

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 3428/2016

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Dolní Kounice, obec Dolní Kounice, okres Brno-venkov,
na ulici Bezručova:
rodinného domu č.p. 588 na pozemku parc. č. 1212,
s pozemky parc. č. 1212, 1211/3, 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 1042/04

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

Datum místního šetření: 22. srpna 2016

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 22. prosince 2016 – k datu vyhotovení posudku

**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: 22. prosince 2016

Tento posudek obsahuje 21 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 1042/04-97 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí - **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2** ve vlastnictví povinného pana Vlastimila Neubauera. Obvyklá cena je stanovena k datu vyhotovení posudku, t.j. k datu 22. prosince 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 1354 vyhotovený dne 7.3.2015 pro k.ú. Dolní Kounice:

A: Vlastník: Neubauer Vlastimil, Bezručova 588/57, 66464 Dolní Kounice Podíl 1/2

Neubauerová Vlasta, Bezručova 588/57, 66464 Dolní Kounice Podíl 1/2

B: Nemovitosti: Parcela: **1211/3** - 34 m² trvalý travní porost

1212 - 106 m² zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: **Dolní Kounice, č.p. 588**, rod. dům

Stavba stojí na pozemku: p.č. 1212

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní právo exekutorské

Zástavní právo soudcovské

Zahájení exekuce

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce

Podrobnosti viz. příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Dolní Kounice z <http://nahliznidokn.cuzk>.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 22.8.2016. Prohlídka nemovitosti byla provedena za účasti povinného a spoluvlastnice paní Vlasty Neubauerové.

1.1.4 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb.
- **Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku**. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí**. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

1.1.5 Výpočetní programy

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

1.1.6 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce**: Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitostí.
- **Realitní internetové stránky**: Pro porovnání nemovitosti byly použity nabízené prodeje nemovitostí podobného typu na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující objekty:

- Rodinný dům č.p. 588 na pozemku parc. č. 1212
- Vedlejší stavby na pozemku parc.č. 1212
- Venkovní úpravy na pozemku parc.č. 1211/3, 1212
- Pozemek parc.č. 1211/3 – trvalý travní porost o výměře 34 m²
- Pozemek parc.č. 1212 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 106 m²

Nemovitost se nachází ve městě Dolní Kounice, na ulici Bezručova, číslo orientační 57.

Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně staršími rodinnými domy. Příjezd k nemovitosti je po veřejně užívané vedlejší zpevněné komunikaci ve vlastnictví obce.

Dům stojí na pozemku parc.č. 1212, přistavěná vstupní část ale stojí na pozemku parc.č. 1215, který je jiného vlastníka – LV 88, SJM Schořovi.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Město
Počet obyvatel:	2 395
Poloha obce:	Město Dolní Kounice se nachází 15 km jihozápadně od Brna. Nachází se v členité krajině s vinohrady, poli a lesy.
Městský úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	ZŠ, MŠ
Obchod potravinami a služby:	Širší nabídka obchodů a služeb
Občanská vybavenost:	Širší občanská vybavenost
Poptávka nemovitostí:	Poptávka je nižší než nabídka

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Asi 200 m jihozápadně od středu města
Dopravní podmínky:	Příjezd po vedlejší komunikaci
Konfigurace terénu:	Terén členitý, dům i dvůr jsou zapuštěny v prudkém svahu
Převládající zástavba:	Převážně starší rodinné domy
Parkovací možnosti:	Na ulici před domem
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
Príslušenství	Vedlejší stavby, venkovní úpravy
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP – z ulice a ze dvora
Možnost dalšího rozšíření	V půdním prostoru
Technická hodnota	Objekt v podprůměrném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou.

1.2.4 Připojení objektu na inženýrské sítě

Vodovod:	Přípojka k veřejnému vodovodu
Kanalizace:	Přípojka do veřejné kanalizace

Elektrická síť:	230/400 V
Plyn:	Zaveden
Telefon:	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 ve městě Dolní Kounice, na ulici Bezručova, číslo or. 57. Dům je samostatně stojící, nepodsklepený, s 1 nadzemním podlažím, se sedlovou střechou, bez obytného podkroví.

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

2.2.2 Popis objektu

Dům je samostatně stojící, uliční fasáda je orientována k severovýchodu. Dům stojí na vysoké podezdívce, vstup je z ulice do chodby přistavěné u pravé strany domu, odtud po několika schodech do místností v 1.NP. Dům obsahuje 1 bytovou jednotku 3+1, skládá se z těchto částí:

1.NP – 3 pokoje, kuchyň, koupelna, WC, chodba

Za domem je malý dvůr, který je zapuštěný oproti sousednímu terénu. Po pravé straně a proti domu jsou dvě vedlejší stavby, které jsou přistavěny ke skále.

Dům je zděný z cihel pálených průměrné tl. 45 cm. Krov je dřevěný, střecha sedlová je krytá cementovými taškami. Fasáda je vápenná hladká, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná dvojí, dveře hladké. Stropy jsou rovné, vnitřní omítky vápenné hladké, keramické obklady jsou v koupelně, na WC, v kuchyni. Podlahy místností tvoří prkna na sraz, keramická dlažba a PVC. Vnitřní vybavení tvoří v umyvadlo, sprchový kout, WC splachovací, v kuchyni je el. sporák. Ohřev vody zajišťuje el. zásobníkový bojler. Vytápění je lokální plynovými topidly. Dům je připojen na elektřinu, veřejný vodovod, kanalizaci a zemní plyn.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	1920 (dle odborného odhadu, původní stáří objektu není známo)
Provedené úpravy	- 1977 – přístavba vstupní chodby - 1996 – vnitřní vybavení kuchyně, koupelny, WC - 2012 – vnější omítka (do ulice)
Zjištěné závady	- viditelné trhliny v obvodovém i vnitřním zdivu - vnější omítky do dvora jsou přestálé a z části opadané - přestálá střešní krytina - zvýšená vlhkost zdiva
Celkový technický stav	Objekt je v podprůměrném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou.

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	8,10	8,30	3,15	67,23	211,77
	vstupní chodba vč. zastřešení	8,10	2,30	3,50	18,63	65,21
	Celkem 1.NP				85,86	276,98

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	8,10	8,30		67,23	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			3,00		100,85
Celkem zastřešení					94,85

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	85,86	276,98
zastřešení		100,85
Celkem	85,86	377,83

Užitná plocha domu

1. NP	výměra (m ²)
pokoj	17,35
pokoj	12,46
jídlna	7,50
kuchyň	6,25
koupelna	1,00
WC	1,00
chodba	13,30
Celkem	58,86

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 bez podkroví		
Základní cena dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky			ZC/	Kč/m³	2 290,00			
Koeficient využití podkroví			ppod		1,000			
Základní cena po 1. úpravě = ZC/ x ppod			ZC	Kč/m³	2 290,00			
Obestavěný prostor objektu			OP	m³	377,83			
Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)			K ₅	-	1,00			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)			K _i	-	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 bez izolací	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
2	Zdivo	cihly pálené tl. 45 cm	S	0,21200	100	0,21200	1,00	0,21200
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,07900	100	0,07900	1,00	0,07900
4	Střecha	krov dřevěný, střecha sedlová	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	cementové tašky	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	úplně z pozinkovaného plechu vč. parapetů	S	0,00900	100	0,00900	1,00	0,00900
7	Vnitřní omítky	vápenné hladké	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
8	Fasádní omítky	vápenné hladké	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
9	Vnější obklady	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
10	Vnitřní obklady	koupelna, WC, kuchyň	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	betonové (v chodbě)	P	0,01000	100	0,01000	0,46	0,00460
12	Dveře	hladké	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
13	Okna	dřevěná dvojitá	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.	prkna na sraz	P	0,02200	100	0,02200	0,46	0,01012
15	Podlahy ostatních místn.	PVC, keram. dlažba	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000

16	Vytápění	lokální plyn. topidla	P	0,05200	100	0,05200	0,46	0,02392
17	Elektroinstalace	230/400V, jističe	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
18	Bleskosvod	chybí	C	0,00600	100	0,00600	0,00	0,00000
19	Rozvod vody	rozvod studené a teplé vody	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Zdroj teplé vody	el. bojler	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
21	Instalace plynu	zemní plyn	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní	el. sporák	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení	umývadlo, sprchový kout	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
25	Záchod	WC splachovací	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
26	Ostatní	chybí	C	0,03400	100	0,03400	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,90964
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,90964
Zákl. cena upravená		ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³				4 451,53
Rok odhadu								2016
Rok pořízení								1920
Stáří			S	roků				96
Opotřebení - odborný odhad			O	%				65,00
Výchozí cena			CN	Kč				1 681 921,58
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				1 681 921,58
Odpočet na opotřebení 65,00 %			O	Kč				-1 093 249,03
Cena po odpočtu opotřeben				Kč				588 672,55
Cena ke dni odhadu			CS	Kč				588 672,55

2.3 Vedlejší stavby

Za domem je malý dvůr, který je zapuštěný oproti sousednímu terénu. Po pravé straně a proti domu jsou 2 vedlejší stavby, které jsou přistavěny ke skále. Jejich technický stav je zhoršený, nejsou proto oceněny.

2.4 Venkovní úpravy

Venkovní úpravy jsou oceněny zjednodušeným způsobem (plot z drátěného pletiva, zpevněné plochy betonové, opěrná zídka).

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky			
Hlavní objekt		Rodinný dům	
Cena			
Hlavní stavba	Kč	588 672,55	
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	588 672,55	
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 %	3,5 %	
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem		Kč	20 603,54

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 – 04-12/2016.

Porovnávání nemovitosti – stavební pozemky:

Prodej stavebního pozemku 1 909 m², Dolní Kounice, okres Brno-venkov

Okres Brno-venkov. Prodej stavebního pozemku v Dolních Kounicích. Celková výměra pozemku je 1 909 m². Elektřina u hranice pozemku, voda a plyn vzdálena 40 m od hranice. Uliční šíře pozemku je 17,5 m. V nejužším místě je pozemek široký přibližně 12,5 m. Pozemek je v přední části svažité. Dle územního plánu je pozemek určen k zástavbě RD. V sousedství pozemku je již zástavba započata. Příjezd k pozemku po asfaltové komunikaci. Na pozemku je spousta ovocných stromů, zavedená obecní voda, kůlna na nářadí, maringotka.

- Celková cena: **954 500 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **500 Kč**
- Aktualizace: **15.12.2016**
- Plocha pozemku: **1909 m²**



Prodej stavebního pozemku 1 947 m², Medlov, okres Brno-venkov

Nabízíme vám k prodeji stavební pozemek v obci Medlov (okr. Brno - venkov). Jedná se o mírně svažité pozemek s celkovou plochou 1947 m² a uliční šíří 15 metrů. Pozemek je určený k výstavbě samostatně stojícího rodinného domu. K pozemku vede obecní zpevněná příjezdová cesta, kterou obec plánuje upravit na asfaltovou. Přístup na pozemek obec garantuje z příjezdové cesty a přes obecní pozemek, popř. je možno toto ošetřit i smlouvou o věcném břemeni. Elektřina, plynovod a vodovod jsou v dosahu. Kanalizaci obec bude budovat. V horizontu 2 - 3 let obec plánuje protažení sítě až k tomuto pozemku, jedná se tedy o výhodnou investici. Medlov poskytuje svým obyvatelům základní občanskou vybavenost, možnost kulturního i sportovního vyžití a dobrou dopravní dostupnost do města Brna.

- Celková cena: **1 148 730 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **590 Kč**
- Aktualizace: **25.05.2016**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Plocha pozemku: **1947 m²**



Prodej stavebního pozemku 819 m², Bratčice, okres Brno-venkov

K prodeji nabízíme stavební pozemek 819 m², v nově budované ulici v obci Bratčice.

Pozemek se nachází v mírně svažitém, téměř rovinatém terénu. Do lokality jsou přivedeny všechny sítě a je již vypracovaná studie na výstavbu příjezdové cesty, jejíž výstavba by měla být zrealizovaná v příštím roce. Uliční šíře pozemku je 9 m. Obec Bratčice je dobře občansky vybavená, vzdálená 12 km. od Brna.

- Celková cena: **859 950 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **1 050 Kč**
- Aktualizace: **12.04.2016**
- Plocha pozemku: **819 m²**



Prodej stavebního pozemku 900 m², Ivančice, okres Brno-venkov

Nabízíme vám ke koupi stavební pozemek u Ivančic. U pozemku jsou elektřina, voda a plyn, a kanalizace se začíná v obci budovat. Šíře pozemku je 10,75 m, délka 96,96 m. Pozemek je rovinatý a slunný.

- Celková cena: **990 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **1 100 Kč**
- Aktualizace: **08.04.2016**
- Plocha pozemku: **900 m²**



Prodej stavebního pozemku 166 m², Zámecká, Dolní Kounice

Pěkný rovinatý, stavební pozemek, určený k výstavbě rodinného domu se zahrádkou, k bydlení či k rekreaci. Pozemek je na pěkném slunném místě v Dolních Kounicích. Uliční šíře 9 m, délka 17,5 m. Voda, plyn, elektřina a kanalizace jsou k dispozici na hranici pozemku. Ve městě Dolní Kounice je veškerá občanská vybavenost.

- Celková cena: **220 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **1 325 Kč**
- Aktualizace: **12.04.2016**

- Plocha pozemku: **166 m²**



Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 500 - 1325 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu stavebního pozemku na **900 Kč/m²**.

Ocenění stavebních pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
1211/3	trvalý travní porost	plocha vedle domu - průchod na dvůr	34	900,00	30 600,00
1212	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod domem a dvorem	106	900,00	95 400,00
Celkem parcely			140		126 000,00

2.6 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Současný stav
	Po odpočtu opotřebení
Objekt	Cena současný stav (Kč)
Rodinný dům č.p. 142	588 672,55
Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem	20 603,54
<i>Stavby celkem</i>	609 276,09
<i>Pozemky :</i>	
1211/3	30 600,00
1212	95 400,00
<i>Pozemky celkem</i>	126 000,00
Celkem	735 276,09
Celkem po zaokrouhlení	735 280,00

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 www.sreality.cz – 12/2016.

3.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty – realizovaný prodej:

Lokalita	Brno-venkov, obec Medlov, k.ú. Medlov							
Podlaží	1.NP			Typ		3+1		
Tech. stav	RD z r. 1964. Prováděna minimální údržba. 2007 nový plynový kotel. Dům je sice v obyvatelném stavu, ale jeho vybavení je morálně zastaralé, některé prvky krátkodobé životnosti jsou na hranici maximálního opotřebení (instalace, okna, dveře, hygienické vybavení, rozvody vytápění, podlahy).							
Vybavení	Základové pasy betonové s izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce zděné cihelné. Dveře dřevěné plné a prosklené. Okna dřevěná kastlová. Povrch podlah je palubkový s koberci a z keramické dlažby. Vytápění ústřední, teplovodní, radiátory. Kotel plynový + kotel na TP. Ohřev TUV zajištěn el. bojlerem. Elektroinstalace světelná a motorová, vnitřní rozvody teplé a studené vody. Vnitřní hygienické zařízení tvoří 1x vana, umyvadlo, 1x WC.							
Zastav. pl. RD (m²)	169,60		Podl. plocha celková (m²)		133,48		Obest. prostor (m³)	848
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	0	z celkové p.p. pl. garáže (m²)	0	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)		0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	
Pozemek (m²)	666		Napojení na sítě		Voda, kanalizace, el. , plyn			
Příslušenství	Hospodářská stavba navazující na RD. ZP=82 m2							
Kupní cena (Kč)	1 700 000		cena za m² podl. plochy (Kč)		12 736	Datum prodeje		12/2015
Poznámka							Zdroj KC	KS - PÚ



Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej rodinného domu 91 m², pozemek 984 m², Dolní Kounice, okres Brno-venkov
Rodinný dům č.p. 701 na parcele č. 1714 s nepravidelným půdorysem a dispozicí bytové jednotky 3+1 v obci Dolní Kounice nedaleko Brna.

Jedná se o samostatně stojící nepodsklepený objekt stojící na vlastních pozemcích o výměře 1278 m². Příslušenství tvoří kůlna s kotelnou a venkovní úpravy- přípojky IS- elektro, veřejný vodovod, kanalizace do vlastní žumpy, žumpa, HUP plyn v plotu.

Konstrukce objektu je zděná stěnová s obvodními stěnami z cihel. Střecha je sedlová dřevěného vázaného krovu s krytinou pálená a betonová taška. Ohřev vody je v objektu pomocí el. boileru, rozvody elektro, vody a kanalizace jsou po rekonstrukci (1994). Stavebně technický stav objektu je dobrý, po částečně rekonstrukci a modernizaci v roce 1993- 94. Objekt byl postaven v roce 1950 s dispozicí:

1.NP- předsiň, chodba, 3 x pokoj, kuchyň, koupelna, WC, umyvárna- cca 90,88 m²
Rodinný dům se nachází na vzdáleném okraji obce Dolní Kounice podél asfaltové komunikace Ivančická s přístupem z této ulice.

- Celková cena: **990 000 Kč za nemovitost, 10 879 Kč/m²**
- ID zakázky: **112/2016**
- Aktualizace: **20.12.2016**
- Stavba: **Smišená**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Typ domu: **Patrový**
- Užitná plocha: **91 m²**
- Plocha pozemku: **984 m²**



Prodej rodinného domu 75 m², pozemek 106 m², Zakřany, okres Brno-venkov

Nabízíme k prodeji domek v Zakřanech, s výhodnou polohou 30 km od Brna a 7 km od Rosic. V domě je nová koupelna a WC, 2 pokoje a kuchyň. Přízemí domu tvoří garáž se sklepem, vrchní část je obytná s terasou, na které se dá vytvořit zahrádka, nebo terasa.

- Celková cena: **370 000 Kč za nemovitost, 6 727 Kč/m²**
- Aktualizace: **12.12.2016**
- Stavba: **Cihlová**
- Typ domu: **Patrový**
- Užitná plocha: **75 m²**
- Započitatelná plocha: **55 m²** (po odpočtu poloviny výměry 1.PP)
- Plocha pozemku: **106 m²**
- Sklep: **ano**
- Garáž: **ano**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Lokální tuhá paliva, Lokální elektrické**
- Elektřina: **230V**
- Komunikace: **Asfaltová**



Prodej rodinného domu 50 m², pozemek 371 m², Zakřany, okres Brno-venkov

Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Zakřany (okr. Brno - venkov). Jedná se o přízemní samostatně stojící rodinný dům 1+1 o celkové ploše pozemku 371 m². Dům je v původním stavu, postavený se smíšeného zdiva a je určený ke kompletní rekonstrukci nebo vhodný jako stavební pozemek. Sedlová střecha s pálenou taškou. Vytápění je řešeno pomocí kamen na tuhá paliva. Za domem je k dispozici dvorek. Před domem se nachází předzahrádka.

- Celková cena: **550 000 Kč za nemovitost 11 000 Kč/m²**
- Aktualizace: **20.12.2016**
- Stav objektu: **Před rekonstrukcí**
- Podlaží: **1**
- Užitná plocha: **50 m²**
- Plocha pozemku: **371 m²**



Stanovení porovnávací ceny

Užitná plocha oceňovaného domu je 59 m² – viz str. 7.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – tab. 1					
Č.	Lokalita	Počet místností (pokoje+ kuchyně)	Garáž	Pozemek m ²	Jiné
Oceň. objekt	Dolní Kounice	3+1	ne	140	RD 1NP, asi r. 1920. 1977-vstup. chodba, 1996-vnitřní vybavení kuchyně, koupelny, WC, 2012 - omítka do ulice. Podprům. stav, zanedbaná údržba. Jen dvůr, 2 vedl. stavby- zhoršený stav.
(1)	(2)	1	(4)	(5)	(6)
1	Medlov	3+1	ne	666	RD 1NP, 1964. 2007- plynový kotel, jinak původ. vybavení. Okna dřev., podlahy prkna, ker. dlažba, ÚT kotel ZP+TP, el. bojler. Koupelna, WC. Zahrada, vedl. stavba.
2	Dolní Kounice	1+1	ne	1278	RD 1NP, 1950. Částeč. modernizace 1994- rozvody el., V,K, el. bojler, koupelna, WC, kuchyň. kamna na TP. Zahrada, vedl. stavba.
3	Zakřany	2+1	ano	106	RD 1PP+1NP. Nová koupelna, WC. Kamna TP, koberce, PVC, keram. dlažba. Okna dřev. Jen terasa, bez zahrady, garáž v domě.

4	Zakřany	1+1	průjezd	371	RD 1NP. Původní vybavení - kamna TP, podlahy prkna, dlažba, okna dřev. Zanedbaná údržba. Jen dvůr a předzahrádka.
---	---------	-----	---------	-----	---

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - tab. 2

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč/m ²	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 polo- ha	K2 příslu- šenství	K3 garáž	K4 stav a vyba- vení	K5 vliv pozemku	K6 úvaha znalce	I $K1 \times \dots \times K6$	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	12 736	1,00	12 736	0,98	1,02	1,00	1,04	1,06	1,03	1,14	11 172
2	10 879	0,90	9 791	1,00	1,02	1,00	1,05	1,10	1,04	1,23	7 960
3	6 727	0,90	6 054	0,98	0,98	1,02	1,10	1,00	1,03	1,11	5 454
4	11 000	0,90	9 900	0,98	0,99	1,02	0,93	1,02	0,96	0,90	11 000
Jednotková porovnávací cena										Kč/m²	8 897
Užitná plocha										m ²	59
Porovnávací cena										Kč	524 923
Porovnávací cena - zaokrouhleno										Kč	525 000

Koeficienty	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
K5	Koeficient úpravy na velikost pozemku
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce

4. Práva a závady

Podle sdělení povinného při místním šetření není nemovitost zatížena nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 1354 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

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

5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	735 280,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	525 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	500 000,00 Kč
Ideální 1/2 z obvyklé ceny	250 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 - zaokrouhleno	200 000,00 Kč

Obvyklá cena – slovy: pětsettisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/2 - slovy: dvěstětisíckorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 (tj. 250 000,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,8 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 22. prosince 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. 3428/2016 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Brně dne 22. prosince 2016

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Fotodokumentace nemovitosti

Výpis z katastru nemovitostí LV 1354

Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy s fotomapou

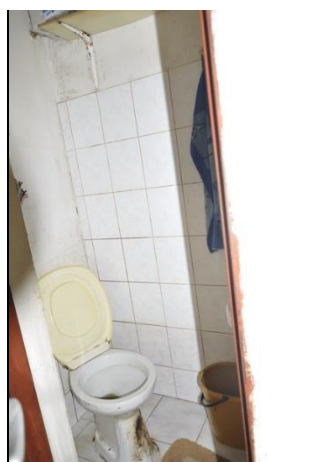
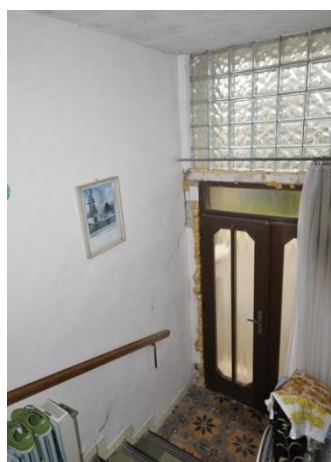
Mapa oblasti

Fotodokumentace nemovitosti

pohled z ulice



pohled do dvora



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2015 07:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1042/04 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 582956 Dolní Kounice
Kat.území: 629286 Dolní Kounice List vlastnictví: 1354

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Neubauer Vlastimil, Bezručova 588/57, 66464 Dolní Kounice	730629/4028	1/2
Neubauerová Vlasta, Bezručova 588/57, 66464 Dolní Kounice	435813/449	1/2

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1211/3	34	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1212	106	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Dolní Kounice, č.p. 588, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1212				

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Zástavní právo exekutorské

k zajištění pohledávky ve výši 240 880,00 Kč s příslušenstvím a nákladů řízení, k podílu id. 1/2.

Den vzniku 13.11.2013.

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA
ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4,
Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO:
41197518

Neubauer Vlastimil, Bezručova 588/57, 66464 Dolní Kounice, RČ/IČO: 730629/4028

Parcela: 1211/3 Z-34020/2013-703
Parcela: 1212 Z-34020/2013-703

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Brno-město 030 EX-42934/2013 -17 ze dne 13.11.2013.

Z-34020/2013-703

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské

k zajištění pohledávky ve výši 42 500,00 Kč s příslušenstvím a nákladů řízení, k podílu id. 1/2.

Den vzniku 27.2.2013.

Neubauerová Nikola, č.p. 268, 69124 Příbice, RČ/IČO: 906008/4429

Neubauer Vlastimil, Bezručova 588/57, 66464 Dolní Kounice, RČ/IČO: 730629/4028

Parcela: 1211/3 Z-4967/2013-703
Parcela: 1212 Z-4967/2013-703

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Přerov 103 Ex-36295/2012 -16 ze dne 26.02.2013.

Z-4967/2013-703

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské

k podílu 1/2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2015 07:15:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 582956 Dolní Kounice
 Kat.území: 629286 Dolní Kounice List vlastnictví: 1354
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu Brno-venkov 19 Nc-7849/2004 -4 ze dne 19.08.2004; uloženo na prac. Brno-venkov, prac.Rosice

Z-623/2005-732

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Okresního soudu Brno-venkov 19-Nc 7849/2004 -4 ze dne 19.08.2004. Právní moc ke dni 17.02.2005; uloženo na prac. Brno-venkov, prac.Rosice

Z-6808/2005-732

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Okresního soudu Brno-venkov 19-Nc 7849/2004 -4 ze dne 19.08.2004. Právní moc ke dni 17.02.2005; uloženo na prac. Brno-venkov, prac.Rosice

Z-6880/2005-732

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 2086/1999 Okresní soud Brno-venkov v Brně ze dne 19.9.2000.
Právní moc ze dne 4.11.2000.

POLVZ:334/2000

Z-1400334/2000-732

Pro: Neubauer Vlastimil, Bezručova 588/57, 66464 Dolní Kounice

RČ/IČO: 730629/4028

Neubauerová Vlasta, Bezručova 588/57, 66464 Dolní Kounice

435813/449

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1211/3	20810	34

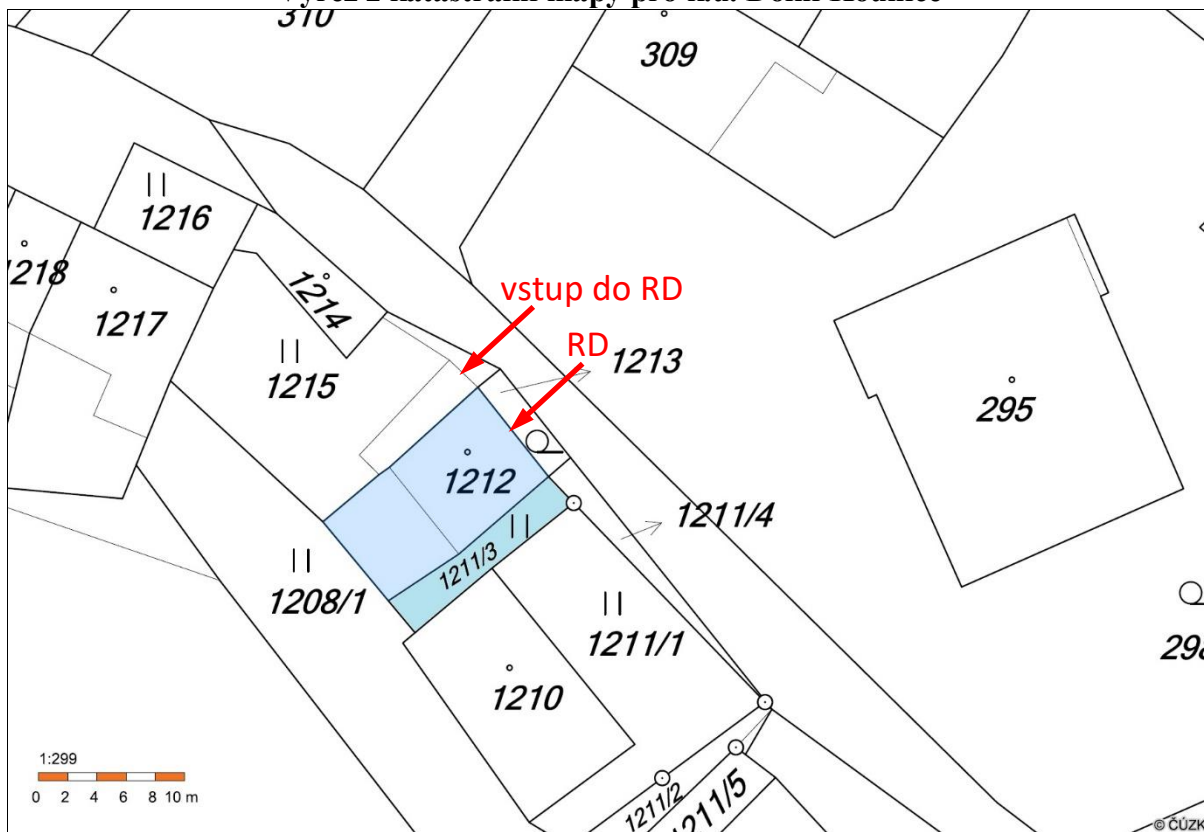
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.03.2015 07:31:31

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Dolní Kounice



Výřez z katastrální mapy s fotomapou pro k.ú. Dolní Kounice



Mapa oblasti

