

NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK č. 482-014/2020

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Prace, obec Prace, okres Brno-venkov: Nemovité věci z LV č. 679
pozemek parc.č. 601, 602/1, 602/2, 603, Rodinný dům č.p. 312 stojící na parc.č. 602/2
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 1485/09

Datum místního šetření: 27. ledna 2020

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 27. ledna 2020 – 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.
a č. 345/2015 Sb., 443/2016 Sb., 457/2017 Sb. a
188/2019 Sb.

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

Datum vyhotovení: 10. února 2020

Tento posudek obsahuje 19 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 1485/09-250 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného Michala Krejčího. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 27. ledna 2020.

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.

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

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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

Stanovení tržní hodnoty

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

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Ocenění **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 679 vyhotovený dne 8.9.2019 pro k.ú. Prace:

A: Vlastník:

Krejčí Michal, Husova 165/5, Staré Brno, 602 00 Brno

B: Nemovitosti: **pozemek parc. č. 601** – 129 m² zastavěná plocha a nádvoří,
na pozemku stojí **stavba: Prace č.p. 246**, bydlení, **LV 710**
pozemek parc. č. 602/1 – 162 m² zahrada
pozemky parc. č. 602/2 - 104 m² zastavěná plocha a nádvoří
součástí pozemku je **stavba: Práce č.p. 312, rod. dům**
pozemek parc. č. 603 – 792 zahrada

C: Omezení vlastnického práva:

zástavní právo smluvní
zástavní právo soudcovské
zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
zástavní právo exekutorské podle §69a exekučního řádu

D: Poznámky a další obdobné údaje:

nařízení exekuce
zahájení exekuce
exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Prace z <http://nahlizidenidokn.cuzk>.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s obhlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 27. 1. 2020. **Obhlídka nemovitosti byla provedena zvenčí, částečně zevnitř**, protože povinný Michal Krejčí se nedostavil i přes dohodnutý termín místního šetření. Bratr povinného umožnil znalci přístup pouze do přízemí RD Prace č. p. 312, nikoliv však do podkroví, ve kterém je umístěna samostatná bytová jednotka s vlastním vstupem z ulice. Nebylo umožněno zaměření vnitřních ploch domu. Znalci byl zpřístupněn pozemek za domem.

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. 601 - 129 m² zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba Prace č.p. 246, bydlení, LV 710
- Pozemek parc. č. 602/1 - 162 m² zahrada
- Pozemek parc. č. 602/2 - 104 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba rodinného domu Prace č.p. 312
- Pozemek parc. č. 603 - 792 m² zahrada
- Venkovní úpravy na pozemku parc. č. 601 a 602/10

Nemovitost se nachází v obci Prace v okrese Brno-venkov cca 15 km jihovýchodně od Brna. Obec leží ve členitém terénu. Okolní zástavba je tvořena staršími rodinnými domy. Příjezd k nemovitosti je po zpevněné komunikaci ve vlastnictví obce Prace.

Dle předloženého LV č. 679 pro k. ú. Prace stojí na pozemku parc. č. 601 stavba bydlení (LV 710) tato stavba však byla dle skutečného stavu stržena, zůstala zde jen část stavby, nyní užívána jako vedlejší stavba – sklad. Tato vedlejší stavba není součástí ocenění.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	960
Poloha obce:	Prace je obec v okrese Brno-venkov v Jihomoravském kraji. Nachází se v Dyjsko-svrateckém úvalu, na severním úpatí Prackého kopce s památníkem bitvy u Slavkova zvaným Mohyla míru.
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Škola:	ZŠ, MŠ
Obchod potravinami a služby:	Základní nabídka
Občanská vybavenost:	Základní občanská vybavenost
Poptávka nemovitostí:	Poptávka v segmentu je v rovnováze s nabídkou.

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Při jižním okraji obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po vedlejší zpevněné komunikaci
Konfigurace terénu:	Svažitý terén směrem k severu

Převládající zástavba:	Převážně starší rodinné domy
Parkovací možnosti:	Na vlastním pozemku, na komunikaci před domem
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod, kanalizace, plyn

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Řadový, koncový
Príslušenství	Vedlejší stavby, venkovní úpravy
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP – z ulice
Možnost dalšího rozšíření	Ne
Technická hodnota	Objekt je v průměrném stavebně-technickém stavu s údržbou.

1.2.4 Připojení objektu na inženýrské sítě

Připojení inženýrských sítí bylo sděleno bratrem povinného

Vodovod:	Přípojka na veřejný vodovod
Kanalizace:	Veřejná kanalizace
Elektrická síť:	220/380V
Plyn:	Lze připojit

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 Prace, č. pop. 312. **Obhlídka nemovitosti byla provedena zvenčí a částečně zevnitř**, pro ocenění se předpokládá, že jde o dům řadový, koncový, nepodsklepený, s 1 nadzemním podlažím, se sklonitou střechou s podkrovím.

Úplné materiálové a konstrukční vybavení nebylo možné částečnou prohlídkou určit, částečně se tedy jedná o předpoklad.

Objekt	Rodinný dům řadový, koncový
Půdorys	Přibližně do tvaru obdélníku
Podsklepení	Ne
Počet nadzemních podlaží	1 NP
Podkroví	Ano
Základy	Základové pasy
Izolace	Ano
Nosná konstrukce	Zděné, z pálených bloků
Střecha	Krov dřevěný, střecha sedlová
Krytina	Pálené tašky
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech

Fasádní omítky	Zatepleno
Vnější obklady	Keramické pásky
Bleskosvod	Ano

2.2.2 Popis objektu

Nemovitost byla přístupná pouze v úrovni 1. NP a zvenčí. Dům je řadový, koncový, nepodsklepený, přízemní se sklonitou střechou a podkrovím. Uliční fasáda je orientována k severozápadu. Přístup do domu je z uliční strany do pravé strany domu. Zde je rozdělený vstup do domu – dvoje dveře – do přízemí a do podkroví. Za domem se nachází dvorní část. Dle katastru nemovitostí je rovnoběžně za domem umístěna stavba bydlení Práce č.p. 246. Tato stavba je však stržena a ponechána pouze její levá část. Vzhledem k tomu, že stavba je zapsána na LV č. 710, není zahrnuta v ocenění. Pozemek parc. č. 601, na kterém je stavba umístěna je součástí ocenění.

Stavba byla zpřístupněna pouze částečně bratrem povinného. V 1. NP je umístěna bytová jednotka o dispozici 2+kk. Veškeré vybavení je standardně ve standardním provedení. Dle sdělení bratra povinného byl dům vystavěn letech 2001-2007, kdy byl i zkolaudován.

Dům je zděný, krov dřevěný, střecha je sklonitá krytá pálenými taškami. Fasáda je zateplena. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, okna jsou dřevěná, eurookna. Ve střeše jsou střešní okna.

Dům je připojen na elektřinu, vodovod, na veřejnou kanalizaci, plyn je přiveden na hranici pozemku.

Vybavení přízemní jednotky o dispozici 2+kk je kuchyňská linka s el. sporákem a digestoří. V koupelně je vana s masážními tryskami a sprchový kout. WC je kombi.

V podkroví je umístěna též bytová jednotka, bratr povinného však neumožnil přístup do podkroví, ani nijak neupřesnil jeho popis a vybavení.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	Cca 2007 (dle sdělení bratra povinného)
Zjištěné závady	- nezjištěny
Celkový technický stav	Objekt je v průměrném stavebně-technickém stavu s údržbou.

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

Stavba byla přístupná jen z ulice a z 1.NP, materiálové a konstrukční vybavení domu a výměry byly zjištěny při místním šetření, z katastrální mapy, fotomapy nebo odborným odhadem.

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	11,30	8,90	3,00	100,57	301,71
		4,60	0,90	3,00	4,14	12,42
	Celkem 1.NP				104,71	314,13

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	11,30	8,90		100,57	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			2,70		135,77

2. část - zastavěná plocha (obdélník)	11,30	8,90		100,57	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			4,00		201,14
Celkem zastřešení					336,91

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	104,71	314,13
zastřešení vč. podkroví		336,91
Celkem	104,71	651,04

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 - 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 nepodsklepený			
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	m³	651,04			
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	2,254	
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	S	0,00900	100	0,00900	1,00	0,00900
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	v koupelně, v kuchyni	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	pravděpodobně původní	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.	lamino, ker. Dlažba	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místn.	lamino, ker. Dlažba	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	elektrické	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	ano	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	lкотlem na TP	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace	pravděpodobně veřejná	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní	standardní vybavení	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení	sprch. Kout, umývadla	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	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		1,00420
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				1,00420
Zákl. cena upravená		ZC x K ₄ x K ₅ x K _i	ZCU	Kč/m ³				5 224,81
Rok odhadu								2019
Rok pořízení								2007
Stáří			S	roků				12
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)						lineárně
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				100
Opotřebení			O	%				15,00
Výchozí cena			CN	Kč				3 401 560,30
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				3 401 560,30
Odpočet na opotřebení		15,00 %	O	Kč				-510 234,05
Cena po odpočtu opotřebení				Kč				2 891 326,25
Cena ke dni odhadu			CS	Kč				2 891 326,25

2.3 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	2 891 326,25
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	0,00
Garáže tvořící příslušenství	Kč	0,00
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	2 891 326,25
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 7 %	3,5 %
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem	Kč	101 196,42

2.4 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 – 02/2020.

Realizovaný prodej – stavební pozemky:

Lokalita	Okr. Brno-venkov, obec Viničné Šumice, k.ú. Viničné Šumice						
Popis lokality	v západní okrajové části obce Viničné Šumice, při hlavní komunikaci procházející obcí a je přímo přístupná z této komunikace. Jedná se o proluku mezi RD.						
Základní popis	Rovinatý pozemek, obdélníkový tvar						
Druh pozemku KN	Zahrada	Územní plán		SO – stabilizované plochy smíšené obytné			
Stupeň dokument.	-	Záplavová oblast		Riziková zóna č.1			
Inženýrské sítě	Pouze přípojka el. nn, a kopaná studna (kompletní IS podél severní hranice, v přístupové komunikaci)						
Omezení (rizika)	Pozemek dotčen VB vzdušným vedením el. nn k sousednímu RD, pro E. On. (SZ roh pozemku)						
Kupní cena (Kč)	2 550 000	Výměra (m²)	886	Datum prodeje	07/2019	Prodávající	Fyz. os.
		Cena za (Kč/m²)	2 878				
Poznámka	Na pozemku zděná chatka neevidovaná v KN, ve špatném stavu. Poslouží jako stavební buňka a následně bude zdemolována.					Zdroj KC	KS-PÚ
							

Realitní inzerce – stavební pozemky:

Prodej stavebního pozemku 2 200 m² Měnin, okres Brno-venkov 4 180 000 Kč (1 900 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji pozemky pro výstavbu rodinných domů v obci Měnin, okr. Brno - venkov. Celková plocha 2200 m², šířka cca 14 m, délka cca 140 m. Pozemek je určen ke stavbě až tří samostatných rodinných domů za sebou. IS - plyn, voda, elektřina, kanalizace na hranici pozemku, schválený územní plán, zpevněná příjezdová komunikace. Projekt na RD v ceně, ostatní info v RK. Pozemek se nachází v tichém a čistém prostředí na okraji zástavby obce.

- Celková cena: **4 180 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **1 900 Kč**
- Aktualizace: **24.01.2020**
- Plocha pozemku: **862 m²**



Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 1900 – 2 878 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu stavebního pozemku na **2 500 Kč/m² a 500 Kč/m² pro zahradu.**

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
601	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod vedlejší stavbou a bývalou stavbou č.p. 246	129	2 500,00	322 500,00
602/1	zahrada	plocha kolem domu	162	2 500,00	405 000,00
602/2	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod rodinným domem a dvorem	104	2 500,00	260 000,00
603	zahrada	zahrada za vedlejší stavbou	792	500,00	396 000,00
Celkem parcely			1 178		1 383 500,00

2.5 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Současný stav
	Po odpočtu opotřebení
Objekt	Cena současný stav (Kč)
Rodinný dům č.p. 56	2 891 326,25
Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem	101 196,42
<i>Stavby celkem</i>	2 992 522,67
<i>Pozemky :</i>	
601	322 500,00
602/1	405 000,00
602/2	260 000,00
603	396 000,00
Celkem	4 376 022,67
Celkem po zaokrouhlení	4 376 020,00

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

2.6 Cenové porovnání – rodinný dům

Porovnávané objekty – realizovaný prodej:

Lokalita	Okres Brno - venkov, obec (městys) Pozoří, ulice Spodní Kopec						
Podlaží	1PP/2NP		Typ		3 + 1, 2 + 1		
Tech. stav	RD je užíván od roku 1982, přibližně v roce 2000 byly ve 3 pokojích rodinného domu položeny nové laminátové plovoucí podlahy, průměrný stav.						
Vybavení	Standardní: ústřední plynové vytápění, ohřev TUV - elektrický zásobníkový ohřívač a plynový kotel ÚT; okna dřevěná zdvojená, v malé míře sklobetonové tvárnice; vnitřní dveře dřevěné lakované do kovových zárubní, vchodové dveře hliníkové prosklené; povrchy podlah: laminátové plovoucí (3* pokoj), dřevotřísková a koberec (2* pokoj), PVC (2* kuchyně), keramická dlažba, betonová mazanina (1.PP); vnitřní hygienické vybavení: 2* umyvadlo, 2* smaltovaná vana, 2* WC s nádrží; vybavení kuchyně: kombinovaný sporák, kuchyňská linka, digestoř; elektrický sporák, kuchyňská linka.						
Zastav. pl. RD (m²)	132,17	Podl. pl. celková (m²)	176,23	Obest.prost. (m³)	855,00	Cena za m³ o.p. (Kč)	3 626
Pozemek (m²)	898	Napojení na síť	Elektro, zemní plyn, voda z řadu, kanalizace do řadu				
Příslušenství	Přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, oplocení, opěrné stany, venkovní schodiště.						
Kupní cena (Kč)	3 100 000	cena za m² celk. podl. plochy (Kč)		17 591	Datum prodeje		06/2019
Poznámka	Předpokládá se nepodepsaný návrh kupní smlouvy. Prodej je realizován prostřednictvím realitní kanceláře.				Zdroj KC		NKS



Lokalita	Okres Brno - venkov, obec Hrušovany u Brna, ulice Jiřího z Poděbrad							
Podlaží	1PP/1NP		Typ		3 + kk			
Tech. stav	Povodní RD je užíván od roku 1913, od poloviny roku 2018 do 05/2019 byla provedena větší rekonstrukce (z původního RD zůstalo celé 1.PP, převážná část svislých nosných konstrukcí 1.NP, nosná část konstrukce stropu nad 1.NP - dřevěné trámy, převážná část konstrukcí krovu, provedena dodatečná izolace proti zemní vlhkosti, menší dispoziční úpravy v interiéru 1.NP, z větší části byl zazděn prostor původních vjezdových vrat, v části nové vstupní dveře; další konstrukce a vybavení RD jsou nové). Stav rodinného domu byl velmi dobrý.							
Vybavení	Standardní: kontaktní zateplovací systém obvodových stěn, ústřední vytápění s elektrickým kotlem, ohřev TUV - elektrický zásobníkový ohřivač, okna plastová s dvojsklem, vnitřní dveře foliované do obložkových zárubní, venkovní dveře plastové bezpečnostní; povrchy podlah: laminátové plovoucí, keramická dlažba, v 1.PP pouze udusaná hlína; vnitřní hygienické vybavení: umyvadlo, akrylátová vana, závěsné WC; bez vybavení kuchyňského koutu; příprava na datové rozvody.							
Zastav. pl. RD (m ²)	116,70	Podl. pl. celková (m ²)		95,31	Obest.prost. (m ³)	699	Cena za m ³ o.p. (Kč)	6 509
Pozemek (m ²)	210	Napojení na síť		Elektro, voda z řad), kanalizace do řadu; rozvod zemního plynu v komunikaci před RD.				
Příslušenství	Přístřešek v prostoru dvora, venkovní schodiště do sklepa, studna bez čerpadla, přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, oplocení.							
Kupní cena (Kč)	4 550 000	cena za m ² celk. podl. plochy (Kč)			47 739	Datum prodeje	09/2019	
Poznámka	Předložen text nepodepsaného návrhu kupní smlouvy. Prodej prostřednictvím RK (nabídkové řízení trvalo cca 2 měsíce).					Zdroj KC	návrh KS	



Lokalita	Brno, katastrální území Chrlice, ulice Podhrázní						
Podlaží	1.PP/2.NP			Typ	3 + 1 s garáží v domě		
Tech. stav	Rodinný dům byl postavený v roce 1932, přibližně v roce 1972 nástavba 2.NP, přibližně v letech 2002 až 2010 provedena větší rekonstrukce a modernizace: v 1.NP vybudována garáž, v celém 1.NP nové povrchy podlah, modernizace schodiště (keramická dlažba a madlo), zcela nově vybavení kuchyně, vybavení koupelny s WC, vybavení WC v „mezipatře“, nový plynový kotel, nový elektrický zásobníkový ohřívač; nová plastová okna, nové vnitřní dveře a nové venkovní dveře. V roce 2004 v prostoru dvora venkovní krb, v roce 2012 provedena oprava (modernizace) studny v prostoru dvora. V letech 2014 až 2019 provedeny zejména tyto úpravy RD: nové vnitřní omítky v dětském pokoji ve 2.NP, úprava sklepa v 1.PP (vnitřní omítky, regály), vybudování „odtahu“ digestoře přes prostor garáže, byl proveden částečný nátěr fasádních omítek, byla provedena oprava terasy v úrovni podlahy 2.NP (folie na bázi PVC, keramická dlažba, oplocení, částečně související klempířské konstrukce), byla provedena úprava dvora (zámková dlažba, zatravnění). Stav RD byl velmi dobrý až průměrný s prováděnou údržbou.						
Vybavení	Standardní: zdivo v tloušťce do 45 cm, ústřední vytápění s plynovým kotlem, ohřev TUV - plynový kotel ÚT a elektrický zásobníkový ohřívač, okna plastová s dvojskly, v malé míře sklobetonové tvárnice; vnitřní dveře foliované do kovových zárubní, venkovní dveře plastové, u garáže sekční garážová vrata na dálkové ovládání; povrchy podlah: parkety (částečně s položeným kobercem), keramická dlažba, ve sklepe v 1.PP betonová mazanina; vnitřní hygienické vybavení: umyvadlo, sprchový kout, akrylátová vana, WC s nádržkou dole (koupelna s WC v 1.NP); WC s nádržkou dole, umyvadlo se skříňkou (WC v „mezipatře“); vybavení kuchyně: sklokeramická varná deska, elektrická trouba, kuchyňská linka, myčka nádobí, digestoř; další vybavení: protipožární čidlo, internet, kabelová televize.						
Zastav. pl. RD (m²)	86,50	Podl. pl. celková (m²)	131,88	Obest.prost. (m³)	753,00	Cena za m³ o.p. (Kč)	8 234
Pozemek (m²)	198	Napojení na síť	E, ZP, V, K				
Příslušenství	Vedlejší stavba (sklad, dílna) v prostoru dvora (zastavěná plocha 1.NP cca 15 m², obestavěný prostor cca 49 m³, průměrný stav, na střeše je umístěn skleník s obestavěným prostorem cca 18 m³), studna (slouží pouze pro zalévání zahrady), venkovní krb, přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, oplocení.						
Kupní cena (Kč)	6 200 000	cena za m² celk. podl. plochy (Kč)		47 012	Datum prodeje	10/2019	
Poznámka	Ústní informace prodávajících a kupujících. Prodej realizovaný prostřednictvím realitní kanceláře.				Zdroj KC	ÚI	



Porovnáváné objekty –realitní inzerce:**Prodej rodinného domu 107 m², pozemek 260 m²Sokolnice, okres Brno-venkov****6 790 000 Kč**

Ve výhradním zastoupení nabízíme prodej rodinného domu 4+1 o rozloze 107 m² s oplocenou zahradou 146 m² v klidné části obce Sokolnice u Brna. Vzdálenost od Brna činí 14 km.

Dům je tvořen:

1.NP: vstupní prostor, wc, kuchyně, obývací pokoj, komora, vstup na terasu

2.NP: 2x ložnice, koupelna s toaletou, pokoj-šatna/menší pracovna

Dům je prostorný a příjemně řešený.

Klidné posezení nabízí krytá terasa s výhledem do zahrady. K domu náleží 2 parkovací stání.

Obec Sokolnice má plnou občanskou vybavenost. Je zde mateřská školka, základní škola i střední škola, praktický lékař, zubař, obchody i restaurace a mnoho dalšího. Dopravní spojení zajišťuje MHD, vlak.

Celková cena: 6 790 000 Kč za nemovitost,

Aktualizace:30.01.2020

Stavba:Cihlová

Stav objektu: velmi dobrý

Typ domu:přízemní

Užitná plocha:107 m²

Plocha pozemku:260 m²



Stanovení porovnávací ceny

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1					
Č.	Lokalita	velikost v m ²	Garáž	Pozemek m ²	Jiné
Oceň. objekt	RD Prace	cca 160m ²	ne	1 187	RD z roku 2007, udržovaný stav, dva byty ve standardním provedení. Velký pozemek za domem vedl. Stavba, není součástí ocenění.
(1)	(2)	1	(4)	(5)	(6)
1	RD Pozořice	176,23	ne	898	RD z 80. let v průměrném stavu, udržovaný stav, minimální příslušenství
2	RD Hrušovany u Brna	95	ne	210	RD po kompletní rekonstrukci ve velmi dobrém stavu, vybavení v mírném nadstandardu bez kuch. Linky
3	RD Chrlice	131,88	ano	198	RD po kompletní rekonstrukci, kuchyň v mírném nadstadradu. Garáž a vedlejší stavby. Malý pozemek
4	RD Sokolnice	107	ne	260	RD stáří cca 15 let, dvě parkovací stání, vybavení v mírném nadstandardu.

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 garáž a příslušenství	K4 stav a vybavení	K5 pozemek	K6 úvaha znalce	I K1 × ... × K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	3 100 000	1,05	3 255 000	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	1,10	0,94	3 462 766
2	4 550 000	1,00	4 550 000	1,05	1,15	1,00	1,05	0,95	1,10	1,32	3 446 970
3	6 200 000	1,00	6 200 000	1,15	1,05	1,15	1,10	0,95	1,10	1,60	3 875 000
4	6 790 000	0,90	6 111 000	1,10	1,20	1,05	1,00	0,95	1,10	1,45	4 214 483
Celkem průměr										Kč	3 749 805

Koeficienty	Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0. u vzorku č. 1 je pramen ceny upraven na 1,05 z důvodu staršího prodeje nemovitosti 06/2019.
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na garáž a příslušenství
K3	Koeficient úpravy na velikost objektu
K4	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení
K5	Koeficient úpravy na velikost vlastnosti pozemku
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce s ohledem na nepřítomnost znalce v části objektu a uvnitř a s ohledem na neošetřený přístup k nemovitosti na LV č. 710

3. Práva a závady

Při místním šetření bratr povinného uvedl, že užívá podkrovní byt na základě nájemní smlouvy s povinným. Nájemní smlouvu však nedoložil. Pro účely ocenění je tedy na nemovitost pohlíženo tak, jako by nebyl zatížen nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 679 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

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

4. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rodinný dům Prace č. p. 312

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	4 376 020,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	3 749 805,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	3 800 000,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: třimilionyosmsettisíckorunčeských

V Brně dne 10. února 2020

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 482-014/2019.

V Brně dne 10. února 2020

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 679 str. 1

Fotodokumentace nemovitosti

Nájemní smlouva

Výřez z katastrální mapy a výřez z fotomapy

Mapa oblasti

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Prace

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.09.2019 22:35:02

Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1485/09 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.

soudní exekutor

Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CE0643 Brno-venkov

Obec: 583685 Prace

Kat.území: 726915 Prace

List vlastnictví: 679

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Krejčí Michal, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno		

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
601	129	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Prace, č.p. 246, bydlení, LV 710				
602/1	162	zahradá		zemědělský půdní fond
602/2	104	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Prace, č.p. 312, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 602/2				
603	792	zahradá		zemědělský půdní fond

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 Zástavní právo smluvní

se sídlem Praha 4, Budějovická 409/1

Smlouva o hypotečním úvěru reg. č. 3100/034822-01/02/01-001/00/R

ve výši 1 398 000,- Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 601, Parcela: 602/1, Parcela: 602/2, Parcela: 603

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.01.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.01.2002.

V-153/2002-734

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské

k zajištění pohledávky ve výši 51.436,- Kč

návrh podán dne 10.7.2009

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Parcela: 601, Parcela: 602/1, Parcela: 602/2, Parcela: 603

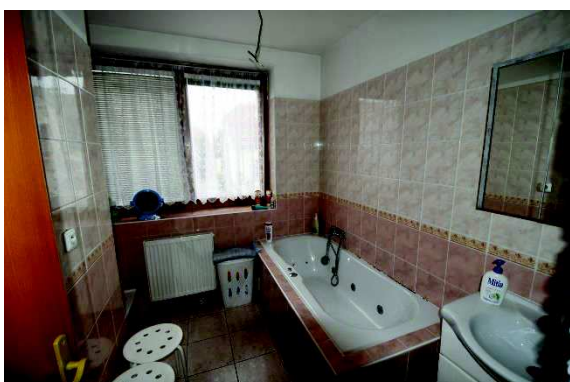
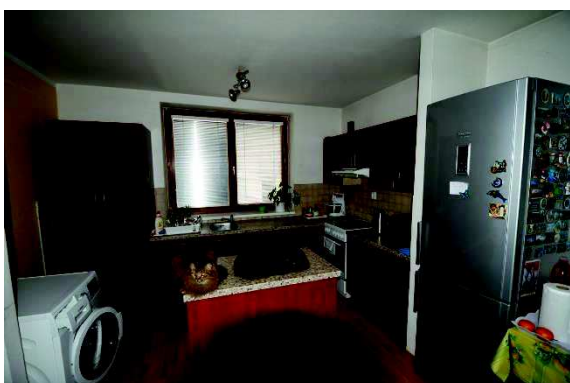
Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva

Okresního soudu Brno-venkov -22 E 88/2009 -8 ze dne 10.08.2009. Právní moc ke dni 30.09.2009.

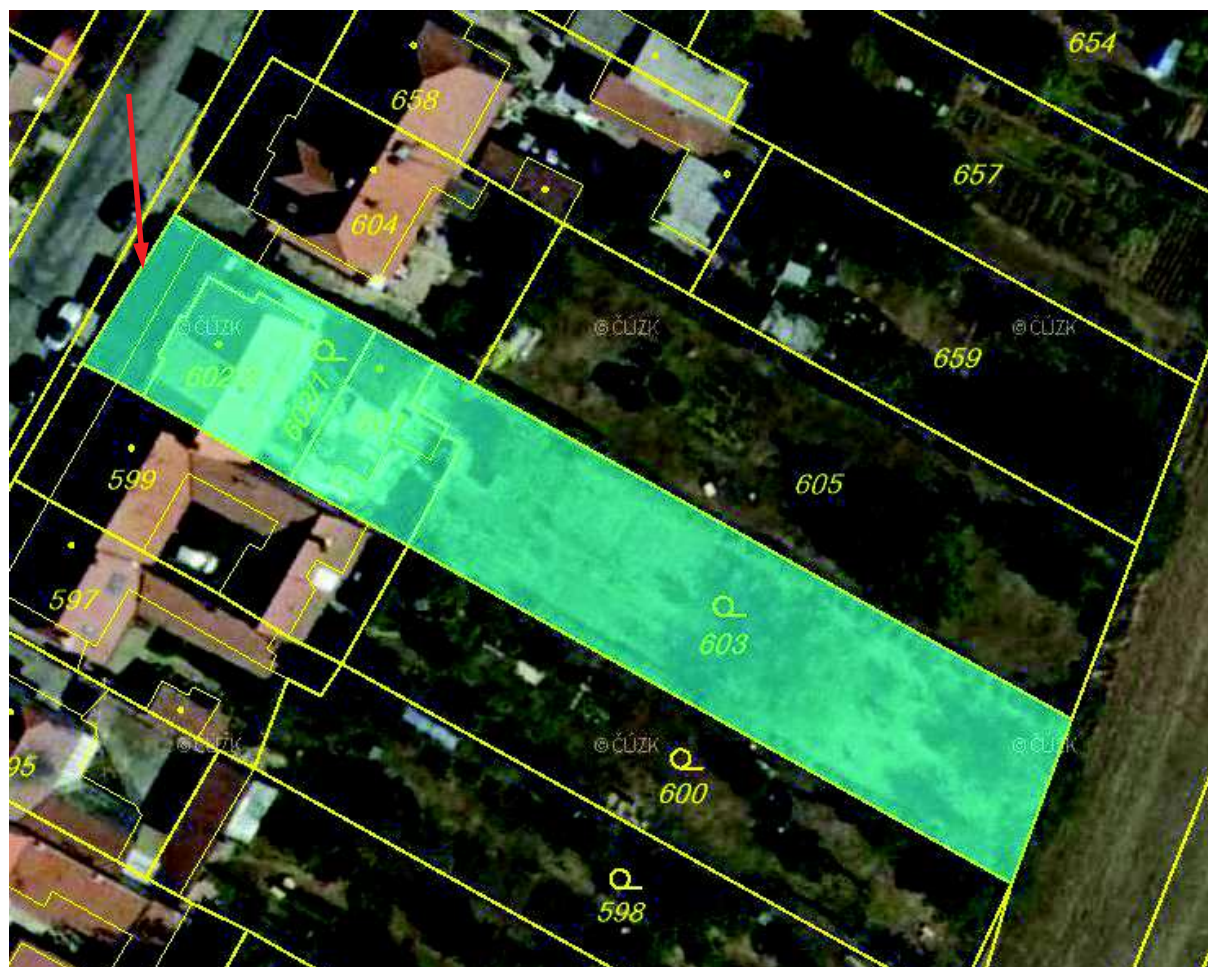
E-34955/2009-703

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

Fotodokumentace nemovitosti



Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Prace



Mapa oblasti

