

**ZNALECKÝ POSUDEK**  
**č. 116-101/2017**

o ceně nemovitých věcí  
v katastrálním území Brankovice, obec Brankovice, okres Vyškov, pozemku parc. č. st. 41  
jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 171 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 498/17

**Datum místního šetření:** 10. srpna 2017

**Datum, ke kterému je  
provedeno ocenění:** 10. srpna 2017– k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky  
objednatele:** nejsou

**Použitý oceňovací předpis:** Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.  
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o  
oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.  
a č. 345/2015 Sb. a 443/2016 Sb.

**Posudek vypracoval:** Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu  
provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno  
tel.: 777 747 939

**Datum vyhotovení:** 24. srpna 2017

Tento posudek obsahuje 19 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

## 0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 498/17-54 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinné paní Zdeňky Jurišové. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 10. srpna 2017.

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

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

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

1. Ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

## 1. Nález

### 1.1 Podklady pro vypracování posudku

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

#### 1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

**Výpis z katastru nemovitostí LV 315** vyhotovený dne 07.04.2017 pro k.ú. Brankovice:

A: Vlastník:

Jurišová Zdeňka, Příční 291, 68333 Brankovice

B: Nemovitosti: Parcela: **41** - 266 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba č.p. 171, bydlení LV 315

C: Omezení vlastnického práva: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
Podrobnosti viz příloha posudku.

#### 1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Brankovice z <http://nahlizeniidokn.cuzk>.

#### 1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 10.08..2017. Prohlídka nemovitosti byla provedena za přítomnosti bratra povinné paní Zdeňky Jurišové. Povinná Zdeňka Jurišová si převzala zásilku o oznámení a datu místního šetření.

#### 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. A vyhlášky 443/2016 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)).

#### 1.1.5 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](http://www.sreality.cz).

## 1.2 Situace oceňované nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující objekty:

- Pozemek parc. č. St. 41 jehož součástí je stavba, Brankovice č. p. 171 bydlení
- Nemovitost – rodinný dům se nachází ve městysi Brankovice, které leží 17 km jihovýchodně od Vyškova na řece Litavě. Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně staršími rodinnými domy. Terén je rovinatý.

### 1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

|                              |                                                           |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Status obce:                 | Městys                                                    |
| Počet obyvatel:              | 885                                                       |
| Poloha obce:                 | Městys Brankovice leží asi 50 km východně od Brna.        |
| Obecní úřad:                 | Ano                                                       |
| Poštovní úřad:               | Ano                                                       |
| Škola:                       | ZŠ, MŠ                                                    |
| Obchod potravinami a služby: | Základní nabídka obchodu a služeb                         |
| Občanská vybavenost:         | Pošta, kulturní sál, hřiště, restaurace, lékařské služby, |
| Poptávka nemovitostí:        | Poptávka v segmentu je v rovnováze s nabídkou             |

### 1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

|                                                                |                                                   |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Poloha k centru:                                               | Asi 200 m východně od středu obce                 |
| Dopravní podmínky:                                             | Příjezd po vedlejší nezpevněné                    |
| Konfigurace terénu:                                            | Terén rovinatý, vlastní pozemek rovinatý          |
| Převládající zástavba:                                         | Převážně starší rodinné domy                      |
| Parkovací možnosti:                                            | 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 samostatný                                     |
| Příslušenství                   | Venkovní úpravy, studna                            |
| Dostupnost jednotlivých podlaží | 1.NP – z ulice a ze dvora                          |
| Možnost dalšího rozšíření       | V půdním prostoru                                  |
| Technická hodnota               | Objekt je v podprůměrném stavebně-technickém stavu |

### 1.2.4 Připojení objektu na inženýrské sítě

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Vodovod:        | Ze studny |
| Kanalizace:     | Nenapojen |
| Elektrická síť: | 220/380 V |
| Plyn:           | nezaveden |
| Telefon:        | nezaveden |

## 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 Brankovice, č. pop. 171. Dům je samostatný, částečně podsklepený, s 1 nadzemním podlažím, se sedlovou střechou, bez obytného podkroví.

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

### 2.2.2 Popis objektu

Dům je samostatně stojící, uliční fasáda je orientována k východu. Vstup do domu je do chodby, odtud do dalších místností v 1.NP. Dům obsahuje 1 bytovou jednotku 3+1, skládá se z těchto částí:

**1.NP** – 3 pokoje, kuchyň, chodba, veranda, koupelna, spíž, sklad paliva, místnost-chlívek

Půdorys domu je obdélníkového tvaru, směrem do dvora na pravé straně navazuje na dům vedlejší stavba. Stavby ohraničují dvůr ze severní strany, na který navazuje zahrada. Zahrada je přístupná ze zadní části domu, pozemek je rovinatý.

Dům je zděný z cihel pálených průměrné tl. 45 cm. Krov je dřevěný, střecha je sedlová krytá pálenými taškami. Fasáda je z břizolitu, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná dvojí, dveře dřevěné zárubně. Stropy jsou rovné, vnitřní omítky vápenné hladké. Podlahy místností tvoří PVC na cementovém potěru. Vnitřní vybavení chybí. Dům není napojen na elektrické sítě vyjma elektrického proudu.

### 2.2.3 Stáří a technický stav objektu

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Užívání od roku        | 1920 (dle odborného odhadu, původní stáří objektu není známo)                                                                                                                                                                                                                                               |
| Provedené úpravy       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Zjištěné závady        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- prvky krátkodobé životnosti tvořící vnitřní vybavení jsou na hranici své morální a technické životnosti</li> <li>- nedokončená koupelna, podlahy</li> <li>- nedokončená fasáda ze zadní strany domu</li> <li>- zvýšená vlhkost zdiva, chybějící izolace</li> </ul> |
| Celkový technický stav | Objekt je v podprůměrném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou.                                                                                                                                                                                                                                   |

## 2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

| o | 1.PP               | délka | šířka | výška | ZP             | OP             |
|---|--------------------|-------|-------|-------|----------------|----------------|
|   | Část               | m     | m     | m     | m <sup>2</sup> | m <sup>3</sup> |
|   | Základní část      | 2,00  | 2,00  | 1,70  | 4,00           | 6,80           |
|   | <b>Celkem 1.PP</b> |       |       |       | <b>4,00</b>    | <b>6,80</b>    |

|   | 1.NP                   | délka | šířka | výška | ZP             | OP             |
|---|------------------------|-------|-------|-------|----------------|----------------|
| o | Část                   | m     | m     | m     | m <sup>2</sup> | m <sup>3</sup> |
|   | Základní část          | 13,49 | 5,49  | 2,45  | 74,06          | 181,45         |
|   | veranda vč. zastřešení | 13,49 | 4,63  | 2,72  | 62,46          | 169,89         |
|   | <b>Celkem 1.NP</b>     |       |       |       | <b>136,52</b>  | <b>351,34</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) | 13,79 | 8,30  | 0,00  | 114,46         |                |
| - výška půdní nadezdívky              |       |       | 0,40  |                | 45,78          |
| - výška hřebene nad nadezdívkou       |       |       | 2,40  |                | 137,35         |
| - odpočet 2x valba                    |       |       |       |                |                |
| 2. část - zastavěná plocha (obdélník) | 13,79 | 4,63  |       | 63,85          |                |
| - výška půdní nadezdívky              |       |       | 0,00  |                | 0,00           |
| - výška hřebene nad nadezdívkou       |       |       | 0,80  |                | 25,54          |
| <b>Celkem zastřešení</b>              |       |       |       |                | <b>208,67</b>  |

| <b>Rekapitulace</b>     | ZP             | OP             |
|-------------------------|----------------|----------------|
|                         | m <sup>2</sup> | m <sup>3</sup> |
| 1. podzemní podlaží     | 4,00           | 6,80           |
| podezdívka              |                | 0,00           |
| 1. nadzemní podlaží     | 136,52         | 351,34         |
| zastřešení vč. podkroví |                | 208,67         |
| <b>Celkem</b>           | <b>140,52</b>  | <b>566,81</b>  |

## Užitná plocha domu

| 1. PP         | výměra (m2) | celkem<br>výměra (m2) |
|---------------|-------------|-----------------------|
| sklep 1       | 4,00        |                       |
| <b>1. NP</b>  |             |                       |
| pokoj         | 13,03       |                       |
| pokoj         | 18,10       |                       |
| pokoj         | 20,00       |                       |
| kuchyň        | 10,45       |                       |
| koupelna      | 10,65       |                       |
| sklad paliva  | 10,60       |                       |
| chlívek       | 10,40       |                       |
| spíž          | 5,50        |                       |
| veranda       | 9,40        |                       |
| <b>Celkem</b> |             | <b>108,00</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 podsklepený         |         |       |              |
| 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            | 566,81                |         |       |              |
| Koeficient polohový ( příloha č. 20 vyhlášky )                                 |                       |                                       | K5    | -             | 0,90                  |         |       |              |
| 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 bez izolace                  | P     | 0,08200       | 100                   | 0,08200 | 0,46  | 0,03772      |
| 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               | pálené tašky                          | S     | 0,03400       | 100                   | 0,03400 | 1,00  | 0,03400      |
| 6                                                                              | Klempířské konstrukce | 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        | Břizolit                              | 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       | chybí                                 | C     | 0,02300       | 100                   | 0,02300 | 0,00  | 0,00000      |
| 11                                                                             | Schody                | chybí                                 | C     | 0,01000       | 100                   | 0,01000 | 0,00  | 0,00000      |
| 12                                                                             | Dveře                 | dřevěné, částečně prosklené           | 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 obyt. místn.  | dřevotřískové desky, textilní krytina | S     | 0,02200       | 100                   | 0,02200 | 1,00  | 0,02200      |
| 15                                                                             | Podlahy ost. místn.   | PVC                                   | S     | 0,01000       | 100                   | 0,01000 | 1,00  | 0,01000      |
| 16                                                                             | Vytápění              | kamna na TP                           | S     | 0,05200       | 100                   | 0,05200 | 1,00  | 0,05200      |
| 17                                                                             | Elektroinstalace      | 220/380 V                             | 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           | ze studny                             | 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       | chybí                                 | C     | 0,00500       | 100                   | 0,00500 | 0,00  | 0,00000      |
| 22                                                                             | Kanalizace            | chybí                                 | C     | 0,03100       | 100                   | 0,03100 | 0,00  | 0,00000      |
| 23                                                                             | Vybavení kuchyní      | chybí                                 | C     | 0,00500       | 100                   | 0,00500 | 0,00  | 0,00000      |
| 24                                                                             | Vnitřní vybavení      | vana                                  | P     | 0,04100       | 100                   | 0,04100 | 0,46  | 0,01886      |
| 25                                                                             | Záchod                | Chybí                                 | C     | 0,00300       | 100                   | 0,00300 | 0,00  | 0,00000      |
| 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 |       | 0,81158      |
| Koeficient vybavení                                                            |                       | ( z výpočtu výše )                    | K4    | -             |                       |         |       | 0,81158      |
| Zákl. cena upravená                                                            |                       | ZC x K4 x K5 × Ki                     | ZCU   | Kč/m³         |                       |         |       | 3 617,98     |
| Rok odhadu                                                                     |                       |                                       |       |               | 2017                  |         |       |              |
| Rok pořízení                                                                   |                       |                                       |       |               | 1920                  |         |       |              |
| Stáří                                                                          |                       |                                       | S     | roků          | 97                    |         |       |              |

| Způsob výpočtu opotřebení ( lineárně / analyticky ) |           |           | odhadem           |
|-----------------------------------------------------|-----------|-----------|-------------------|
| Celková předpokládaná životnost                     | Z         | roků      | 120               |
| Opotřebení - odborný odhad                          | O         | %         | 75,00             |
| Výchozí cena                                        | CN        | Kč        | 2 050 707,24      |
| Stupeň dokončení stavby                             | D         | %         | 100,00            |
| Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby  | CND       | Kč        | 2 050 707,24      |
| Odpčet na opotřebení 75,00 %                        | O         | Kč        | -1 538 030,43     |
| <b>Cena ke dni odhadu</b>                           | <b>CS</b> | <b>Kč</b> | <b>512 676,81</b> |

## 2.3 Vedlejší stavby, venkovní úpravy

Venkovní úpravy jsou oceněny zjednodušeným způsobem (plot z drátěného pletiva, zpevněné plochy dlážděné a betonové, příslušenství v podobě vedlejších staveb).

| Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky, platné od 1.1.2013                 |               |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|
| Vpočteno oceňovacím programem ABN14                                                                                      |               |                  |
| Hlavní objekt                                                                                                            |               | Rodinný dům      |
| Hlavní stavba                                                                                                            | Kč            | 512 676,81       |
| Vedlejší stavby tvořící příslušenství                                                                                    | Kč            | 0,00             |
| Garáže tvořící příslušenství                                                                                             | Kč            | 0,00             |
| Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem                                                                              | Kč            | 512 676,81       |
| Spodní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu |               | 3,5 %            |
| Horní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu  |               | 5,0 %            |
| Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov                                               | 3,5 % až 10 % | 7,0 %            |
| <b>Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem</b>                                                                      | <b>Kč</b>     | <b>35 887,38</b> |

## 2.4 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) – 08/2017.

### Porovnávání nemovitosti – stavební pozemky:

#### Prodej stavebního pozemku 210 m<sup>2</sup> Chaloupky, Brankovice 200 000 Kč (952 Kč za m<sup>2</sup>)

Okres Vyškov, Brankovice. Prodej stavebního pozemku na atraktivním místě o výměře 210 m<sup>2</sup>. Pozemek se nachází kousek od centra obce na okraji stávající zástavby, k dispozici jsou kompletní sítě. Pozemek je kompletně zasíťován, číslo popisné 164.

Stavba byla odstraněna na základě povolení stavebního odboru a pozemek je připraven k nové výstavbě.

- Cena za m<sup>2</sup>: **952 Kč**
- Aktualizace: **19.08.2017**
- Plocha pozemku: **210 m<sup>2</sup>**



Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 700 - 1 000 Kč/m<sup>2</sup>, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu stavebního pozemku na **950 Kč/m<sup>2</sup>**.

| Parcela číslo         | Druh pozemku               | Umístění                             | Výměra m <sup>2</sup> | ZC | Kč/m <sup>2</sup> | Cena Kč           |
|-----------------------|----------------------------|--------------------------------------|-----------------------|----|-------------------|-------------------|
| 236                   | zastavěná plocha a nádvoří | plocha pod rodinným domem a zahradou | 266                   |    | 950,00            | 252 700,00        |
| <b>Celkem parcely</b> |                            |                                      | <b>266</b>            |    |                   | <b>252 700,00</b> |

## 2.5 Rekapitulace ocenění časovou cenou

|                                                | Současný stav           |
|------------------------------------------------|-------------------------|
|                                                | Po odpočtu opotřebení   |
| Objekt                                         | Cena současný stav (Kč) |
| Rodinný dům č.p. 78                            | 512 676,81              |
| Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem | 35 887,38               |
| Studna                                         | 6 233,64                |
| <i>Pozemky :</i>                               |                         |
| 236                                            | 252 700,00              |
| Celkem                                         | 807 497,83              |
| <b>Celkem po zaokrouhlení</b>                  | <b>807 500,00</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 (rodinnými domy a zemědělskými pozemky) v obdobných lokalitách z vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitostí a s objekty nabízenými v realitní inzerci [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

### 3.1 Cenové porovnání – rodinný dům

#### Porovnávané objekty – realizovaný prodej:

|                     |                                                                                                                                                                       |                                    |                                           |               |                     |      |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------|---------------|---------------------|------|
| Lokalita            | okr.Vyškov, Bohdalice - Pavlovice                                                                                                                                     |                                    |                                           |               |                     |      |
| Podlaží             | 1NP, průjezd, garáž, a vjezd do dvora                                                                                                                                 |                                    | Typ                                       | 3+1           |                     |      |
| Tech. stav          | Kolaudace v roce 1920. Pouze obvodové zdivo, částečně z nepálených cihel a střecha. Vlhkost zdiva ze svahu nad domem. Velmi špatný stavební stav. Cca 10 let prázdný. |                                    |                                           |               |                     |      |
| Vybavení            | Částečně vybourané, částečně spadené, dříve též užívané jako hostinec.                                                                                                |                                    |                                           |               |                     |      |
| Zastav. pl. RD (m²) | 308                                                                                                                                                                   | Podl. plocha celková (m²)          |                                           | 246           | Obest. prostor (m³) | 1483 |
| Pozemek (m²)        | 712                                                                                                                                                                   | Napojení na sítě                   | Voda, kanalizace, plyn, el. před objektem |               |                     |      |
| Příslušenství       | není                                                                                                                                                                  |                                    |                                           |               |                     |      |
| Kupní cena (Kč)     | 500 000                                                                                                                                                               | cena za m² celk. podl. plochy (Kč) | 2 032                                     | Datum prodeje | 10/2016             |      |
| Poznámka            | Nemovitost uprostřed obce, podél hlavní komunikace.                                                                                                                   |                                    |                                           | Zdroj KC      | KS-PU               |      |



#### Porovnávané objekty - realitní inzerce:

##### Prodej rodinného domu 100 m<sup>2</sup>, pozemek 567 m<sup>2</sup> Dobročkovice, okres Vyškov

**299 000 Kč, 2 990 Kč/ m<sup>2</sup>**

Datum aktualizace: 17.08.2017

Budova: Cihlová

Podlaží počet: 1

Plocha užitná: 100 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 567 m<sup>2</sup>

Balkón: ne

Sklep: ne

Garáž: ne

Topení: Ústřední elektrické

Samostatně stojící, přízemní RD se dvěma bytovými jednotkami 3+1 a 1+kk a místností vhodnou pro vybudování dílny, který je součástí zastavěné plochy o výměře 567 m<sup>2</sup>. Součástí

pozemku je pěkný uzavřený, částečně zatravněný a dlážděný dvůr s možností parkování vozidla. Dům byl postavený před cca 80 roky z cihlového zdiva. Je částečně podsklepený. Nemovitost je napojena na elektroinstalaci 230/400 V, vodovod z vlastní studny, odpady jsou svedeny do jímky. Obytná část domu je vytápěna lokálními krbovými kamny na tuhá paliva. Dům je vhodný k trvalému bydlení s možností podnikání. Bližší informace k majetkoprávnímu stavu a možnosti prohlídek u makléře. Inzerovaná prodejní cena je bez provize.



**Prodej chalupy 90 m<sup>2</sup>, pozemek 378 m<sup>2</sup> Dobročkovice, okres Vyškov  
538 000 Kč, 5 978 Kč/ m<sup>2</sup>**

Datum aktualizace: 13.07.2017

Budova: Cihlová

Podlaží počet: 1

Plocha užitná: 90 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 378 m<sup>2</sup>

Balkón: ne

Sklep: ne

Garáž: ne

Nabízíme Vám k prodeji chalupu v obci Dobročkovice v okrese Vyškov o přibližné užitné ploše 90 m<sup>2</sup>, kterou je možné využít i jako rodinný dům. Pozemek má celkem 378 m<sup>2</sup>, tudíž zde není příliš práce se zahradou, zároveň je ale dostatek místa k venkovnímu posezení. Celý dvorek se zahradou je oplocen a součástí jsou malé hospodářské stavby. Dům se skládá ze vstupní chodby, odkud se lze dostat do obývacího pokoje přes průchozí kuchyň s komorou. Z chodby dále vedou vstupy do ložnice, koupelny, samostatného WC, sklepa, dílny a garážového stání s příjezdem z ulice. Chalupa je napojena na vodovodní řád a elektřinu, odpady jsou svedeny do septiku. Vytápění je řešeno kamny na tuhá paliva, ohřev vody v koupelně zase samostatným bojlerem. Veškerá občanská vybavenost se nachází v blízké obci Brankovice, kde jsou jak mateřská, tak základní škola.



**Prodej rodinného domu 75 m<sup>2</sup>, pozemek 570 m<sup>2</sup> Nemotice, okres Vyškov  
441 000 Kč, 5 880 Kč/ m<sup>2</sup>**

Datum aktualizace: 13.07.2017

Budova: Cihlová

Podlaží počet: 1

Plocha užitná: 75 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 570 m<sup>2</sup>

Balkón: ne

Sklep: ne

Garáž: ne

Rodinný dům se nachází v obci Nemotice v krásném prostředí mezi Ždánickým lesem a Buchlovskými kopci.

Obec je vzdálena 45 km od Brna, 10 km od Bučovic. V obci se nachází prodejna potravin a pošta. Rozměry místností: průjezd 15,5 m<sup>2</sup>, kuchyň 7 m<sup>2</sup>, koupelna 7 m<sup>2</sup>, pokoj 1. 13 m<sup>2</sup>, pokoj 2. 12 m<sup>2</sup>, pokoj 3. 17 m<sup>2</sup>.

DŮM NEMÁ VLASTNÍ PŘÍPOJKU VODY,



### Stanovení porovnávací ceny

Započitatelná užitná plocha oceňovaného domu je 108 m<sup>2</sup> – viz str. 7.

| Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1 |              |                                    |       |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------|-------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Č.                                                                | Lokalita     | Počet místností (pokoje + kuchyně) | Garáž | Pozemek m <sup>2</sup> | Jiné                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Oceň. objekt                                                      | Brankovice   | 3+1                                | ne    | 266                    | RD 1NP, asi r. 1920, zanedbaná údržba, napojen pouze na el. Sít'. Vytápění kotlem na TP, okna dřevěná dvojitá                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| (1)                                                               | (2)          | (3)                                | (4)   | (5)                    | (6)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1                                                                 | Bohdalice    | 3+1                                | ne    | 712                    | Kolaudace v roce 1920. Pouze obvodové zdivo, částečně z nepálených cihel a střecha. Vlhkost zdiva ze svahu nad domem. Velmi špatný stavební stav. Cca 10 let prázdný.                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2                                                                 | Dobročkovice | 3+1 (1+KK)                         | ne    | 567                    | Dům byl postavený před cca 80 roky z cihlového zdiva. Je částečně podsklepený. Nemovitost je napojena na elektroinstalaci 230/400 V, vodovod z vlastní studny, odpady jsou svedeny do jímky. Obytná část domu je vytápěna lokálními krbovými kamny na tuhá paliva.                                                                                                                                           |
| 3                                                                 | Dobročkovice | 3+1                                | ne    | 378                    | Dům se skládá ze vstupní chodby, odkud se lze dostat do obývacího pokoje přes průchozí kuchyň s komorou. Z chodby dále vedou vstupy do ložnice, koupelny, samostatného WC, sklepa, dílny a garážového stání s příjezdem z ulice. Chalupa je napojena na vodovodní řád a elektřinu, odpady jsou svedeny do septiku. Vytápění je řešeno kamny na tuhá paliva, ohřev vody v koupelně zase samostatným bojlerem. |
| 4                                                                 | Nemotice     | 3+1                                | ne    | 570                    | Obec je vzdálena 45 km od Brna, 10 km od Bučovic. V obci se nachází prodejna potravin a pošta. Rozměry místností: průjezd 15,5 m <sup>2</sup> , kuchyň 7 m <sup>2</sup> , koupelna 7 m <sup>2</sup> , pokoj 1. 13 m <sup>2</sup> , pokoj 2. 12 m <sup>2</sup> , pokoj 3. 17 m <sup>2</sup> .                                                                                                                 |

| 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 vlastnosti pozemku                               |
| K6          | Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce s ohledem na připojení ing. sítí    |

#### 4. Práva a závady

Podle sdělení povinné při místním šetření není rodinný dům zatížen nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 315 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

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

## 5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

| Způsob ocenění                                            | Cena                 |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|
| Věcná hodnota (časová cena)                               | 807 500,00 Kč        |
| Cena zjištěná porovnávacím způsobem                       | 389 000,00 Kč        |
| <b>Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce</b> | <b>390 000,00 Kč</b> |

**Obvyklá cena - slovy: třístadevadesáttisíckorunčeských**

V Brně dne 24. srpna 2017

Ing. Tomáš Hudec

### Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán Znaleckým ústavem Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění mimo jiné pro oceňování hmotného a nehmotného majetku.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem zakázky 116-101/2017.

V Brně dne 24. srpna 2017

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

### Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 315

Fotodokumentace nemovitosti - RD

Výřez z katastrální mapy a výřez z fotomapy – RD

Mapa oblasti

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2017 13:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 498/17 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.  
soudní exekutor  
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CE0646 Vyškov

Obec: 592927 Brankovice

Kat.území: 609391 Brankovice

List vlastnictví: 315

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

| A Vlastník, jiný oprávněný                                        | Identifikátor | Podíl |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo<br>Jurišová Edeňka, Příční 291, 68333 Brankovice | 635910/1606   |       |

## B Nemovitosti

Pozemky

| Parcela                                           | Výměra[m2] | Druh pozemku                  | Spůsob využití | Spůsob ochrany |
|---------------------------------------------------|------------|-------------------------------|----------------|----------------|
| St. 41                                            | 266        | sastavěná plocha a<br>nádvoří |                |                |
| Součástí je stavba: Brankovice, č.p. 171, bydlení |            |                               |                |                |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 41              |            |                               |                |                |

## B1 Jiná práva - Bez zápisu

## C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

## o Zahájení exekuce

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

Jurišová Edeňka, Příční 291, 68333 Brankovice,  
RČ/IČO: 635910/1606

E-2169/2017-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 006 EX-498/2017 -23 Exekutorský  
úřad Brno - město ze dne 15.02.2017. Právní účinky zápisu ke dni 15.02.2017. Zápis  
proveden dne 17.02.2017; uloženo na prac. Brno-město

E-2169/2017-702

## Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 41

E-739/2017-712

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-město, JUDr. Blažková 006  
EX-498/2017 -24 ze dne 15.02.2017. Právní účinky zápisu ke dni 15.02.2017.  
Zápis proveden dne 24.02.2017; uloženo na prac. Vyškov

E-739/2017-712

## D Jiné zápisy - Bez zápisu

## Plomby a upozornění - Bez zápisu

## E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

## Listina

o Usnesení soudu o dědictví 26 D 549/2015-27 ze dne 05.10.2015. Právní moc ke dni  
05.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 05.10.2015. Zápis proveden dne 09.10.2015.

V-9258/2015-712

Pro: Jurišová Edeňka, Příční 291, 68333 Brankovice

RČ/IČO: 635910/1606

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2017 13:35:02

Okres: CE0646 Vyškov Obec: 592927 Brankovice  
Kat.území: 609391 Brankovice List vlastnictví: 315  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

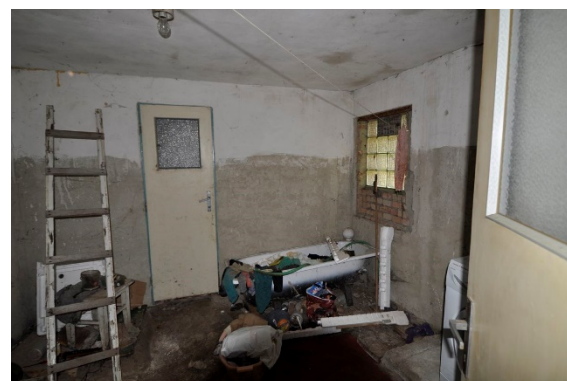
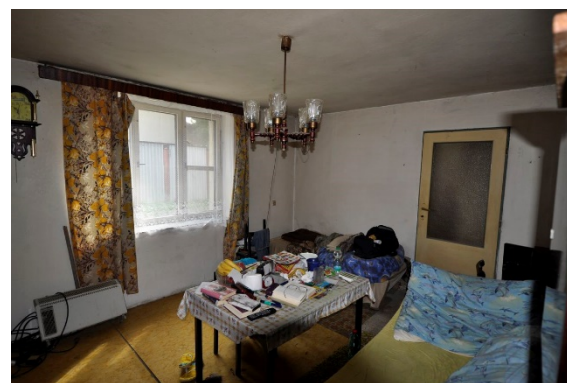
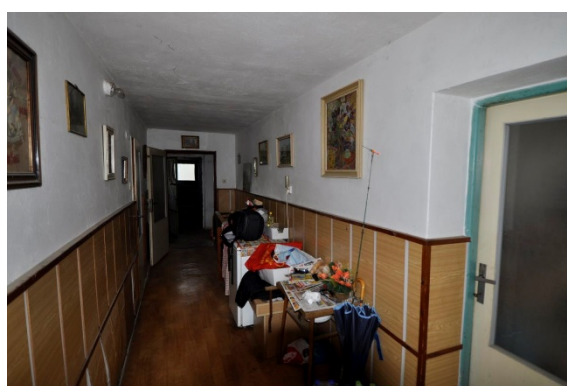
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

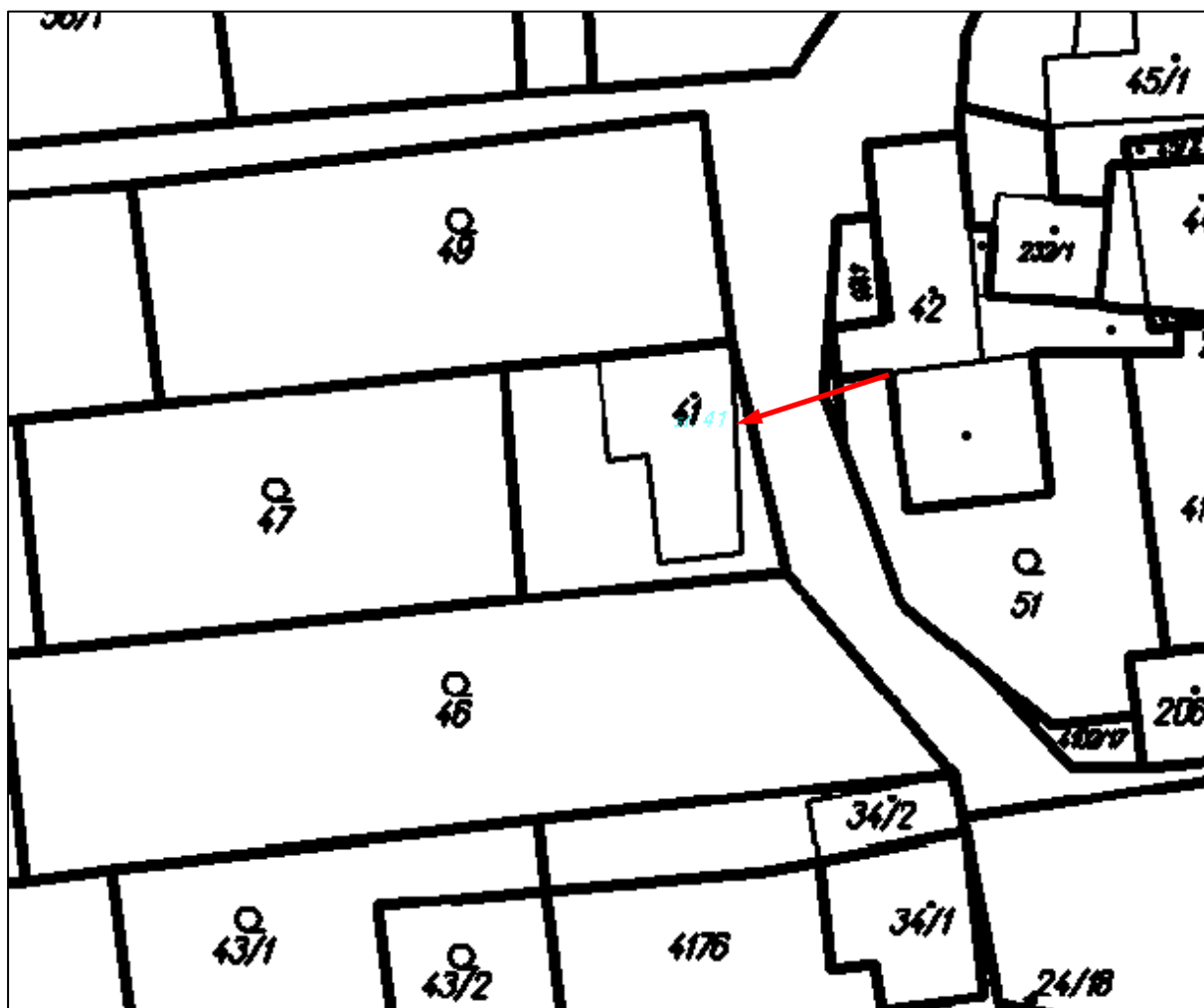
Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.04.2017 13:39:50

**Fotodokumentace nemovitosti****Rodinný dům č.p. 8**

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Mokrá u Brna výřez z fotomapy

Rodinný dům č.p. 78



## Mapa oblasti

