

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 207-015/2018

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Bílovice nad Svitavou, obec Bílovice nad Svitavou Brno-venkov:
pozemku parc. č. St. 343 jehož součástí je stavba rodinného domu Bílovice nad Svitavou
č.p. 384 a pozemku parc. č. 719/30 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 1350/12

Datum místního šetření: 1. března 2018

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 1. března 2018

**Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenění 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. a 457/2017 Sb.

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

Datum vyhotovení: 7. března 2018

Tento posudek obsahuje 20 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 1350/12-170 je třeba stanovit obvyklou cenu **podílu o velikosti id. 1/4** nemovitých věcí ve vlastnictví povinné paní Zdenky Procházkové. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 1. března 2018.

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 1295 vyhotovený dne 10.01.2017 pro k.ú. Bílovice nad Svitavou:

A: Vlastník:

Procházková Zdeňka, Houbalova 2090/9, Líšeň, 62800 Brno

Podíl 1/4

Svoboda Miloš, Popeláková 2306/5, Líšeň, 62800 Brno

Podíl 3/4

B: Nemovitosti: Parcela: **St. 343** - 200 m² zastavěná plocha a nádvoří
jehož součástí je stavba RD: Bílovice nad Svitavou č.p. 384,
bydlení

Stavba: **Bílovice nad Svitavou**, č.p. 384 rod. dům, na pozemku parc.č.St.
343 LV 1295:

Omezení vlastnického práva: Nařízení exekuce

Podrobnosti viz. příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Bílovice nad Svitavou z <http://nahlizenidokn.cuzk>.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 1.3.2018. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí**, protože povinná Zdeňka Procházková nebyla přítomna, neboť si nepřevzala zásilku s informacemi 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. a 457/2017 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. 343 jehož součástí je stavba RD Bílovice nad Svitavou, č.p. 384
- Zahrada parc. č.719/30
- Rodinný Bílovice nad Svitavou, č.p. 384
- Vedlejší stavba, navazující na dvorní křídlo domu (předpoklad z fotomapy)

Nemovitost se nachází v obci Bílovice nad Svitavou číslo popisné 384, v katastrálním území Bílovice nad Svitavou. Obec Bílovice nad Svitavou se nachází v Jihomoravském kraji, v okrese Brno-venkov, cca 10 km severně od Brna. Ostatní zástavba v okolí je tvořena zástavbou rodinných domů. Oceňovaný dům leží v severní části obce cca 300 m od centra v prudkém kopci a je přístupný z vedlejší cesty ve vlastnictví obce Bílovice nad Svitavou. Dům je orientován fasádní stranou na jihozápad. Parcela, na které stojí dům je rovinatého charakteru, avšak okolní terén je prudce svažité směrem k jihovýchodu.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	3 646
Poloha obce:	Obec Bílovice nad Svitavou se nachází cca 10 km severně od Brna v kopcovitém terénu, obklopena lesy.
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Škola:	ZŠ, MŠ, ZUŠ
Obchod potravinami a služby:	Supermarket
Občanská vybavenost:	Sportovní areál, sokolovna, kurty
Poptávka nemovitostí:	Poptávka v daném segmentu nemovitých věcí je v rovnováze s nabídkou

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

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

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Dům samostatný s 1.NP a sklonitou střechou
Příslušenství	Venkovní úpravy, vedlejší stavba
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP– z ulice
Možnost dalšího rozšíření	ano
Technická hodnota	Podle posouzení objektu zvenčí je objekt v podprůměrném stavebně-technickém stavu se značně 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, vzdušné vedení
Plyn:	Ano, plynoměr odpojen
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), snižená 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 Bílovice nad Svitavou č.p. 384. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí.** Pro ocenění se předpokládá, že jde o dům řadový, koncový, 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 řadový, koncový
Půdorys	Pravidelný, přibližně do písmene L
Podsklepení	Pravděpodobně nepodsklepený
Počet nadzemních podlaží	1 NP
Podkroví	Ne
Základy	Pravděpodobně ne
Izolace	Pravděpodobně chybí
Nosná konstrukce	Zděné
Střecha	Sklonitá
Krytina	Pálená taška
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech,
Fasádní omítky	Chybí
Vnější obklady	Chybí
Bleskosvod	Chybí

2.2.2 Popis objektu

Dům je řadový, koncový, čelní štít je orientován k jihozápadní straně. Vchod je z čelního štítu z pozemku. Za domem, z levé strany je pravděpodobně vedlejší stavba, navazující na jeho

dvorní část. Kolem domu jsou zpevněné plochy a je oplocen.

Dům je zděný, zastřešen sklonitou střechou. Krytina je z pálených tašek. Fasáda chybí, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vč. parapetů. Okna jsou dřevěná, dvojitá., ve fasádní stěně jedno okno chybí. Vytápění je plynem, na WAW. Dům je připojen na elektřinu, pravděpodobně na veřejný vodovod, kanalizaci a plyn. Dům je podprůměrném stavebně-technickém stavu se značně zanedbanou údržbou.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	1920 (dle odborného odhadu, původní stáří objektu není známo),
Zjištěné závady	- chybějící fasáda - porušená střecha - trhliny v obvodovém zdivu
Celkový technický stav	Podle posouzení objektu zvenčí je objekt v podprůměrném stavebně-technickém stavu se 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.	9,78	6,24	3,00	61,03	183,08
	Základní část II.	5,22	2,81	3,00	14,67	44,00
	Celkem 1.NP				75,70	227,08

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	9,78	6,24		61,03	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			3,50		106,80
2. část - zastavěná plocha (obdélník)	5,22	2,81		14,67	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			3,50		25,67
Celkem zastřešení					132,47

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	75,70	227,08
zastřešení vč. podkroví		132,47
Celkem	75,70	359,55

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	75,70	0,80	60,56
Celkem			60,60

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 - rekreační chalupa nebo domek zděný, nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, se 2 NP								
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN18								
Rekreační chalupa nebo rekr. domek podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				typ	A			
Střecha					nepodsklepený			
Základní cena dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky				ZC'	2 290,00			
Koeficient využití podkroví				ppod	1,000			
Základní cena po 1. úpravě = ZC/ x ppod				ZC	2 290,00			
Obestavěný prostor objektu				OP	m ³	359,55		
Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)				K ₅	-	0,90		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)				K _i	-	CZ-CC:	111	2,157
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	bez izolace	P	0,08200	100	0,08200	0,46	0,03772
2	Zdivo	cihelné tl. 45 cm	S	0,21200	100	0,21200	1,00	0,21200
3	Stropy	s rovným podhledem jakékoliv	S	0,07900	100	0,07900	1,00	0,07900
4	Střecha	krov dřev. vázaný, střecha sedlová	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	pálená	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	úplné z pozink. plechu vč. parapetů	S	0,00900	100	0,00900	1,00	0,00900
7	Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
8	Fasádní omítky	chybí	C	0,02800	100	0,02800	0,00	0,00000
9	Vnější obklady	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
10	Vnitřní obklady	WC, koupelna, vana, kuchyně	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 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.	pvc, vlýsky	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místn.	keramická dlažba, PVC, teraco	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	WAW	P	0,05200	100	0,05200	0,46	0,02392
17	Elektroinstalace	220/380V, 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, plynový průtokový ohřívač	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
21	Instalace plynu	zaveden 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	plynový sporák	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení	umývadla, vana ocelová	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
25	Záchod	standardní 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		0,85464
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,85464
Zákl. cena upravená		ZC x K ₄ x K ₅ x K _i x pp	ZCU	Kč/m ³				3 799,37
Rok odhadu								2018
Rok pořízení								1920
Stáří				S	roků			98
Způsob výpočtu opotřebení								lineárně
Celková předpokládaná životnost				Z	roků			100
Opotřebení				O	%			85,00
Výchozí cena				CN	Kč			1 366 063,48
Stupeň dokončení stavby				D	%			100,00

Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč	1 366 063,48
Odpočet na opotřebení 85,00 %	O	Kč	-1 161 153,96
Cena ke dni odhadu	CS	Kč	204 909,52

2.3 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			
Vpočteno oceňovacím programem ABN14			
Hlavní objekt			Rodinný dům
Cena			
Hlavní stavba	Kč		204 909,52
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč		0,00
Garáže tvořící příslušenství	Kč		0,00
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč		204 909,52
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			10,0 %
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov	3,5 % až 10 %		9,0 %
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem	Kč		18 441,86

2.4 Pozemky stavební

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z databáze archivu znalce.

Realizovaný prodej – stavební pozemky:

Lokalita	Brno-venkov – Kanice						
Popis lokality	Lokalita nových rodinných domů na okraji obce						
Základní popis	Značně svažitý pozemek (S), obdélníkový tvar						
Druh pozemku KN	Orná půda		Územní plán		Rodinné domy		
Stupeň dokument.	Příprava		Záplavová oblast		Ne		
Inženýrské sítě	Kpl. u pozemku, nová zpevněná komunikace						
Omezení (rizika)							
Kupní cena (Kč)	2 952 500	Výměra (m ²)	1643	Datum prodeje	10/17	Prodávající	Fyzická osoba
		Cena za (Kč/m ²)	1 930				
Poznámka	Jedná se o 1413 m2 pozemku pro výstavbu a 221 m2 pozemku se nachází na přístupové komunikaci. Při úvaze, že cena na přístupu by byla 1000,- Kč/m2, pak cena pro výstavbu by činila cca 1930,- Kč/m2					Zdroj KC	BKS



Lokalita	Okres Brno-venkov, Hostěnice						
Popis lokality	Severní část obce Hostěnice - poslední pozemek u lesa na okraji obce						
Základní popis	Jihozápadní svah, obdélníkový tvar, řádný příjezd po státní silnici, na pozemku se nachází stavba staré zahrádkářské chaty před zbouráním a trvalé porosty. Stavba ZCH je neobyvatelná a není připojena na žádnou z inženýrských sítí. Stavba ZCH nemá vliv na cenu pozemku. Vedle pozemku je již zástavba rodinných domů, z druhé strany pozemku je les.						
Druh pozemku KN	Orná půda a zastavěná plocha		Územní plán		PLOCHA BYDLENÍ a PLOCHA SÍDELNÍ ZELENĚ SOUKROMÉ		
Stupeň dokument.	Není k dispozici		Záplavová oblast		Ne		
Inženýrské sítě	Kanalizace, vodovod, elektro, plyn						
Omezení (rizika)	Na část pozemku ochranné pásmo lesa						
Kupní cena (Kč)	2 094 750	Výměra (m²)	855	Datum prodeje	05/2017	Prodávající	Soukromá osoba
		Cena za (Kč/m²)	2 450				
Poznámka	Přístup k pozemku je vhodný a to po přímo ze státní silnice procházející obcí					Zdroj KC	KS-smlouva
Autor	Ing. Dan Vrbka, 607 971 810, dan.vrbka@seznam.cz				GPS	49.2431461N, 16.7636564E	
							

Na základě realizovaných prodejů stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 1930 – 2 450 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovuji cenu stavebního pozemku na **2 000 Kč/m²**,

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
St. 343	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod rodinným domem a dvorem	200	2 000,00	400 000,00
719/30	zahrada	plocha za domem	185	2 000,00	370 000,00
Celkem parcely			385		770 000,00

Lokalita	Okres Blansko, obec Sebranice						
Podlaží	1.PP/1.NP		Typ	3+1			
Tech. stav	Rodinný dům pochází z roku 1936. Prošel modernizací v 60.-70.letech min. století (ÚT s kotlem na ZP, uliční fasáda, okna do ulice, vybavení koupelny a WC, kuchyně).						
Vybavení	RD je vytápěn ústředním topením s radiátory, rozvody v oceli a s nástěnným kotlem na zemní plyn. Dispozice RD: 1.PP: dom. dílna (přístupná ze dvora). 1.NP: předsíň (terac. dlažba), komora, WC (umývátko, WC splachovací), koupelna (litin. vana, el. bojler, nástěn. kotel na ZP+TUV, ker. umývadlo, ker. dlažba), komora, kuchyň (uhel. sporák, el. průtok ohřev vody, dřez, PVC, terac. dlažba), pokoj 1 (prkna, dřev. dvoj. okna do ulice), pokoj 2 (ložnice, prkna), pokoj 3 (prkna, dřev. dvoj. okna do dvora), schodiště na půdu, balkon.						
Zastav. pl. RD (m²)	127	Podl. plocha celková (m²)	160,35	Obest. prostor (m³)	746	Cena za m³ o.p. (Kč)	1 743
Pozemek (m²)	616		Napojení na síť				
Příslušenství	Příslušenství k RD tvoří kolna, přípojky sítí, oplocení dvoru.						

Kupní cena (Kč)	1 300 000	cena za m² podl. plochy (Kč)	8 107	Datum prodeje	12/2017
Poznámka				Zdroj KC	KS-PU

		
---	--	---

Lokalita	Okres Blansko, Černovice							
Podlaží	1.PP/1NP			Typ	4+1, průjezd			
Tech. stav	Postaven před r. 1900, sedlová střecha, krytina eternit. Šablony, průběžná modernizace , 1960 ÚT, 2000 zaveden plyn, smíšené zdivo							
Vybavení	Nižší standard, podlahy pokojů parkety, jinak keramická dlažba, vytápění – kotel plynový kombinovaný závěsný, kotel elektrický, kotel na TP, fasáda brizolit, okna dřevěná dvojitá, kuchyň plynový sporák + sporák na TP + udírna, koupelna vana a umývadlo, vana, WC.							
Zastav. pl. RD (m ²)	159,0	Podl. pl. celková (m ²)		138,1	Obest.prost. (m ³)	795,1	Cena za m ³ o.p. (Kč)	1 069
Pozemek (m ²)	316		Napojení na sítě	el. 220/380 V, voda + studna, septik, plyn				
Příslušenství	Vedlejší stavba – zděná kolna ZP 80m ² , pultová střecha							
Kupní cena (Kč)	850 000		cena za m ² celk. podl. plochy (Kč)		6 155	Datum prodeje	11/2017	
Poznámka	Kuchyň je podstandard – není odpad, spíše technická místnost					Zdroj KC	KS	







Lokalita	Okres Brno-venkov, Viničné Šumice					
Podlaží	1 NP		Typ	3+1		
Tech. stav	Stáří domu asi 100 roků, před kompletní rekonstrukcí či demolicí					
Vybavení	Smíšené zdivo, podlahy – beton, ker. dlažba a prkna, okna dř. špaletová a dř. zdvojená, koupelna – vana s umývadlem, záchod v domě není – pouze suchý na dvoře, ÚT na zemní plyn, část radiátorů je odstraněna.					
Zastav. pl. RD (m ²)	107	Podl. plocha celková (m ²)		73,26	Obest. prostor (m ³)	482
Pozemek (m ²)	2 233	Napojení na sítě	Voda, kanalizace, plyn, elektřina			
Příslušenství	Vedl. stavba - sklad, komora, chlívek					
Kupní cena (Kč)	1 150 000	cena za m ² celk. podl. plochy (Kč)		15 697	Datum prodeje	1/2018
Poznámka	Za domem je velmi svažitá zahrada, vinice a trvalý travní porost. Stav. pozemek s domem a dvorkem pouze 195 m ² .				Zdroj KC	KS



Lokalita	Okres Brno-venkov, obec Hluboké Dvory				
Podlaží	1.PP/1.NP		Typ	2+1	
Tech. stav	Rodinný dům je odhadem přes 150 roků. V roce 1985 proběhla modernizace RD - dřevěná dvojitá okna+fasáda, splachovací WC, plynofikace-kamna WAW v jednom obytném pokoji,rozvod st.vody do kuchyně s el.průtok. ohříváčem. Chybí koupelna.				
Vybavení	Rodinný dům je vytápěn kamny na tuhá paliva a plyn.kamna WAW. Dispozice RD: stávající stav 1.PP: sklad, býv. chlév, chodba, sklep, sklep, beton. schody 1.NP: vstupní chodba (dlažba, prosklené vstupní dveře, typ. hladké dveře), pokoj 1 (prkna, kamna na tuhá paliva), komora, schodiště na půdu, WC (kombi, ker. dlažba), kuchyň (kachlová kamna, prkna+PVC), pokoj 2 (beton, PVC, plyn. kamna WAW).				
Zastav. pl. RD (m²)	116	Podl. plocha celková (m²)		131,6	Obest. prostor (m³) 839
Pozemek (m²)	806	Napojení na síť	RD je napojen na síť EL. 230/400V, veřejný vodovod, veřejná kanalizace dešťovou s přepadem do potoka a zemní plyn.		
Příslušenství	Příslušenství k RD tvoří přípojky sítí, plot, trvalé porosty a vedlejší stavba dřevěné kůlny zakreslená v KM avšak samostatně neevidovaná v KN o ZP=55,60m2				
Kupní cena (Kč)	1 160 000	cena za m² podl. plochy (Kč)	8 815	Datum prodeje	5/2017
Poznámka				Zdroj KC	KS-PU



Stanovení porovnávací ceny pro dům Bílovice nad Svitavou č.p. 384
Užitná plocha domu je 60,60 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	Bílovice nad Svitavou	asi 2+1	ne	385	RD asi 1920, 1.NP s půdou, vedlejší stavba za domem, menší pozemek v prudkém kopci, podprůměrný tech. Stav
(1)	(2)	1	(4)	(5)	(6)
1	Sebranice	3+1	ne	616	Rodinný dům pochází z roku 1936. Prošel modernizací v 60.-70.letech min. století (ÚT s kotlem na ZP, uliční fasáda, okna do ulice, vybavení koupelny a WC, kuchyně).
2	Černovice	4+1	ne	316	Postaven před r. 1900, sedlová střecha, krytina eternit. Šablony, průběžná modernizace, 1960 ÚT, 2000 zaveden plyn, smíšené zdivo
3	Viničné šumice	3+1	ne	2233	Stáří domu asi 100 roků, před kompletní rekonstrukcí či demolicí.
4	Hluboké Dvory	2+1	ne	806	Rodinný dům je odhadem přes 150 roků. V roce 1985 proběhla modernizace RD - dřevěná dvojí okna+fasáda, splachovací WC, plynofikace-kamna WAW v jednom obytném pokoji, rozvod st.vody do kuchyně s el.průtok. ohřívačem. Chybí koupelna.

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

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí 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	1 300 000	1,00	1 300 000	0,80	1,07	1,00	1,07	1,05	1,00	0,96	1 354 167
2	850 000	1,00	850 000	0,80	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	0,84	1 011 905
3	1 150 000	1,00	1 150 000	1,00	1,00	1,00	0,97	1,10	1,00	1,07	1 074 766
4	1 160 000	1,00	1 160 000	0,90	1,05	1,00	0,92	1,07	1,00	0,93	1 247 312
Celkem průměr										Kč	1 172 038

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

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 1295 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 Bilovice nad Svitavou 384

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	933 350,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 172 040,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	1 170 000,00 Kč
Ideální 1/4 z obvyklé ceny	292 500,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 - zaokrouhleno	205 000,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: jedenmilionstosedmdesátisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/4 - slovy: dvěstěpěttisíckorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 (tj. 292 500,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,7 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 7. března 2018

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 207-015/2018.

V Brně dne 7. března 2018

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Fotodokumentace nemovitosti

Výpis z katastru nemovitostí LV 1295

Výřez z katastrální mapy

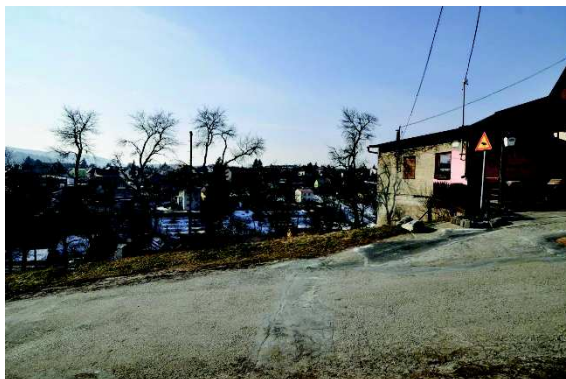
Výřez z katastrální mapy s fotomapou

Mapa oblasti

Podací lístek

Doručenka

Fotodokumentace nemovitosti



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.01.2018 14:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1350/12 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CE0643 Brno-venkov Obec: 582824 Bilovice nad Svitavou
Kat.území: 604551 Bilovice nad Svitavou List vlastnictví: 1295

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Procházková Sdeňka, Houbalova 2090/9, Líšeň, 62800 Brno	536003/035	1/4
Svoboda Miloš, Popelákova 2306/5, Líšeň, 62800 Brno	490513/161	3/4

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
P St.	343	200	nastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Bilovice nad Svitavou, č.p. 384, bydlení					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 343					
P	719/30	185	zahrad		zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Jiné práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
------------	---------------	-------------

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková Ph.D., Konečného nám. 2, 611 18 Brno
Procházková Sdeňka, Houbalova 2090/9, Líšeň, 62800
Brno, RČ/IČO: 536003/035

E-381/2018-703

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Městského soudu v Brně 81 EXE-4598/2012 -11 ze dne 19.12.2012. Právní moc ke dni 26.02.2013. Právní účinky zápisu ke dni 09.01.2018. Zápis proveden dne 10.01.2018; uloženo na prac. Brno-venkov

E-381/2018-703

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení	Vztah k
o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou	
E-169/2018-703	

E Nabyvatel tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 562/1997 Okresního soudu Brno-venkov 13 D 562/97, Nd 93/97 ze dne 29.10.1997, právní moci nabylo dne 3.12.1997 - id.1/4.

POLVE:25/1998

E-300025/1998-733

Pro: Svoboda Miloš, Popelákova 2306/5, Líšeň, 62800 Brno

RČ/IČO: 490513/161

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.01.2018 14:55:02

Okres: CE0643 Brno-venkov Obec: 582824 Bilovice nad Svitavou
 Kat.území: 604551 Bilovice nad Svitavou List vlastnictví: 1295
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

- o Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví Okresního soudu v Přerově 22 D-1124/2007 ze dne 27.02.2008. Právní moc ke dni 12.03.2008.

Pro: Svoboda Miloš, Popeláková 2306/5, Líšeň, 62800 Brno E-9786/2008-703
 RČ/IČO: 490513/161

- o Usnesení soudu o dědictví Městského soudu v Brně 59 D-443/2016 47 ze dne 18.05.2017. Právní moc ke dni 16.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 07.12.2017. Zápis proveden dne 18.12.2017.

Pro: Procházková Edeňka, Houbalova 2090/9, Líšeň, 62800 Brno V-24114/2017-703
 RČ/IČO: 536003/035

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
719/30	20840	185

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.

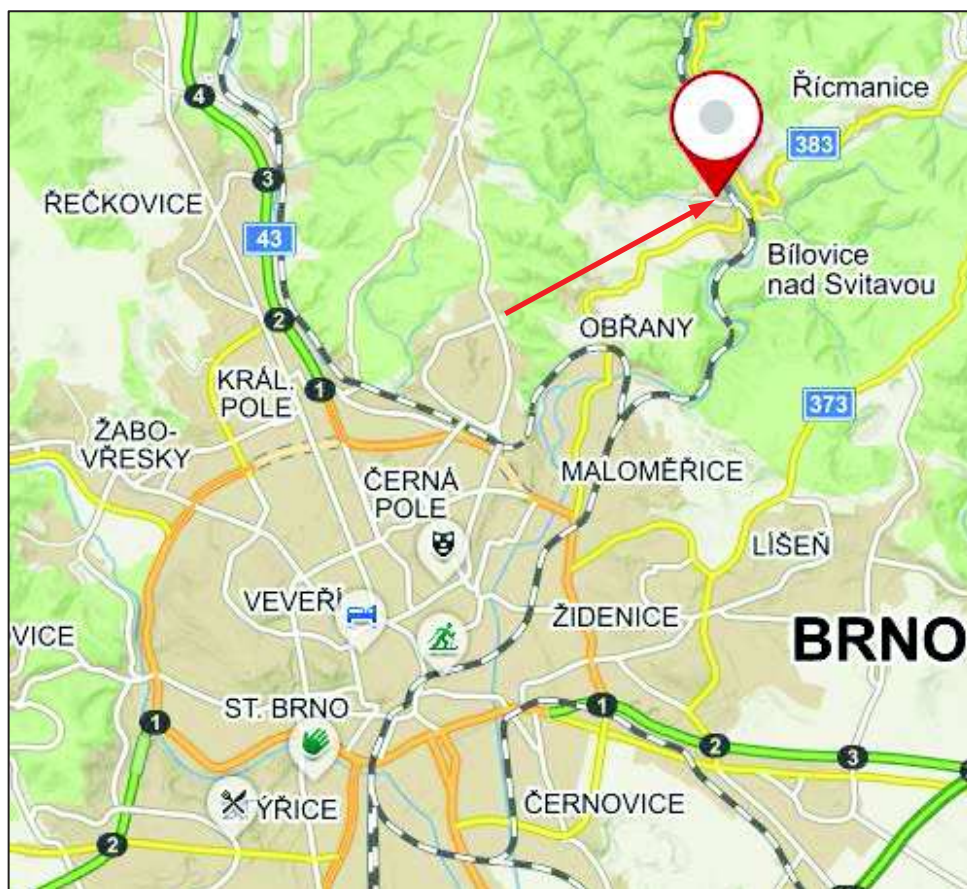
Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 10.01.2018 15:03:55

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Bílovice nad Svitavou



Mapa oblasti



Podací lístek

Vyplní poštu 612 00 Brno 12 279

RR091330185CZ 848 Cena služby: 69.00Kč
 DR,UX,NL
 02.02.18 0.009kg 372678 17 351
 Cena: 0.00Kč Dobírka: 0.00Kč
 Sleva ZK: 0.00Kč K úhradě: 69.00Kč
 Placeno v hotovosti: 69.00Kč

Odesílatel Nemovitost s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV, Ing. Hudec
 Riegrova 44
 612 00 BRNO
 Tel. číslo: +420
 E-mail:

Adresát Zdenka Procházková
 Houbalova 2090/9
 612 80 00 Brno
 Tel. číslo: +420
 E-mail:

Druh zásilky R Hmotnost 0.009kg Cena služby 69.00Kč
 Podací číslo RR091330185CZ Proti známka (poštovní služby) DR,UX,NL Placeno v hotovosti 69.00Kč

T11-036A (03-11) * Nepovinný údaj

R 612 00 Brno 12
 Doporučené
 RR 09133018 5 CZ

Nemovitost s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV
 Ing. Tomáš Hudec - jednatel
 Provozovna Brno, Riegrova 44
 612 00 Brno IČO: 255 23 155

Cena poštovní služby
 612 00 BRNO 12
 RR091330185CZ
 02.02.18 0.009kg 372678 17 351
 DR,UX,NL

DOPORUČENÉ
 DO VLASTNÍCH RUKOU JEN ADRESÁTOVI

Zásilka
 odeslána dne 02.02.2018

Otisk doručného razítka
 a podpis vyřizujícího pracovníka

Odesílatel: Nemovitost s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV
 Ing. Tomáš Hudec - jednatel
 Provozovna Brno, Riegrova 44
 612 00 Brno IČO: 255 23 155

DODEJKA

Adresát: ~~Paní~~
 Zdenka Procházková
 Houbalova 2090/9
 612 80 Brno

Potvrzují převzetí této zásilky dne..... podpis.....