

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 142 / 2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně obvyklé nemovitostí pozemku p.č. 956 součástí je rodinný dům čp. 200 a p.č. 957 - LV 1444 v obci Brno, k.ú. Bosonohy, okres Brno-město.

Znalec: Ing. Tomáš Cvejn
Hlásenka 1673
755 01 Vsetín
telefon: +420 736 486 145
e-mail: odhadycvejn@gmail.com
IČ: 75288290 DIČ:

Zadavatel: EXEKUCNINEMOVITOSTI.CZ Dražby s.r.o., IČ: 19536933
Kaprova 42/14
110 00 Praha 1

OBVYKLÁ CENA

14 400 000 Kč

Počet stran: 26

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 16.11.2024

Vyhotoveno: Ve Vsetíně 22.11.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek určení ceny obvyklé nemovitostí pozemku p.č. 956 součástí je rodinný dům čp. 200 a p.č. 957 - LV 1444 v obci Brno.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro stanovení ceny obvyklé pro nedobrovolnou dražbu.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.11.2024 za přítomnosti - prohlídka nebyla umožněna, provedena pouze z venku nemovitosti.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí LV 1444
- kopie katastrální mapy pořízená z nahlížení do KN na internetu
- údaje sdělené objednavatelem
- výměry a skutečnosti zjištěné znalcem v den prohlídky
- územní plán obce
- cenové údaje z KN
- výběr vhodných vzorků realizovaných obchodů k porovnání
- databázový a oceňovací systém Valuo
- odhad č. 6651-105/2022 ze dne 17.02.2022 od Ing. Jaroslav Fojtů

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Bosonohy
Adresa nemovité věci: Pražská 200/116, 642 00 Bosonohy, Brno

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník na LV 414:

Nemeczová Radka, Pražská 200/116, Bosonohy, 642 00 Brno

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka nebyla umožněna, provedena pouze z venku nemovitosti. Od oceňovaného objektu nebyla znalci k dispozici žádná projektová ani jiná dokumentace. Ocenění je provedeno na základě vlastní venkovní prohlídky neboť nebyla umožněna prohlídka nemovitosti. Venkovní dokumentace pořízena při obhlídce nemovitosti. Vnitřní fotodokumentace dodána objednatelem.

Místopis

Brno-Bosonohy je městská část na jihozápadě statutárního města Brna. Je tvořena městskou čtvrtí Bosonohy a nepatrnou částí sousedního katastrálního území Kohoutovice. Bosonohy byly původně samostatnou obcí, která byla k Brnu připojena v roce 1971. Její území má rozlohu 7,15 km²

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	širší centrum - bytové domy zděné		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

917/1, 3558/2 Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o středový řadový RD o velikosti pravděpodobně 4+1. Dům je přízemní s podkrovím pod sedlovou střechou, do dvorní části je provedena přístavba s pultovou střechou. Rodinný dům je pravděpodobně z 30 let po celkové rekonstrukci. Základy jsou pravděpodobně betonové s izolací. Svislé kce zděné, stropy keramické, schodiště betonové, střecha sedlová, krytina taška. Klempířské prvky z poplastovaného plechu, fasáda zateplená omítka probarvená, vnitřní omítky štuková. Keramické obklady a dlažba jsou provedeny v koupelně, WC, a kuchyni. Podlahy v ostatních místnostech jsou plovoucí, PVC, ker. dlažba. Okna jsou plastová, dveře náplňové do ocel. zárubní. Vrata jsou plastová. V objektu jsou pravděpodobně provedeny standardní rozvody vody, odpadů , elektriny.

Vytápění: plynový kotel

Technický stav: objekt je ve velmi dobrém tech. stavu

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

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: Viz. omezení na LV oddíl C - v příloze

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užité plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky p.č. 956 a p.č. 957 na LV 1444

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej stavebního pozemku 1 350 m² - Brno - Komín, p.č.: 2369/2, 2370/2, 2370/3			
Popis:	Prodej stavební parcely o výměře 1 350 m ² na ulici Chochola v Brně - Komín. Pozemek je rovinný. Pozemek má rozměry cca 50 x 25 m. Na pozemek jsou dovedeny všechny inženýrské sítě (voda, elektřina a kanalizace). Příjezd po obecní asfaltové komunikaci.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - prodej 5/2023		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku - srovnávací pozemek atraktivnější lokalita	0,80			
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. - oceňovaný pozemek v řadové zástavbě		0,80		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
	Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient
	[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C
	25 000 000	1 350	18 518,52	0,64
				Upravená JC.
				[Kč/m ²]
				11 851,85



Název:	Prodej stavebního pozemku 724 m² - Brno - Ivanovice, p.č.: 545/70			
Popis:	Prodej stavební parcely o výměře 724 m ² na ulici Weighartova v Brně - Ivanovice. Pozemek je rovinný. Pozemek má rozměry cca 20 x 37 m. Na pozemek jsou dovedeny všechny inženýrské sítě (voda, elektřina a kanalizace). Příjezd po obecní asfaltové komunikaci.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - prodej 5/2023		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku - srovnávací pozemek atraktivnější lokalita	0,80			
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. - oceňovaný pozemek v řadové zástavbě		0,80		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
	Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient
	[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C
	9 050 000	724	12 500,00	0,64
				Upravená JC.
				[Kč/m ²]
				8 000,00



Název: Prodej stavebního pozemku 808 m² - Brno - Jundrov, p.č.: 1554/4, 1553
Popis: Prodej stavební parcely o výměře 808 m² na ulici Šeříkově v Brně - Jundrově. Pozemek je mírně sklonitý směrem severovýchod. Pozemek má rozměry cca 20 x 38 m. Na pozemek jsou dovedeny všechny inženýrské sítě (voda, elektřina a kanalizace). Příjezd po obecní asfaltové komunikaci.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - prodej 10/2023	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku - srovnávací pozemek atraktivnější lokalita	0,80
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. - oceňovaný pozemek v řadové zástavbě	0,80
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
17 500 000	808	21 658,42	0,64	13 861,39

Minimální jednotková porovnávací cena	8 000,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	11 237,75 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	13 861,39 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	956	341	11 000,00		3 751 000
zahrada	957	564	11 000,00		6 204 000
Celková výměra pozemků		905	Hodnota pozemků celkem		9 955 000

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům čp. 200

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název		Užitná plocha
1.NP	$155,68 * 0,8 =$	124,54 m ²
podkroví	$115,08 * 0,7 =$	80,56 m ²
		205,10 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	$13,7 * 8,4 + 7,0 * 5,8 =$	155,68	3,00 m
podkroví	$13,7 * 8,4 =$	115,08	2,80 m
		270,76 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(13,7 * 8,4) * (3,0) + (7,0 * 5,8) * (2,80) =$	458,92
Z	podkroví + zastřešení	$13,70 * 8,40 * (0,80 + 2,50 * 0,5) + 7,00 * 5,8 - 1,50 * 0,5 =$	275,76
Obestavěný prostor - celkem:			734,68 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové, kamenné s izolací
2. Zdivo	zděné
3. Stropy	keramické
4. Střecha	krov dřevěný, sedlová střecha
5. Krytina	taška
6. Klempířské konstrukce	poplastované
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	zateplení s probarvenou omítkou
9. Vnější obklady	keramický obklad
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	železobetonové, keramická dlažba
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené
13. Okna	plastová
14. Podlahy obytných místností	PVC, ker dlažba, plovoucí
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba, PVC
16. Vytápění	ústřední topení, plynový kotel
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	plastové trubky
20. Zdroj teplé vody	plynový kotel
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka se spotřebiči

24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	venkovní úpravy

Jednotková cena	9 000 Kč/m ³
Množství	734,68 m ³
Reprodukční cena	6 612 120 Kč

Konstrukce	Obj. podíl.	Standardní cena	Upravená cena	Upravený obj.
	[%]	[Kč]	[Kč]	podíl [%]
1. Základy	8,20	542 194	542 194	8,29
2. Zdivo	21,20	1 401 769	1 401 769	21,44
3. Stropy	7,90	522 357	522 357	7,99
4. Střecha	7,30	482 685	482 685	7,38
5. Krytina	3,40	224 812	224 812	3,44
6. Klempířské konstrukce	0,90	59 509	59 509	0,91
7. Vnitřní omítky	5,80	383 503	383 503	5,86
8. Fasádní omítky	2,80	185 139	185 139	2,83
9. Vnější obklady	0,50	33 061	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	152 079	152 079	2,33
11. Schody	1,00	66 121	66 121	1,01
12. Dveře	3,20	211 588	211 588	3,24
13. Okna	5,20	343 830	343 830	5,26
14. Podlahy obytných místností	2,20	145 467	145 467	2,22
15. Podlahy ostatních místností	1,00	66 121	66 121	1,01
16. Vytápění	5,20	343 830	343 830	5,26
17. Elektroinstalace	4,30	284 321	284 321	4,35
18. Bleskosvod	0,60	39 673	0	0,00
19. Rozvod vody	3,20	211 588	211 588	3,24
20. Zdroj teplé vody	1,90	125 630	125 630	1,92
21. Instalace plynu	0,50	33 061	33 061	0,51
22. Kanalizace	3,10	204 976	204 976	3,13
23. Vybavení kuchyně	0,50	33 061	33 061	0,51
24. Vnitřní vybavení	4,10	271 097	271 097	4,15
25. Záchod	0,30	19 836	19 836	0,30
26. Ostatní	3,40	224 812	224 812	3,44
Upravená reprodukční cena			6 539 387 Kč	
Množství			734,68 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		8 901 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	156
Užitná plocha (UP)	[m ²]	205
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	734,68
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	8 901
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	8 901
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 539 387
Stáří	roků	89
Další životnost	roků	51
Opotřebení	%	32,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	4 446 783

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům čp. 200

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	205,10 m ²
Obestavěný prostor:	734,68 m ³
Zastavěná plocha:	155,68 m ²
Výměra pozemku:	905,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej rodinného domu 209 m2, pozemek 663 m2			
Lokalita:	Dolní louky 259/8, Kníničky, Brno-Kníničky			
Popis:	Samostatný rodinný dům 7+kk, v okrese Brno-venkov, městské části Kníničky. Zastavěná plocha RD cca 113 m2, celková užitná plocha 209 m2 (včetně plochy garáže, terasy), celková plocha pozemku 663 m2. Dispozice 7+kk se rozkládá mezi 1.NP a podkrovím. V 1.NP se nachází obývací pokoj s kuchyňským koutem, pracovna, koupelna s vanou a WC. V podkroví je dalších pět pokojů, koupelna se sprchou, WC a prostorná komora. V přízemí se také nachází dvougaráž (33 m2) s možností parkování na oploceném pozemku před garáží. Na zahradě zapuštěný laminátový bazén o výšce 1,6 m (cca 20 kubíků) a vydlážděná terasa. Dům je částečně podsklepen (20 m2) se saunou a komorou. Vybavení domu - KL se zabudovanými spotřebiči, vestavěné skříně. Dům byl postavený v roce 2006, za využití zdiva z kvalitního materiálu Porotherm Si, které má špičkové tepelně-izolační vlastnosti, vynikající vysokou pevnost a trvanlivost, s velkým důrazem na úsporu tepla. V celém domě jsou plastová okna. Vytápění a ohřev vody zajišťuje plynový kotel V-10418/2024-702			
Pozemek:	663,00 m ²			
Obestavěný prostor:	520,00 m ³			
Užitná plocha:	209,00 m ²			
Zastavěná plocha:	113,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - prodej 7/2024			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnávací RD s garáží			0,95	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
15 490 000	209,00	74 115	0,95	70 409



Zdroj: katastr
V-10418/2024-702

Název: Prodej rodinného domu 182 m2, pozemek 236 m2**Lokalita:** Myslivní 698/39, Kohoutovice, Brno-Kohoutovice**Popis:** Řadový rodinný dům s garáží a zahradou v jedné z nejvyhledávanějších městských rezidenčních lokalit. Zastavěná plocha: 89 m2 Pozemek celkem: 236 m2 Užitná plocha RD: 182 m2 Plocha zahrady: 118 m2 Dům je pro lepší využití členitého prostoru uvnitř rozdělen na mezipatra. Dispozice: 1.NP tvoří garáž, předstíh mezipatro tvoří obývací pokoj s terasou směrem do zahrady 2. NP tvoří prostorná kuchyně s jídelnou a terasou orientovanou do ulice, na stejném patře je pak i samostatné wc. po schodech pak můžeme vyjít na zastřešenou část - terasu s možným posezením a orientací, výhledem do zahrady a hlavně přímo do lesa. Mezipatro pod garáží tvoří prostorný pokoj orientovaný směrem do zahrady a prostorná, moderní koupelna s WC. 1.PP tvoří prádelna / technická místnost a prostorná šatna / případně posilovna, pracovna ap. Po schodech pak sejdem do nejspodnější části domu, kterou tvoří samostatný pokoj, koupelna s WC a pokoj s výstupem na zahradu. Dům je napojený na veškeré inženýrské sítě: elektřina 230/400 V, veřejný vodovod, plyn, kanalizace Vytápění ústřední plynové, plynový kotel Thermona. V-13179/2024-702**Pozemek:** 236,00 m²**Užitná plocha:** 182,00 m²**Zastavěná plocha:** 89,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - prodej 8/2024	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - srovnávací RD horší tech. stav	1,05
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnávací RD s garáží	0,95

Zdroj: katastr
V-13179/2024-702

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m ²]
12 990 000	182,00	71 374	1,00	71 374

Název:	Prodej rodinného domu 120 m², pozemek 127 m²				
Lokalita:	Myslivečkova 219/4, Kohoutovice				
Popis:	Rodinný dům má dispozici 4+1, velikost 120 m ² , je patrový a ve velmi dobrém stavu. Patří k němu terasa o velikosti 20 m ² a pozemek o rozloze 127 m ² . Za domem najdete dvorek a dvě dílny se zavedenou elektřinou (po 6,5 m ²). Pokud je nevyužijete a uvítáte místo nich spíš malou zahrádku, můžete si toto místo libovolně přetvořit k obrazu svému. K dispozici je také vlastní studna, která dům zásobuje užitkovou vodou. V-414/2024-702				
Pozemek:	127,00 m ²				
Užitná plocha:	120,00 m ²				
Zastavěná plocha:	81,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - prodej 1/2024			1,00		
K2 Velikosti objektu - srovnávací RD menší plocha			0,95		
K3 Poloha			1,00		
K4 Provedení a vybavení			1,00		
K5 Celkový stav			1,00		
K6 Vliv pozemku - srovnávací RD menší pozemek			1,05		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]	
	[m ²]	Kč/m ²	K _C		
8 290 000	120,00	69 083	1,00	69 083	



Zdroj: katastr V-414/2024-702

Název:	Prodej rodinného domu 119 m², pozemek 665 m²				
Lokalita:	Březová 719/69, Jundrov, 63700 Brno				
Popis:	Dům se nachází v poslední a klidné ulici Březová na kterou navazují dále už jen rozlehlé lesy. Jedná se o rodinný dům s vedlejší stavbou, zahradou a garáží na pozemku o společné a celkové výměře 665 m ² . Dům je cihlový, částečně podsklepený a je v původním stavu. Do domu se dostaneme přes předzahrádku, kde stojí garáž s pochozí střechou, která sloužila jako terasa. Uvnitř domu se nachází vstupní chodba, ze které je schodiště do patra a sklepa. Z této chodby, která je průchozí na dvorek za domem, se napravo vstupuje do koupelny, kuchyně a dále obývacího pokoje. V koupelně je umístěna vana, wc a karma, která slouží v domě pro ohřev teplé vody. V patře nalezneme dvě místnosti a půdní prostor. Dům je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci a plyn. Elektroinstalace v domě je v mědi. Sklep je rozdělen na sklad a kotelnu, kde je umístěn plynový kotel, který zajišťuje vytápění domu. Na dvorku stojí samostatná stavba, kterou majitel využíval jako dílnu a technickou místnost. . V-1/2024-702				
Pozemek:	665,00 m ²				
Užitná plocha:	119,00 m ²				
Zastavěná plocha:	68,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - prodej 1/2024			1,00		
K2 Velikosti objektu - srovnávací RD menší plocha			0,95		
K3 Poloha			1,00		
K4 Provedení a vybavení			1,00		
K5 Celkový stav - srovnávací RD horší tech. stav			1,10		
K6 Vliv pozemku			1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]	
	[m ²]	Kč/m ²	K _C		
8 000 000	119,00	67 227	1,05	70 588	



Zdroj: katastr V-1/2024-702

Minimální jednotková porovnávací cena	69 083 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	70 364 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	71 374 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	70 364 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	205,10 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	14 431 656 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	14 431 656 Kč
Věcná hodnota	14 552 983 Kč
z toho hodnota pozemku	9 955 000 Kč

Obvyklá cena	14 400 000 Kč
slovy: Čtrnáct milionů čtyři sta tisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována cena obvyklá takto: „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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním“. Pro stanovení obvyklé ceny (resp. mnohdy připodobňovanému pojmu tržní hodnoty), nemovitosti neexistuje žádný závazný předpis. Hodnota nemovitosti bude stanovena na základě dostupných metod, které jsou reálně použitelné v ekonomických podmínkách v ČR ke dni ocenění a nejlépe vystihují hodnotu (potažmo cenu) nemovitého majetku. Pro určení hodnoty (ceny) nemovitosti se zpravidla používají dále uvedené dílčí metody ocenění a analýzou jejich výsledků je pak obvykle stanoven návrh výsledné hodnoty nemovitosti.

Vzhledem ke zjištěným skutečnostem (technickému stavu domu, realitě trhu, umístění v lokalitě i porovnávací hodnotě) stanovuji cenu obvyklou současnou ve výši 14 400 000 Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení.

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze, databáze systému VALUO cenová data z katastru nemovitostí a data z realitních kanceláří

B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze

C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy

D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Určení ceny obvyklé nemovitostí pozemku p.č. 956 součástí je rodinný dům čp. 200 a p.č. 957 - LV 1444 v obci Brno.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na **14 400 000 Kč**.

Obvyklá cena

14 400 000 Kč

slovy: Čtrnáct milionů čtyři sta tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Správné použití z KN, správné výměry vlastního zaměření a výpočet započitatelné plochy dle ČBA, výběr vhodných vzorků realizovaných obchodů a jejich správné vyhodnocení.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV 1444	3
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	3
Mapa oblasti	2

Konzultant a důvod jeho příbrání

Konzultant nebyl příbrán.

Znalecký posudek je podáván ve smyslu § 127a občanského soudního řádu, jako by se jednalo o posudek vyžádaný soudem. Znalecký ústav bere na vědomí povinnost oznámit skutečnost, pro které by byl jako znalec vyloučen, nebo které by mu bránily být činný jako znalecký ústav. Zástupce znaleckého ústavu prohlašuje, že si je vědom následků vědomě pravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

Doložka znalce dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu: „Jako znalec jsem si vědom následků nepravdivého znaleckého posudku.”

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ostravě ze dne 21.11.2019 č.j.Spr. 381/2018 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 142 / 2024.

Ve Vsetíně 22.11.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Cvejn
Hlásenka 1673
755 01 Vsetín

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.11.1.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 142 / 2024

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV 1444	3
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	3
Mapa oblasti	2

Výpis z katastru nemovitostí pro LV 1444

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.08.2023 08:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 608505 Bosonohy

List vlastnictví: 1444

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Nemeczová Radka, Pražská 200/116, Bosonohy, 64200 Brno	725412/3954	

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela 956	341	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Bosonohy, č.p. 200, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 956				
957	564	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 Zástavní právo smluvní

ve výši 3.220.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 6.440.000,- Kč vzniklé do 31.12.2055, budoucí pohledávky do výše 3.220.000,- Kč vzniklé do 31.12.2055

Oprávnění pro

Inkasní evropská společnost s.r.o., Kubelíkova 1224/42,
Žižkov, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 29195152

Povinnost k

Parcela: 956, Parcela: 957

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 202102010 ze dne 31.03.2021.
Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 30.04.2021; uloženo na prac. Brno-město

V-7442/2021-702

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 08.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2022 08:03:14. Zápis proveden dne 10.05.2022.

V-7755/2022-702

Pořadí k 01.04.2021 08:00

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 202102010 ze dne 31.03.2021.
Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 30.04.2021; uloženo na prac. Brno-město

V-7442/2021-702

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 202102010 ze dne 31.03.2021.
Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 30.04.2021; uloženo na prac. Brno-město

V-7442/2021-702

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 202102010 ze dne 31.03.2021.

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.08.2023 08:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
Kat.území: 608505 Bosonohy List vlastnictví: 1444
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 30.04.2021; uloženo na prac. Brno-město

V-7442/2021-702

o **Zákaz zcizení a zatížení**

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele, po dobu trvání zástavních práv - dle čl. IV. odst. 4. smlouvy

Oprávnění pro

Inkasní evropská společnost s.r.o., Kubelíkova 1224/42,
Žižkov, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 29195152

Povinnost k

Parcela: 956, Parcela: 957

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 202102010 ze dne 31.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 30.04.2021; uloženo na prac. Brno-město

V-7442/2021-702

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 08.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2022 08:03:14. Zápis proveden dne 10.05.2022.

V-7755/2022-702

Pořadí k 01.04.2021 08:00

D **Poznámky a další obdobné údaje**

Typ vztahu

o **Nařízení předběžného opatření**

Povinnost k

Parcela: 956, Parcela: 957

Listina Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření 38 C-228/2022 -11 Městský soud v Brně ze dne 28.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2022 11:11:44. Zápis proveden dne 15.12.2022.

Z-16184/2022-702

Listina Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření 13 Co-76/2023 -31 Krajský soud v Brně ze dne 03.05.2023. Právní moc ke dni 09.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2023 13:50:13. Zápis proveden dne 30.05.2023.

Z-5631/2023-702

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E **Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

Listina

o **Darovací smlouva V12 3538/1999** ze dne 16.3.1999. Právní účinky vkladu ke dni 21.4.1999.

POLVZ:414/1999

Z-4100414/1999-702

Pro: Nemečzová Radka, Pražská 200/116, Bosonohy, 64200 Brno

RČ/IČO: 725412/3954

F **Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám**

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
---------	------	-------------

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.08.2023 08:15:02

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**
Kat.území: **608505 Bosonohy** List vlastnictví: **1444**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

957	20810	564
------------	--------------	------------

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-město, kód: 702.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 11.08.2023 08:32:37

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit 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/>.

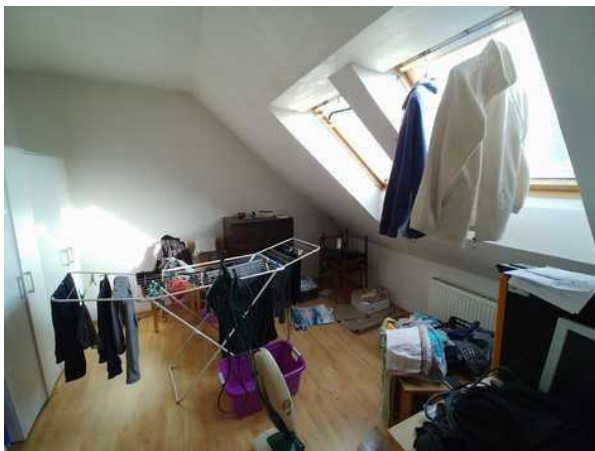
Kopie katastrální mapy ze dne 22.11.2024



Pozemky na LV 1444 v k.ú. č. 608505

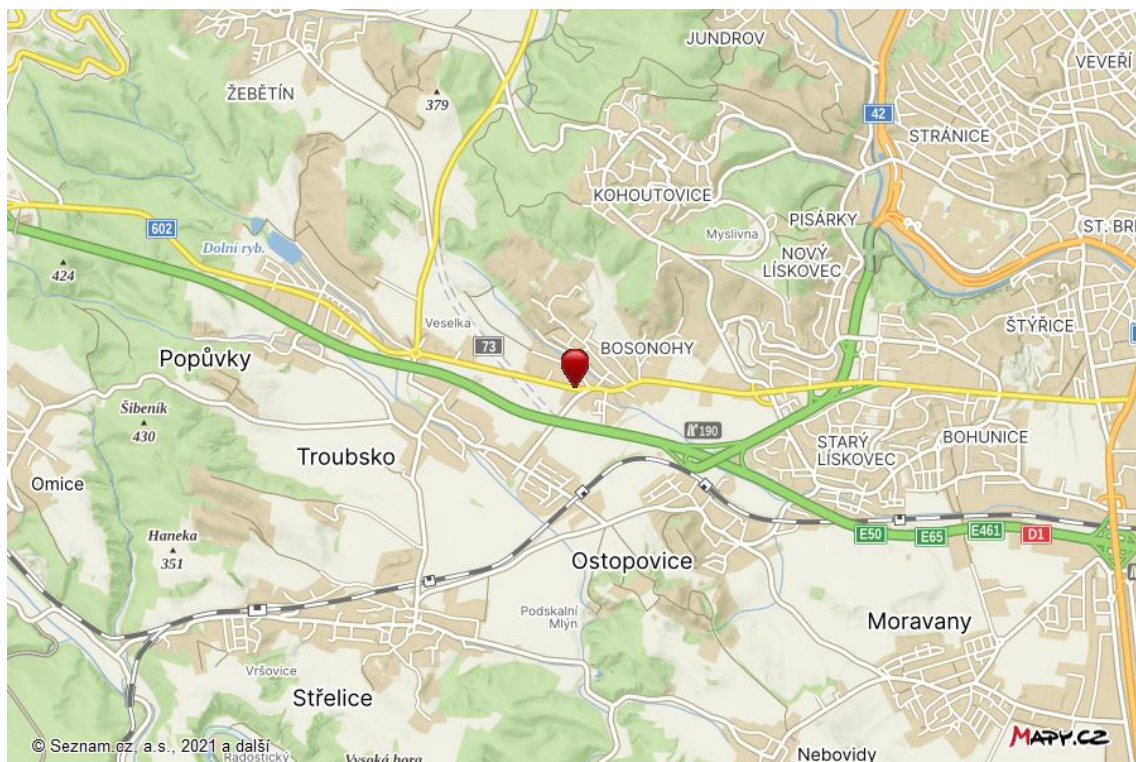
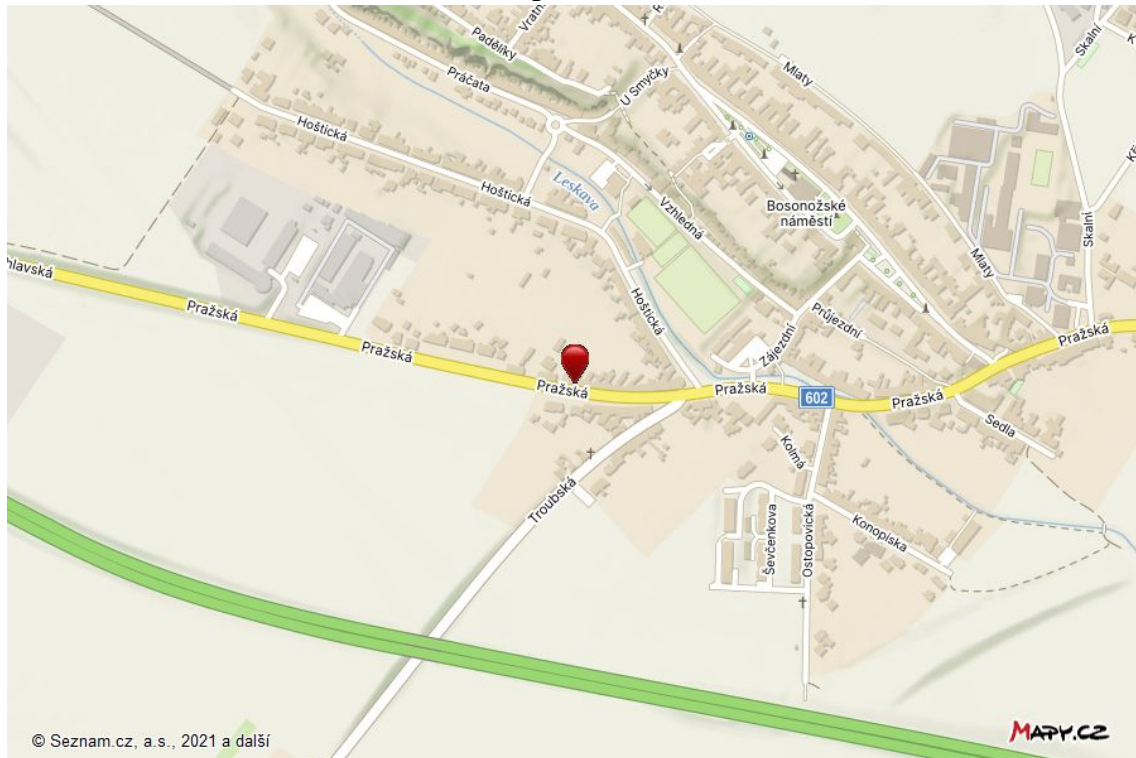
Fotodokumentace







Mapa oblasti



Mapa oblasti

