

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 396-073/2019

o ceně nemovitých věcí

v katastrálním území Uhřice u Boskovic, obec Uhřice, okres Blansko: Pozemku parc. č. St. 196 na pozemku stojí stavba rodinného domu Uhřice č.p. 37 a pozemku parc. č. St. na pozemku stojí stavba rodinného domu Uhřice č.p. 37, stavba rodinného domu Uhřice č.p. 37 a pozemků parc. č. 1501/100 a 1501/110 včetně příslušenství

Objednatel posudku: Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph. D.
Exekutorský úřad Brno-město
Konečného náměstí 2, 611 18 Brno

Účel posudku: Zjištění ceny obvyklé (tržní)
jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinné
v rámci exekuce č.j. 006 EX 2075/13

Datum místního šetření: 17. července 2019

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 17. července 2019– k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/4

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o
oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.
a č. 345/2015 Sb. a 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: 23. července 2019

Tento posudek obsahuje 21 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 2075/13-171 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinné Kateřiny Ševčíkové. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 17. července 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 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 336 vyhotovený dne 30.10.2018 pro k.ú. Uhřice u Boskovic:

A: Vlastník:

Ševčíková Kateřina, Husova 165/5, Staré Brno, 602 00 Brno

Podíl 1/4

Ostatní vlastníci dle LV č. 336 v příloze posudku

B: Nemovitosti: **pozemek parc. č. St. 196** – 80 m² zastavěná plocha a nádvoří,
na pozemku stojí **stavba: Uhřice č.p. 37**, rodinný dům
pozemek parc. č. St. 232 – 12 m² zastavěná plocha a nádvoří,
na pozemku stojí **stavba: Uhřice č.p. 37**, rodinný dům
pozemek parc. č. 1501/100 – 707 m² zahrada
pozemek parc. č. 1501/110 – 36 m² zahrada

C: Omezení vlastnického práva:

zástavní právo exekutorské

D: Poznámky a další obdobné údaje:

nařízení exekuce

exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

zahájení exekuce

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Uhřice u Boskovic z <http://nahlizenedokn.cuzk>.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 17. 7. 2019. Prohlídka nemovitosti byla provedena za přítomnosti spolumajitelky nemovitosti paní Veroniky Bochníčkové.

1.1.4 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb. A vyhlášky 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 (www.azoposn.cz).

1.1.5 Výpočetní programy

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

1.1.6 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

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

- **Realitní internetové stránky:** Pro porovnání nemovitosti byly použity nabízené prodeje nemovitostí podobného typu na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující objekty:

- Pozemek parc. č. St. 196 - 80 m² zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku je stavba Uhřice č.p. 37, rodinný dům
- Pozemek parc. č. St. 232 - 12 m² zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku je stavba Uhřice č.p. 37, rodinný dům
- Stavba rodinného domu Uhřice č.p. 37
- Pozemek parc. č. 1501/100 - 707 m² zahrada
- Pozemek parc. č. 1501/110 - 36 m² zahrada
- Venkovní úpravy na pozemku parc. č. 1501/100 a parc. č. 1501/110

Nemovitosti se nacházejí v obci Uhřice v okrese Blansko. Jde o rodinný dům se zahradou, při okraji obce obklopen lesy a zelení. Okolní zástavba je tvořena staršími rodinnými domy.

Příjezd k nemovitosti je po veřejně užívané komunikaci ve vlastnictví obce. Terén je svažité směrem k západu, vlastní pozemek je též svažitého charakteru.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	315
Poloha obce:	Obec Uhřice se nachází v okrese Blansko v Jihomoravském kraji. Cca 15km severně od Boskovic.
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ne
Škola:	Ne
Obchod potravinami a služby:	Základní nabídka
Občanská vybavenost:	Knihovna
Poptávka nemovitostí:	Poptávka v segmentu je nižší, než nabídka

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Při okraji obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po vedlejší zpevněné komunikaci
Konfigurace terénu:	Mírně svažité terén, vlastní pozemek svažité
Převládající zástavba:	Převážně starší rodinné domy
Parkovací možnosti:	Na vlastním pozemku
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Dům samostatný
Příslušenství	Venkovní úpravy

Dostupnost jednotlivých podlaží	1.PP – z vlastního pozemku 1.NP – z vlastního pozemku
Možnost dalšího rozšíření	Ano
Technická hodnota	Objekt je v průměrném až podprůměrném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou

1.2.4 Připojení objektu na inženýrské sítě

Vodovod:	Přípojka na veřejný vodovod
Kanalizace:	Kanalizace svedena do septiku s přepadem
Elektrická síť:	220/380 V
Plyn:	nezaveden

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 Uhřetice, č. pop. 37. Dům je samostatný, částečně podsklepený, s 1 nadzemním podlažím, se sedlovou střechou bez podkrovní.

Objekt	Rodinný dům samostatný
Půdorys	Přibližně do tvaru obdélníku
Podsklepení	Částečné
Počet nadzemních podlaží	1 NP
Podkroví	Ne
Základy	Základové pásy
Izolace	Chybí
Nosná konstrukce	Smíšené zdivo
Střecha	Krov dřevěný, střecha sedlová
Krytina	Pálené tašky
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Fasádní omítky	Vápenná omítka
Vnější obklady	Chybí
Bleskosvod	Chybí

2.2.2 Popis objektu

Dům je samostatný, obklopen lesy a rozlehlými obecními pozemky na okraji obce. Uliční fasáda je orientována k severu. Vstup do domu je ze západní strany do zádveří odtud dál do domu. Stejně tak je vstup do domu z jihu. Dům je dispozičně řešen jako 2+1:

1.PP – sklep

1.NP – bytová jednotka 2+1 – zádveří, chodba, kuchyň, koupelna+WC, pokoj, pokoj

Půdorys domu je přibližně do tvaru obdélníku, vzadu s přístavbou skladu, vchod je z pravé strany domu do zádveří, do suterénu je vstup z uliční strany domu. Okolo domu je pozemek.

Dům je ze smíšeného zdiva (kámen, cihly pálené a nepálené). Krov je dřevěný, střecha je sedlová krytá pálenými taškami. Fasáda je vápenná, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Okna jsou částečně plastová a částečně dřevěná dvojítá, dveře mají plechové zárubně, křídla jsou hladká a prosklená. Stropy jsou rovné, vnitřní omítky vápenné, keramické obklady jsou v kuchyni a v koupelně. Podlahy místností tvoří cementový potěr a dřevěné desky. Vnitřní vybavení tvoří umyvadlo, vana, WC, v kuchyni je sporák se sklokeram. deskou. Ohřev vody zajišťuje el. zásobníkový bojler. Vytápění je zabezpečeno kamny na TP. Dům je připojen na elektřinu, veřejný vodovod.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	Cca 1935 (dle odborného odhadu, původní stáří objektu není známo)
Zjištěné závady	-trhliny v obvodovém zdivu
Celkový technický stav	Objekt je v průměrném až podprůměrném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou.

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

o	1.PP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	5,00	5,00	2,20	25,00	55,00
	Celkem 1.PP				25,00	55,00

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	10,90	7,55	2,92	82,30	240,30
		3,60	3,35	2,92	12,06	35,22
	Celkem 1.NP				94,36	275,52

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	10,90	7,55		82,30	
- výška hřebene nad nadezdívkou			2,75		113,16
- odpočet 2x valba					
2. část - zastavěná plocha (obdélník)	3,60	3,35		12,06	
- výška hřebene nad nadezdívkou			1,00		6,03
Celkem zastřešení					119,19

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. podzemní podlaží	25,00	55,00
1. nadzemní podlaží	94,36	275,52
zastřešení vč. podkroví		119,71
Celkem	119,36	449,71

Užitná plocha domu

1. PP	výměra (m ²)	celkem výměra (m ²)
sklad	15,70	
sklad	5,20	
Celkem		20,90
Redukce plochy 1.PP na 1/2		10,45
1. NP		
zádveří	3,50	
chodba	9,40	
kuchyň	12,20	
koupelna+WC	7,80	
pokoj	16,40	
pokoj	6,20	
Celkem		55,50

Celkem 1.NP		76,40
Celkem - po redukci 1.PP		65,95

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.

2.2.6 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny - rodinný dům zděný nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP								
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN18								
Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				typ	A			
Střecha					sklonitá			
Základní cena dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky				ZC/	Kč/m ³	2 290,00		
Koeficient využití podkroví				ppod		1,000		
Základní cena po 1. úpravě = ZC/ x ppod				ZC	Kč/m ³	2 290,00		
Obestavěný prostor objektu				OP	m ³	449,71		
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	2,167
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 neizolované	P	0,08200	100	0,08200	0,46	0,03772
2	Zdivo	smíšené	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	sedlová	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	pálená krytina	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	z pozink. Plechu	S	0,00900	100	0,00900	1,00	0,00900
7	Vnitřní omítky	vápenné	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
8	Fasádní omítky	vápenná omítka	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
9	Vnější obklady	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
10	Vnitřní obklady	koupelna, za linkou	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300

11	Schody	chybí	C	0,01000	100	0,01000	0,00	0,00000
12	Dveře	dřevěné a plechové zárubně	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
13	Okna	dřevěná a plastová	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.	cement. Potěr, pvc	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místn.	dlažba	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	kamna na tuhá paliva	P	0,05200	100	0,05200	0,46	0,02392
17	Elektroinstalace	220/380V, jističe	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
18	Bleskosvod	chybí	C	0,00600	100	0,00600	0,00	0,00000
19	Rozvod vody	rozvod studené a teplé vody	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Zdroj teplé vody	el. bojler, plynový průtokový ohřívač	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
21	Instalace plynu	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
22	Kanalizace	do jímky	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní	el. Sporák se sklovarnou deskou	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení	plastová vana, umývadlo	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
25	Záchod	WC kombi	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
26	Ostatní	chybí	C	0,03400	100	0,03400	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,86764
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,86764
Zákl. cena upravená		ZC x K ₄ x K ₅ x K _i	ZCU	Kč/m ³				3 875,04
Rok odhadu								2019
Rok pořízení								1935
Stáří			S	roků				84
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)						lineárně
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				100
Opotřebení			O	%				65,00
Výchozí cena			CN	Kč				1 742 644,24
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				1 742 644,24
Odpočet na opotřebení		65,00 %	O	Kč				-1 132 718,76
Cena ke dni odhadu			CS	Kč				609 925,48

2.3 Studna

Jedná se o studnu kopanou o hloubce 15m .

Studna kopaná		Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN18	
a) studna			
Celková hloubka studny od terénu	m		25,25
Rok odhadu			2019
Rok pořízení			1980
Stáří	roků		39
Předpokládaná životnost	roků		100
Opotřebení	%		39,00
Ocenění			
Hloubka	metrů	ZC (Kč/m)	cena (Kč)
0.00 až 5.00 m	5,00	1 950,00	9 750,00
5.00 až 10.00 m	5,00	3 810,00	19 050,00
nad 10.00 m	5,00	5 200,00	26 000,00
Celkem výchozí cena dokončené studny		Kč	54 800,00
Stupeň dokončení studny	odborným odhadem	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení studny		Kč	54 800,00
Opotřebení studny	39,00 %	Kč	-21 372,00
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki,	studna	Kč	33 428,00
b) čerpadlo		základní cena dle příl. č. 10	
Výchozí cena		Kč	2 772,00
Stupeň dokončení čerpadla	odborným odhadem	%	100,00
Výchozí cena čerpadla po zohlednění stupně jeho dokončení		Kč	2 772,00
Opotřebení čerpadla	39,00 %	Kč	-1 081,08
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki,	čerpadlo	Kč	1 690,92
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki,	studna + čerpadlo	Kč	35 118,92
Koeficient polohový K5	dle příl. č. 20		0,90
Cena ke dni odhadu		Kč	75 287,94

2.4 Venkovní úpravy

Venkovní úpravy jsou oceněny zjednodušeným způsobem (oplocení, zpevněné plochy dlážděné, přípojky inženýrských sítí).

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky, platné od 1.1.2013		
Vypočteno oceňovacím programem ABN14		
Hlavní objekt		Rodinný dům
Cena		
Hlavní stavba	Kč	609 925,48
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	
Garáže tvořící příslušenství	Kč	0,00
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	609 925,48
Spodní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		3,5 %
Horní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		5,0 %
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov	3,5 % až 5 %	3,5 %
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem	Kč	21 347,39

2.5 Pozemky stavební

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na internetových stránkách www.sreality.cz – 07/2019.

Porovnávání nemovitosti – stavební pozemky:

Prodej stavebního pozemku 1 866 m² Vanovice, okres Blansko

560 500 Kč (300 Kč za m²)

Pozemek se skládá ze dvou parcelních čísel – 1678 m² (dle platného územního plánu stávající plocha pro bydlení) a pozemku o rozloze 188 m² (stávající plocha TI - technické infrastruktury). Pozemek je z části svažité, části rovinatý. Ve spodní části přes něj protéká malý potůček. Příjezd je možný z obou stran pozemku, vrchní po asfaltové cestě, spodní po polní cestě. Pozemek je oplocený a v obou částech má příjezdovou bránu. Uliční šíře menšího pozemku je 13,5 m, na něj bezprostředně navazujícího velkého pozemku 25,46 m, ve spodní části 25,94m. Pozemek je aktuálně zarostlý trávou, nachází se na něm i několik vrostlých stromů. Přímou na pozemku se nachází kanalizační šachta. Další sítě (elektřina, voda, plyn) jsou asi 50m od hranice pozemku. Na pozemcích nevážnou žádná břemena, zástavní práva ani jiné právní vady.

- Celková cena: **560 500 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **300 Kč**
- Aktualizace: **18.07.2019**
- Plocha pozemku: **1866 m²**



Prodej stavebního pozemku 10 526 m² Horní Štěpánov, okres Prostějov

5 263 000 Kč (500 Kč za m²)

Nabízíme Vám k prodeji mírně svažité stavební pozemek o celkové výměře 10 526 m² v obci Horní Štěpánov - Pohora, který je dle platného územního plánu určen k výstavbě rodinného domu. Jedná se o čtyři stavební parcely, které vzniknou oddělením od stávající. Inženýrské sítě jsou vzdáleny do 100 m od parcely, ke které vede asfaltová příjezdová cesta.

- Celková cena: **5 263 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **500 Kč**
- Aktualizace: **10.05.2019**
- Plocha pozemku: **10 526 m²**



Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 300 - 500 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu stavebního pozemku na **400 Kč/m²**.

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
St. 196	zastavěná plocha a nádvoří	pozemek pod domem a kolem domu	80	400,00	32 000,00
St. 232	zastavěná plocha a nádvoří	pozemek pod domem a kolem domu	12	400,00	4 800,00
1501/100	zahrada	zahrada	707	400,00	282 800,00
1501/110	zahrada	zahrada	36	400,00	14 400,00
Celkem parcely			835		334 000,00

2.6 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Současný stav
	Po odpočtu opotřebení
Objekt	Cena současný stav (Kč)
Rodinný dům č.p. 37	609 925,48
Studna	75 287,94
Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem	21 347,39
<i>Stavby celkem</i>	
<i>Pozemky :</i>	
St. 196	32 000,00
St. 232	4 800,00
1501/100	282 800,00
1501/110	14 400,00
Celkem	1 040 560,81
Celkem po zaokrouhlení	1 040 560,00

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 (rodinnými domy a zemědělskými pozemky) v obdobných lokalitách z vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitostí a s objekty nabízenými v realitní inzerci www.sreality.cz

3.1 Cenové porovnání – rodinný dům

Porovnávané objekty –realizovaný prodej:

Lokalita	Okr. Blansko, obec Okrouhlá		
Podlaží	1.NP	Typ	3+1
Tech. stav	Rodinný dům je cca 100 roků starý. V roce 1972 prošel modernizací: nová uliční fasáda z břizolitu, výměna oken, instalací El., ZTI, etážové vytápění s kotlem na TP, vybavení koupelny.		
Vybavení	RD je vytápěn ústředním topením na tuhá paliva a s doplněním el. přímotopy a kamny na TP. Dispozice RD: 1.NP: vstup. veranda (terac. dlažba), pokoj 1 (parkety, náplň. dveře, dřev. dvoj. okna), pokoj 2 (PVC, el. přímotopy), pokoj 3 (el. přímotopy, kamna na TP), kuchyň (kuch. linka, smalt. dřez, rozvod T+S vody, okna dřev. dvojíta), koupelna (el. bojler, ocel. smalt. vana, aut. pračka, ker. dlažba, kotel ÚT), WC (suché s osazenou ker. mísou bez rozvodu vody).		

Porovnáváné objekty –realitní inzerce:

Prodej rodinného domu 70 m², pozemek 367 m²Jaroměřice - část obce Jaroměřice, okres Svitavy

1 150 000 Kč

Nabízíme k prodeji rodinný dům 3+1 v Jaroměřicích. K domu náleží přístavek s možností vybudování posezení případně dílny. Dále je zde vstup do malého sklípku a vstup na zahrádku za domem.

Na domě jsou v přední části vyměněna plastová okna a vchodové dveře. Dům je napojen na kanalizaci, vodovod. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem a případně krbovými kamny s rozvodem do místností. Dům je vhodný jak na bydlení, tak k rekreaci, nachází se v klidné části obce, kde je dostupná veškerá občanská vybavenost. Větší město Jevíčko je vzdáleno 5 Km.

Celková cena: 1 150 000 Kč za nemovitost

Aktualizace:18.07.2019

Stavba:Cihlová

Stav objektu: dobrý

Typ domu: samostatný

Užitná plocha:70 m²

Plocha pozemku:367 m²



Prodej rodinného domu 165 m², pozemek 2 052 m²Vanovice, okres Blansko

1 150 000 Kč

Nabízíme k prodeji dům v obci Vanovice, 12 km od města Boskovice. Ideální místo pro rekreaci, trvalé bydlení i na investici. Jedná se o soubor 3 domů v řadové zástavbě o velikosti 2+1. Dva domy jsou obyvatelné, jeden dům je vhodný ke zbourání. Na jeho místě tak vznikne další volný prostor a dojde k rozšíření zahrady. Celková rozloha pozemku je 2 052 m, z toho zastavěná plocha měří 615 m². Prostornou zahradu lze využít jako další stavební parcelu. Dispozice domu: kuchyň, obývací pokoj, ložnice, chodba, koupelna, WC, technická místnost, sklep a komora. Centrální topení je plynové. Díky kotli je zde také možnost obnovení topení na tuhá paliva. Okna jsou dřevěná a podlahy pokrývají parkety. Před domem je garáž, kůlna a stání pro auto. Za domem je druhá kůlna a prostorná zahrada. Přístup k obytnému domu je ze tří stran - ze dvou přilehlých zahrad a z přední části. V obci se nachází základní a mateřská škola, obecní úřad a pošta

Celková cena: 1 150 000 Kč za nemovitost

Aktualizace:15.07.2019

Stavba:Smíšená

Stav objektu: Dobrý

Typ domu: Řadový

Užitná plocha:165 m²

Plocha pozemku: 2 052 m²



Stanovení porovnávací ceny

Započitatelná užitná plocha oceňovaného domu je 65,95 m² – viz str. 7.

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

Č.	Lokalita	Počet místností (pokoje + kuchyně)	Garáž	Pozemek m ²	Jiné
Oceň. objekt	RD Uhřice	2+1	ne	835	RD v původním stavu, se zanedbanou údržbou, zahrada, bez vedlejších staveb
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Okrouhlá	3+1	ano	378	RD v původním stavu, příslušenství
2	Vranová	2+1	ne	3523	RD v původním stavu, udržovaný, bez příslušenství, napojen na elektro a vodovod
3	Jaroměřice	3+1	ne	367	RD po částečné rekonstrukci s malým pozemkem a bez příslušenství
4	Vanovice	2+1	ano	2052	Dům v původním stavu s velkým pozemkem a příslušenstvím. Přípojka plynu

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

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 příslušenství	K3 garáž	K4 stav a vybavení	K5 jiné - vliv pozemku	K6 úvaha znalce	I K1 × ... × K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	1 120 000	1,00	1 120 000	1,00	1,05	1,05	1,00	0,95	1,00	1,05	1 066 667
2	1 200 000	1,00	1 200 000	1,00	1,00	1,05	1,05	1,05	1,00	1,16	1 034 483
3	1 150 000	0,90	1 035 000	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1 035 000
4	1 150 000	0,90	1 035 000	1,00	1,10	1,05	1,00	1,05	0,95	1,15	900 000
Jednotková porovnávací cena										Kč/m²	1 009 038

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

4. Práva a závady

Znalec nemá k dispozici informaci, zda je oceňovaný pozemek pronajímán. Pro účely ocenění je tedy na nemovitost pohlíženo tak, jako by nebyl zatížen nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí pro LV 336 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 § 336a Občanského soudního řádu.

.

5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rodinný dům Uhřice č.p. 37

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	1 040 560,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 009 038,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	1 010 000,00 Kč
Obvyklá cena id. 1/4	252 500,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena id. 1/4 zaokrouhleno*	176 800,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: jedenmiliondesettisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/4 - slovy: stosedmdesátšesttisícsmsetkorunčeských

*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 (tj. 252 500,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,7 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti

V Brně dne 23. 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 396-073/2019.

V Brně dne 23. července 2019

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 336

Fotodokumentace nemovitosti

Nájemní smlouva

Výřez z katastrální mapy a výřez z fotomapy

Mapa oblasti

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Uhřice u Boskovic

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2018 13:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 2075/13 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CE0641 Blansko	Obec: 582531 Uhřice
Kat.území: 773336 Uhřice u Boskovic	List vlastnictví: 336
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor Podíl
Vlastnické právo	
Bochníčková Veronika, č.p. 37, 67963 Uhřice	3/4
Ševčíková Kateřina, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno	1/4

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany	
St. 196	80	zastavěná plocha a nádvoří			
Na pozemku stojí stavba: Uhřice, č.p. 37, rod.dům					
St. 232	12	zastavěná plocha a nádvoří			
Na pozemku stojí stavba: Uhřice, č.p. 37, rod.dům					
1501/100	707	zahrada		zemědělský půdní fond	
1501/110	36	zahrada		zemědělský půdní fond	
Stavby					
Typ stavby					
Část obce, č. budovy	Spůsob využití	Na parcele	Spůsob ochrany		
Uhřice, č.p. 37	rod.dům	St. 196 St. 232			

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

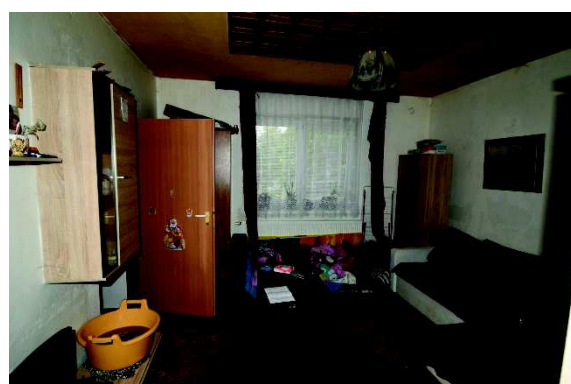
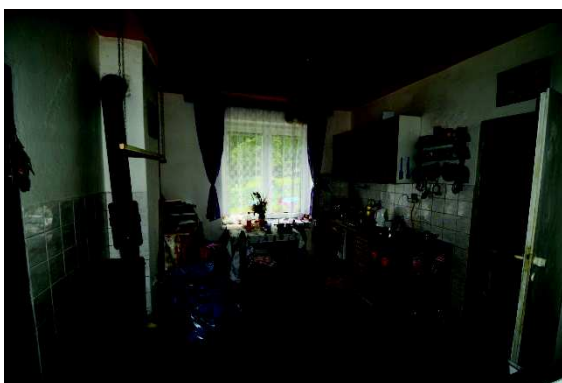
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

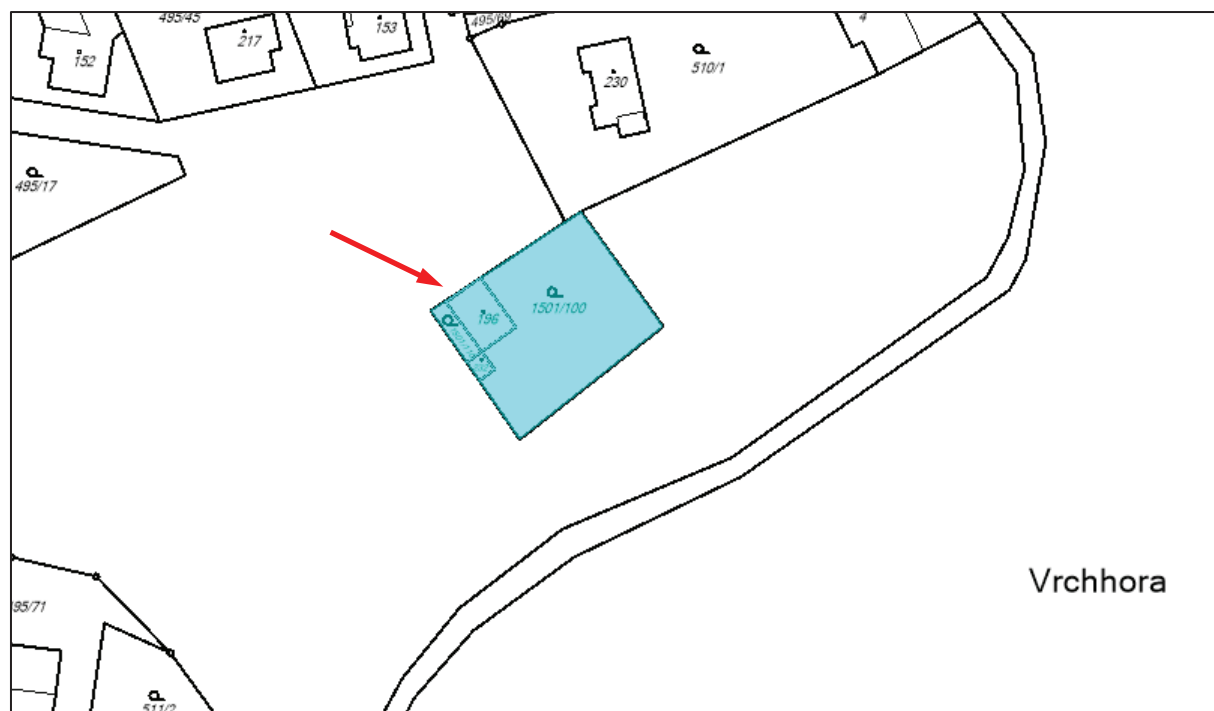
Typ vztahu

- o Sástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k id.1/4
pohledávka ve výši 1 011,-Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
Dopravní podnik města Brna, a.s., Hlinky 64/151,
Pisárky, 60300 Brno, RČ/IČO: 25508881
Povinnost k
Ševčíková Kateřina, Husova 165/5, Staré Brno, 60200
Brno, RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: St. 196, Parcela: St. 232, Parcela: 1501/100, Parcela: 1501/110
Stavba: Uhřice, č.p. 37
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského sástavního práva na nemovitosti
soudního exekutora Mgr. Jaroslava Homoly č.j. 030EX-15283/2007 - 43 ze dne
08.03.2011. Právní moc ke dni 21.03.2011.
-
E-2888/2011-731
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Sástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k id.1/4

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731,
strana 1

Fotodokumentace nemovitosti



Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Uhřice

Mapa oblasti

