

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 435-112/2019

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Břasy, obec Břasy, okres Rokycany: Pozemku parc. č. St. 87/2 jehož
součástí je stavba rodinného domu Břasy č.p. 182 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 3177/16

Datum místního šetření: 24. října 2019

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 24. října 2019— 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. a 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.

Posudek vypracoval: Ing. Tomáš Hudec, znalec v oboru ekonomika,
odvětví ceny a odhady nemovitostí,
kancelář: Riegrova 44, 612 00 Brno, tel.: 543 245 341

Datum vyhotovení: 29. října 2019

Tento posudek obsahuje 18 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 3177/16-113 je třeba stanovit **obvyklou cenu podílu o velikosti id. 1/2** věci ve vlastnictví povinné paní Jaroslavy Vavříkové. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 24. října 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.

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 781 vyhotovený dne 06.09.2019 pro k.ú. Břasy:

A: Vlastník:

Vavříková Jaroslava, č.p. 182, 33824 Břasy

Podíl 1/2

Ostatní vlastníci dle LV č. 781 v příloze posudku

B: Nemovitosti: **pozemek parc. č. St. 87/2** – 84 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba Břasy č.p. 182, rod. dům

C: Omezení vlastnického práva:

Zástavní právo exekutorské

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

D: Poznámky a další obdobné údaje:

Nářízení 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. Břasy z <http://nahlizeniidokn.cuzk>.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s obhlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 24.10.2019. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí**, protože povinná Jaroslava Vavříková nereagovala na zasluku 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. 87/2 - 84 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba Břasy č.p. 182, rodinný dům
- Stavba rodinného domu Břasy č.p. 128
- Venkovní úpravy na pozemku parc. č. St. 87/2

Nemovitost se nachází v obci Břasy v okrese Rokycany. Jde o rodinný dům a menší pozemek kolem domu. Okolní zástavba je tvořena staršími rodinnými domy. Příjezd k nemovitosti je po veřejně užívané hlavní komunikaci ve vlastnictví obce. Terén je rovinatý, vlastní pozemek taktéž. Rodinný dům leží při hlavní komunikaci.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	2293
Poloha obce:	Obec Břasy se nachází v okrese Rokycany v Plzeňském kraji, jedenáct kilometrů severně od Rokycan.
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Škola:	ZŠ, MŠ
Obchod potravinami a služby:	Základní nabídka obchodu a služeb
Občanská vybavenost:	Restaurace, ubytovací zařízení, sportovní areál
Poptávka nemovitostí:	Poptávka v segmentu je nižší, než nabídka

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Při středu obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po hlavní zpevněné komunikaci
Konfigurace terénu:	Rovinatý, vlastní pozemek rovinatý
Převládající zástavba:	Převážně starší rodinné domy
Parkovací možnosti:	V ulici na veřejné komunikaci
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod, kanalizace, zemní plyn, telefon

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Dům řadový, koncový
Příslušenství	Venkovní úpravy
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP – ze dvora
Možnost dalšího rozšíření	V půdním prostoru
Technická hodnota	Objekt je v průměrném až podprůměrném stavebně-technickém stavu, se zanedbanou běžnou údržbou.

1.2.4 Připojení objektu na inženýrské sítě

Skutečné připojení nebylo možné zjistit, jedná se tedy o předpoklad:

Vodovod:	Pravděpodobně přípojka na veřejný vodovod
Kanalizace:	Pravděpodobně kanalizace svedena do veřejné kanalizace
Elektrická síť:	220V
Plyn:	Pravděpodobně zaveden

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

Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí. Konstrukční vybavení domu bylo zjištěno částečně při místním šetření, částečně odborným odhadem. Pro ocenění se tedy předpokládá, že jde o dům řadový, koncový, se dvěma nadzemními podlažími, pravděpodobně nepodsklepený částečně s plochou střechou bez podkroví.

Objekt	Rodinný dům řadový, koncový
Půdorys	Přibližně do tvaru obdélníku
Podsklepení	Pravděpodobně ne
Počet nadzemních podlaží	1 NP
Podkroví	Ne
Základy	Základové pasy
Izolace	Nefunkční
Nosná konstrukce	Zděná z cihel pálených prům. tl. 45 cm
Střecha	Částečně sklonitá, částečně plochá
Krytina	Azbestocementové šablony+plech
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech, kovové žlaby
Fasádní omítky	Vápenocementový nástřik
Vnější obklady	Opadané keramické pásky
Bleskosvod	Chybí

2.2.2 Popis objektu

Dům je řadový, koncový, uliční fasáda je orientována k východu. Vstup do domu je z boční (jižní) strany z vlastního pozemku. Dům má dvě nadzemní podlaží bez obytného podkroví a je atypického charakteru. Z levé části domu a za domem je malá zahrádka

Dům je zděný z cihel pálených průměrné tl. 45 cm. Střecha je částečně sedlová krytá azbestocementovými taškami a částečně sklonitá – z pozink. plechu. Fasáda je z vápenného

nástřiku. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Okna jsou plastová. Dům je pravděpodobně připojen na elektřinu, veřejný vodovod, kanalizaci a zemní plyn.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	Cca 1970 (dle odborného odhadu, původní stáří objektu není známo)
Zjištěné závady	- opadaná fasádní omítka - vlhké obvodové zdivo - opadané keramické pásy
Celkový technický stav	Objekt je v průměrném až podprůměrném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou.

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	8,80	5,00	3,00	44,00	132,00
	Celkem 1.NP				44,00	132,00

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	8,80	5,00	3,00	44,00	132,00
	Celkem 1.NP				44,00	132,00

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	8,80	5,00		44,00	
- výška půdní nadezdívky			1,00		44,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			0,00		0,00
Celkem zastřešení					44,00

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	44,00	132,00
2. nadzemní podlaží	44,00	132,00
zastřešení vč. podkroví		44,00
Celkem	88,00	308,00

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 B.

2.2.6 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny - rodinný dům zděný, nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, se 2 NP								
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN18								
Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				typ	B nepodsklepený			
Střecha					plochá bez podkroví			
Základní cena		dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky	ZC'	Kč/m³	2 150,00			
Koeficient využití podkroví			ppod		plochá střecha 1,00			
Základní cena po 1. úpravě		= ZC/ x ppod	ZC	Kč/m³	2 150,00			
Obestavěný prostor objektu			OP	m³	308,00			
Koeficient polohový		(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	1,00			
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	betonové pasy s izolací	S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100
2	Zdivo	cihelné tl. 45 cm	S	0,22300	100	0,22300	1,00	0,22300
3	Stropy	s rovným podhledem jakékoliv	S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400
4	Střecha	krov dřev. vázaný, střecha sedlová	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
5	Krytina	azbestocement. Šablony	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
6	Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu vč. parapetů	S	0,00800	100	0,00800	1,00	0,00800
7	Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
8	Fasádní omítky	vápenocementový nástřik	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnější obklady	keramický sokl nad 50 cm	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
10	Vnitřní obklady	WC, koupelna, vana, kuchyně	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	teracové stupně, zábradlí ocelové	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
12	Dveře	dřevěné hladké a náplňové plné a prosklené	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
13	Okna	dřevěná dvojitá špaletová nebo zdvojená	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.	PVC, vlýsky, textilní krytiny,	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místn.	keramická dlažba, PVC, teraco	S	0,01100	100	0,01100	1,00	0,01100
16	Vytápění	ústřední s kotlem na tuhá paliva	S	0,04400	100	0,04400	1,00	0,04400
17	Elektroinstalace	220/380V, jističe	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
18	Bleskosvod	instalován	S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
19	Rozvod vody	rozvod studené a teplé vody	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
20	Zdroj teplé vody	el. bojler, plynový průtokový ohřívač	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
21	Instalace plynu	zaveden zemní plyn nebo PB	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
23	Vybavení kuchyní	plynový sporák	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení	umývadla, vana popř. sprchový kout	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
25	Záchod	standardní splachovací	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
26	Ostatní	standardní vybavení	S	0,03600	100	0,03600	1,00	0,03600
27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		1,00000
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				1,00000
Zákl. cena upravená		ZC x K ₄ x K ₅ x K _i	ZCU	Kč/m³	4 846,10			
Rok odhadu					2019			
Rok pořízení					1970			
Stáří			S	roků	49			
Způsob výpočtu opotřebení					lineárně			
Celková předpokládaná životnost			Z	roků	100			
Opotřebení			O	%	65,00			
Výchozí cena bez pp			CN	Kč	1 492 598,80			
Stupeň dokončení stavby			D	%	100,00			
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč	1 492 598,80			
Odpočet na opotřebení 65,00 %			O	Kč	-970 189,22			
Cena po odpočtu opotřebení				Kč	522 409,58			
Cena ke dni odhadu			CS	Kč	522 409,58			

2.3 Venkovní úpravy

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

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky, platné od 1.1.2013		
Hlavní objekt		Rodinný dům
Hlavní stavba	Kč	522 409,58
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	522 409,58
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		3,5 %
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov	3,5 % až 5 %	3,5 %
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem	Kč	18 284,34

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 – 10/2019.

Porovnávání nemovitosti – stavební pozemky:

Prodej stavebního pozemku 5 812 m²Břasy - Stupno, okres Rokycany 3 196 600 Kč (550 Kč za m²)

Předmětem nabídky je rozsáhlý a mírně svažité pozemek v obci Stupno ve vzdálenosti 2 km od Břas a cca 24 km od centra města Plzně. Pozemek je v současné době užíván jako pole a přístup na něj je po obecní šterkové cestě. Dle vyjádření stavebního odboru se jedná o plochy smíšené nezastavěného území. Na tomto typu plochy je povoleno umístit plochy zemědělské, ekofarmy s možností trvalého bydlení (tři bytové jednotky pro trvalé bydlení s maximální podlahovou plochou 300 m², přičemž se může jednat nejvýše o jednu třetinu celkové podlahové plochy), stavby pro zemědělství a plochy přírodního charakteru. V blízkosti uvedených pozemků vzniká aktuálně zástavba rodinných domů, díky kterým bude v dohledné době možné připojení na všechny sítě. V případě zájmu je možné jednat i o odkupu další části pozemku. Jedná se o zajímavou lokalitu se značným potenciálem. Pro další informace nás neváhejte kontaktovat

- Celková cena: **3 196 600 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **550 Kč**
- Aktualizace: **16.10.2019**
- Plocha pozemku: **5 812 m²**



**Prodej stavebního pozemku 783 m² Břasy, okres Rokycany
775 000 Kč (990 Kč za m²)**

Předmětem prodeje je stavební pozemek v obci Břasy, cca 20 km severovýchodně od Plzně a 3 km od Radnic. Jedná se o lehce svažité neoplocený pozemek s výměrou 783 m². Dle vyjádření obce Břasy, Městského úřadu Rokycany a dle platného územního plánu je pozemek veden jako plocha bydlení. Přípustným využitím je umístování přízemních rodinných domů s obytným podkrovím nebo bytových domů se dvěma nadzemními podlažími a obytným podkrovím. Podzemní vedení el. energie ve vlastnictví ČEZ je vzdálené cca 60 m od hranice pozemku u bytového domu. Vodovod je v dosahu na hranici pozemku u přilehlé komunikace, která je ve vlastnictví obce. Kanalizace ani plyn nejsou v dosahu. V případě zájmu je možné jednat o odkupu části sousedního, nezastavitelného pozemku.

- Celková cena: **775 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **990 Kč**
- Aktualizace: **21.10.2019**
- Plocha pozemku: **783 m²**



Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 550-990 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu stavebního pozemku na **900 Kč/m²**.

Ocenění stavebních pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
St. 87/2	zastavěná plocha a nádvoří	pozemek pod domem a kolem domu	84	900,00	75 600,00
Celkem parcely			84		75 600 Kč

2.5 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Současný stav
	Po odpočtu opotřebení
Objekt	Cena současný stav (Kč)
Rodinný dům č.p. 182	522 409,58
Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem	18 284,34
<i>Stavby celkem</i>	540 693,92
<i>Pozemky:</i>	
St. 87/2	75 600,00
Celkem	616 293,92
Celkem po zaokrouhlení	616 290,00

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 prodejkách 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 – realitní inzerce:

**Prodej rodinného domu 119 m², pozemek 2 231 m²Břasy, okres Rokycany
3 090 000 Kč**

Přízemní rodinný domek 4+1 s obytným podkrovím, částečně podsklepený, dispozice přízemí 3+1 s koupelnou a WC, v podkroví jeden pokoj a půdní prostor vhodný na další vestavbu. Započatá rekonstrukce v roce 2018, z větší části dokončená. Plastová okna s předokeními žaluziemi, ústřední topení na plyn, podlahové topení, vodovod, kanalizace, chybí dodělat podlahy, obklady, dveře, fasádu. Velká zahrada (2231 m²), část (cca 900 m²) lze oddělit jako samostatný stavební pozemek na rodinný dům. Na udržované zahradě garáž s pergolou, kolna, bazén. Výhodná poloha v klidné části obce, 16 km z Plzně (cca 20 min autem).

Celková cena: 3 090 000 Kč za nemovitost,

Aktualizace: 18.10.2019

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Typ domu:samostatný
 Užitná plocha:119 m²
 Plocha pozemku:119 m²



Prodej rodinného domu 140 m², pozemek 220 m²ulice Na Potocích, Radnice - část obce Radnice

2 500 000 Kč

Prodej rodinného domu o celkové výměře 220m². Dům je částečně podsklepen. V 1.NP je chodba, obývací pokoj s kuchyňským koutem, s komorou a koupelnou. Ve 2.NP je šatna, 3 pokoje a koupelna. Nemovitost je napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a kanalizace. Vytápění je zajišťováno krbem s výměníkem. Ohřev teplé vody bojlerem. Nemovitost prošla před 10 lety rekonstrukcí. Podlahy jsou kryty dlažbou, korkem, nebo plovoucí podlahou. Dále je na pozemku dřevěná garáž s pultovou střechou. Prodej probíhá v rámci insolvenčního řízení.

Celková cena: 2 500 000 Kč za nemovitost

Aktualizace:12.10.2019

Stavba:Smíšená

Stav objektu: dobrý

Typ domu:patrový

Užitná plocha:140 m²

Plocha pozemku:220 m²



Prodej rodinného domu 86 m², pozemek 493 m²Za Ohradou, Radnice

990 000 Kč

Předmětem nabídky je rodinný dům s pěknou zahradou v Radnicích, v Plzeňském kraji, cca 15 km severně z Rokycan. Jedná se o volně stojící přízemní objekt rodinného domku o velikosti 2+1, umístěný v okrajové části obce a byl stavebně dokončen v roce 1914. Dům je napojen na elektřinu, voda z obecního řádu je přivedena na pozemek, kanalizace je v příslušné komunikaci. Na pozemku je pak k dispozici žumpa. Objekt je již několik let nevyužíván a vyžaduje rekonstrukci. Vstup do přízemí je přes verandu a komunikační chodbu, kde je byt 2+1 bez příslušenství, bez hygienického a sociálního zařízení. Vytápění bylo zajištěno kamny

na tuhá paliva a akumulačními kamny. Podlahy jsou z větší části betonové, menší část je dřevěná. Okna jsou původní špaletová, střešní krytina je částečně krytá eternitem, menší část pak taškami. Z chodby je po dřevěných schodech přístupné podkroví, kde je vybudována jedna místnost. Součástí nabídky je pozemek s celkovou výměrou 493 m², který je přístupný z obecní komunikace, momentálně nelze zajet autem. Na pozemku je k dispozici také zděná, původní kolna. Pro více informací kontaktujte makléře.

Celková cena: 990 000 Kč za nemovitost

Aktualizace: 10.10.2019

Stavba: cihlová

Stav objektu: před rekonstrukcí

Typ domu: přízemní

Užitná plocha: 86 m²

Plocha pozemku: 493 m²



Prodej rodinného domu 104 m², pozemek 943 m² Radnice, okres Rokycany 2 785 000 Kč

Nabízíme k prodeji cihlový rodinný dům 3+1 v původním, udržovaném stavu v obci Radnice u Rokycan s pozemkem o velikosti 943 m². K domu náleží garáž pro jedno auto, udržovaná zahrada osázena stromy, dřevěná kůlna, dům částečně podsklepen. Půdní prostor je vhodný k vybudování dalších pokojů. Vytápění řešeno plynovým kotlem, ohřev vody bojler, kanalizace a vodovod veřejný, vše zavedeno do domu. Dům se nachází ve slepé ulici obce Radnice, kde je veškerá občanská vybavenost jako ZŠ, MŠ, obchod, pošta, lékař, sportoviště, pohostinství, autobusové i vlakové spojení

Celková cena: 2 785 000 Kč za nemovitost

Aktualizace: 04.10.2019

Stavba: cihlová

Stav objektu: dobrý

Typ domu: přízemní

Užitná plocha: 104 m²

Plocha pozemku: 943 m²



Stanovení porovnávací ceny

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1					
Č.	Lokalita	Počet místností (pokoje + kuchyně)	Garáž	Pozemek m ²	Jiné
Oceň. objekt	RD Břasy	cca 3+1	ne	84	RD v původním stavu, bez údržby, malý pozemek, při hlavní komunikaci
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Břasy	4+1	ano	2231	RD v rekonstrukci, některé prvky nedodělány, velký pozemek příslušenství
2	Radnice	4+1	ano	220	RD po částečné rekonstrukci, malá zahrada, garáž
3	Radnice	2+1	ne	493	RD v původním stavu, bez příslušenství
4	Radnice	3+1	ano	943	Dům v původním stavu, udržovaný, velká zahrada, příslušenství

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 velikost	K4 stav a vybavení	K5 jiné - vliv pozemku	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	3 090 000	0,90	2 781 000	1,05	1,20	0,95	1,10	1,10	1,10	1,59	1 749 057
2	2 500 000	0,90	2 250 000	1,10	1,05	0,95	1,10	1,05	1,10	1,39	1 618 705
3	990 000	0,90	891 000	1,05	1,00	1,00	0,50	1,05	1,10	0,61	1 460 656
4	2 785 000	0,90	2 506 500	1,10	1,10	1,00	1,10	1,10	1,10	1,61	1 556 832
Jednotková porovnávací cena										Kč/m ²	1 596 313

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 s ohledem na nepřítomnost znalce uvnitř nemovitosti

4. Práva a závady

Podle sdělení spoluvlastníka povinného při místním šetření není rodinný dům zatížen nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 781 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 č.p. 182

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	616 290,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 596 313,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	1 596 000,00 Kč
Obvyklá cena id. 1/2	798 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena id. 1/2 zaokrouhleno*	638 400,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: jeden milion pětsetdevadesátšesttisíc korun českých

Obvyklá cena id. 1/2 - slovy: šetsetřicet osmtisíc čtyřistak korun českých

*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 (tj. 798 000,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,8 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti

V Brně dne 29. října 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 435-112/2019.

V Brně dne 29. října 2019

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 781

Fotodokumentace nemovitosti

Výřez z katastrální mapy a výřez z fotomapy

Mapa oblasti

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Břasy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.09.2019 23:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 3177/16 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CE0326 Rokycany

Obec: 559725 Břasy

Kat.území: 613517 Břasy

List vlastnictví: 781

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Busa Kristina, Petrovičky 29, 33901 Předslav		1/6
Humllová Karolína, č.p. 258, 33801 Holoubkov		1/6
Vavříková Jana, č.p. 179, 33443 Dnešice		1/6
Vavříková Jaroslava, č.p. 182, 33824 Břasy		1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St. 87/2	84	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Břasy, č.p. 182, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 87/2				

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

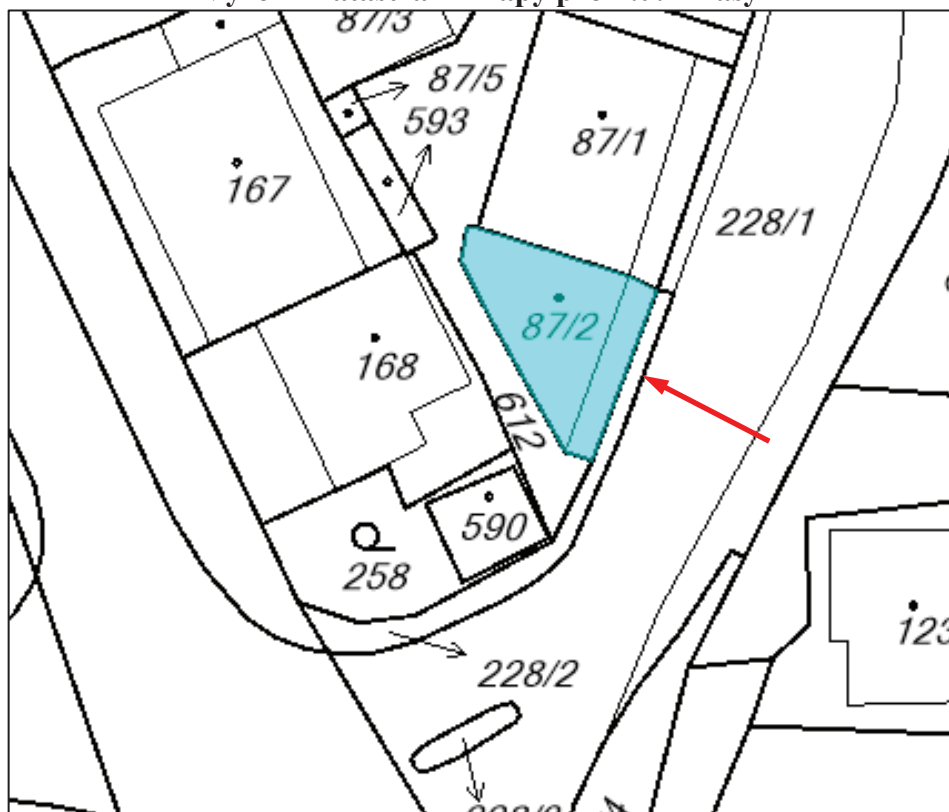
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k podílu 1/2, pro pohledávku ve výši 50.394,- Kč s příslušenstvím, náklady oprávněného a náklady exekuce
Oprávnění pro
Intrum Czech, s.r.o., Klimentská 1216/46, Nové Město,
11000 Praha 1, ŘČ/IČO: 27221971
Povinnost k
Vavříková Jaroslava, č.p. 182, 33824 Břasy, ŘČ/IČO:
715304/2193
Parcela: St. 87/2
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti JUDr.
Ondřej Mareš, Exekutorský úřad Litoměřice 124 EX-111/2008 -49 ze dne
08.03.2010. Právní moc ke dni 12.03.2010.
E-1132/2010-408
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k podílu 1/2, pro pohledávku ve výši 11.838,- Kč s příslušenstvím, náklady oprávněného a náklady exekuce
Oprávnění pro
MONETA Auto, s.r.o., Vyskočilova 1442/1b, Michle, 14000
Praha 4, ŘČ/IČO: 60112743
Povinnost k
Vavříková Jaroslava, č.p. 182, 33824 Břasy, ŘČ/IČO:
715304/2193
Parcela: St. 87/2
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Mgr.
Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno - město 030 EX-5214/2009 -20 ze dne
09.08.2010. Právní moc ke dni 17.08.2010.
E-4151/2010-408

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu Katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, kód: 408.
strana 1

Fotodokumentace nemovitosti



Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Břasy



Mapa oblasti

