NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 391-068/2019

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Říčany u Brna, obec Říčany, okres Brno - venkov:
všech nemovitých věcí z LV č. 172 včetně příslušenství

Objednatel posudku:	Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D. Exekutorský úřad Brno-město Konečného nám. 2, 611 18 Brno
Účel posudku:	Zjištění ceny obvyklé (tržní) jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinné v rámci exekuce č.j. 006 EX 3893/16
Datum místního šetření:	15. května 2019
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	15. května 2019- 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. a 457/2017 Sb.
Posudek vypracoval:	Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno tel.: 777 747 939
Datum vyhotovení:	17. července 2019

Tento posudek obsahuje 42 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 3893/16-98 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného Petra Jaroše za účasti manželky Moniky Jarošové. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 15. května 2019.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 přikládaná 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 172 vyhotovený dne 06.04.2019 pro k.ú. Říčany u Brna:
A: Vlastník:
Jarošová Monika, V Dědině 10, 664 82 Říčany

B: Nemovitosti: Parcela: **parc.č. 487** – 50 m^2 zahrada
parc.č. 488 - 175 m^2 zastavěná plocha a nádvoří
součástí pozemku je stavba Říčany, č.p. 75, bydlení
parc.č. 489 - 26 m^2 zastavěná plocha a nádvoří
součástí pozemku je stavba Říčany, č.p. 172, bydlení
parc. č. 493/1 – 422 m^2 zahrada
parc. č. 685/1 – 1046 m^2 zahrada
parc. č. 686 – 162 m^2 zahrada
parc. č. 687 – 1075 m^2 zastavěná plocha a nádvoří
součástí pozemku je stavba Říčany, č.p. 10, bydlení
Stavba: **Říčany, č.p. 75** na pozemku parc. č. 488
Říčany, č.p. 172 na pozemku parc. č. 489
Říčany, č.p. 10 na pozemku parc. č. 687

C: Omezení vlastnického práva:
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo exekutorské

D: Poznámky a další obdobné údaje:
Nařízení exekuce
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Říčany u Brna z http://nahlizenidokn.cuzk.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s obhlídkou a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 15.05.2019 za přítomnosti povinného pana Petra Jaroše.

1.1.4 Ostatní

- Projektová dokumentace vyhotovená Ing. Rostislavem Čechem 05/2003 pro stavební úpravy půdní vestavby poskytnutá povinným.
- Projektová dokumentace vyhotovená Ing. Gregorovičem 04/2010 pro stavební úpravy rodinného domu poskytnutá povinným

1.1.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.
- **Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.

- **Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO,** Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 – v pl. znění(www.azoposn.cz).

1.1.6 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.

1.2 Situace oceňované nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující objekty:

Parcela: **parc.č. 487** – 50 m^2 zahrada
parc.č. 488 - 175 m^2 zastavěná plocha a nádvoří
součástí pozemku je stavba Říčany, č.p. 75, bydlení
parc.č. 489 - 26 m^2 zastavěná plocha a nádvoří
součástí pozemku je stavba Říčany, č.p. 172, bydlení
parc. č. 493/1 – 422 m^2 zahrada
parc. č. 685/1 – 1046 m^2 zahrada
parc. č. 686 – 162 m^2 zahrada
parc. č. 687 – 1075 m^2 zastavěná plocha a nádvoří
součástí pozemku je stavba Říčany, č.p. 10, bydlení

Stavba: **Říčany, č.p. 75** na pozemku parc. č. 488
Říčany, č.p. 172 na pozemku parc. č. 489
Říčany, č.p. 10 na pozemku parc. č. 687

Nemovitost se nachází v obci Říčany, v katastrálním území Říčany u Brna. Jde o soubor několika nemovitostí, které nejsou v jednom funkčním celku. Jedná se o dva funkční celky. Severní funkční celek – pravá strana ulice V Dědině je tvořen stavbou rodinného domu Říčany č.p. 10 a s ním spojené zahrady (parc. č. 686 a 685/1). Naproti přes cestu se nachází druhý funkční celek, který je tvořen dvěma stavbami bydlení, Říčany č. p. 172 a 75. K tomuto funkčnímu celku náleží zahrada parc. č. 4931/1 a 487. Tyto funkční celky se nachází při vedlejší komunikaci v ulici V Dědině na jižním okraji obce Říčany. Okolní terén je rovinatý v severní části, v jižní části členitý. Příjezd k nemovitostem je po veřejně užívané komunikaci ve vlastnictví obce.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	2 071
Poloha obce:	Říčany jsou obec v okrese Brno-venkov v Jihomoravském kraji. Rozkládají se v Boskovické brázdě v katastrálním území Říčany u Brna, asi 20 km západně od Brna.
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Škola:	MŠ, ZŠ
Obchod potravinami a služby:	Širší nabídka
Občanská vybavenost:	Širší občanská vybavenost
Poptávka nemovitostí:	Poptávka v daném segmentu nemovitých věcí je v rovnováze s nabídkou.

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Při jižním okraji obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po vedlejší komunikaci
Konfigurace terénu:	Terén rovinatý, a mírně svažitý směrem k severu
Převládající zástavba:	Převážně novostavby a starší rodinné domy
Parkovací možnosti:	Na komunikaci před domem, v průjezdu
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, kanalizace, vodovod, plyn

1.2.3 Vlastní nemovitostí

RD č. p. 10

Typ stavby	Dům řadový, vnitřní, nepodsklepený, přízemní se sklonitou střechou.
Příslušenství	Venkovní úpravy, vedlejší stavby, přípojky ing. sítí,
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP– z vlastního pozemku
Možnost dalšího rozšíření	Ne
Technická hodnota	Objekt v dobrém stavebně-technickém stavu s pravidelnou údržbou.

RD č.p. 172 a 75 (jedná se o jeden provozní a stavebnětechnický celek)

Typ stavby	Dům samostatný, podsklepený, přízemní se sklonitou střechou.
Příslušenství	Venkovní úpravy, přípojky ing. sítí,
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP– z vlastního pozemku
Možnost dalšího rozšíření	Ne
Technická hodnota	Objekt v dobrém stavebně-technickém stavu s pravidelnou údržbou.

1.2.4 Připojení objektů na inženýrské sítě

Informace ohledně přípojek ing. sítí tedy byly převzaty z technické zprávy z projektové dokumentace.

Vodovod:	Veřejný vodovod
Kanalizace:	Veřejná kanalizace
Elektrická síť:	Ano
Plyn:	Zemní plyn

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), snížená 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 č.p. 10

2.2.1 Popis celkový

Jedná se o dům řadový, vnitřní nepodsklepený, přízemní se sklonitou střechou a obytným podkrovím. Jde o rodinný dům, který byl přestavěn z původního staršího rodinného domu a byla zde provedena půdní vestavba.
Na dům navazuje rozlehlá zahrada s vedlejšími stavbami. V současné době je ve vedlejších stavbách provozován chov exotických papoušků. Součástí těchto vedlejších staveb jsou i voliéry právě s exotickými papoušky.
Přístup do domu je z ulice V Dědině.

Objekt	Rodinný dům řadový, vnitřní
Půdorys	Pravidelný, přibližně do tvaru obdélníku
Podsklepení	Ne
Počet nadzemních podlaží	1 NP
Podkroví	Ano
Základy	Ano, izolované
Izolace	Ano
Nosná konstrukce	Zděné
Střecha	Sklonitá
Krytina	Keramické tašky
Klempířské konstrukce	Pozink. Plech
Fasádní omítky	Zatepleno
Vnější obklady	Kamenná podezdívka
Bleskosvod	Instalován

2.2.2 Popis objektu

Dle poskytnuté projektové dokumentace je dům dispozičně řešen jako 6+1:
1.NP – chodba, koupelna+WC, kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, pracovna
Podkroví – 3x ložnice, šatna, koupelna, WC

Dům je v přízemní části zděný z pálených cihel, půdní vestavba vč. půdních nadezdívek je provedena z prefabrikátů Ytong, střecha je sedlová s vikýři. Fasáda je zateplená, klempířské konstrukce z pozink. plechu. Okna jsou plastová s izolačními dvojskly, dveře obložkové s foliovanými křídly. Stropy jsou rovné, vnitřní omítky vápenné hladké. Podlahy místností tvoří dřevěné podlahy nebo keramická dlažba.
Dle projektové dokumentace je dům napojen na všechny inženýrské sítě

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	2003, dle kolaudačního souhlasu
Zjištěné závady	- nezjištěny
Celkový technický stav	Objekt je v dobrém stavebně-technickém stavu s pravidelnou údržbou

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

Výměry byly zjištěny z poskytnuté projektové dokumentace

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m^2	m^3
	Základní část I.	21,90	7,00	3,50	153,30	536,55
	Celkem 1.NP				**153,30**	**536,55**

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m^2	m^3
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	21,90	7,00		153,30	
- výška půdní nadezdívky			0,60		91,98
- výška hřebene nad nadezdívkou			4,00		306,60
Celkem zastřešení					**398,58**

Rekapitulace	ZP	OP
	m^2	m^3
1. nadzemní podlaží	153,30	536,55
zastřešení vč. podkroví		398,58
Celkem	**153,30**	**935,13**

2.2.5 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

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

- nadpoloviční část ploch odpovídá požadavkům na trvalé bydlení,
- objekt nemá více než tři samostatné byty,
- objekt nemá více než dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví,

jedná se tedy o rodinný dům. Konstrukce objektu je zděná, jedná se o rodinný dům typu A.

Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny - rekreační chalupa nebo domek zděný, nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, se 2 NP								
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN18								
Rekreační chalupa nebo rekr. domek podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				typ	A			částečně podsklepený
Střecha								s podkrovím
Základní cena	dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky		ZC/					2 290,00
Koeficient využití podkroví			ppod					1,120
Základní cena po 1. úpravě	= ZC/ x ppod		ZC					2 564,80
Obestavěný prostor objektu			OP	m^3				935,13
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)		K_5	-				0,90
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)		$\mathbf{K_i}$	-	CZ-CC:		111	2,192
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	izolované	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
2	Zdivo	zděné	S	0,21200	100	0,21200	1,00	0,21200
3	Stropy	rovné	S	0,07900	100	0,07900	1,00	0,07900
4	Střecha	sklonitá	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	betonové tašky	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	pozink.plech	N	0,00900	100	0,00900	1,54	0,01386
7	Vnitřní omítky	vápenné hladké	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
8	Fasádní omítky	zatepleno	N	0,02800	100	0,02800	1,54	0,04312
9	Vnější obklady	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
10	Vnitřní obklady	keramické	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	betonové	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
12	Dveře	obložkové, dóliovaná křídla	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
13	Okna	plastová	N	0,05200	100	0,05200	1,54	0,08008
14	Podlahy obytných místn.	ker. Dlažba	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místn.	lamino	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	ÚT s kotlem na ZP	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
17	Elektroinstalace	220/380 V	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
18	Bleskosvod	instalován	S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
19	Rozvod vody	rozvod studené a teplé vody	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Zdroj teplé vody	bojler el. Zásobník	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
21	Instalace plynu	zemní plyn	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace	do jímky	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100

23	Vybavení kuchyní	vestav. Spotřebiče, sklovarná deska	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení	vana, sprch. Kout	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
25	Záchod	WC splachovací	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
26	Ostatní	standard	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		1,04306
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K_4	-				1,04306
Zákl. cena upravená		ZC x K4 x K5 × Ki	ZCU	Kč/m^3				5 277,71
Rok odhadu								2019
Rok pořízení								1950
Stáří			S	roků				69
Způsob výpočtu opotřebení		Odborným odhadem						odhadem
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				100
Opotřebení			O	%				25,00
Výchozí cena			CN	Kč				4 935 344,95
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				4 935 344,95
Odpočet na opotřebení		25,00 %	O	Kč				-1 233 836,24
Cena ke dni odhadu			***CS***	**Kč**				**3 701 508,71**

2.3 Rodinný dům č.p. 172 a 75

2.3.1 Popis celkový

Jde rodinný dům, který se nachází nalevo nad silnici v ulici V Dědině.
Jedná se o dům řadový, koncový, částečně podsklepený, přízemní se sklonitou střechou a obytným podkrovím. Jde o rodinný dům, který byl přestavěn z původního staršího rodinného domu a byla zde provedena půdní vestavba. Dům je veden pod dvěma čísly popisnými.
K domu náleží zahrada vedle domu a za domem, která je přístupná přes pozemek obce.

Znalci nebyl umožněn přístup do této nemovitosti. Byla mu poskytnuta pouze projektová dokumentace, která se liší od stávajícího stavu. **Vzhledem k tomu, že nemovitost nebyla přístupná zevnitř, při materiálovém a konstrukčním vybavení se jedná z velké části o předpoklad.**
Přístup do domu je z ulice V Dědině.

Objekt	Rodinný dům řadový, koncový
Půdorys	Pravidelný, přibližně do tvaru T
Podsklepení	Částečné
Počet nadzemních podlaží	1 NP
Podkroví	Ano
Základy	Ano, izolované
Izolace	Ano
Nosná konstrukce	Zděné
Střecha	Sklonitá
Krytina	Keramické tašky
Klempířské konstrukce	Pozink. Plech
Fasádní omítky	Zatepleno
Vnější obklady	Kamenná podezdívka
Bleskosvod	Instalován

2.3.2 Popis objektu

Dle poskytnuté projektové dokumentace je dům dispozičně řešen jako přízemní bez podkroví. Dle střešních oken je však předpokládáno, že podkroví je alespoň částečně obytné.
1.NP – předsíň, sklad, koupelna+WC, kuchyň, pokoj, obývací pokoj a hala (v projektové dokumentaci je počítáno s halou jako novým přístavkem, v současném stavu však přístavek chybí a hala tudíž pravděpodobně nebyla vystavěna.
Dle reklamního poutače je dům využíván jako regenerační studio, kde se provádějí masáže.
Dům je zděný z pálených cihel, střecha je sklonitá. Fasáda je zateplená, klempířské konstrukce z pozink. plechu. Okna jsou dřevěná repasovaná dvojitá, dveře obložkové s foliovanými křídly. Stropy jsou rovné, vnitřní omítky vápenné hladké. Podlahy místností jsou buď dřevěné nebo z keramické dlažby.
Dle projektové dokumentace je dům napojen na všechny inženýrské sítě

2.3.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	2012, dle projektové dokumentace, která je z dubna 2010
Zjištěné závady	- nezjištěny
Celkový technický stav	**Podle posouzení objektu zvenčí** je objekt v dobrém stavebně-technickém stavu s pravidelnou údržbou

2.3.4 Výpočet výměr pro ocenění

Výměry byly zjištěny z poskytnuté projektové dokumentace

o	**1.PP**	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m^2	m^3
	Základní část	3,00	5,00	2,20	15,00	33,00
	Celkem 1.PP				**15,00**	**33,00**

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m^2	m^3
	Základní část I.	10,05	6,00	3,80	60,30	229,14
		5,00	5,50	3,80	27,50	104,50
	Celkem 1.NP				**87,80**	**333,64**

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m^2	m^3
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	10,05	6,00		60,30	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			2,50		75,38
Celkem zastřešení					**75,38**

Rekapitulace	ZP	OP
	m^2	m^3
1. podzemní podlaží	15,00	33,00
1. nadzemní podlaží	87,80	333,64
zastřešení vč. podkroví		75,38
Celkem	**102,80**	**442,02**

2.3.5 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

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

- nadpoloviční část ploch odpovídá požadavkům na trvalé bydlení,
- objekt nemá více než tři samostatné byty,
- objekt nemá více než dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví,

jedná se tedy o rodinný dům. Konstrukce objektu je zděná, jedná se o rodinný dům typu A.

Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny - rekreační chalupa nebo domek zděný, nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, se 2 NP								
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN18								
Rekreační chalupa nebo rekr. domek podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				typ	A			částečně podsklepený
Střecha								s podkrovím
Základní cena	dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky		ZC/					2 290,00
Koeficient využití podkroví			ppod					1,120
Základní cena po 1. úpravě	= ZC/ x ppod		ZC					2 564,80
Obestavěný prostor objektu			OP	m^3				442,02
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)		K_5	-				0,90
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)		**K_i**	-	CZ-CC:		111	2,192
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	izolované	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
2	Zdivo	zděné	S	0,21200	100	0,21200	1,00	0,21200
3	Stropy	rovné	S	0,07900	100	0,07900	1,00	0,07900
4	Střecha	sklonitá	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	pálené tašky	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	pozink.plech	N	0,00900	100	0,00900	1,54	0,01386
7	Vnitřní omítky	vápenné hladké	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
8	Fasádní omítky	zatepleno	N	0,02800	100	0,02800	1,54	0,04312
9	Vnější obklady	kamenná podezdívka	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
10	Vnitřní obklady	keramické	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	betonové s dřevěnými nášlapy	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
12	Dveře	obložkové, dóliovaná křídla	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
13	Okna	dřevěná dvojitá, repasovaná	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.	dřevěná	N	0,02200	100	0,02200	1,54	0,03388
15	Podlahy ostatních místn.	ker. Dlažby	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	ÚT s kotlem na ZP	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
17	Elektroinstalace	220/380 V	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
18	Bleskosvod	instalován	S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
19	Rozvod vody	rozvod studené a teplé vody	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Zdroj teplé vody	bojler el. Zásobník	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
21	Instalace plynu	zemní plyn	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace	veřejná kanalizace	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní	vestav. Spotřebiče, sklovarná deska	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení	vana, sprch. Kout	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
25	Záchod	WC splachovací	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
26	Ostatní	krbová kamna, vestavěné skříně	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		1,03186
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K_4	-				1,03186
Zákl. cena upravená		ZC x K4 x K5 × Ki	ZCU	Kč/m^3				5 221,04
Rok odhadu								2019
Rok pořízení								1950
Stáří			S	roků				69
Způsob výpočtu opotřebení		Odborným odhadem						odhadem
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				100

Opotřebení		O	%	30,00
Výchozí cena		CN	Kč	2 307 804,10
Stupeň dokončení stavby		D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč	2 307 804,10
Odpočet na opotřebení	30,00 %	O	Kč	-692 341,23
Cena ke dni odhadu		***CS***	**Kč**	**1 615 462,87**

2.1 Vedlejší stavby – příslušenství RD č.p. 10

2.1.1 Vedlejší stavba č. 1. – lázně po pravé straně RD

Jedná se o vedlejší stavbu zděnou, nepodsklepenou bez podkroví, zastavěná plocha je do 100m^{2,} jde tedy o vedlejší stavbu. V této vedlejší stavbě je umístěna tělocvična vířivka, umístěna na pravé straně dvora.

Výpočet ceny		**Vedlejší stavba1**			
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN18					
Vedlejší stavba podle § 16 a přílohy č. 14 vyhlášky č. 441/2013 Sb.		typ	**A**	zděná	nepodsklepená
Střecha				sklonitá	podkroví nezřízeno
Rok odhadu					2018
Rok pořízení resp. kolaudace					1950
Stáří	S	roků			68
Základní cena	dle typu z příl. č. 14 vyhlášky	ZC/	Kč/m^3		1 250,00
Koeficient využití podkroví		ppod			1,00
Základní cena po 1. úpravě	= ZC/ x ppod	ZC	Kč/m^3		1 250,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m^3		418,13
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K_5	-		0,90
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41, dle CZ-CC)	Ki	-	CZ-CC 1274	2,142
Koeficient vybavení stavby					

Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základové pasy, patky	S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
2	Obvodové stěny	zděné, betonové, tl. 15 - 30 cm	S	0,30400	100	0,30400	1,00	0,30400
3	Stropy	rovné	S	0,19300	100	0,19300	1,00	0,19300
4	Krov	jakýkoliv umožňující podkroví	S	0,10800	100	0,10800	1,00	0,10800
5	Krytina	pálené tašky	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
6	Klempířské práce	pozink. Plech	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
7	Úprava povrchů	zatepleno	N	0,04900	100	0,04900	1,54	0,07546
8	Schodiště	dřevěné	S	0,03800	100	0,03800	1,00	0,03800
9	Dveře	dřevěné	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
10	Okna	plastová	N	0,01000	100	0,01000	1,54	0,01540
11	Podlahy	keramická dlažba	S	0,06800	100	0,06800	1,00	0,06800
12	Elektroinstalace	světelná a motorová	N	0,04900	100	0,04900	1,54	0,07546
13	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		1,05832

Koeficient vybavení	(z výpočtu výše)	K_4	-		1,05832
Zákl. cena upravená	ZC x K4 x K5 × Ki	ZCU	Kč/m^3		2 550,29
Rok odhadu					2018
Rok pořízení					1950
Stáří		S	roků		68
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)				lineárně
Celková předpokládaná životnost		Z	roků		80
Opotřebení		O	%		30,00
Výchozí cena		CN	Kč		1 066 352,76

Stupeň dokončení stavby		D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč	1 066 352,76
Odpočet na opotřebení	30,00 %	O	Kč	-319 905,83
Cena ke dni odhadu		***CS***	**Kč**	**746 446,93**

2.1.2 Vedlejší stavba č. 2. – levá strana dvora

Jedná se o vedlejší stavbu zděnou, nepodsklepenou bez podkroví, zastavěná plocha je do 100m^{2,} jde tedy o vedlejší stavbu. V této vedlejší stavbě je umístěna přípravna pro papoušky.

Výpočet ceny		**Vedlejší stavba**						
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN18								
Vedlejší stavba podle § 16 a přílohy č. 14 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				typ	**A**	zděná		nepodsklepená
Střecha						sklonitá		podkroví nezřízeno
Rok odhadu								2018
Rok pořízení resp. kolaudace								1950
Stáří			S	roků				68
Základní cena	dle typu z příl. č. 14 vyhlášky		ZC/	Kč/m^3				1 250,00
Koeficient využití podkroví			ppod					1,00
Základní cena po 1. úpravě	= ZC/ x ppod		ZC	Kč/m^3				1 250,00
Obestavěný prostor objektu			OP	m^3				526,50
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)		K_5	-				0,90
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41, dle CZ-CC)		Ki	-		CZ-CC 1274		2,142
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základové pasy, patky	S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
2	Obvodové stěny	zděné, betonové, tl. 15 - 30 cm	S	0,30400	100	0,30400	1,00	0,30400
3	Stropy	rovné	S	0,19300	100	0,19300	1,00	0,19300
4	Krov	jakýkoliv umožňující podkroví	S	0,10800	100	0,10800	1,00	0,10800
5	Krytina	pálené tašky	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
6	Klempířské práce	pozink. Plech	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
7	Úprava povrchů	zatepleno	N	0,04900	100	0,04900	1,54	0,07546
8	Schodiště	dřevěné	S	0,03800	100	0,03800	1,00	0,03800
9	Dveře	dřevěné	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
10	Okna	plastová	N	0,01000	100	0,01000	1,54	0,01540
11	Podlahy	keramická dlažba	S	0,06800	100	0,06800	1,00	0,06800
12	Elektroinstalace	světelná a motorová	N	0,04900	100	0,04900	1,54	0,07546
13	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		1,05832
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K_4	-				1,05832
Zákl. cena upravená		ZC x K4 x K5 × Ki	ZCU	Kč/m^3				2 550,29
Rok odhadu								2018
Rok pořízení								1950
Stáří			S	roků				68
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)							lineárně
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				80
Opotřebení			O	%				30,00
Výchozí cena			CN	Kč				1 342 727,69
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				1 342 727,69
Odpočet na opotřebení	30,00 %		O	Kč				-402 818,31
Cena po odpočtu opotřebení				Kč				939 909,38
Cena ke dni odhadu			***CS***	**Kč**				**939 909,38**

2.1.3 Vedlejší stavba č. 3. – levá strana dvora

Jedná se o vedlejší stavbu zděnou, nepodsklepenou bez podkroví, zastavěná plocha je do 100m^{2,} jde tedy o vedlejší stavbu. Tato vedlejší stavba je využívána jako sklad.

Výpočet ceny		**Vedlejší stavba**					
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN18							
Vedlejší stavba podle § 16 a přílohy č. 14 vyhlášky č. 441/2013 Sb.			typ	**A**	zděná		nepodsklepená
Střecha					sklonitá		podkroví nezřízeno
Rok odhadu							2019
Rok pořízení resp. kolaudace							1950
Stáří		S	roků				69
Základní cena	dle typu z příl. č. 14 vyhlášky	ZC/	Kč/m^3				1 250,00
Koeficient využití podkroví		ppod					1,00
Základní cena po 1. úpravě	= ZC/ x ppod	ZC	Kč/m^3				1 250,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m^3				709,50
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K_5	-				0,90
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41, dle CZ-CC)	Ki	-		CZ-CC 1274		2,142
Koeficient vybavení stavby							

Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základové pasy, patky	S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
2	Obvodové stěny	zděné, betonové, tl. 15 - 30 cm	S	0,30400	100	0,30400	1,00	0,30400
3	Stropy	rovné	C	0,19300	100	0,19300	0,00	0,00000
4	Krov	jakýkoliv umožňující podkroví	S	0,10800	100	0,10800	1,00	0,10800
5	Krytina	pálené tašky	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
6	Klempířské práce	pozink. Plech	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
7	Úprava povrchů	vapenná omítka	S	0,04900	100	0,04900	1,00	0,04900
8	Schodiště	chybí	C	0,03800	100	0,03800	0,00	0,00000
9	Dveře	chybí	C	0,03100	100	0,03100	0,00	0,00000
10	Okna	chybí	C	0,01000	100	0,01000	0,00	0,00000
11	Podlahy	betonový potěr	P	0,06800	100	0,06800	0,46	0,03128
12	Elektroinstalace	světelná a motorová	S	0,04900	100	0,04900	1,00	0,04900
13	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,69128

Koeficient vybavení	(z výpočtu výše)	K_4	-		0,69128
Zákl. cena upravená	ZC x K4 x K5 × Ki	ZCU	Kč/m^3		1 665,81
Rok odhadu					2019
Rok pořízení					1950
Stáří		S	roků		69
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)				lineárně
Celková předpokládaná životnost		Z	roků		80
Opotřebení		O	%		35,00
Výchozí cena		CN	Kč		1 181 892,20
Stupeň dokončení stavby		D	%		100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč		1 181 892,20
Odpočet na opotřebení	35,00 %	O	Kč		-413 662,27
Cena po odpočtu opotřebení			Kč		768 229,93
Cena ke dni odhadu		***CS***	**Kč**		**768 229,93**

2.1.4 Vedlejší stavba č. 4. – levá strana dvora – 1.část voliéry

Jedná se o vedlejší stavbu zděnou, nepodsklepenou s plochou střechou. Zastavěná plocha je do 100m^{2,} jde tedy o vedlejší stavbu. Na tuto vedlejší stavbu navazují z pravé strany ocelové voliéry, které nejsou předmětem ocenění. Předmětem ocenění je pouze stavba jako taková včetně pevných základů. Vedlejší stavba je užívána jako vnitřní zázemí pro chov papoušků, tedy vnitřní voliéry.

Výpočet ceny		**Vedlejší stavba**					
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN18							
Vedlejší stavba podle § 16 a přílohy č. 14 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				typ	**D**	zděná tl. 15 cm nepodsklepená	
Střecha						plochá	bez podkroví
Rok odhadu							2019
Rok pořízení resp. kolaudace							1980
Stáří			S	roků			39
Základní cena	dle typu z příl. č. 14 vyhlášky		ZC/	Kč/m^3			1 055,00
Koeficient využití podkroví			ppod				1,00
Základní cena po 1. úpravě	= ZC/ x ppod		ZC	Kč/m^3			1 055,00
Obestavěný prostor objektu			OP	m^3			162,18
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)		K_5	-			0,90
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41, dle CZ-CC)		Ki	-		CZ-CC 1274	2,142
Koeficient vybavení stavby							
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základové pasy, patky	S	0,08000	100	0,08000	1,00	0,08000
2	Obvodové stěny	zděné	S	0,31300	100	0,31300	1,00	0,31300
3	Stropy	rovné	S	0,21800	100	0,21800	1,00	0,21800
4	Krov	bez krovu	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
5	Krytina	jakákoliv kromě měděné	S	0,11200	100	0,11200	1,00	0,11200
6	Klempířské práce	pozink.plech	S	0,01600	100	0,01600	1,00	0,01600
7	Úprava povrchů	nátěry, impregnace, popř. omítka	S	0,06300	100	0,06300	1,00	0,06300
8	Schodiště	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
9	Dveře	dřevěné nebo kovové	S	0,03800	100	0,03800	1,00	0,03800
10	Okna	jednoduchá	S	0,01300	100	0,01300	1,00	0,01300
11	Podlahy	betonový potěr	S	0,09700	100	0,09700	1,00	0,09700
12	Elektroinstalace	světelná	N	0,05000	100	0,05000	1,54	0,07700
13	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		1,02700
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K_4	-				1,02700
Zákl. cena upravená		ZC x K4 x K5 × Ki	ZCU	Kč/m^3				2 088,74
Rok odhadu								2019
Rok pořízení								1980
Stáří			S	roků				39
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)						lineárně
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				60
Opotřebení			O	%				30,00
Výchozí cena			CN	Kč				338 751,85
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				338 751,85
Odpočet na opotřebení		30,00 %	O	Kč				-101 625,56
Cena ke dni odhadu			***CS***	**Kč**				**237 126,29**

2.1.5 Vedlejší stavba č. 5. – levá strana dvora – 2.část voliéry

Jedná se o vedlejší stavbu zděnou, nepodsklepenou s plochou střechou. Zastavěná plocha je do 100m^{2,} jde tedy o vedlejší stavbu. Tato vedlejší stavba tvoří druhou část voliér. Na tuto vedlejší stavbu navazují z pravé strany ocelové voliéry, které nejsou předmětem ocenění. Předmětem ocenění je pouze stavba jako taková včetně pevných základů. Vedlejší stavba je užívána jako vnitřní zázemí pro chov papoušků, tedy vnitřní voliéry.

Výpočet ceny		**Vedlejší stavba**					
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN18							
Vedlejší stavba podle § 16 a přílohy č. 14 vyhlášky č. 441/2013 Sb.			typ	**D**	zděná tl. 15 cm		nepodsklepená
Střecha					plochá		bez podkroví
Rok odhadu							2019
Rok pořízení resp. kolaudace							1990
Stáří		S	roků				29
Základní cena	dle typu z příl. č. 14 vyhlášky	ZC/	Kč/m^3				1 055,00
Koeficient využití podkroví		ppod					1,00
Základní cena po 1. úpravě	= ZC/ x ppod	ZC	Kč/m^3				1 055,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m^3				276,75
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K_5	-				0,90
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41, dle CZ-CC)	Ki	-		CZ-CC 1274		2,142
Koeficient vybavení stavby							

Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základové pasy, patky	S	0,08000	100	0,08000	1,00	0,08000
2	Obvodové stěny	zděné	S	0,31300	100	0,31300	1,00	0,31300
3	Stropy	rovné	S	0,21800	100	0,21800	1,00	0,21800
4	Krov	bez krovu	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
5	Krytina	plechová	S	0,11200	100	0,11200	1,00	0,11200
6	Klempířské práce	chybí	C	0,01600	100	0,01600	0,00	0,00000
7	Úprava povrchů	chybí	C	0,06300	100	0,06300	0,00	0,00000
8	Schodiště	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
9	Dveře	dřevěné nebo kovové	S	0,03800	100	0,03800	1,00	0,03800
10	Okna	jednoduchá	S	0,01300	100	0,01300	1,00	0,01300
11	Podlahy	betonový potěr	S	0,09700	100	0,09700	1,00	0,09700
12	Elektroinstalace	světelná, popř. motorová	N	0,05000	100	0,05000	1,54	0,07700
13	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,94800

Koeficient vybavení	(z výpočtu výše)	K_4	-		0,94800
Zákl. cena upravená	ZC x K4 x K5 × Ki	ZCU	Kč/m^3		1 928,07
Rok odhadu					2019
Rok pořízení					1990
Stáří		S	roků		29
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)				lineárně
Celková předpokládaná životnost		Z	roků		60
Opotřebení		O	%		25,00
Výchozí cena		CN	Kč		533 593,37
Stupeň dokončení stavby		D	%		100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč		533 593,37
Odpočet na opotřebení	25,00 %	O	Kč		-133 398,34
Cena ke dni odhadu		***CS***	**Kč**		**400 195,03**

2.1.6 Vedlejší stavba č. 6. – pravá koncová část pozemku

Jedná se o vedlejší stavbu zděnou, nepodsklepenou s plochou střechou. Zastavěná plocha je do 100m^{2,} jde tedy o vedlejší stavbu. tato vedlejší stavba je umístěna v pravé zadní části pozemku. Typově je tato vedlejší stavba identická, jako vedlejší stavba 4. a 5. Na tuto stavbu též navazují kovové demontovatelné voliéry. Vedlejší stavba je užívána jako vnitřní zázemí pro chov papoušků, tedy vnitřní voliéry.

Výpočet ceny		**Vedlejší stavba**						
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN18								
Vedlejší stavba podle § 16 a přílohy č. 14 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				typ	**D**	zděná tl. 15 cm		nepodsklepená
Střecha						plochá		bez podkroví
Rok odhadu								2019
Rok pořízení resp. kolaudace								1990
Stáří			S	roků				29
Základní cena	dle typu z příl. č. 14 vyhlášky		ZC/	Kč/m^3				1 055,00
Koeficient využití podkroví			ppod					1,00
Základní cena po 1. úpravě	= ZC/ x ppod		ZC	Kč/m^3				1 055,00
Obestavěný prostor objektu			OP	m^3				156,59
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)		K_5	-				0,90
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41, dle CZ-CC)		Ki	-		CZ-CC 1274		2,142
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základové pasy, patky	S	0,08000	100	0,08000	1,00	0,08000
2	Obvodové stěny	zděné	S	0,31300	100	0,31300	1,00	0,31300
3	Stropy	rovné	S	0,21800	100	0,21800	1,00	0,21800
4	Krov	vbez krovu	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
5	Krytina	plechová	S	0,11200	100	0,11200	1,00	0,11200
6	Klempířské práce	chybí	C	0,01600	100	0,01600	0,00	0,00000
7	Úprava povrchů	chybí	C	0,06300	100	0,06300	0,00	0,00000
8	Schodiště	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
9	Dveře	dřevěné nebo kovové	S	0,03800	100	0,03800	1,00	0,03800
10	Okna	jednoduchá	S	0,01300	100	0,01300	1,00	0,01300
11	Podlahy	betonové, dlažby	S	0,09700	100	0,09700	1,00	0,09700
12	Elektroinstalace	světelná, popř. motorová	N	0,05000	100	0,05000	1,54	0,07700
13	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,94800
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K_4	-				0,94800
Zákl. cena upravená		ZC x K4 x K5 × Ki	ZCU	Kč/m^3				1 928,07
Rok odhadu								2019
Rok pořízení								1990
Stáří			S	roků				29
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)						lineárně
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				60
Opotřebení			O	%				25,00
Výchozí cena			CN	Kč				301 916,48
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				301 916,48
Odpočet na opotřebení		25,00 %	O	Kč				-75 479,12
Cena ke dni odhadu			***CS***	**Kč**				**226 437,36**

2.1.7 Vedlejší stavba č. 7. – pravá střední část pozemku

Jedná se o vedlejší stavbu kovovou/plastovou, nepodsklepenou s plochou střechou. Zastavěná plocha je do 100m^{2,} jde tedy o vedlejší stavbu. Tato vedlejší stavba je umístěna ve střední části pozemku vpravo. Stavba je částečně prosklená a též užívána jako vnitřní voliéry pro chov papoušků.

Výpočet ceny		**Vedlejší stavba**						
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN18								
Vedlejší stavba podle § 16 a přílohy č. 14 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				typ	**F**	dřevěná		nepodsklepená
Střecha						plochá		bez podkroví
Rok odhadu								2019
Rok pořízení resp. kolaudace								1990
Stáří			S	roků				29
Základní cena		dle typu z příl. č. 14 vyhlášky	ZC/	Kč/m^3				970,00
Koeficient využití podkroví			ppod					1,00
Základní cena po 1. úpravě		= ZC/ x ppod	ZC	Kč/m^3				970,00
Obestavěný prostor objektu			OP	m^3				288,75
Koeficient polohový		(příloha č. 20 vyhlášky)	K_5	-				0,90
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41, dle CZ-CC)	Ki	-		CZ-CC 1274		2,142
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základové pasy, patky	S	0,08300	100	0,08300	1,00	0,08300
2	Obvodové stěny	plastové, prosklené	S	0,31900	100	0,31900	1,00	0,31900
3	Stropy	kovové	S	0,21200	100	0,21200	1,00	0,21200
4	Krov	vez krovu	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
5	Krytina	plastová	S	0,11100	100	0,11100	1,00	0,11100
6	Klempířské práce	chybí	C	0,01600	100	0,01600	0,00	0,00000
7	Úprava povrchů	chybí	C	0,06000	100	0,06000	0,00	0,00000
8	Schodiště	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
9	Dveře	dřevěné nebo kovové	S	0,03700	100	0,03700	1,00	0,03700
10	Okna	jednoduchá	S	0,01400	100	0,01400	1,00	0,01400
11	Podlahy	betonové, dlažby	S	0,10800	100	0,10800	1,00	0,10800
12	Elektroinstalace	světelná	N	0,04000	100	0,04000	1,54	0,06160
13	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,94560
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K_4	-				0,94560
Zákl. cena upravená		ZC x K4 x K5 × Ki	ZCU	Kč/m^3				1 768,24
Rok odhadu								2019
Rok pořízení								1990
Stáří			S	roků				29
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)						lineárně
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				40
Opotřebení			O	%				25,00
Výchozí cena			CN	Kč				510 579,30
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				510 579,30
Odpočet na opotřebení		25,00 %	O	Kč				-127 644,83
Cena ke dni odhadu			***CS***	**Kč**				**382 934,47**

2.2 Venkovní úpravy pro č.p. 10

Venkovní úpravy a vedlejší stavby tvořící příslušenství domu jsou oceněny zjednodušeným způsobem, venkovní úpravy tvoří příslušenství stavby. Jedná se o zpevněné plochy kolem domu a voliér, oplocení, bazén ve dvorní části, dřevěná pergola v zadní části pozemku a přípojky ing. sítí.

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky, platné od 1.1.2013		
Vpočteno oceňovacím programem ABN14		
Hlavní objekt		**Rodinný dům**
Cena		
Hlavní stavba	Kč	3 701 508,71
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	0,00
Garáže tvořící příslušenství	Kč	0,00
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	3 701 508,71
Spodní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		3,5 %
Horní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		10,0 %
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov	3,5 % až 5%	10,0 %
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem	**Kč**	**370 150,87**

2.1 Venkovní úpravy pro č.p. 172 a 75

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

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky, platné od 1.1.2013		
Vpočteno oceňovacím programem ABN14		
Hlavní objekt		**Rodinný dům**
Cena		
Hlavní stavba	Kč	1 615 462,87
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	0,00
Garáže tvořící příslušenství	Kč	0,00
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	1 615 462,87
Spodní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		3,5 %
Horní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		10,0 %
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov	3,5 % až 5%	5,0 %
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem	**Kč**	**80 773,14**

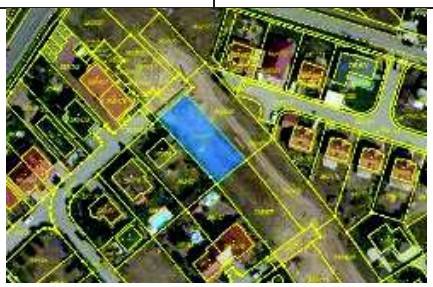
2.2 Pozemky stavební

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce.

Realizovaný prodej:

Lokalita	**Brno – venkov, k.ú. Rajhrad, obec Rajhrad**		
Popis lokality	Severozápadně od centra města v lokalitě s novou zástavbou RD		
Základní popis	Rovinatý pozemek obdélníkového tvaru		
Druh pozemku KN	orná půda	Územní plán	Plochy bydlení
Stupeň dokument.	Není	Záplavová oblast	

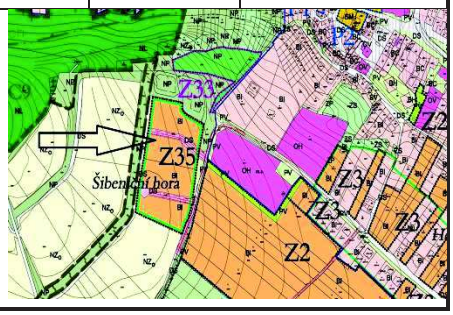
Inženýrské sítě							
Omezení (rizika)							
Kupní cena (Kč)	**1 163 500**	Výměra (m^2)	**601**	Datum prodeje	**02/2018**	Prodávající	Právnická osoba
		Cena za (Kč/m^2)	**1936**				
Poznámka	Cena: dálkový přístup do KN – Kupní smlouva					Zdroj KC	KN



Lokalita	**Okres Brno-venkov, obec a k.ú. Ivančice**						
Popis lokality	Zemědělská plocha.						
Základní popis	Jedná se pozemek s vydaným územním rozhodnutím pro výstavbu rodinných domů.						
Druh pozemku KN	Orná půda		Územní plán		Plochy obytné		
Stupeň dokument.	Není		Záplavová oblast		Ne		
Inženýrské sítě	Žadné, možnost napojení na elektřina, vodovod, kanalizace, plyn						
Omezení (rizika)							
Kupní cena (Kč)	**1 498 454**	Výměra (m^2)	**516**	Datum prodeje	**10/2018**	Prodávající	Fyzická osoba
		Cena za (Kč/m^2)	**2 904**				
Poznámka						Zdroj KC	KS

Lokalita	**Okr. Brno-venkov, k.ú. Dolní Kounice, Dolní Kounice**						
Popis lokality	Pozemek situován v okrajové části, nad městem (ulice Trboušanská – za hřbitovem)						
Základní popis	Na předmětnou lokalitu je vypracován regulační plán, k pozemku jsou přivedeny inženýrské sítě a těleso obslužné komunikace. Pozemek leží mimo zastavěné území obce Dolní Kounice a zároveň v zastavitelném území města, vzdálenost do středu města je přibližně 1600 m. Bez rostlinstva.						
Druh pozemku KN	Orná půda		Územní plán		BI – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ		
Stupeň dokument.	Není		Záplavová oblast		ne		
Inženýrské sítě	Elektro, vodovod, kanalizace, zpevněná komunikace přímo na hranici pozemku (plyn není)						
Omezení (rizika)	Není						
Kupní cena (Kč)	**3 040 000**	Výměra (m^2)	**1 216**	Datum prodeje	**12/2018**	Prodávající	Soukromá osoba
		Cena za (Kč/m^2)	**2 500**				

Poznámka	Přístup je nyní ochráněn VB, dokud nedojde k převodu komunikace na město Dolní Kounice	Zdroj KC	KS



Realitní inzerce:

Prodej stavebního pozemku 845 m²Mrštíkova, Říčany
2 200 000 Kč (2 604 Kč za m²)
Okres Brno - venkov, Říčany u Brna. Nabízíme k prodeji stavební pozemek o výměře 845 m2 pro stavbu rodinného domu v zástavbě domů na ulici Mrštíkova. Sítě jsou u hranice pozemku. Dispozice pozemku: stávající zástavba rodinných domů, pozemek je v mírném svahu, šířka pozemku 26 m, délka 30 m. Na pozemku je elektřina, u hranice pozemku obecní vodovod, kanalizace a plyn. Obec Říčany u Brna se nachází západním směrem od Brna, výborná dostupnost Brnu. V obci je zdravotní středisko, lékárna, mateřská i základní škola, pošta, obecní úřad a obchody. U naší společnosti je možné využít služeb odhadce a konzultace s poradcem zdarma, který Vám nezávazně poradí v oblasti hypotečních úvěrů, stavebních spoření, podnikatelských úvěrů a všech forem pojištění.
Celková cena:**2 200 000 Kč za nemovitost**
Cena za m²: **2 604 Kč**
Aktualizace:**10.07.2019**
Plocha pozemku:**845 m²**

Na základě realizovaných prodejů stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 2 500 – 2 904 Kč/m^2, s přihlédnutím **ke konfiguraci terénu** a kvalitě okolí, stanovuji cenu stavebního pozemku na **2 700 Kč/m^2, u pozemku parc. č. 487 a 493/1 je cena snížena na 500 Kč/m^2** z důvodu toho, že pozemek není v jednom funkčním celku se stavbou hlavní.

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m^2	ZC Kč/m^2	Cena Kč
487	zahrada	zahrada u rodinného domu č.p. 172 a 75	50	500,00	25 000,00
488	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod RD č.p. 172 a 75	175	2 700,00	472 500,00
489	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod RD č.p. 172 a 75	26	2 700,00	70 200,00
493/1	zahrada	zahrada za domem č.p. 172 a 75	422	500,00	211 000,00
685/1	zahrada	zahrada za domem č.p. 10	1 046	2 700,00	2 824 200,00
686	zahrada	zahrada za domem č.p. 10	162	2 700,00	437 400,00
687	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod RD č.p. 10	1 075	2 700,00	2 902 500,00
Celkem parcely			**2 956**		**6 942 800,00**

2.3 Rekapitulace ocenění časovou cenou

Objekt	**Cena současný stav, po odpočtu opotřebení (Kč)**
RD č.p. 10	3 701 508,71
RD č.p. 75,172	1 615 462,87
VS 1-vpravo -lázně	746 446,93
VS2-vlevo	939 909,38
VS3-vlevo - stodola	768 229,93
VS4-voliéry vlevo 1.část	237 126,29
VS5-voliéry vlevo 2.část	400 195,03
VS6 voliéry vpravo na konci	226 437,36
VS 7plastové voliéry	382 934,47
Venkovní úpravy pro č.p. 75 a 172	80 773,14
Venkovní úpravy pro č.p. 10	370 150,87
Stavby celkem	**9 469 174,98**
Pozemky :	
487	25 000,00
488	472 500,00
489	70 200,00
493/1	211 000,00
685/1	2 824 200,00
686	437 400,00
687	2 902 500,00
Pozemky celkem	**6 942 800,00**
Celkem	16 411 974,98
Celkem po zaokrouhlení	**16 411 970,00**

3. Posudek II - ocenění cenovým porovnáním

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

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných 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 z realitní inzerce na www.sreality.cz – 07/2019.

3.1 Cenové porovnání – rodinný dům č. p. 10

Porovnávané objekty – realizovaný prodej:

Lokalita	**Okr. Brno-venkov, obec Velatice**						
Podlaží	1.NP., 2.NP. - podkroví		Typ	4+kk			
Tech. stav	Dům byl postaven v r. 1930. V letech 2007 - 2017 proběhla postupná kompletní rekonstrukce domu, kdy z původní stavby zůstaly zachovány jen základy, svislé konstrukce, strop nad přízemím a krovová konstrukce, ostatní konstrukce byly provedeny nově vč. obytného podkroví (nová střešní krytina a klempířské prvky, nové vodorovné izolace zdiva a podlah, nové rozvody instalací, povrchové úpravy podlah, stěn, stropů, vytápění - radiátory, v části podlahové, kondenzační kotel, sociální zřízení - dispoziční změny, výplně okenních a dveřních otvorů, zateplení fasády).						
Vybavení	Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, vnější probarvená omítka zateplovacího systému. Stěny koupelny s WC nejsou obloženy – omítka – stěrka. Vstupní dveře jsou dřevěné plné nebo prosklené (z EURO profilů), vnitřní hladké v ocelových zárubních. Okna jsou dřevěná z EURO profilů zasklená dvojskly, střešní okna. Podlahy obytných místností tvoří dřevěná prkna, v ostatních místnostech je hladká stěrka. Vytápění domu je ústřední, kondenzační kotel na zemní plyn (BAXI), deskové panely, v koupelně, kuchyni a vstupní předsíni je podlahové. Kotel je společný i pro ohřev teplé vody. Koupelna v 1.NP.: vana, umývadlo, WC, v podkroví: WC, umývadlo, sprchový kout.						
Zastav. pl. RD (m^2)	116,39	Podl. pl. celková (m^2)	**141,50**	Obest.prost. (m^3)	552,00	Cena za m^3 o.p. (Kč)	10 507
Pozemek (m^2)	**650**	Napojení na sítě	Voda, kanalizace, plyn, elektřina				
Příslušenství	Venkovní úpravy, studna, nádrž na dešťovou vodu. Na zahradě garáž pro 1 OA na samostatném pozemku se zastřešenou terasou z r. 2017.						
Kupní cena (Kč)	**5 800 000**	cena za m^2 celk. podl. plochy (Kč)	**40 989**	Datum prodeje	**03/2019**		
Poznámka	Záplavová oblast 3			Zdroj KC	Návrh KS		

Lokalita	**Okr. Brno-venkov, obec Přibyslavice, ul. Sokolská**						
Podlaží	1.NP., 2.NP. – podkroví (1 pokoj)			Typ	3+1		
Tech. stav	Technický stav domu je velmi dobrý, standardní údržba. Původní rodinný dům byl postaven v roce 1968. V roce 2016 byla dokončena kompletní rekonstrukce interiéru domu (1.NP.) - nové rozvody instalací – voda, odpady, elektro, nové rozvody vytápění vč. kotle a deskových radiátorů, izolace podlah (tepelné + proti vlhkosti), nové povrchové úpravy podlah, stěn, stropů, nové sociální zařízení, kuchyně, dále byla provedena výměna oken – plastová okna s dvojskly, výměna vstupních dveří, vnitřních dveří (kromě zárubní).						
Vybavení	Vnitřní dveře jsou foliované, plné nebo částečně prosklené, ocelové zárubně, vstupní plastové. Okna jsou plastová zasklená dvojskly. Vnější omítky jsou vápenné štukové, vnější břizolitové, stěny koupelny a části kuchyně jsou obloženy keramickými obklady. V domě je proveden rozvod studené a teplé vody, světelné elektrické instalace, zařizovací předměty jsou napojeny na veřejnou kanalizaci, dále rozvod zemního plynu. Vytápění domu je ústřední, kondenzační kotel na zemní plyn, radiátory – deskové panely. Příprava teplé vody je elektrickým bojlerem umístěným v koupelně. V kuchyni je plynová varná deska, trouba a odsávač par. Koupelna je vybavena sprchovým koutem, umývadlem a závěsným WC.						
Zastav. pl. RD (m^2)	88,14	Podl. pl. celková (m^2)	**104,22**	Obest.prost. (m^3)	639,75	Cena za m^3 o.p. (Kč)	6 252
Pozemek (m^2)	**1 722**	Napojení na sítě	Voda, kanalizace, plyn, elektřina				
Příslušenství	Příslušenství domu tvoří samostatná garáž z r. 1978 - stavba bez čp/če, která je součástí pozemku pro 1 automobil. Dále tvoří příslušenství domu vedlejší stavba – otevřený přístřešek, studna, oplocení pozemku.						
Kupní cena (Kč)	**4 000 000**	cena za m^2 celk. podl. plochy (Kč)		**38 380**	Datum prodeje	**01/2019**	
Poznámka					Zdroj KC	Návrh KS	

Lokalita	**Okres Brno - venkov, obec Zbraslav, ulice Březina**						
Podlaží	1NP			Typ	3 + 1		
Tech. stav	Původní RD je užíván od roku 1938, přibližně v roce 1965 provedeno rozšíření RD směrem do dvora, v roce 2007 tepelná izolace obvodových stěn RD, z větší části nová plastová okna, v roce 2017 dokončena rekonstrukce RD (interiér 1.NP rodinného domu, plastová okna, venkovní dveře, venkovní úpravy povrchů); zejména v roce 2018 provedeny úpravy okolo rodinného domu: betonové ploty, pojízdná brána, plotové výplně, venkovní bazén, rozvody elektrické energie k venkovnímu bazénu a dále byla provedena výměna střešní krytiny včetně nových střešních latí nad samostatnou vedlejší stavbou v prostoru dvora, velmi dobrý až průměrný stav.						
Vybavení	Standardní: zdivo v tloušťce do 45, ústřední vytápění s plynovým kotlem, v koupelně podlahové vytápění, ohřev TUV - 2 elektrické zásobníkové ohřívače, okna plastová, vnitřní dveře foliované do obložkových zárubní, povrchy podlah: vinyl a keramická dlažba; vnitřní hygienické vybavení: umyvadlo, sprchový kout, akrylátová vana, závěsné WC, závěsné WC; vybavení kuchyně: indukční varná deska, elektrická trouba, kuchyňská linka, digestoř, myčka nádobí.						
Zastav. pl. RD (m^2)	173,30	Podl. pl. celková (m^2)	**125,54**	Obest.prost. (m^3)	886	Cena za m^3 o.p. (Kč)	4 853
Pozemek (m^2)	**2 002**	Napojení na sítě	Elektro, zemní plyn, voda z řadu, kanalizace do řadu.				

Příslušenství	Zděná vedlejší stavba (sklad s možností krytého parkování, zastavěná plocha 1.NP cca 31 m^2, obestavěný prostor cca 85 m^3, průměrný stav). Na dvorní část RD navazuje další zděná vedlejší stavba (sklad, zastavěná plocha 1.NP cca 70 m^2, obestavěný prostor cca 289 m^3, průměrný stav), venkovní bazén, přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, částečně oplocení.				
Kupní cena (Kč)	**4 300 000**	cena za m^2 celk. podl. plochy (Kč)	**34 252**	Datum prodeje	**06/2019**
Poznámka	Předložena podepsaná smlouva o smlouvě budoucí kupní. Prodej realizovaný bez účasti realitní kanceláře.			Zdroj KC	BKS

Lokalita	**okres Brno venkov, obec Moravany, Luční ul.**				
Podlaží	1NP+podkroví	Typ volně stojící	4+1		
Tech. stav	Objekt z r. 2000				
Vybavení	Dům je vystavěný uprostřed pozemku zahrady, kterou je obklopený. Přes přední část pozemku zahrady z ulice je přístup k domu vstupem z čela objektu do zádveří, ze kterého je vpravo vstup do garáže a čelně do technické místnosti. Vlevo je vstup do předsíně, ze které je přístupná koupelna a WC a odkud je vedeno otevřené schodiště do podkroví. Dále je z předsíně čelně vstup do kuchyně, která je plně otevřená do obývacího pokoje a tvoří tedy vlastně kuchyňský kout. Z obývacího pokoje je vstup do zimní zahrady. Obývací pokoj je také přístupný z předsíně. V podkroví jsou umístěny 3 pokoje, šatna, koupelna, WC a terasa. Konstrukce objektu je vyzdívaná z tvárnic Durisol, taktéž strop v objektu je typu Durisol s podhledem. Střecha je sedlová, tvořená dřevěným trámovým krovem, krytá betonovou taškovou krytinou. Okna jsou plastová, dveře dřevěné, náplňové, foliované do dřevěných zárubní. Schody jsou dřevěné, samonosné, bez podstupnic. Podlahy jsou vlysové, plovoucí lamino a z keramických dlažeb. Fasáda je zateplená, omítky silikonové, vnitřní štukové. Vnitřní keramické obklady jsou provedené v kuchyni i v sociálních zařízeních. Vytápění objektu je ústřední, plynovým kotlem. Zdroj teplé vody je z kotle ÚT. Kuchyně má KL s plynovým sporákem.				
Zastav. pl. RD m^2	170,23	Podl. plocha celková (m^2)	**238,45**	Obest. prostor (m^3)	912,99
Pozemek (m^2)	**819**	Napojení na sítě	elektro, voda, plyn, kanalizace		
Příslušenství	pergola jako přístřešek pro stání auta				
Kupní cena (Kč)	**6 300 000**	cena za m^2 celk. podl. plochy Kč	**26 421**	Datum prodeje	**04/2019**
Poznámka				Zdroj KC	info prod. i kup.

Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej rodinného domu 289 m², pozemek 565 m²ulice Za Mlýnem, Říčany - část obce Říčany

6 500 000 Kč
Rodinný dům byl kolaudován v roce 2005. Samostatně stojící dům o celkové podlahové ploše 291 m2, je koncipován jako přízemní se sedlovou střechou s obytným podkrovím. Průčelí domu je orientováno směrem na západ, stejně tak jako oplocená zahrada o výměře 570 m2. Na vlastním pozemku, před vjezdem do garáže a dílny se nachází dvě parkovací místa. Celková výměra pozemků včetně zastavěné plochy domu je 1 135 m2.
Obvodové zdivo je zděné ze siporexových tvárnic a pálených cihlových bloků s kamennou podezdívkou. Střecha je s dřevěným krovem a betonovou krytinou. Dům je zateplen tepelnou izolací. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě, včetně rozvodů elektřiny 230 a 400 V, plynu, přípojky obecního vodovodu, kabelové televize a napojení na splaškovou i dešťovou kanalizaci. Vytápění domu zajišťuje vlastní plynový kotel a do rozvodu topení jsou připojeny i krbová kamna s tepelným výměníkem.
V přízemí domu se nachází vstupní chodba 12,8 m2, kotelna 1,9 m2, garáž 23,2 m2 pro dva automobily, dílna 23 m2, WC 1,2 m2, dva sklepy (v úrovni přízemí) 14 m2, obytná hala se schodištěm do patra 30,5 m2, obývací pokoj 20,8 m2, kuchyně s jídelnou 18,9 m2 se vstupem na dvůr, kuch. linka GABON je vybavena myčkou a kombinovaným sporákem, chodbička 3 m2, spižírna 2 m2, koupelna se sprch. koutem a pračkou 5,5 m2, WC 1,5 m2.
Obytné podkroví domu obsahuje místnosti: ložnice 26,1 m2 se vstupem na terasu, terasa 15 m2, pokoj 7,3 m2, pokoj 17,2 m2, pokoj 17,2 m2, kuchyňka 14 m2, chodba s pracovnou 25 m2, šatna 3 m2, prostor schodiště 5 m2, WC 2,1 m2, koupelna 6,4 m2 zařízená dvěma umyvadly a vanou, obytná půdní místnost 23,4 m2.
Východní strana pozemku s menším dvorem poskytuje naprosté soukromí s přístupem z jídelny a kuchyně v přízemí domu. Oplocená zahrada se zahradní chatkou je přístupná z obecní příjezdové komunikace před domem. Chatka je dřevěná se zastřešenou pergolou. obytným prostorem a místností na nářadí. Je zde zavedena elektřina, čerpání vody z vlastní kopané studny hluboké 12 m, nebo užitkové vody z beton. skruží pro zadržování dešťové vody. Na zahrádce je letní i zimní odrůda jabloní, broskev, třešeň, červený i černý rybíz, maliny, ostružiny, borůvky. Západní strana zahrady je ohraničena potokem, k němuž je zde možný přístup. Na pozemku je umístěn také kurník k chovu slepic, prostorově oddělen plotem od zbytku zahrady.
Celková cena: 6 500 000 Kč za nemovitost,
Aktualizace:05.07.2019
Stavba: Cihlová
Stav objektu: Velmi dobrý
Typ domu: Samostatný
Užitná plocha: 289 m^2
Plocha pozemku: 570 m^2

Stanovení porovnávací ceny pro dům Říčany č.p. 10

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1					
Č.	Lokalita	Počet místností (pokoje + kuchyně)	Garáž	Pozemek m^2	Jiné
Oceň. objekt	Říčany	6+1	průjezd	2 283	RD řadový, kompletní rekonstrukce, velké příslušenství, chovná stanice s papoušky
(1)	(2)	1	(4)	(5)	(6)
1	Velatice	4+KK	ano	650	RD po kompletní rekonstrukci v posledních letech. Příslušenství studna, nádrž na dešťovou vodu, všechny přípojky
2	Přibyslavice	3+1	ano	1722	RD po kompletní rekonstrukci, příslušenství a všechny ing. Sítě
3	Zbraslav	3+1	ano	2002	RD po kompletní rekonstrukci, příslušenství bazén, standardní vybavení
4	Moravany	4+1	ano	819	RD z roku 2000 ve standardním stavu minimální příslušentsví
5	Říčany	7+1	ano	565	RD po kompletní rekonstrukci v identické lokalitě, zahrada, příslušenství

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list+A1+H1:S9											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. re-dukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	*K1* polo-ha	*K2* veli-kost	*K3* příslušenství	*K4* stav a vyba-vení	*K5* pozemek	*K6* úvaha znalce	*I* *K1* × … × *K6*	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	5 800 000	1,00	5 800 000	1,05	0,90	0,90	1,00	0,90	0,80	*0,61*	9 508 197
2	4 000 000	1,00	4 000 000	0,95	0,75	0,90	0,85	0,95	0,80	*0,41*	9 756 098
3	4 300 000	1,00	4 300 000	0,90	0,75	0,90	1,00	0,95	0,80	*0,46*	9 347 826
4	6 300 000	1,00	6 300 000	1,10	1,10	0,85	0,90	0,90	0,80	*0,67*	9 402 985
5	6 500 000	0,90	5 850 000	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90	0,80	*0,65*	9 000 000
Celkem průměr										**Kč**	**9 403 021**

Koeficienty	Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu
K3	Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu
K4	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení
K5	Koeficient úpravy na velikost pozemku
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce s ohledem na příslušenství v podobě voliér

3.2 Cenové porovnání – rodinný dům č. p. 75 a 172

Porovnávané objekty – realizovaný prodej:

Lokalita	**Okr. Brno-venkov, obec Velatice**						
Podlaží	1.NP., 2.NP. - podkroví		Typ	4+kk			
Tech. stav	Dům byl postaven v r. 1930. V letech 2007 - 2017 proběhla postupná kompletní rekonstrukce domu, kdy z původní stavby zůstaly zachovány jen základy, svislé konstrukce, strop nad přízemím a krovová konstrukce, ostatní konstrukce byly provedeny nově vč. obytného podkroví (nová střešní krytina a klempířské prvky, nové vodorovné izolace zdiva a podlah, nové rozvody instalací, povrchové úpravy podlah, stěn, stropů, vytápění - radiátory, v části podlahové, kondenzační kotel, sociální zřízení - dispoziční změny, výplně okenních a dveřních otvorů, zateplení fasády).						
Vybavení	Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, vnější probarvená omítka zateplovacího systému. Stěny koupelny s WC nejsou obloženy – omítka – stěrka. Vstupní dveře jsou dřevěné plné nebo prosklené (z EURO profilů), vnitřní hladké v ocelových zárubních. Okna jsou dřevěná z EURO profilů zasklená dvojskly, střešní okna. Podlahy obytných místností tvoří dřevěná prkna, v ostatních místnostech je hladká stěrka. Vytápění domu je ústřední, kondenzační kotel na zemní plyn (BAXI), deskové panely, v koupelně, kuchyni a vstupní předsíni je podlahové. Kotel je společný i pro ohřev teplé vody. Koupelna v 1.NP.: vana, umývadlo, WC, v podkroví: WC, umývadlo, sprchový kout.						
Zastav. pl. RD (m^2)	116,39	Podl. pl. celková (m^2)	**141,50**	Obest.prost. (m^3)	552,00	Cena za m^3 o.p. (Kč)	10 507
Pozemek (m^2)	**650**	Napojení na sítě	Voda, kanalizace, plyn, elektřina				
Příslušenství	Venkovní úpravy, studna, nádrž na dešťovou vodu. Na zahradě garáž pro 1 OA na samostatném pozemku se zastřešenou terasou z r. 2017.						
Kupní cena (Kč)	**5 800 000**	cena za m^2 celk. podl. plochy (Kč)	**40 989**	Datum prodeje	**03/2019**		
Poznámka	Záplavová oblast 3			Zdroj KC	Návrh KS		

Lokalita	**Okr. Brno-venkov, obec Přibyslavice, ul. Sokolská**						
Podlaží	1.NP., 2.NP. – podkroví (1 pokoj)		Typ	3+1			
Tech. stav	Technický stav domu je velmi dobrý, standardní údržba. Původní rodinný dům byl postaven v roce 1968. V roce 2016 byla dokončena kompletní rekonstrukce interiéru domu (1.NP.) - nové rozvody instalací – voda, odpady, elektro, nové rozvody vytápění vč. kotle a deskových radiátorů, izolace podlah (tepelné + proti vlhkosti), nové povrchové úpravy podlah, stěn, stropů, nové sociální zařízení, kuchyně, dále byla provedena výměna oken – plastová okna s dvojskly, výměna vstupních dveří, vnitřních dveří (kromě zárubní).						
Vybavení	Vnitřní dveře jsou foliované, plné nebo částečně prosklené, ocelové zárubně, vstupní plastové. Okna jsou plastová zasklená dvojskly. Vnější omítky jsou vápenné štukové, vnější břizolitové, stěny koupelny a části kuchyně jsou obloženy keramickými obklady. V domě je proveden rozvod studené a teplé vody, světelné elektrické instalace, zařizovací předměty jsou napojeny na veřejnou kanalizaci, dále rozvod zemního plynu. Vytápění domu je ústřední, kondenzační kotel na zemní plyn, radiátory – deskové panely. Příprava teplé vody je elektrickým bojlerem umístěným v koupelně. V kuchyni je plynová varná deska, trouba a odsávač par. Koupelna je vybavena sprchovým koutem, umývadlem a závěsným WC.						
Zastav. pl. RD (m^2)	88,14	Podl. pl. celková (m^2)	**104,22**	Obest.prost. (m^3)	639,75	Cena za m^3 o.p. (Kč)	6 252
Pozemek (m^2)	**1 722**	Napojení na sítě	Voda, kanalizace, plyn, elektřina				

Příslušenství	Příslušenství domu tvoří samostatná garáž z r. 1978 - stavba bez čp/če, která je součástí pozemku pro 1 automobil. Dále tvoří příslušenství domu vedlejší stavba – otevřený přístřešek, studna, oplocení pozemku.				
Kupní cena (Kč)	**4 000 000**	cena za m^2 celk. podl. plochy (Kč)	**38 380**	Datum prodeje	**01/2019**
Poznámka				Zdroj KC	Návrh KS

Lokalita	**Okres Brno - venkov, obec Zbraslav, ulice Březina**						
Podlaží	1NP			Typ	3 + 1		
Tech. stav	Původní RD je užíván od roku 1938, přibližně v roce 1965 provedeno rozšíření RD směrem do dvora, v roce 2007 tepelná izolace obvodových stěn RD, z větší části nová plastová okna, v roce 2017 dokončena rekonstrukce RD (interiér 1.NP rodinného domu, plastová okna, venkovní dveře, venkovní úpravy povrchů); zejména v roce 2018 provedeny úpravy okolo rodinného domu: betonové ploty, pojízdná brána, plotové výplně, venkovní bazén, rozvody elektrické energie k venkovnímu bazénu a dále byla provedena výměna střešní krytiny včetně nových střešních latí nad samostatnou vedlejší stavbou v prostoru dvora, velmi dobrý až průměrný stav.						
Vybavení	Standardní: zdivo v tloušťce do 45, ústřední vytápění s plynovým kotlem, v koupelně podlahové vytápění, ohřev TUV - 2 elektrické zásobníkové ohřívače, okna plastová, vnitřní dveře foliované do obložkových zárubní, povrchy podlah: vinyl a keramická dlažba; vnitřní hygienické vybavení: umyvadlo, sprchový kout, akrylátová vana, závěsné WC, závěsné WC; vybavení kuchyně: indukční varná deska, elektrická trouba, kuchyňská linka, digestoř, myčka nádobí.						
Zastav. pl. RD (m^2)	173,30	Podl. pl. celková (m^2)	**125,54**	Obest.prost. (m^3)	886	Cena za m^3 o.p. (Kč)	4 853
Pozemek (m^2)	**2 002**	Napojení na sítě	Elektro, zemní plyn, voda z řadu, kanalizace do řadu.				
Příslušenství	Zděná vedlejší stavba (sklad s možností krytého parkování, zastavěná plocha 1.NP cca 31 m^2, obestavěný prostor cca 85 m^3, průměrný stav). Na dvorní část RD navazuje další zděná vedlejší stavba (sklad, zastavěná plocha 1.NP cca 70 m^2, obestavěný prostor cca 289 m^3, průměrný stav), venkovní bazén, přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, částečně oplocení.						
Kupní cena (Kč)	**4 300 000**	cena za m^2 celk. podl. plochy (Kč)		**34 252**	Datum prodeje	**06/2019**	
Poznámka	Předložena podepsaná smlouva o smlouvě budoucí kupní. Prodej realizovaný bez účasti realitní kanceláře.				Zdroj KC	BKS	

Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej rodinného domu 289 m², pozemek 565 m²ulice Za Mlýnem, Říčany - část obce Říčany

6 500 000 Kč
Rodinný dům byl kolaudován v roce 2005. Samostatně stojící dům o celkové podlahové ploše 291 m2, je koncipován jako přízemní se sedlovou střechou s obytným podkrovím. Průčelí domu je orientováno směrem na západ, stejně tak jako oplocená zahrada o výměře 570 m2. Na vlastním pozemku, před vjezdem do garáže a dílny se nachází dvě parkovací místa. Celková výměra pozemků včetně zastavěné plochy domu je 1 135 m2.
Obvodové zdivo je zděné ze siporexových tvárnic a pálených cihlových bloků s kamennou podezdívkou. Střecha je s dřevěným krovem a betonovou krytinou. Dům je zateplen tepelnou izolací. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě, včetně rozvodů elektřiny 230 a 400 V, plynu, přípojky obecního vodovodu, kabelové televize a napojení na splaškovou i dešťovou kanalizaci. Vytápění domu zajišťuje vlastní plynový kotel a do rozvodu topení jsou připojeny i krbová kamna s tepelným výměníkem.
V přízemí domu se nachází vstupní chodba 12,8 m2, kotelna 1,9 m2, garáž 23,2 m2 pro dva automobily, dílna 23 m2, WC 1,2 m2, dva sklepy (v úrovni přízemí) 14 m2, obytná hala se schodištěm do patra 30,5 m2, obývací pokoj 20,8 m2, kuchyně s jídelnou 18,9 m2 se vstupem na dvůr, kuch. linka GABON je vybavena myčkou a kombinovaným sporákem, chodbička 3 m2, spižírna 2 m2, koupelna se sprch. koutem a pračkou 5,5 m2, WC 1,5 m2.
Obytné podkroví domu obsahuje místnosti: ložnice 26,1 m2 se vstupem na terasu, terasa 15 m2, pokoj 7,3 m2, pokoj 17,2 m2, pokoj 17,2 m2, kuchyňka 14 m2, chodba s pracovnou 25 m2, šatna 3 m2, prostor schodiště 5 m2, WC 2,1 m2, koupelna 6,4 m2 zařízená dvěma umyvadly a vanou, obytná půdní místnost 23,4 m2.
Východní strana pozemku s menším dvorem poskytuje naprosté soukromí s přístupem z jídelny a kuchyně v přízemí domu. Oplocená zahrada se zahradní chatkou je přístupná z obecní příjezdové komunikace před domem. Chatka je dřevěná se zastřešenou pergolou. obytným prostorem a místností na nářadí. Je zde zavedena elektřina, čerpání vody z vlastní kopané studny hluboké 12 m, nebo užitkové vody z beton. skruží pro zadržování dešťové vody. Na zahrádce je letní i zimní odrůda jabloní, broskev, třešeň, červený i černý rybíz, maliny, ostružiny, borůvky. Západní strana zahrady je ohraničena potokem, k němuž je zde možný přístup. Na pozemku je umístěn také kurník k chovu slepic, prostorově oddělen plotem od zbytku zahrady.
Celková cena: 6 500 000 Kč za nemovitost,
Aktualizace:05.07.2019
Stavba: Cihlová
Stav objektu: Velmi dobrý
Typ domu: Samostatný
Užitná plocha: 289 m^2
Plocha pozemku: 570 m^2

Stanovení porovnávací ceny pro dům Říčany č.p. 75 a 172

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1					
Č.	Lokalita	Počet místností (pokoje + kuchyně)	Garáž	Pozemek m^2	Jiné
Oceň. objekt	Říčany	cca2+1	ne	673	RD po kompletní rekonstrukci, zahrada není ve funkčním celku, neslouží k bydlení
(1)	(2)	1	(4)	(5)	(6)
1	Velatice	4+KK	ano	650	RD po kompletní rekonstrukci v posledních letech. Příslušenství studna, nádrž na dešťovou vodu, všechny přípojky
2	Přibyslavice	3+1	ano	1722	RD po kompletní rekonstrukci, příslušenství a všechny ing. Sítě
3	Zbraslav	3+1	ano	2002	RD po kompletní rekonstrukci, příslušenství bazén, standardní vybavení
4	Říčany	7+1	ano	565	RD po kompletní rekonstrukci v identické lokalitě, zahrada, příslušenství

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list+A1+H1:S9											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. re-dukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	*K1* polo-ha	*K2* veli-kost	*K3* garáž a příslušenství	*K4* stav a vyba-vení	*K5* pozemek	*K6* úvaha znalce	*I* *K1* × … × *K6*	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	5 800 000	1,00	5 800 000	1,05	1,20	1,10	1,10	1,00	0,90	*1,37*	4 233 577
2	4 000 000	1,00	4 000 000	0,95	1,10	1,10	0,95	1,05	0,90	*1,03*	3 883 495
3	4 300 000	0,90	3 870 000	0,90	1,10	1,10	1,00	1,05	0,90	*1,03*	3 757 282
4	6 500 000	0,90	5 850 000	1,00	1,30	1,10	1,00	1,00	0,90	*1,29*	4 534 884
Celkem průměr										**Kč**	**4 102 310**

Koeficienty	Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu
K3	Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu
K4	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení
K5	Koeficient úpravy na velikost pozemku
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce s ohledem na nepřítomnosti znalce uvnitř nemovitosti

4. Práva a závady

Povinný nesdělil, zda je nemovitost zatížena nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 172 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 neváznou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336 a Občanského soudního řádu.

5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

RD č. p. 10

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	13 937 038,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	9 403 021,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	**9 400 000,000 Kč**

Obvyklá cena - slovy: devětmilionůčtyřistatitsíckorunčeských

RD č.p. 75 a 172

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	2 474 936,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	4 102 310,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	**4 100 000,000 Kč**

Obvyklá cena - slovy: čtyřimilionystotisíckorunčeských

Rekapitulace celkem

Způsob ocenění	Cena
Cena RD č.p.10	9 400 000,00 Kč
Cena RD č.p.172 a 75	4 100 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	**13 500 000,000 Kč**

Obvyklá cena - slovy: třináctmilionůpětsettisíckorunčeských

V Brně dne 17. července 2019 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 391-068/2019.

V Brně dne 17. července 2019 Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:
Fotodokumentace nemovitosti
Výpis z katastru nemovitostí LV 172 str. 1,3
Výřez z katastrální mapy
Výřez z katastrální mapy s fotomapou
Mapa oblasti

Fotodokumentace nemovitosti

RD č. p. 10 a příslušenství

Příslušenství

RD č.p. 75 a 172

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 172

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.04.2019 09:14:59*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 3893/16 pro JUDr. Alena Blažková, Ph.D. soudní exekutor Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 583839 Říčany

Kat.území: 745545 Říčany u Brna List vlastnictví: 172

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* — *Identifikátor* — *Podíl*

Vlastnické právo

Jarošová Monika, V Dědině 10, 66482 Říčany [redacted]

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
487	50	zahrada		zemědělský půdní fond
488	175	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Říčany, č.p. 75, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 488				
489	26	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Říčany, č.p. 172, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 489				
493/1	422	zahrada		zemědělský půdní fond
685/1	1046	zahrada		zemědělský půdní fond
686	162	zahrada		zemědělský půdní fond
687	1075	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Říčany, č.p. 10, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 687				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

  k zajištění pohledávky s příslušenstvím vyplývající ze smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru reg. č. 3100/225388-01/08/01-001/00/R na výši 5 000 000,00 Kč.

  Oprávnění pro

  Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

  Povinnost k

  Parcela: 685/1, Parcela: 686, Parcela: 687

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.11.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.11.2008.**

  V-15228/2008-703

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo smluvní**

  k zajištění pohledávky s příslušenstvím vyplývající ze Smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru reg. č. 3100/239774-03/09/01-001/00/R ve výši 2 000 000,00 Kč.

  Oprávnění pro

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.04.2019 09:14:59

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 583839 Říčany

Kat.území: 745545 Říčany u Brna List vlastnictví: 172

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k 24.04.2015 08:30

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Nařízení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Stanislav Molák, Nádražní 397, 580 01 Havlíčkův Brod
  Povinnost k
  Jarošová Monika, V Dědině 10, 66482 Říčany, RČ/IČO:
  [redacted]
  Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu Brno-venkov 28 EXE-2792/2011 -9 ze dne 27.12.2011; uloženo na prac. Brno-venkov
  Z-19060/2012-703

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
  povinný Petr Jaroš (nar. 23.11.1972)
  Povinnost k
  Parcela: 487, Parcela: 488, Parcela: 489, Parcela: 493/1, Parcela: 685/1, Parcela: 686, Parcela: 687
  Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město 006 EX-3893/2016 -29 ze dne 05.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 06.01.2017. Zápis proveden dne 11.01.2017; uloženo na prac. Brno-venkov
  Z-288/2017-703

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
  povinný: Ing. Petr Jaroš nar. 23.11.1972
  Povinnost k
  Parcela: 487, Parcela: 488, Parcela: 489, Parcela: 493/1, Parcela: 685/1, Parcela: 686, Parcela: 687
  Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Frýdek-Místek 143 EX-00216/2018 -032 ze dne 11.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni 11.04.2018. Zápis proveden dne 11.06.2018.
  Z-4281/2018-703

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
  povinný: Petr Jaroš nar. 23.11.1972
  Povinnost k
  Parcela: 487, Parcela: 488, Parcela: 489, Parcela: 493/1, Parcela: 685/1, Parcela: 686, Parcela: 687
  Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město 159 EX-00223/2018 -020 ze dne 26.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni 26.04.2018. Zápis proveden dne 11.06.2018.
  Z-5175/2018-703
  Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Brno-město 159 EX-00223/2018 -020 ze dne 26.04.2018. Právní moc ke dni 12.06.2018. Právní účinky zápisu ke dni 23.08.2018. Zápis proveden dne 28.08.2018.
  Z-10533/2018-703

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
  povinný: Petr Jaroš nar. 23.11.1972

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Říčany u Brna

Mapa oblasti

V Dědině
V Dědině
1
2
© Seznam.cz, © TopGis