

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 16999-1641/2022

(aktualizace znaleckého posudku č. 12583-2361/2020)

Zadavatel znaleckého posudku:	Langmeier & Co., insolvenční správci v.o.s. Na Bělidle 997/15 150 00 Praha 5 insolvenční správce dlužníka Jana Duchoňová, trvale bytem Svatopetrská 417/18, 617 00 Brno
Číslo jednací:	KSBR 52 INS 19178 / 2020
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Komenského č.p. 46, 667 01 Židlochovice, okres Brno-venkov
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	05.11.2020
Zpracováno ke dni:	09.08.2022
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 21 stran textu včetně titulního listu a 20 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 12.08.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 k rodinnému domu č.p. 46 vč. příslušenství a k pozemkům parc. č. 405, 407/1, 407/2 v obci Židlochovice, okres Brno-venkov, katastrální území Židlochovice.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 11.08.2022
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 09.08.2022
- snímek katastrální mapy
- mapové podklady dostupné na www.mapy.cz
- smlouva o věcném břemeni V3 2393/1999, ze dne 11.5.1999, právní účinky vkladu ke dni 12.5.1999
- místní šetření ze dne 05.11.2020
- informace a údaje získané při místním šetření a sdělené objednatelem
- pořízená fotodokumentace
- inzerce na internetových realitních webech
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabízených nemovitostí
- kupní smlouvy k realizovaným prodejům obdobných nemovitostí
- technické řešení programu INEM

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 46, obec Židlochovice
Adresa předmětu ocenění:	Komenského č.p. 46, Židlochovice, okres Brno-venkov
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Brno-venkov
Obec:	Židlochovice
Ulice:	Komenského
Katastrální území:	Židlochovice

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 05.11.2020.

Stavba rodinného domu nebyla zpřístupněna a ohledání proběhlo pouze z veřejně dostupných prostor. Stavební dokumentace nebyla předložena. Popis stavby je založen pouze na externím ohledání nemovitosti. Kompletní stav a vybavení domu tedy není zcela známo a získané informace nebo rozměry tak vždy nemusí zcela odrážet skutečnost, jelikož mohou být založeny pouze na odborném posouzení zhotovitele znaleckého posudku. Pro ocenění byly použity informace získané při místním šetření, informace z katastru nemovitostí, satelitních snímků a dalších veřejně dostupných zdrojů.

Jelikož se jedná pouze o aktualizaci původního znaleckého posudku pod č. 12583-2361/2020, nové místní šetření nebylo provedeno.

3. Vlastnické a evidenční údaje

<u>Vlastnické právo:</u>	<u>Podíl:</u>
Duchoňová Jana, Svatopetrská 417/18, Komárov, 61700 Brno	1/4
Vaculka Josef, č. p. 161, 69123 Ivaň	1/4
Vaculka Lubomír, Komenského 46, 66701 Židlochovice	1/2

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 46 vč. příslušenství a pozemky parc. č. 405, 407/1, 407/2 v obci Židlochovice, okres Brno-venkov, katastrální území Židlochovice.

4. Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace nebyla předložena.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům je vnitřní řadový objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům patrně není podsklepený, je zde půda a patrně nemá vybudované obytné podkroví. Stáří rodinného domu není známo a nebylo dohledáno, odhadované stáří domu je 80 a více let. Stavba nevykazuje známky významné údržby ani rozsáhlejších úprav. Dle dostupných údajů byla stavba v 60. letech modernizována, ovšem rozsah úprav není znám. Vnitřní vybavení a konstrukční řešení není známo. Stavba vykazuje známky poškození – zdivo je místy vlhké, jsou patrné praskliny, omítka místy opadaná. Předpokládá se, že stavba je určena spíše k rekonstrukci.

Základy jsou patrně smíšené, konstrukce objektu je zděná, možnost smíšeného zdiva (pálená cihla, nepálená cihla, kámen). Střecha je sedlová, střešní krytina je tvořena pálenou taškou, ve dvorní části bobrovkou a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové hrubé. Jsou zde instalována plastová okna s dvojsklem. Obytné prostory jsou orientovány na východ, západ. Vchodové dveře jsou dřevěné.

Odhadovaná podlahová plocha domu činí přibližně 100 m².

Zavedení a funkčnost přípojek inženýrských sítí nemohla být ověřena. Dům je pravděpodobně připojen na elektřinu, vodovod a plynovod.

Na pozemcích o celkové výměře 3933 m² se mimo stavby rodinného domu nachází vedlejší patrně hospodářská stavba přistavená k domu v jeho SZ části, V J části je k domu přistavěn průjezd/garáž. Dále se na pozemku nacházejí okrasné i ovocné trvalé porosty. Samotný pozemek je mírně svažité. Oplocení tvoří pletivo do ocelových sloupků. Pozemek parc. č. 407/2 přímo nenavazuje na zahradu, ale je od funkčního celku oddělen silnicí č. II/425.

K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné cestě. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku. Dům je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Občanská vybavenost je v obci komplexní, v místě dobře dostupná. Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdravotně ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě parků. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů.

Na oceňovaném nemovitém majetku vázne věcné břemeno bezplatného doživotního užívání (parc. č. 407/1 a 407/2) a věcné břemeno bytu (parc. č. 405) ve prospěch paní Vaculkové Marie, Komenského 46, 66701 Židlochovice, rodné číslo 506115/118 a pana Vaculky Josefa, Komenského 46, 66701 Židlochovice, rodné číslo 480622/434. Konkrétně se jedná o bezplatné doživotní užívání bytu 3+1 v domě č.p. 46 s volným pohybem po celém domě, mimo byt pana Lubomíra Vaculky v uličním křídle a dále užívání pozemků. Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo možné zjistit rozměry místností a rozsah oprávnění tak není zhotoviteli zcela znám, uvažujeme stupeň omezení užívání ve výši 50% vzhledem k celku.

Na oceňovaném nemovitém majetku vážne věcné břemeno užívání a věcné břemeno bytu ve prospěch paní Vaculkové Jiřiny, Komenského 46, 66701 Židlochovice, rodné číslo 245912/453. Dle sdělení spoluvlastníka paní Jany Duchoňové již oprávněná zemřela a věcné břemeno tak pozbývá svého významu – není dále uvažováno.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 09.08.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 trhu 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 680,00$
Kč/m²

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,002}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - -	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,070}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,072}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,070}$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	80 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 205,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	130+50	=	180,00 m ²
--------	--------	---	-----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	180,00 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

1. NP:	130*3,00+50*2,80	=	530,00 m ³
zastřešení:	130*3,00/2+50*2,50/2	=	257,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	787,50 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	180,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	180,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 80 let:

$$s = 1 - 0,005 * 80 = \mathbf{0,600}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,490}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,070}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,205,- \text{ Kč/m}^3 * 0,490 = 1\,080,45 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 787,50 \text{ m}^3 * 1\,080,45 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,070 = 910\,414,18 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 910 414,18 Kč

2. Vedlejší stavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	100,00	2,80 m
	100,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(100)*(2,80) =	280,00
Z	zastřešení	(100)*(2,50/2) =	125,00
Obestavěný prostor - celkem:			405,00 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80

3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,4590</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 073,75
Plná cena: 405,00 m ³ * 3 073,75 Kč/m ³	=	1 244 868,75 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 100 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 80,0 % / 100)

	*	<u>0,200</u>
Nákladová cena stavby CS_N	=	248 973,75 Kč
Koeficient pp	*	<u>1,070</u>
Cena stavby CS	=	266 401,91 Kč

Vedlejší stavba - zjištěná cena	=	<u>266 401,91 Kč</u>
--	---	-----------------------------

3. Pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 3 933,00 m²

$$R = (200 + 0,8 * S_{vp}) / S_{vp}$$

$$R = (200 + 0,8 * 3 933,00) / 3 933,00 = \mathbf{0,851}$$

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,000**

Index polohy pozemku I_P = **1,070**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 1,070 = 1,070$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	680,-	1,070		727,60	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	407/2	148	727,60	
	Redukční koeficient R = 0,851			619,19	91 640,12
§ 4 odst. 1	zahrada	407/1	3 172	727,60	
	Redukční koeficient R = 0,851			619,19	1 964 070,68
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	405	613	727,60	
	Redukční koeficient R = 0,851			619,19	379 563,47
Stavební pozemky - celkem			3 933	2 435 274,27	
Pozemky - zjištěná cena celkem				=	2 435 274,27 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům	910 414,- Kč
2. Vedlejší stavba	266 402,- Kč
3. Pozemky	2 435 274,- Kč
Ocenění - celkem:	3 612 090,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

3 612 090,- Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Komenského č.p. 46, Židlochovice, okres Brno-venkov

Komenského č.p. 46, Židlochovice, okres Brno-venkov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Komenského č.p. 46, Židlochovice, okres Brno- venkov	100 m ²	před rekonstrukcí	3993 m ²	průjezd, hospodářská přístavba	-
1	Palackého č.p. 323, Židlochovice, okres Brno- venkov	100 m ²	dobrý	4716 m ²	zimní zahrada, dílňa	-
2	Komenského č.p. 49, Židlochovice, okres Brno- venkov	65 m ²	před rekonstrukcí	258 m ²	-	-
3	Svratecká č.p. 314, Rajhradice, okres Brno- venkov	95 m ²	velmi dobrý	259 m ²	vedlejší stavba	-
4	Kupařovice č.p. 36, okres Brno- venkov	120 m ²	před rozsáhlou rekonstrukcí	1101 m ²	-	-
5	Zadní č.p. 190, Pouzdrány, okres Břeclav	90 m ²	velmi dobrý	952 m ²	vedlejší stavby	-

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	41 000,00 Kč	41 000,00 Kč	1	1	1.05	1.02	0.98	1	1.04958	39 063,24 Kč
2	30 769,23 Kč	30 769,23 Kč	1	1.04	1	0.88	0.97	1	0.887744	34 660,03 Kč
3	42 000,00 Kč	42 000,00 Kč	1.05	1.01	1.15	0.88	0.98	1	1.05176148	39 933,01 Kč
4	29 166,67 Kč	29 166,67 Kč	0.97	0.98	0.9	0.9	0.97	1	0.74688642	39 051,01 Kč
5	39 222,22 Kč	39 222,22 Kč	0.95	1.01	1.15	0.9	1	1	0.9930825	39 495,43 Kč
Celkem průměr										38 440,54 Kč
Minimum										34 660,03 Kč
Maximum										39 933,01 Kč
Směrodatná odchylka - s										2 144,35 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										36 296,19 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										40 584,89 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita										
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha										
K3 - Koeficient úpravy: stav										
K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku										
K5 - Koeficient úpravy: jiné										
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce										
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										

Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorků č. 1, 3, 5 a oceňované nemovitosti.

Srovnávaný vzorek č. 2 a 4 má relativně horší vlastnosti – především má menší pozemek nebo je v horším stavu, z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ...x K6) nižší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$\begin{aligned}
 & 38\,440,54 \text{ Kč/m}^2 \\
 & \underline{\hspace{10em} * 100 \text{ m}^2 \hspace{1em}} \\
 & = 3\,844\,054 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

3 844 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Komenského č.p. 46, Židlochovice, okres Brno-venkov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Komenského č.p. 46, Židlochovice, okres Brno-venkov	100 m ²	před rekonstrukcí	3993 m ²	průjezd, hospodářská přístavba	-
1	Palackého č.p. 323, Židlochovice, okres Brno-venkov	100 m ²	dobry	4716 m ²	zimní zahrada, dílna	-
2	Komenského č.p. 49, Židlochovice, okres Brno-venkov	65 m ²	před rekonstrukcí	258 m ²	-	-
3	Svratecká č.p. 314, Rajhradice, okres Brno-venkov	95 m ²	velmi dobrý	259 m ²	vedlejší stavba	-
4	Kupařovice č.p. 36, okres Brno-venkov	120 m ²	před rozsáhlou rekonstrukcí	1101 m ²	-	-
5	Zadní č.p. 190, Pouzdrany, okres Břeclav	90 m ²	velmi dobrý	952 m ²	vedlejší stavby	-

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	41 000,00 Kč	1	41 000,00 Kč
2	30 769,23 Kč	1	30 769,23 Kč
3	42 000,00 Kč	1	42 000,00 Kč
4	29 166,67 Kč	1	29 166,67 Kč
5	39 222,22 Kč	1	39 222,22 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	29 166,67 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	42 000,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.44
Střední hodnota			36 431,62 Kč
Medián			41 000,00 Kč
Rozdíl max-min			12 833,33 Kč

Základní cena: 36 431,62 Kč/m²

Úprava ceny: 36 431,62 Kč * 1,0000 = 36 431,62 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

36 431,62 Kč/m²

* 100 m²

= 3 643 162 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3 643 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Komenského č.p. 46, Židlochovice, okres Brno-venkov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Komenského č.p. 46, Židlochovice, okres Brno- venkov	100 m ²	před rekonstrukcí	3993 m ²	průjezd, hospodářská přístavba	-
1	Palackého č.p. 323, Židlochovice, okres Brno- venkov	100 m ²	dobrý	4716 m ²	zimní zahrada, dílňa	-
2	Komenského č.p. 49, Židlochovice, okres Brno- venkov	65 m ²	před rekonstrukcí	258 m ²	-	-
3	Svratecká č.p. 314, Rajhradice, okres Brno- venkov	95 m ²	velmi dobrý	259 m ²	vedlejší stavba	-
4	Kupařovice č.p. 36, okres Brno- venkov	120 m ²	před rozsáhlou rekonstrukcí	1101 m ²	-	-
5	Zadní č.p. 190, Pouzdrány, okres Břeclav	90 m ²	velmi dobrý	952 m ²	vedlejší stavby	-

Výpočet relace č.1

Rozdělení četnosti

Graf rozdělení četnosti



od 38 791,67 Kč/m² do 42 000,00 Kč/m²

* 100 m²

od 3 879 167,00 Kč do 4 200 000,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 3 879 000 Kč do 4 200 000 Kč

Věcné břemeno

Na oceňovaném nemovitém majetku vázne věcné břemeno bezplatného doživotního užívání (parc. č. 407/1 a 407/2) a věcné břemeno bytu (parc. č. 405) ve prospěch paní Vaculkové Marie, Komenského 46, 66701 Židlochovice, rodné číslo 506115/118 a pana Vaculky Josefa, Komenského 46, 66701 Židlochovice, rodné číslo 480622/434. Konkrétně se jedná o bezplatné doživotní užívání bytu 3+1 v domě č.p. 46 s volným pohybem po celém domě, mimo byt pana Lubomíra Vaculky v uličním křídle a dále užívání pozemků. Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo možné zjistit rozměry místností a rozsah oprávnění tak není zhotoviteli zcela znám, uvažujeme stupeň omezení užívání ve výši 50% vzhledem k celku.

1. Věcné břemeno I

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 74 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 11 let.

Zjištěná cena nemovité věci

Název

	Zjištěná cena [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Rodinný dům	910 414,18	45 520,71	0,00	45 520,71
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]				45 520,71
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)			*	50 %
Roční užitek: [Kč]			=	22 760,36
Míra kapitalizace: 4,50 %				
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$				
$CB_U = 22\,760,36 * ((1 + 4,5\%)^{11} - 1) / (4,5\% * (1 + 4,5\%)^{11})$				

Hodnota věcného břemene činí = **194 121,22 Kč**

2. Věcné břemeno II

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 72 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 11 let.

Zjištěná cena nemovité věci

Název	Zjištěná cena [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Rodinný dům	910 414,18	45 520,71	0,00	45 520,71
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]				45 520,71
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)			*	50 %
Roční užitek: [Kč]			=	22 760,36
Míra kapitalizace: 4,50 %				
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$				
$CB_U = 22\,760,36 * ((1 + 4,5 \%)^{11} - 1) / (4,5 \% * (1 + 4,5 \%)^{11})$				
Hodnota věcného břemene činí			=	194 121,22 Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno I	- 194 121,- Kč
2. Věcné břemeno II	- 194 121,- Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem: **- 388 242,- Kč**

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA:

Výsledek dle cenového předpisu

3 612 090,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

3 844 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

3 643 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 3 879 000 Kč do 4 200 000 Kč

Stanovená obvyklá cena celku (bez úvahy věcných břemen)

3.800.000,-- Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem

- 388 242,- Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 k rodinnému domu č.p. 46 vč. příslušenství a k pozemkům parc. č. 405, 407/1, 407/2 v obci Židlochovice, okres Brno-venkov, katastrální území Židlochovice.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí, kdy neuvažujeme zástavní práva, exekuční nařízení váznoucí na nemovitosti a ani jiné mimořádné okolnosti, avšak **jsou uvažována věcná břemena užívání** stanovujeme obvyklou cenu celku předmětného majetku po zaokrouhlení na

3.410.000,- Kč

Slovy: Třímilionyčtyřistadesettisíc korun českých

Předmětem znaleckého posudku je spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/4 na výše uvedených nemovitých věcech. V takovém případě je nutné zohlednit výrazně nižší tržní atraktivitu z důvodu ocenění minoritního podílu na rezidenční stavbě a přilehlém pozemku. Cenu redukuje na základě předchozího tvrzení o 30%. Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 na předmětném nemovitém majetku stanovujeme v daném místě a čase po zaokrouhlení na

600.000,- Kč

Slovy: Šestsettisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Mgr. Tomáš Doležal, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 12.08.2022

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.



Mgr. Tomáš Doležal

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 16999-1641/2022 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z katastru nemovitostí - výtah

ortofoto mapa

situace v mapě

fotodokumentace předmětu ocenění

srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí - výtah

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.08.2022 16:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 52 INS 19178 / 2020 pro Jan Langmeier, JUDr.

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 584282 Židlochovice

Kat.území: 796701 Židlochovice

List vlastnictví: 38

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Duchoňová Jana, Svatopetrská 417/18, Komárov, 61700 Brno	705602/3799	1/4
Vaculka Josef, č.p. 161, 69123 Ivan	770129/3886	1/4
Vaculka Lubomír, Komenského 46, 66701 Židlochovice	501122/097	1/2

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
405	613	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Židlochovice, č.p. 46, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 405				
407/1	3172	zahrada		zemědělský půdní fond
407/2	148	zahrada		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno užívání

dle odst. III smlouvy darovací a o zřízení věcného břemene ze dne 9.2.1993, právní účinky vkladu ke dni 15.2.1993

Oprávnění pro

Vaculková Jiřina, Komenského 46, 66701 Židlochovice, RČ/IČO: 245912/453

Povinnost k

Parcela: 405, Parcela: 407/1, Parcela: 407/2

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 677/1993.

POLVZ: 30/1993

Z-15000030/1993-734

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno bytu

dle odst. III smlouvy darovací a o zřízení věcného břemene ze dne 9.2.1993, právní účinky vkladu ke dni 15.2.1993

Oprávnění pro

Vaculková Jiřina, Komenského 46, 66701 Židlochovice, RČ/IČO: 245912/453

Povinnost k

Parcela: 405

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 677/1993.

POLVZ: 30/1993

Z-15000030/1993-734

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno bytu

ze dne 11.5.1999, právní účinky vkladu ke dni 12.5.1999 a spoluz užívání

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 11.08.2022 16:15:02

Typ vzťahu

Vaculka Josef, Komenského 46, 66701 Židlochovice,
 RČ/IČO: 480622/434
 Vaculková Marie, Komenského 46, 66701 Židlochovice,
 RČ/IČO: 506115/118

Parcela: 405

POLVZ:147/1999

Z-15000147/1999-734

Poradí k datu podle právní úprav účinné v době vzniku práva

ze dne 11.5.1999, právní účinky vkladu ke dni 12.5.1999

Vaculka Josef, Komenského 46, 66701 Židlochovice,
 RČ/IČO: 480622/434
 Vaculková Marie, Komenského 46, 66701 Židlochovice,
 RČ/IČO: 506115/118

Parcela: 407/1. Parcela: 407/2

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 2393/1999.

POLVZ:147/1999

Z-15000147/1999-734

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

k zajištění pohledávky ve výši 7 521,00 Kč s příslušenstvím a nákladů exekuce
k podílu id.1/4

E.ON Energie, a.s., F. A. Gerstnera 2151/6, České
Budějovice 7, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 26078201

Duchoňová Jana, Svatopetrská 417/18, Komárov, 61700
Brno, RČ/IČO: 705602/3799
Parcela: 405. Parcela: 407/1. Parcela: 407/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Třebíč 093 Ex-3127/2010 -23 ze dne 13.12.2011. Právní moc
ke dni 15.01.2012.

Z-3577/2012-703

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

k zajištění pohledávky ve výši 17 901,00 Kč s příslušenstvím a nákladů exekuce
k podílu id.1/4

Matco, s.r.o., Letenská 121/8, Malá Strana, 11800 Praha
1, RČ/IČO: 26425033

Duchoňová Jana, Svatopetrská 417/18, Komárov, 61700
Brno, RČ/IČO: 705602/3799
Parcela: 405, Parcela: 407/1, Parcela: 407/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.08.2022 16:15:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 584282 Židlochovice
Kat.území: 796701 Židlochovice List vlastnictví: 38
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k
Parcela: 405, Parcela: 407/1, Parcela: 407/2

- o Změna výměr obnovou operátu
Povinnost k
Parcela: 405, Parcela: 407/2

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Rozhodnutí o dědictví D 820/1965 Státního notářství Brno-venkov ze dne 14.10.1965, právní moc dne 5.11.1965.

POLVZ:34/1965 Z-15000034/1965-734

Pro: Vaculka Lubomír, Komenského 46, 66701 Židlochovice RČ/IČO: 501122/097

- o Smlouva (dohoda) V1 677/1993 smlouva darovací ze dne 9.2.1993, registrováno dne 15.2.1993.

POLVZ:30/1993 Z-15000030/1993-734

Pro: Vaculka Lubomír, Komenského 46, 66701 Židlochovice RČ/IČO: 501122/097

- o Darovací smlouva V12 2393/1999 ze dne 11.5.1999, právní účinky vkladu ke dni 12.5.1999.

POLVZ:147/1999 Z-15000147/1999-734

Pro: Vaculka Josef, č.p. 161, 69123 Ivaň RČ/IČO: 770129/3886
Duchonová Jana, Svatopetrská 417/18, Komárov, 61700 Brno 705602/3799

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
407/1	05600	3172
407/2	05600	148

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

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

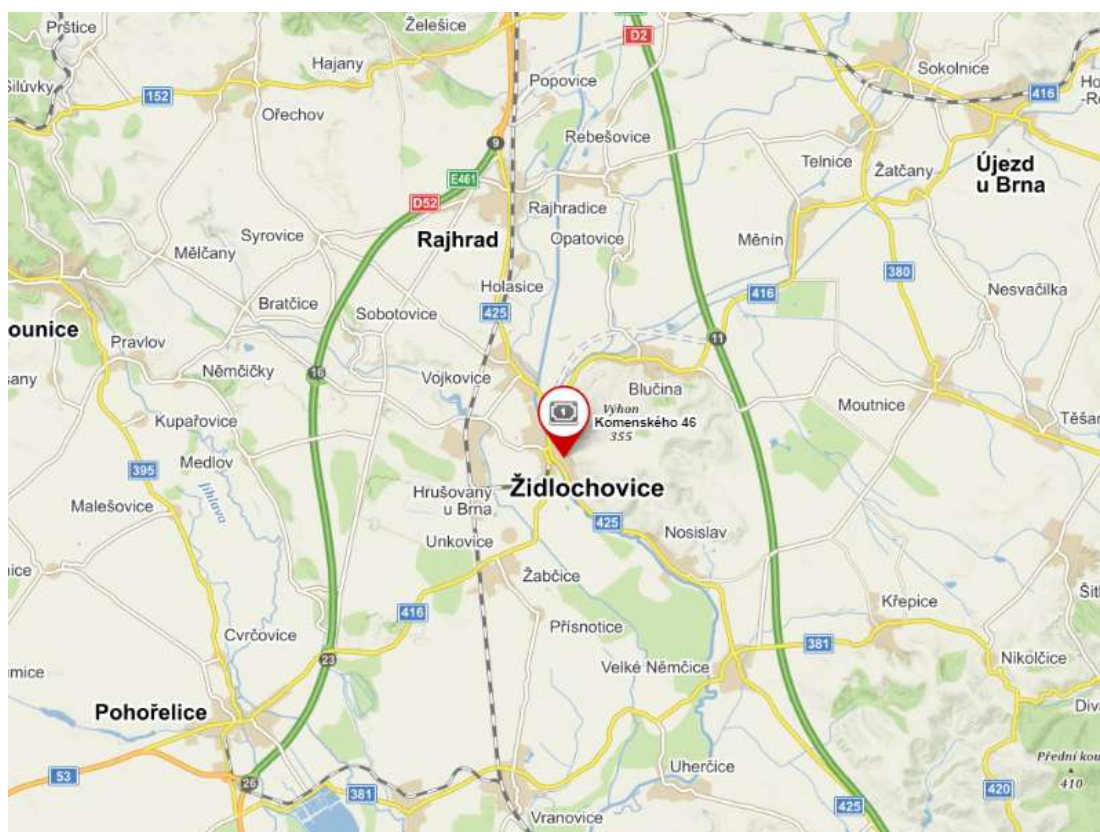
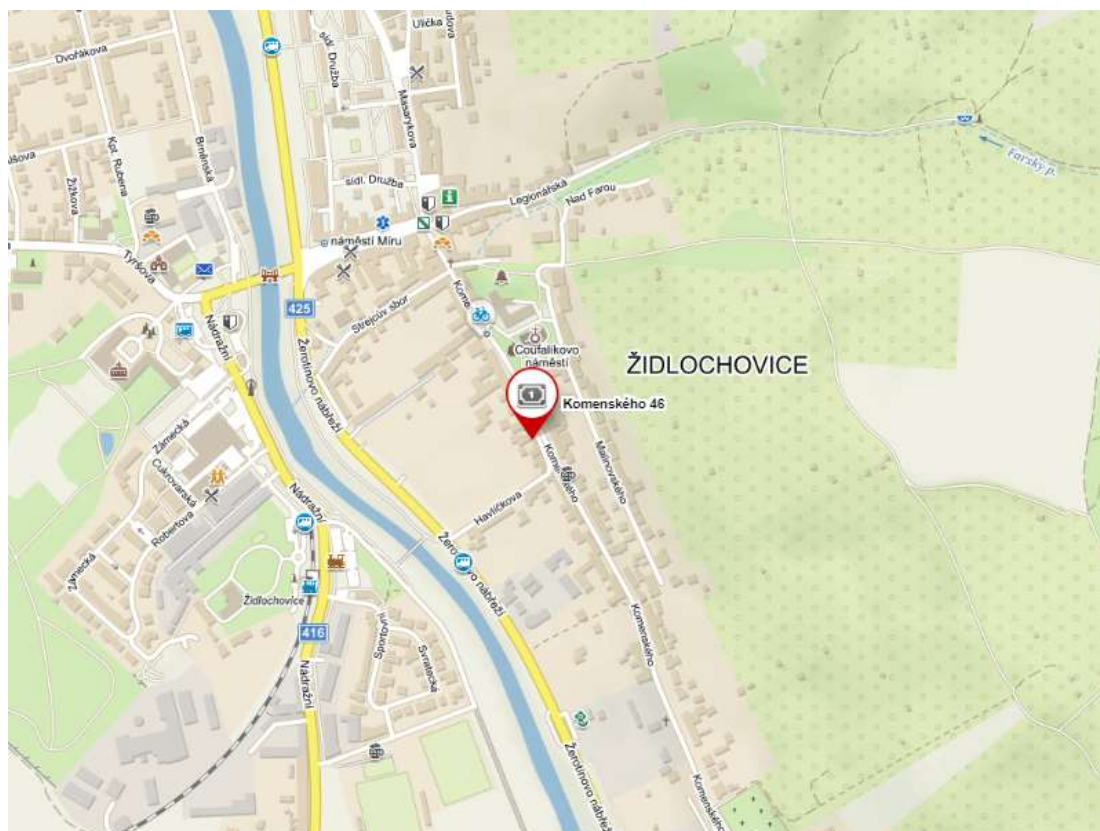
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 11.08.2022 16:17:18

Ortofoto mapa



Situace v mapě



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

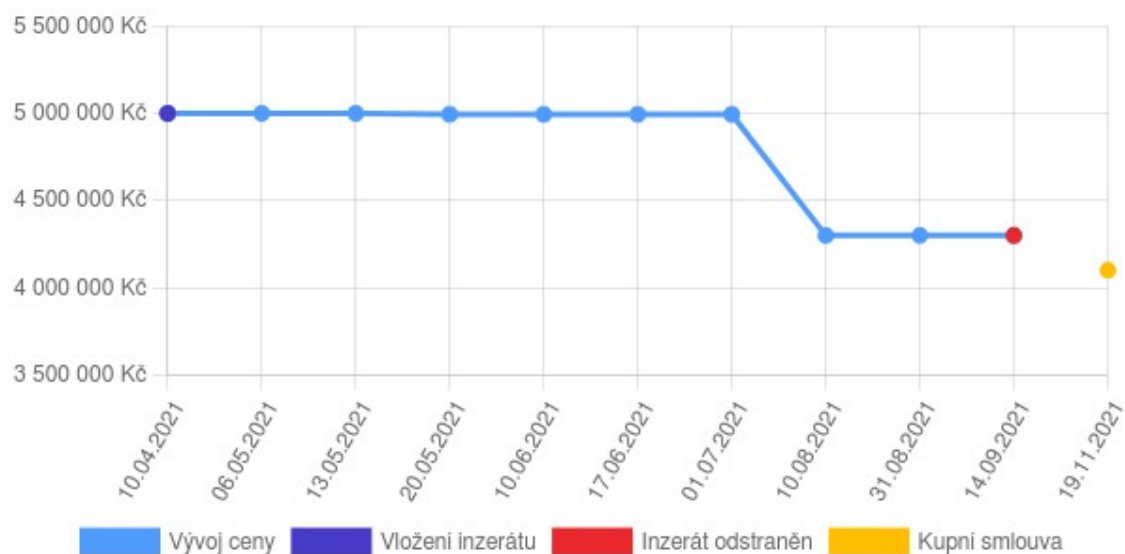


Rodinný dům, 100 m², Palackého č.p. 323,
Židlochovice, okres Brno-venkov

Celková cena: 4 100 000 Kč

Lokalita: Palackého č.p. 323, Židlochovice, okres
Brno-venkov

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Palackého č.p. 323, Židlochovice, okres Brno- venkov	Cena dle KS	4 100 000 Kč
Číslo řízení	V-23619/2021-703	Datum podpisu KS	19.11.2021
Poznámka k ceně	4 300 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	354 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Přízemní	Užitná plocha	100 m ²
Podlahová plocha	100 m ²		

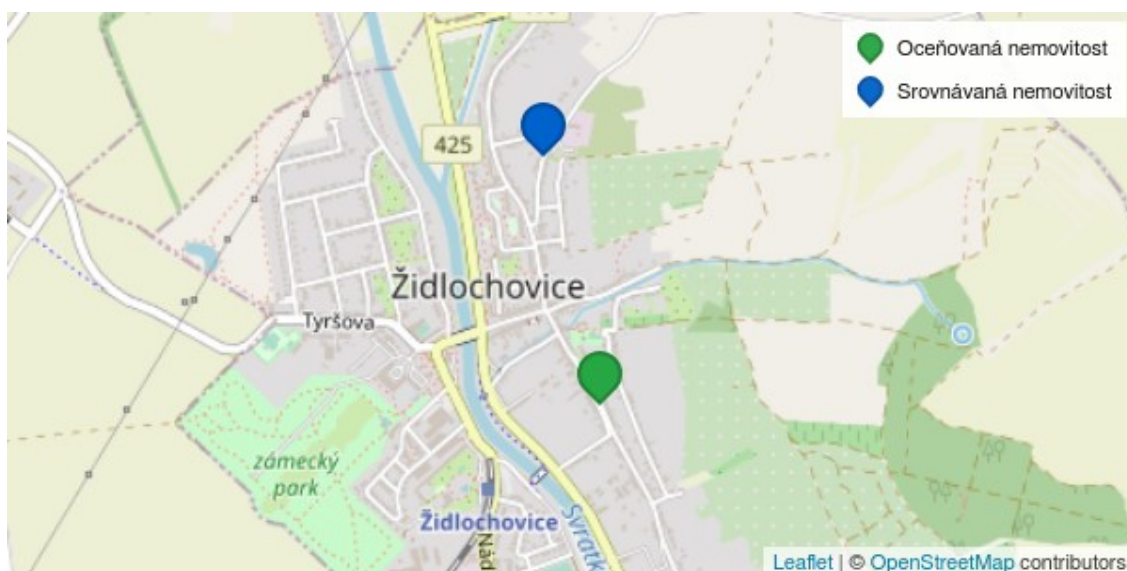
Máme pro Vás nemovitost rodinného domu o dispozici 4+1 ve městě Židlochovice vzdáleném 15 minut od Brna. Dům je na zastavěné ploše přibližně 120m², s dvorkem, příjemnou zimní zahradou, dílnou, dvěma klenutými sklepy a zahradou o výměře přibližně 200m². Předmětem prodeje je také ovocný sad vzdálený přibližně 400m od nemovitosti. Dům je k rekonstrukci a to převážně v interiéru. Důležité je to, že dům je postaven z cihel, neproniká do něj vlhkost a krov i krytina střechy jsou ve velmi dobrém stavu. Vytápění je zajištěno 3 roky starým plynovým kotlem a elektrické rozvody jsou v mědi. Dle mého názoru zde není třeba větších zásahů, ale zároveň máte možnost si vnitřek zrekonstruovat podle vlastních představ. Nabízí se zde mnoho možností jak k řešení přistoupit. Např. ze zimní zahrady, dvora a dílny lze zrealizovat velmi příjemné posezení s letní kuchyní a terasovitými schody do zahrady, která je nad úroveň ulice. Půda je vhodná k podkrovní vestavbě a část rovné střechy může sloužit jako terasa. Dům je orientován na západ. Ovocný sad má výměru 4362 m² a vede k němu cesta z obou konců pozemku. Dle územního plánu je vhodný např. pro výstavbu chaty o půdorysu do 25 m² a díky přístupu z obou stran by šel snadno rozdělit na půl. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl dodán, proto uvádíme třídu G. Obec Židlochovice má veškerou občanskou vybavenost a snadnou dostupnost do Brna autem, autobusem, i vlakem. Dominantou Židlochovic je renesanční zámek s anglickým parkem. Při osobní prohlídce bezesporu oceníte kvality i polohu tohoto výjimečného domu. Koupí nemovitosti lze financovat hypotéčním úvěrem, jehož vyřízení Vám rádi zajistíme.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

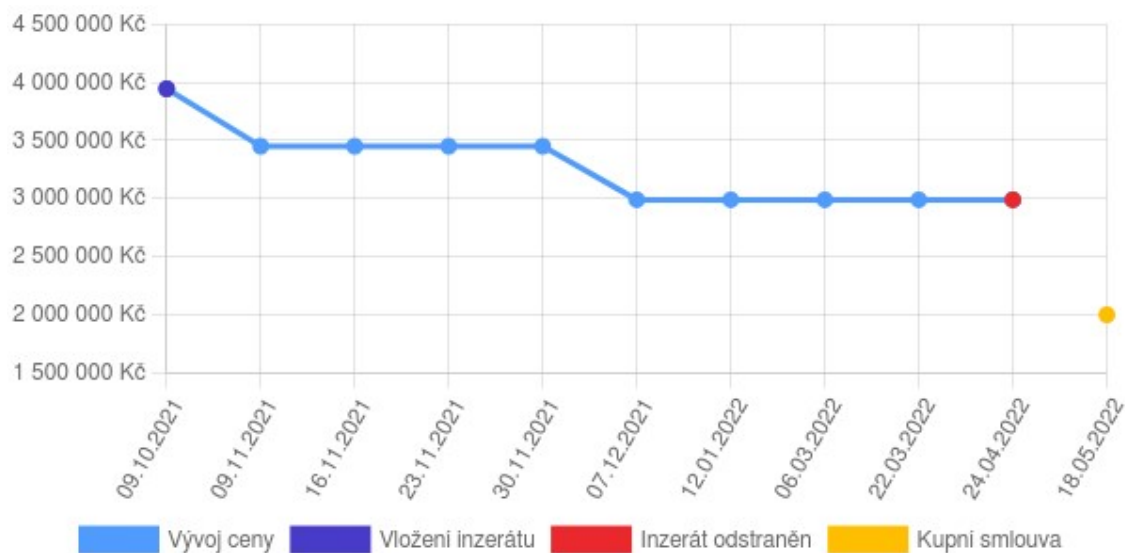


Rodinný dům, 65 m², Komenského č.p. 49,
Židlochovice, okres Brno-venkov

Celková cena: 2 000 000 Kč

Lokalita: Komenského č.p. 49, Židlochovice, okres
Brno-venkov

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Komenského č.p. 49, Židlochovice, okres Brno-venkov	Cena dle KS	2 000 000 Kč
Číslo řízení	V-8512/2022-703	Datum podpisu KS	18.05.2022
Poznámka k ceně	Informace o ceně na dotaz (k jednání)	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	258 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Prizemní	Elektrína	230V
Podlaží bytu	1	Zastavěná plocha	258 m ²
Podlahová plocha	65 m ²	Užitná plocha	65 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Počet nadzemních podlaží domu	1
Plyn	Plynovod		

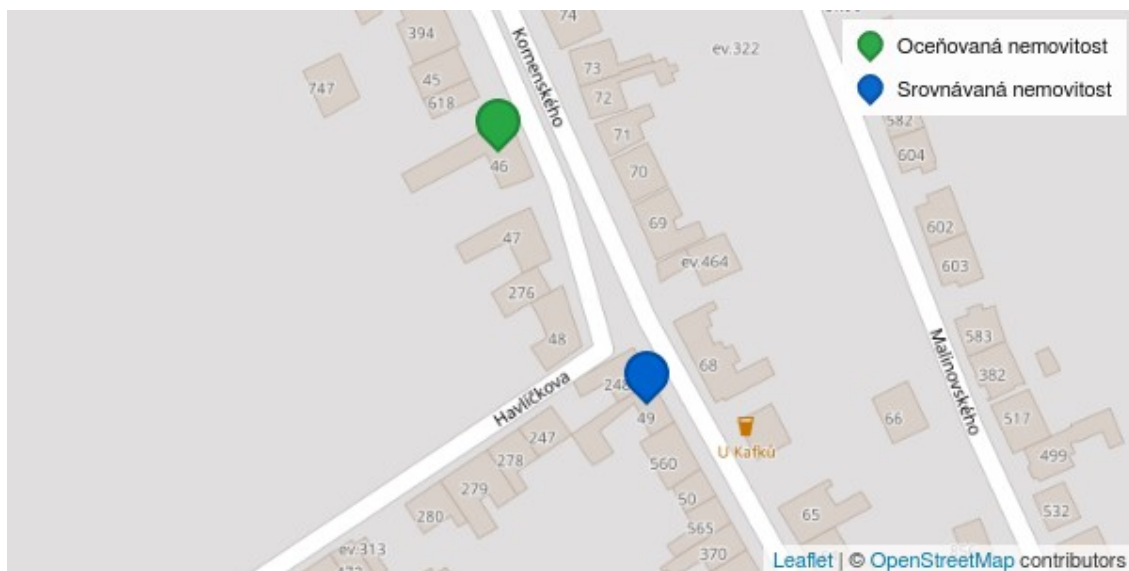
Prodej rodinného domu se zahradou v Židlochovicích na ulici Komenského. Nemovitost je koncipována jako 2 + 1 s koupelnou s WC a s průchozí chodbou až na zahradu a je částečně podsklepena. Na rovinaté uzavřené zahradě za domem se nachází pozůstatky hospodářské budovy – zbytky základů a obvodového zdiva. Dům je napojen na vodovodní řad, kanalizaci, plyn a elektřinu. Nemovitost je ve špatném technickém stavu a bude vyžadovat rozsáhlou rekonstrukci nebo demolici. V současné době nemovitost nelze použít jako zástavu pro získání hypotéky. Jedná se tedy spíše o investiční příležitost. Pro více informací o nemovitosti a podmínkách prodeje kontaktujte prosím makléře nabídky. Do konce května 2022 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 4,94 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Rodinný dům, 95 m², Svratecká č.p. 314, Rajhradice, okres Brno-venkov

Celková cena: 3 990 000 Kč

Lokalita: Svratecká č.p. 314, Rajhradice, okres Brno-venkov

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



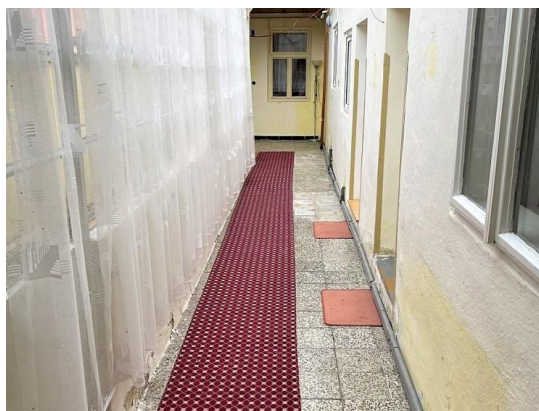
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Svratecká č.p. 314, Rajhradice, Cena dle KS okres Brno-venkov	3 990 000 Kč
Číslo řízení	V-18047/2021-703	Datum podpisu KS 02.09.2021
Poznámka k ceně	3 990 000 Kč za nemovitost	Konstrukce Cihlová
Plocha pozemku	259 m ²	Stav Dobrý
Typ objektu	Přízemní	Elektrina 230V
Užitná plocha	95 m ²	Poloha nemovitosti Klidná část obce
Plyn	Plynovod	Podlahová plocha 95 m ²

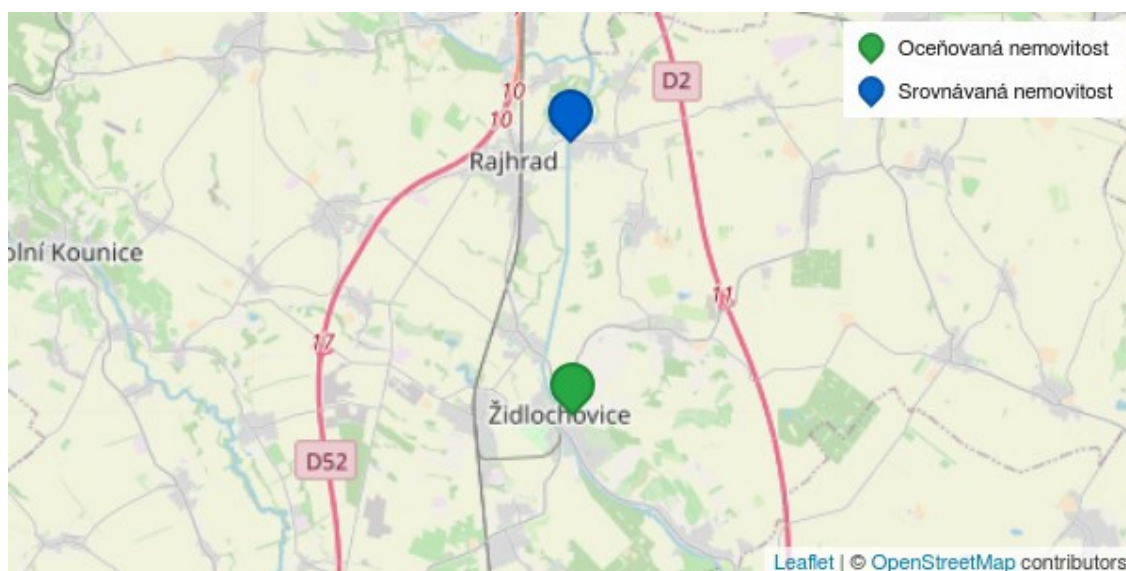
Exkluzivně nabízíme k prodeji domek o dispozici 3+1 v Rajhradcích s výbornou dostupností do Brna. Dům je vhodný spíše k rekonstrukci, nicméně je plně obyvatelný a napojený na inženýrské sítě (voda, plyn, elektřina, kanalizace), vytápění domu je řešeno plynovým kotlem a ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Podlahová plocha domu je přibližně 95 m², celková plocha pozemku je 259 m². Před domem se nachází 1 parkovací stání, za domem je menší dvorek a zahrádka s nádherným výhledem na Benediktinský klášter. Obec Rajhradice se nachází v okrese Brno-venkov, v Dyjsko-svrateckém úvalu, asi 12 km jižně od Brna s dojezdovou vzdáleností cca 15 minut. Žije zde přibližně 1 500 obyvatel. Na západě hraničí Rajhradice s městem Rajhrad, na jihu s Opatovicemi, na východě s Otmarovem a na severu s Rebešovicemi. Obec má veškerou občanskou vybavenost – škola, školka, lékaři, obchody, restaurace a další služby. Obec spojuje veškeré výhody života na vesnici a zároveň má velmi dobrou dostupnost do města Brna. Průkaz energetické náročnosti nebyl dodán z toho důvodu je uvedena třída G. S financováním nemovitosti Vám rádi pomůžeme. Při osobní prohlídce nejlépe posoudíte, zda je tento dům vhodný právě pro Vás. Pro více informací či případnou prohlídku kontaktujte realitního makléře.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

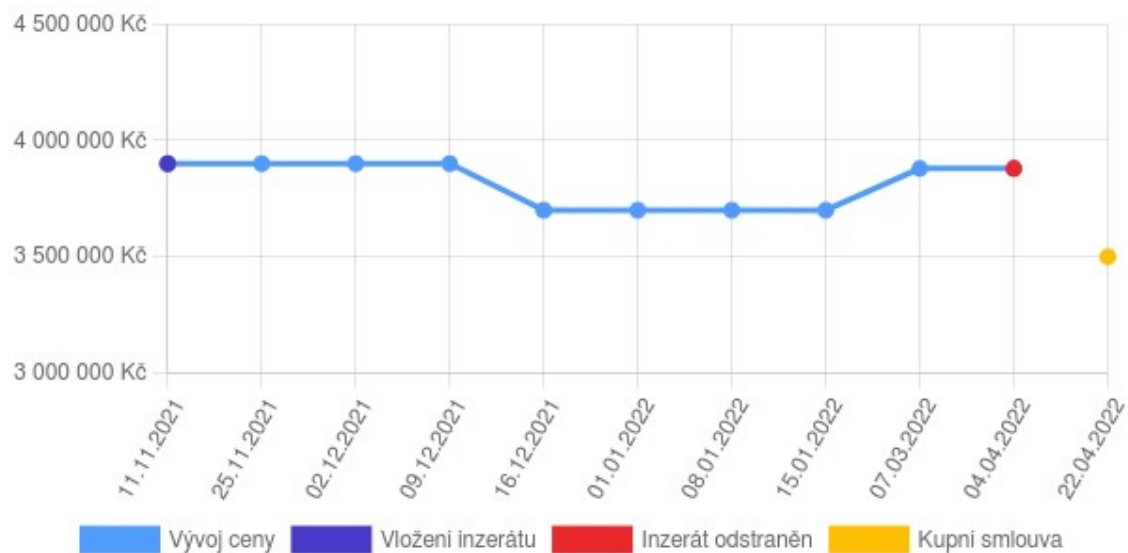


Rodinný dům, 120 m², Kupařovice č.p. 36, okres Brno-venkov

Celková cena: 3 500 000 Kč

Lokalita: Kupařovice č.p. 36, okres Brno-venkov

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

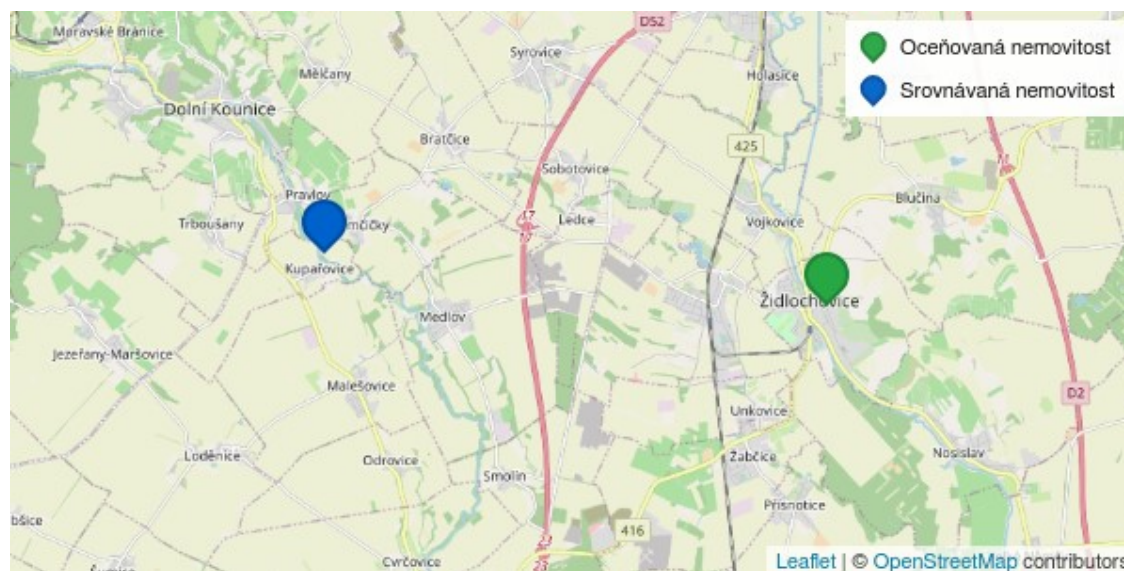


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Kupařovice č.p. 36, okres Brno-venkov	Cena dle KS	3 500 000 Kč
Číslo řízení	V-6908/2022-703	Datum podpisu KS	22.04.2022
Poznámka k ceně	3 879 080 Kč za nemovitost (k jednání)	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	1101 m ²	Stav	K demolici
Typ objektu	Přízemní	Zastavěná plocha	163 m ²
Užitná plocha	120 m ²	Podlahová plocha	120 m ²

Nabízíme stavební pozemek o celkové ploše 1101 m² se stavbou určenou spíše k demolici (k posouzení, nebyl zatím vypracován statický posudek) v klidné obci Kupařovice, dostupný autem z centra Brna do 25 minut. Uliční šíře pozemku je 11,5 m a délka 120 m, zastavěná plocha stavby je 163 m², užitná plocha stavby je cca 120 m². Stavba stojící na pozemku je napojena na elektřinu a plynovod, není napojena na vodovod a kanalizaci, které se nacházejí ihned na hranici pozemku před domem. Dle aktuálně platného územního plánu jsou podmínky prostorového uspořádání takové, že ve stávajících plochách bydlení při výstavbách, dostavbách nebo rekonstrukcích je potřeba respektovat charakter zástavby, dále výškovou a objemovou strukturu zástavby a zastavitelnost jednotlivých stavebních pozemků do max. 30 %. Kupařovice jsou obec v okrese Brno-venkov v jihomoravském kraji. Rozkládají se v Dyjsko-svrateckém úvalu, v přírodním parku Niva Jihlavy. Žije zde 351 obyvatel. Obec spadá do mikroregionu Ivančicko. Mikroregion Ivančicko je dobrovolný svazek obcí ležících v západní části okresu Brno-venkov. Oblast je charakteristická pěstováním vinné révy a výrobou vína. Vinařské obce mikroregionu spadají do znojemské vinařské podoblasti. Na území mikroregionu tečou tři řeky a to Oslava, Rokytná a Jihlava, které se do sebe v Ivančicích vlévají. Řeka Jihlava pak dále teče až do nádrže Nové Mlýny. Více informací u realitního makléře.

4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



Rodinný dům, 90 m², Zadní č.p. 190, Pouzdřany, okres Břeclav

Celková cena: 3 530 000 Kč

Lokalita: Zadní č.p. 190, Pouzdřany, okres Břeclav

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Zadní č.p. 190, Pouzdrány, okres Břeclav	Cena dle KS	3 530 000 Kč
Číslo řízení	V-1101/2022-735	Datum podpisu KS	04.04.2022
Poznámka k ceně	2 750 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	952 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Přízemní	Zastavěná plocha	418 m ²
Užitná plocha	90 m ²	Podlahová plocha	90 m ²

V exkluzivním zastoupení nabízíme k prodeji RD v obci Pouzdrány. Jedná se o řadový dům o celkové ploše 952 m², z toho zastavěná plocha 418 m² a zahrada 534 m². Dispozičně je dům řešený jako 3+1 s možností rozšíření do podkrovní, je ze smíšeného zdiva a na domě je udělána nová střecha z betonovými taškami a novou vazbou. Dům je ihned obyvatelný, ale také vhodný k rekonstrukci. Z inženýrský sítí je dům napojen na elektřinu, obecní vodu, plyn, odpad řešen jímkou. V obci je naplánována výstavba kanalizace. Vytápění je řešeno ústředním plynovým topením s kotlem v koupelně. Za domem jsou zděné přístavby, sloužící jako dílna a úložný prostor. Velký uzavřený dvůr skýtá maximální soukromí se vstupem na zahradu. Ze zadní části zahrady je brána a přístup po polní cestě. Jedná se o velice klidné místo na bydlení v kraji vína, na dohled od Pálavy. Výborná dostupnost do Brna díky vlakovému spojení a zastávky kousek od domu. V blízkosti domu je také nově vybudované dětské hřiště. Průkaz energetické náročnosti budovy ještě nebyl dodán, proto uvádíme energetickou třídu G. Kupní cena nemovitosti uvedená v inzerátu je pouze orientační. V případě vyššího počtu zájemců může dojít i k jejímu zvýšení.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

