

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 648-011/2021

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemek p.č. 504, jehož součástí je stavba Litobratřice č.p. 116 - rodinný dům a pozemky p.č. 505 a 2525/21
Katastrální údaje:	Kraj Jihomoravský, okres Znojmo, obec Litobratřice, k.ú. Litobratřice
Adresa:	Litobratřice 116, 671 78 Litobratřice
VLASTNÍK:	Radek Masař
Adresa:	Litobratřice 116, 671 78 Litobratřice
OBJEDNATEL:	Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D., Exekutorský úřad Brno - město
Adresa:	Konečného náměstí 541/2, 60200 Brno
ZHOTOVITEL:	Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu
Adresa:	Provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno
IČ: 255 23 155	telefon: 777 747 939 e-mail: hudec.tomas@volny.cz
ÚČEL OCENĚNÍ:	Exekuční řízení č.j. 006 EX 705/18 (ocenění stávajícího stavu)



Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Stav ke dni: 02.02.2021

Datum místního šetření: 02.02.2021

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 12

Počet vyhotovení: 1

V Brně, dne 02.03.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Dle Usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 705/18-49 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí - spoluvlastnického podílu o velikosti id. 49/200 ve vlastnictví povinného pana Radka Masaře na LV 193 v k.ú. Litobratřice. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 2.února 2021.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

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

Obvyklá cena a tržní hodnota (dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuál. znění)

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

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

1. Ocenění **nákladovým způsobem** (věcnou hodnotou) - 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. Tato metoda má pouze informativní charakter.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých sjednaných cen (příp. inzerovaných cen) obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny (příp. tržní hodnoty)** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Přehled podkladů

- Výpis z katastru nemovitostí LV 193 vyhotovený dne 09.02.2019 dálkovým přístupem
- Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Litobratřice <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz>
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění.
- Znalecké standardy AZO, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013, v platném znění (www.azoposn.cz)
- Databáze sjednaných cen v archivu znalce a realitní inzerce na www.inem.cz
- **Místní šetření** spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 02.02.2021 za účasti synovce povinného.

NÁLEZ

Místopis

Charakteristika obce:

Obec Litobratřice se nachází v okrese Znojmo v Jihomoravském kraji, má 519 obyvatel. Obec je ve správním obvodu obce s pověřeným obecním úřadem Hrušovany nad Jevišovkou, od které je vzdálená cca 5 km jižně a ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Znojmo, které leží cca 28 km jihozápadním směrem. Obcí protéká Litobratřický potok.

Z inženýrských sítí je v obci zavedeno: elektro, plyn, vodovod a kanalizace.

V obci není základní občanská vybavenost, vyjma mateřské školy, knihovny, pošty, obchodu s potravinami a úřadovny obecního úřadu.

Poloha nemovitosti:

Oceňovaný rodinný dům č.p. 116 se nachází v obci Litobratřice, v k.ú. Litobratřice, v širším centru obce. Příjezd je po veřejně užívané zpevněné silnici, která je ve vlastnictví obce, v okolí se nachází převážně zástavba rodinných domů. Zastávka autobusů je ve vzdálenosti cca 190 m. Parkování je možné na ulici před domem.

Oceňovaná stavba je napojena na IS: vzdušné vedení NN, veřejný vodovod. Vlastní jímka. V domě rozvody plynu, ale v době MŠ odpojen plynoměr.

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☒ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ jiné
	☐ ostatní		☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☐ / ☒ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	širší centrum - zástavba RD		
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

2257/92	LV 10001 - Obec Litobratřice
2522/5	LV 180 - Jihomoravský kraj

Celkový popis

Předmětem ocenění je nemovitost, obsahující následující objekty:

- rodinný dům č.p. 116 - stojí na pozemku p.č. 504
- vedlejší stavba - na pozemku p.č. 504
- venkovní úpravy na pozemku p.č. 504, 505, 2525/21
- pozemek p.č. 504 - zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek p.č. 505 - zahrada
- pozemek p.č. 2525/21 - vodní plocha

GPS: 48°53'12694' N, 16°24'6518' E

Obhlídka nemovitosti byla provedena zvenčí a zevnitř, ale vzhledem k stavu v nemovitosti nebylo možno provést řádné měření vnitřních ploch.

Pro ocenění se předpokládá následující stav nemovitosti:

Dům č.p. 116 je řadový vnitřní, částečně podsklepený, s 1 nadzemním podlažím, se sedlovou střechou bez obytného podkroví. Půdorys je do tvaru písmene „L”, přičemž ve dvorní části se jedná o bývalou hospodářskou část. Uliční fasáda je orientována k severovýchodu. Při vstupu do domu s označením č.p. se nachází obytná část, vstup z ulice přes vrata je do hospodářské části. Objekt je zasazen v terénu tak, že směrem do zahrady terén klesá a z prostoru zahrady vystupuje snížené podlaží.

Za domem je dvůr, na něj navazuje zahrada, která je rovinatá, zatravněná, s množstvím náletových rostlin.

Dům je připojen na elektřinu a veřejný vodovod. Stavba není napojena na kanalizaci. Zemní plyn byl v době MŠ v domě odpojen.

Technický stav: Dům je asi z r. 1920 (dle odborného odhadu), v posledních letech nebyla prováděna základní údržba, opravy či modernizace. Dům je ve výrazně horším stavebně-technické stavu, bez vnitřního vybavení.

Materiálové a konstrukční vybavení domu bylo zjištěno při místním šetření nebo odborným odhadem, výměry byly zjištěny z katastrální mapy, fotomapy nebo odborným odhadem. Podrobný popis konstrukcí - viz. tabulka Výpočet věcné hodnoty stavby.

ZNALECKÝ POSUDEK

Výpočet hodnoty pozemků

Porovnávací metoda

Pozemky p.č. 504, 505, 2525/21, k.ú. Litobratřice: Jedná se o pozemky užívané v jednotném funkčním celku s pozemkem zastavěným rodinným domem.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Stavební pozemek

Lokalita: Šanov, okr. Znojmo

Popis: Nabízíme k prodeji parcelu, o výměře 1404 m², která se nachází v obci Šanov. Pozemek je určen k zastavění.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce inem.cz 03/2021 0,95



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 358 700	1 404	967,74	0,95	919,35

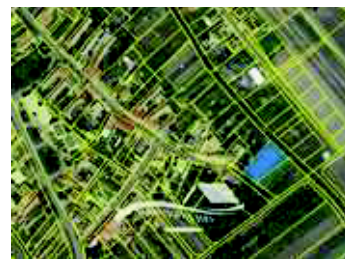
Název: Stavební pozemek

Lokalita: Olbramovice, okres Znojmo

Popis: Nabízíme slunný stavební pozemek CP 1 175 m² navazující na klidnou boční ulici v obci Olbramovice cca 35 km od Brna, 11 km od Pohořelic, 13 km od Moravského Krumlova a 30 km od Znojma. Pozemek je dle územního plánu určen k výstavbě rodinného domu nejvýše s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Uliční šíře je 19,41 m se v zadní části pozemku rozšiřuje na 29,63 m a délka je 49,67 m. Orientace pozemku je severovýchod/jihozápad. Inženýrské sítě: - splašková kanalizace na hranici pozemku - voda, elektřina, plyn v dosahu Městys Olbramovice je velice pěkné místo s vinařskou tradicí a krásnou přírodou. Je zde veškerá občanská vybavenost (pošta, obchody, služby, restaurace, ZŠ, MŠ....). Spojení zajišťuje IDS JMK.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce inem.cz 02/2021 0,95



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 450 000	1 175	1 234,04	0,95	1 172,34

Název:	Stavební pozemek			
Lokalita:	Šanov, okres Znojmo			
Popis:	Prodej stavebního, kompletně zasítovaného pozemku o ploše 1050m ² s otevřeným výhledem do okolní krajiny v obci Šanov (nad Jevišovkou). Tento výjimečný pozemek nabízí hodně pozitiv - je rovinný, slunečný, má ideální tvar 30x35m a je možné začít "ihned" stavět. Díky své velikosti pozemek zaručuje soukromí, a přitom dobrou přístupnost autem po nové obecní komunikaci. Parcela je skvěle natočená: jihozápadní okna budoucího domu budou orientována do klidné zahrady s naprostým soukromím... V obci Šanov najdete jak mateřskou, tak základní školu. Dále v rámci občanské vybavenosti jsou tady obchody a kulturní dům. Nespornou výhodou je i blízká dostupnost do Rakouska (cca 10 km), ale i do větších měst, např. do Brna se dostanete autem za cca 45 minut.			
Koeficienty:	redukce pramene ceny - prodej 01/2021, inem.cz 1,00			
				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 490 000	1 050	1 419,05	1,00	1 419,05

Zjištěná průměrná jednotková cena	1 170,25 Kč/m²
--	----------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Ceny stavebních pozemků pro bydlení (po zohlednění redukce na pramen ceny) se ve srovnatelných lokalitách pohybují v rozmezí 920 - 1419 Kč/m².

Vzhledem ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a využitelnosti stanovují jednotkovou cenu pozemků na **950 Kč/m²**.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	504	514	950,00	488 300
zahrada	505	717	500,00	358 500
vodní plocha	2525/21	35	200,00	7 000
Celková výměra pozemků		1 266		853 800

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis				
Parcelní číslo	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
vedlejší stavba	hospodářský objekt, zděný				
504	1,00 kpl	2 000 000 Kč/kpl	2 000 000 Kč	80 %	400 000 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem					400 000 Kč

Výpočet věcné hodnoty stavby

Užitná plocha

Užitná plocha domu je stanovena odhadem ze zastavěné plochy.

Název	Užitná plocha
1.PP	
	$71,28 \cdot 0,80 = 57,02 \text{ m}^2$
1,NP	
	$191,94 \cdot 0,80 = 153,55 \text{ m}^2$
	210,58 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	$4,40 \cdot 16,20 =$	71,28 3,00 m
1,NP	$(8,85 \cdot 16,20) + (6,00 \cdot 4,30) + (9,90 \cdot 2,30) =$	191,94 3,20 m
	263,22 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	$(4,40 \cdot 16,20) \cdot (3,00) =$ 213,84
NP	1,NP	$(8,85 \cdot 16,20 \cdot 3,20) + (6,00 \cdot 4,30 \cdot 3,20) =$ 541,34
Z	zastřešení	$(8,85 \cdot 16,20 \cdot 1,75) + (6,00 \cdot 4,30 \cdot 1,75) =$ 296,05
Obestavěný prostor - celkem:		1 051,23 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	chybějící nebo nefunkční izolace
2. Zdivo	zděné v tl. 45 cm
3. Stropy	asi rovné
4. Střecha	polovalbová
5. Krytina	betonová taška
6. Klempířské konstrukce	z pozink. plechu
7. Vnitřní omítky	vápenná hladká
8. Fasádní omítky	vápenocementový nástřik
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	chybí
11. Schody	dřevěné
12. Dveře	původní
13. Okna	dřevěná dvojí
14. Podlahy obytných místností	prkna
15. Podlahy ostatních místností	beton
16. Vytápění	kamna na TP
17. Elektroinstalace	vzdušné připojení
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	veřejný rozvod
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	odpojený plynoměr
22. Kanalizace	v ulici ano, ale nepřipojen
23. Vybavení kuchyně	sporák na PB

24. Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo
25. Záchod	suché WC
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	6 000 Kč/m ³
Množství	1 051,23 m ³
Reprodukční cena	6 307 389 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	5,40	340 599	0	0,00
2. Zdivo	23,40	1 475 929	1 475 929	27,76
3. Stropy	9,10	573 972	573 972	10,79
4. Střecha	5,40	340 599	340 599	6,41
5. Krytina	3,30	208 144	208 144	3,91
6. Klempířské konstrukce	0,80	50 459	50 459	0,95
7. Vnitřní omítky	6,10	384 751	384 751	7,24
8. Fasádní omítky	2,80	176 607	176 607	3,32
9. Vnější obklady	0,50	31 537	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,20	138 763	0	0,00
11. Schody	2,30	145 070	145 070	2,73
12. Dveře	3,20	201 836	201 836	3,80
13. Okna	5,10	321 677	321 677	6,05
14. Podlahy obytných místností	2,10	132 455	132 455	2,49
15. Podlahy ostatních místností	1,30	81 996	81 996	1,54
16. Vytápění	5,30	334 292	334 292	6,29
17. Elektroinstalace	4,20	264 910	264 910	4,98
18. Bleskosvod	0,60	37 844	0	0,00
19. Rozvod vody	2,90	182 914	182 914	3,44
20. Zdroj teplé vody	1,70	107 226	107 226	2,02
21. Instalace plynu	0,50	31 537	31 537	0,59
22. Kanalizace	2,70	170 300	0	0,00
23. Vybavení kuchyně	0,50	31 537	31 537	0,59
24. Vnitřní vybavení	4,30	271 218	271 218	5,10
25. Záchod	0,30	18 922	0	0,00
26. Ostatní	4,00	252 296	0	0,00
Upravená reprodukční cena			5 317 129 Kč	
Množství			1 051,23 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		5 058 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	192
Užitná plocha (UP)	[m ²]	211
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 051,23
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	5 058
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 058
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	5 317 129

Stáří	roků	101
Opotřebení	%	80,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 063 426

Rekapitulace ocenění - věcná hodnota

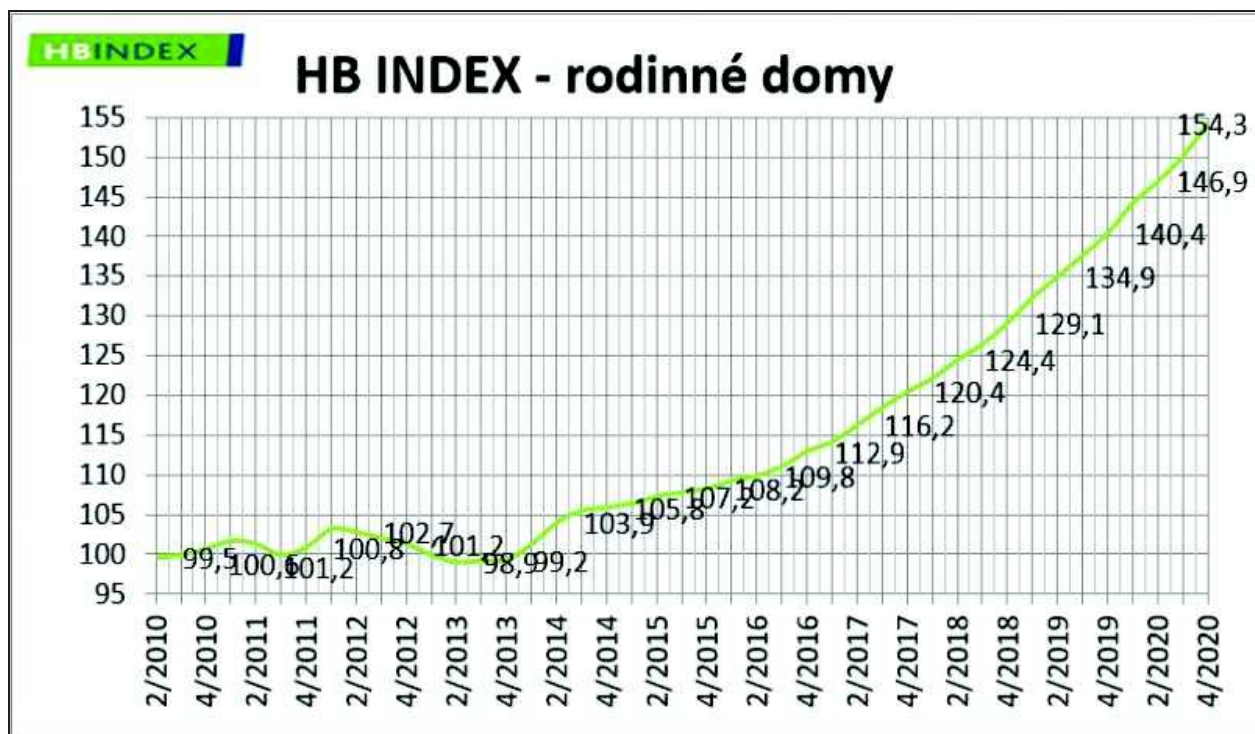
RD č.p. 116	[Kč]	1 063 426
Vedlejší stavby	[Kč]	400 000
Pozemky	[Kč]	853 800
Celkem	[Kč]	2 317 226

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům č.p. 116

Je provedeno porovnání s podobnými rodinnými domy v obdobných lokalitách z databáze realizovaných a inzerovaných prodejů.

Jsou použity porovnávací vzorky z 03/2019 až 02/2021, je proto použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí HB indexu, který sleduje vývoj cen nemovitostí v ČR v pravidelných intervalech.



Porovnávací koeficienty:

Je-li v daném kritériu oceňovaná nemovitost lepší než porovnávaná, je koeficient větší než 1,0.

Koeficient K2: velikost objektu - jednotková prodejní cena menších objektů je vyšší než u objektů s větší výměrou

Oceňovaná nemovitá věc:

Užitná plocha:	210,58 m ²
Obestavěný prostor:	882,06 m ³
Zastavěná plocha:	191,94 m ²
Plocha pozemku:	1 266,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:

Rodinný dům

Lokalita:

Božice, okres Znojmo

Popis:

Na prodej rodinný dům (bývalá zemědělská usedlost) o dispozici 4+1 se zahradou v obci Božice, okres Znojmo. Objekt je určený ke kompletní rekonstrukci, nebo k demolici a výstavbě nového domu. Celková plocha pozemku je 725 m², uliční šíře 13 m. V současné chvíli je zastavěná plocha 195 m². Inženýrské sítě - vodovod a elektřina 220V. Kanalizace a plyn se nachází na hranici pozemku. Součástí nemovitosti je zděný sklep z pálených cihel.

Pozemek:

725,00 m²

Užitná plocha:

170,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce 07/2020

1,07

K2 Velikosti objektu - menší

0,92

K3 Poloha - lepší

0,98

K4 Provedení a vybavení - srovnatelné

1,00

K5 Celkový stav - srovnatelný

1,00

K6 Vliv pozemku - menší pozemek

1,03

K7 Úvaha zpracovatele ocenění – sklep u por. stavby

0,98

Název:	Rodinný dům			
Lokalita:	Borotice, okres Znojmo			
Popis:	Nabízíme ke koupi starší rodinný dům v obci Borotice, 15 km od Znojma, který je určen ke kompletní rekonstrukci nebo demolici, kde pak může nový majitel postavit nový dům o zastavěné ploše stávajícího (cca 200m ²). Stávající dispozice domu je 4+1, s dalšími prostory – bývalá pekárna, na dům navazuje garáž.			
Pozemek:	453,00 m ²			
Užitná plocha:	150,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce 12/2020	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,88
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelný	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,03
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – garáž u porov.st.	0,96



Zdroj: www.inem.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
890 000	150,00	5 933	0,87	5 162

Název: Rodinný dům**Lokalita:** ul. Novosady, Hrušovany nad Jevišovkou, okres Znojmo

Popis: Rodinný dům 4+1 vhodný k rekonstrukci, ve velmi klidné ulici na okraji obce Hrušovany nad Jevišovkou. Nemovitost se nachází v lokalitě obytných domů a chalupářských stavení. Součástí prodeje je též pole/zahrada 574 m² poblíž domu. V obci najdete veškerou občanskou vybavenost a výhodou je též dobrá dostupnost do Brna a Znojma.

Pozemek: 345,00 m²**Užitná plocha:** 170,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce 01/2020	1,13
K2 Velikosti objektu - menší	0,92
K3 Poloha - lepší	0,97
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	0,85
K5 Celkový stav - srovnatelný	0,90
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez zásadních rozdílů	1,00



Zdroj: www.inem.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
690 000	170,00	4 059	0,81	3 288

Název: Rodinný dům**Lokalita:** Jevišovka, okres Břeclav

Popis: Řadový dům 4+1 k rekonstrukci s uliční šíří velkorysých 17, 5 m. Nemovitost se rozprostírá na rovinném pozemku v klidné části obce Jevišovka. Parkování auta je

možné v prostorném průjezdu, nebo na klidné ulici před domem. Střecha sedlového typu s pálenou taškou, prošla rekonstrukcí cca v r. 2010. V domě je nová koupelna s rohovou vanou a umývadlem. Součástí domu je hospodářská budova, která nyní slouží jako dílna. Vytápění je kotlem na tuhá paliva. Dům je napojen na obecní vodovod, kanalizaci, elektřinu a přípojka plynu je před domem.

Pozemek: 368,00 m²

Užitná plocha: 225,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce 06/2019	1,17
K2 Velikosti objektu - větší	1,02
K3 Poloha - horší	1,02
K4 Provedení a vybavení - lepší (nová střecha a hyg. záz.)	0,95
K5 Celkový stav - lepší	0,96
K6 Vliv pozemku - menší	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez zásadního rozdílu	1,00



Zdroj: www.inem.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
750 000	225,00	3 333	1,17	3 900

Název: Rodinný dům

Lokalita: Hrabětice, okres Znojmo

Popis: Nabízíme rodinný dům je jednopatrový, částečně podsklepený s rovnou střechou. V suterénu se nachází kotelna s plynovým kotlem a sklad paliva. V přízemí je prostorná předsíň se vstupem do dvora a schodiště do patra. Z předsíně vejde do haly s kuchyní a jídelnou a do dvou pokojů. Zde je také koupelna s vanou a samostatné WC. Z haly je také přístup do dvora. Schodištěm vystoupíme do patra, kde jsou tři pokoje, druhá koupelna s vanou a samostatné WC. Přízemí je ihned obyvatelné. V domě se delší dobu nebydlelo a poškozenou střešní krytinou prosakovala voda, takže v patře jsou opadané stropní omítky. Nyní je střecha nově pokrytá a do domu nezatéká. V 1.patře je nutné opravit stropní omítky. Dlážděný dvůr uzavírají hospodářské budov., zahradu o výměře 1433 m². Za dvorem je menší zahrádka se skleníkem a několika ovocnými stromy.

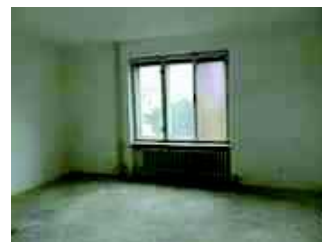
Pozemek: 1 736,00 m²

Užitná plocha: 200,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny – realitní inzerce 03/2019	1,13
K2 Velikosti objektu - menší	0,98
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - porovnávaná - nová střecha	0,99
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - větší	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez zásadních rozdílů	1,00





Zdroj: www.inem.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
1 350 000	200,00	6 750	1,07	7 223

Minimální jednotková porovnávací cena	3 138 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 542 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	7 223 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	4 542 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	210,58 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	956 454 Kč

Práva a závady

Na výpisu z katastru nemovitostí LV 193 v části B1 není uvedeno žádné právo sloužící ve prospěch nemovitostí. V části C (věcné právo zatěžující nemovitosti) není uvedeno žádné právo zatěžující nemovitost.

Na nemovitostech tedy nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

ODŮVODNĚNÍ

Silné stránky

- bezproblémové parkování u domu

Slabé stránky

- obec bez základní občanské vybavenosti
- horší stavebně-technický stav nemovitosti
- dojíždění do zaměstnání
- vedlejší stavba je v podprůměrném stavebně-technickém stavu

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Byla provedena analýza trhu s obdobným typem nemovitostí v obdobných lokalitách. V tomto znaleckém posudku je provedeno **porovnání 5 sjednaných cen obdobných nemovitostí**, proto se tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. jedná o **cenu obvyklou**.

Stanovení věcné hodnoty má pouze informativní charakter.

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota	2 317 226 Kč
Porovnávací hodnota	956 454 Kč
Obvyklá cena podle odborného odhadu znalce	950 000 Kč
Ideální 49/200 z obvyklé ceny	232 750 Kč
Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 49/200 - zaokrouhleno	190 000 Kč

Obvyklá cena - slovy: devětsetpadesátisíkorunčeských

Obvyklá cena id. 49/200 - slovy: stodevadesátisíkorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 49/200 (tj. 232 750 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,8 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

Po zohlednění redukce ceny z důvodu ocenění spoluvlastnického podílu se již dle zákona č. 237/2020 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb. nejedná o obvyklou cenu, ale o tržní hodnotu, protože pro určení ceny podílu byl použit standard AZO nikoliv sjednané ceny nemovitostí v podílovém spoluvlastnictví.

V Brně 2.3.2021

Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán Znaleckým ústavem Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným podle § 21, odst. 3 zák. c. 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 ústavu, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění mimo jiné pro oceňování hmotného a nehmotného majetku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 648-011/2021 znaleckého deníku.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 193 ze dne 09.02.2019	6
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Dopis odeslaný dne 05.01.2021	1
Fotodokumentace ze dne 02.02.2021	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.02.2019 21:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 705/18 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594369 Litobratřice

Kat.území: 685356 Litobratřice

List vlastnictví: 193

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Masař Jiří, č.p. 8, 67178 Litobratřice		53/200
Masař Josef, 9. května 846, 67167 Hrušovany nad Jevišovkou		49/200
Masař Radek, č.p. 116, 67178 Litobratřice		49/200
Masař Vlastimil, Svatoplukova 198/2, Nusle, 12800 Praha 2		49/200

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
504	514	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Litobratřice, č.p. 116, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 504				
505	717	zahrad		zemědělský půdní fond
2525/21	35	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	

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

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

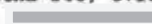
D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 38, 750 00 Přerov

Povinnost k

Masař Josef, 9. května 846, 67167 Hrušovany nad Jevišovkou, RČ/IČO: 

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Znojmě 16EXE-5756/2012 -14 ze dne 18.06.2012; uloženo na prac. Znojmo

Z-11288/2012-713

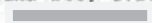
Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení k č.j. 16 EXE 5756/2012-14 ze dne 18.6.2012. Právní moc ke dni 26.07.2012; uloženo na prac. Znojmo

Z-14172/2012-713

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Vít Novozámský, Bratislavská 73, 602 00 Brno

Povinnost k

Masař Josef, 9. května 846, 67167 Hrušovany nad Jevišovkou, RČ/IČO: 

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Znojmě 8EXE-4340/2012 -13 ze dne 11.07.2012; uloženo na prac. Znojmo

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.
strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 09.02.2019 21:15:02

Typ vztahu

Z-13291/2012-713

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Minská 54, 616 00 Brno

Povinnost k

Masař Josef, 9. května 846, 67167 Hrušovany nad Jevišovkou, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Znojmě 8 EXE-4468/2012 -13 ze dne 02.10.2012; uloženo na prac. Znojmo

Z-18026/2012-713

pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38, 750 02 Píerov

Povinnost k

Masař Josef, 9. května 846, 67167 Hrušovany nad Jevišovkou, RČ/IČO: [REDACTED]

listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutor, úřad Přerov 103 Ex-59767/2013 -8. Právní účinky zápisu ke dni 03.02.2014. Zápis proveden dne 06.02.2014; uloženo na prac. Přerov

Z-1920/2014-808

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54,
Brno 616 00

Ровинност χ

Masař Josef, 9. května 846, 67167 Hrušovany nad Jevišovkou, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97EX-3510/2014 -8 Exekutorský úřad Brno - město ze dne 01.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 01.07.2014. Zápis proveden dne 04.07.2014; uloženo na prac. Brno-město

Z-20346/2014-702

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Paraska, Jaroslava Seiferta 2159/7, 434 01 Most

Povinnost k

Masař Josef, 9. května 846, 67167 Hrušovany nad Jevišovkou, RČ/IČO: [REDACTED]

Lístina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Most 130 EX-2291/2014 -11/EI ze dne 21.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 03.09.2014. Zápis proveden dne 04.09.2014; uloženo na prac. Most

Z-4219/2014-508

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Masař Josef, 9. května 846, 67167 Hrušovany nad Jevišovkou, RČ/IČO: [REDACTED]

listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-19654/2014 -14 ze dne 07.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 07.10.2014. Zápis proveden dne 13.10.2014; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-19751/2014-703

Nemovitosti jsou v zemním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.
strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 09.02.2019 21:15:02

Typ vztahu

Povinnost k

2-65341/2014-101

Povinnost k

Z-6814/2014-601

Povinnost k

Z-2578/2015-713

Povinnost k

2-1658/2015-811

Provinzpost K

E-4404/2016-713

Nemovitosti jsou v zemním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.
strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 09.02.2019 21:15:02

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Masař Josef, 9. května 846, 67167 Hrušovany nad Jevišovkou, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M. : 120 EX-21097/2016 - 13 ze dne 23.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 26.09.2016. Zápis proveden dne 27.09.2016; uloženo na prac. Klatovy

Z-7941/2016-404

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 1294/38, 750 02 Píerov

Masař Josef, 9. května 846, 67167 Hrušovany nad Jevišovkou, RČ/IČO: [REDACTED]

Lista Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-33728/2016 -8 pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne 27.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 27.09.2016. Zápis proveden dne 30.09.2016; uloženo na prac. Přerov

Z-12131/2016-808

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Masař Josef, 9. května 846, 67167 Hrušovany nad Jevišovkou, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Litoměřice
124 EX-13299/2016 -16 ze dne 01.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni
02.11.2016. Zápis proveden dne 04.11.2016; uloženo na prac. Znojmo

E-8134/2016-713

pověřený soudní exekutor: Mgr. Vojtěch Jaroš, Rooseveltova 2, 669 02 Znojmo

Masař Josef, 9. května 846, 67167 Hrušovany nad Jevišovkou, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 133
EX-2570/2016 -10 ze dne 09.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 10.01.2017.
Zápis proveden dne 12.01.2017; uloženo na prac. Znojmo

Z-319/2017-713

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková, Konečného nám. 2, 611 18 Brno

Masář Radek, č.p. 116, 67178 Litobratřice, RČ/IČO:

Lístina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno - město 006 EX-705/2018 -37 ze dne 23.01.2019. Právní účinky zápisu ke dni

Nemovitosti jsou v zemním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.
strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.02.2019 21:15:02

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 594369 Litobratřice
Kat.území: 685356 Litobratřice List vlastnictví: 193
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

23.01.2019. Zápis proveden dne 24.01.2019; uloženo na prac. Znojmo
Z-546/2019-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 49/200

Povinnost k

Masař Radek, č.p. 116, 67178 Litobratřice, RČ/IČO:

Parcela: 2525/21, Parcela: 504, Parcela: 505

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno - město
006 EX-705/2018 -38 ze dne 23.01.2019. Právní účinky zápisu ke dni
23.01.2019. Zápis proveden dne 24.01.2019; uloženo na prac. Znojmo
Z-546/2019-713

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46
101 00 Praha 10

Povinnost k

Masař Radek, č.p. 116, 67178 Litobratřice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 4166/18-19 k 16 EXE
836/2018-9 ze dne 08.06.2018. Právní účinky zápisu ke dni 28.01.2019. Zápis
proveden dne 30.01.2019; uloženo na prac. Praha

Z-3103/2019-101

Plomby a upozornění - Bez zápisu**E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu****Listina**

o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu ve Znojmě č.j. 13 D 473/2016-107 ze dne
21.11.2018. Právní moc ke dni 19.12.2018. Právní účinky zápisu ke dni 07.01.2019. Zápis
proveden dne 17.01.2019.

V-112/2019-713

Pro: Masař Radek, č.p. 116, 67178 Litobratřice

RČ/IČO:

Masař Vlastimil, Svatoplukova 198/2, Nusle, 12800 Praha 2
Masař Josef, 9. května 846, 67167 Hrušovany nad Jevišovkou
Masař Jiří, č.p. 8, 67178 Litobratřice

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
505	00401	717

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.02.2019 21:15:02

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594369 Litobratřice

Kat.území: 685356 Litobratřice

List vlastnictví: 193

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 09.02.2019 21:16:46

Kopie katastrální mapy



Kopie katastrální mapy

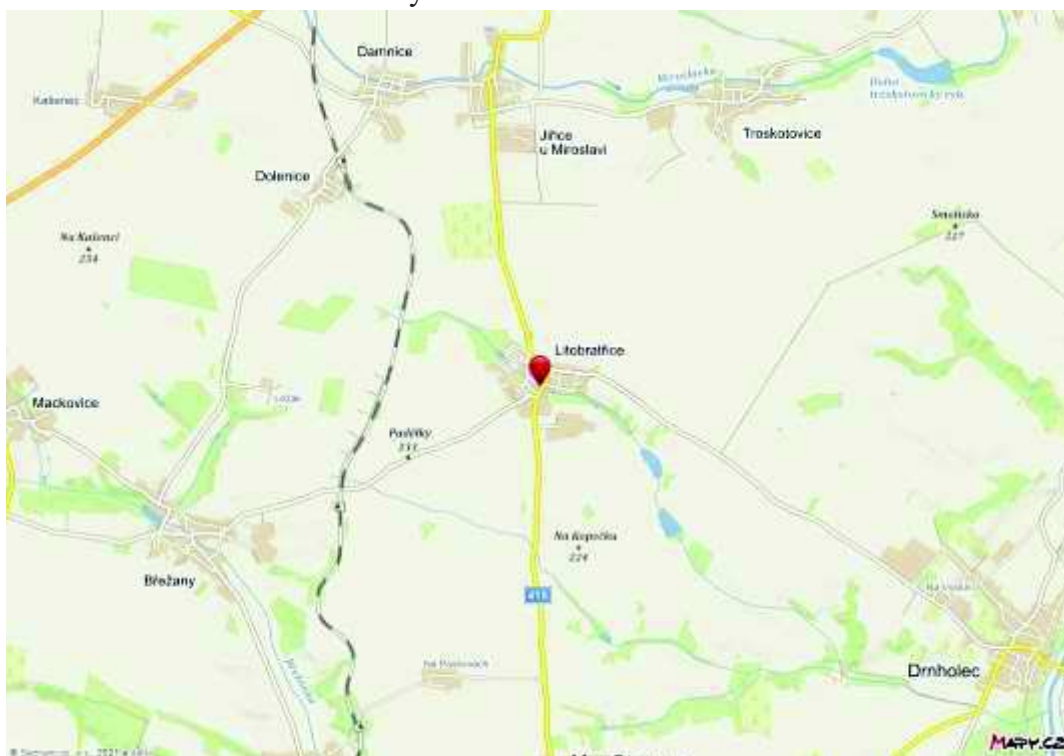


Kopie katastrální mapy s fotomapou

Mapa oblasti



červený bod - umístění RD v obci



mapa širších vztahů - červený bod - umístění RD v obci

Fotodokumentace ze dne 02.02.2021





