

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 149-134/2017

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Bavory, obec Bavory okres Břeclav:
pozemku parc. č. 102/1 jehož součástí je stavba rodinného domu Bavory č.p. 14 a pozemku
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 povinné
v rámci exekuce č.j. 006 EX 2313/16-43

Datum místního šetření: 30. října 2017

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 30. října 2017 – k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** stanovit cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4

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.,
č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb.

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

Datum vyhotovení: 10. listopadu 2017

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 2313/16-43 je třeba stanovit obvyklou cenu **spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4** nemovitých věcí ve vlastnictví povinného pana Milana Palíška. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 30. října 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 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 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 321 vyhotovený dne 25.09.2017 pro k.ú. Bavory :

A: Vlastník:

Endlicherová Blažena, Dukelská 1222/5, 69201 Mikulov	Podíl 1/4
Matoulková Anna, K Sídlišti 288, Velká Ledhuje, 54954 Police nad Metují	Podíl 1/4
Palíšek Milan, č.p. 14, 691201 Bavory	Podíl 1/4
Poláček Jindřiška, Netušilova 1245/27, Husovice 61400 Brno	Podíl 1/4

B: Nemovitosti: Parcela: **120/1** - 685 m² zastavěná plocha a nádvoří
jehož součástí je stavba RD: Bavory, č.p. 14 rod. dům

Stavba: **Bavory**, č.p. 14 rod. dům, na pozemku parc.č.102/1 LV 321:

Omezení vlastnického práva:

Zahájení exekuce
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podrobnosti viz. příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

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

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 30.10.2017. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí**, protože povinný Milan Palíšek nebyl přítomen, přestože si převzal zásilku o místním 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., č. 345/2015 Sb. a č. 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 – v pl. znění(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:

- Pozemek parc. č. 102/1 jehož součástí je stavba RD Bavory, č.p. 14
- Rodinný dům Bavory, č.p. 14

Nemovitost se nachází v obci Bavory číslo popisné 14. Nemovitost se nachází v katastrálním území Bavory. Ostatní zástavba v okolí je tvořena zástavbou rodinných domů a vinných sklepů. Nemovitost leží u vedlejší komunikace, která vede před fasádní stěnou domu. Dům je tedy orientován ke komunikaci a k severovýchodní straně. Za domem se rozléhá zahrada. Příjezd k nemovitosti je po zpevněné vedlejší komunikaci ve vlastnictví obce Bavory.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	408
Poloha obce:	Obec Bavory se nachází asi 5 km severně od Mikulova na Jižní Moravě ve vinné oblasti pod Pálavskými vrchy.
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ne
Škola:	Ne
Obchod potravinami a služby:	Základní nabídka
Občanská vybavenost:	Sportovní areál, ubytovací zařízení, vinařství
Poptávka nemovitostí:	Poptávka v segmentu je nižší, než nabídka

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Centrum obce, západně od centra
Dopravní podmínky:	Příjezd po vedlejší komunikaci
Konfigurace terénu:	Terén mírně svažité k severu,
Převládající zástavba:	Převážně starší rodinné domy
Parkovací možnosti:	Na komunikaci před domem
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod, kanalizace

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Dům samostatný s 1.NP a valbovou střechou
Příslušenství	Venkovní úpravy,
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP– z ulice
Možnost dalšího rozšíření	ano
Technická hodnota	Podle posouzení objektu zvenčí je objekt v průměrném stavebně-technickém stavu s velmi zanedbanou údržbou.

1.2.4 Připojení objektů na inženýrské sítě

Skutečné připojení k inženýrským sítím nebylo možné přesně zjistit, jedná se o předpoklad:

Vodovod:	Pravděpodobně veřejný vodovod
Kanalizace:	Pravděpodobně do veřejné kanalizace
Elektrická síť:	Ano
Plyn:	Pravděpodobně ne
Telefon:	Pravděpodobně ne

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 Bavory číslo pop. 14. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí.** Pro ocenění se předpokládá, že jde o dům samostatný, jednopatrový, nepodsklepený, se sklonitou střechou.

Materiálové a konstrukční vybavení domu byly zjištěny při místním šetření, obhlídkou zvenčí a půdorysné vnější rozměry objektu byly získány z katastrální mapy, fotomapy nebo odborným odhadem.

Objekt	Rodinný dům samostatný
Půdorys	Pravidelný, obdélníkový
Podsklepení	Pravděpodobně nepodsklepený
Počet nadzemních podlaží	1 NP
Podkroví	Ne
Základy	Základové pasy
Izolace	Pravděpodobně ne
Nosná konstrukce	Zděné
Střecha	Valbová
Krytina	Pálené tašky bobrovky
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Fasádní omítky	Vápenná hladká
Vnější obklady	Chybí
Bleskosvod	Chybí

2.2.2 Popis objektu

Dům je samostatný, čelní štít je orientován k severovýchodní straně. Vchod je z ulice. Vjezd na pozemek je z čelní strany, z levé strany domu. Na pozemku kolem domu jsou pravděpodobně zpevněné plochy. Na dům navazuje pravděpodobně stodola či bývalá zemědělská stavba či sklad.

Dům je zděný, zastřešen valbovou střechou. Krytina je z pálených tašek bobrovek. Fasáda je vápenná hladká, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vč. parapetů. Okna jsou dřevěná, dvojí. Vytápění je asi kotlem na tuhá paliva. Dům je připojen na elektřinu, pravděpodobně na veřejný vodovod a kanalizaci. Dům pravděpodobně není napojen na zemní plyn.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	1930 (dle odborného odhadu, původní stáří objektu není známo),
Zjištěné závady	- obvodové zdivo má viditelné trhliny - střešní krytina je značně poškozená- do domu zatéká
Celkový technický stav	Podle posouzení objektu zvenčí je objekt v podprůměrném stavebně-technickém stavu s velmi zanedbanou údržbou

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

Stavba byla přístupná jen z ulice, materiálové a konstrukční vybavení domu a výměry byly zjištěny při místním šetření, z katastrální mapy, fotomapy nebo odborným odhadem.

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část I.	15,30	7,93	3,00	121,33	363,99
	Základní část II.	8,92	9,58	3,00	85,45	256,36
	Celkem 1.NP				206,78	620,35

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	0,00	0,00		206,78	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			3,50		361,87
Celkem zastřešení					361,87

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	206,78	620,35
zastřešení vč. podkroví		361,87
Celkem	206,78	982,22

Odhad užitné plochy domu

Užitná plocha domu je vypočítána ze zastavěné plochy 1.NP vynásobením koeficientem 0,8.

Část	Zastavěná plocha (m ²)	koeficient	Užitná plocha (m ²)
1.NP - obytná část	206,7	0,80	165,42
Celkem			165,42

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.
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 s půdou			
Základní cena dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky			ZC'	Kč/m ³	2 290,00			
Koeficient využití podkroví			ppod		1,000			
Základní cena po 1. úpravě = ZC/ x ppod			ZC	Kč/m ³	2 290,00			
Obestavěný prostor objektu			OP	m ³	982,22			
Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)			K ₅	-	0,80			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)			K ₁	-	CZ-CC: 111		2,163	
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	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
2	Zdivo	zděné	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	valbová	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	pálené tašky bobrovky	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	z pozink. 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	P	0,02800	100	0,02800	0,46	0,01288
9	Vnější obklady	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
10	Vnitřní obklady	koupelna	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	betonové	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
12	Dveře	dřevěné náplňové	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.	keram. dlažba	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	asi kotlem na TP	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
17	Elektroinstalace	ano	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
18	Bleskosvod	není	C	0,00600	100	0,00600	0,00	0,00000
19	Rozvod vody	veřejný vodovod	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Zdroj teplé vody	asi el. Bojler	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
21	Instalace plynu	není	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
22	Kanalizace	asi veřejná	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní	sporák na PB, el. Vaříč	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení	umývadlo, vana	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		0,92300
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,92300
Zákl. cena upravená		ZC x K ₄ x K ₅ x K _i	ZCU	Kč/m ³	3 657,49			
Rok odhadu					2017			
Rok pořízení					1930			
Stáří				S	roků	87		
Způsob výpočtu opotřebení						odhadem		
Celková předpokládaná životnost				Z	roků	100		
Opotřebení - odborný odhad				O	%	65,00		
Výchozí cena				CN	Kč	3 592 459,83		
Stupeň dokončení stavby				D	%	100,00		
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby				CND	Kč	3 592 459,83		
Odpočet na opotřebení 65,00 %				O	Kč	-2 335 098,89		
Cena ke dni odhadu				CS	Kč	1 257 360,94		

2.3 Vedlejší stavba

Vedlejší stavba je stavebně srostlá s rodinným domem, Předpokládá se, že jde o menší dvě vedlejší stavby stejného typu konstrukce. Pro ocenění jsou však dvě vedlejší stavby započítány do jednoho výpočtu.

Výpočet výměr

Výměry byly z katastrální mapy

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část I.	14,65	7,99	3,00	117,05	351,16
	Základní část II.	3,55	1,60	3,00	5,68	17,04
	Celkem 1.NP				122,73	368,20

Zastřešení (vč. podkroví)	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	0,00	0,00		122,73	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			3,50		214,78
Celkem zastřešení					214,78

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	122,73	368,20
zastřešení vč. podkroví		214,78
dílčí OP		0,00
Celkem	122,73	582,98

2.3.1 Charakter objektu a způsob ocenění

Objekt je společně užívaný se stavbou hlavní, je jejím příslušenstvím, zastavěná plocha objektu nepřesahuje 100 m², nejedná se o garáž ani zahrádkářskou chatu; podle § 16 odst. 1 vyhlášky se tedy jedná o vedlejší stavbu.

Výpočet ceny			Vedlejší stavba							
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN17										
Vedlejší stavba podle § 16 a přílohy č. 14 vyhlášky č. 441/2013 Sb.					typ	A	zděná	nepodsklepená		
Střecha							sklonitá	podkroví nezřízeno		
Rok odhadu								2017		
Rok pořízení resp. kolaudace								1930		
Stáří				S	roků			87		
Základní cena dle typu z příl. č. 14 vyhlášky				ZC/	Kč/m³			1 250,00		
Koeficient využití podkroví				ppod				1,00		
Základní cena po 1. úpravě = ZC/ x ppod				ZC	Kč/m³			1 250,00		
Obestavěný prostor objektu				OP	m³			582,98		
Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)				K ₅	-			0,80		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41, dle CZ-CC)				K _i	-		CZ-CC 1274	2,113		
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, patky	S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
2	Obvodové stěny	zděné, betonové, tl. 15 - 30 cm	S	0,30400	100	0,30400	1,00	0,30400
3	Stropy	rovné	S	0,19300	100	0,19300	1,00	0,19300
4	Krov	dřevěný	S	0,10800	100	0,10800	1,00	0,10800
5	Krytina	pálené tašky bobrovky	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
6	Klempířské práce	žlaby, svody z pozinkovaného plechu	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
7	Úprava povrchů	jakékoliv omítky	S	0,04900	100	0,04900	1,00	0,04900
8	Schodiště	dřevěné	C	0,03800	100	0,03800	0,00	0,00000
9	Dveře	dřevěné nebo kovové kromě svlakových	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
10	Okna	zdvojená popř. jednoduchá	C	0,01000	100	0,01000	0,00	0,00000
11	Podlahy	betonové, dlažby	C	0,06800	100	0,06800	0,00	0,00000
12	Elektroinstalace	světelná a motorová	C	0,04900	100	0,04900	0,00	0,00000
13	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,83500
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,83500
Zákl. cena upravená		ZC x K ₄ x K ₅ x K _i x pp	ZCU	Kč/m ³				1 764,36
Rok odhadu								2017
Rok pořízení								1930
Stáří			S	roků				87
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)						lineárně
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				80
Opotřebení			O	%				85,00
Výchozí cena			CN	Kč				1 028 586,59
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				1 028 586,59
Odpočet na opotřebení 85,00 %			O	Kč				-874 298,60
Cena po odpočtu opotřebení				Kč				154 287,99
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 30 odst. 5 vyhlášky)			0 %	Kč				0,00
Cena ke dni odhadu			CS_N	Kč				154 287,99

2.4 Venkovní úpravy

Venkovní úpravy a vedlejší stavby tvořící příslušenství domu jsou oceněny zjednodušeným způsobem, venkovní úpravy tvoří příslušenství stavby. Jedná se o oplocení a zpevněné plochy.

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky, platné od 1.1.2013		
Vypočteno oceňovacím programem ABN14		
Hlavní objekt	Rodinný dům	
Cena		
Hlavní stavba	Kč	1 257 360,94
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	0,00
Garáže tvořící příslušenství	Kč	0,00
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	1 257 360,94
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 5 %	3,5 %
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem	Kč	44 007,63

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 – 11/2017.

Porovnávané nemovitosti – stavební pozemky:

Prodej stavebního pozemku 1 022 m² Bavory, okres Břeclav

Ve výhradním zastoupení majitele, nabízíme k prodeji stavební pozemek ve vinařské obci Bavory. Celková plocha: 1022m². Na Pozemku se nachází stavba RD, kde byla v roce 2006 započata kompletní rekonstrukce (stávající stav: hrubá stavba). IS: voda, elektřina, Obec Bavory nemá vybudovanou kanalizaci ani přivedený plyn. Dále je na pozemku v dolní části hospodářská budova. Pozemek se nachází v klidné, okrajové části obce v zástavbě RD. Poloha: uliční část SV, dvorní část JZ. Lokalita je velmi klidná a nabízí mimo dostatečného soukromí i prosluněné výhledy na Pálavské vrchy, stejně jako na přilehlé vinice v okolí obce. Bavory jsou klidná vinařská obec s dostupností: hl. silnice Brno – Vídeň – 1km, Mikulov – 5km.

Celková cena: **2 500 000 Kč za nemovitost**

Cena za m²: **2 446 Kč**

Aktualizace: **31.08.2017**

Plocha pozemku: **1 022 m²**



Prodej stavebního pozemku 783 m² Nová, Mikulov

900 450 Kč (1 150 Kč za m²)

Stavební pozemek o CP 783m², Mikulov, okres Břeclav. Nabízíme Vám prodej stavebního pozemku, který je určen platným územním plánem pro zástavbu rodinného domu. Výstavba IS bude developerem realizována v horizontu 5ti let. Předpokládaná cena cca 750,- Kč/m² pozemku.

Jedná se o velmi zajímavou lokalitu přímo v Mikulově, katastrální území Mikulov na Moravě - lokalita pod ul. Nová.

Celková cena: **900 450 Kč za nemovitost**

Cena za m²: **1 150 Kč**

Aktualizace: **02.11.2017**

Plocha pozemku: **783 m²**



Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 1 150 – 2 500 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu stavebního pozemku na **1 000 Kč/m²**,

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
102/1	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod rodinným domem a dvorem	832	1 000,00	832 000,00
Celkem parcely			832		832 000,00

2.6 Rekapitulace ocenění časovou cenou

2.7 Rodinný dům

Objekt	Po odpočtu opotřebení Cena současný stav (Kč)
Rodinný dům č.p. 14	1 257 360,94
Vedlejší stavby	154 287,99
Venkovní úpravy	44 007,63
<i>Stavby celkem</i>	1 455 656,56
<i>Pozemek:</i>	
102/1	832 000,00
Celkem	2 287 656,56
Celkem po zaokrouhlení	2 287 660,00

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 prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

Je provedeno porovnání s podobnými objekty v obdobných lokalitách z vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitostí a z realitní inzerce na www.sreality.cz – 11/2017.

3.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty – realizovaný prodej:

Lokalita	Břeclav, Lanžhot, ulice J.Wolkera				
Podlaží	1.NP	Typ		3+1	
Tech. stav	Dům byl postaven koncem 19 případně začátkem 20 století. Delší dobu neobydlený. Údržba stavby se neprovádí. Prvky krátkodobé i dlouhodobé životnosti jsou na hranici životnosti. Vnitřní rozvody jsou nefunkční.				
Vybavení	Svislé konstrukce vyzdívané z části z nepálených cihel, stropy dřevěné s viditelnými trámy, v části provedeny nejsou, okna dřevěná dvojí, podlahy z cementového potěru, bez vytápění. Jiné vybavení zde není.				
Zastav. pl. RD (m²)	56,58	Podl. plocha celková (m²)		45,26	Obest. prostor (m³) 253,26
Pozemek (m²)	367	Napojení na síť	V místě je možnost napojení na veřejný rozvod elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynu. Nemovitost je napojena pouze na rozvod elektro. Přípojky vody a plynu jsou provedeny, ale nejsou rozvody.		
Příslušenství					
Kupní cena (Kč)	250 000	cena za m² celk. podl. plochy (Kč)		5 524	Datum prodeje 5/2017
Poznámka				Zdroj KC	KS-PU



Lokalita	Okres Břeclav, Tvrdonice, ul. Lesní				
Podlaží	1.PP/1.NP		Typ	2+1	
Tech. stav	Stavba byla postavena v roce 1953. Před 15 lety byla provedena koupelna a WC ve dvorní části domu a byla provedena plynofikace. Jinak je stavba převážně v původním stavu. Objekt není nyní využíván. Je určen k rekonstrukci.				
Vybavení	Povrchy podlah převážně PVC, okna dřevěná dvojitá, vnější omítky bez zateplení, vytápění lokální plynovými topidly, rozvody vody pouze v koupelně.				
Zastav. pl. RD (m²)	111,72	Podl. plocha celková (m²)		114,84	Obest. prostor (m³) 625,80
Pozemek (m²)	1421	Napojení na sítě	Elektřina, kanalizace, voda, plyn – nemovitost nevyužívá kanalizaci, má vlastní vyvážecí jímku.		
Příslušenství	Dva zděné sklady v horším technickém stavu, klenutý zemí sklep, hnojiště, venkovní suchý záchod, dvě kopané studny bez využití.				
Kupní cena (Kč)	1 000 000	cena za m² celk. podl. plochy (Kč)		8 708	Datum prodeje 4/2017
Poznámka				Zdroj KC	KS-PU



Lokalita	okres Břeclav, město Podivín, ulice Horní Vály				
Podlaží	1PP/1NP		Typ	2+1	
Tech. stav	Objekt postaven cca v roce 1930; 1970 - kuchyně, WAW, omítky vnitřní i vnější; 1975 - přístavba verandy, koupelny a WC, dveře, podlahy; 1996 - oprava krovu; 2006 - plastová okna, kuchyně, podlahy, dveře.				
Vybavení	Objekt je řadový, koncový, zděný, přízemní, částečně podsklepený, se střechou sedlovou bez podkrovní. Vybavení: umyvadlo, sprchový kout, WC, kombinovaný sporák; ohřev TUV bojler; vytápění WAW; podlahy PVC i keramické dlažby; okna plast.				
Zastav. pl. RD (m²)	88	Podl. plocha celková (m²)		102,00	Obest. prostor (m³) 456,00
Pozemek (m²)	193	Napojení na síť	Voda, kanalizace, plyn, el.		
Příslušenství	Vedlejší stavba navazuje na RD, objekt je zděný, přízemní, nepodsklepený, střecha pultová, obsahuje sklad, prádelnu, chlév a suchý záchod. 45 m2ZP, postaveno 1930, opraveno 1970. Skladový přístřešek v nádvoří, pultová střecha, 12m2ZP, cca z r.1970 Garáž pro 1OA přes ulici, 16m2ZP.				
Kupní cena (Kč)	1 300 000	cena za m² celk. podl. plochy (Kč)		12 745	Datum prodeje 10/2016
		cena za m² započitatelné plochy (Kč)		16 049	
Poznámka					Zdroj KC RS



Porovnávání objekty – realitní inzerce:

Prodej rodinného domu 185 m², pozemek 1 022 m² Bavory, okres Břeclav

Ve výhradním zastoupení majitele, nabízíme k prodeji stavební pozemek ve vinařské obci Bavory. Celková plocha: 1022m². Na Pozemku se nachází stavba RD, kde byla v roce 2006 započata kompletní rekonstrukce (stávající stav: hrubá stavba). IS: voda, elektřina, Obec Bavory nemá vybudovanou kanalizaci ani přivedený plyn. Dále je na pozemku v dolní části hospodářská budova. Pozemek se nachází v klidné, okrajové části obce v zástavbě RD. Poloha: uliční část SV, dvorní část JZ. Lokalita je velmi klidná a nabízí mimo dostatečného soukromí i prosluněné výhledy na Pálavské vrchy, stejně jako na přilehlé vinice v okolí

obce. Bavory jsou klidná vinařská obec s dostupností: hl. silnice Brno – Vídeň – 1km, Mikulov – 5km.

Celková cena: **2 500 000 Kč za nemovitost, 13 513 Kč/m²**

Aktualizace: 15.10.2017

Stavba: Cihlová

Stav objektu: ve výstavbě

Typ domu: Patrový

Užitná plocha: 185 m²

Plocha pozemku: 1022 m²



Stanovení porovnávací ceny pro dům Bavory č. pop. 14

Užitná plocha domu je 165,42 m² – viz str. 6

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1

Č.	Lokalita	Počet místností (pokoje + kuchyně)	Garáž	Pozemek m ²	Jiné
Oceň. objekt	Bavory	asi 3+1	ne	832	RD asi 1960, podprůměrný technický stav se značně zanedbanou údržbou, vedlejší stavba na pozemku, vjezd na pozemek vedle domu, vinařská oblast
(1)	(2)	1	(4)	(5)	(6)
1	Lanžhot	3+1	ne	367	RD delší dobu neobydlený. Údržba stavby se neprovádí. Prvky krátkodobé i dlouhodobé životnosti jsou na hranici životnosti. Vnitřní rozvody jsou nefunkční.
2	Tvrdonice	2+1	ne	1421	Stavba byla postavena v roce 1953. Před 15 lety byla provedena koupelna a WC ve dvorní části domu a byla provedena plynofikace. Jinak je stavba převážně v původním stavu. Objekt není nyní využíván. Je určen k rekonstrukci.
3	Podivín	2+1	ano	193	Objekt postaven cca v roce 1930; 1970 - kuchyně, WAW, omítky vnitřní i vnější; 1975 - přístavba verandy, koupelny a WC, dveře, podlahy; 1996 - oprava krovu; 2006 - plastová okna, kuchyně, podlahy, dveře.
4	Bavory		ne	1022	stavba RD, kde byla v roce 2006 započata kompletní rekonstrukce (stávající stav: hrubá stavba). IS: voda, elektřina, Obec Bavory nemá vybudovanou kanalizaci ani přivedený plyn. Dále je na pozemku v dolní části hospodářská budova. Pozemek se nachází v klidné, okrajové části obce v zástavbě RD. Poloha: uliční část SV, dvorní část JZ.

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 garáž	K4 stav a vybavení	K5 pozemek	K6 úvaha znalce	I K1 × ... × K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	250 000	1,00	250 000	1,03	1,00	1,00	1,00	0,90	0,98	0,91	274 725
2	1 000 000	1,00	1 000 000	1,00	1,00	1,00	1,05	1,10	1,06	1,22	819 672
3	1 300 000	1,00	1 300 000	1,03	1,05	1,05	1,10	0,90	1,07	1,20	1 083 333
4	2 500 000	0,80	2 000 000	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	1,02	1,12	1 785 714
Celkem průměr										Kč	990 861

Koeficienty	Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na velikost 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 s ohledem na příslušenství domu

4. Práva a závady

Povinný nesdělil, zda je nemovitost zatížena nájemním vztahem. Pro účely ocenění je tedy na nemovitost pohlíženo tak, jako by nebyla zatížena nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 321 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k oceňovaným 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 § 336a Občanského soudního řádu.

5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rodinný dům Bavory č.p. 14

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	2 287 660,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	990 861,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	990 000,00 Kč
Ideální 1/4 z obvyklé ceny	248 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 - zaokrouhleno	149 000,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: devětsetdevadesátisícikorunčeských

Obvyklá cena id. 1/4 - slovy: stočtyřicetdevětisícikorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 (tj. 248 000,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,6 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 10. listopadu 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 149-134/2017.

V Brně dne 10. listopadu 2017

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

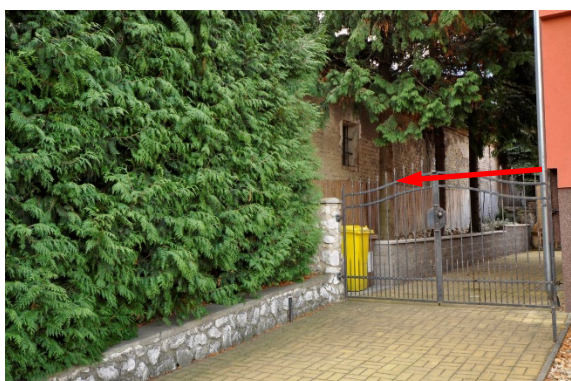
Fotodokumentace nemovitosti

Výpis z katastru nemovitostí LV 321

Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy s fotomapou

Mapa oblasti

Fotodokumentace nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.09.2017 08:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účet: Provedení exekuce, č.j.: 2313/16 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CE0644 Břeclav Obec: 584304 Bavory
Kat.území: 601209 Bavory List vlastnictví: 321

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Endlicherová Blažena, Dukelská 1222/5, 69201 Mikulov	605419/0857	1/4
Matoušková Anna, K Sídlišti 288, Velká Ledhuje, 54954	616011/0077	1/4
Police nad Metují		
Pališek Milan, č.p. 14, 69201 Bavory	580906/1533	1/4
Poláček Jindřiška, Netušilova 1245/27, Husovice, 61400	735816/4066	1/4
Brno		

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
102/1	685	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Bavory, č.p. 14, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 102/1				

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., Konečného náměstí 2, 611 18 Brno
Pališek Milan, č.p. 14, 69201 Bavory, RČ/IČO:
580906/1533

E-4817/2017-704

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 006 EX-2313/2016 -31 ze dne 24.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 24.08.2017. Zápis proveden dne 28.08.2017; uloženo na prac. Břeclav

E-4817/2017-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- k podílu id. 1/4

Pališek Milan, č.p. 14, 69201 Bavory, RČ/IČO:
580906/1533

Parcela: 102/1

E-4830/2017-704

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 006 EX-2313/2016 -32 ze dne 24.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 24.08.2017. Zápis proveden dne 29.08.2017; uloženo na prac. Břeclav

E-4830/2017-704

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.09.2017 08:15:02

Okres: CE0644 Břeclav Obec: 584304 Bavorý
 Kat.území: 601209 Bavorý List vlastnictví: 321
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Břeclavi 41 D-71/2017 -28 ze dne 13.07.2017. Právní moc ke dni 13.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 20.07.2017. Zápis proveden dne 28.07.2017; uloženo na prac. Brno-venkov

	V-14394/2017-703
Pro: Endlicherová Blažena, Dukelská 1222/5, 69201 Mikulov	RČ/IČO: 605419/0857
Matoušková Anna, K Sídlišti 288, Velká Ledhuje, 54954 Police nad Metují	616011/0077
Pališek Milan, č.p. 14, 69201 Bavorý	580906/1533
Poláčková Jindřiška, Netušilova 1245/27, Husovice, 61400 Brno	735816/4066

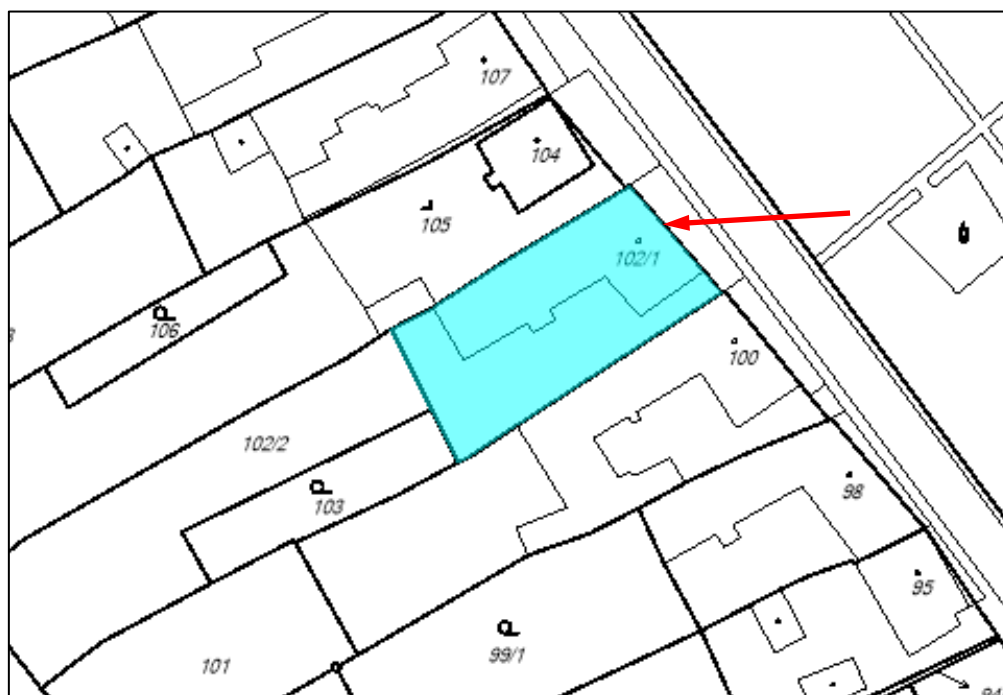
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 25.09.2017 08:28:18

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Bavory



Mapa oblasti

