

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ
číslo 211-019/2018

NEMOVITÁ VĚC:	Rodinný dům č.p. 496 (LV 653) na pozemku parc.č. 629/2, s pozemky parc.č. 629/2, 631/3, 632 (LV 442)
Katastrální údaje :	Kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Kohoutovice
Adresa nemovité věci:	Potocká 496/61, 62300 Brno
Vlastník stavby:	mmj.: Martin Veselý, Husova 165/5, 60200 Brno, vlastnický podíl: 1/6
Vlastník pozemku:	mmj.: Martin Veselý, Husova 165/5, 60200 Brno, vlastnický podíl: 1/3

OBJEDNAVATEL:	Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D., Exekutorský úřad Brno-město
Adresa objednavatele:	Konečného nám. 541/2, 60200 Brno-město

ZHOTOVITEL :	Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu
Adresa zhotovitele:	Provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno IČ: 255 23 155 telefon: 777 747 939 e-mail: hudec.tomas@volny.cz

ÚČEL OCENĚNÍ:	Exekuční řízení č.j. 006 EX 406/15
----------------------	---



Stav ke dni: 14.3.2018 – k datu místního šetření

Datum místního šetření: 14.3.2018

Počet stran: 22 stran

Počet příloh: 9

Počet vyhotovení: 1

V Brně, dne 16.3.2018

Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu

NÁLEZ

Znalecký úkol

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 406/15-66 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného pana Martina Veselého:

- **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 na LV 442 (pozemky)**

- **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 na LV 653 (rodinný dům)**

Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 14. března 2018.

Základní pojmy a metody ocenění

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.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

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 **věcnou hodnotou (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.

Přehled podkladů

- Výpis z katastru nemovitostí LV 442 vyhotovený dne 5.12.2017 dálkovým přístupem
- Výpis z katastru nemovitostí LV 653 vyhotovený dne 5.12.2017 dálkovým přístupem
- Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Kohoutovice z <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz>
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb.
- Znalecké standardy AZO, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013, v platném znění (www.azoposn.cz)
- Realitní inzerce na www.sreality.cz a databáze realizovaných prodejů v archivu znalce
- Sdělení ÚMČ města Brna, Brno-Kohoutovice, odbor výstavby a územního plánování, č.j.MCBKOH/01467/2018/OVUP/Jaš ze dne 13.2.2018 - ve spisovně odboru se **nenachází** žádná dokumentace k rodinnému domu Potocká 496/61.

- **Místní šetření** spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 14.3.2018. **Obhlídka nemovitostí byla provedena pouze zvenčí**, protože povinný pan M. Veselý neumožnil přístup do objektu - nepřevzal si zásilku s oznámením o datu místního šetření. Doporučeným dopisem byly obeslány i další spoluvlastníci nemovitosti - Alena Veselá ml. neprojevila součinnost, Alena Veselá st. - na uvedené adrese neznámá. Dalším doporučeným dopisem byl ještě obeslán povinný – na adresu Martin Veselý, t.č. Věžnice Kuřim, Blanenská 1191. Dopis se vrátil zpět, protože došlo k administrativní chybě – byl obeslán M. Veselý jiného data narození.

Místopis

Charakteristika obce:

Oceňovaná nemovitost se nachází ve statutárním městě Brně, v městské části Brno-Kohoutovice, v katastrálním území Kohoutovice. Počet obyvatel je 377 973. Ve městě je kompletní síť obchodů, široká nabídka služeb, školy všech stupňů.

Městská část Brno-Kohoutovice leží u západního okraje města, tvoří ji původní i novější zástavba rodinných domů, panelové bytové domy a chatová osada. Okolí je z velké části zalesněno. Spojení se středem města zajišťují trolejbusy a autobusy MHD.

Poloha nemovitosti:

Oceňovaný rodinný dům a pozemky se nachází v městské části Brno-Kohoutovice, na ulici Potoční, č. orientační 61, v zástavbě původních rodinných domů. Příjezd je po vedlejší zpevněné komunikaci ve vlastnictví města. Uliční fasáda domu je orientována k jihovýchodu, parkování je možné na ulici před domem, na nezpevněném pozemku ve vlastnictví města. Okolní terén je členitý, ulice je v údolí, svažuje se k jihovýchodu, pak k severovýchodu. Pozemek pod domem je rovinatý, další pozemky zahrady jsou nad domem v jiné výškové úrovni.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna		☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

☒ MHD

☐ železnice

☐ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

☒ dálnice/silnice I. tř.

☒ silnice II.,III.tř.

Poloha v obci:

okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:

624

LV 10001 - Statutární město Brno

Celkový popis

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující objekty:

LV 442 - pozemky

- Pozemek parc.č. 629/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 132 m²
- Pozemek parc.č. 631/3 – zahrada o výměře 9 m²
- Pozemek parc.č. 632 – zahrada o výměře 177 m²

LV 653 - rodinný dům včetně příslušenství

- Rodinný dům č.p. 496 na pozemku parc. č. 629/2
- Vedlejší stavba na pozemku parc.č. 629/2
- Venkovní úpravy na pozemku parc.č. 629/2, 631/3

Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí. Pro ocenění se předpokládá, že jde o dům řadový koncový, nepodsklepený, s 1 nadzemním podlažím, se sedlovou střechou s obytným podkrovím. Podle fotomapy je půdorys obdélníkový, vstup do domu je z jihovýchodní strany přes přístavěnou vedlejší stavbu. Vedle domu z levé strany je přístavba, na její ploché střeše je postavena konstrukce z lešenářských trubek s provizorní výtahovou plošinou na horní zahradu za domem - na zahradu pravděpodobně není jiný přístup, za domem je kolmá hliněná stěna. Objekt je pravděpodobně napojen na elektřinu, veřejný vodovod a kanalizaci.

Příslušenství rodinného domu:

- vedlejší stavba (sklad a vstup do domu)
- venkovní úpravy (zpevněné plochy dlážděné, plot z drátěného pletiva)

Technický stav: Dům je asi z r. 1950 (dle odborného odhadu), stavební úpravy (pravděpodobně nástavba) byly provedeny v r. 1981 - na LV 653 je zapsáno Kolaudační rozhodnutí č. 2810/1981. Podle posouzení zvenčí je dům je v průměrném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou. Předpokládá se průměrný stav vnitřního vybavení.

Materiálové a konstrukční vybavení domu a výměry byly zjištěny při místním šetření, z katastrální mapy, fotomapy nebo odborným odhadem. Popis konstrukcí - viz. tabulka na str. 7.

Přístup od silnice k domu je po chodníku na vlastní parcele č. 631/3 i na parcele č. 635/2, která je jiného vlastníka (LV 460). Šířka vlastní parcely je 1 m - je tedy dostačující pro vstup do domu. Viz příloha - výřez z katastrální mapy.

Silné stránky

- lokalita s původní zástavbou rodinných domů a hezkým zalesněným okolím
- zastávka MHD ve vzdálenosti 35 m

Slabé stránky

- Podle posouzení zvenčí je objekt v průměrném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou
- úpravy byly asi prováděny svépomocí - neodborně
- zahrada za domem (parc.č. 632, část 629/2) je těžko přístupná - nyní jen pomocí provizorní výtahové plošiny

OCENĚNÍ

LV 442 – pozemky

Výpočet hodnoty pozemků

Jedná se o 3 pozemky užívané společně s rodinným domem. Parc.č. **629/2** tvoří zastavěnou plochu pod rodinným domem a část zahrady nad domem, parc.č. **632** tvoří zahradu nad domem. Parc.č. **631/3** tvoří příchod do domu - chodník.

Zahrada je ve vyšší výškové úrovni - nad domem, za domem je kolmá hliněná stěna. Na zahradu je pravděpodobně jen přístup provizorní výtahovou plošinou, která je postavena na ploché střeše přístavby.

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Brno-Jundrov			
Lokalita:	Brno-Jundrov			
Popis:	Pozemky se nacházejí ve městě Brně, v Jundrově, v zahrádkářské kolonii a jsou přístupné jak z ulice Dubová, tak od řeky Svratky po zpevněných komunikacích. Jsou mírně svažité . Nachází se zde již delší dobu nevyužívaný rekreační objekt, který je v zanedbaném stavu - určen k odstranění.			
				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
23 092 010	6 611	3 492.97	1.00	3 492.97

Název:

Brno-Komárov, ul. Lomená

Lokalita:

Brno-Komárov, ul. Lomená

Popis:

Pozemek je rovinatý, lichoběžníkového tvaru. Nejsou na něm postavené žádné stavby. Na západní straně pozemek sousedí s travnatým pásem veřejné zeleně podél komunikací (ul. Lomená), ve kterém probíhají hlavní řady inženýrských sítí. (vodovod, el.NN). V jihozápadním rohu pozemku je postavena el. rozvodná skříň.



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 630 000	800	4 537,50	1,00	4 537,50

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V cenové mapě č. 10 platné do 31.8.2017 se pozemek nacházel v lokalitě s jednotkovou cenou 2170 Kč/m², k datu ocenění dochází ke stálému růstu cen, meziroční nárůst je přibližně ve výši 10 %.

Ceny stavebních pozemků pro bydlení (realizované prodeje z archivu znalce) se ve srovnatelných lokalitách pohybují v rozmezí 3493 - 4358 Kč/m². Vzhledem ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a využití (pozemek zastavěný domem a obtížně přístupná zahrada) stanovují jednotkovou cenu 3000 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	629/2	132	3 000,00	396 000
zahrada	631/3	9	3 000,00	27 000
zahrada	632	177	3 000,00	531 000
Celková výměra pozemků		318	Celkem	954 000

LV 653 - Rodinný dům č.p. 496

Výpočet věcné hodnoty stavby

Užitná plocha domu je vypočítána ze zastavěné plochy 1.NP jednotlivých podlaží násobených koeficientem.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název				Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP				44,76 m ²	2,80 m
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha		
1.NP	44,76 m ²	0,80	35,81 m²		
2.NP				43,86 m ²	3,00 m
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha		
2.NP	43,86 m ²	0,80	35,09 m²		
Podkroví				36,12 m ²	2,60 m
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha		
Podkroví	36,12 m ²	0,50	18,06 m²		
Užitná plocha celkem				88,96 m²	

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.NP	(5,6*6,45+1,2*7,2)*(2,80)	125,33 m ³
2.NP	(5,6*6,45+1,2*6,45)*(3,00)	131,58 m ³
Podkroví	(5,6*6,45)*(2,60*0,5)	46,96 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		303,86 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy izolované
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm
3. Stropy	rovné a šikmé
4. Střecha	krov dřevěný, střecha pultová
5. Krytina	asfaltové pásy, pozinkovaný plech
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné hladké
8. Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé omítky
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady- kuchyň, koupelna
11. Schody	betonové
12. Dveře	hladké plné dveře
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Podlahy obytných místností	koberec
15. Podlahy ostatních místností	PVC, keram. dlažba
16. Vytápění	ústřední topení - el. kotel, kamna TP
17. Elektroinstalace	světelná
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	ocelové trubky, studená i teplá voda
20. Zdroj teplé vody	el. bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	el. sporák
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	124 584	124 584	8,85
2. Zdivo	21,20	322 096	322 096	22,88
3. Stropy	7,90	120 026	120 026	8,52
4. Střecha	7,30	110 910	110 910	7,88
5. Krytina	3,40	51 657	51 657	3,67
6. Klempířské konstrukce	0,90	13 674	13 674	0,97
7. Vnitřní omítky	5,80	88 121	88 121	6,26
8. Fasádní omítky	2,80	42 541	42 541	3,02
9. Vnější obklady	0,50	7 597	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	34 944	34 944	2,48
11. Schody	1,00	15 193	15 193	1,08
12. Dveře	3,20	48 618	48 618	3,45
13. Okna	5,20	79 005	79 005	5,61
14. Podlahy obytných místností	2,20	33 425	33 425	2,37
15. Podlahy ostatních místností	1,00	15 193	15 193	1,08
16. Vytápění	5,20	79 005	79 005	5,61
17. Elektroinstalace	4,30	65 331	30 000	2,13
18. Bleskosvod	0,60	9 116	0	0,00
19. Rozvod vody	3,20	48 618	48 618	3,45

20. Zdroj teplé vody	1,90	28 867	28 867	2,05
21. Instalace plynu	0,50	7 597	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	47 099	47 099	3,35
23. Vybavení kuchyně	0,50	7 597	7 597	0,54
24. Vnitřní vybavení	4,10	62 292	62 292	4,42
25. Záchod	0,30	4 558	4 558	0,32
26. Ostatní	3,40	51 657	0	0,00
Upravená reprodukční cena			1 408 023 Kč	
Množství			303,86 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			4 634 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	45
Užitná plocha (UP)	[m ²]	89
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	303,86
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	4 634
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 634
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 408 106
Stáří	roků	68
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	704 053

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název		Popis			
Parcelní číslo	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
sklad	INP, pultová střecha, částečně zděný				
629/2	15 m2	5 000 Kč/m2	75 000 Kč	60 %	30 000 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem					30 000 Kč

Rekapitulace ocenění věcné hodnoty staveb

Věcná hodnota – RD č.p. 496	[Kč]	704 053
Vedlejší stavba - sklad	[Kč]	30 000
Stavby celkem	[Kč]	734 053

Výpočet porovnávací hodnoty

V tomto případě je provedeno porovnání s podobnými **rodinnými domy s pozemky** v obdobných lokalitách v městě Brně z realizovaných prodejů v archivu znalce. Pozemky (LV 442) užívané spolu s rodinným domem (LV 653) jsou na jiném listu vlastnictví a povinný vlastní různé podíly na těchto nemovitostech. Proto je nejdříve stanovena obvyklá cena domu s pozemky, od které je **následně odečtena porovnávací cena pozemků**. Cena pozemků je stanovena samostatně.

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	88,96 m ²
Obestavěný prostor:	303,86 m ³
Zastavěná plocha:	44,76 m ²
Plocha pozemku:	318,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Brno-Starý Lískovec, M. Ševčíka			
Lokalita:	Brno-Starý Lískovec, M. Ševčíka			
Popis:	RD 1+1, 3+1, podlaží 1PP+2NP, asi r. 1935. Asi r. 2007 - modernizace vybavení a výměna všech prvků krátkodobé životnosti(sítí el., ZTI, plast.oken, podlah lamino, vnitřních omítek a vybavení soc.zázemí a kuchyní). Společné měření elektro, vody, plynu a společné ÚT s kotlem na ZP. Terasa.			
Pozemek:	114,00 m ²			
Užitná plocha:	139,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 11/2017	1,00			
K2 Velikosti objektu - větší	1,02			
K3 Poloha - méně výhodná	1,02			
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95			
K5 Celkový stav - lepší	0,97			
K6 Vliv pozemku - malý pozemek, ale lepší	1,02			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - výhodnější nemovitost	1,03			
				
				
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 800 000	139,00	27 338	1,01	27 536

Název:	Brno-Židenice, Jamborova			
Lokalita:	Brno-Židenice, Jamborova			
Popis:	RD 4+1, 2NP, z r. 1900, rekonstrukce r. 1970. Vytápění ústřední s kotlem na zemní plyn v koupelně, kotlem i ohřev vody. Koupelna: vana a umývadlo, kombi mísa WC. Okna jsou dřevěná špaletová. Podlahy z PVC a keramické dlažby. Velké morální opotřebení. Zděný sklad, přístřešek.			
Pozemek:	531,00 m ²			
Užitná plocha:	110,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 01/2017	1,00
K2 Velikosti objektu - mírně větší	1,01
K3 Poloha - méně výhodná	1,01
K4 Provedení a vybavení - horší	1,09
K5 Celkový stav - horší	1,09
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost	1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 426 625	110,00	31 151	1,19	36 999

Název: Brno-Líšeň, Nešverova**Lokalita:** Brno-Líšeň, Nešverova

Popis: RD 4+1, 1PP+2NP. Z r. 1926- 1.NP, 1980 - 2.NP + rekonstrukce. Vybavení z 80. let. Fasáda chybí, okna dřevěná zdvojená, vytápění ústřední s kotlem na zemní plyn, TUV pomocí plynové karmy, podlahy palubky, koberce, keramická dlažba, plechová vana, WC. Vedlejší stavba zděná.

Pozemek: 183,00 m²**Užitná plocha:** 103,96 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 12/2017	1,00
K2 Velikosti objektu - mírně větší	1,01
K3 Poloha - méně výhodná	1,02
K4 Provedení a vybavení - horší	1,04
K5 Celkový stav - horší	1,03
K6 Vliv pozemku - menší	1,01
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost	1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 400 000	103,96	32 705	1,11	36 453

Název: Brno-Černovice, Jiránkova**Lokalita:** Brno-Černovice, Jiránkova

Popis: RD 3+1, 1PP+2NP. Z r. 1950, r. 2001 - celková rekonstrukce - vše kromě obvodových stěn a suterénu, veškeré instalace. V suterénu je patrná vlhkost. Dřevěná eurookna s bezpečnostní folií, podlahy dlažba a parkety, vytápění ústřední- plynový kotel.

Pozemek:	139,00 m ²
Užitná plocha:	156,04 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 08/2017	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	1,04
K3 Poloha - méně výhodná	1,02
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,86
K5 Celkový stav - lepší	0,88
K6 Vliv pozemku - menší	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - výhodnější nemovitost	0,97



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 100 000	156,04	39 093	0,79	31 052

Minimální jednotková porovnávací cena	27 536 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	33 010 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	36 999 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy		
Jednotková cena oceňované nemovité věci	Kč/m²	33 010
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	m ²	89
Porovnávací cena	Kč	2 936 570
Odpočet ceny pozemku	Kč	- 954 000
Porovnávací cena RD	Kč	1 982 570
Porovnávací cena RD – zaokrouhleno	Kč	1 983 000

Práva a závady

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

Na výpisu z katastru nemovitostí LV 442 a LV 653 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

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

REKAPITULACE OCENĚNÍ

LV 442 - Pozemky parc.č. 629/2, 631/3, 632

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	954 000 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	954 000 Kč
Ideální 1/3 z obvyklé ceny	318 000 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3	223 000 Kč

Obvyklá cena – slovy: devětsetpadesátčtyřtisícekorunčeských

Obvyklá cena id. 1/3 - slovy: dvěstědvacetřtisícekorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 (tj. 318 000 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,7 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

LV 653 – Rodinný dům č.p. 496 vč. příslušenství, bez pozemků

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	734 053 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 983 000 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	1 950 000 Kč
Ideální 1/6 z obvyklé ceny	325 000 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6	195 000 Kč

Obvyklá cena – slovy: jedenmiliondevětsetpadesáttisícekorunčeských

Obvyklá cena id. 1/6 - slovy: jednostodevadesátpěttisícekorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 (tj. 325 000 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,6 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

Celkem

Způsob ocenění	Cena
Obvyklá (tržní) cena – LV 442 - pozemky – id. 1/3	223 000 Kč
Obvyklá (tržní) cena – LV 653 - rodinný dům bez pozemků – id. 1/6	195 000 Kč
Celkem obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	418 000 Kč

Celkem - slovy: čtyřistaosmnácttisícekorunčeských

V Brně 16.3.2018

Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu

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 byl zapsán pod poř. č. 211-019/2018 znaleckého deníku.
--------------------------	---

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 442	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 653	3
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 14.3.2018	1
Mapa oblasti	1
Doporučené dopisy	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2017 12:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 406/15 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610313 Kohoutovice

List vlastnictví: 442

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Veselá Alena, Mutěnická 4139/13, Židenice, 62800 Brno	685126/0196	1/3
Veselá Marie, č.p. 21, 67502 Koněšín	825414/4668	1/3
Veselý Martin, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno	860707/9250	1/3

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
629/2	132	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Kohoutovice, č.p. 496, rod.dům, LV 653				
631/3	9	zahrada		zemědělský půdní fond
632	177	zahrada		zemědělský půdní fond

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

Veselý Martin, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 860707/9250

Z-13137/2016-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 006 EX-406/2015 -52 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 13.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 13.10.2016. Zápis proveden dne 18.10.2016; uloženo na prac. Brno-město

Z-13137/2016-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu id. 1/3

Veselý Martin, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 860707/9250

Parcela: 629/2 Z-13136/2016-702
Parcela: 631/3 Z-13136/2016-702
Parcela: 632 Z-13136/2016-702

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 006 EX-406/2015 -53 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 13.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 13.10.2016. Zápis proveden dne 19.10.2016; uloženo na prac. Brno-město

Z-13136/2016-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 006 EX-406/2015 -53 ze dne 13.10.2016. Právní moc ke dni 24.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 24.10.2016. Zápis proveden dne 27.10.2016; uloženo na prac. Brno-město

Z-13568/2016-702

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2017 12:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610313 Kohoutovice

List vlastnictví: 442

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

proveden dne 27.09.2017; uloženo na prac. Brno-město

Z-11934/2017-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu id. 1/3

Veselý Martin, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 860707/9250

Parcela: 629/2

Z-11936/2017-702

Parcela: 631/3

Z-11936/2017-702

Parcela: 632

Z-11936/2017-702

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 030 EX-14822/2017 -17 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 25.09.2017. Právní účinky zápisu ke dni 25.09.2017. Zápis proveden dne 27.09.2017; uloženo na prac. Brno-město

Z-11936/2017-702

D	Jiné zápisy - Bez zápisu
---	--------------------------

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví 58D-1031/2015 -151 Městský soud v Brně ze dne 05.08.2016.
Právní moc ke dni 26.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 30.08.2016. Zápis proveden dne 12.10.2016.

V-19759/2016-702

Pro: Veselý Martin, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno

RČ/IČO: 860707/9250

Veselá Alena, Mutěnická 4139/13, Židenice, 62800 Brno

685126/0196

Veselá Marie, č.p. 21, 67502 Koněšín

825414/4668

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
631/3	23716	9
632	23716	177

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-město, kód: 702.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 05.12.2017 13:08:14

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

strana 7

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2017 12:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 406/15 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610313 Kohoutovice

List vlastnictví: 653

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Veselá Alena, Merhautova 1055/198, Černá Pole, 61300 Brno	455222/422	1/2
Veselá Alena, Mutěnická 4139/13, Židenice, 62800 Brno	685126/0196	1/6
Veselá Marie, Č.p. 21, 67502 Koněšín	825414/4668	1/6
Veselý Martin, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno	860707/9250	1/6

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovv

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Kohoutovice, č.p. 496 rod.dům 629/2, LV 442

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

Veselý Martin, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 860707/9250

Z-13137/2016-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 006 EX-406/2015 -52 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 13.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 13.10.2016. Zápis proveden dne 18.10.2016; uloženo na prac. Brno-město

Z-13137/2016-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu id. 1/6

Veselý Martin, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
 BČ/IČO: 860707/9250

Stavba: Kohoutovice, č.p. 496 Z-13136/2016-702

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 006 EX-406/2015 -53 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 13.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 13.10.2016. Zápis proveden dne 19.10.2016; uloženo na prac. Brno-město

Z-13136/2016-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 006 EX-406/2015-53 ze dne 13.10.2016. Právní moc ke dni 24.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 24.10.2016. Zápis proveden dne 27.10.2016; uloženo na prac. Brno-město

Z-13568/2016-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu id. 1/6

Veselý Martin, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 860707/9250

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2017 12:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610313 Kohoutovice

List vlastnictví: 653

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

RČ/IČO: 860707/9250

Z-2462/2017-746

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou, Mgr. Zdeněk Raček 179 EX-701/2017 -9 ze dne 26.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 26.06.2017. Zápis proveden dne 28.06.2017; uloženo na prac. Velké Meziříčí

Z-2462/2017-746

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu id. 1/6

Veselý Martin, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 860707/9250

Stavba: Kohoutovice, č.p. 496 Z-8284/2017-702

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 179 EX-701/2017 -11 Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou ze dne 26.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 26.06.2017. Zápis proveden dne 29.06.2017; uloženo na prac. Brno-město

Z-8284/2017-702

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky
41/104, Brno 603 00

Veselý Martin, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 860707/9250

Z-11934/2017-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-14822/2017 -7 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 22.09.2017. Právní účinky zápisu ke dni 25.09.2017. Zápis proveden dne 27.09.2017; uloženo na prac. Brno-město

Z-11934/2017-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu id. 1/6

Veselý Martin, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
BČ/IČO: 860707/9250

Stavba: Kohoutovice, č.p. 496 Z-11935/2017-702

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 030 EX-14822/2017 -16 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 25.09.2017. Právní účinky zápisu ke dni 25.09.2017. Zápis proveden dne 27.09.2017; uloženo na prac. Brno-město

Z-11935/2017-702

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

- o Kolaudační rozhodnutí 2810/1981 potvrzení ONV Brno I.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2017 12:55:02

Obec: 582786 Brno

List vlastnictví: 653

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

	POLVZ:147/1981	Z-1200147/1981-702
Pro: Veselá Alena, Merhautova 1055/198, Černá Pole, 61300 Brno		RČ/IČO: 455222/422
o Souhlasné prohlášení o vypořádání SJM ze zákona ze dne 07.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 30.08.2016. Zápis proveden dne 12.10.2016.		V-19759/2016-702
Pro: Veselá Alena, Merhautova 1055/198, Černá Pole, 61300 Brno		RČ/IČO: 455222/422
o Souhlasné prohlášení o vypořádání SJM ze zákona ze dne 08.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 30.08.2016. Zápis proveden dne 12.10.2016.		V-19759/2016-702
Pro: Veselá Alena, Merhautova 1055/198, Černá Pole, 61300 Brno		RČ/IČO: 455222/422
o Souhlasné prohlášení o vypořádání SJM ze zákona ze dne 26.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 30.08.2016. Zápis proveden dne 12.10.2016.		V-19759/2016-702
Pro: Veselá Alena, Merhautova 1055/198, Černá Pole, 61300 Brno		RČ/IČO: 455222/422
o Usnesení soudu o dědictví 58D-1031/2015 -151 Městský soud v Brně ze dne 05.08.2016. Právní moc ke dni 26.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 30.08.2016. Zápis proveden dne 12.10.2016.		V-19759/2016-702
Pro: Veselá Alena, Mutěnická 4139/13, Židenice, 62800 Brno		RČ/IČO: 685126/0196
Veselá Marie, č.p. 21, 67502 Koněšín		825414/4668
Veselý Martin, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno		860707/9250

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 Brno-město, kód: 702.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

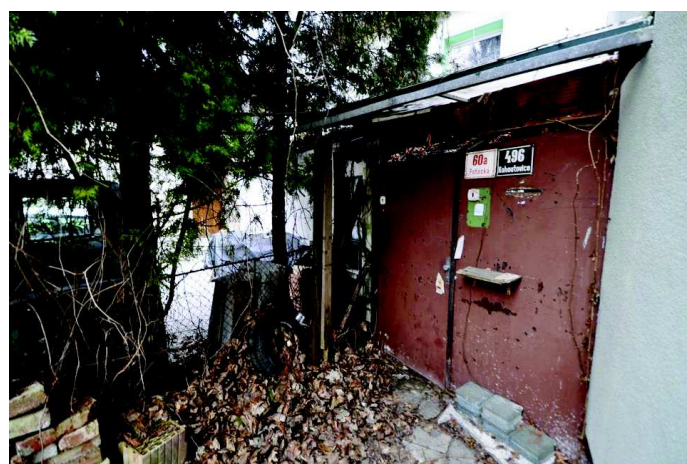
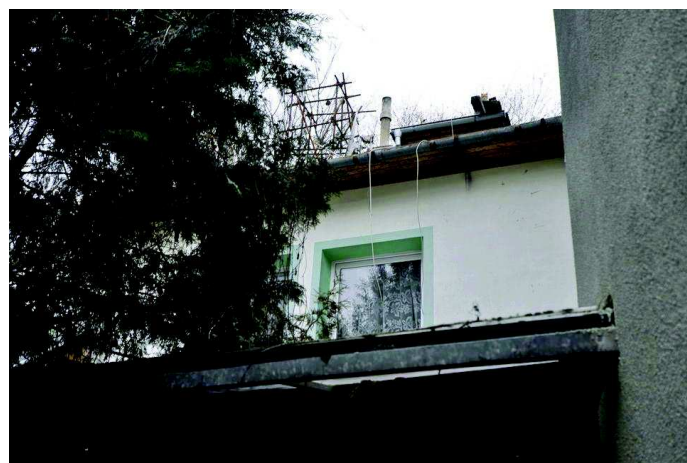
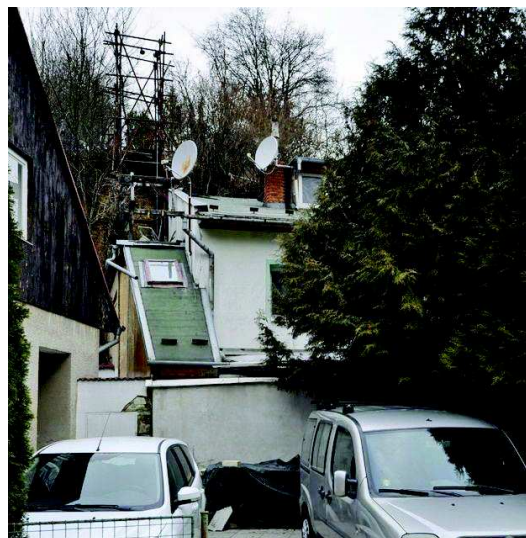
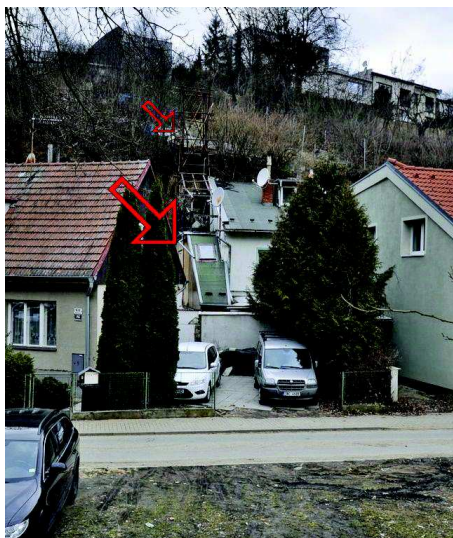
Vyhotoveno: 05.12.2017 13:08:14

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

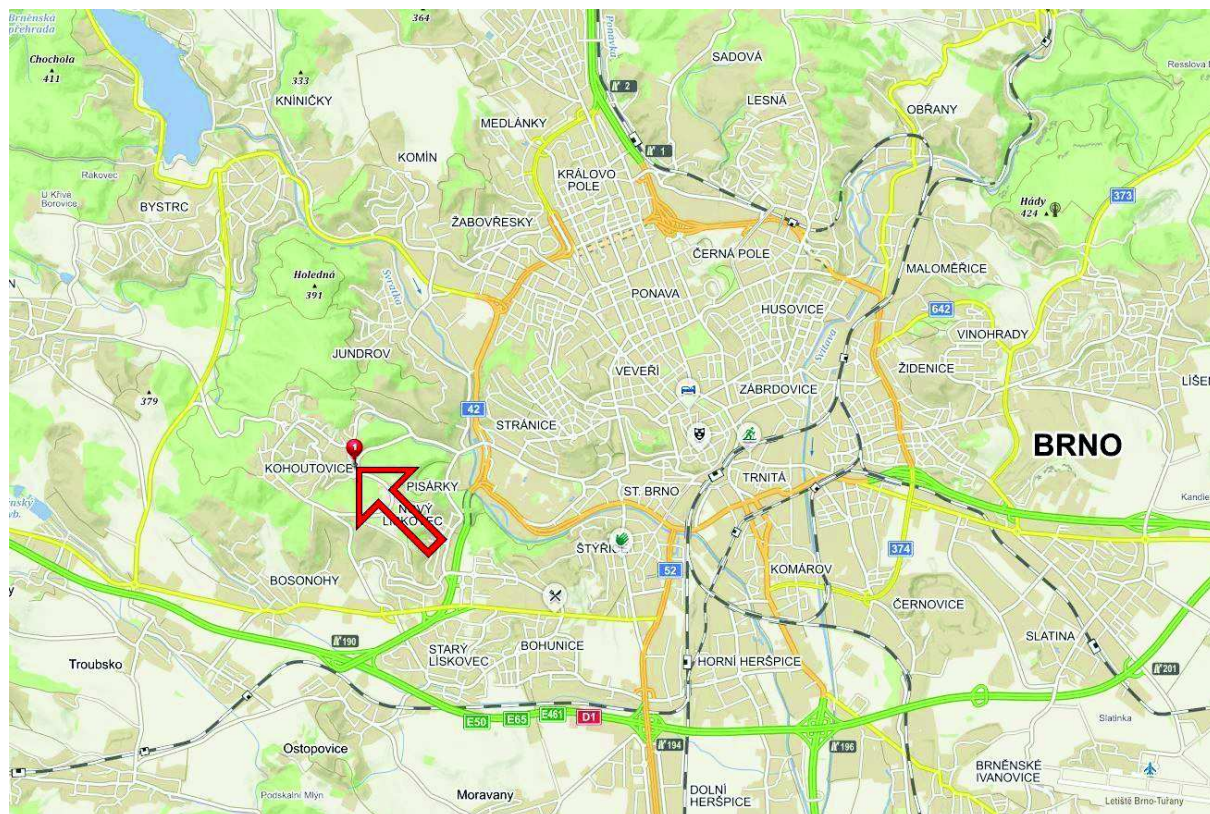
[illegible]

- 19 -

Fotodokumentace



Mapa oblasti



Doporučené dopisy

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

612 00 BRNO 12
 RR475720695CZ
 23.11.16 279 613 0,008kg
 ČESKÁ REPUBLIKA
 38.00

25. 11. 2016

paní
 Alena Veselá
 Obilní trh 2
 BRNO

612 00 Brno 12
 RR 47572069 5 CZ

60200

Místo pro podání nálepk
 Odesílatel: 612 00 BRNO 12
 Cena poštovní služby

R 612 00 Brno 12
 Doporučené
 Recommended
 6
 Česká pošta
 RR 47572065 6 CZ

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

23.11.16 279 398 0,010kg
 ČESKÁ REPUBLIKA
 61.00

**DOPORUČENÉ
 DO VLASTNÍCH RUKOU JEN ADRESÁTOVI**

Zásilka
 uložena dne

Otisk denního razítka
 a podpis vydávajícího 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: pan
 Martin Veselý
 HřSOVA 165/5
 BRNO
 60280

25. 11. 2016

ZPĚT

Potvrzuji převzetí této zásilky dne..... podpis.....