

## **ZNALECKÝ POSUDEK**

### **č. 121-106/2017**

o ceně nemovitých věcí  
v katastrálním území Lelekovice, obec Lelekovice, okres Brno-venkov, pozemku parc. č.  
1398/52 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 533 a pozemku parc. č. 1398/20  
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 nemovitostí povinného  
v rámci exekuce č.j. 006 EX 779/16

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

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

**Použitý oceňovací předpis:** Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.  
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o  
oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,  
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:** 28. srpna 2017

Tento posudek obsahuje 22 stran včetně příloh a předává se ve 2 vyhotoveních.

## 0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 779/16-131 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitostí ve vlastnictví povinného Vlastimíra Dlouhého. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 10. srpna 2017.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitosti 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 č. 1291** vyhotovený dne 07.04.2017 pro k.ú. Lelekovice

A: Vlastník:

Růžička Rastislav Ing., U Vápenice 533/51, 66431

B: Nemovitosti: Parcela: **1398/52** - 338 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba č.p. 533, rodinný dům LV 1291

**1398/20** - 1615 m<sup>2</sup> orná půda

C: Omezení vlastnického práva:

Věcné břemeno užívání

Nařízení exekuce

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce

Zástavní právo exekutorské

Podrobnosti viz. příloha posudku.

#### 1.1.2 Podklady

- projektová dokumentace poskytnutá Exekučním úřadem Brno, vyhotovená Ing. Miroslavem Škodou 07/2003, společností IB Structure
- kopie kolaudačního rozhodnutí poskytnutá MÚ Kuřim ze dne 23.01.2007

#### 1.1.3 Výřez z katastrální mapy

Výřezy z katastrální mapy pro k.ú. Lelekovice z <http://nahlizenidokn.cuzk>

#### 1.1.4 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 10. srpna 2017. Za účasti povinného pana Rastislava Růžičky.

#### 1.1.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 443/2016 Sb.**, k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- **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. – v plném znění profesního oboru stavebnictví a nemovitosti Morava, 2013. ([www.azoposn.cz](http://www.azoposn.cz))

#### 1.1.6 Výpočetní programy

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

### 1.1.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitostí.

- **Realitní internetové stránky:** Pro porovnání nemovitosti byly použity nabízené prodeje nemovitostí podobného typu na internetových stránkách [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz).

## 1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující objekty:

- Pozemek parc. číslo 1398/52 zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 533
- Pozemek parc. č. 323/54 orná půda

Nemovitost se nachází v okrese Brno-venkov, v obci Lelekovice, k.ú. Lelekovice, číslo popisné 533. RD se nachází v severní části Lelekovic ve slepé ulici obklopené lesy. Příjezd k nemovitosti je po zpevněné komunikaci veřejně užívané ve vlastnictví obce. Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně novými samostatně stojícími rodinnými domy.

### 1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

|                              |                                                      |
|------------------------------|------------------------------------------------------|
| Status obce:                 | Obec                                                 |
| Počet obyvatel:              | 1842                                                 |
| Poloha obce:                 | Obec Lelekovice leží cca 5 km severně od města Brna. |
| Obecní úřad:                 | Ano                                                  |
| Poštovní úřad:               | Ano                                                  |
| Školy:                       | MŠ, ZŠ                                               |
| Obchod potravinami a služby: | Základní nabídka                                     |
| Občanská vybavenost:         | Sportovní areál, knihovna, hotel, dvě restaurace     |
| Poptávka nemovitostí:        | Poptávka je v rovnováze s nabídkou.                  |

### 1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

|                                                                |                                          |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Poloha k centru:                                               | U severního okraje obce                  |
| Dopravní podmínky:                                             | Příjezd po zpevněné vedlejší komunikaci  |
| Konfigurace terénu:                                            | členitý, vlastní pozemek rovinný         |
| Převládající zástavba:                                         | Novostavby                               |
| Parkovací možnosti:                                            | Vlastní garáže                           |
| Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu: | Elektro, vodovod, kanalizace, zemní plyn |

### 1.2.3 Vlastní nemovitost

|                                 |                                                  |
|---------------------------------|--------------------------------------------------|
| Typ stavby                      | Dům samostatně stojící                           |
| Příslušenství                   | venkovní úpravy, vedlejší stavby                 |
| Dostupnost jednotlivých podlaží | 1.NP- z ulice a ze dvora                         |
| Možnost dalšího rozšíření       | Ne                                               |
| Technická hodnota               | Objekt je ve průměrném stavebně-technickém stavu |

### 1.2.4 Připojení objektu na inženýrské sítě

|                 |                                         |
|-----------------|-----------------------------------------|
| Vodovod:        | Veřejný vodovod                         |
| Kanalizace:     | Kanalizace svedena do veřejné splaškové |
| Elektrická síť: | 220/380 V                               |
| Plyn:           | Ano                                     |
| Telefon:        | Ano                                     |

## 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 Lelekovice, číslo pop. 533. Jde o dům samostatně stojící, podsklepený, s 1 nadzemním podlažím, podkrovím a sedlovou střechou.

Výměry domu a materiálové a konstrukční vybavení domu byly zjištěny při místním šetření.

|                          |                                |
|--------------------------|--------------------------------|
| Objekt                   | Rodinný dům samostatně stojící |
| Půdorys                  | Nepravidelný                   |
| Podsklepení              | Ano                            |
| Počet nadzemních podlaží | 1 NP                           |
| Podkroví                 | Ano                            |
| Základy                  | Základové pasy                 |
| Izolace                  | Ano                            |
| Nosná konstrukce         | Zděná                          |
| Střecha                  | Sedlová                        |
| Krytina                  | Betonová krytina Beta          |
| Klempířské konstrukce    | Poplastované                   |
| Fasádní omítky           | Zateplené                      |
| Vnější obklady           | Není                           |
| Bleskosvod               | Ano                            |

#### 2.2.2 Popis objektu

Dům je samostatně stojící, uliční fasáda je orientována k severu. Dům se nachází v přední části pozemku, z veřejné komunikace k domu vede příjezdová cesta. Za domem se nachází rozlehlá zahrada.

Jižní část zahrady je ve vlastnictví jiných subjektů. Majitel nemovitosti nemá případné budoucí nabytí cizích pozemků právně vyřešeno, jedná se o parcely č. 1398/48 a 1398/32. (viz příloha str. 22)

Vstup do domu je z fasádní strany po schodech do zádveří a vstupní haly, která navazuje na obytné části domu. Rodinný dům je dispozičně řešen jako 7+1, plně podsklepený.

1.PP – zádveří, 3x chodba, 2x sklep, herna, pracovna, tech. místnost, 2x dílna, garáže

1.NP – vstupní hala, obytná hala, kuchyň, pracovna, spíž, jídelna, obývací pokoj, šatna, pokoj, koupelna, WC, zimní zahrada, relaxační místnost

2.NP – galerie, 3x pokoj, 2x šatna, předsíň, 2x koupelna, WC

Před domem je vydlážděná příjezdová cesta, kolem domu jsou zpevněné plochy, za domem je terasa s přístřeškem, posezením a letní kuchyní.

Dům je zděný z tvárnic Porotherm 36, střecha je sedlová, krytina je z betonových tašek, klempířské konstrukce jsou poplastované, venkovní schody jsou betonové pokryté keramickou dlažbou. Okna jsou z Euro profilů, Stropy jsou železobetonové, vnitřní omítky štukové, keramické obklady jsou v koupelně na WC,

Ohřev vody a vytápění zajišťuje el. bojler. Objekt je napojen na elektřinu, veřejný vodovod, plynovod a kanalizaci.

### 2.2.3 Stáří a technický stav objektu

|                        |                                                  |
|------------------------|--------------------------------------------------|
| Užívání od roku        | 2007,                                            |
| Zjištěné závady        | -Vlhké zdivo s 1.PP, špatně provedená izolace    |
| Celkový technický stav | Objekt je v průměrném stavebně-technickém stavu, |

### 2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

Rozměry stavby byly zjištěny z předchozích posudků a ověřeny při místním šetření.

| o | 1.PP               | délka | šířka | výška | ZP             | OP             |
|---|--------------------|-------|-------|-------|----------------|----------------|
|   | Část               | m     | m     | m     | m <sup>2</sup> | m <sup>3</sup> |
|   | Základní část I.   | 9,83  | 7,95  | 2,78  | 78,11          | 217,37         |
|   | Základní část II.  | 14,45 | 6,45  | 2,78  | 93,20          | 259,10         |
|   | Základní část III. | 6,00  | 14,45 | 2,78  | 86,70          | 241,03         |
|   | Základní část IV.  | 1,80  | 3,00  | 2,78  | 5,40           | 15,01          |
|   | <b>Celkem 1.PP</b> |       |       |       | <b>263,41</b>  | <b>732,51</b>  |

| o | 1.NP               | délka | šířka | výška | ZP             | OP             |
|---|--------------------|-------|-------|-------|----------------|----------------|
|   | Část               | m     | m     | m     | m <sup>2</sup> | m <sup>3</sup> |
|   | Základní část I.   | 14,45 | 6,45  | 2,72  | 93,20          | 253,51         |
|   | Základní část II.  | 1,50  | 2,35  | 2,72  | 3,53           | 9,59           |
|   | Základní část III. | 5,55  | 2,75  | 2,72  | 15,26          | 41,51          |
|   | Základní část IV.  | 6,23  | 6,45  | 2,72  | 40,15          | 109,21         |
|   | Základní část V.   | 6,00  | 14,05 | 2,72  | 84,30          | 229,30         |
|   | <b>Celkem 1.NP</b> |       |       |       | <b>236,44</b>  | <b>643,12</b>  |

| Zastřešení                            | délka | šířka | výška | ZP             | OP             |
|---------------------------------------|-------|-------|-------|----------------|----------------|
| Část                                  | m     | m     | m     | m <sup>2</sup> | m <sup>3</sup> |
| 1. část - zastavěná plocha (obdélník) | 0,00  | 0,00  |       | 177,50         |                |
| - výška půdní nadezdívky              |       |       | 1,40  |                | 248,50         |
| - výška hřebene nad nadezdívkou       |       |       | 3,07  |                | 272,20         |
| 2. část - zastavěná plocha (obdélník) | 6,45  | 6,23  |       | 40,15          |                |
| - výška půdní nadezdívky              |       |       | 0,20  |                | 8,03           |
| - výška hřebene nad nadezdívkou       |       |       | 2,80  |                | 56,21          |

|                                       |      |      |      |       |               |
|---------------------------------------|------|------|------|-------|---------------|
| 3. část - zastavěná plocha (obdélník) | 9,83 | 7,50 |      | 73,73 |               |
| - výška půdní nadezdívky              |      |      | 0,43 |       | 31,70         |
| - výška hřebene nad nadezdívkou       |      |      | 0,62 |       | 22,86         |
| <b>Celkem zastřešení</b>              |      |      |      |       | <b>639,50</b> |

| <b>Rekapitulace</b>     | <b>ZP</b>      | <b>OP</b>       |
|-------------------------|----------------|-----------------|
|                         | m <sup>2</sup> | m <sup>3</sup>  |
| 1. podzemní podlaží     | 263,41         | 732,51          |
| 1. nadzemní podlaží     | 236,44         | 643,12          |
| 2. nadzemní podlaží     | 0,00           | 0,00            |
| zastřešení vč. podkroví | 177,50         | 639,50          |
| <b>Celkem</b>           | <b>677,35</b>  | <b>2 015,13</b> |

### Užitná plocha domu

| <b>1. PP</b>    | <b>výměra (m2)</b> | <b>Započitatelná výměra (m2)</b> |
|-----------------|--------------------|----------------------------------|
| Chodba 1        | 12,29              | 12,29                            |
| Chodba 2        | 3,72               | 3,72                             |
| Sklep 3         | 3,99               | 3,99                             |
| Sklep 2         | 8,37               | 8,37                             |
| Herna           | 24,41              | 24,41                            |
| Chodba 2        | 7,25               | 7,25                             |
| Pracovna        | 21,10              | 21,10                            |
| Sklep 1         | 8,10               | 8,10                             |
| Tech. Místnost  | 10,75              | 10,75                            |
| Dílna 2         | 24,14              | 24,14                            |
| Dílna 1         | 27,85              | 27,85                            |
| Garáž           | 51,99              | 51,99                            |
| Zádveří         | 8,61               | 8,61                             |
| <b>Celkem</b>   |                    | <b>112,59</b>                    |
| <b>1. NP</b>    |                    |                                  |
| Vstupní hala    | 12,25              | 12,25                            |
| WC              | 2,75               | 2,75                             |
| Obytná hala     | 36,80              | 36,80                            |
| kuchyně         | 12,88              | 12,88                            |
| pracovna        | 7,35               | 7,35                             |
| spíž            | 3,68               | 3,68                             |
| jídelna         | 21,34              | 21,34                            |
| zimní zahrada   | 13,66              | 13,66                            |
| relax. Místnost | 30,05              | 30,05                            |
| televizní pokoj | 18,54              | 18,54                            |
| šatna           | 7,14               | 7,14                             |
| pokoj pro hosty | 13,65              | 13,65                            |
| koupelna        | 4,74               | 4,74                             |
| <b>Celkem</b>   |                    | <b>184,83</b>                    |
| <b>Podkroví</b> |                    |                                  |
| Galerie         | 20,02              | 0,00                             |
| Dětský pokoj I. | 17,44              | 17,44                            |
| šatna           | 1,63               | 1,63                             |

|                                   |               |               |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| koupelna                          | 6,71          | 6,71          |
| WC                                | 1,07          | 1,07          |
| Dětský pokoj II.                  | 17,41         | 17,41         |
| šatna                             | 1,57          | 1,57          |
| předsín                           | 4,30          | 4,30          |
| koupelna                          | 10,95         | 10,95         |
| ložnice rodičů                    | 18,05         | 18,05         |
| šatna                             | 4,64          | 4,64          |
| <b>Celkem</b>                     |               | <b>83,77</b>  |
| <b>Celkem 1.PP+1.NP+ podkroví</b> | <b>401,21</b> | <b>381,19</b> |

## 2.2.5 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Dům splňuje podmínky § 13 odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb.:

- nadpoloviční část ploch odpovídá požadavkům na trvalé bydlení,
  - objekt nemá více než tři samostatné byty,
  - objekt nemá více než dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví,
- jedná se tedy o rodinný dům. Konstrukce objektu je zděná, jedná se o rodinný dům typu C.

## 2.2.6 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 ABN16                                             |                       |                                |           |  |       |                |     |               |       |              |
| Rekreační chalupa nebo rekr. domek podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.            |                       |                                |           |  |       | typ            | C   |               |       | podsklepený  |
| Střecha                                                                                           |                       |                                |           |  |       |                |     | s podkrovím   |       |              |
| Základní cena dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky                                                   |                       |                                |           |  |       | ZC'            |     | 2 130,00      |       |              |
| Koeficient využití podkroví                                                                       |                       |                                |           |  |       | ppod           |     | 1,120         |       |              |
| Základní cena po 1. úpravě = ZC/ x ppod                                                           |                       |                                |           |  |       | ZC             |     | 2 385,60      |       |              |
| Obestavěný prostor objektu                                                                        |                       |                                |           |  |       | OP             | m³  | 2 015,13      |       |              |
| Koeficient polohový ( příloha č. 20 vyhlášky )                                                    |                       |                                |           |  |       | K <sub>5</sub> | -   | 1,00          |       |              |
| Koeficient změny cen staveb ( příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC )                                 |                       |                                |           |  |       | K <sub>i</sub> | -   | CZ-CC:        | 111   | 2,163        |
| Index trhu ( příloha č. 3 vyhlášky )                                                              |                       |                                |           |  |       | IT             | -   | 1,000         |       |              |
| Index polohy ( příloha č. 3 vyhlášky )                                                            |                       |                                |           |  |       | IP             | -   | 1,000         |       |              |
| Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP                      |                       |                                |           |  |       | pp             | -   | 1,000         |       |              |
| Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené                                                        |                       |                                |           |  |       |                |     | odborný odhad |       |              |
| Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)                               |                       |                                |           |  |       | CK             | Kč  | 200 000,00    |       |              |
| Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC×OP×K <sub>5</sub> ×K <sub>i</sub> )                      |                       |                                |           |  |       | PK             | -   | 0,01923       |       |              |
| Koeficient vybavení stavby                                                                        |                       |                                |           |  |       |                |     |               |       |              |
| Pol.č.                                                                                            | Konstrukce a vybavení |                                | Provedení |  | Stand | Podíl (př.21)  | %   | Pod.č.        | Koef. | Uprav. podíl |
| (1)                                                                                               | (2)                   |                                | (3)       |  | (4)   | (5)            | (6) | (7)           | (8)   | (9)          |
| 1                                                                                                 | Základy               | betonové pasy s izolací        |           |  | S     | 0,05400        | 100 | 0,05400       | 1,00  | 0,05400      |
| 2                                                                                                 | Zdivo                 | cihelné tl. 45 cm              |           |  | S     | 0,23400        | 100 | 0,23400       | 1,00  | 0,23400      |
| 3                                                                                                 | Stropy                | železobetonové                 |           |  | S     | 0,09100        | 100 | 0,09100       | 1,00  | 0,09100      |
| 4                                                                                                 | Střecha               | sklonitá                       |           |  | S     | 0,05400        | 100 | 0,05400       | 1,00  | 0,05400      |
| 5                                                                                                 | Krytina               | betonová                       |           |  | S     | 0,03300        | 100 | 0,03300       | 1,00  | 0,03300      |
| 6                                                                                                 | Klempířské konstrukce | poplastovené                   |           |  | S     | 0,00800        | 100 | 0,00800       | 1,00  | 0,00800      |
| 7                                                                                                 | Vnitřní omítky        | vápenné štukové                |           |  | S     | 0,06100        | 100 | 0,06100       | 1,00  | 0,06100      |
| 8                                                                                                 | Fasádní omítky        | zateplená                      |           |  | N     | 0,02800        | 100 | 0,02800       | 1,54  | 0,04312      |
| 9                                                                                                 | Vnější obklady        | část fasády                    |           |  | N     | 0,00500        | 100 | 0,00500       | 1,54  | 0,00770      |
| 10                                                                                                | Vnitřní obklady       | WC, koupelna, kuchyně, hala    |           |  | N     | 0,02200        | 100 | 0,02200       | 1,54  | 0,03388      |
| 11                                                                                                | Schody                | betonové s keramickým povrchem |           |  | S     | 0,02300        | 100 | 0,02300       | 1,00  | 0,02300      |
| 12                                                                                                | Dveře                 | Dýhované                       |           |  | N     | 0,03200        | 100 | 0,03200       | 1,54  | 0,04928      |



|                                                    |                          |                                                                           |                |                   |     |         |         |                      |
|----------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|-----|---------|---------|----------------------|
| 13                                                 | Okna                     | Europrofily                                                               | N              | 0,05100           | 100 | 0,05100 | 1,54    | 0,07854              |
| 14                                                 | Podlahy obytných místn.  | dřevěné vlysy                                                             | N              | 0,02100           | 100 | 0,02100 | 1,54    | 0,03234              |
| 15                                                 | Podlahy ostatních místn. | keram. Dlažba                                                             | S              | 0,01300           | 100 | 0,01300 | 1,00    | 0,01300              |
| 16                                                 | Vytápění                 | podlahové, kotel na ZP                                                    | N              | 0,05300           | 100 | 0,05300 | 1,54    | 0,08162              |
| 17                                                 | Elektroinstalace         | 220/380V, jističe                                                         | S              | 0,04200           | 100 | 0,04200 | 1,00    | 0,04200              |
| 18                                                 | Bleskosvod               | instalován                                                                | S              | 0,00600           | 100 | 0,00600 | 1,00    | 0,00600              |
| 19                                                 | Rozvod vody              | rozvod studené a teplé vody                                               | S              | 0,02900           | 100 | 0,02900 | 1,00    | 0,02900              |
| 20                                                 | Zdroj teplé vody         | kombinovaný s kotlem                                                      | S              | 0,01700           | 100 | 0,01700 | 1,00    | 0,01700              |
| 21                                                 | Instalace plynu          | zemní plyn                                                                | S              | 0,00500           | 100 | 0,00500 | 1,00    | 0,00500              |
| 22                                                 | Kanalizace               | veřejná                                                                   | S              | 0,02700           | 100 | 0,02700 | 1,00    | 0,02700              |
| 23                                                 | Vybavení kuchyní         | sklokeramická deska, vestavěné spotřebiče                                 | N              | 0,00500           | 100 | 0,00500 | 1,54    | 0,00770              |
| 24                                                 | Vnitřní vybavení         | vany, sprchové kouty                                                      | N              | 0,04300           | 100 | 0,04300 | 1,54    | 0,06622              |
| 25                                                 | Záchod                   | závěsné, bidety                                                           | N              | 0,00300           | 100 | 0,00300 | 1,54    | 0,00462              |
| 26                                                 | Ostatní                  | krbová kamna, digestoř, vestavěné skříň, telefon, domofon, centr. Vysavač | N              | 0,04000           | 100 | 0,04000 | 1,54    | 0,06160              |
| 27                                                 | Konstrukce neuvedené     | vybevení domácí sauny                                                     |                | 0,01923           | 100 | 0,01923 | 1,00    | 0,01923              |
|                                                    |                          | Celkem                                                                    |                |                   |     |         | 1,01923 | 1,18285              |
| Koeficient vybavení                                |                          | ( z výpočtu výše )                                                        | K <sub>4</sub> | -                 |     |         |         | 1,18285              |
| Zákl. cena upravená                                |                          | ZC × K <sub>4</sub> × K <sub>5</sub> × K <sub>i</sub>                     |                | Kč/m <sup>3</sup> |     |         |         | 6 103,57             |
| Rok odhadu                                         |                          |                                                                           |                |                   |     |         |         | 2017                 |
| Rok pořízení                                       |                          |                                                                           |                |                   |     |         |         | 2007                 |
| Stáří                                              |                          |                                                                           | S              | roků              |     |         |         | 10                   |
| Způsob výpočtu opotřebení                          |                          | ( lineárně / analyticky )                                                 |                |                   |     |         |         | lineárně             |
| Celková předpokládaná životnost                    |                          |                                                                           | Z              | roků              |     |         |         | 100                  |
| Opotřebení                                         |                          |                                                                           | O              | %                 |     |         |         | 10,00                |
| Výchozí cena                                       |                          |                                                                           | CN             | Kč                |     |         |         | 12 299 487,01        |
| Stupeň dokončení stavby                            |                          |                                                                           | D              | %                 |     |         |         | 100,00               |
| Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby |                          |                                                                           | CND            | Kč                |     |         |         | 12 299 487,01        |
| Odpočet na opotřebení                              |                          | 10,00 %                                                                   | O              | Kč                |     |         |         | -1 229 948,70        |
| <b>Cena ke dni odhadu</b>                          |                          |                                                                           | <b>CS</b>      | <b>Kč</b>         |     |         |         | <b>11 069 538,31</b> |

## 2.4 Vedlejší stavby, venkovní úpravy

Venkovní úpravy jsou oceněny zjednodušeným způsobem (Oplocení pozemku, zpevněné plochy, terasa, letní kuchyně).

| Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky, platné od 1.1.2013                 |               |                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------|
| Vypočteno oceňovacím programem ABN14                                                                                     |               |                    |
| Hlavní objekt                                                                                                            |               | <b>Rodinný dům</b> |
| Cena                                                                                                                     |               | <b>bez pp</b>      |
| Hlavní stavba                                                                                                            | Kč            | 11 069 538,31      |
| Vedlejší stavby tvořící příslušenství                                                                                    | Kč            | 0,00               |
| Garáže tvořící příslušenství                                                                                             | Kč            | 0,00               |
| Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem                                                                              | Kč            | 11 069 538,31      |
| 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 a vedlejších staveb ve vztahu k ceně budov                           | 3,5 % až 10 % | 8,0 %              |
| <b>Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem</b>                                                                      | <b>Kč</b>     | <b>885 563,06</b>  |

## 2.5 Pozemky stavební

Pozemek se nachází v severní části obce Lelekovice ve slepé ulici. Okolní terén je členitý, vlastní pozemek pak méně svažité směrem k severu a obklopen lesy.

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na internetových stránkách [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) – 08/20017.

### Porovnávání nemovitosti – stavební pozemky:

#### Prodej stavebního pozemku 1 055 m<sup>2</sup> Lelekovice, okres Brno-venkov

**6 200 000 Kč (5 877 Kč za m<sup>2</sup>)**

Nabízím k prodeji jeden z posledních stavebních pozemků v lukrativní obci Lelekovice nedaleko Brna. Pozemek má téměř obdélníkový tvar. Šířka cca 20 m a délka cca 52,8 m. Veškeré IS na hranici pozemku bez přípojek. Doporučuji prohlídku a následnou koupi vzhledem k poloze pozemku. Jsem schopen zajistit financování pomocí profesionálního hypotečního partnera.

**Cena za m<sup>2</sup>: 5877 Kč za m<sup>2</sup>**

Datum aktualizace: 28.07.2017

Plocha pozemku: 1 055 m<sup>2</sup>



#### Prodej stavebního pozemku 8 655 m<sup>2</sup> Česká, okres Brno-venkov

**18 000 000 Kč (2 080 Kč za m<sup>2</sup>)**

Nabízím k prodeji lukrativní pozemek v obci Česká. Veškeré IS na pozemku. Na něm stojí stavba k demolici. Dle stavebního úřadu v Kuřimi je tento pozemek určen k výstavbě rodinných domů, s minimální plochou na jeden dům 500 m<sup>2</sup>, tzn. cca 14 rodinných domů. Majitel pozemek nabízí pouze jako celek.

**Cena za m<sup>2</sup>: 2 080 Kč za m<sup>2</sup>**

Datum aktualizace: 03.08.2017

Plocha pozemku: 8655 m<sup>2</sup>



Na základě nabídek **stavebních pozemků** pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 2 000 – 6 000 Kč/m<sup>2</sup>, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu stavebního pozemku na **4 000 Kč/m<sup>2</sup>**.

| Parcela číslo         | Druh pozemku               | Umístění                               | Výměra m <sup>2</sup> | ZC Kč/m <sup>2</sup> | Cena Kč             |
|-----------------------|----------------------------|----------------------------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|
| 1398/52               | zastavěná plocha a nádvoří | plocha pod rodinným domem a kolem domu | 1 000                 | 4 000,00             | 4 000 000,00        |
| 1398/20               | orná půda                  | za domem                               | 953                   | 2 000,00             | 1 906 000,00        |
| <b>Celkem parcely</b> |                            |                                        | <b>1 953</b>          |                      | <b>5 906 000,00</b> |

## 2.6 Rekapitulace ocenění časovou cenou

|                                                | Současný stav           |
|------------------------------------------------|-------------------------|
|                                                | Po odpočtu opotřebení   |
| Objekt                                         | Cena současný stav (Kč) |
| Rodinný dům č.p. 99                            | 11 069 538,31           |
| Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem | 885 563,06              |
| <i>Stavby celkem</i>                           | <i>11 955 101,37</i>    |
| <i>Pozemky :</i>                               |                         |
| 1398/52                                        | 4 000 000,00            |
| 1398/20                                        | 1 906 000,00            |
| <i>Pozemky celkem</i>                          | <i>5 906 000,00</i>     |
| Celkem                                         | 17 861 101,37           |
| <b>Celkem po zaokrouhlení</b>                  | <b>17 861 100,00</b>    |

## 3. Posudek II - ocenění

### 3.1. cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

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

Je provedeno porovnání s podobnými objekty v obdobných lokalitách u kterých byl realizován prodej a případně nemovitosti z realitní inzerce na [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) – 08/2017.

### 3.2 Cenové porovnání

#### Porovnáváné objekty – realizovaný prodej:

|                     |                                                                                                                         |                                    |           |                     |         |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------|---------------------|---------|
| Lokalita            | Brno, Žebětín, Ostrovačická                                                                                             |                                    |           |                     |         |
| Podlaží             | 1PP/2NP                                                                                                                 |                                    | Typ       | 6+kk s dvojgaráží   |         |
| Tech. stav          | 2011 novostavba                                                                                                         |                                    |           |                     |         |
| Vybavení            | Nadstandard – ÚT elektřina, podl. vytápění, okna hliníková, krb, centr. vysavač, klimatizace, zab. zař. kamerový systém |                                    |           |                     |         |
| Zastav. pl. RD (m²) | 202,0                                                                                                                   | Podl. plocha celková (m²)          | 315       | Obest. prostor (m³) | 1252,0  |
| Pozemek (m²)        | 1619                                                                                                                    | Napojení na síť                    | Voda, el. |                     |         |
| Příslušenství       | Krytý vytápěný bazén 5*10, zavlažování a osvětlení zahrady.                                                             |                                    |           |                     |         |
| Kupní cena (Kč)     | 16 800 000                                                                                                              | cena za m² celk. podl. plochy (Kč) | 53 334    | Datum prodeje       | 07/2017 |
| Poznámka            |                                                                                                                         |                                    |           | Zdroj KC            | KS      |



|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |     |     |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|
| Lokalita   | Brno, Ivanovice, ul. Pokorova                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |     |
| Podlaží    | 1.PP/2.NP/Podkroví                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Typ | 7+2 |
| Tech. stav | Rodinný dům je odhadem přes 12 roků starý. Modernizace RD byla v roce 2016-okna s trojskly, krytina, nový krov.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |     |     |
| Vybavení   | Rodinný dům je vytápěn ÚT na plyn, podlahové teplovodní vytápění+radiátory +krb na tuhá paliva.<br>Dispozice RD:<br>1.PP: schodiště, sklep<br>1.NP: vstupní zádveří (vestavěná skříň, ker. dlažba), hala (ker. dlažba), schodiště, kotelna (akumulač. nádrž, kotel ÚT na ZP+TUV), garáž, předsiň, koupelna (sprcha), WC (kombi, ker. dlažba), pokoj 1-hostinský (ker. dlažba, eurookna), spíž, kuchyň (kuch. linka, aut. pračka, sušička, ker. dlažba), chodba, dom. dílna.<br>2.NP: schodiště do 3.NP, chodba (parkety, koupelna s WC (ker. umývadlo, WC závěsné, bidet, aut. pračka, sprcha, koupel. nábytek, žebřík, ker. dlažba), pokoj 2 (koberec), kuchyň s jídelnou (kuch. linka, indukč. varná deska, digestoř, el. trouba), pokoj 3 (obývací, prkna, krb na TP), pracovna, terasa.<br>3.NP-podkroví 1: schodiště do podkroví, chodba (parkety), WC (závěsné, ker. dlažba), koupelna (žebřík, ker. umývadlo, vana, bidet), pokoj 4 (parkety), balkon, pokoj 5, pokoj 6 |     |     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                             |                              |                                                                |                     |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------|--------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                   | 4.NP-podkroví 2: pokoj 7                                                                                                                                                                                                                                                    |                              |                                                                |                     |        |
| Zastav. pl. RD (m²)                                                                                                                                                                                                                                               | 133                                                                                                                                                                                                                                                                         | Podl. plocha celková (m²)    | 358                                                            | Obest. prostor (m³) | 1 002  |
| Pozemek (m²)                                                                                                                                                                                                                                                      | 449                                                                                                                                                                                                                                                                         | Napojení na síť              | RD je napojen na všechny inženýrské sítě, t.j.EI, VV, VK a ZP. |                     |        |
| Příslušenství                                                                                                                                                                                                                                                     | Příslušenství k RD tvoří přípojky sítí, zámk. dlažba, vrata oplocení na dálkové ovládání, trvalé a okrasné porosty. Příslušenství tvoří: přípojky sítí, dřevěný přístřešek pro OA o ZP=6x5m, oplocení pozemku, zpev.plochy ze zámk.dlažby, studna a trvalé okrasné porosty. |                              |                                                                |                     |        |
| Kupní cena (Kč)                                                                                                                                                                                                                                                   | 11 500 000                                                                                                                                                                                                                                                                  | cena za m² podl. plochy (Kč) | 32 123                                                         | Datum prodeje       | 3/2017 |
| Poznámka                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                             |                              |                                                                | Zdroj KC            | KS-PU  |
| <div></div> |                                                                                                                                                                                                                                                                             |                              |                                                                |                     |        |

#### Realitní inzerce:

#### **Prodej rodinného domu 348 m<sup>2</sup>, pozemek 1569 m<sup>2</sup>, okres Brno-Ivanovice 14 900 000 Kč**

**Celková cena: 14 327 000 Kč bez provize (41 170 Kč/m<sup>2</sup>)**

Datum aktualizace: 31.07.2017

Budova: Cihlová

Podlaží počet: 2

Plocha užitná: 348 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 1569 m<sup>2</sup>

Nabízíme k prodeji kompletně zrekonstruovaný, dvoupodlažní rodinný dům 6+kk s prostornou zahradou a samostatně stojícím domkem se saunou a venkovním posezením. Jedná se o samostatně stojící a velice hezký dům, který nabízí soukromí s krásným výhledem. Rodinný dům se nachází v klidné městské části Brno - Ivanovice. Celková plocha pozemku činí 1.569 m<sup>2</sup>, z toho zastavěná plocha 316 m<sup>2</sup> a zahrada 1.253 m<sup>2</sup>. Užitná plocha domu činí 348 m<sup>2</sup>. Prostorný a moderně řešený dům prošel v roce 2010 kompletní rekonstrukcí s použitím nadstandardních a přírodních materiálů s ohledem na energetickou úspornost budovy. Dispozice: 6+kk + 4 koupelny. V 1.NP se nachází vstupní hala, velkoryse řešený obývací prostor s krbem a kuchyňským zázemím s linkou včetně vestavěných spotřebičů (myčka nádobí, el. trouba, indukční varná deska, digestoř), pokoj s vlastní koupelnou s vanou a šatnou, pracovna, druhá koupelna se sprchovým koutem a technická místnost. V celém přízemí je podlahové vytápění. 2.NP nabízí ložnici s koupelnou včetně hydromasážní vany a sprchového koutu, dětský pokoj s koupelnou, druhý pokoj s balkonem a technickou místnost. Vedle domu je umístěn podsklepený domek se saunou, relaxační místností a studnou. Prostorná zahrada s automatickým zavlažováním, příjezd na pozemek zajišťuje elektrická brána. Dům je připojen na obecní vodovod a kanalizaci, v zahradě je umístěna jímka. Vytápění zajišťuje elektrický kotel v kombinaci se solárními panely a krb. Dům je celkově



velice hezký a splňuje požadavky moderního bydlení. Měsíční náklady na bydlení činí cca 3.500,- Kč. Velice dobrá dostupnost do Brna. Ihned k nastěhování.



**Prodej rodinného domu 272 m<sup>2</sup>, pozemek 800 m<sup>2</sup> Weighartova, Brno - Ivanovice  
13 900 000 Kč**

**Celková cena: 13 365 000 Kč bez provize (49 136 Kč/m<sup>2</sup>)**

Datum aktualizace: 11.07.2017

Budova: Cihlová

Podlaží počet: 2

Plocha užitná: 272 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 560 m<sup>2</sup>

Velmi hezký rodinný dům 6+kk samostatně stojící s vnitřním bazénem a zahradou na ul. Weighartova v Brně - Ivanovicích. Dům byl zkolaudován v roce 2003 a do dnešní doby zůstal bez zásadních změn, nutných úprav či oprav. Při stavbě byly použity velmi kvalitní a nadstandardní materiály vč. kvalitních spotřebičů. Nemovitost je tedy vhodná k okamžitému nastěhování bez nutných zásadních investic a oprav (vyjma vymalování a drobných řemeslných prací), záleží už jen na vkusu. Volná bude do 3 měsíců od podpisu kupní smlouvy.

Dispozice: 1.NP - vstupní chodba, samostatný pokoj s vlastním sociálním zařízením, kuchyňský kout s jídelnou, prostorný obývací pokoj s krbem a krásným výhledem do zahrady přes francouzská okna. Dále vnitřní bazén se sociálním zázemím a technickou místností, k dispozici je na tomto podlaží také dvojgaráž. Ve 2.NP se nacházejí 3 pokoje, z toho jeden, dětský, má dva vchody i dvě střešní okna a dvě topná tělesa, lze jej tedy případně rozdělit na pokoje dva. Dále je zde vstup na balkon, orientovaný směrem na jih a na terasu, která je orientována na západ. Také druhá koupelna, toaleta a kotelna se zásobníkem na vodu. Dům je nutno vidět, je situovaný na naprosto klidném místě v neprůjezdné ulici se vstupem do lesa po 200 metrech. A je možné jej financovat také hypotékou, se kterou Vám rádi poradíme. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl doposud majitelem předložen, resp. je ve stádiu zpracování. V souladu s právní úpravou proto RK uvádí energetickou třídu G.



**Prodej rodinného domu 285 m<sup>2</sup>, pozemek 1 024 m<sup>2</sup>, Brno - Ivanovice  
13 860 000 Kč**

**Celková cena: 13 327 000 Kč bez provize (46 761Kč/m<sup>2</sup>)**

Datum aktualizace: 25.08.2017

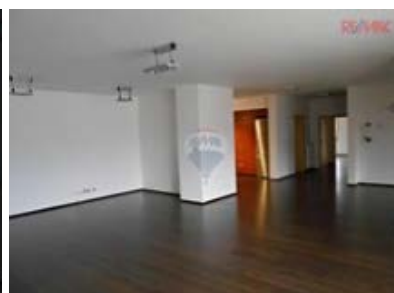
Budova: Cihlová

Podlaží počet: 2

Plocha užitná: 285 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 1024 m<sup>2</sup>

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji luxusní samostatně stojící novostavbu (z roku 2008) 6+kk v Brně – Ivanovicích, s dvojgaráží, terasou, bazénem a dostatkem soukromí. Celková plocha pozemku činí 1024 m<sup>2</sup>, ZP 206 m<sup>2</sup>, UP 285 m<sup>2</sup>. Jedná se o klasickou zděnou stavbu z Porothermu. Dispozice: přízemí - dvojgaráž, vstupní hala se zádveřím, velký obývací pokoj s východem na terasu (o výměře cca 40 m<sup>2</sup>), na něj navazující jídelna s kuchyňským koutem, koupelna, komora, samostatné WC, šatna, pokoj pro hosty s vlastní koupelnou, technická místnost prostorné zádveře s podlahovým vytápěním, kotelná s prádelnou. V kuchyni se nachází kuchyňská linka od firmy Sýkora, se spotřebiči Siemens. V obývacím pokoji je možné vybudovat krb. Pěkné dřevěné interiérové schodiště do obytného podkroví, kde se nachází velká ložnice se šatnou, 2x velký dětský pokoj, pracovna, hobby room, WC, velká koupelna s vanou a sprchovacím koutem.



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

| Č.           | Lokalita   | Počet místností (pokoje + kuchyně) | Garáž | Pozemek m <sup>2</sup> | Jiné                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------|------------|------------------------------------|-------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oceň. objekt | Lelekovice | 8+1                                | ano   | 1 953                  | RD dům v atraktivní lokalitě z roku 2007, nadstandardní provedení, velký pozemek, 1.PP, 1.NP a podkroví. Venkovní úpravy v podobě letní kuchyně                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| (1)          | (2)        | (3)                                | (4)   | (5)                    | (6)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1            | Žebětín    | 6+KK                               | ano   | 1619                   | Novostavba z roku 2011. Nadstandard – ÚT elektřina, podl. vytápění, okna hliníková, krb, centr. vysavač, klimatizace, zab. zař. kamerový systém                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2            | Ivanovice  | 7+2                                | ano   | 449                    | Rodinný dům je vytápěn ÚT na plyn, podlahové teplovodní vytápění+radiátory +krb na tuhá paliva.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 3            | Ivanovice  | 6+KK                               | ano   | 1 569                  | dvoupodlažní rodinný dům 6+kk s prostornou zahradou a samostatně stojícím domkem se saunou a venkovním posezením. Jedná se o samostatně stojící a velice hezký dům, který nabízí soukromí s krásným výhledem. Rodinný dům se nachází v klidné městské části Brno - Ivanovice.. Prostorný a moderně řešený dům prošel v roce 2010 kompletní rekonstrukcí s použitím nadstandardních a přírodních materiálů s ohledem na energetickou úspornost budovy. Dispozice: 6+kk + 4 koupelny. |

|   |           |      |     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---|-----------|------|-----|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4 | Ivanovice | 6+KK | ano | 560  | Velmi hezký rodinný dům 6+kk samostatně stojící s vnitřním bazénem a zahradou na ul. Weighartova v Brně - Ivanovicích. Dům byl zkolaudován v roce 2003 a do dnešní doby zůstal bez zásadních změn, nutných úprav či oprav. Při stavbě byly použity velmi kvalitní a nadstandardní materiály vč. kvalitních spotřebičů.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 5 | Ivanovice | 6+KK | ano | 1024 | 6+kk v Brně – Ivanovicích, s dvojgaráží, terasou, bazénem a dostatkem soukromí. Celková plocha pozemku činí 1024 m2, ZP 206 m2, UP 285 m2. Jedná se o klasickou zděnou stavbu z Porothermu. Dispozice: přízemí - dvojgaráž, vstupní hala se zádveřím, velký obývací pokoj s východem na terasu ( o výměře cca 40 m2),na něj navazující jídelna s kuchyňským koutem,koupelna,komora,samostatné WC, šatna, pokoj pro hosty s vlastní koupelnou, technická místnost prostorné zádveří s podlahovým vytápěním, kotelná s prádelnou. V kuchyni se nachází kuchyňská linka od firmy Sýkora,se spotřebiči Siemens |

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

| Č.                                     | Cena požadovaná resp. zaplacená<br><br>Kč/m2 | Koef. redukce na<br>pramen ceny | Cena po redukcí na pramen ceny<br><br>Kč | K1<br>poloha | K2<br>příslušenství | K3<br>garáž | K4<br>stav a vybavení | K5<br>jiné - vliv pozemku | K6<br>úvaha znalce | I<br><br>$K1 \times \dots \times K6$ | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč |
|----------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|--------------|---------------------|-------------|-----------------------|---------------------------|--------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------|
| (1)                                    | (7)                                          | (8)                             | (9)                                      | (10)         | (11)                | (12)        | (13)                  | (14)                      | (15)               | (16)                                 | (17)                                                 |
| 1                                      | 53 334                                       | 1,00                            | 53 334                                   | 0,98         | 1,00                | 1,00        | 1,10                  | 1,00                      | 0,97               | 1,05                                 | 50 794                                               |
| 2                                      | 32 123                                       | 1,00                            | 32 123                                   | 1,02         | 0,90                | 1,00        | 0,97                  | 0,85                      | 0,99               | 0,75                                 | 42 831                                               |
| 3                                      | 41 170                                       | 0,90                            | 37 053                                   | 1,02         | 1,00                | 1,00        | 1,00                  | 0,80                      | 0,99               | 0,81                                 | 45 744                                               |
| 4                                      | 49 136                                       | 0,90                            | 44 222                                   | 1,02         | 1,02                | 1,00        | 1,00                  | 0,85                      | 0,90               | 0,80                                 | 55 278                                               |
| 5                                      | 46 761                                       | 0,90                            | 42 085                                   | 1,02         | 1,00                | 1,00        | 1,00                  | 0,95                      | 0,90               | 0,87                                 | 48 374                                               |
| <b>Jednotková porovnávací cena</b>     |                                              |                                 |                                          |              |                     |             |                       |                           |                    | <b>Kč/m2</b>                         | <b>48 662</b>                                        |
| Užitná plocha                          |                                              |                                 |                                          |              |                     |             |                       |                           |                    | m2                                   | 381                                                  |
| <b>Porovnávací cena</b>                |                                              |                                 |                                          |              |                     |             |                       |                           |                    | <b>Kč</b>                            | <b>18 549 468</b>                                    |
| <b>Porovnávací cena - zaokrouhleno</b> |                                              |                                 |                                          |              |                     |             |                       |                           |                    | <b>Kč</b>                            | <b>18 549 000</b>                                    |

| Koeficienty | Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.                                                         |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| K1          | Koeficient úpravy na polohu objektu                                                                                                    |
| K2          | Koeficient úpravy na příslušenství objektu                                                                                             |
| K3          | Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu                                                                                     |
| K4          | Koeficient úpravy na technický stav a vybavení                                                                                         |
| K5          | Koeficient úpravy na velikost vlastnosti pozemku                                                                                       |
| K6          | Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce s ohledem na podlahovou plochu nemovitosti a nedořešené právní vztahy k pozemku, viz. str.5 |

#### 4. Práva a závady

Podle sdělení povinného při místním šetření není rodinný dům zatížen nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 1291 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

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



## 5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

| Způsob ocenění                                            | Cena                    |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------|
| Věcná hodnota (časová cena)                               | 17 861 100,00 Kč        |
| Cena zjištěná porovnávacím způsobem                       | 18 549 000,00 Kč        |
| <b>Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce</b> | <b>18 500 000,00 Kč</b> |

**Obvyklá cena po snížení - slovy: osmnáctmilionůpětsettisíkorunčeských**

V Brně dne 28. srpna 2017

Ing. Tomáš Hudec

### Znalecká doložka

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

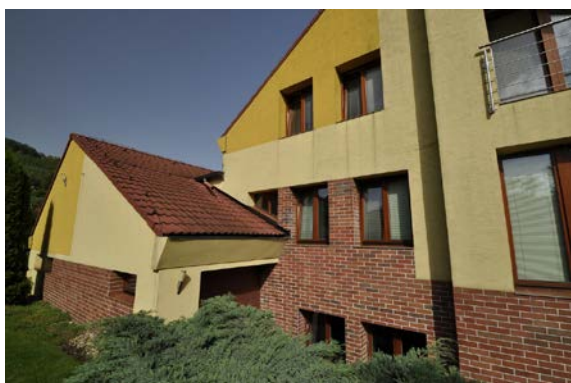
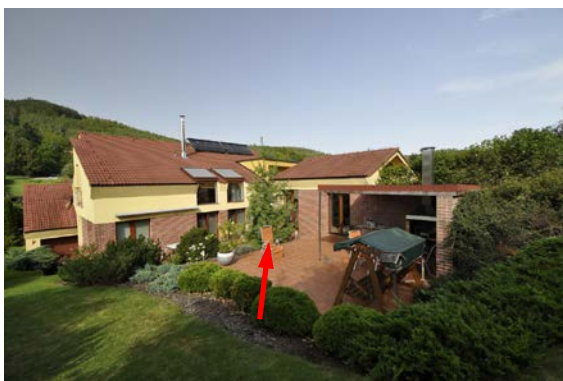
Znalecký posudek je zapsán pod číslem zakázky 121-106/2017.

V Brně dne 28. srpna 2017

Ing. Tomáš Hudec

### **Seznam příloh:**

Fotodokumentace nemovitosti  
 Výpis z katastru nemovitostí LV 1291  
 Smlouva o zřízení věcného břemene  
 Výřez z katastrální mapy  
 Mapa oblasti

**Fotodokumentace nemovitosti**

## Výpis z katastru nemovitostí LV 1291

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2017 13:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účet: Provedení exekuce, č.j.: 779/16 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.  
soudní exekutor  
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CE0643 Brno-venkov

Obec: 583286 Lelekovice

Kat.území: 679895 Lelekovice

List vlastnictví: 1291

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                                  | Identifikátor | Podíl |
|-------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                                            |               |       |
| Ružička Rastislav Ing., U Vápenice 533/51, 66431 Lelekovice | 670416/6799   |       |

## B Nemovitosti

| Pozemky                                           |            |                            |                |                                                                               |  |
|---------------------------------------------------|------------|----------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------|--|
| Parcela                                           | Výměra[m2] | Druh pozemku               | Spůsob využití | Spůsob ochrany                                                                |  |
| 1398/20                                           | 1615       | orná půda                  |                | ochr. pásmo jiného svlašť chrán. území nebo pam.stromu, zemědělský půdní fond |  |
| 1398/52                                           | 338        | nastavěná plocha a nádvoří |                | ochr. pásmo jiného svlašť chrán. území nebo pam.stromu                        |  |
| Součástí je stavba: Lelekovice, č.p. 533, rod.dům |            |                            |                |                                                                               |  |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 1398/52             |            |                            |                |                                                                               |  |

## B1 Jiná práva - Bez zápisu

## C Omezení vlastnického práva

| Typ vztahu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Oprávnění pro    | Povinnost k     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sústavní právo smluvní           <ul style="list-style-type: none"> <li>k sajištění pohledávky s příslušenstvím vyplývající ze Smlouvy o půjčce ze dne 19.10.2009 ve výši 600.000,- EUR</li> <li>BIATEC GROUP a.s., Ventúrska 7, 811 Parcela: 1398/20 V-1715/2010-703</li> <li>01 Bratislava, Slovensko Parcela: 1398/52 V-1715/2010-703</li> <li>Listina Smlouva o zřízení sústavného práva podle obč.s. ze dne 19.10.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.02.2010.</li> <li>V-1715/2010-703</li> <li>Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva</li> </ul> </li> <li>• Sahájení exekuce           <ul style="list-style-type: none"> <li>pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková Ph.D., Exekutorský úřad Brno-město, Konečného nám. 2, Brno 611 18</li> <li>Ružička Rastislav Ing., U Vápenice 533/51, 66431 Lelekovice, RČ/IČO: 670416/6799</li> <li>E-6594/2016-702</li> <li>Listina Vyrosumění soudního exekutora o sahájení exekuce 006 EX-779/2016 -46 Exekutorský úřad Brno - město ze dne 20.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 17.05.2016. Zápis proveden dne 24.05.2016; uloženo na prac. Brno-město</li> <li>E-6594/2016-702</li> </ul> </li> </ul> |                  |                 |
| Související zápisy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                  |                 |
| Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                  |                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Parcela: 1398/20 | E-7320/2016-703 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Parcela: 1398/52 | E-7320/2016-703 |

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.  
strana 1

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2017 13:35:02

Okres: CE0643 Brno-venkov Obec: 583286 Lelekovice  
 Kat.území: 679895 Lelekovice List vlastnictví: 1291  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| Typ vztahu                                                                                                                                                                                                                                  | Povinnost k |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Oprávnění pro                                                                                                                                                                                                                               |             |
| Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město 006 EX-779/2016 -23 ze dne 17.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 18.05.2016. Zápis proveden dne 25.05.2016; uloženo na prac. Brno-venkov E-7320/2016-703 |             |

## D Jiné zápisy

| Typ vztahu                                                                                                                                | Povinnost k |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Oprávnění pro                                                                                                                             |             |
| o Eměna číslování parcel<br>dle geom.plánu č.1051-23/2006 parcela vznikla z části parcely p.č.1398/20<br>Parcela: 1398/52 E-8187/2007-703 |             |

## Plomby a upozornění - Bez zápisu

## E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

## Listina

- o Smlouva kupní ze dne 18.05.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.05.2005.  
V-977/2005-733  
Pro: Rušička Rastislav Ing., U Vápenice 533/51, 66431 Lelekovice RČ/IČO: 670416/6799
- o Kolaudační rozhodnutí Městského úřadu Kuřim č.j.MK-28752/2006 /OSVO/Br ze dne 18.01.2007.  
Právní moc ke dni 23.01.2007.  
E-8187/2007-703  
Pro: Rušička Rastislav Ing., U Vápenice 533/51, 66431 Lelekovice RČ/IČO: 670416/6799

## F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ  | Výměra[m2] |
|---------|-------|------------|
| 1398/20 | 30850 | 1129       |
|         | 31010 | 486        |

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

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

Vyhotovil:  
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.04.2017 13:52:29



## Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Lelekovice



## Mapa oblasti

