle posouzení objektu zvenčí a dle Prohlášení vlastníka je bytový dům ve velmi dobrém stavebně-technickém stavu, jedná se o novostavbu z r. 2013. Podle odborného odhadu je byt také ve velmi dobrém stavebně-technickém stavu.
Pozemky k objektu celkem:	208 m ²

1.2.4 Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.

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 znečištění a hluku v blízkém okolí:	není

1.2.5 Připojení objektu na inženýrské sítě

Vodovod:	přípojka z veřejného vodovodu
Kanalizace:	přípojka do veřejné kanalizační sítě
Elektrická síť:	230/400 V
Plyn:	není zaveden
Kabelová televize:	pravděpodobně zavedena
Datové sítě:	pravděpodobně zavedena

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), snížená 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.

2.2 Byt

2.2.1 Popis celkový

Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí. Některé informace byly získány z Prohlášení vlastníka, materiálové a konstrukční vybavení domu bylo zjištěno částečně při místním šetření, částečně odborným odhadem.

Byt se nachází v bytovém domě na ulici Gen. Peřiny, č. orientační 33. Jedná se o bytový dům řadový koncový, nepravidelného půdorysu, s 1 vchodem, bez výtahu. Dům není podsklepený, má 4 nadzemní podlaží a sedlovou střechu bez obytného podkroví. V domě je celkem 11 bytů, sklepy k bytům jsou umístěny v 1.NP.

Dispozice domu: Vstup do domu je ze západní strany do 1.NP do zádveří a chodby se schodištěm

Nosná konstrukce: zděná z keramických tvarovek

Izolace: proti zemní vlhkosti

Vnější povrchy: zateplovací systém

Střecha: sedlová

Schodiště: betonové

Střešní krytina: pálené tašky

Oplechování: parapety, žlaby, svody z pozinkovaného plechu

Bleskosvod: instalován

Napojení na přípojky: elektro, voda, kanalizace, kabelová televize, telefon

Výše spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemcích je 4575/54536, t.j. 8,39 %.

2.2.2 Popis bytu

Bytová jednotka č. 1367/3

Umístění: 2. nadzemní podlaží

Dispozice bytu: 2+kk

Počet a výměra místností:

pokoj	12,44
obývací pokoj + kk	17,55
koupelna	3,60
WC	1,49
chodba	8,62
sklep	2,05
balkon	4,71

Výměra podlahové plochy bytu je **43,70 m²** (bez sklepa, bez balkonu). Celková výměra podlahové plochy bytu s příslušenstvím je **45,75 m²** (se sklepem, bez balkonu).

Popis konstrukcí:

Obvodové zdivo: zděné z keramických tvarovek

Vnitřní úprava stěn: vápenná omítka hladká

Stropy: s rovnými podhledy

Okna: plastová

Rozvod vody: rozvod studené a teplé vody

Sanitární zařízení: WC splachovací, vana, umývadlo

Předpoklad:

Podlahy: lamino, keramická dlažba

Vytápění: ústřední vytápění, radiátory deskové

Kanalizace: ze všech zařizovacích předmětů

Zdroj teplé vody: el. bojler

Vybavení kuchyně: el. vestavné spotřebiče

Výměry pro ocenění:

Podlahová plocha místností:

43,70 m²

Podlahová plocha prostor u bytu (sklep, balkon):

2,05 m², 4,71 m²

Podlahová plocha pro ocenění celkem:

$43,70 + 2,05 \cdot 0,8 + 4,71 \cdot 0,17 = 46,14 \text{ m}^2$

2.2.3 Stáří a technický stav domu a bytu

Dům: Dům je užíván od r. 2013 (3 roky). **Podle posouzení objektu zvenčí** prvky dlouhodobé životnosti nejeví známky poruch a jsou ve velmi dobrém stavebně-technickém stavu.

Byt: Podle zákresu půdorysu podlaží v Prohlášení vlastníka má byt 2 okna orientovaná k západu a jedno okno k východu. **Podle předpokladu** je celkový technický stav bytu velmi dobrý, vnitřní vybavení je z r. 2013.

2.2.4 Způsob ocenění

Objekt, v němž je byt umístěn, nesplňuje podmínky rodinného domu dle § 3 písm. c) vyhlášky č. 137/1998 Sb. Plochy pro bydlení převažují nad jednotkami provozními (nebytovými prostory), jedná se o dům vícebytový typu K (netypový). Byt se ocení

nákladovým způsobem podle § 21 vyhlášky, výsledkem je cena bytu včetně ceny společných částí domu. Pozemky se ocení samostatně.

2.2.5 Výpočet ceny bytu nákladovým způsobem

Výpočet ceny - jednotka		Byt č. 3 ve 2.NP		Ocenění podle § 21 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Výpočet ceny nákladovým způsobem			Vypočteno v tab. procesoru Excel programem ABN16					
Budova		Domy vícebytové (netypové)	typ	K	CZ-CC 112			
Základní cena jednotky dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky				Kč/m²	9 630,00			
Plocha pro výpočet ceny celkem			PP	m²	46,14			
Koeficient druhu konstrukce (příl. č. 10 vyhlášky)			K ₁	-	0,939			
Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)			K ₅	-	1,00			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41 vyhlášky)			K _i	-	2,118			
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
2	Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm	S	0,18800	100	0,18800	1,00	0,18800
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
4	Krov, střecha	krov dřevěný, střecha sedlová	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
5	Krytiny střech	pálené tašky	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
6	Klempířské konstrukce	úplné střechy z pozinkovaného plechu	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů (mimo hygienická zařízení)	dvouvrstvé vápenné omítky	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Úprava vněj. povrchů	kontakt. zateplovací systém	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnitřní obklady keram. (hyg. zařízení)	keram. obklady - záchod, koupelna, kuchyň	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
10	Schody	betonové	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
11	Dveře	laminované dveře	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
12	Vrata	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
13	Okna	plastová	S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400
14	Povrchy podlah	lamino, keram. dlažba	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
15	Vytápění	ústřední vytápění	S	0,04700	100	0,04700	1,00	0,04700
16	Elektroinstalace	světelná a třířázková	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	plastové trubky, rozvod studené a teplé vody	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hyg. zařízení, koupelen, kuchyní, vpustí	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Vnitřní plynovod	chybí	C	0,00400	100	0,00400	0,00	0,00000
21	Ohřev vody	el. bojler	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
22	Vybavení kuchyní	el. vestavěné spotřebiče	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadlo, vana, WC splachovací	S	0,03800	100	0,03800	1,00	0,03800
24	Výtahy	chybí	C	0,01300	100	0,01300	0,00	0,00000
25	Ostatní	digestoř, domofon, ventilátory, požární hydranty, STA	S	0,05600	100	0,05600	1,00	0,05600
26	Instalační pref. jádra	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem			1,00000		1,00000		0,98300
Koeficient vybavení			K ₄	-	0,98300			
ZCU		ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m²	18 826,58			

Rok odhadu			2016
Rok pořízení			2013
Stáří	S	roků	3
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)			lineárně
Celková předpokládaná životnost	Z	roků	100
Opotřebení	O	%	3,00
Výchozí cena	CN	Kč	868 658,40
Stupeň dokončení stavby	D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč	868 658,40
Odpočet na opotřebení 3,00 %	O	Kč	-26 059,75
Cena po odpočtu opotřebení		Kč	842 598,65
Cena ke dni odhadu	C_N	Kč	842 598,65

2.3 Pozemky stavební

Ceny stavebních pozemků ve srovnatelných lokalitách se pohybují v rozmezí 600 – 1949 Kč/m², vzhledem k poloze a využitelnosti stanovují jednotkovou cenu stavebního pozemku na 1000 Kč/m².

Ocenění stavebních pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
4542/351	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod bytovým domem	208	1 000,00	208 000,00
Celkem parcely					208 000,00

2.4 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Současný stav
	Po odpočtu opotřebení
	Cena současný stav (Kč)
Stavby příslušenství celkem	0,00
Pozemky : p.č.	
4542/351	208 000,00
Pozemky celkem	208 000,00
Celkem příslušenství + pozemky	208 000,00
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	4575/54536
Cena spoluvlastnického podílu příslušenství vč. pozemků	17 449,02
Cena vlastní jednotky bez příslušenství a pozemku	842 598,65
Celkem	860 047,67
Celkem po zaokrouhlení	860 050,00

Lokalita	Okr. Brno-venkov, Pohořelice, Znojemská ulice						
Typ	2+kk	Konstrukce	Cihla (zatepleno)	Podlaží	3/4 NP	Výtah	Ano
Tech. stav	Dům je z roku 2016, výborný stav, zděná (tl. 40 cm) zateplená budova s výtahem.						
Vybavení	Standardní vybavení jednotky. Koupelna je vybavena sprchovým koutem a umývadlem, záchod je splachovací, samostatný. Vytápění bytu je lokální elektrickými olejovými přímotopnými radiátory v jednotlivých místnostech, příprava teplé vody je vlastním elektrickým bojlerem. Okna plastová s dvoiskly, dveře foliované v obložkových zárubních.						

Podl. plocha (m²)	Byt	47,92	sklep	1,73	Pl.B/L/T	-/-
Kupní cena (Kč)	1 399 000 1 299 000	cena za m² podl. pl. bytu (Kč) bez parkovacího stání	29 194 27 108	Datum prodeje		3/2016
Poznámka	V ceně bytu <u>venkovní parkovací stání</u> na vlastním pozemku (asi 100.000 Kč). Orientace místností na východní a severní stranu (pokoj). Komora je na stejném podlaží jako byt.				Zdroj KC	Návrh KS



Porovnávání objekty – realitní nabídky:

Prodej bytu 2+kk 63 m², Gen. Peřiny, Hustopeče

Nabízíme k prodeji byt v OV 2+kk ve II. nadzemním podlaží bytového domu v Hustopečích na ulici Generála Peřiny. Celková podlahová plocha bytu je 63,91m² + balkon 8,65m² s výhledem do přírody. U bytového domu se nachází prostorné parkoviště.

Bytová jednotka sestává z: prostorné chodby 8,73m², šatny 3,24m², obývací pokoj +kk 23,58m², koupelny s vanou 4m², WC 1,42m², pokoje 21m². K bytu náleží sklep v 1NP. Byt je ve velmi dobrém stavu a má velmi nízké náklady na bydlení.

- Celková cena: **2 000 000 Kč za nemovitost, 31 031 Kč/m²**
- Poznámka k ceně: + **provize RK**
- ID zakázky: **2813**
- Aktualizace: **22.05.2016**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Vlastnictví: **Osobní**
- Podlaží: **2. podlaží z celkem 4**
- Užitná plocha: **61,97 m²**
- Balkón: **8 m²**
- Sklep: **2 m²**



Prodej bytu 2+kk 52 m², Nádražní, Hustopeče

Nabízíme k prodeji byt 2+kk s podlahovou plochou 52,25 m², ve 2.NP bytového domu na ulici Nádražní (roh Nádražní Pitnerova), pouhých několik desítek metrů od centra města. Dispozice bytu: chodba 7,6 m², obývací pokoj 21,1 m², ložnice 16 m², koupelna 6 m², WC 1,55 m², sklepní box. Dům nabízí celkem 14 bytů a dva komerční prostory. Bytový dům má své uzavřené parkoviště. Nemovitost prochází kompletní rekonstrukcí s termínem dokončení v červenci 2016.

- Celková cena: 1 672 362 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu
- Celková cena: **1 608 000 Kč, 30 775 Kč/m², bez provize**
- Aktualizace: **20.05.2016**
- Stavba: **Cihlová**
- Podlaží: **2. podlaží z celkem 3**
- Užitná plocha: **52,25 m²**
- Datum ukončení výstavby: **31.07.2016**
- Rok rekonstrukce: **2016**



Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – tab. 1				
Č.	Lokalita	Velikost (m ²)	Podlaží	Jiné
Oceň. objekt	Hustopeče, Gen. Peřiny	43,70	2	Dům z r. 2013, zděný, zateplený, plastová okna. Byt 2+kk, standard. vybavení, el. bojler. U bytu balkon a sklep v 1.NP.
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Břeclav	55,62	5	Dům z r. 2009. Byt- Instalační jádro vyzdívané, okna plastová, vytápění podlahové, u bytu sklep a balkon.
2	Pohořelice	47,92	3	Dům r. 2016. Zděná zateplená budova s výtahem. Sprchový kout, záchod samostatný. Vytápění lokální elektrickými olejovými přímotopnými radiátory, TUV-el. bojler. Okna plastová, dveře foliované. U bytu sklep, venkov. parkovací stání.
3	Hustopeče, Gen. Peřiny	61,97	2	Dům - novostavba. Byt 2+kk, plast. okna, lamino, keram. dlažba, ÚT. U bytu sklep a balkon.
4	Hustopeče, Nádražní	52,25	2	Dům zděný, celková rekonstrukce- dokončení 07/2016. nová plastová okna. Byt 2+1- udržovaný, částečná modernizace: umakartové jádro s novými obklady, novější KL s keram. obklady, plyn. sporák, vlýsky, PVC. U bytu balkon, sklep.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - tab. 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 polo- ha	K2 veli- kost	K3 balkon, sklep	K4 vyba- vení bytu	K5 stav domu	K6 úvaha znalce	$K1 \times \dots \times K6$	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	1 450 000	1,00	1 450 000	1,03	1,27	1,00	1,00	0,98	1,00	1,28	1 132 813
2	1 299 000	1,00	1 299 000	1,00	1,10	0,98	1,00	1,01	1,02	1,11	1 170 270
3	2 000 000	0,95	1 900 000	1,00	1,42	1,00	1,00	1,00	1,00	1,42	1 338 028
4	1 608 000	0,95	1 527 600	1,01	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,21	1 262 479
Celkem průměr										Kč	1 225 898
Celkem - zaokrouhleno										Kč	1 226 000
Jednotková cena										Kč/m ²	28 055

Koeficienty	Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na velikost bytu
K3	Koeficient úpravy na příslušenství bytu (balkon, sklep)
K4	Koeficient úpravy na vnitřní vybavení bytu (lepší - horší)
K5	Koeficient úpravy na celkový stav domu (lepší - horší)
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (parkovací stání) (lepší - horší)

3.2 Práva a závady

Při místním šetření nebyl povinný přítomen, nebylo tedy možné ověřit, jestli není nemovitost zatížena nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 12571 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

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

4. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	860 050,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 226 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	1 200 000,00 Kč

Slovy: jedenmiliondvěstětisíckorunčeských

V Brně dne 30. května 2016

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. 3384/2016 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Brně dne 30. května 2016

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Fotodokumentace nemovitosti

Výpis z katastru nemovitostí LV 12571

Výřez z katastrální mapy

Mapa oblasti

Fotodokumentace nemovitosti

Západní strana domu: vstup do domu, byt - balkon, 2 okna



Východní strana domu: byt - jedno okno



Východní strana domu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.03.2016 08:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 006 EX 1154/15 pro JUDr., Ph.D. Alena Blažková

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 584495 Hustopeče
 Kat.území: 649864 Hustopeče u Brna List vlastnictví: 12571

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Benček Dušan, Gen. Peřiny 1367/33, 69301 Hustopeče	781231/8173	

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
	1367/3	byt		byt.z.	4575/54536
Vymezeno v:					
	Budova	Hustopeče, č.p. 1367, byt.dům, LV 12480			
		na parcele	4542/351, LV 12480		
	Parcela	4542/351	zastavěná plocha a nádvoří		208m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 1 122 000,00 Kč s příslušenstvím

Hypoteční banka, a.s., Radlická Jednotka: 1367/3 V-1250/2012-735
 333/150, Radlice, 15000 Praha 5,
 RČ/IČO: 13584324

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 361619/1 ze dne 29.05.2012.
 Právní účinky vkladu práva ke dni 29.05.2012.

V-1250/2012-735

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková Ph.D., Exekutorský úřad Brno-město,
 Konečného nám. 2, Brno 611 18

Benček Dušan, Gen. Peřiny 1367/33, 69301 Hustopeče,
 RČ/IČO: 781231/8173

Z-18231/2015-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 006 EX-1154/2015 -23 Exekutorský
 úřad Brno - město ze dne 27.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 28.10.2015. Zápis
 proveden dne 03.11.2015; uloženo na prac. Brno-město

Z-18231/2015-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Jednotka: 1367/3

Z-2624/2015-735

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 006 EX 1154/2015-24 ze dne
 27.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 28.10.2015. Zápis proveden dne
 10.11.2015; uloženo na prac. Hustopeče

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, kód: 735.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 02.03.2016 08:15:02

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 584495 Hustopeče
 Kat.území: 649864 Hustopeče u Brna List vlastnictví: 12571
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

Z-2624/2015-735

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 14.12.2012.
 Právní účinky vkladu práva ke dni 17.12.2012.

V-3185/2012-735

Pro: Benček Dušan, Gen. Peřiny 1367/33, 69301 Hustopeče

RČ/IČO: 781231/8173

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

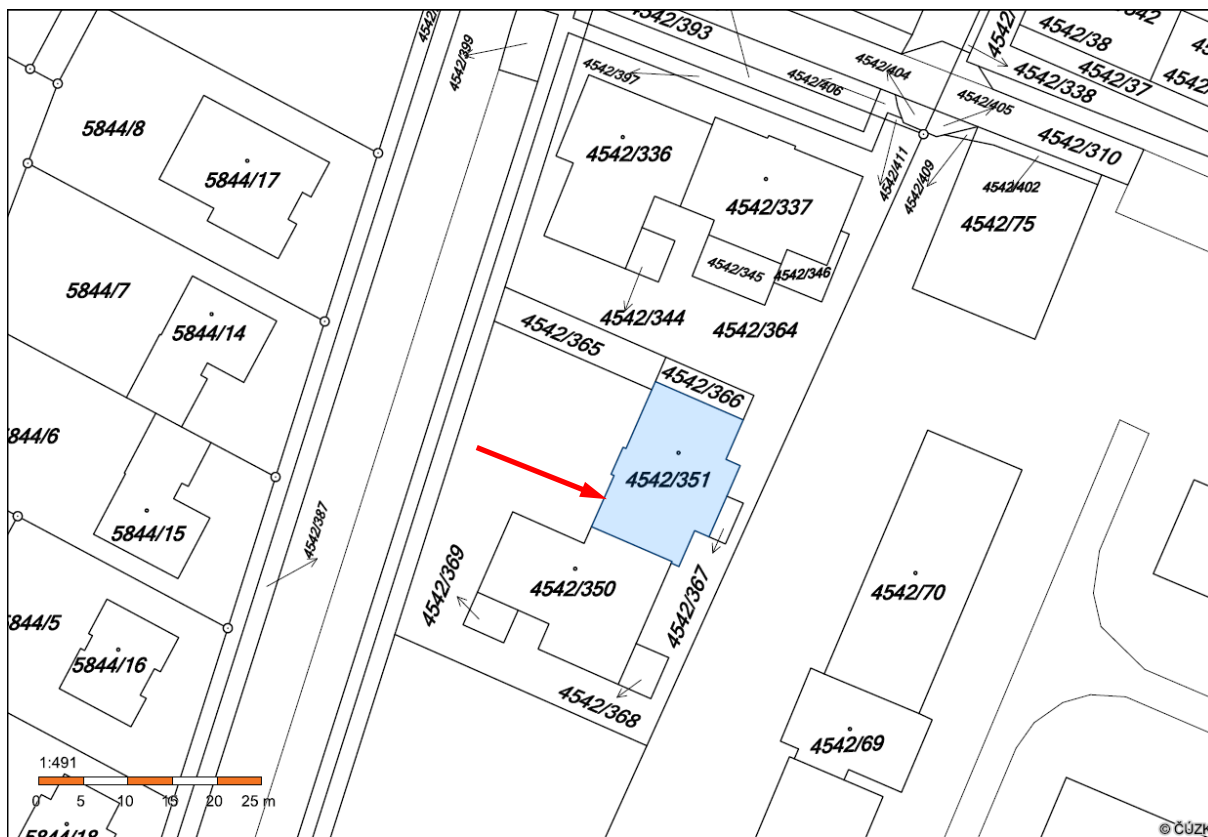
Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, kód: 735.

Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 02.03.2016 08:30:30

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Hustopeče u Brna



Mapa oblasti

