

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

## **č. 3393/2016**

o ceně nemovitých věcí v katastrálním území Šebetov, obec Šebetov, okres Blansko:  
rodinného domu č.p. 237 na pozemku parc. č. St. 424,  
s pozemky parc. č. St. 424, St. 425, 1330/6, 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 260/14

**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:** 17. června 2016

**Datum, ke kterému je  
provedeno ocenění:** 17. června 2016 – k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky  
objednatele:** ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2

**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:** 14. července 2016

Tento posudek obsahuje 24 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

## 0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 260/14-176 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí - **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2** ve vlastnictví povinného – pana Karla Katzmaira. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 17. června 2016.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“*

*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 Výpis z katastru nemovitostí

**Výpis z katastru nemovitostí LV č. 813** vyhotovený dne 9.2.2016 pro k.ú. Šebetov:

A: Vlastník:

Katzmair Karel, Masarykovo náměstí 4/2, 68001 Boskovice, podíl 1/2

Katzmairová Magda, č.p. 237, 67935 Šebetov, podíl 1/2

Podrobnosti viz. příloha posudku.

#### 1.1.2 Výřez z katastrální mapy

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

#### 1.1.3 Ostatní

- Kolaudační rozhodnutí č.j. 1598/2001-výst./P. vydal MÚ Boskovice, odbor výstavby dne 8.10.2001
- Projektová dokumentace: Novostavba rodinného domku v Šebetově, manž. Magda a Karel Katzmairovi, Šebetov, vypracoval Ing. J. Tajovský, Boskovice, 10/1998
- Kupní smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 11.11.1998, právní účinky vkladu ke dni 16.11.1998

#### 1.1.4 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 17.6.2016. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí**, protože povinný Karel Katzmair neumožnil přístup do objektu – nepřevzal si zásilku s oznámením o místním šetření. Spoluvlastnice paní Magda Katzmairová také neumožnila přístup do objektu, poskytla ale některé informace o nemovitosti.

#### 1.1.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, 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](http://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](http://www.sreality.cz).

## 1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující objekty:

- Rodinný dům č.p. 237 na pozemku parc. č. St. 424
- Garáž na pozemku parc.č. St. 425
- Venkovní úpravy na pozemku parc.č. St. 424, St. 425, 1330/6
- Pozemek parc.č. St. 424 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 168 m<sup>2</sup>
- Pozemek parc.č. St. 425 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 37 m<sup>2</sup>
- Pozemek parc.č. 1330/6 – trvalý travní porost o výměře 1067 m<sup>2</sup>

Nemovitost se nachází v obci Šebetov, číslo popisné 237. Příjezd k nemovitosti je po nezpevněné šterkové cestě asi 120 m. Pozemky cesty jsou ve vlastnictví obce, přístup je právně ošetřen věcným břemenem chůze a jízdy. Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně staršími rodinnými domy.

### 1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

|                              |                                                                                                       |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Status obce:                 | Obec                                                                                                  |
| Počet obyvatel:              | 863                                                                                                   |
| Poloha obce:                 | Obec se nachází 7 km severně od Boskovic. Leží v mírně zvlněné krajině na okraji Dražanské vrchoviny. |
| Obecní úřad:                 | Ano                                                                                                   |
| Poštovní úřad:               | Ano                                                                                                   |
| Školy:                       | ZŠ, MŠ                                                                                                |
| Obchod potravinami a služby: | Základní nabídka obchodu a služeb                                                                     |
| Občanská vybavenost:         | Zdravotní středisko, kulturní dům s kinem, knihovna, restaurace, hřiště, koupaliště                   |
| Poptávka nemovitostí:        | Poptávka je nižší než nabídka                                                                         |

### 1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

|                                                                |                                                     |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Poloha k centru:                                               | Na severozápadním okraji obce                       |
| Dopravní podmínky:                                             | Příjezd po nezpevněné vedlejší komunikaci asi 120 m |
| Konfigurace terénu:                                            | Mírně zvlněný, vlastní pozemek rovinný              |
| Převládající zástavba:                                         | Starší rodinné domy                                 |
| Parkovací možnosti:                                            | V garáži u domu                                     |
| Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu: | Elektro, vodovod, kanalizace, zemní plyn, telefon   |

### 1.2.3 Vlastní nemovitost

|                                 |                                                                                                                          |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Typ stavby                      | Dům samostatně stojící                                                                                                   |
| Příslušenství                   | Garáž, venkovní úpravy                                                                                                   |
| Dostupnost jednotlivých podlaží | 1.NP- ze zahrady<br>podkroví – po vnitřním schodišti                                                                     |
| Možnost dalšího rozšíření       | Není                                                                                                                     |
| Technická hodnota               | <b>Podle posouzení objektu zvenčí</b> je objekt v dobrém stavebně-technickém stavu, kolaudace stavby proběhla v r. 2001. |

### 1.2.4 Připojení objektu na inženýrské sítě

Dům je dle projektové dokumentace připojen tyto inženýrské sítě:

|                 |                                  |
|-----------------|----------------------------------|
| Vodovod:        | Veřejný vodovod                  |
| Kanalizace:     | Pravděpodobně veřejná kanalizace |
| Elektrická síť: | 230/400 V                        |
| Plyn:           | Zaveden zemní plyn               |
| Telefon:        | Pravděpodobně není zaveden       |

## 2. Posudek I - 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), snižena 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. Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda. Pro porovnání byly použity ceny pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce.

### 2.2 Rodinný dům

#### 2.2.1 Popis celkový

Rodinný dům se nachází v obci Šebetov, číslo pop. 237. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí.** Pro ocenění se předpokládá, že jde o dům samostatně stojící, nepodsklepený, s 1 nadzemním podlažím, se sedlovou střechou s obytným podkrovím.

Ve výkresové dokumentaci je v 1.NP navržený vnitřní bazén – podle kolaudačního rozhodnutí i dle sdělení paní M. Katzmairové nebyl bazén realizován, místnost je užívána jako obytná.

Výměry domu a materiálové a konstrukční vybavení domu bylo zjištěno z výkresové dokumentace, technické zprávy, při místním šetření nebo odborným odhadem.

|                          |                                      |
|--------------------------|--------------------------------------|
| Objekt                   | Rodinný dům samostatně stojící       |
| Půdorys                  | Do tvaru L                           |
| Podsklepení              | Není                                 |
| Počet nadzemních podlaží | 1 NP                                 |
| Podkroví                 | Ano                                  |
| Základy                  | Základové pasy                       |
| Izolace                  | Ano                                  |
| Nosná konstrukce         | Zděná z cihelných tvarovek           |
| Střecha                  | Krov dřevěný, střecha sedlová        |
| Krytina                  | Betonové tašky                       |
| Klempířské konstrukce    | Pozinkovaný plech                    |
| Fasádní omítky           | Vápenocementová omítka bez zateplení |
| Vnější obklady           | Marmolit                             |
| Bleskosvod               | Ano                                  |

#### 2.2.2 Popis objektu

Dům je samostatně stojící. Vstupní fasáda je orientována k jihozápadu. Vchod je do předsíně, z ní do dalších místností v 1.NP a po schodišti do podkroví. Z obývacího pokoje je přes

zastřešenou terasu vstup na zahradu, v podkroví je ze 2 pokojů vstup na terasu. Dům obsahuje 1 bytovou jednotku 7+1, skládá se z těchto částí:

**1.NP** – obývací pokoj, 2 pokoje, zimní zahrada, kuchyň, koupelna, WC, komora, šatna, předsín, chodba, schodiště, terasa

**2.NP** – 4 pokoje, koupelna, WC, šatna, předsín, schodiště, terasa

Na zahradě se nachází okrasné dřeviny a velké zahradní jezírko. Na pravé straně pozemku stojí garáž, vjezd od garáže k domu je dlážděný.

Dům je zděný z keramických tvarovek tl. 45 cm. Je zastřešen sedlovou střechou. Krov je dřevěný, krytina z betonových tašek. Fasáda je vápenocementová, bez zateplení, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Okna jsou plastová. Vytápění je ústřední s kotlem na zemní plyn.

Dům je připojen na elektřinu, veřejný vodovod a zemní plyn. Pravděpodobně je dům napojen na veřejnou kanalizaci.

### 2.2.3 Stáří a technický stav objektu

|                        |                                                                                                                          |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Užívání od roku        | 2001 (kolaudační rozhodnutí ze dne 8.10.2001)                                                                            |
| Celkový technický stav | <b>Podle posouzení objektu zvenčí</b> je objekt v dobrém stavebně-technickém stavu, kolaudace stavby proběhla v r. 2001. |

### 2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

Stavba nebyla přístupná, rozměry byly zjištěny z výkresové dokumentace.

|   | <b>1.NP</b>        | délka | šířka | výška | ZP             | OP             |
|---|--------------------|-------|-------|-------|----------------|----------------|
| o | Část               | m     | m     | m     | m <sup>2</sup> | m <sup>3</sup> |
|   | Základní část      | 9,00  | 10,30 | 3,00  | 92,70          | 278,10         |
|   | část 2             | 7,00  | 9,20  | 3,00  | 64,40          | 193,20         |
|   | část 3             | 4,50  | 2,25  | 3,00  | 10,13          | 30,38          |
|   | <b>Celkem 1.NP</b> |       |       |       | <b>167,23</b>  | <b>501,68</b>  |

| <b>Zastřešení</b>                     | délka | šířka | výška | ZP             | OP             |
|---------------------------------------|-------|-------|-------|----------------|----------------|
| Část                                  | m     | m     | m     | m <sup>2</sup> | m <sup>3</sup> |
| 1. část - zastavěná plocha (obdélník) | 9,00  | 10,30 |       | 92,70          |                |
| - výška půdní nadezdívky              |       |       | 0,60  |                | 55,62          |
| - výška hřebene nad nadezdívkou       |       |       | 3,75  |                | 173,81         |
| 2. část - zastavěná plocha (obdélník) | 7,00  | 9,20  |       | 64,40          |                |
| - výška půdní nadezdívky              |       |       | 0,60  |                | 38,64          |
| - výška hřebene nad nadezdívkou       |       |       | 3,75  |                | 120,75         |
| - napojení střech                     |       |       |       |                | 25,88          |
| <b>Celkem zastřešení</b>              |       |       |       |                | <b>414,70</b>  |

| <b>Rekapitulace</b>     | ZP             | OP             |
|-------------------------|----------------|----------------|
|                         | m <sup>2</sup> | m <sup>3</sup> |
| 1. nadzemní podlaží     | 167,23         | 501,68         |
| zastřešení vč. podkroví |                | 414,70         |
| <b>Celkem</b>           | <b>167,23</b>  | <b>916,38</b>  |

**Užitná plocha domu**

| 1. NP                       | výměra (m2) | celkem<br>výměra (m2) |
|-----------------------------|-------------|-----------------------|
| obývací pokoj               | 37,70       |                       |
| pokoj                       | 13,50       |                       |
| pokoj                       | 32,00       |                       |
| zimní zahrada               | 9,60        |                       |
| kuchyň                      | 8,70        |                       |
| koupelna                    | 4,40        |                       |
| WC                          | 1,40        |                       |
| komora                      | 3,50        |                       |
| šatna                       | 4,60        |                       |
| předsín                     | 7,20        |                       |
| chodba                      | 8,90        |                       |
| schodiště (5,20 m2)         | 0,00        |                       |
| terasa (21,00 m2)           | 0,00        |                       |
| <b>Celkem</b>               |             | <b>131,50</b>         |
| <b>Podkroví</b>             |             |                       |
| pokoj                       | 22,40       |                       |
| pokoj                       | 14,70       |                       |
| pokoj                       | 19,10       |                       |
| pokoj                       | 18,10       |                       |
| koupelna                    | 9,10        |                       |
| WC                          | 2,40        |                       |
| šatna                       | 13,90       |                       |
| předsín                     | 11,30       |                       |
| schodiště (5,20 m2)         | 0,00        |                       |
| terasa (15,00 m2)           | 0,00        |                       |
| <b>Celkem</b>               |             | <b>111,00</b>         |
| <b>Celkem 1.NP+podkroví</b> |             | <b>242,50</b>         |

**2.2.5 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění**

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

- nadpoloviční část ploch odpovídá požadavkům na trvalé bydlení,
  - objekt nemá více než tři samostatné byty,
  - objekt nemá více než dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví,
- jedná se tedy o rodinný dům. Konstrukce objektu je zděná, jedná se o rodinný dům typu A.

**2.2.6 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem**

| Výpočet ceny - rodinný dům zděný nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP |                                   |      |                   |               |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------|-------------------|---------------|
| Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN16                          |                                   |      |                   |               |
| Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.                |                                   | typ  | A                 | nepodsklepený |
| Střecha                                                                        |                                   |      | sklonitá          | podkroví      |
| Základní cena                                                                  | dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky | ZC'  | Kč/m <sup>3</sup> | 2 290,00      |
| Koeficient využití podkroví                                                    |                                   | ppod |                   | 1,120         |
| Základní cena po 1. úpravě                                                     | = ZC/ x ppod                      | ZC   | Kč/m <sup>3</sup> | 2 564,80      |
| Obestavěný prostor objektu                                                     |                                   | OP   | m <sup>3</sup>    | 916,38        |

|                                                                   |                          |                                                       |                |                   |              |         |       |              |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------|----------------|-------------------|--------------|---------|-------|--------------|
| Koeficient polohový ( příloha č. 20 vyhlášky )                    |                          |                                                       | K <sub>5</sub> | -                 | 0,80         |         |       |              |
| Koeficient změny cen staveb ( příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC ) |                          |                                                       | K <sub>i</sub> | -                 | CZ-CC:       | 111     | 2,137 |              |
| 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              | 0,08200           | 100          | 0,08200 | 1,00  | 0,08200      |
| 2                                                                 | Zdivo                    | cihelné tl. 45 cm                                     | S              | 0,21200           | 100          | 0,21200 | 1,00  | 0,21200      |
| 3                                                                 | Stropy                   | s rovným a šikmým podhledem                           | S              | 0,07900           | 100          | 0,07900 | 1,00  | 0,07900      |
| 4                                                                 | Střecha                  | krov dřev. vázaný, střecha sedlová                    | S              | 0,07300           | 100          | 0,07300 | 1,00  | 0,07300      |
| 5                                                                 | Krytina                  | betonové tašky                                        | S              | 0,03400           | 100          | 0,03400 | 1,00  | 0,03400      |
| 6                                                                 | Klempířské konstrukce    | úplné z pozinkovaného plechu vč. parapetů             | S              | 0,00900           | 100          | 0,00900 | 1,00  | 0,00900      |
| 7                                                                 | Vnitřní omítky           | vápenné štukové                                       | S              | 0,05800           | 100          | 0,05800 | 1,00  | 0,05800      |
| 8                                                                 | Fasádní omítky           | vápenno-cementová omítka                              | S              | 0,02800           | 100          | 0,02800 | 1,00  | 0,02800      |
| 9                                                                 | Vnější obklady           | marmolit pod 50 cm                                    | P              | 0,00500           | 100          | 0,00500 | 0,46  | 0,00230      |
| 10                                                                | Vnitřní obklady          | WC, koupelny, vany, kuchyně                           | S              | 0,02300           | 100          | 0,02300 | 1,00  | 0,02300      |
| 11                                                                | Schody                   | betonové s keramickou dlažbou                         | S              | 0,01000           | 100          | 0,01000 | 1,00  | 0,01000      |
| 12                                                                | Dveře                    | laminované                                            | S              | 0,03200           | 100          | 0,03200 | 1,00  | 0,03200      |
| 13                                                                | Okna                     | plastová                                              | S              | 0,05200           | 100          | 0,05200 | 1,00  | 0,05200      |
| 14                                                                | Podlahy obytných místn.  | laminované                                            | S              | 0,02200           | 100          | 0,02200 | 1,00  | 0,02200      |
| 15                                                                | Podlahy ostatních místn. | keramická dlažba                                      | S              | 0,01000           | 100          | 0,01000 | 1,00  | 0,01000      |
| 16                                                                | Vytápění                 | ústřední s kombi kotlem na ZP                         | S              | 0,05200           | 100          | 0,05200 | 1,00  | 0,05200      |
| 17                                                                | Elektroinstalace         | 230/400V, jističe                                     | S              | 0,04300           | 100          | 0,04300 | 1,00  | 0,04300      |
| 18                                                                | Bleskosvod               | instalován                                            | S              | 0,00600           | 100          | 0,00600 | 1,00  | 0,00600      |
| 19                                                                | Rozvod vody              | rozvod studené a teplé vody                           | S              | 0,03200           | 100          | 0,03200 | 1,00  | 0,03200      |
| 20                                                                | Zdroj teplé vody         | kombi kotel na ZP                                     | S              | 0,01900           | 100          | 0,01900 | 1,00  | 0,01900      |
| 21                                                                | Instalace plynu          | zaveden zemní plyn nebo PB                            | S              | 0,00500           | 100          | 0,00500 | 1,00  | 0,00500      |
| 22                                                                | Kanalizace               | z kuchyně, koupelen, WC                               | S              | 0,03100           | 100          | 0,03100 | 1,00  | 0,03100      |
| 23                                                                | Vybavení kuchyní         | el. vestavěné spotřebiče                              | S              | 0,00500           | 100          | 0,00500 | 1,00  | 0,00500      |
| 24                                                                | Vnitřní vybavení         | umývadla, 2 vany, sprchový kout                       | S              | 0,04100           | 100          | 0,04100 | 1,00  | 0,04100      |
| 25                                                                | Záchod                   | 2x WC závěsné                                         | S              | 0,00300           | 100          | 0,00300 | 1,00  | 0,00300      |
| 26                                                                | Ostatní                  | krb, digestoř, STA                                    | S              | 0,03400           | 100          | 0,03400 | 1,00  | 0,03400      |
| 27                                                                | Konstrukce neuvedené     | není                                                  |                | 0,00000           | 100          | 0,00000 | 1,00  | 0,00000      |
|                                                                   | Celkem                   |                                                       |                |                   |              | 1,00000 |       | 0,99730      |
| Koeficient vybavení                                               |                          | ( z výpočtu výše )                                    | K <sub>4</sub> | -                 |              |         |       | 0,99730      |
| Zákl. cena upravená                                               |                          | ZC × K <sub>4</sub> × K <sub>5</sub> × K <sub>i</sub> |                | Kč/m <sup>3</sup> |              |         |       | 4 372,94     |
| Rok odhadu                                                        |                          |                                                       |                |                   | 2016         |         |       |              |
| Rok pořízení                                                      |                          |                                                       |                |                   | 2001         |         |       |              |
| Stáří                                                             |                          |                                                       | S              | roků              | 15           |         |       |              |
| Způsob výpočtu opotřebení ( lineárně / analyticky )               |                          |                                                       |                |                   | lineárně     |         |       |              |
| Celková předpokládaná životnost                                   |                          |                                                       | Z              | roků              | 100          |         |       |              |
| Opotřebení                                                        |                          |                                                       | O              | %                 | 15,00        |         |       |              |
| Výchozí cena                                                      |                          |                                                       | CN             | Kč                | 4 007 274,76 |         |       |              |
| Stupeň dokončení stavby                                           |                          |                                                       | D              | %                 | 100,00       |         |       |              |
| Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby                |                          |                                                       | CND            | Kč                | 4 007 274,76 |         |       |              |
| Odpočet na opotřebení 15,00 %                                     |                          |                                                       | O              | Kč                | -601 091,21  |         |       |              |
| Cena po odpočtu opotřebení                                        |                          |                                                       |                | Kč                | 3 406 183,55 |         |       |              |
| Cena ke dni odhadu                                                |                          |                                                       | CS             | Kč                | 3 406 183,55 |         |       |              |



## 2.3 Garáž

U pravé hranice pozemku stojí garáž, vjezd do ní je z cesty, směrem do zahrady jsou dveře a okna. Garáž je zděná, přízemní, s pultovou střechou krytou betonovými taškami. Spolu s garáží na sousedním pozemku tvoří dvougaráž.

### Výpočet výměr

Stavba byla přístupná jen z ulice, rozměry byly zjištěny z projektové dokumentace.

|   | 1.NP               | délka | šířka | výška | ZP             | OP             |
|---|--------------------|-------|-------|-------|----------------|----------------|
| o | Část               | m     | m     | m     | m <sup>2</sup> | m <sup>3</sup> |
|   | Základní část      | 9,00  | 3,40  | 2,45  | 30,60          | 74,97          |
|   | <b>Celkem 1.NP</b> |       |       |       | <b>30,60</b>   | <b>74,97</b>   |

| Zastřešení                            | délka | šířka | výška | ZP             | OP             |
|---------------------------------------|-------|-------|-------|----------------|----------------|
| Část                                  | m     | m     | m     | m <sup>2</sup> | m <sup>3</sup> |
| 1. část - zastavěná plocha (obdélník) | 9,00  | 3,40  |       | 30,60          |                |
| - výška půdní nadezdívky              |       |       | 0,00  |                | 0,00           |
| - výška hřebene nad nadezdívkou       |       |       | 2,20  |                | 33,66          |
| <b>Celkem zastřešení</b>              |       |       |       |                | <b>33,66</b>   |

| Rekapitulace        | ZP             | OP             |
|---------------------|----------------|----------------|
|                     | m <sup>2</sup> | m <sup>3</sup> |
| 1. nadzemní podlaží | 30,60          | 74,97          |
| zastřešení          |                | 33,66          |
| <b>Celkem</b>       | <b>30,60</b>   | <b>108,63</b>  |

### 2.3.1 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

| Výpočet ceny                                              |                       | Garáž                          |                |               |     |            |                    |              |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|----------------|---------------|-----|------------|--------------------|--------------|
| Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN14b |                       |                                |                |               |     |            |                    |              |
| Garáž podle § 15 a přílohy č. 13 vyhlášky č. 441/2013 Sb. |                       |                                |                | typ           | A   | zděná      | nepodsklepená      |              |
| Střecha                                                   |                       |                                |                |               |     | sklonitá   | podkroví nezřízeno |              |
| Rok odhadu                                                |                       |                                |                |               |     |            | 2016               |              |
| Rok pořízení resp. kolaudace                              |                       |                                |                |               |     |            | 2001               |              |
| Stáří                                                     |                       | S                              | roků           |               |     |            | 15                 |              |
| Základní cena                                             |                       | dle typu z příl. č. 7 vyhlášky | ZC/            | Kč/m³         |     |            | 1 375,00           |              |
| Koeficient využití podkroví                               |                       | ppod                           |                |               |     |            | 1,00               |              |
| Základní cena po 1. úpravě                                |                       | = ZC/ x ppod                   | ZC             | Kč/m³         |     |            | 1 375,00           |              |
| Obestavěný prostor objektu                                |                       |                                | OP             | m³            |     |            | 108,63             |              |
| Koeficient polohový                                       |                       | ( příloha č. 14 vyhlášky )     | K <sub>5</sub> | -             |     |            | 0,80               |              |
| Koeficient změny cen staveb                               |                       | ( příloha č. 38, dle CZ-CC)    | Ki             | -             |     | CZ-CC 1274 | 2,088              |              |
| 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               | základové pasy                 | S              | 0,06000       | 100 | 0,06000    | 1,00               | 0,06000      |
| 2                                                         | Obvodové stěny        | zděné tl. 30 cm                | S              | 0,28900       | 100 | 0,28900    | 1,00               | 0,28900      |
| 3                                                         | Stropy                | rovné                          | S              | 0,19100       | 100 | 0,19100    | 1,00               | 0,19100      |
| 4                                                         | Krov                  | dřevěný                        | S              | 0,10000       | 100 | 0,10000    | 1,00               | 0,10000      |
| 5                                                         | Krytina               | betonové tašky                 | S              | 0,06800       | 100 | 0,06800    | 1,00               | 0,06800      |
| 6                                                         | Klempířské konstrukce | žlaby a svody z pozink. plechu | S              | 0,01900       | 100 | 0,01900    | 1,00               | 0,01900      |
| 7                                                         | Úpravy povrchů        | vápenné omítky                 | S              | 0,05100       | 100 | 0,05100    | 1,00               | 0,05100      |

|                                                    |                  |                                                       |                |                   |     |         |      |                   |
|----------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------|----------------|-------------------|-----|---------|------|-------------------|
| 8                                                  | Dveře            | plastové                                              | S              | 0,02300           | 100 | 0,02300 | 1,00 | 0,02300           |
| 9                                                  | Okna             | plastová                                              | S              | 0,01300           | 100 | 0,01300 | 1,00 | 0,01300           |
| 10                                                 | Vrata            | sklopná                                               | S              | 0,06000           | 100 | 0,06000 | 1,00 | 0,06000           |
| 11                                                 | Podlahy          | betonové                                              | S              | 0,06800           | 100 | 0,06800 | 1,00 | 0,06800           |
| 12                                                 | Elektroinstalace | světelná, motorová                                    | S              | 0,05800           | 100 | 0,05800 | 1,00 | 0,05800           |
| 13                                                 | Neuvedené        | není                                                  |                | 0,00000           | 100 | 0,00000 | 1,00 | 0,00000           |
|                                                    | Celkem           |                                                       |                |                   |     | 1,00000 |      | 1,00000           |
| Koeficient vybavení                                |                  | ( z výpočtu výše )                                    | K <sub>4</sub> | -                 |     |         |      | 1,00000           |
| Zákl. cena upravená                                |                  | ZC × K <sub>4</sub> × K <sub>5</sub> × K <sub>i</sub> |                | Kč/m <sup>3</sup> |     |         |      | 2 296,80          |
| Rok odhadu                                         |                  |                                                       |                |                   |     |         |      | 2016              |
| Rok pořízení                                       |                  |                                                       |                |                   |     |         |      | 2001              |
| Stáří                                              |                  |                                                       | S              | roků              |     |         |      | 15                |
| Způsob výpočtu opotřebení                          |                  | ( lineárně / analyticky )                             |                |                   |     |         |      | lineárně          |
| Celková předpokládaná životnost                    |                  |                                                       | Z              | roků              |     |         |      | 80                |
| Opotřebení                                         |                  |                                                       | O              | %                 |     |         |      | 18,75             |
| Výchozí cena                                       |                  |                                                       | CN             | Kč                |     |         |      | 249 501,38        |
| Stupeň dokončení stavby                            |                  |                                                       | D              | %                 |     |         |      | 100,00            |
| Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby |                  |                                                       | CND            | Kč                |     |         |      | 249 501,38        |
| Odpočet na opotřebení                              |                  | 18,75 %                                               | O              | Kč                |     |         |      | -46 781,51        |
| Cena po odpočtu opotřebení                         |                  |                                                       |                | Kč                |     |         |      | 202 719,87        |
| <b>Cena ke dni odhadu</b>                          |                  |                                                       | <b>CS</b>      | <b>Kč</b>         |     |         |      | <b>202 719,87</b> |

## 2.4 Venkovní úpravy

Venkovní úpravy jsou oceněny zjednodušeným způsobem (plot dřevěný laťový se zděnou podezdívkou, vrata dřevěná prkenná, plot z drátěného pletiva, zpevněné plochy dlažďené, terasa, zahradní jezírko).

| Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky |    |              |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------|-------------------|
| Vypočteno oceňovacím programem ABN14                                                 |    |              |                   |
| Hlavní objekt                                                                        |    | Rodinný dům  |                   |
| Cena                                                                                 |    |              |                   |
| Hlavní stavba                                                                        | Kč | 3 406 183,55 |                   |
| Vedlejší stavby tvořící příslušenství                                                | Kč | 0,00         |                   |
| Garáže tvořící příslušenství                                                         | Kč | 202 719,87   |                   |
| Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem                                          | Kč | 3 608 903,42 |                   |
| Spodní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov    |    | 3,5 %        |                   |
| Horní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov     |    | 5,0 %        |                   |
| Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov           |    | 3,5 % až 5 % | 5,0 %             |
| <b>Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem</b>                                  |    | <b>Kč</b>    | <b>180 445,17</b> |

## 2.5 Pozemky stavební

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na internetových stránkách [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) – 03-07/2016.

## Porovnávání nemovitosti – stavební pozemky:

### Prodej stavebního pozemku 1 003 m<sup>2</sup>, Cetkovice, okres Blansko

zasít'ované pozemky pro stavbu rodinného domu. K dispozici jsou pozemky o výměrách 670m<sup>2</sup>, 680m<sup>2</sup>, 994m<sup>2</sup>, 983m<sup>2</sup> a 1003m<sup>2</sup>. Pozemky jsou rovinné v okrajové části obce s pěkným výhledem. K pozemkům vede obecní přístupová komunikace. Inženýrské sítě: plyn, elektřina, veřejný vodovod, kanalizace.

- Celková cena:**501 500 Kč za nemovitost**
- Cena za m<sup>2</sup>:**500 Kč**
- Aktualizace:**15.06.2016**
- Umístění objektu:**Klidná část obce**
- Plocha pozemku:**1003 m<sup>2</sup>**
- Voda:**Dálkový vodovod**
- Plyn:**Plynovod**
- Odpad:**Veřejná kanalizace**



### Prodej stavebního pozemku 1 500 m<sup>2</sup>, Boskovice - Hrádkov, okres Blansko

k prodeji takřka rovinný stavební pozemek v obci Boskovice - Hrádkov. Pozemek je zasít'ovaný (elektřina, plyn, voda, kanalizace), bezproblémový příjezd. Je možno zakoupit v případě zájmu plochu od 1000 m<sup>2</sup> do 1500 m<sup>2</sup> - po domluvě. Rozměry: š.34 m, d. max 44 m.

- Cena:**885 000 Kč za nemovitost,**
- Cena za m<sup>2</sup>: **590 Kč**
- Aktualizace: **11.3.2016**
- Umístění objektu:**Klidná část obce**
- Plocha pozemku:**1500 m<sup>2</sup>**
- Komunikace:**Asfaltová**



### Prodej stavebního pozemku 1 500 m<sup>2</sup>, Šebetov, okres Blansko

Nabízíme k prodeji část stavebního pozemku v obci Šebetov určený územním plánem k výstavbě rodinného domu. Celková velikost pozemku cca 1.500 m<sup>2</sup>. Šíře pozemku 20 m. Stavební pozemek navazuje na stávající výstavbu rodinných domů, situován v klidné části obce. Příjezd na pozemek po obecní asfaltové komunikaci. Komunikace je využívána zejména rezidenty ulice, tímto je tedy zajištěn naprostý klid a soukromí. Na hranici pozemku jsou jednotlivé inženýrské sítě (voda, elektro, plyn a kanalizace). Součástí prodeje je dřevěná chata umístěná na pozemku.

- Celková cena: 1 080 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- Celková cena: **1 038 000 Kč bez provize**
- Cena za m<sup>2</sup>: **692 Kč bez provize**
- Aktualizace: **04.06.2016**
- Plocha pozemku: **1500 m<sup>2</sup>**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**



Na základě nabídek **stavebních pozemků** pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 500 - 692 Kč/m<sup>2</sup>, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu stavebního pozemku na **550 Kč/m<sup>2</sup>**.

| Ocenění stavebních pozemků |                            |                           |                       |                      |                   |
|----------------------------|----------------------------|---------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|
| Parcela číslo              | Druh pozemku               | Umístění                  | Výměra m <sup>2</sup> | ZC Kč/m <sup>2</sup> | Cena Kč           |
| St. 424                    | zastavěná plocha a nádvoří | plocha pod rodinným domem | 168                   | 550,00               | 92 400,00         |
| St. 425                    | zastavěná plocha a nádvoří | plocha pod garáží         | 37                    | 550,00               | 20 350,00         |
| 1330/6                     | trvalý travní porost       | zahrada kolem domu        | 1 067                 | 550,00               | 586 850,00        |
| <b>Celkem parcely</b>      |                            |                           | <b>1 272</b>          |                      | <b>699 600,00</b> |

## 2.6 Rekapitulace ocenění časovou cenou

|                                                | Současný stav           |
|------------------------------------------------|-------------------------|
|                                                | Po odpočtu opotřebení   |
| Objekt                                         | Cena současný stav (Kč) |
| Rodinný dům                                    | 3 406 183,55            |
| Garáž                                          | 202 719,87              |
| Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem | 180 445,17              |
| <i>Stavby celkem</i>                           | 3 789 348,59            |
| <i>Pozemky :</i>                               |                         |
| St. 424                                        | 92 400,00               |
| St. 425                                        | 20 350,00               |
| 1330/6                                         | 586 850,00              |
| <i>Pozemky celkem</i>                          | 699 600,00              |
| Celkem                                         | 4 488 948,59            |
| <b>Celkem po zaokrouhlení</b>                  | <b>4 488 950,00</b>     |

### 3. Posudek II - 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 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.

Je provedeno porovnání s podobnými objekty v obdobných lokalitách z vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitostí a z realitní inzerce na internetových stránkách [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) – 07/2016.

#### 3.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty – realizovaný prodej:

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                |                                                        |                                     |                                       |                     |                           |         |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|---------------------------|---------|
| Lokalita                      | Okres Blansko, Sloup                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                |                                                        |                                     |                                       |                     |                           |         |
| Podlaží                       | 1 PP, 1 NP, dvoupodlažní obytné podkroví                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |                                                        |                                     | Typ                                   | 6+kk, polořadový    |                           |         |
| Tech. stav                    | Novostavba 2006, výborný stav.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                |                                                        |                                     |                                       |                     |                           |         |
| Vybavení                      | Mírně nadstandardní vybavení z r. 2006. Konstrukce domu je zděná z keramických tvárnic Porotherm, střecha je sedlová, krytá pálenými taškami Tondach, krov je dřevěný. Klempířské konstrukce jsou měděné. Fasáda je zateplená polystyrenem, sokl z marmolitu. Stropy jsou z vložek Miako, v podkroví s dřevěnými podhledy. Schodiště je betonové, z 1.NP do podkroví kryté dubovým dřevem, na obytnou půdu dřevěné. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Podlahy jsou kryté masivními dubovými parketami nebo ker. dlažbou, pod kterou je podlahové vytápění (chodby a koupelna v 1.NP). V koupelnách, na WC a za KL jsou ker. obklady, vnitřní vybavení tvoří rohová vana, bidet, 2x umyvadlo a 2x závěsné WC. V kuchyni je KL s vestavěnými spotřebiči, sporák se sklokeramickou deskou. Okna jsou dřevěná z masivu s předokenními žaluziemi, dveře dřevěné masivní v dřevěných zárubních. Vytápění je ústřední, řešeno plynovým kotlem, radiátory jsou deskové, ohřev vody je kombinovaný s vytápěním, v obývacím pokoji jsou krbová kamna s výměníkem. |                                |                                                        |                                     |                                       |                     |                           |         |
| Zastav. pl. RD (m²)           | 105,20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                | Podl. plocha celková (m²)<br>Započitatelná plocha (m²) |                                     | 244<br>203                            | Obest. prostor (m³) |                           | 813     |
| Z celkové p.p. pl.sklepa (m²) | 61,80                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | z celkové p.p. pl. garáže (m²) | 20,70                                                  | z celkové p.p. plocha průjezdu (m²) |                                       | 0,00                | Navíc podl.pl. B/L/T (m²) | T 22,70 |
| Pozemek (m²)                  | 380                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                | Napojení na sítě                                       |                                     | voda, elektro, zemní plyn, kanalizace |                     |                           |         |
| Příslušenství                 | Zastřešená terasa s venkovním krbem, venkovní dílna se skladem, bazén, jímka na dešťovou vodu. Garáž v 1.NP.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                |                                                        |                                     |                                       |                     |                           |         |
| Kupní cena (Kč)               | 3 400 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                | cena za m² započitatelné plochy (Kč)                   |                                     | 16 749                                | Datum prodeje       |                           | 11/2015 |
| Poznámka                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                |                                                        |                                     |                                       |                     | Zdroj KC                  | ústně   |



|                               |                                                                                                                                                                                                                                        |                                |                                                        |                                     |                                                                                                             |                     |                           |            |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------|------------|
| Lokalita                      | Okres Blansko, Boskovice, ulice Žerotínova                                                                                                                                                                                             |                                |                                                        |                                     |                                                                                                             |                     |                           |            |
| Podlaží                       | 1PP/1NP + podkroví                                                                                                                                                                                                                     |                                |                                                        | Typ                                 | 5+1                                                                                                         |                     |                           |            |
| Tech. stav                    | Jedná se o jednobytový dům stáří asi 100 let, po rekonstrukci, jež je umístěn jako řadový krajní (rohový). Dům je jednobytový s terasou, bez garáže, bez nebytových prostor. Stav domu je dobrý. Stavba je umístěna ve svažitém terénu |                                |                                                        |                                     |                                                                                                             |                     |                           |            |
| Vybavení                      | Vybavenost standardní. Vytápění je el. přímotopy + podlahové vytápění (el.) v koupelně. Ohřev TUV centrálně bojlerem.                                                                                                                  |                                |                                                        |                                     |                                                                                                             |                     |                           |            |
| Zastav. pl. RD (m²)           | 105,00                                                                                                                                                                                                                                 |                                | Podl. plocha celková (m²)<br>Započitatelná plocha (m²) |                                     | 159<br>145                                                                                                  | Obest. prostor (m³) |                           | 571,80     |
| Z celkové p.p. pl.sklepa (m²) | 28,00                                                                                                                                                                                                                                  | z celkové p.p. pl. garáže (m²) | 0,00                                                   | z celkové p.p. plocha průjezdu (m²) |                                                                                                             | 0,00                | Navíc podl.pl. B/L/T (m²) | T 16,00    |
| Pozemek (m²)                  | 105                                                                                                                                                                                                                                    |                                | Napojení na síť                                        |                                     | Dům je napojen na veř. vodovod, elektro 220/380V, kanalizaci, telefon. ZP je napojen, není v domě rozveden. |                     |                           |            |
| Příslušenství                 | Přípojky na IS.                                                                                                                                                                                                                        |                                |                                                        |                                     |                                                                                                             |                     |                           |            |
| Kupní cena (Kč)               | 2 250 000                                                                                                                                                                                                                              |                                | cena za m² započitatelné plochy (Kč)                   |                                     | 15 517                                                                                                      | Datum prodeje       |                           | 08/2015    |
| Poznámka                      | Parkování na ulici, před domem pouze úzký chodník. Zajímavá lokalita v širším centru města naproti zámecké zahradě, chybí však zahrada.                                                                                                |                                |                                                        |                                     |                                                                                                             |                     | Zdroj KC                  | KS - návrh |



### Porovnáváné objekty – realitní inzerce:

#### Prodej rodinného domu 165 m², pozemek 531 m², Benešov, okres Blansko

Jedná se o zděnou novostavbu rodinného domu v obci Benešov u Boskovic. Dům se zateplenou fasádou a plastovými okny. Dispozice domu je 5+kk + garáž. V přízemí se nachází prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem o rozloze 47 m². Dále pak chodba, technická místnost, koupelna s WC a garáž. V podkroví se nachází 4 x pokoj, chodba, pracovna a budoucí koupelna s WC. Celková podlahová plocha domu je 165 m² včetně garáže (30 m²). Orientace obytných místností je převážně na jihovýchod, dále pak na severozápad. Vytápění domu je ústřední s elektrokotlem, ohřev vody zajišťuje el. bojler. V obývacím pokoji se nachází krb s rozvody teplovzduchu do podkroví. Napojení na veřejný vodovod, elektřinu 220/380V, veřejnou kanalizaci. Pozemek je obdélníkového tvaru o rozloze 531 m². Jedná se o rovinatý pozemek orientovaný na jih. Podkroví není zcela dokončeno (chybí podlahy, vybavení koupelny).



- Celková cena: **2 750 000 Kč za nemovitost, 18 333 Kč/m<sup>2</sup>**
- Aktualizace: **20.06.2016**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Novostavba**
- Poloha domu: **Řadový**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Podlaží: **2**
- Plocha zastavěná: **104 m<sup>2</sup>**
- Užitná plocha: **165 m<sup>2</sup>**
- Započitatelná plocha: **165-15=150 m<sup>2</sup>**
- Plocha pozemku: **531 m<sup>2</sup>**
- Garáž: **ano**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední elektrické**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**



### **Prodej rodinného domu 200 m<sup>2</sup>, pozemek 534 m<sup>2</sup>, Knínice, okres Blansko**

Prodej novostavby samostatně stojícího rodinného domu 5+kk s garáží v obci Knínice u Boskovic. Dům je dvoupodlažní se sedlovou střechou, jeho zastavěná plocha je 116 m<sup>2</sup>. Pozemky o výměře 534 m<sup>2</sup> (včetně ZP). Souhlas s užíváním novostavby domu byl vydán 14.1.2013. Dům dosud nebyl obydlen, je však temperován a pečlivě udržován.

Vstup do domu je přes zádveří 4m<sup>2</sup>. Vpravo je technická místnost 7m<sup>2</sup> s kotlem, vývody na pračku a vstupem do garáže o velikosti 18 m<sup>2</sup>, garážová vrata na dálkové ovládání, vývod teplé i studené vody, 220/380V. Vlevo od zádveří je obytná část včetně kuchyňského koutu s přípravou pro instalaci kuchyňské linky o celkové podlahové ploše 43m<sup>2</sup>. Z obytné části je přístupná zahrada. V 1.NP je dále pokoj 10,5m<sup>2</sup>, šatna 3m<sup>2</sup> a koupelna 7,5m<sup>2</sup>, kde je umyvadlo, sprchový kout a toaleta. Z obytného prostoru je schodištěm přístupné druhé podlaží.

V úrovni 2.NP je kolem schodiště galerie, která zajišťuje samostatný vstup do tří pokojů 24m<sup>2</sup>, 12m<sup>2</sup> a 12m<sup>2</sup> a do koupelny 7,5m<sup>2</sup> s vanou, umyvadlem, toaletou, vývody pro pračku. Z galerie je jednokřídlými dveřmi možnost vstupu na střechu garáže, kde je možné v případě zájmu poměrně malou investicí vytvořit terasu cca 26m<sup>2</sup>.

Nosné zdivo z tvárnic PORFIX 300mm, sedlová střecha, krov dřevěný, schodiště monolitické. Fasáda zateplená 120mm polystyrenu, okna a dveře plastová, okna opatřena trojsklem a žaluziemi. Vnitřní dveře lamino s obložkovými zárubněmi. Podlahy v pokojích plovoucí, ostatní místnosti dlažba.

Dům je napojen na 220/380V, vytápění elektrokotlem se zásobníkem, v 1.NP podlahové topení, ve 2.NP radiátory. V obytném prostoru je příprava (komín, instalace) na krbová kamna s výměníkem. Dům má domovní čistírnu odpadních vod (v obci je jednotná kanalizace), je napojen na veřejný vodovod. Napojení na plynovod je možné, trasa je u hranice pozemku.

- Celková cena: **3 199 000 Kč za nemovitost, 16 749 Kč/m<sup>2</sup>**
- Aktualizace: **28.06.2016**

- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Novostavba**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Typ domu: **2NP**
- Plocha zastavěná: **116 m<sup>2</sup>**
- Užitná plocha: **200 m<sup>2</sup>**
- Započitatelná plocha: **200-9= 191 m<sup>2</sup>**
- Plocha pozemku: **534 m<sup>2</sup>**
- Energetická náročnost budovy: **Třída B - Velmi úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky**



**Užitná plocha domu je 243 m<sup>2</sup>** (viz kap. 2.2.4, str. 7).

Stanovení započitatelné plochy porovnávaných nemovitostí - užitná plocha 1. podzemního podlaží nebo garáže je násobená koeficientem 0,5.

| Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – tab. 1 |           |                                      |       |                           |                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------|-------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Č.                                                       | Lokalita  | Počet místností<br>(pokoje+ kuchyně) | Garáž | Pozemek<br>m <sup>2</sup> | Jiné                                                                                                                                                                                          |
| Oceň.<br>objekt                                          | Šebetov   | 7+1                                  | ano   | 1 272                     | RD 1NP+podkroví, r. 2001, zděný. Okna plast, fasáda bez zateplení. Velká zahrada, garáž u domu, zahradní jezírko, parkov. přístřešek, terasa.                                                 |
| (1)                                                      | (2)       | 1                                    | (4)   | (5)                       | (6)                                                                                                                                                                                           |
| 1                                                        | Sloup     | 6+kk                                 | ano   | 380                       | RD 2006, 1PP+1NP+podkroví. Zděný, zateplený, dubové parkety, keram. dlažba, dřevěná eurookna, ÚT kotel na ZP, krbová kamna s výměníkem. Zahrada, garáž v domě, dílna, bazén, zastřeš. terasa. |
| 2                                                        | Boskovice | 5+1                                  | ne    | 105                       | RD 1PP+1NP+podkroví, asi r. 1930, po rekonstrukci. Nová fasáda, zastřešení. El. přímotopy, podlah. topení v koupelně, el. bojler. Jen dvůr.                                                   |
| 3                                                        | Benešov   | 5+kk                                 | ano   | 531                       | RD 1NP+podkroví, novostavba zděná, zateplená, okna plast, ÚT el. kotel, krb. Bez KL, v podkroví chybí podlahy a koupelna. Zahrada, garáž v domě.                                              |
| 4                                                        | Knínice   | 5+kk                                 | ano   | 534                       | RD 2NP, novostavba 2013. ÚT s el. kotlem, podlahové topení v 1.NP. Okna plast, podl. lamino, dlažba. Vlastní ČOV. Zahrada, garáž v domě, terasa.                                              |



**Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - tab. 2**

| Č.                                     | Cena požadovaná resp. zaplacená<br>Kč/m <sup>2</sup> | Koef. redukce na<br>pramen<br>ceny | Cena po redukci na<br>pramen<br>ceny<br>Kč | K1<br>polo-<br>ha | K2<br>příslu-<br>šen-<br>ství | K3<br>garáž | K4<br>stav a<br>vyba-<br>vení | K5<br>poze-<br>mek | K6<br>úvaha<br>znalce | $K1 \times \dots \times K6$ | Cena oceňovaného<br>objektu odvozená<br>ze srovnávacího<br>Kč |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------|-------------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------|
| (1)                                    | (7)                                                  | (8)                                | (9)                                        | (10)              | (11)                          | (12)        | (13)                          | (14)               | (15)                  | (16)                        | (17)                                                          |
| 1                                      | 16 749                                               | 1,00                               | 16 749                                     | 1,01              | 1,03                          | 1,00        | 1,05                          | 0,96               | 1,03                  | 1,08                        | 15 508                                                        |
| 2                                      | 15 517                                               | 1,00                               | 15 517                                     | 1,05              | 0,97                          | 0,98        | 0,96                          | 0,94               | 0,99                  | 0,89                        | 17 435                                                        |
| 3                                      | 18 333                                               | 0,95                               | 17 416                                     | 1,00              | 0,98                          | 1,00        | 1,12                          | 0,97               | 1,07                  | 1,14                        | 15 277                                                        |
| 4                                      | 16 749                                               | 0,95                               | 15 912                                     | 1,00              | 0,98                          | 1,00        | 1,10                          | 0,97               | 1,05                  | 1,10                        | 14 465                                                        |
| <b>Jednotková porovnávací cena</b>     |                                                      |                                    |                                            |                   |                               |             |                               |                    |                       | <b>Kč/m<sup>2</sup></b>     | <b>15 671</b>                                                 |
| Užitná plocha                          |                                                      |                                    |                                            |                   |                               |             |                               |                    |                       | <b>m<sup>2</sup></b>        | <b>243</b>                                                    |
| <b>Porovnávací cena</b>                |                                                      |                                    |                                            |                   |                               |             |                               |                    |                       | <b>Kč</b>                   | <b>3 808 053</b>                                              |
| <b>Porovnávací cena - zaokrouhleno</b> |                                                      |                                    |                                            |                   |                               |             |                               |                    |                       | <b>Kč</b>                   | <b>3 808 000</b>                                              |

| <b>Koeficienty</b> | Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0. |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| K1                 | Koeficient úpravy na polohu objektu                                            |
| K2                 | Koeficient úpravy na příslušenství objektu                                     |
| K3                 | Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu                             |
| K4                 | Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení (lepší - horší)                   |
| K5                 | Koeficient úpravy na velikost pozemku (lepší - horší)                          |
| K6                 | Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)                     |

#### 4. Práva a závady

Povinný pan Karel Katzmair nesdělil, zda jsou oceňované nemovitosti pronajímány. Pro účely ocenění je tedy na nemovitosti pohlíženo tak, jako by nebyly zatíženy nájemním vztahem.

Na výpisu z katastru nemovitostí LV 813 v části B1 jsou uvedena práva vztahující se k oceňovaným parcelám č. St 424, St 425 a 1330/6. Jedná se o věcná břemena - věcná břemena chůze a jízdy (povinnost pro parcely č. 53/1, 1330/1, 3835, 3836).

Právo neovlivňuje výslednou cenu nemovité věci, jeho cena je tedy nulová.

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.

## 5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

| Způsob ocenění                                                                          | Cena                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Věcná hodnota (časová cena)                                                             | 4 488 950,00 Kč        |
| Cena zjištěná porovnávacím způsobem                                                     | 3 808 000,00 Kč        |
| <b>Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce</b>                               | <b>3 800 000,00 Kč</b> |
| Ideální 1/2 z obvyklé ceny                                                              | 1 900 000,00 Kč        |
| <b>Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 - zaokrouhleno</b> | <b>1 520 000,00 Kč</b> |

**Obvyklá cena - slovy: třímilionyosmsettisíckorunčeských**

**Obvyklá cena id. 1/2 - slovy: jedenmilionpětsetdvacetisíckorunčeských**

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 (tj. 1 900 000,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,8 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 14. července 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. 3393/2016 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.**

V Brně dne 14. července 2016

Ing. Tomáš Hudec

### **Seznam příloh:**

Fotodokumentace nemovitosti

Výpis z katastru nemovitostí LV 813, str. 1, 2, 4

Výřez z katastrální mapy

Mapa oblasti

**Fotodokumentace nemovitosti**



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 09.02.2016 15:35:02

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 582468 Šebetov  
Kat.území: 762181 Šebetov List vlastnictví: 813  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

| Typ vztahu                                     | Povinnost k         |
|------------------------------------------------|---------------------|
| Oprávnění pro                                  |                     |
| Parcela: St. 424                               | Z-5894/2012-731     |
| Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1530/1998. |                     |
| POLVZ:95/1998                                  | Z-15600095/1998-731 |

C Omezení vlastnického práva

| Typ vztahu                                                                                                                                                                                                                                       | Povinnost k                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Oprávnění pro                                                                                                                                                                                                                                    |                                  |
| o Zástavní právo smluvní                                                                                                                                                                                                                         |                                  |
| pohledávka ve výši 1 350 000,-Kč, budoucí pohledávky do výše 130 000,-Kč a do výše 27 000,-Kč vzniklé do 25.1.2029                                                                                                                               |                                  |
| Komerční banka, a.s., Na příkopě Parcela: St. 424                                                                                                                                                                                                | V-3025/2007-731                  |
| 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, Parcela: St. 425                                                                                                                                                                                             | V-3025/2007-731                  |
| RČ/IČO: 45317054 Parcela: 1330/6                                                                                                                                                                                                                 | V-3025/2007-731                  |
| Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č. 10000136511 ze dne 17.12.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.12.2007.                                                                                                      |                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                  | V-3025/2007-731                  |
| Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva                                                                                                                                                                                     |                                  |
| o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu                                                                                                                                                                                         |                                  |
| povinný: Katzmair Karel, RČ: 621209/0764                                                                                                                                                                                                         |                                  |
| pohledávka ve výši 1 959 827,00 Kč včetně příslušenství a nákladů exekuce                                                                                                                                                                        |                                  |
| OKNOSERVIS s.r.o., Drčková 2876/17, Parcela: St. 424                                                                                                                                                                                             | V-1980/2014-731                  |
| Líšeň, 62800 Brno, RČ/IČO: 25519760 Parcela: St. 425                                                                                                                                                                                             | V-1980/2014-731                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                  | Parcela: 1330/6 V-1980/2014-731  |
| Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti soudního exekutora JUDr. Aleny Blažkové, Ph.D. čj. 006 EX-260/2014 -37 ze dne 29.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 19.05.2014. Zápis proveden dne 10.06.2014. |                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                  | V-1980/2014-731                  |
| Pořadí k 19.05.2014 07:43                                                                                                                                                                                                                        |                                  |
| o Zástavní právo smluvní                                                                                                                                                                                                                         |                                  |
| pohledávka ve výši 600 000,-Kč                                                                                                                                                                                                                   |                                  |
| Komerční banka, a.s., Na příkopě Parcela: St. 424                                                                                                                                                                                                | V-2665/2014-731                  |
| 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, Parcela: St. 425                                                                                                                                                                                             | V-2665/2014-731                  |
| RČ/IČO: 45317054 Parcela: 1330/6                                                                                                                                                                                                                 | V-2665/2014-731                  |
| Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 06310160097 ze dne 02.05.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.05.2001.                                                                                                             |                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                  | V-565/2001-731                   |
| Pořadí k 24.06.2014 12:05                                                                                                                                                                                                                        |                                  |
| o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu                                                                                                                                                                                         |                                  |
| k id. 1/2                                                                                                                                                                                                                                        |                                  |
| pohledávka ve výši 5.417.829,29 Kč včetně příslušenství                                                                                                                                                                                          |                                  |
| Okna Macek a.s., Nádražní 1701, Katzmair Karel, Masarykovo náměstí 4/2, 68001                                                                                                                                                                    |                                  |
| 69603 Dubňany, RČ/IČO: 26906724 Boskovice, RČ/IČO: 621209/0764                                                                                                                                                                                   |                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                  | Parcela: St. 424 V-2491/2015-731 |
|                                                                                                                                                                                                                                                  | Parcela: St. 425 V-2491/2015-731 |

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 09.02.2016 15:35:02

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 582468 Šebetov  
 Kat.území: 762181 Šebetov List vlastnictví: 813  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu  
 Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora Mgr. Ing. Josefa Cingroše č.j. 009EX-1102/2015 -24 ze dne 27.05.2015. Právní moc ke dni 08.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 27.05.2015. Zápis proveden dne 04.06.2015; uloženo na prac. Boskovice

Z-1468/2015-731

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Prohlášení o zániku SJM a vzniku podílového spoluvlastnictví ze dne 23.06.2014. Právní účinky zápisu ke dni 24.06.2014. Zápis proveden dne 25.07.2014.

V-2665/2014-731

Pro: Katzmairová Magda, č.p. 237, 67935 Šebetov

RČ/IČO: 695112/3751

Katzmair Karel, Masarykovo náměstí 4/2, 68001 Boskovice

621209/0764

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

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

Vyhotovil:  
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 09.02.2016 15:55:49



Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Šebetov



Výřez z katastrální mapy s fotomapou pro k.ú. Šebetov





## Mapa oblasti

