

NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 511-043/2020

o ceně nemovitých věcí

v katastrálním území Borotín u Boskovic, obec Borotín okres Blansko:
pozemku parc. č. St. 66, jehož součástí je stavba: Borotín č.p. 25, rod. dům a pozemku parc. č.
68 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 povinného
v rámci exekuce č.j. 006 EX 1526/13
- Datum místního šetření:** 1. dubna 2020
- Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 1. dubna 2020 – k datu místního šetření
- Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2
- 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:** 6. dubna 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 1526/13-144 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinné Evy Dostálové. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 1. dubna 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 121 vyhotovený dne 27.2.2020 pro k.ú. Borotín u Boskovic:

A: Vlastník:

Dostálová Eva, Husova 165/5, Staré Brno, 602 00

Podíl 1/2

Ostatní vlastníci dle LV č. 121 v příloze posudku

B: Nemovitosti: **pozemek parc. č. St. 66** – 488 m² zastavěná plocha a nádvoří,
Součástí pozemku je **stavba: Borotín č.p. 25**, rod. dům
pozemek parc. č. 68 – 1410 m² zahrada

C: Omezení vlastnického práva: Bez zápisu

D: Poznámky a další obdobné údaje:

Zahájení exekuce

Nařízení exekuce

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

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

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s obhlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 1. 4. 2020. **Obhlídka nemovitosti byla provedena zvenčí, částečně zevnitř**, protože povinná Eva Doostálová nereagovala na zaslanku s informacemi o místním šetření.

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. 66 - 488 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba Borotín č.p. 25, rodinný dům
- Pozemek parc. č. 68 - 1410 m² zahrada
- Venkovní úpravy na pozemku parc. č. St 66 a parc. č. 68

Nemovitost se nachází v obci Borotín, v okrese Blansko cca 15 km severovýchodně od Letovic. Obec leží ve členitém terénu. Okolní zástavba je tvořena staršími rodinnými domy. V blízkosti se nachází obecní úřad, pošta a zámek Borotín – užívaný jako dům pro seniory. Příjezd k nemovitosti je po zpevněné komunikaci parc. č. 2358/1 ve vlastnictví obce Borotín

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	415
Poloha obce:	Obec Borotín se nachází v okrese Blansko v Jihomoravském kraji. Leží v oblasti Malé Hané v Boskovické brázdě.
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Škola:	Ne
Obchod potravinami a služby:	Základní nabídka
Občanská vybavenost:	Základní občanská vybavenost
Poptávka nemovitostí:	Poptávka v segmentu je nižší než nabídka.

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Při jižním středu obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po vedlejší zpevněné komunikaci
Konfigurace terénu:	Svažitý terén směrem k východu
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, plyn, kanalizace, vodovod

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Samostatný
Příslušenství	Vedlejší stavba, venkovní úpravy
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP – z ulice
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

Skutečné připojení inženýrských sítí nebylo možné obhlídkou zvenčí zjistit, jedná se tedy o předpoklad a informace z webových stránek obce:

Vodovod:	Přípojka pravděpodobně z vlastní studny
Kanalizace:	Veřejná kanalizace-pravděpodobně nepřipojeno
Elektrická síť:	220/380V
Plyn:	Připojeno na fasádě

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), snižená 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 Borotín, č. p. 25 **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí**, pro ocenění se předpokládá, že jde o dům samostatný, pravděpodobně nepodsklepený, přízemní, se sklonitou střechou bez podkroví.

Dům stojí na pozemku parc. č. St. 66, za domem se nachází zahrada – pozemek parc. č. 68. Pozemky jsou mírně svažitého charakteru směrem k východu. Příjezd k domu je z jižní (čelní) strany z pozemku obce. Nemovitost je též přístupná i ze zadní strany (severní) přes zahradu.

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

Objekt	Rodinný dům samostatný
Půdorys	Přibližně do tvaru U
Podsklepení	Pravděpodobně ne
Počet nadzemních podlaží	1 NP
Podkroví	Pravděpodobně ne
Základy	Základové pasy
Izolace	Ano, dodatečná, svislá – viditelná nopová fólie
Nosná konstrukce	Zděná, smíšená z cihel pálených a nepálených
Střecha	Krov dřevěný, střecha sklonitá
Krytina	Cementové tašky
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Fasádní omítky	Břizolit
Vnější obklady	Pískovcová podezdívka
Bleskosvod	Chybí

2.2.2 Popis objektu

Nemovitost byla přístupná pouze zvenčí. Dům je samostatný, pravděpodobně nepodsklepený, přízemní se sklonitou střechou a bez podkroví. Uliční fasáda je orientována k jihozápadu.

Dům je pravidelný přibližně do tvaru U, uprostřed se nachází dvorek. Vstup do domu je tedy z jižní strany pravděpodobně do zádveří a odtud dál do domu.

Nemovitost není pravděpodobně užívána k trvalému bydlení. Je v průměrném až podprůměrném stavebně technickém stavu, se zanedbanou údržbou.

Dům je zděný, krov dřevěný, střecha je sedlová, krytá cementovými taškami. Fasáda je z břizolitu. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, okna jsou dřevěná dvojí.

Dům je pravděpodobně připojen na elektřinu, vodovod- původ přípojky však není znám (na zahradě je studna, v obci veřejný vodovod), na veřejnou kanalizaci (či jímky), plyn je přiveden do fasády.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	Cca 1920, dle odborného odhadu, skutečné stáří nebylo možné zjistit.
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

Stavba byla přístupná jen z ulice, 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	18,70	9,35	3,00	174,85	524,54
	Celkem 1.NP				174,85	524,54

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	18,70	9,35		174,85	
- výška půdní nadezdívky		0,00		0,00	50,22
- výška hřebene nad nadezdívkou			3,50		305,99
Celkem zastřešení					305,99

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	174,85	524,54
zastřešení vč. podkroví		305,99
Celkem	174,85	830,53

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						bez podkroví			
Základní cena dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky				ZC'		2 290,00			
Koeficient využití podkroví				ppod		1,000			
Základní cena po 1. úpravě = ZC/ x ppod				ZC		2 290,00			
Obestavěný prostor objektu				OP	m³	830,53			
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	cementové 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	břizolit	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800	
9	Vnější obklady	pískovcové	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500	
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	plné	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200	
13	Okna	dřevěné dvojité	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200	
14	Podlahy obytných místn.	cement. Potěr, prkna na sraz,	P	0,02200	100	0,02200	0,46	0,01012	
15	Podlahy ostatních místn.	ker. Dlažba,	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000	
16	Vytápění	pravděpodobně 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	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	zemní plyn	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500	
22	Kanalizace	veřejná	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100	
23	Vybavení kuchyní	standardní	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 kombi	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300	
26	Ostatní	podstandardní	P	0,03400	100	0,03400	0,46	0,01564	
27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000	
	Celkem					1,00000		0,96976	
Koeficient vybavení			(z výpočtu výše)	K ₄	-			0,96976	
Zákl. cena upravená s pp			ZC x K ₄ x K ₅ × K _i × pp	ZCU	Kč/m³			4 505,01	
Rok odhadu						2020			
Rok pořízení						1920			
Stáří				S	roků	100			
Způsob výpočtu opotřebení				odborným odhadem		odhadem			
Celková předpokládaná životnost				Z	roků	100			
Opotřebení				O	%	65,00			

Výchozí cena	CN	Kč	3 741 545,96
Stupeň dokončení stavby	D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč	3 741 545,96
Odpčet na opotřebení	O	Kč	-2 432 004,87
Cena ke dni odhadu	CS	Kč	1 309 541,09

2.3 Vedlejší stavby a venkovní úpravy

Vedlejší stavby a venkovní úpravy jsou oceněny zjednodušeným způsobem (navazující stodola, 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	1 309 541,09
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	0,00
Garáže tvořící příslušenství	Kč	0,00
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	1 309 541,09
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 10 %	10,0 %
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem	Kč	130 954,11

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.inem.cz – 04/2020.

Realitní inzerce – stavební pozemky:

Prodej, Pozemek, 2700 m², Cetkovice, okres Blansko

Cena 737 Kč/m²
1.990.000 Kč



▲ [Detaily](#)

Adresa	Cetkovice, okres Blansko
Cena	1 990 000 Kč

Plocha pozemku (m2)	2700
Současné využití	pro bydlení

Jedná se o slunný rovinatý pozemek o rozloze 2.700 m² v obci Cetkovice. Dle platného územního plánu je určen k výstavbě rodinného nebo bytového domu. Možnost napojení na všechny inženýrské sítě, včetně zemního plynu. Možnost rozdělení pozemku na dvě stavební místa. Orientace pozemku je na jihozápad. Pozemek je obdélníkového tvaru a jeho poloha je přímo u hlavního tahu Boskovice - Velké Opatovice. Výhodou je rovinatý pozemek s možností napojení na všechny inženýrské sítě, orientace pozemku, dobrá dostupnost do měst Boskovice, Velké Opatovice a Jevíčko, velikost pozemku, možnost rozdělení pozemku na dvě stavební místa. Obec Cetkovice má veškerou občanskou vybavenost – školka, škola, obchod, restaurace, hřiště. Z obce je přímé autobusové spojení do Brna. Cetkovice leží ve vzdálenosti 5 km od města Velké Opatovice, 50 km od města Brna a 12 km od města Boskovice, které tvoří správní centrum severní poloviny okresu Blansko.

Prodej, Pozemek, 33621 m², Velká Roudka, Velké Opatovice, okres Blansko

Cena 565 Kč/m²
19.000.000 Kč



▲ Detaily

Adresa	Velká Roudka, Velké Opatovice, okres Blansko
Cena	19 000 000 Kč
Provize	včetně provize

Plocha pozemku (m ²)	33621
Současné využití	pro komerční výstavbu

Prodej souboru parcel o rozloze 3,36 hektarů s možností výstavby spa a health resortu v obci Velká Roudka. Obec Velká Roudka je vzdálena asi 50 km severně od města Brna na západním okraji Drahanské vrchoviny nedaleko Velkých Opatovic. Parcely se nachází v nezastavěném území obce Velká Roudka, kde je nyní vzrostlá vegetace a místy lesní porost. Na parcelách v minulosti stály funkční lázeňské objekty a dnes zde nalezneme již pouze torza původních staveb značně zdevastované polorozbořené. Založení těchto zaniklých lázní se datuje do roku 1839. Na pozemku se nachází silný a železitý pramen a vzhledem k tomu, že místní prostředí nabízí čistý vzduch a příjemné klima jezdíjí jsem hosté trpící plicními poruchami a nervozitou a lédli se zde také kožní choroby, revma a dna. V platném územním plánu jsou parcely v zastavěném území s obdobnou funkcí rekreace, sport a služby. Studie celého území obsahuje: hotelový resort wellness a relaxační zónu sportoviště lesopark vodní kaskády pítka a fontány restauraci nad vodou s konferenčním sálem lázeňské náměstí a vstupní plochu do hotelu. Celková výše investice 340 000 000 Kč s plánovou návratností investice 8 let. Roční EBITDA 75 000 000 Kč. Detailní finanční model je k dispozici u prodejce projektu.

Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 565 – 737 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovuji cenu pozemku parc. č. St. 66 na **500 Kč/m²**, a cenu zahrady – parc. č. 68 na **300 Kč/m²**.

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
St. 66	zastavěná plocha a nádvoří	plocha kolem domu a za domem	488	500,00	244 000,00
68	zahrada	plocha za domem	1 410	300,00	423 000,00
Celkem parcely			1 898		667 000,00

2.5 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Současný stav
Objekt	Po odpočtu opotřebení
	Cena současný stav (Kč)
Rodinný dům č.p. 25	1 309 541,09
Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem	130 954,11
<i>Stavby celkem</i>	1 440 495,20
<i>Pozemky :</i>	
St. 66	244 000,00
68	423 000,00
elkem	2 107 495,20
Celkem po zaokrouhlení	2 107 500,00

3. Posudek II - ocenění cenovým porovnáním

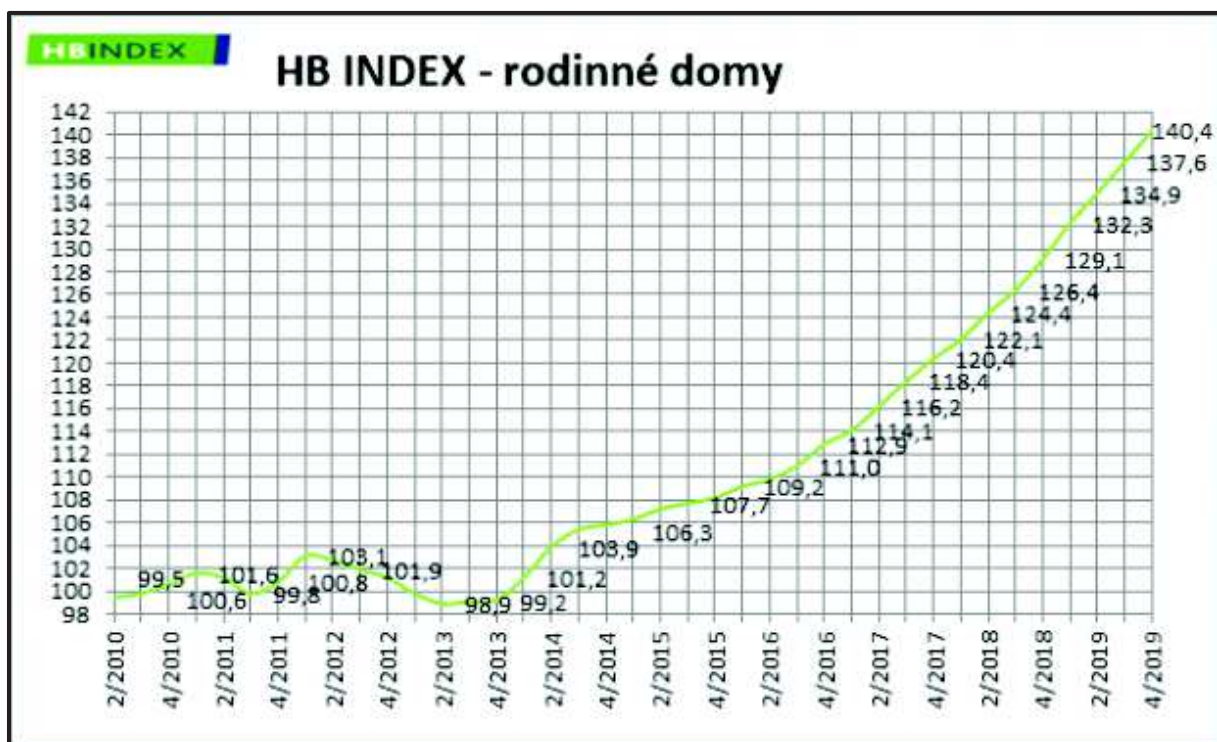
Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým 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. Inem.cz](http://www.inem.cz).

U vzorků starších 3 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí HB indexu, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech.



3.1 Cenové porovnání – rodinný dům

Porovnávané objekty – realizovaný prodej:

Lokalita	Okr. Blansko, Letovice, ul. Na plese (nezpevněná, souběžná s frekventovanou I/43)						
Podlaží	1PP/1NP		Typ		3+1		
Tech. stav	RD postavený cca ve 30. letech, v 60. letech přístavba dvorní části a rekonstrukce. Původní stav.						
Vybavení	Podstandard. Konstrukce domu je zděná z pálených cihel. Střecha sedlová, krytá pálenými dvoudrážkovými taškami. Fasáda původní, poškozená. Vnitřní omítky vápenné hladké. Podlahy kryté převážně prkny na sraz. V koupelně jsou ker. obklady, vnitřní vybavení tvoří pouze vana. Samostatně WC kombi v podschodišťovém prostoru na půdu. Vybavení kuchyně chybí. Okna původní dřevěná dvojíťá. Dveře dřevěné náplňové v dřevěných zárubních, vstupní oboustranně obíjené. Vytápění je řešeno kotlem na tuhá paliva v 1.PP, radiátory plechové, ohřev vody el. bojlerem.						
Zastav. pl. RD (m²)	121,52	Podl. pl. celková (m²)	117	Obest.prost. (m³)	570,60	Cena za m³ o.p. (Kč)	964
Pozemek (m²)	348	Napojení na síť	veřejný vodovod, kanalizace a vzdušné vedení elektřiny				
Příslušenství	Podsklepená vedlejší stavba navazující na dvorní přístavbu domu						
Kupní cena (Kč)	550 000	cena za m² celk. podl. plochy (Kč)		4 701	Datum prodeje	9/2019	
Poznámka	Po koupi celková rekonstrukce.				Zdroj KC	Objednávka z banky	



Lokalita	Blansko, obec Svitávka, ul. Tovární						
Podlaží	1.NP		Typ		2+1		
Tech. stav	Rodinný dům pochází asi z roku 1930. Před asi 5-10 roky proběhla dílčí modernizace: SDK podhledy stropů, nové vnitřní omítky, nová el. instalace, nové vybavení kuchyně, nové vytápění plyn. kamny WAW, nová dřevěná okna.						
Vybavení	Rodinný dům je vytápěn plyn. kamny WAW. Dispozice současný stav RD: 1.NP: prádelna (terac. dlažba, náplň. dveře), suchý WC, kuchyň (PVC, uhel. sporák, kuch. linka, smalt. dřez), pokoj 1 (plyn kamna WAW, SDK podhled), pokoj 2 (prkna, plyn. kamna WAW, SDK podhled), komora (budoucí koupelna,dlažba). Dispozice nový stav: Z prádelny koupelna, ostatní beze změn. WC namísto suchého splachovací.						
Zastav. pl. RD (m ²)	97	Podl. pl. celková (m ²)	63,3	Obest.prost. (m ³)	479	Cena za m ³ o.p. (Kč)	2 019
Pozemek (m ²)	302	Napojení na síť	RD je napojen na síť elektro 230/400 V, veřej. vodovod, veřej. kanalizaci a zemní plyn				
Příslušenství	Příslušenství k RD tvoří přípojky sítí, chodník ze zámk. dlažby, cihel. zeď, trvalé okrasné porosty (jabloň), zděná kůlna u RD určená k demolici.						
Kupní cena (Kč)	967 000	cena za m ² celk. podl. plochy (Kč)		15 276	Datum prodeje		8/2019
Poznámka					Zdroj KC		KS-PU



Porovnáváné objekty –realitní inzerce:

Prodej, Rodinný dům, 127 m², Borotín, okres Blansko

Cena 1.900.000 Kč
14.961 Kč/m²



▲ Detaily

Adresa	Borotín, okres Blansko
Cena	1 900 000 Kč
Poznámka k ceně	1 900 000 Kč za nemovitost, + provize RK
Konstrukce budovy	Cihlová
Typ domu	Přízemní
Počet nadzemních podlaží	1
Stav objektu	Před rekonstrukcí

Zastavěná plocha (m ²)	127
Plocha užitná	127
Podlahová plocha	127
Plocha přídruženého pozemku	258
Elektrina	230V
Odpad	Veřejná kanalizace
Umístění objektu	Klidná část obce

Prodej rohového rodinného domu 2+1 v obci Borotín. Celková plocha 258 m². Součástí domu je průjezd, dvůr, zastřešená veranda a garáž. Ve dvoře je kůlna a další dvě místnosti k vybudování dalšího bydlení. Do domu se vchází přes průjezd a zastřešenou verandu, odkud je vstup do dvou pokojů a kuchyně. Z kuchyně je dále vstup do komory a koupelny. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě. Z průjezdu se vchází na dvůr a na terasu, která je spojena menší zahradou. Rodinný dům je ihned obytelný, vhodný k rekonstrukci. V obci je veškerá občanská vybavenost. Je zde pečovatelská služba, botanická zahrada, sportovní vyžití jako jsou běžecké dráhy, hřiště a posilovna. Dále myslivecké a hasičské sdružení. Dostupnost do Boskovic cca 15 km. Vlakové spojení 2 km mezi obcí Borotín a obcí Cetkovice.

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. re-dukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 po-lo-ha	K2 veli-kost	K3 garáž a příslušenství	K4 stav a vyba-vení	K5 pozemek	K6 úvaha znalce	I $K1 \times \dots \times K6$	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	550 000	1,03	566 500	1,05	0,90	0,90	0,75	0,90	1,05	0,60	944 167
2	967 000	1,03	996 010	1,03	0,80	0,90	1,00	0,90	1,05	0,70	1 422 871
3	1 900 000	0,85	1 615 000	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,05	0,95	1 700 000
4	2 100 000	0,85	1 785 000	1,00	1,10	1,10	1,05	1,05	1,05	1,40	1 275 000
Celkem průměr										Kč	1 335 510

Koeficienty	Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
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 uvnitř

4. Práva a závady

Povinná nebyla při místním šetření přítomna, nebylo tedy možné zjistit, zda je nemovitost pronajímána. Pro účely ocenění je tedy na nemovitost pohlíženo tak, jako by nebyla zatížena nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 121 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

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

5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rodinný dům Borotín č.p. 25

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	2 107 500,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 335 510,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	1 350 000,00 Kč
Id. 1/2	675 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena id. 1/2 podle odborného odhadu znalce	540 000,00 Kč

Obvyklá cena – slovy: jedenmilionstřístapadesáttisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/2 – slovy: pětsetčtyřicettisíckorunčeských

*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 (tj. 675 000,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,8 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti

V Brně dne 6. dubna 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 511-043/2020.

V Brně dne 6. dubna 2020

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 121 str. 1

Fotodokumentace nemovitosti

Nájemní smlouva

Výřez z katastrální mapy a výřez z fotomapy

Mapa oblasti

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.02.2020 05:55:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1526/13 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0641 Blansko

Obec: 581356 Borotín

Kat.území: 607703 Borotín u Boskovic

List vlastnictví: 121

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Dostálová Eva, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno		1/2
Feichtingerová Nataša, č.p. 54, 66463 Unkovice		1/2

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P St.	66	488	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Borotín, č.p. 25, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 66					
P	68	1410	zahrada		zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková, Ph.D., Exekutorský úřad Brno-město, Konečného náměstí 2, 611 18 Brno

Povinnost k

Dostálová Eva, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,

RČ/IČO:

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 006 EX-1526/2013 -116

Exekutorský úřad Brno - město ze dne 25.11.2019. Právní účinky zápisu k

okamžiku 26.11.2019 06:22:18. Zápis proveden dne 28.11.2019; uloženo na prac. Boskovice

Z-3449/2019-731

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k id. 1/2

podle usnesení Městského soudu v Brně č.j. 78 EXE 1770/2013-12 ze dne 12.06.2013

Povinnost k

Dostálová Eva, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,

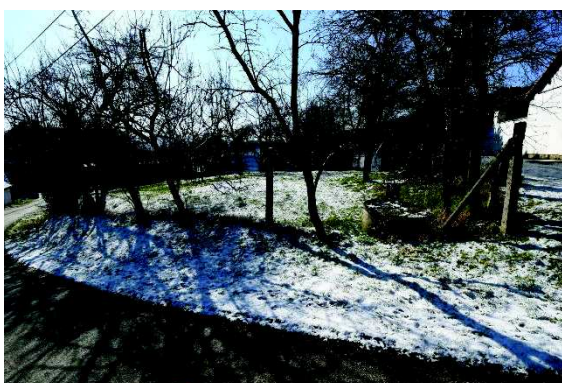
RČ/IČO:

Parcela: St. 66, Parcela: 68

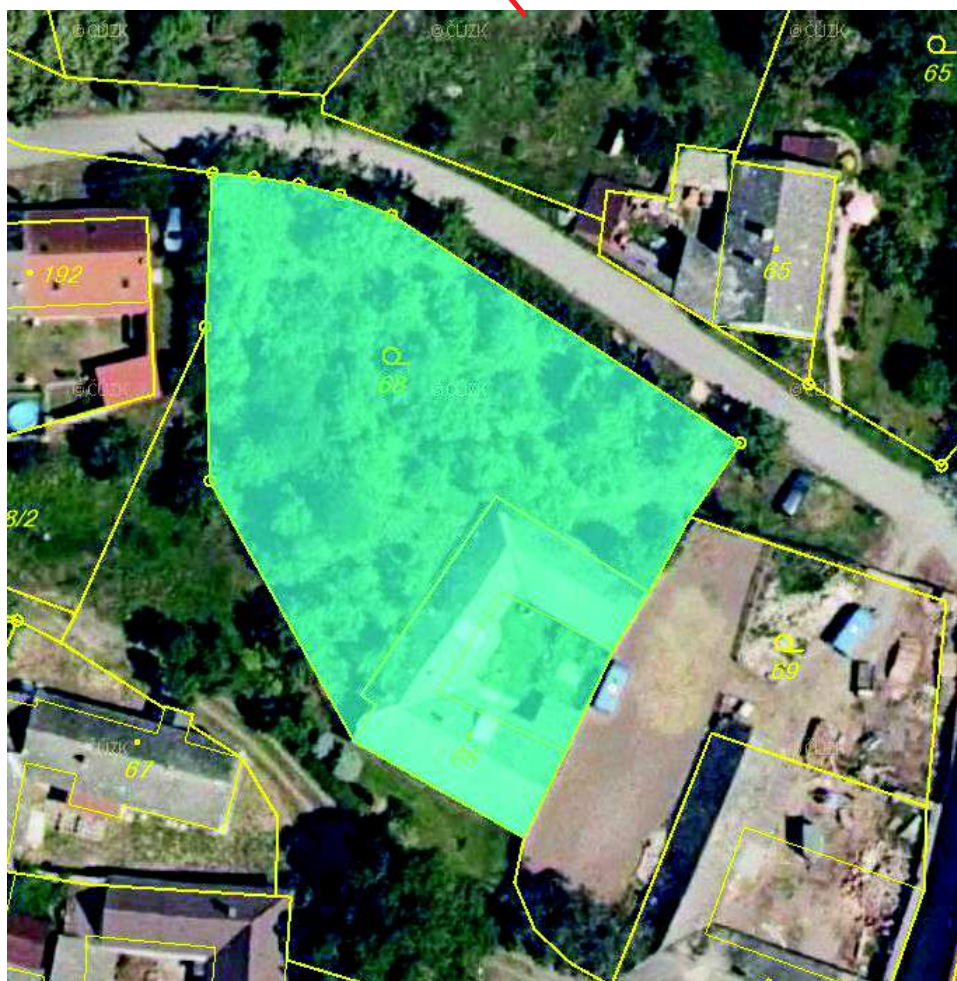
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora JUDr. Aleny Blažkové, Ph.D. č.j.006 EX-1526/2013 -115 ze dne 25.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2019 06:22:18. Zápis proveden dne 28.11.2019; uloženo na prac. Boskovice

Z-3449/2019-731

Fotodokumentace nemovitosti



Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Borotín u Boskovic



Mapa oblasti

