

## NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

# ZNALECKÝ POSUDEK č. 466-143/2019

o ceně nemovitých věcí  
v katastrálním území Ivančice, obec Ivančice, okres Brno-venkov: Pozemku parc. č. St. 280/1  
jehož součástí je stavba bydlení Ivančice č.p. 574, pozemku parc. č. St. 280/1 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 2000/19
- Datum místního šetření:** 19. listopadu 2019
- Datum, ke kterému je  
provedeno ocenění:** 19. listopadu 2019 – k datu místního šetření
- Zvláštní požadavky  
objednatele:** nejsou
- Použitý oceňovací předpis:** Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.  
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o  
oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.  
a č. 345/2015 Sb., 443/2016 Sb., 457/2017 Sb. a  
188/2019 Sb.
- Posudek vypracoval:** Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu,  
provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno  
tel.: 777 747 939
- Datum vyhotovení:** 2. ledna 2020

Tento posudek obsahuje 29 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

## 0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 2000/19-50 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného Karla Figera. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 19. listopadu 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 přikládaná 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 2870 vyhotovený dne 16.8.2019 pro k.ú. Ivančice:

A: Vlastník:

Figier Karel, Oslavanská 574/42, 664 91 Ivančice

B: Nemovitosti: **pozemek parc. č. St. 280/1** – 717 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je **stavba: Ivančice č.p. 574**, bydlení

C: Omezení vlastnického práva: věcné břemeno užívání  
zástavní právo smluvní

D: Poznámky a další obdobné údaje: zahájení exekuce  
exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podrobnosti viz příloha posudku.

#### 1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Ivančice z <http://nahliznidokn.cuzk>.

#### 1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s obhlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 19. 11. 2019. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenci**, protože povinný Karel Figier nereagoval na zázpis 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 188/2019 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](http://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](http://www.sreality.cz).

## 1.2 Situace oceňované nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující objekty:

- Pozemek parc. č. St. 280/1 - 717 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba Ivančice č.p. 574, bydlení
- Stavba rodinného domu Ivančice č. p. 574
- Stodola v zadní části pozemku p.č. St. 280/1
- Venkovní úpravy na pozemku parc. č. St. 280/1

Nemovitost se nachází ve městě Ivančice v okrese Brno-venkov v Jihomoravském kraji. Nacházejí se 20 km jihozápadně od Brna, v Boskovické brázdě, při soutocích řeky Jihlavy s Oslavou a Rokytinou. Město leží převážně v rovinném terénu. Okolní zástavba je tvořena staršími rodinnými domy. Příjezd k nemovitosti je po zpevněné komunikaci ve vlastnictví města.

### 1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Město
Počet obyvatel:	9 719
Poloha obce:	okres Brno-venkov v Jihomoravském kraji. Nacházejí se 20 km jihozápadně od Brna, v Boskovické brázdě.
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Škola:	ZŠ, MŠ, SŠ
Obchod potravinami a služby:	Ano
Občanská vybavenost:	Veškerá občanská vybavenost
Poptávka nemovitostí:	Poptávka je v rovnováze s nabídkou.

### 1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Blízko centra severozápadně
Dopravní podmínky:	Příjezd po hlavní zpevněné komunikaci
Konfigurace terénu:	Rovinatý terén
Převládající zástavba:	Převážně starší řadové rodinné domy
Parkovací možnosti:	Před domem
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod, kanalizace, plyn

### 1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Řadový
Příslušenství	Venkovní úpravy
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP – z ulice
Možnost dalšího rozšíření	Ano, nadstavbou
Technická hodnota	Objekt je v průměrném stavebně-technickém stavu

### 1.2.4 Připojení objektu na inženýrské sítě

**Skutečné připojení sítí nebylo možné zjistit, jedná se o předpoklad**

Vodovod:	Přípojka na veřejný vodovod
Kanalizace:	Veřejná kanalizace - předpoklad
Elektrická síť:	220 V – vzdušné vedení
Plyn:	Pravděpodobně ano

## 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), snížená 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 Ivančice, č. pop. 574. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí**, pro ocenění se předpokládá, že jde o dům řadový, pravděpodobně nepodsklepený, s 1 nadzemním podlažím, se sedlovou střechou s podkrovím.

Materiálové a konstrukční vybavení nebylo možné obhlídkou zvenčí určit, jedná se tedy o předpoklad.

Objekt	Rodinný dům řadový
Půdorys	Přibližně do tvaru obdélníku
Podsklepení	Pravděpodobně ne
Počet nadzemních podlaží	1 NP
Podkroví	Ano
Základy	Základové pasy
Izolace	Pravděpodobně ano
Nosná konstrukce	Zděné, cihly pálené
Střecha	Krov dřevěný, střecha sedlová
Krytina	Betonové tašky
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Fasádní omítky	Vápenná hladká
Vnější obklady	Chybí
Bleskosvod	Chybí

#### 2.2.2 Popis objektu

Nemovitost je přístupná pouze z ulice. Dům je řadový, dostupný z pozemku ve vlastnictví města Ivančice. Uliční fasáda je orientována k jih. Přístup do domu je z uliční strany přes chodník.

**Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí.** Materiálové a konstrukční vybavení domu bylo zjištěno částečně při místním šetření, částečně odborným odhadem.

Dům je zděný, krov dřevěný, střecha je sedlová krytá betonovými taškami. Fasáda je vápenná hladká a pravděpodobně původní. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, okna jsou dřevěná dvojitá. Dům je pravděpodobně připojen na elektřinu, vodovod, veřejnou kanalizaci a pravděpodobně i plyn. Na objektu pravděpodobně nebyla provedena větší rekonstrukce, předpokládá se pouze běžná údržba nemovitosti.

### 2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	Cca 1910 (dle odborného odhadu, původní stáří objektu není známo)
Zjištěné závady	Z pohledu zvenčí, nebyly zjištěny žádné závady
Celkový technický stav	Objekt je v průměrném až podprůměrném stavebnětechnickém stavu

### 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 <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
	Základní část	17,0	9,70	2,50	164,90	412,25
	Vedlejší křídlo	16,70	4,20	2,50	70,14	175,35
	<b>Celkem 1.NP</b>				<b>235,04</b>	<b>587,60</b>

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
<b>1. část - zastavěná plocha (obdélník)</b>	17,00	9,70		164,90	
- výška půdní nadezdívky		0,50			82,45
- výška hřebene nad nadezdívkou			3,50		247,35
<b>2. část - zastavěná plocha (obdélník)</b>		16,70	4,20		70,14
- výška půdní nadezdívky				0,50	
- výška hřebene nad nadezdívkou				2,00	
<b>Celkem zastřešení</b>					<b>435,01</b>

Rekapitulace	ZP	OP
	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
1. nadzemní podlaží	235,04	587,60
zastřešení vč. podkroví		435,01
<b>Celkem</b>	<b>235,04</b>	<b>1 022,61</b>

### 2.2.5 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Dům splňuje podmínky § 13 odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb.:

- nadpoloviční část ploch odpovídá požadavkům na trvalé bydlení,
  - objekt nemá více než tři samostatné byty,
  - objekt nemá více než dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví,
- jedná se tedy o rodinný dům. Konstrukce objektu je zděná, jedná se o rodinný dům typu A.

## 2.2.6 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny - rodinný dům zděný nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP									
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN19									
Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				typ	A nepodsklepený				
Střecha				sklonitá		bez podkrovní			
Základní cena	dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky			ZC/	Kč/m <sup>3</sup>	2 290,00			
Koeficient využití podkrovní				ppod		1,000			
Základní cena po 1. úpravě	= ZC/ x ppod			ZC	Kč/m <sup>3</sup>	2 290,00			
Obestavěný prostor objektu				OP	m <sup>3</sup>	847,26			
Koeficient polohový	( příloha č. 20 vyhlášky )			K5	-	0,90			
Koeficient změny cen staveb	( příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC )			Ki	-	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	sedlová		S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	betonové 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	jednovrstvé vápenné omítky, nástříky nebo nátěry		S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
8	Fasádní omítky	vápenná hladká		S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
9	Vnější obklady	chybí		S	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
10	Vnitřní obklady	pravděpodobně v koupelně, v kuchyni		S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody			S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
12	Dveře	dřevěné		S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
13	Okna	dřevěná dvojitá		S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.	pravděpodobně prkna na sraz, PVC		S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místn.	pravděpodobně PVC, koberec		S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	pravděpodobně elektrické		S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
17	Elektroinstalace	220/380 V		S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
18	Bleskosvod	chybí		C	0,00600	100	0,00600	0,00	0,00000
19	Rozvod vody	pravděpodobně veřejný		S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Zdroj teplé vody	bojler		S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
21	Instalace plynu	asi chybí		C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
22	Kanalizace	pravděpodobně veřejná		S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní	pravděpodobně standardní		S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení	pravděpodobně sprch.kout., umyvadla		S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
25	Záchod	pravděpodobně WC splachovací		S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
26	Ostatní	chybí		C	0,03400	100	0,03400	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	není			0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem						1,00000		0,95000
Koeficient vybavení				( z výpočtu výše )	K4	-			0,95000
Zákl. cena upravená				ZC x K4 x K5 x Ki	ZCU	Kč/m <sup>3</sup>			5 492,01
Rok odhadu									2019
Rok pořízení									1910
Stáří				S	roků				109
Způsob výpočtu opotřebení				Odborným odhadem					
Celková předpokládaná životnost				Z	roků				150
Opotřebení				O	%				70
Výchozí cena				CN	Kč				5 616 184,35
Stupeň dokončení stavby				D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby				CND	Kč				5 616 184,35
Odpočet na opotřebení				70,00 %	O	Kč			-3 931 329,05
Cena po odpočtu opotřebení,						Kč			1 684 855,30
<b>Cena ke dni odhadu</b>						<b>CS</b>			<b>1 684 855,30</b>

## 2.3 Stodola

Jedná se pravděpodobně o stodolu zděnou, umístěnou na kraji pozemku par. č. St.280/1, uzavírající dvůr.

Výpočet ceny - budova		Stodola		Ocenění podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 12, příloha č. 8)				Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN18				
Budova - § 12 a příloha č. 8		Skládování a manipulace		typ	S	CZ-CC 1252		
Základní cena		dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky		ZC	Kč/m <sup>3</sup>	2 231,00		
Obestavěný prostor objektu				OP	m <sup>3</sup>	480,00		
Průměrná výška podlaží				PVP	m	3,00		
Průměrná zastavěná plocha podlaží				PZP	m <sup>2</sup>	120,00		
Koeficient druhu konstrukce		(příl. č. 10 vyhlášky)		K <sub>1</sub>	zděné	0,939		
Koeficient zastavěné plochy		( = 0.92 + 6.60 / PZP )		K <sub>2</sub>	-	0,97500		
Koeficient výšky podlaží		( = 0.30 + 2.10 / PVP )		K <sub>3</sub>	-	1,00000		
Koeficient polohový		( příloha č. 20 vyhlášky )		K <sub>5</sub>	-	0,90		
Koeficient změny cen staveb		( příloha č. 41 vyhlášky )		K <sub>i</sub>	-	2,116		
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	0,13200	100	0,13200	1,00	0,13200
2	Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm	S	0,30400	100	0,30400	1,00	0,30400
3	Stropy	jakékoliv běžného provedení	S	0,13800	100	0,13800	1,00	0,13800
4	Krov, střecha	krov dřevěný	S	0,07000	100	0,07000	1,00	0,07000
5	Krytiny střech	pálená taška	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
6	Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinkovaného plechu	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů	jednovrstvé vápenné omítky , nástříky nebo nátěry	S	0,04200	100	0,04200	1,00	0,04200
8	Úprava vněj. povrchů	břizolit	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
9	Vnitřní obklady keram.	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
10	Schody	chybí	C	0,01800	100	0,01800	0,00	0,00000
11	Dveře	chybí	C	0,02400	100	0,02400	0,00	0,00000
12	Vrata	roletová a dřevěná	N	0,03000	100	0,03000	1,54	0,04620
13	Okna	chybí	C	0,03400	100	0,03400	0,00	0,00000
14	Povrchy podlah	cementový potěr	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
15	Vytápění	bez vytápění, bez temperování	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
16	Elektroinstalace	světelná	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
17	Bleskosvod	chybí	C	0,00400	100	0,00400	0,00	0,00000
18	Vnitřní vodovod	bez rozvodu vody	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	bez kanalizace	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
20	Vnitřní plynovod	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
21	Ohřev vody	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
23	Vnitřní hyg. vybavení	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
24	Výtahy	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
25	Ostatní	chybí	C	0,05200	100	0,05200	0,00	0,00000
26	Instalační pref. jádra	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
Celkem						1,0000		0,88420
Koeficient vybavení stavby		( z výpočtu výše )		K <sub>4</sub>	-	0,88420		
Zákl. cena upravená bez pp		ZC x K <sub>1</sub> x K <sub>2</sub> x K <sub>3</sub> x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x K <sub>i</sub>			Kč/m <sup>3</sup>	3 821,52		
Rok odhadu						2019		
Rok pořízení						1910		
Stáří				S	roků	109		
Způsob výpočtu opotřebení		Odborným odhadem						
Celková předpokládaná životnost				Z	roků	viz anal. výpočet		

Opotřeбенí stavby	O	%	70,00
Výchozí cena stavby bez pp	CN	Kč	1 834 329,60
Stupeň dokončení stavby	D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby, bez pp	CND	Kč	1 834 329,60
Odpočet na opotřeбенí stavby	O	Kč	-1 284 030,72
<b>Cena stavby po odpočtu opotřeбенí ke dni odhadu</b>		Kč	<b>550 298,88</b>

## 2.4 Venkovní úpravy

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

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky, platné od 1.1.2013		
Vypočteno oceňovacím programem ABN14		
Hlavní objekt		<b>Rodinný dům</b>
Cena		
Hlavní stavba	Kč	1 684 855,30
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	0,00
Garáže tvořící příslušenství	Kč	0,00
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	1 684 855,30
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 7 %	3,5 %
<b>Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem</b>	<b>Kč</b>	<b>58 969,94</b>

## 2.5 Pozemky stavební

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků z databáze realizovaných cen ve srovnatelných lokalitách a z realitní inzerce na internetových stránkách [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) – 11/2019.

### Realizované ceny – stavební pozemky:

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



## Realitní inzerce – stavební pozemky

### Prodej stavebního pozemku 2 370 m<sup>2</sup> Stříbský mlýn, Ivančice

Pozemek o výměře 2 370 m<sup>2</sup> na krásném místě na okraji lesa, části lesa o výměře 471 m<sup>2</sup>, který přiléhá přímo k pozemku, tedy můžete se projít na procházku do vlastního lesa. Nemovitost je umístěna na hranici okresů Ivančice a Moravské Bránice, v části Ivančic zvané Kounické Předměstí, konkrétně v oblasti zvaná Stříbský Mlýn.

Na pozemku je hotová, zkolaudovaná základová deska pro stavbu roubenky o výměře 122 m<sup>2</sup> + terasa o velikosti 25 m<sup>2</sup>. Deska je podsklepená, s přípravou na IS a zpevněnou částí na umístění krbu v přízemí. K dispozici též jímka, ale je možné si vybudovat vlastní čističku a také studna. Elektřina dotažena až na pozemek. Tedy z IS netřeba dotahovat žádnou, vše je připraveno na místě a je možné ihned stavět. K dispozici kompletní projekt stavby.

Příjezdová cesta je zpevněná, šterková, po které se můžete dostat na vlak do 10-ti minut klidné chůze na zastávku Ivančice letovisko, z které jste pohodlně v centru Brna za 40 minut. Taktéž autobusová zastávka Stříbský Mlýn je do 10-ti minut klidné chůze, kdy autobus č. 154 jezdí z Ivančic do Židlochovic, kde končí.

- Celková cena: **2 650 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu**
- Cena za m<sup>2</sup>: **1 118 Kč**
- Plocha pozemku: **2 370 m<sup>2</sup>**
- Voda: **Místní zdroj**
- Topení: **Lokální elektrické, Ústřední tuhá paliva**
- Odpad: **Jímka**
- Elektřina: **230V, 400V**
- Doprava: **Vlak, Silnice, Autobus**



### Prodej stavebního pozemku 1 258 m<sup>2</sup> Ivančice - Budkovice, okres Brno-venkov

Celý pozemek je rovinný a jeho uliční šíře je 13 m. Pozemek je v územním plánu obce veden jako plocha určená k bydlení.

K pozemku vede obecní komunikace a k dispozici jsou veškeré inženýrské sítě (elektrina, voda, kanalizace a plyn), které jsou na hranici pozemku. Momentálně byla dokončena splašková kanalizace a v brzké době bude obec dodělat nový povrch vozovky. Okolní zástavba je obytná. Do budoucna obec plánuje přístupovou komunikaci i ze zadní strany pozemku, možno i na investici.

- Celková cena: **2 516 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m<sup>2</sup>: **2 000 Kč**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Plyn: **Individuální**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektrina: **230V**
- Komunikace: **Asfaltová**



### Prodej stavebního pozemku 1 770 m<sup>2</sup> Novoveská, Oslavany Panorama

Prodej stavební parcely za účelem výstavby rodinného domu s krásným dlouhým pozemkem a možností výstavby garáže jak za domem tak i přes silnici na dalším pozemku.

- Celková cena: **1 799 990 Kč za nemovitost**
- Cena za m<sup>2</sup>: **1 017 Kč**
- Plocha pozemku: **1770 m<sup>2</sup>**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektrina: **230V**



### Prodej stavebního pozemku 495 m<sup>2</sup> Ke Karlovu, Ivančice – Němčice

Pozemek pro výstavbu rodinného domu včetně projektu na samotný dům.

- Celková cena: **1 495 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m<sup>2</sup>: **3 020 Kč**
- Aktualizace: **06.12.2019**
- Plocha pozemku: **495 m<sup>2</sup>**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Lokální elektrické**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektrina: **230V, 400V**



Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 1 118 – 2 878 Kč/m<sup>2</sup>, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu stavebního pozemku na **2 000 Kč/m<sup>2</sup>**.

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m <sup>2</sup>	ZC Kč/m <sup>2</sup>	Cena Kč
St. 280/1	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod rodinným domem a dvorem	717	2 000	1 434 000,00
<b>Celkem parcely</b>			<b>717</b>		<b>1 434 000,00</b>

## 2.6 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	<b>Současný stav</b>
	<b>Po odpočtu opotřebení</b>
<b>Objekt</b>	<b>Cena současný stav (Kč)</b>
Rodinný dům č.p. 574	1 684 855,30
Stodola zděná bez čp/če	550 298,88
Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem	58 969,94
<i>Stavby celkem</i>	2 294 124,12
<i>Pozemky :</i>	
St. 280/1	1 147 200,00
Celkem	3 441 324,12
<b>Celkem po zaokrouhlení</b>	<b>3 441 320,00</b>

### Posudek II - ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

Je provedeno porovnání s podobnými objekty (rodinnými domy a zemědělskými pozemky) v obdobných lokalitách z vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitostí a s objekty nabízenými v realitní inzerci [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

## 2.7 Cenové porovnání – rodinný dům

### Porovnávané objekty – realizované ceny

Lokalita	Okres Brno - venkov, obec Hrušovany u Brna, ulice Jiřího z Poděbrad		
Podlaží	1PP/1NP	Typ	3 + kk
Tech. stav	Povodní RD je užíván od roku 1913, od poloviny roku 2018 do 05/2019 byla provedena větší rekonstrukce (z původního RD zůstalo celé 1.PP, převážná část svislých nosných konstrukcí 1.NP, nosná část konstrukce stropu nad 1.NP - dřevěné trámy, převážná část konstrukcí krovu, provedena dodatečná izolace proti zemní vlhkosti, menší dispoziční úpravy v interiéru 1.NP, z větší části byl zazděn prostor původních vjezdových vrat, v části nové vstupní dveře; další konstrukce a vybavení RD jsou nové). Stav rodinného domu byl velmi dobrý.		
Vybavení	Standardní: kontaktní zateplovací systém obvodových stěn, ústřední vytápění s elektrickým kotlem, ohřev TUV - elektrický zásobníkový ohříváč, okna plastová s dvojsklem, vnitřní dveře foliované do obložkových zárubní, venkovní dveře plastové bezpečnostní; povrchy podlah: laminátové plovoucí, keramická dlažba, v 1.PP pouze udusaná hlína; vnitřní hygienické vybavení: umyvadlo, akrylátová vana, závěsné WC; bez vybavení kuchyňského koutu; příprava na datové rozvody.		

Zastav. pl. RD (m <sup>2</sup> )	116,70	Podl. pl. celková (m <sup>2</sup> )	<b>95,31</b>	Obest.prost. (m <sup>3</sup> )	699	Cena za m <sup>3</sup> o.p. (Kč)	6 509
Z celkové p.p. pl.sklepa (m <sup>2</sup> )	10,17	z celkové p.p. pl. garáže (m <sup>2</sup> )	0,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m <sup>2</sup> )	0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m <sup>2</sup> )	
Započitatelná plocha dle ČBA (m <sup>2</sup> )	90,23	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m <sup>2</sup> )	0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m <sup>2</sup> )	Celková podl. pl. těchto místností (m <sup>2</sup> )		0,00
Cena za m <sup>2</sup> započ. pl. dle ČBA (Kč)	50 427				Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m <sup>2</sup> )	0,00	
Pozemek (m <sup>2</sup> )	<b>210</b>	Napojení na sítě	Elektro, voda z řad), kanalizace do řadu; rozvod zemního plynu v komunikaci před RD.				
Příslušenství	Přístřešek v prostoru dvora, venkovní schodiště do sklepa, studna bez čerpadla, přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, oplocení.						
Kupní cena (Kč)	<b>4 550 000</b>	cena za m <sup>2</sup> celk. podl. plochy (Kč)	<b>47 739</b>	Datum prodeje	<b>09/2019</b>		
Poznámka	Předložen text nepodepsaného návrhu kupní smlouvy. Prodej prostřednictvím RK (nabídkové řízení trvalo cca 2 měsíce).				Zdroj KC	návrh KS	



Lokalita	okr. Brno-venkov, Oslavany						
Podlaží	1 NP	Typ	4+KK				
Tech. stav	Stáří původní stavby cca 100 roků. Před cca 50 roky přístavba dvorního křídla, 1997 vestavba podkroví, celková rekonstrukce vnitřních prostor. Technický stav je poměrně dobrý, nejsou však izolace proti zemní vlhkosti – vlhkost se nevyskytuje,						
Vybavení	Zděný, střecha sklonitá, krytina tašková, fasáda nezateplená MVC, okna špaletová dřevěná, topení ÚT plyn, plechové žebrové rad., možnost připojení na TP. Dveře náplňové nebo typové, podlahy: plovoucí lamino nebo keramické dlažby, WC v přízemí i v podkroví, průměrný standard bydlení. Příjezd bezproblémový, parkování bezproblémové na veřejné komunikaci naproti domu.						
Zastav. pl. RD (m <sup>2</sup> )	74,3	Podl. plocha celková (m <sup>2</sup> )	<b>107,20</b>	Obest. prostor (m <sup>3</sup> )	1 397,73		
Z celkové p.p. pl.sklepa (m <sup>2</sup> )	4,20	z celkové p.p. pl. garáže (m <sup>2</sup> )	0	z celkové p.p. plocha průjezdu (m <sup>2</sup> )	0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m <sup>2</sup> )	0,00
Započitatelná plocha dle ČBA (m <sup>2</sup> )	105,1	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m <sup>2</sup> )	0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m <sup>2</sup> )	Celková podl. pl. těchto místností (m <sup>2</sup> )		0,00
					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m <sup>2</sup> )	0,00	
Pozemek (m <sup>2</sup> )	<b>166</b>	Napojení na sítě	Voda, kanalizace, elektro, plyn				
Příslušenství	Velice malý dvorek s dvěma kůlnami						
Kupní cena (Kč)	<b>2 200 000</b>	cena za m <sup>2</sup> celk. podl. plochy (Kč)	<b>20 522</b>	PENB	<b>G</b>		
		cena za m <sup>2</sup> započít.podl.pl. dle ČBA	<b>20 932</b>	Datum prodeje	<b>11/2019</b>		
Poznámka					Zdroj KC	<b>BKS - koncept</b>	

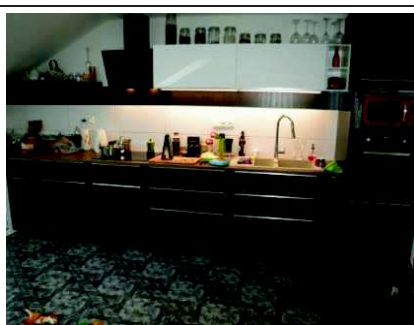



Pohled z ulice

Kuchyně


Jídelna

<b>Lokalita</b>	<b>Brno-venkov, obec Bratčice</b>						
<b>Podlaží</b>	1.PP/1.NP/Podkroví	Typ	5+1+kk				
<b>Tech. stav</b>	Rodinný dům pochází z roku 1955. Rodinný dům prošel celkovou modernizací a rekonstrukcí od roku 2007 až 2014 + přístavba a nástavba a celkové nové vnitřní vybavení.						
<b>Vybavení</b>	Rodinný dům je vytápěn ústředním topením s radiátory a s kondenzač. kotlem na zemní plyn s alt. s kotlem na TP. Dispozice RD: 1.PP: beton. schodiště, chodba, sklep 1, kotelná (kotel ÚT na TP, kondenzač. kotel na ZP+TUV, zásobník TUV), sklep 2, prostor pod schodištěm. 1.NP: chodba (plast. vstup. dveře, ker. dlažba), pokoj 1 (podlaha plovoucí, plast. okno), šatna (podlaha plovoucí), chodba, kuchyň (ker. dlažba, kuch. linka, plyn. sporák, nerez dřez, rozvod T+S vody, dých. dveře), pokoj 2 (ložnice), bud. koupelna (nové rozvody, žebř ÚT), spíž, WC (kombi, ker. dlažba), schodiště (ker. dlažba). Podkroví: podesta u schodiště (ker. dlažba), chodba, koupelna s WC (WC kombi, sprcha, koupel. nábytek, žebř ÚT, ker. dlažba), pokoj 3 s kuch. koutem (ker. dlažba, plast. okno, kuch. linka, myčka, digestoř, skloker. varná deska, grant. dřez, el. trouba), pokoj 4 (koberec, plast. okno), pokoj 5.						
<b>Zastav. pl. RD (m<sup>2</sup>)</b>	151	Podl. pl. celková (m <sup>2</sup> )	<b>258</b>	Obest.prost. (m <sup>3</sup> )	1 099	Cena za m <sup>3</sup> o.p. (Kč)	4 217
<b>Z celkové p.p. pl.sklepa (m<sup>2</sup>)</b>	48,35	z celkové p.p. pl. garáže (m <sup>2</sup> )	0,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m <sup>2</sup> )	0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m <sup>2</sup> )	0,00
<b>Započitatelná plocha dle ČBA (m<sup>2</sup>)</b>	233,38	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m <sup>2</sup> )		0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m <sup>2</sup> )	Celková podl. pl. těchto místností (m <sup>2</sup> )	0,00
<b>Cena za m<sup>2</sup> započ. pl. dle ČBA (Kč)</b>	19 823					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m <sup>2</sup> )	0,00
<b>Pozemek (m<sup>2</sup>)</b>	<b>582</b>	Napojení na síť	RD je napojen na síť elektro 230/400V (elektroměr zvenčí na RD), veřej. vodovod (vodoměr v 1.PP), veřej. kanalizaci, zemní plyn.				
<b>Příslušenství</b>	Příslušenství k RD tvoří přípojky sítě, dřevěný přístřešek, venk. posezení, kůlna, zámek. dlažba, trvalé a okrasné porosty, kopaná studna s užitkovou vodou pod přístřeškem ve dvoře.						
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>4 635 000</b>	cena za m <sup>2</sup> celk. podl. plochy (Kč)		<b>17 965</b>	Datum prodeje	<b>7/2019</b>	
<b>Poznámka</b>					Zdroj KC	KS-PU	



<b>Lokalita</b>	<b>okres Brno - venkov, obec Branišovice</b>						
<b>Podlaží</b>	1NP	Typ	2+1				
<b>Tech. stav</b>	Původně dům z roku 1920; rekonstrukce a modernizace v roce 2009: zejména nová střecha, zateplená fasáda směrem do ulice, rozvody vody, odpadů a plynu, elektroinstalace, ÚT, kuchyně, koupelna a WC. Objekt udržovaný, v dobrém stavu, trvale běžně užitelný.						
<b>Vybavení</b>	Keramické dlažby, PVC, dřevěné prkenné podlahy; okna plastová i dřevěná EURO; sprchový kout, WC, umyvadlo; kuchyňská linka, sporák na TP s výměníkem; ohřev TUV bojler i průtokový ohřivač; vytápění ÚT elektrokotel; WAW.						
<b>Zastav. pl. RD (m<sup>2</sup>)</b>	156	Podl. pl. celková (m <sup>2</sup> )	<b>132,74</b>	Obest.prost. (m <sup>3</sup> )	991	Cena za m <sup>3</sup> o.p. (Kč)	2 321
<b>Z celkové p.p. pl.sklepa (m<sup>2</sup>)</b>	0,00	z celkové p.p. pl. garáže (m <sup>2</sup> )	0,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m <sup>2</sup> )	32,14	Navíc podl.pl. B/L/T (m <sup>2</sup> )	0,00
<b>Započitatelná plocha dle ČBA (m<sup>2</sup>)</b>	100,60	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m <sup>2</sup> )		0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m <sup>2</sup> )	Celková podl. pl. těchto místností (m <sup>2</sup> )	0,00
<b>Cena za m<sup>2</sup> započ. pl. dle ČBA (Kč)</b>	22 863			Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m <sup>2</sup> )		0,00	
<b>Pozemek (m<sup>2</sup>)</b>	<b>987</b>	Napojení na sítě	Vodovod, kanalizace, plyn, elektro.				
<b>Příslušenství</b>	dvorní hospodářské křídlo (objekt zděný, přízemní, nepodsklepený, střecha sedlová; obsahuje sklady; 30 m <sup>2</sup> ZP, 125 m <sup>3</sup> OP); přístřešek/altán (dřevěné sloupky, sedlová střecha, 13 m <sup>2</sup> ZP, 33 m <sup>3</sup> OP)						
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>2 300 000</b>	cena za m <sup>2</sup> celk. podl. plochy (Kč)	<b>17 327</b>	Datum prodeje	<b>02/2019</b>		
<b>Poznámka</b>					Zdroj KC	RS	
							

<b>Lokalita</b>	<b>Okres Brno - venkov, obec Blažovice, ulice U Dráhy</b>						
<b>Podlaží</b>	1PP/1NP/ podkroví	Typ	4 + 1 s průjezdem (garáží)				
<b>Tech. stav</b>	RD je užíván od roku 1926, v průběhu užívání byla prováděna zřejmě pouze běžná údržba, přibližně 1 rok nebyl RD pravidelně užíván, průměrný stav (větší vlhkost v části stěn v koupelně).						
<b>Vybavení</b>	Standardní až podstandardní: ústřední vytápění s plynovým kotlem, ohřev TUV - elektrický zásobníkový ohřivač, okna dvojitá špaletová, v malé míře dřevěná jednoduchá a kovová s jednoduchým zasklením, vnitřní dveře dřevěné rámové náplňové do dřevěných obložkových zárubní, u průjezdu 1* dřevěná vrata; povrchy podlah: prkna a koberec, betonová mazanina koberec, prkna a PVC, keramická dlažba, teraco dlažba, betonová mazanina a částečně udusaná hlína (1.PP); vnitřní hygienické vybavení: umyvadlo, litinová vana, WC chybělo (pouze suché WC ve dvoře); vybavení kuchyně: sporák na tuhá paliva, malá kuchyňská linka.						
<b>Zastav. pl. RD (m<sup>2</sup>)</b>	149,20	Podl. pl. celková (m <sup>2</sup> )	<b>176,17</b>	Obest.prost. (m <sup>3</sup> )	1 087	Cena za m <sup>3</sup> o.p. (Kč)	2392
<b>Z celkové p.p. pl.sklepa (m<sup>2</sup>)</b>	34,25	z celkové p.p. pl. garáže (m <sup>2</sup> )	0,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m <sup>2</sup> )	26,75	Navíc podl.pl. B/L/T (m <sup>2</sup> )	0,00
<b>Započitatelná plocha dle ČBA (m<sup>2</sup>)</b>	132,30	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m <sup>2</sup> )		0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m <sup>2</sup> )	Celková podl. pl. těchto místností (m <sup>2</sup> )	0,00
<b>Cena za m<sup>2</sup> započ.</b>	19 652			Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m <sup>2</sup> )		0,00	

<b>pl. dle ČBA (Kč)</b>					
<b>Pozemek (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1 423</b>	Napojení na síť	Elektro, zemní plyn, voda z vlastní studny (možnost napojení RD vodovodní řad), kanalizace do jímky (možnost napojení RD na kanalizační řad).		
<b>Příslušenství</b>	Bývalá prádelna a chlévy (zastavěná plocha 1.NP cca 41 m <sup>2</sup> , obestavěný prostor cca 219 m <sup>3</sup> , průměrný stav), přístřešek (zastavěná plocha 1.NP cca 12.50 m <sup>2</sup> , obestavěný prostor cca 70 m <sup>3</sup> , průměrný stav), stodola (zastavěná plocha 1.NP cca 90 m <sup>2</sup> , obestavěný prostor cca 530 m <sup>3</sup> , průměrný stav s poněkud zanedbanou údržbou), zděný sklad (zastavěná plocha 1.NP cca 34 m <sup>2</sup> , obestavěný prostor cca 124 m <sup>3</sup> , průměrný stav se zanedbanou údržbou), studna, přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, oplocení, suché WC, jímka na vyvážení.				
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>2 600 000</b>	cena za m <sup>2</sup> celk. podl. plochy (Kč)	<b>14 758</b>	Datum prodeje	<b>04/2019</b>
<b>Poznámka</b>	Předložen text nepodepsaného návrhu smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Kupní cena byla podle mého názoru nižší. Prodej bez RK.			Zdroj KC	Návrh BKS
					

### Stanovení porovnávací ceny

Č.	Lokalita	velikost v m <sup>2</sup>	Garáž	Pozemek m <sup>2</sup>	Jiné
Oceň. objekt	RD Ivančice	cca 235	ne	717	RD cca z roku 1910, zřejmě prováděna jen běžná údržba nemovitosti, větší pozemek, součástí RD je i dvorní křídlo a pravděpodobně stodola
(1)	(2)	1	(4)	(5)	(6)
1	Hrušovany u Brna	116,7	ne	210	RD z 1973, kompletně rekonstruován v r. 2018, velmi dobrý tech. stav, zateplen, nová okna, obklady podlahy, dveře, sklep, prodej 9/2019
2	Oslavany	74	ne	166	RD cca 1919, přístavba dvorního křídla cca 1960, rekonstrukce vnitřních prostor
3	Bratčice	151	ne	582	RD z r.1955, přístavba nástavba od r. 2007-2014, celkově nové vnitřní vybavení, sklep
4	Branišovice	156	ne	987	RD z roku 1920, rekonstrukce 2009, zateplená fasáda, oprava rozvodů, obklady
	Blažovice	149,2	ne	1423	RD z roku 1926, běžná údržba bez rekonstrukce, standardní až podstandardní vybavení, stodola, sklad, studna

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 garáž a příslušenství	K4 stav a vybavení	K5 pozemek	K6 úvaha znalce	I	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	4 550 000	1,00	4 550 000	1,00	0,98	1,00	1,20	0,98	1,10	1,27	3 582 677
2	2 200 000	1,00	2 200 000	1,00	0,95	1,00	1,05	0,98	1,10	1,08	2 037 037
3	4 635 000	1,00	4 635 000	0,95	1,00	1,05	1,15	1,00	1,10	1,26	3 678 571
4	2 300 000	1,00	2 300 000	0,95	1,00	1,00	1,05	1,00	1,10	1,10	2 090 909
	2 600 000	1,00	2 600 000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,10	1,16	2 241 379
<b>Celkem průměr</b>										<b>Kč</b>	<b>2 726 115</b>

<b>Koeficienty</b>	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 nemovitosti

### 3. Práva a závady

Znalec nemá k dispozici informaci, zda je oceňovaný pozemek pronajímán. Pro účely ocenění je tedy na nemovitost pohlíženo tak, jako by nebyl zatížen nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 218 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C je uvedeno věcné břemeno užívání břemeno užívání.

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

- věcné břemeno užívání **pro Figerová Josefa**, Zahradní 482, 69185 Dolní Dunajovice, RČ/IČO: 445206/477 (75 let). Doživotní, bezplatné právo užívání **parcely St. 280/1 součástí pozemku je stavba RD Ivančice č.p. 574**. Dle smlouvy o věcném břemeni (v příloze posudku) se věcné břemeno užívání týká celé nemovitosti, včetně jejího příslušenství.

Na nemovitosti tedy vážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení §336a Občanského soudního řádu. Jsou oceněny dle Znaleckých standardů AZO, vydaných Asociací znalců a odhadců ČR, o.s. - profesního oboru stavebnictví a nemovitosti Morava.

Obvyklá cena nemovitosti s věcným břemenem (VB) doživotního užívání je výrazně nižší než cena volné nemovitosti. Vliv na snížení má:

- lokalita nemovitosti
- technický stav nemovitosti
- stáří oprávněného z VB
- velikost plochy dotčené VB z celkové plochy nemovitosti

Toto snížení obvykle činí 50 – 90 %.

V tomto případě je vzhledem k výše uvedenému stanoveno **snížení ve výši 70 % z ceny obvyklé**.

<b>Obvyklá cena nemovitosti</b>	<b>2 730 000,00 Kč</b>
Snížení ceny obvyklé z důvodu existence věcného břemene bytu a užívání	70 %
<b>Cena závady</b>	<b>1 911 000,00 Kč</b>

#### 4. REKAPITULACE OCENĚNÍ

##### Rodinný dům Ivančice č.p. 574

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	3 440 000,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	2 726 115,00 Kč
<b>Obvyklá (tržní) cena dle odborného odhadu znalce</b>	<b>2 730 000,00 Kč</b>
Právní závada – věcné břemeno	1 911 000,00 Kč
<b>Obvyklá (tržní) cena dle odborného odhadu znalce s věcným břemenem (zaokr.)</b>	<b>820 000,00 Kč</b>

Obvyklá cena - slovy: osmsetdvacettisíkorunčeských

V Brně dne 2. ledna 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 466-143/2019.

V Brně dne 2. ledna 2020

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

#### Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 218 str. 1,2  
 Fotodokumentace nemovitosti  
 Smlouva o zřízení věcného břemene  
 Výřez z katastrální mapy a výřez z fotomapy  
 Mapa oblasti  
 Nedoručený dopis

## Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Ivančice

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.08.2019 14:15:02

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CE0643 Brno-venkov

Obec: 583120 Ivančice

Kat.území: 655724 Ivančice

List vlastnictví: 2870

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Fíger Karel, Oslavanská 574/42, 66491 Ivančice		

## B Nemovitosti

St.	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
280/1		717	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Ivančice, č.p. 574, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 280/1					

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

## C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

## Typ vztahu

## o Věcné břemeno užívání

o zřízení věcného břemene ze dne 10.12.1993,  
právní účinky vkladu ke dni 16.12.1993.

## Oprávnění pro

Fíger Karel Ing., Zahradní 482, 69185 Dolní Dunajovice,

RČ/IČO: [REDACTED]

Fígerová Josefa, Zahradní 482, 69185 Dolní Dunajovice,

RČ/IČO: [REDACTED]

## Povinnost k

Parcela: St. 280/1

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 5122/1993.

POLVE:273/1994

E-2600273/1994-732

Požadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Existující, K zajištění pohledávek zástavního věřitele za zástavcem vyplývající ze smlouvy o zápůjčce na vrácení: a) jistiny zápůjčky ve výši 350.000,-Kč a příslušenství b) veškerých budoucích pohledávek zástavního věřitele za dlužníkem až do celkové výše 550.000,-Kč, které mohou vzniknout do 31. 12. 2035, zejména pak sjednaných smluvních pokut dle čl. III smlouvy o zápůjčce č. 2017022301

## Oprávnění pro

Koloděj Pavel Mgr. Bc. Ph.D. MBA, Makovského 1177/1,

Řepy, 16300 Praha 6, RČ/IČO: [REDACTED]

## Povinnost k

Parcela: St. 280/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 2017022301/B ze dne 23.02.2017. Právní účinky zápisu ke dni 17.03.2017. Zápis proveden dne 11.04.2017.

V-5195/2017-703

Požadí k 17.03.2017 16:17

## o Zástavní právo smluvní

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

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.08.2019 14:15:02

Okres: CE0643 Brno-venkov Obec: 583120 Ivančice  
 Kat.území: 655724 Ivančice List vlastnictví: 2870  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

## Typ vztahu

k zajištění pohledávky:

Existující, K zajištění pohledávek zástavního věřitele za zástavcem vyplývající ze smlouvy o zápůjčce na vrácení: a) jistiny zápůjčky ve výši 50.000,-Kč a příslušenství b) veškerých budoucích pohledávek zástavního věřitele za dlužníkem až do celkové výše 550.000,-Kč, které mohou vzniknout do 31. 12. 2035, zejména pak sjednaných smluvních pokut dle čl. III smlouvy o zápůjčce č. 2017050301

Oprávnění pro

Koloděj Pavel Mgr. Bc. Ph.D. MBA, Makovského 1177/1,  
 Řepy, 16300 Praha 6, RČ/IČO: 830729/4050

Povinnost k

Parcela: St. 280/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 2017050301/B ze dne 03.05.2017. Právní účinky zápisu ke dni 19.05.2017. Zápis proveden dne 13.06.2017.

V-9886/2017-703

Pořadí k 19.05.2017 15:45

## o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Existující, k zajištění pohledávek zástavního věřitele za zástavcem vyplývající ze smlouvy o zápůjčce na vrácení: a) jistiny zápůjčky ve výši 160.000,-Kč a příslušenství b) veškerých budoucích pohledávek zástavního věřitele za dlužníkem až do celkové výše 1.550.000,-Kč, které mohou vzniknout do 31. 12. 2035, zejména pak sjednaných smluvních pokut a úroku z prodlení dle čl. III smlouvy o zápůjčce č. 2017062801

Oprávnění pro

Koloděj Pavel Mgr. Bc. Ph.D. MBA, Makovského 1177/1,  
 Řepy, 16300 Praha 6, RČ/IČO: 830729/4050

Povinnost k

Parcela: St. 280/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 2017062801/B ze dne 28.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 28.06.2017. Zápis proveden dne 20.07.2017.

V-13116/2017-703

Pořadí k 28.06.2017 18:30

## o Sázka scizení a satižení

Sázka scizení nemovitostí bez předchozího písemného souhlasu podle článku III., odst. 3. smlouvy o zřízení zástavního práva po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Koloděj Pavel Mgr. Bc. Ph.D. MBA, Makovského 1177/1,  
 Řepy, 16300 Praha 6, RČ/IČO: 830729/4050

Povinnost k

Parcela: St. 280/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 2017062801/B ze dne 28.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 28.06.2017. Zápis proveden dne 20.07.2017.

V-13116/2017-703

Pořadí k 28.06.2017 18:30

## D Poznámky a další obdobné údaje

Fotodokumentace nemovitosti



Smlouva o zřízení věcného břemene

ADVOKÁTKA  
MAG. JUD. KATEŘINA  
BRNO, ORF. 18

*Handwritten signature*

127/1993

Obč.	Právní záležitost
127/1993	270/93
Právní jednání	Právní jednání
127/1993	127/1993

číslo: 612/1993

Kancelářní úřad  
Brno-venkov

10.10.  
*Handwritten mark*

U P R A V Ě N Ě S M L O U V A :

Smlouva o zřízení věcného břemene.

Výše uvedeného dne, měsíce a roku se dostavili na Advokátní kancelář:

- 1) paní Marie **F i a r o v á**, nar. 20.10.1908, důchodkyně, bytem  
Tvořetice, Doležalova 42  
jako dárkyně - na straně jedné

a

- 2) pan Karel **F i a r o v**, nar. 14.11.1928, cvičebník, bytem  
dětinky, systém Ivančice, Doležalova 47  
jako obdarovaný - na straně druhé

a

- 3) manželé Ing. Karel **F i a r o v**, nar. 14.3.1922, důchodce, bytem  
Dolní Dvůrčovice č. 482  
Josefa **F i a r o v a**, nar. 14.3.1944, bytem tamtéž  
jako správce  
a uzavřeli tyto smlouvy:

I.  
Dárkyně je na základě vzájemně dohodnuté smlouvy notářství Brno-venkov  
vylučně vlastník nemovitosti zapsané a na LV číslo 1220 pro  
obec Tvořetice a její části specifikovaných jako parcela  
číslo 28071 s domem č. 42/43 a jeho částí včetně  
specifikované látky  
parcela č. 293 - les, parcela č. 987 - travní plocha a orná  
půda, parcela č. 121571 - orná půda, parcela č. 1209 - orná půda a  
ostatní plocha, parcela č. 1201 - orná půda a ostatní plocha, parcela

*Handwritten mark*

č.1208-orná půda a ostatní plocha, parcela č.1019-orná půda, parcela č.1022-ostatní plocha a orná půda, parcela č.1023-orná půda, parcela 1024-orná půda, parcela č.1024-orná půda, parcela č.1037-orná půda, parcela 1038-orná půda, parcela 1039-orná půda, parcela 1040-orná půda, parcela č.1042-orná půda a parcela č.1432-orná půda.

Dále pak je dárkyně rovnodílnou spoluvlastnicí nemovitostí zapsaných na LV č.1221 v.o. k.ú. a obec Ivančice, u katastrálního úřadu Brno-venkov a tam označených jako parcela číslo 280/4-zastavěná plocha, Deonetrickým plánem 8815, pracoviště Rosice ze dne 16.9.1993 byla s parcely č. 280/4 oddělena část o výměře 125 m, která dostala číslo 280/5 se stodolou a tato parcela společně se stodolou byla dárkyní a druhým spoluvlastníkem ing.Karlem Fajerem předmětem kupní smlouvy, uzavřené 7.12.1993 mezi dárkyní a Jaroslavem Václavským, parcela č.280/4 je 1/2 ideální polovina je předmětem této darovací smlouvy, má tedy výměru 748 m, 1/2 tedy číslí 373 m. Dárkyně nabyla uvedených nemovitostí do výlučného vlastnictví a do spoluvlastnictví rozhodnutím státního notářství Brno-venkov D 1451/71 ze dne 20.3.1973 a kupní smlouvou č.81 740/75 z 21.11.1976.

## II.

Dárkyně daruje spora popsané nemovitosti, tedy čísl. 574 se stavební parcelou číslo 280/1 včetně celčení, vedlejších staveb (objekt stájí, objekt skládky, další objekt stájí, objekt přístřešku), včetně venkovních úprav (kanalizační přípojka, fekální jímka, dlažba z betonové mazaniny, dlažba dvorku z kamene, suchý WC) do výlučného vlastnictví uhdarovanému berlu Fajerovi a tento vyslovně prohlašuje, že také popsané nemovitosti do svého výlučného vlastnictví přijímá.

Hodnota těchto darovaných nemovitostí činí, podle znaleckého posudku ing.Jaroslava Novotného ze dne 2.12.1993 částku 336.576,58Kč.

Dárkyně dále daruje do výlučného vlastnictví uhdarovanému nemovitosti zapsané na LV č.1221 a tam popsané jako parcela č.995, parcela č.977, parcela č.1015/1, parcela č.1009, parcela č.1001, parcela č.1208, parcela č.1012, parcela č.1025, parcela č. 1024, parcela č. 1026, parcela č.1037, parcela č.

1036, parcela č. 1039, parcela č. 1040, parcela č. 1041 a parcela č. 1432 vč. trvalých lesních parcel, ne však se nacházejících a obdarovaný výslovně prohlásuje, že tento dar do svého výlučného vlastnictví přijímá.

Hodnota daru byla stanovena znaleckým posudkem znalce Ing. Jaroslava Novotného ze dne 2.12.1993 částkou 367.906,60 Kč.

Dárkyně dále daruje obdarovanému sdi: podíl na parcelě č. 2504 v k.ú. Ivančice, zapsaný na LV 7.1821 pro obec a k.ú. Ivančice, vč. podílu na ní odpovídajícího na vedlejší stavbě (objekt konkrétního účelového vč. podílu na ní odpovídajícího na objektu lichoběžníkové studny, včetně podílu na zaskožených úpravách (podzemní skladiště a vč. podílu na trvalých porostech a obdarovaný výslovně prohlásuje, že takto postupně obnovitelsky do svého výlučného vlastnictví přijímá.

Hodnota daru byla stanovena znaleckým posudkem znalce Ing. Jaroslava Novotného ze dne 2.12.1993 částkou 427.556,76 Kč.

117

Účastníci této smlouvy se dohodli na přítomí Jánaha bratří bydlící ve městech dárkyně a Jaroslava a Josefa Figerových takto:

Marie Figerová, Ing. Karel Figer a Josefa Figerová jsou obdarování bydlící v rodinné domě č. p. 574 v Ivančicích tak, jak byli v současně době, tedy v celém domě a zároveň jsou obdarování užívají s ostatní převaděné součástí a příslušenství.

Náklady spojené s dobrou a opravami nemovitosti uvedených v čl. 1 této smlouvy ponese do svého vlastního. Náklady spojené se spotřebou vody, plynu, el. energie, poplatky za dopravu související s opravami a s výměnou střešních dílů.

Marie Figerová a Jaroslava Figer a Josefa Figerová jsou dědičnickými nástupníky v celém domě uvedeném v čl. 1 této smlouvy a vlastník nemovitosti, tudíž manžel Figer a Josefa Figer - je povinen tato práva oprávněných brát.



## Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Ivančice



## Mapa oblasti

