

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 005408/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – pozemků parc.č.st. 47, parc.č. 39, součástí pozemku parc.č.st. 47 je stavba rodinného domu č.p. 159 v obci Ivančice, okrese Brno-venkov, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Ivančice, obec Ivančice, okres Brno-venkov, zapsáno na listu vlastnictví č. 1548.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa		
Adresa:	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna		
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz	
		www.cenyodhady.cz	
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk		
Číslo posudku v evidenci znalce:	184/2023		

Zadavatel:	Daniel Vlček
Adresa:	Morávka 103, 739 04 Morávka

OBVYKLÁ CENA

4 850 000 Kč

Počet stran: 26

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 2.2.2023

Vyhotoveno: V Brně 6.2.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých pro potřebu nedobrovolné dražby zapsaných na LV č. 1548 pro k.ú. Ivančice ze dne 18.1.2023 a to k datu místního šetření, tj. k 2.2.2023.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro potřebu nedobrovolné dražby.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 2.2.2023 za přítomnosti znalce. Nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců (včetně kupních smluv s odkazem na vkladová řízení) dále uvedených rodinných domů v okrese Brno-venkov.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 1548, k.ú. Ivančice vyhotoveno dne 18.1.2023 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Ivančice vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 2.2.2023 (nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny).
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 2.2.2023.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, ikarus21.cz, valuo.cz).
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeního ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 1548 ze dne 18.1.2023 pro k.ú. Ivančice vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a

omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby nedobrovolné dražby.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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

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

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejích ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známy. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejích ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin. Získaná data o srovnatelných objektech byla zpracována do tabulek ve srovnávací metodě ocenění.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Ivančice, k.ú. Ivančice
Adresa nemovité věci: Drubežní trh 159/7, 664 91 Ivančice

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění je rodinný dům situovaný ve městě Ivančice, v její centrální části při místní zpevněné komunikaci ul. Drubežní trh, nacházející se nedaleko centrálního Palackého náměstí. Rodinný dům je umístěn v rovinatém terénu se zahradou za domem, dům je řadový vnitřní půdorysného tvaru písmene L, pravděpodobně nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím a půdou pod sedlovou střechou. V okolí oceňovaných věcí nemovitých se nachází residenční zástavba, nedaleko potom centrální náměstí s kompletní infrastrukturou a zastávkou autobusu. Věci nemovité jsou tedy tvořeny rodinným domem č.p. 159 se všemi součástmi a příslušenstvím a pozemky parc.č.st. 47, parc.č. 39.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna ☐ ostatní
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☒ železnice	☒ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: úzké centrum - jiný typ zástavby
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

3163/4 Město Ivančice

Celkový popis nemovité věci

Popis rodinného domu č.p. 159

Jedná se o řadový vnitřní rodinný dům půdorysného tvaru písmene L, pravděpodobně nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím a půdou pod sedlovou střechou.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce se předpokládají betonové či smíšené pravděpodobně s izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou zděné, stropy jsou rovné, krov je dřevěný, střecha je sedlová, krytina je tašková, fasáda je vápenná, sokl je upraven, klempířské konstrukce jsou pozinkované. Okna jsou dřevěná dvojitá, dveře jsou pravděpodobně dřevěné, vytápění se předpokládá ústřední plynové, je provedeno napojení na elektřinu (elektroinstalace je 230/400 V), vodovod a kanalizaci. Vnitřní hygienické vybavení a ostatní vybavení se předpokládá ve standardním provedení.

Dispoziční řešení:

Vzhledem k nepřístupnosti objektu se nepodařilo zjistit přesné dispoziční řešení.

Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací pochází původní rodinný dům z první poloviny minulého století, rodinný dům je po částečné modernizaci (provedeno vizuální prohlídkou). Současný stavebně technický stav objektu se jeví jako průměrný s běžnou údržbou (provedeno vizuální prohlídkou).

Příslušenství

Příslušenství rodinného domu nebylo zjištěno.

Popis pozemků

Jedná se o pozemky zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 1548. Pozemek parc.č.st. 47 je zastavěn rodinným domem č.p. 159 s dvorní částí, pozemek parc.č. 39 tvoří zahradu s za domem. Pozemky jsou rovinaté, přístupné po místní zpevněné komunikaci s napojením na veškeré dostupné inženýrské sítě ve městě.

Příslušenství pozemků

Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.

Součástí pozemků

Součástí pozemků jsou:

Venkovní úpravy:

Jedná se zejména o zpevněné plochy, oplocení a přípojky inženýrských sítí.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Jiná další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 1548 ze dne 18.1.2023 pro k.ú. Ivančice v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zástavní právo smluvní (viz. příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 1548, tj. na zástavní právo smluvní není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Na základě informací získaných od objednatele posudku není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah**Obsah tržního ocenění majetku****1. Porovnávací hodnota**

1.1. Rodinný dům

4. ZNALECKÝ POSUDEK**4.1. Popis postupu při analýze dat**

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

vzdálenost od center měst či obcí

vzdálenost od hlavních komunikačních tahů

přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost

účel staveb a možnost adaptace na jiné využití

kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy

možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí

omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost

předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

4.2. Ocenění

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc

K jednotlivým koeficientům:

Koeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.

Koeficient polohy

Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

Koeficient stav a vybavení

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovým hodnotí vybavenost tj. provedení, technický stav konstrukcí, materiálové řešení, standard vybavení např. zařizovacími předměty pro daný typ "prostor a velikost. V případě vzorku srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedením přibližně totožných resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient přístupu /podlaží

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovým hodnotí přístup tj. u bytů patro, výtah, bezbariérový přístup apod. V případě objektu srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorku provedením přibližně totožných resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient jiné

V případě koeficientu jiné záleží na zpracovateli, které kritérium zvolí pro své hodnocení. V případě vzorku srovnávacího má horší využití vzhledem k zvolenému kritériu, horší než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků zařazením přibližně totožných resp. v případě, že není přesně známo zařazení srovnávacího reprezentanta, je tento koeficient roven jedné.

Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocení jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny a následně bylo provedeno porovnání jako celku (vzhledem k nepřístupnosti objektu).

Plocha pozemku:	647,00 m ²
------------------------	-----------------------

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům	
Lokalita:	Oslavany, okres Brno-venkov	
Popis:	viz. příloha znaleckého posudku.	
Podlaží:	1.PP/1.NP	
Dispozice:	2+1	
Typ stavby:	zděná	
Pozemek:	800,00 m ²	
Obestavěný prostor:	577,00 m ³	
Užitná plocha:	89,02 m ²	
Zastavěná plocha:	114,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (01/2022)	1,01	
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost	1,00	
K3 Poloha - o něco horší poloha	1,01	
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení, předpoklad	0,90	
K5 Celkový stav - lepší celkový stav, předpoklad	0,98	
K6 Vliv pozemku - o něco větší pozemek	0,99	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování	1,00	
Cena k 01/2022	Celkový koeficient K_c	
4 500 000 Kč	0,89	



Zdroj: Vlastní databáze a
databáze spolupracujících
znalců, V-2737/2022-703

Upravená cena
4 005 000 Kč

Název:	Rodinný dům	
Lokalita:	Lukovany, okres Brno-venkov	
Popis:	viz. příloha znaleckého posudku.	
Podlaží:	1.PP/1.NP	
Dispozice:	2+1, 4+kk	
Typ stavby:	zděná	
Pozemek:	420,00 m ²	
Obestavěný prostor:	706,00 m ³	
Užitná plocha:	173,41 m ²	
Zastavěná plocha:	119,30 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (01/2022)	1,01	
K2 Velikosti objektu - větší velikost	1,02	
K3 Poloha - horší poloha	1,02	
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení, předpoklad	0,90	
K5 Celkový stav - lepší celkový stav, předpoklad	0,98	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,01	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování	0,99	
Cena k 01/2022	Celkový koeficient K_c	
5 800 000 Kč	0,93	



Zdroj: Vlastní databáze a
databáze spolupracujících
znalců, V-4985/2022-703

Upravená cena
5 394 000 Kč

Název:	Rodinný dům	
Lokalita:	Rosice, okres Brno-venkov	
Popis:	viz. příloha znaleckého posudku.	
Podlaží:	1.PP/1.NP	
Dispozice:	2+1	
Typ stavby:	zděná	
Pozemek:	235,00 m ²	
Obestavěný prostor:	600,00 m ³	
Užitná plocha:	90,73 m ²	
Zastavěná plocha:	130,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (06/2022)	1,01	
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost	1,00	
K3 Poloha - lepší poloha	0,98	
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení, předpoklad	0,90	
K5 Celkový stav - lepší celkový stav, předpoklad	0,98	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,02	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování	1,00	
Cena k 06/2022	Celkový koeficient K_c	
4 990 000 Kč	0,89	



Zdroj: Vlastní databáze a
databáze spolupracujících
znalců, V-10218/2022-703

Upravená cena
4 441 100 Kč

Název:	Rodinný dům	
Lokalita:	Vysoké Popovice, okres Brno-venkov	
Popis:	viz. příloha znaleckého posudku.	
Podlaží:	1.PP/1.NP	
Dispozice:	3+1	
Typ stavby:	zděná	
Pozemek:	303,00 m ²	
Obestavěný prostor:	769,00 m ³	
Užitná plocha:	141,24 m ²	
Zastavěná plocha:	141,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (03/2022)	1,01	
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost	1,00	
K3 Poloha - horší poloha	1,02	
K4 Provedení a vybavení - o něco lepší vybavení, předpoklad	0,90	
K5 Celkový stav - o něco lepší celkový stav, předpoklad	0,98	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,02	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování	1,00	
Cena k 03/2022	Celkový koeficient K_c	
4 992 000 Kč	0,93	



Zdroj: Vlastní databáze a
databáze spolupracujících
znalců, V-5558/2022-703

Upravená cena
4 642 560 Kč

Název:	Rodinný dům	
Lokalita:	Příbram na Moravě, okres Brno-venkov	
Popis:	viz. příloha znaleckého posudku.	
Podlaží:	1.PP/1.NP	
Dispozice:	3+1	
Typ stavby:	zděná	
Pozemek:	967,00 m ²	
Obestavěný prostor:	688,86 m ³	
Užitná plocha:	112,96 m ²	
Zastavěná plocha:	140,51 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (04/2022)	1,01	
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost	1,00	
K3 Poloha - horší poloha	1,02	
K4 Provedení a vybavení - obdobné vybavení, předpoklad	1,00	
K5 Celkový stav - obdobný celkový stav, předpoklad	1,00	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,01	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování	1,00	
Cena k 04/2022	Celkový koeficient K_c	
5 775 000 Kč	1,04	



Zdroj: Vlastní databáze a
databáze spolupracujících
znalců, V-6567/2022-703

Upravená cena
6 006 000 Kč

Název:	Rodinný dům	
Lokalita:	Ivančice, Hrubšice, okres Brno-venkov	
Popis:	viz. příloha znaleckého posudku.	
Podlaží:	1.PP/1.NP	
Dispozice:	3+1	
Typ stavby:	zděná	
Pozemek:	730,00 m ²	
Obestavěný prostor:	571,00 m ³	
Užitná plocha:	108,45 m ²	
Zastavěná plocha:	110,90 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (04/2022)	1,01	
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost	1,00	
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení, předpoklad	0,90	
K5 Celkový stav - lepší celkový stav, předpoklad	0,98	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,01	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování	0,99	
Cena k 04/2022	Celkový koeficient K_c	
5 199 000 Kč	0,89	



Zdroj: Vlastní databáze a
databáze spolupracujících
znalců, V-7668/2022-703

Upravená cena
4 627 110 Kč

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 4 441 100,- až 6 006 000,- Kč, průměrnou hodnotou je 4 852 628,- Kč. Obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména polohu, velikost a poptávku realitního trhu, pro zadané nemovité věci navržena jako průměrná na 4 852 628,- Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	4 005 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 852 628 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	6 006 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	4 852 628 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	4 852 628 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům	4 852 628,- Kč
------------------	----------------

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení	4 850 000 Kč
--	---------------------

Silné stránky

- lokalita vhodná k bydlení v centrální části města
- dobrá dostupnost na rychlostní komunikaci a do okresního města
- veškerá občanská vybavenost v dosahu
- dostatečné pozemkové zázemí

Slabé stránky

- stáří objektu
- absence vlastního parkování

Obvyklá cena

4 850 000 Kč

slovy: Čtyřimilionyosmsetpadesát tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání jako celku (vzhledem k nepřístupnosti objektu). Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o rodinný dům v průměrném stavebně technickém stavu s běžnou údržbou (provedeno vizuální prohlídka), s dostatečným pozemkovým zázemím vhodný k bydlení, s dobrou dostupností do okresního města a na rychlostní komunikaci. Obdobné rodinné domy se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují průměrně.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou cenu.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tří realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi. Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých pro potřebu nedobrovolné dražby zapsaných na LV č. 1548 pro k.ú. Ivančice ze dne 18.1.2023 a to k datu místního šetření, tj. k 2.2.2023.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití objektu, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

obvyklou cenu věcí nemovitých - pozemků parc.č.st. 47, parc.č. 39, součástí pozemku parc.č.st. 47 je stavba rodinného domu č.p. 159 v obci Ivančice, okrese Brno-venkov, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Ivančice, obec Ivančice, okres Brno-venkov, zapsáno na listu vlastnictví č. 1548, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-venkov podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro potřebu nedobrovolné dražby k datu ocenění 2.2.2023 po zaokrouhlení na 4.850.000,- Kč (slovy: čtyřmilionyosmsetpadesát tisíc korun českých).

OBVYKLÁ CENA**4 850 000 Kč**

slovy: Čtyřmilionyosmsetpadesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Reálně lze očekávat odchylky, které mohou v budoucnosti nastat z důvodu změny ekonomické situace na tuzemském i zahraničním trhu a změny v ekonomickém uspořádání eurozóny a to z důvodu situace od počátku roku 2020 v návaznosti na celosvětovou pandemii covid -19, tedy se změnou celkového makroekonomického vývoje české ekonomiky a z důvodu dalších potenciálních rizik vztahujících se k předmětu ocenění, si vyžadují časem odpovídající korekce jako je i energetická krize související s válkou na Ukrajině v počátku roku 2022. Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	1
Výpis z katastru nemovitostí.	2
Kopie katastrální mapy.	1
Srovnatelné objekty.	6

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Náhrada nákladů znalce byla sjednána dle zákona č. 254/2019 Sb, ve znění vyhlášky č. 504/2020Sb, dokladem č. faktura 13/2023.

Doložka znalce o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku v souladu s § 127a občanského soudního řádu.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 22.12.1998, č.j. Spr. 3655/98 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 005408/2023 evidence posudků.

V Brně 6.2.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.13.3.

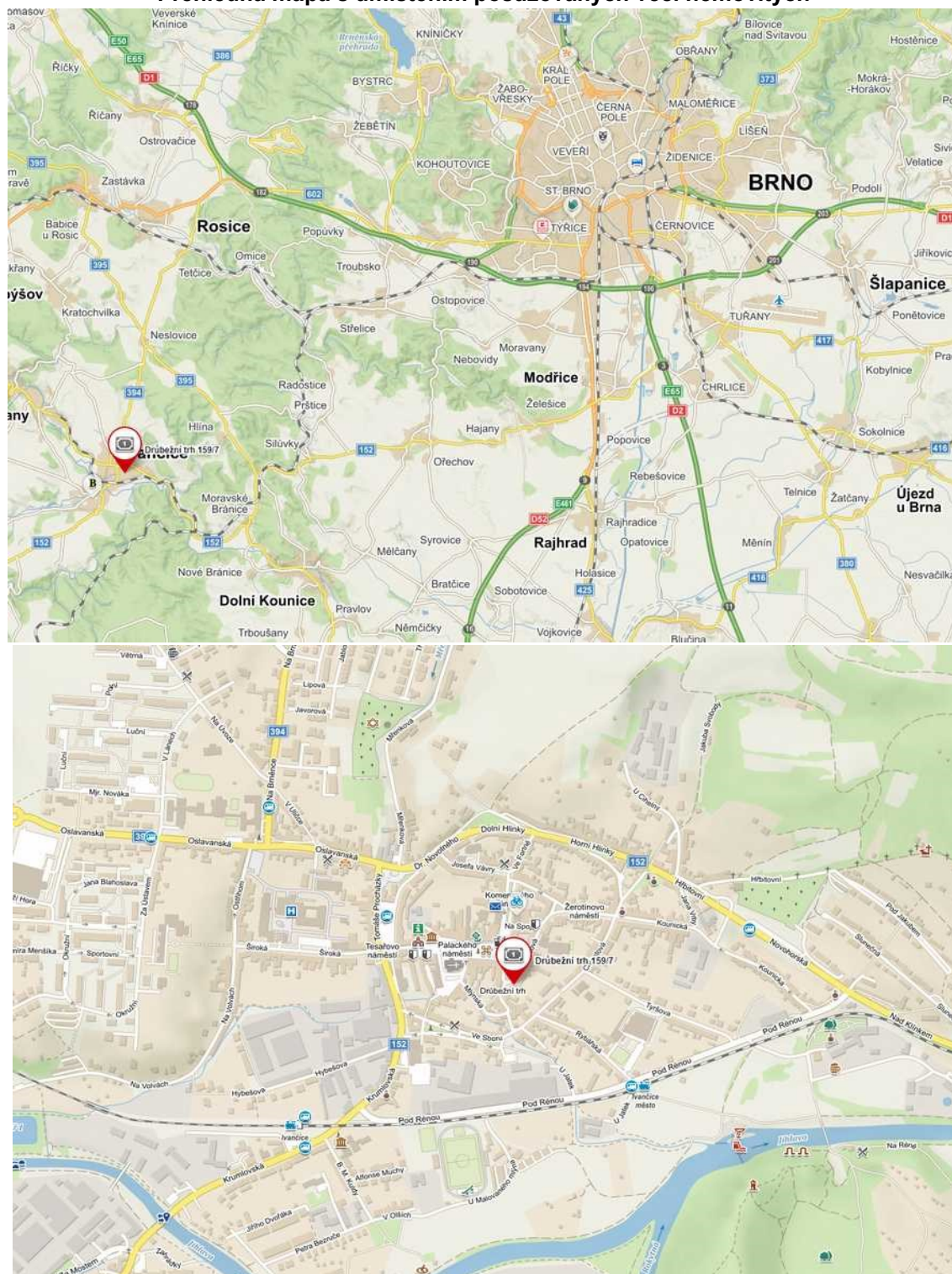
PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 005408/2023

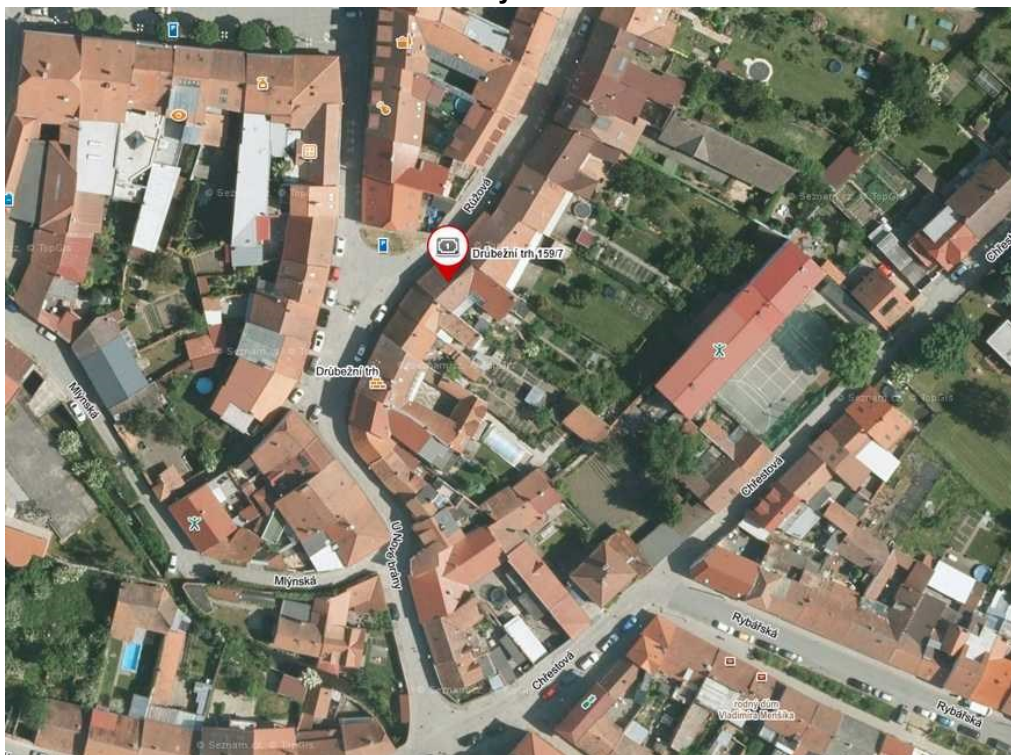
počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	1
Výpis z katastru nemovitostí.	2
Kopie katastrální mapy.	1
Srovnatelné objekty.	6

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace



Uliční pohled na RD



Boční pohled na RD



Vstup do RD



Připojení na inženýrské sítě



Označení č.or.

LV č. 1548

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 18.01.2023 21:35:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583120 Ivančice

Kat.území: 655724 Ivančice

List vlastnictví: 1548

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Chytka Jaroslav, Drúbežní trh 159/7, 66491 Ivančice		

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 47		212 zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
Součástí je stavba: Ivančice, č.p. 159, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 47				
39		435 zahrada		menší chráněné území, nemovitá kulturní památka, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, 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 Zástavní právo smluvní

k zajištění:

1) pohledávek s příslušenstvím vyplývajících ze smlouvy o úvěru č. 0313294169 v celkové výši Kč 2,100,000.00

2) veškerých budoucích pohledávek do celkové výše Kč 2,100,000.00

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 47, Parcela: 39

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.12.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.12.2008.

V-17346/2008-703

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu Brno-venkov 21 D-408/2017 -64 ze dne 31.05.2017. Právní moc ke dni 31.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2017 09:02:24. Zápis proveden dne 12.06.2017.

V-10982/2017-703

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.01.2023 21:35:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 583120 Ivančice
Kat.území: 655724 Ivančice List vlastnictví: 1548
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Pro: Chytka Jaroslav, Drúbežní trh 159/7, 66491 Ivančice

RČ/IČO [REDACTED]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
39	25500	435

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: 18.01.2023 21:41:47

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Kopie katastrální mapy



Srovnatelné objekty

Lokalita	Okr. Brno - venkov, město Oslavany, k.ú. Oslavany, ulice Růžová								
Podlaží	1PP/1NP		Typ		2+1				
Tech. stav	Objekt byl postaven cca v roce 1890, cca v roce 1970 opraven a modernizován, v letech 2012-2016 byla provedena rekonstrukce interiérů a výměna oken a dveří. Dobrý stav.								
Vybavení	RD zděný, břizolitová fasáda, okna plastová; ohřev TUV boiler; vytápění ústřední, kotel na TP; vinyl, dlažby keramické; kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči; WC, umyvadlo, vana.								
Zastav. pl. RD (m²)	114	Podl. pl. celková (m²)		89,02	Obest. prost. (m³)		577	Cena za m² o.p. (Kč)	7799
Z. celkové p.p. pl. sklepa (m²)	8,51	z celkové p.p. pl. garáže (m²)		0,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)		0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	0,00
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	84,77	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m²)			0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)	Celková podl. pl. těchto místností (m²)		0,00
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	53 088				Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)		0,00		
Pozemek (m²)	800	Nápojení na síť		Voda, kanalizace, el.; plyn (jen přípojka)					
Příslušenství	Na pozemku se dále nachází kůlna (objekt je zděný, střecha pultová, 20m2ZP) a přístřešek nad pravým křídlem domu (15m2ZP). Obojí je ve špatném stavu a dle sdělení bude odstraněno.								
Kupní cena (Kč)	4 500 000	cena za m² celk. podl. plochy (Kč)			50 550	Datum prodeje		01/2022	
Poznámka	Věcné břemeno zřizování a provozování vedení ve prospěch EG.D, a.s.					Zdroj KC		KS	
						číslo řízení		V-2737/2022-703	
Autor					GPS	49.1297597N, 16.3279828E			



Lokalita	Okres Brno-venkov, obec Lukovany, číslo popisné 64								
Podlaží	2NP		Typ		2+1, 4+kk				
Tech. stav	Původní RD je užíván od roku 1883. V letech 2008 až 2015 provedena nástavba 2.NP (podkroví) a modernizace (krov, střešní krytina, kompletně interiér 2.NP, schodiště do 2.NP, vnější úprava povrchů: kontaktní zateplovací systém a spárovaný kámen, klempířské konstrukce, plastová a střešní okna, 2* venkovní plastové dveře, částečná rekonstrukce a modernizace interiéru 1.NP: kompletně nové ústřední vytápění, nové rozvody elektrické energie, povrchy podlah, dodatečná izolace proti zemní vlhkosti, částečné povrchy podlah, oprava vnitřních omítek). Stav rodinného domu byl velmi dobrý.								
Vybavení	Standardní: zdívo v 1.NP tloušťce až do 75 cm (nelze vyloučit, že část původního zdíva je provedena i z nepálených cihel, případně z kamene), ústřední vytápění: plynový kotel a nástěnná otopná tělesa; ohřev TUV: plynový kotel ÚT, okna převážně plastová s dvojskly, z malé části v 1.NP sklobetonové tvárnice a ve 2.NP (podkroví) 2 střešní dřevěná okna; vnitřní dveře v 1.NP dřevěné hladké lakované do kovových zárubní a 1* shrnovací, ve 2.NP (podkroví) dřevěné do dřevěných obložkových zárubní; venkovní dveře (2*) plastové bezpečnostní; povrchy podlah: vinyl (obývací pokoj v 1.NP), betonová mazanina (pokoj 2 v 1.NP), laminátové plovoucí podlahy (3* pokoj v podkroví), keramická dlažba (obývací pokoj v podkroví a převážná část ostatních místností), PVC (šatna, komora v 1.NP); vnitřní hygienické vybavení: umyvadlo, litinová vana (koupelna v 1.NP), kombi WC (WC v 1.NP), umyvadlo se skříňkou, sprchový kout (koupelna v podkroví), kombi WC (WC v podkroví); vybavení kuchyně: kombinovaný sporák, kuchyňská linka, digestoř (1.NP), kuchyňská linka včetně dřezu (podkroví); další vybavení: internet, WiFi, satelit.								
Zastav. pl. RD (m²)	119,30	Podl. pl. celková (m²)		173,41	Obest.prost. (m³)		706	Cena za m² p.p. (Kč)	8 215
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	0,00	z celkové p.p. pl. garáže (m²)		0,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)		0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	0,00
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	173,41	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. šířka 1,7 m, (m²)		0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)		Celková podl. pl. těchto místností (m²)		0,00
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	33 447						Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)		0,00
Pozemek (m²)	420	Napojení na síť		Elektro, zemní plyn, voda z řadu + z vlastní studny, splaškové vody do jímky na vyvážení (v roce 2022 se má v obci Lukovany budovat kanalizační řad), dešťové vody do jímky s přepadem do vsaku.					
Příslušenství	Garážový přístřešek (není spojený se zemí pevným základem, ZP 1.NP cca 17 m²) přístřešek u vstupu do RD (ZP 1.NP cca 19,50 m²), zděná dílna ve dvoře (ZP 1.NP cca 22 m²), zděný sklad ve dvoře (ZP 1.NP cca 7 m²), zemní sklípek, jímka na vyvážení, přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, opěrné stěny, venkovní schodiště, oplocení.								
Kupní cena (Kč)	5 800 000	cena za m² celk. podl. plochy (Kč)			33 447	Datum prodeje		01/2022	
Poznámka	Kupní smlouva ze dne 13.1.2022, právní účinky zápisu ke dni 22.3.2022. Prodej byl realizovaný prostřednictvím realitní kanceláře, nabídkové řízení trvalo přibližně 1 měsíc a původní vyjednávací cena činila 5 900 000,- Kč.					Zdroj KC		KS včetně PÚ	
						číslo řízení		V-4985/2022-703	
Autor					GPS	49.1625239N, 16.2990725E			
									

Lokalita	Okr. Brno-venkov, Rosice, Tyršova 259								
Podlaží	1.PP, 1NP		Typ zděný		2+1				
Tech. stav	Rodinný dům řadový koncový byl postavený kolem roku 1930. V roce 2019 byla provedena rekonstrukce domu, vyjma vstupní chodby, přes kterou bude vedena kanalizace a venkovních omítek. RD má standardní vybavení, je udržovaný ve velmi dobrém technickém stavu.								
Vybavení	Svislé konstrukce jsou zděné ze smíšeného zdiva v tl. 300-800 mm. Stropní konstrukce je dřevěná trámová se SDK podhledem, ve sklepe je strop klenbový. Podlahy v obytných místnostech jsou z PVC, betonové s kobercem, v ostatních místnostech z keramické a teracové dlažby. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Dveře vstupní jsou plastové a dřevěné, vnitřní dřevěné masivní, typizované s nátěrem. Vytápění rodinného domu je plynovým kondenzačním kotlem, radiátory jsou ocelové deskové, v koupelně žebříkové otopné těleso. Ohřev TUV je v zásobníku. Elektroinstalace je světlá a motorová. Splaškové vody jsou svedené do jímky na vyvážení. Koupelna je vybavená sprchovým koutem, vanou a umývadlem. WC je samostatné, vybavené závěsnou mísou a umývadlem. Dispoziční řešení: 1. podzemní podlaží: sklep, chodba, schodiště do 1. NP, 1. nadzemní podlaží: vstupní chodba, zadní chodba, kuchyně, obývací pokoj, koupelna, WC, ložnice.								
Zastav. pl. RD (m²)	130	Podl. pl. celková (m²)		90,73	Obest. prost. (m³)	600	Cena za m² p.p. (Kč)	8 317	
Z celkové p.p. pl. sklepa (m²)	7,36	z celkové p.p. pl. garáže (m²)		0	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)		0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	0
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	87,05	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. šířka 1,7 m, (m²)			0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)		Celková podl. pl. těchto místností (m²)	0
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	57 323							Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)	0
Pozemek (m²)	235		Nápojení na síť vody, elektro a plynu.						
Příslušenství	dílňa, sklad, přístřešek, udrna, jímka na vyvážení, oplocení a přípojky inženýrských sítí - vody, elektro a plynu.								
Kupní cena (Kč)	4 990 000	cena za m² celk. podl. plochy (Kč)			54 998	Datum prodeje		06/2022	
Poznámka						Zdroj KC		KS-PU, probíhá zápis zást. práva	
						číslo řízení		V-10218/2022-703	
Autor					GPS	49.1863536N, 16.3928703E			
  									

Lokalita	okr. Brno - venkov, obec Vysoké Popovice, k.ú. Vysoké Popovice									
Podlaží	1PP/1NP		Typ		3+1 s garáží					
Tech. stav	Objekt byl postaven cca v roce 1930, cca v roce 1960 opraven a modernizován, v roce 2007 byla vyměněna okna za plastová, v roce 2012 byla opravena elektroinstalace, podlaha v ložnici, rekonstrukce kuchyně, zateplení stropů a výměna plynového kotle ÚT a zásobníku TUV, v roce 2014 byla provedena rekonstrukce prádelny. Dobrý stav.									
Vybavení	RD zděný, břizolitová fasáda, okna plastová; ohřev TUV a vytápění kotel na plyn s nepřímotopným zásobníkem; zachován i kotel na TP; plovoucí podlahy, koberce, dlažby keramické; kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči: WC, umyvadlo, vana.									
Zastav. pl. RD (m²)	141	Podl. pl. celková (m²)		141,24	Obest.prost. (m³)		769	Cena za m² p.p. (Kč)	6492	
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	27,97	z celkové p.p. pl. garáže (m²)		17,26	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)		0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	0,00	
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	110,00	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m²)			0,00		Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)		Celková podl. pl. těchto místností (m²)	0,00
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	45 384						Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)		0,00	
Pozemek (m²)	303		Napojení na síť		Voda, plyn, kanalizace, el.					
Příslušenství	Na dvorní trakt domu navazuje hospodářské křídlo (objekt je zděný, střecha sedlová, obsahuje chlév a sklad; 28m2ZP, 126m3OP).									
Kupní cena (Kč)	4 992 000		cena za m² celk. podl. plochy (Kč)		35 344		Datum prodeje		03/2022	
Poznámka							Zdroj KC		KS	
							číslo řízení		V-5558/2022-703	
Autor					GPS		49.1844581N, 16.2856814E			
										

Lokalita	Okr. Brno-venkov, Příbram na Moravě, č. p. 131								
Podlaží	1PP, 1NP		Typ		3+1				
Tech. stav	Původní rodinný dům byl postaven v r. 1950. V roce 1970 byla provedena přístavba na dvorní straně. V roce 1995 byla provedena částečná rekonstrukce domu - výměna oken (plastová okna zasklená dvojskly), osazení zateplených sádrokartonových podhledů, provedení dřevěných podlah, modernizace koupelny, WC, vnitřní omítky, zřízení schodiště do půdního prostoru, v r. 2018 byla instalována lokální topidla na zemní plyn. Údržba domu je standardní								
Vybavení	Dům je zděný (smíšené) o tl. 30 - 80 cm (bez zateplení). Stropy nad 1.PP. jsou částečně klenuté nebo s rovným podhledem, nad 1.NP. s rovnými podhledy, dodatečně provedené zateplené sádrokartonové pohledy zavěšené na původním dřevěném trámovém stopě. Střecha je sedlová nebo plochá nad přístavbou, krov je dřevěný. Střešní krytina je z pálených tašek nebo z PVC folie nad plochou střechou. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného (nebo lakovaného) plechu, střecha nemá bleskosvod. Schodiště do sklepa je kamenné, do půdního prostoru ocelové s dřevěnými stupni. Okna jsou plastová zasklená dvojskly. Vstupní dveře jsou kovové, vnitřní hladké, plné nebo částečně prosklené, ocelové zárubně. Podlahy pokojů jsou dřevěné prkenné nebo z PVC, v ostatních místnostech jsou keramické dlažby nebo dřevěná prkna (kuchyně). Vytápění domu je lokální, plynovými kamny WAW, případně lokální krbovými kamny, v kuchyni je dále kachlový sporák, WC a koupelna je vytápěna jen elektrickým přímotopem do zásuvky. Ohřev teplé vody je elektrickým bojlerem v koupelně nebo malým elektrickým průtokovým ohřivačem v kuchyni.								
Zastav. pl. RD (m²)	140,51	Podl. pl. celková (m²)		112,96	Obest.prost. (m³)		688,86	Cena za m³ o.p. (Kč)	8 383
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	17,04	z celkové p.p. pl. garáže (m²)		0,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)		0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	0,00
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	104,44	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m²)			0,00		Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)	Celková podl. pl. těchto místností (m²)	0,00
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	55 295								Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)
Pozemek (m²)	967		Nápojení na síť		Voda, kanalizace (zatím do jímky, v r. 2023 bude propojena do obecní), elektřina, zemní plyn				
Příslušenství	Venkovní úpravy – oplocení pozemku, zpevněné plochy, vedlejší stavby – dřevník (ZP = 15 m2), přístřešek, skleník, samostatná garáž (ZP = 25 m2)								
Kupní cena (Kč)	5 775 000		cena za m² celk. podl. plochy (Kč)			51 124		Datum prodeje	27.12.2021
Poznámka								Zdroj KC	Návrh KS
								číslo řízení	V-6567/2022 (14.4.2022)
Autor						GPS	49.1948819N, 16.2973572E		
									

Lokalita	Okres Brno-venkov, město Ivančice, katastrální území Hrubšice, číslo popisné 74								
Podlaží	1PP/1NP		Typ		3+1				
Tech. stav	Původní RD je užíván od roku 1925. V roce 2012 byly provedeny tyto úpravy RD: nový sprchový kout, modernizace kuchyně (kombinovaný sporák, kuchyňská linka, myčka nádobí, digestoř), v obývacím pokoji osazeno nové plastové okno, nové vstupní dveře do obývacího pokoje ze dvora, v obývacím pokoji nový rozvod ústředního vytápění a nové otopné těleso, v pokoji 2 (ložnici) sádkokartonový stropní podhled. V roce 2020 nová přípojka splaškové kanalizace, novější jsou i okna směrem do ulice a fasádní omítka směrem do ulice. Stav rodinného domu byl spíše jako průměrný.								
Vybavení	Standardní: zdívo v tloušťce do 60 cm (nelze vyloučit, že část původního zdíva je provedena i nepálených cihel, případně z kamene), ústřední vytápění: plynový kotel a nástěnná otopná tělesa; ohřev TUV: plynový kotel ÚT, okna plastová s dvojskly, vnitřní dveře dřevěné hladké lakované do kovových zárubní, vstupní dveře jsou plastové, u průjezdu jsou osazena 2* dřevěná vrata (mechanické otvírání); povrchy podlah: keramická dlažba (obývací pokoj a ostatní místnosti v 1.NP), betonová mazanina a položený koberec (pokoj 2) a laminátová plovoucí podlaha (pokoj 3), betonová mazanina položené PVC (komora a technická místnost), v 1.PP (2 sklepy) částečně betonová mazanina a částečně pouze hlína; vnitřní hygienické vybavení: umyvadlo, sprchový kout (koupelna), kombi WC (WC); vybavení kuchyně: kombinovaný sporák, kuchyňská linka, myčka nádobí, digestoř; další vybavení: internet, satelit, odsávání koupelny.								
Zastav. pl. RD (m²)	110,90	Podl. pl. celková (m²)		108,45	Obest.prost. (m³)		571	Cena za m³ g.p. (Kč)	9 105
Z celkové g.p. pl.sklepa (m²)	17,89	z celkové g.p. pl.garáže (m²)		0,00	z celkové g.p. plocha průjezdu (m²)		21,06	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	0,00
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	78,45	Navíc g.p.dl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. šířka 1,7 m, (m²)		0,00	Z celkové g.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)		Celková g.p.dl. těchto místností (m²)		0,00
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	66 276						Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)		0,00
Pozemek (m²)	730	Napojení na síť		Elektro, zemní plyn, voda z vlastní studny (možnost napojení na vodovodní řad umístěný v příjezdové komunikaci), splaškové a dešťové vody do řadu.					
Příslušenství	Vedlejší stavba (sklad) u rodinného domu (zastavěná plocha 1.NP cca 13,50 m²), montovaná dílna a polootevřený zděný přístřešek (zastavěná plocha 1.NP cca 44 m²), zděný sklad a polootevřený přístřešek (zastavěná plocha 1.NP cca 18 m²), studna, venkovní bazén, přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, oplocení.								
Kupní cena (Kč)	5 199 000	cena za m² celk. g.p.dl. plochy (Kč)			47 939	Datum prodeje		04/2022	
Poznámka	Kupní smlouva ze dne 13.4.2022, právní účinky zápisu ke dni 4.5.2022. Prodej realizovaný prostřednictvím realitní kanceláře, nabídkové řízení trvalo cca 3 týdny (původně nabízela neúspěšně jiná RK od 07/2021 za cenu 5 700 000,- Kč). Kupní cena byla podle mého názoru mírně vyšší a je v ní zahrnuta i provize RK ve výši 200 000,- Kč. Průjezd slouží i jako vstup do RD, proto je jeho plocha počítána 50 % výměry.					Zdroj KC		KS včetně PÚ	
						číslo řízení		V-7668/2022-703	
Autor					GPS	49.0914525N, 16.3048769E			
									