

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 16667-1309/2022

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Brno-město Mgr. Jan Krejsta, soudní exekutor Pražákova 1024/66a, 639 00 Brno
Číslo jednací:	159 EX 00704/14-611
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Horní Palava č.p. 507/36, Blansko, okres Blansko
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	01.06.2022
Zpracováno ke dni:	01.06.2022
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 19.06.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 507/36 a pozemku parc. č. st. 545, 826/6 v obci Blansko, okres Blansko, katastrální území Blansko.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního 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

informace zjištěné při obhlídce, výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace realitních kanceláří, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 507/36
Adresa předmětu ocenění:	Horní Palava č.p. 507/36, Blansko, okres Blansko
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Blansko
Obec:	Blansko
Ulice:	Horní Palava
Katastrální území:	Blansko

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti nebyla provedena. Byla provedena pouze obhlídka nemovitosti ve dnech 01.06.2022 a 8.6.2022. Objekt nebyl zpřístupněn v termínu prohlídky, ani ve stanoveném termínu náhradní prohlídky.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

SJM Smejkal Zdeněk a Smejkalová Jana

Smejkal Zdeněk, Horní Palava 507/36, 67801 Blansko

Smejkalová Jana, V Újezdech 596/14, Medlánky, 62100 Brno

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 507/36 a pozemek parc. č. st. 545, 826/6 v obci Blansko, okres Blansko, katastrální území Blansko.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace pravděpodobně odpovídá skutečnému stavu. Vnitřní prostory nebylo možné prohlédnout a skutečný stav tak není možné oproti stavební dokumentaci ověřit. Zastavěná plocha odpovídá zákresu v KN.

Dle emailu zaslaného sdělení pana Zdeňka Smejkal je část oceňované nemovitosti pronajímána. Nájemní smlouva ale nebyla ani na základě výzvy vlastníkem poskytnuta. Existenci nájemní smlouvy tak není možné ověřit. Dle zjištění při obhlídce však stav nemovitosti pronájem ani neumožňuje a existenci nájemního vztahu tak považujeme za nepravděpodobnou.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Prohlídka rodinného domu nebyla provedena. Byla provedena pouze obhlídka nemovitosti ve dnech 01.06.2022 a 8.6.2022. Objekt nebyl ze strany vlastníků nemovitosti zpřístupněn v termínu prohlídky, ani ve stanoveném termínu náhradní prohlídky. Výměry jsou stanoveny odhadem ze zastavěné plochy, popis pak vychází částečně z provedené obhlídky a ze zkušeností zpracovatele.

Dále uvedené výměry ani popis nemusí odpovídat skutečnosti.

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Základy jsou kamenné, objekt je cihlové konstrukce. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, z části pultová, krytinu tvoří starší pálená taška a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové, z části chybí. Zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem v letech 1880 – 1900.

Vady rodinného domu:

rozvody: zastaralý prvek
vybavení: zastaralý prvek
podlahy: zastaralý prvek
okna: zastaralý prvek
střecha: zastaralý prvek
zdívo: zastaralý prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Dispozice rodinného domu je pravděpodobně 2+0.

1PP	
Příslušenství	Sklep
1NP	
Ostatní prostory	Chodba
Pokoj	Pokoj
Pokoj	Pokoj
Ostatní prostory	Místnost
Odhadovaná podlahová plocha	63,00 m ²
Odhadovaná podlahová plocha vč. příslušenství	73,00 m ²

Vnitřní omítky jsou vápenné, případně chybí. Okna jsou špaletová, bez příslušenství. Obytné místnosti jsou orientované na sever. Kuchyňské vybavení se v domě zřejmě nenachází. Koupelna ani toaleta se v domě zřejmě nenachází. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací technika chybí či je poškozena.

Podlahové krytiny v místnostech: keramická dlažba, prkenná podlaha

Další vybavení rodinného domu tvoří chybí.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Přívod vody není proveden. Svod splašků není řešen. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je řešeno lokálně kamny, topná tělesa chybí, ohřev vody není řešen.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 663 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků, část oplocení v přední části je zhotovena svépomocí z dřevních materiálů. Trvalé porosty - náletové dřeviny, hospodářsky nevýznamné. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby – dřevěné kolny v dezolátním stavu, prorostlé vegetací.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven ve východní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis rodinného domu

Typ rodinného domu	samostatný objekt
Počet nadzemních podlaží	1
Podsklepení	částečné
Dům byl postaven v roce	1880 - 1900
Rozsah rekonstrukce domu	
Základy	kamenné
Konstrukce	cihlová
Stropy	dřevěné trámové

Střecha	sedlová, pultová
Krytina střechy	pálená taška
Klempířské prvky	plechové
Vnější omítky	vápenocementové, chybí
Vnitřní omítky	vápenné, chybí
Vady domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek zdívo: zastaralý prvek

Popis vnitřních prostor

Dispozice	2+0
Typ oken	špaletová
Příslušenství oken	chybí
Orientace oken obytných místností	sever
Koupelna(y)	chybí
Toaleta(y)	chybí
Vstupní dveře	dřevěné
Typ zárubní	dřevěné
Vnitřní dveře	dřevěné plné
Osvětlovací technika	chybí

Popis místností a rozměry v m²

1PP	
Příslušenství	Sklep
1NP	
Ostatní prostory	Chodba
Pokoj	Pokoj
Pokoj	Pokoj
Ostatní prostory	Místnost
Podlahová plocha	63,00 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství	73,00 m ²

Elektřina	230V a 400V
Vodovod	bez přípojky
Svod splašek	není

Plynovod	ne
Řešení vytápění v domě	kamna
Topná tělesa	chybí
Řešení ohřevu vody v domě	chybí
Podlahy v domě	keramická dlažba, prkenná podlaha
Popis stavu	před rekonstrukcí

Tabulkový popis pozemku rodinného domu

Velikost pozemku	663 m ²
Trvalé porosty	náletové dřeviny, hospodářsky nevýznamné
Vedlejší stavby	kolny v dezolátním stavu, prorostlé vegetací
Sklon pozemku	Rovinatý
Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, plot z dřevních materiálů
Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Tabulkový popis okolí

Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
Poloha v obci	východní část obce
Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové

	vzdálenosti;
	lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku
Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Tabulkový popis ostatní	
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 01.06.2022 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. 1:

„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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se 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.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Kraj: Jihomoravský
Okres: Blansko
Obec: Blansko
Katastrální území: Blansko
Počet obyvatel: 20 306

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 1\,169,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

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.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
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: Negativní - Podílové vlastnictví	I	-0,03
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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,155$$

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: Okrajové části obce	III	-0,05
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: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,143}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,990}$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Blansko
Stáří stavby:	132 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 862,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Sklep:		=	12,00 m ²
1NP:	12,5*5	=	62,50 m ²
	3,8*3,3	=	12,54 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Sklep:	12,00 m ²	1,80 m
1NP:	62,50 m ²	3,50 m
	12,54 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

Sklep:	(12)*(1,80)	=	21,60 m ³
1NP:	(12,5*5)*(3,20)	=	200,00 m ³
	(3,8*3,3)*(2,50)	=	31,35 m ³
půda+zastřešení:	(12,5*5)*(3/2)+(3,8*3,3)*(1/2)	=	100,02 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	352,97 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	75,04 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	87,04 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,16	

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: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): žádné nebo pouze přípojka elektr. energie	I	-0,10
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	I	-0,10
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: snižující hodnotu RD - dřevěné rozpadlé kolny prorostlé náletovým porostem	I	-0,02
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 132 let:

$$s = 1 - 0,005 * 132 = \mathbf{0,340}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,158}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,862,- \text{ Kč/m}^3 * 0,158 = 610,20 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 352,97 \text{ m}^3 * 610,20 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,990 = 213\,228,47 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 213 228,47 Kč

2. Pozemek

Ocenění

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,990 = \mathbf{0,990}$

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	1 169,-	0,990		1 157,31

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	826/6	405	1 157,31	468 710,55
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 545	258	1 157,31	298 585,98
Stavební pozemky - celkem			663		767 296,53

Pozemek - zjištěná cena celkem = **767 296,53 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům	213 228,- Kč
2. Pozemek	767 297,- Kč

Výsledná cena - celkem: **980 525,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **980 530,- Kč**

slovy: Devětsetosmdesátisícpětsetřicet 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 Horní Palava č.p. 507/36, Blansko, okres Blansko

Horní Palava č.p. 507/36, Blansko, okres Blansko					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Horní Palava č.p. 507/36, Blansko, okres Blansko	63 m ²	před rekonstrukcí	663 m ²	samostatný, 2 místnosti, bez vybavení, bez soc. zázemí, bez koupelny, dřevěné kolny
1	Horní Lhota č.p. 76, Blansko, okres Blansko	150 m ²	před rekonstrukcí	406 m ²	krajní řadový, 4+1, bez vybavení, bez funkčního soc. zázemí, sklep
2	Bukovina č.p. 6, okres Blansko	120 m ²	špatný	1064 m ²	samostatný objekt, zemědělská usedlost, bez funkčního vybavení
3	Rudice č.p. 69, okres Blansko	139 m ²	před rekonstrukcí	419 m ²	samostatný, elektřina, voda, bez vybavení

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	21 993,33 Kč	1	21 993,33 Kč	0.95	0.96	1.1	0.95	1	0.95304	23 077,03 Kč
2	16 666,67 Kč	1	16 666,67 Kč	0.85	0.97	0.95	1.1	1	0.8616025	19 343,80 Kč
3	14 388,49 Kč	1	14 388,49 Kč	0.85	0.96	0.95	0.95	1	0.73644	19 537,90 Kč
Celkem průměr										20 652,90 Kč
Minimum										19 343,80 Kč
Maximum										23 077,03 Kč
Směrodatná odchylka - s										2 101,59 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										18 551,32 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										22 754,49 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita										
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha										
K3 - Koeficient úpravy: stav										
K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku										
K5 - Koeficient úpravy: jiné										
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší										

Komentář k nemovitosti č. 1: Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží ve výsledku vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – zejména horší lokalita. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ...x K6) nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – zejména horší lokalita. 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

$$20\,652,90 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 63 \text{ m}^2}$$

$$= 1\,301\,133 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1 301 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

980 530 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

1 301 000 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.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 507/36 a pozemku parc. č. st. 545, 826/6 v obci Blansko, okres Blansko, katastrální území Blansko.

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

1 301 000,- Kč

Slovy: jedenmiliontřistajednatísíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Jan Chroust, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 19.06.2022



Jan Chroust

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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 16667-1309/2022 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 545
Obec:	Blansko [581283]
Katastrální území:	Blansko [605018]
Číslo LV:	61
Výměra [m ²]:	258
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Blansko [411531] ; č. p. 507; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 545
Stavební objekt:	č. p. 507
Ulice:	Horní Palava
Adresní místa:	Horní Palava 507/36

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Smejkal Zdeněk a Smejkalová Jana	
<i>Smejkal Zdeněk, Horní Palava 507/36, 67801 Blansko</i>	
<i>Smejkalová Jana, V Újezdech 596/14, Medlánky, 62100 Brno</i>	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Smejkal Zdeněk
Změna výměr obnovou operátu

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	826/6
Obec:	Blansko [581283]
Katastrální území:	Blansko [605018]
Číslo LV:	61
Výměra [m ²]:	405
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Smejkal Zdeněk a Smejkalová Jana	
Smejkal Zdeněk, Horní Palava 507/36, 67801 Blansko	
Smejkalová Jana, V Újezdech 596/14, Medlánky, 62100 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
32911	405

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

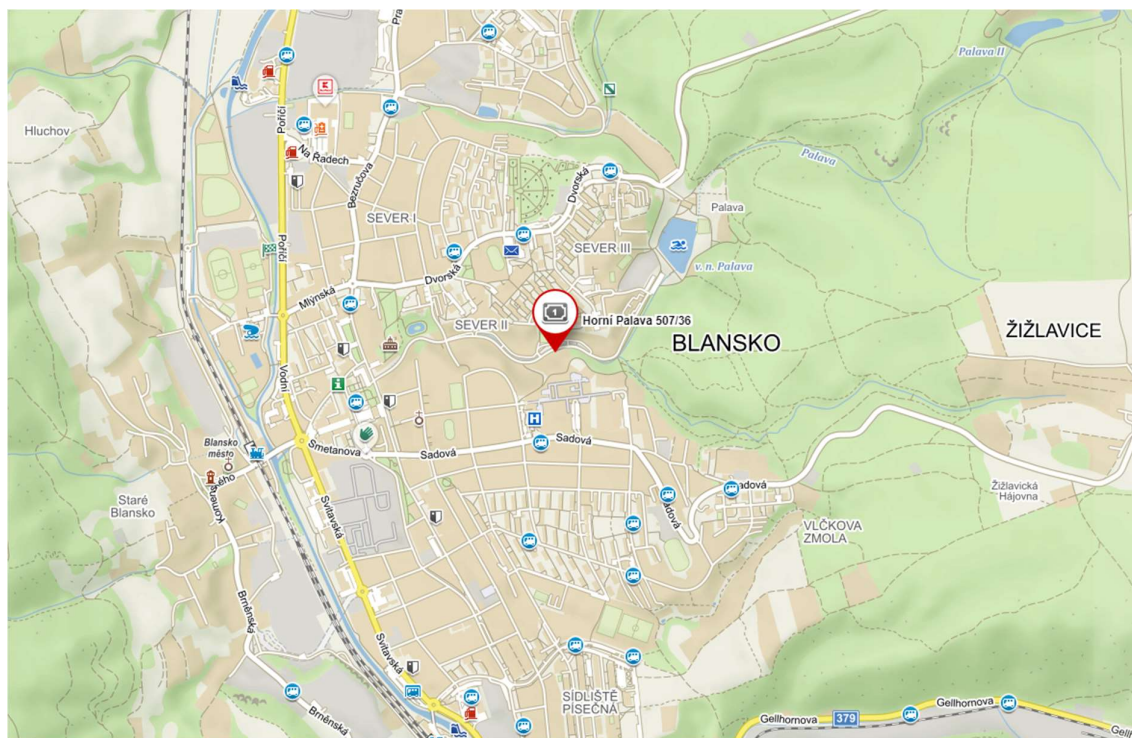
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Smejkal Zdeněk
Změna výměr obnovou operátu

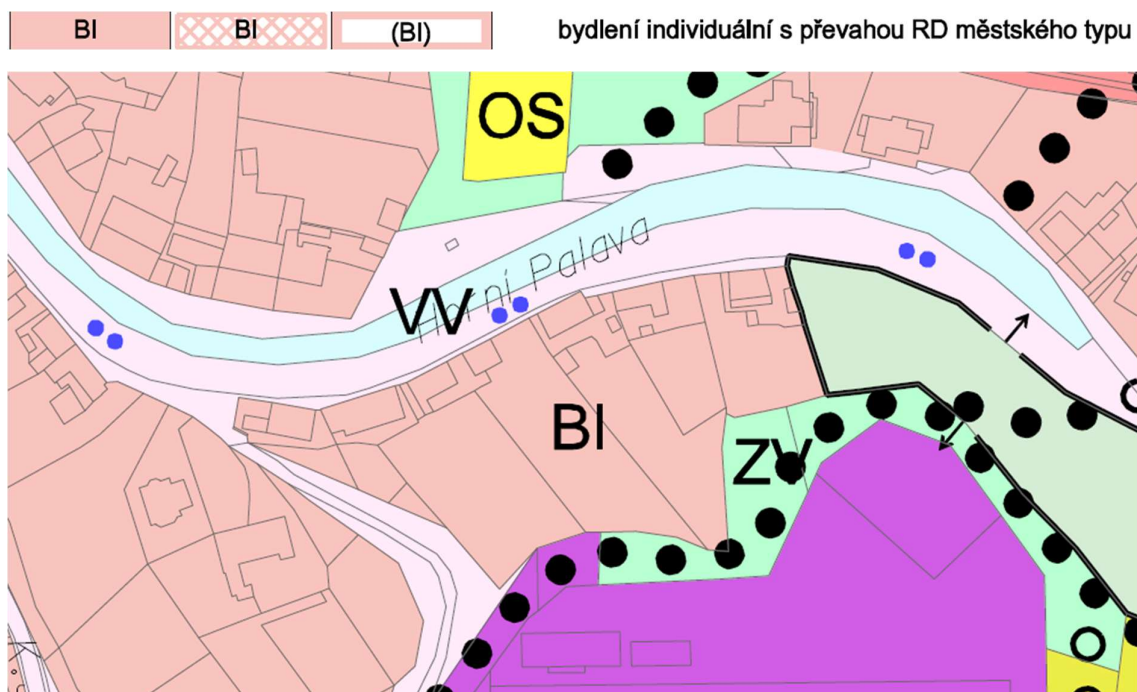
Ortofoto mapa



Mapa



Výřez z územního plánu



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

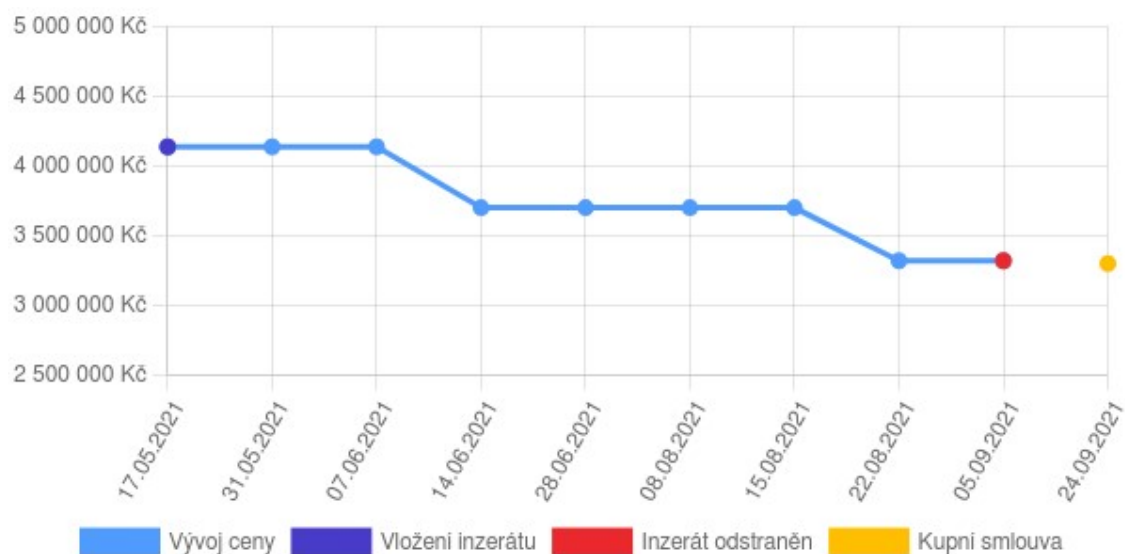


Rodinný dům, 150 m², Horní Lhota č.p. 76, Blansko, okres Blansko

Celková cena: 3 299 000 Kč

Lokalita: Horní Lhota č.p. 76, Blansko, okres Blansko

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	Horní Lhota č.p. 76, Blansko, okres Blansko	Cena dle KS	3 299 000 Kč
Číslo řízení	V-4258/2021-701	Datum podpisu KS	24.09.2021
Poznámka k ceně	3 319 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	406 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Patrový	Elektrina	230V
Podlaží bytu	2	Zastavěná plocha	308 m ²
Užitná plocha	160 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží domu	2	Plyn	Plynovod
Podlahová plocha	150 m ²		

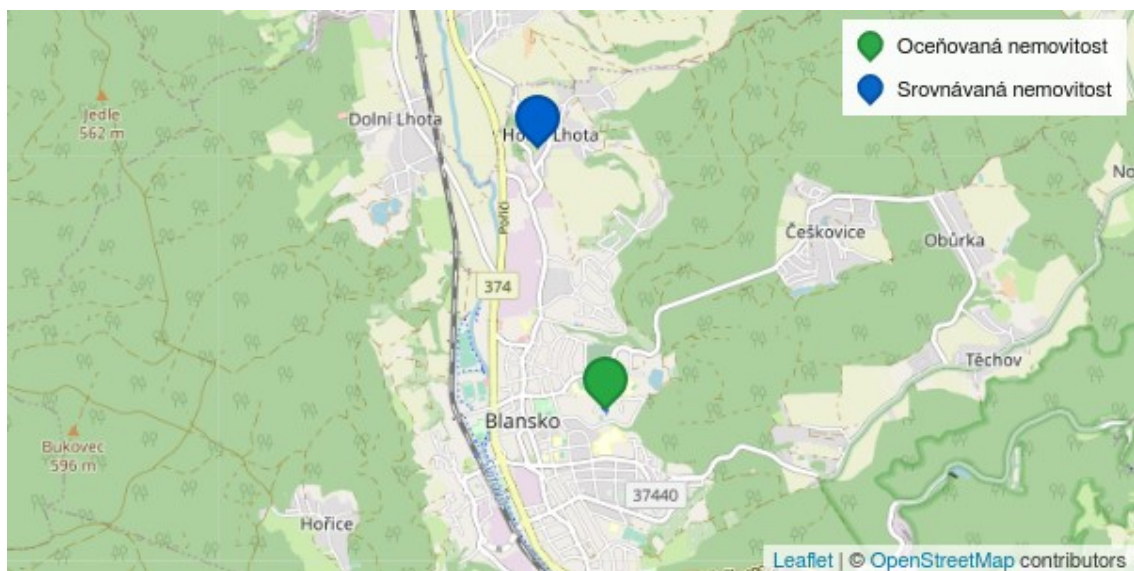
Rádi byste bydleli v klidné části obce, ale zároveň měli na dosah všechny „vymoženosti“ města? Pak je tento dům pro Vás jako stvořený. Nabízíme Vám k prodeji dvoupodlažní zděný dům v Horní Lhotě u Blanska č.p. 76 s dispozicí 4+1 a užitnou plochou 234 m². K domu náleží také menší zahrada. Celková plocha pozemku činí 406 m². Dům je podsklepený a v minulém roce prošel částečnou rekonstrukcí – nové podlahy, plastová okna, křbová vložka, rozvody vody atd. Budoucím majitelům se tedy nabízí možnost dům dále zrekonstruovat podle svých představ. Je zde možnost také přistavět část domu a zvětšit si tak jeho dispozici. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě (elektrina, voda z obecního řádu, plyn, kanalizace). Parkování je možné přímo u domu. Veškerá občanská vybavenost se nachází ve městě Blansku, které je vzdáleno méně než 1 km. Zde naleznete kromě obchodů, nemocnice, škol a školek rovněž bohaté zázemí pro sportovní a kulturní vyžití a rovněž vyhledávanou rekreační oblast Palava s čistou vodou a písčnou pláží. V blízkosti se také nachází barokní zámek Rájec nad Svitavou. V případě více vážných zájemců majitel upřednostní toho s nejlepší nabídkou. Splňte si svůj sen o Vašem novém bydlení

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

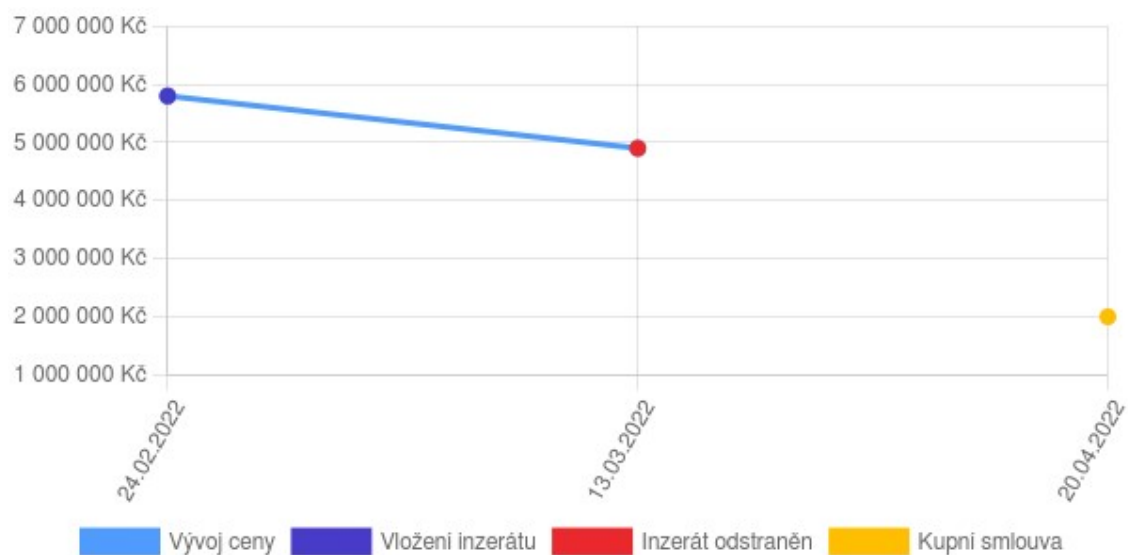


Rodinný dům, 120 m², Bukovina č.p. 6, okres Blansko

Celková cena: 2 000 000 Kč

Lokalita: Bukovina č.p. 6, okres Blansko

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

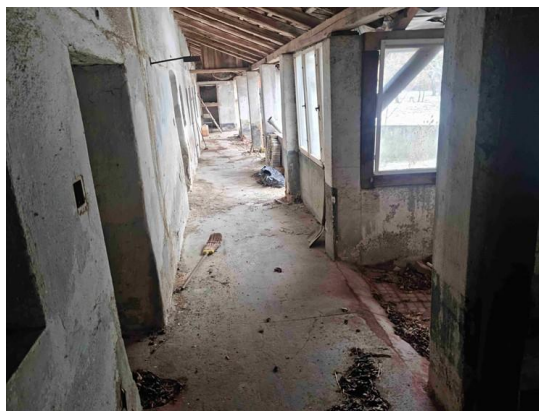


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

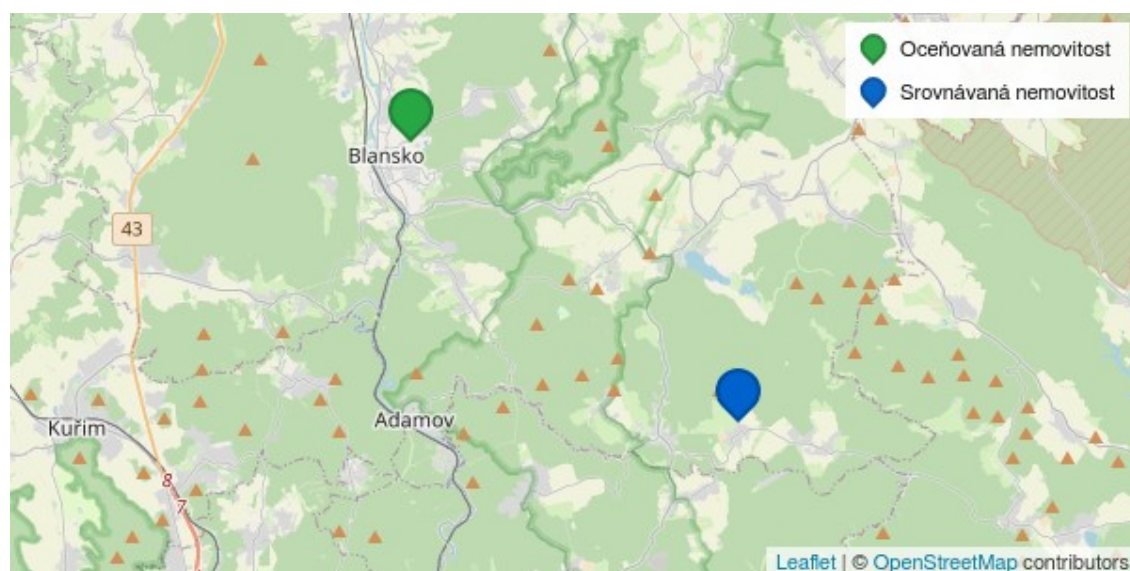
Lokalita	Bukovina č.p. 6, okres Blansko	Cena dle KS	2 000 000 Kč
Číslo řízení	V-1498/2022-701	Datum podpisu KS	20.04.2022
Poznámka k ceně	4 900 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	1064 m ²	Stav	Špatný
Typ objektu	Přízemní	Užitná plocha	120 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Plyn	Plynovod
Podlahová plocha	120 m ²		

Prodám zemědělskou usedlost v obci Bukovina. Objekt je vhodný spíše k demolici popřípadě kompletní rekonstrukci.

4. Fotodokumentace

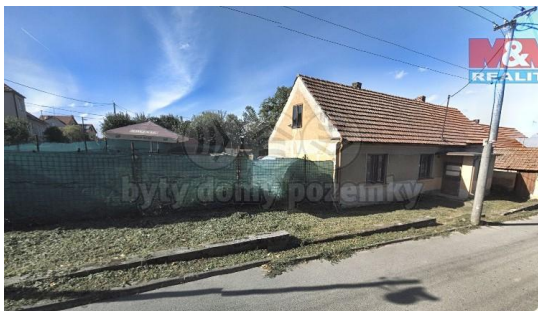


5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

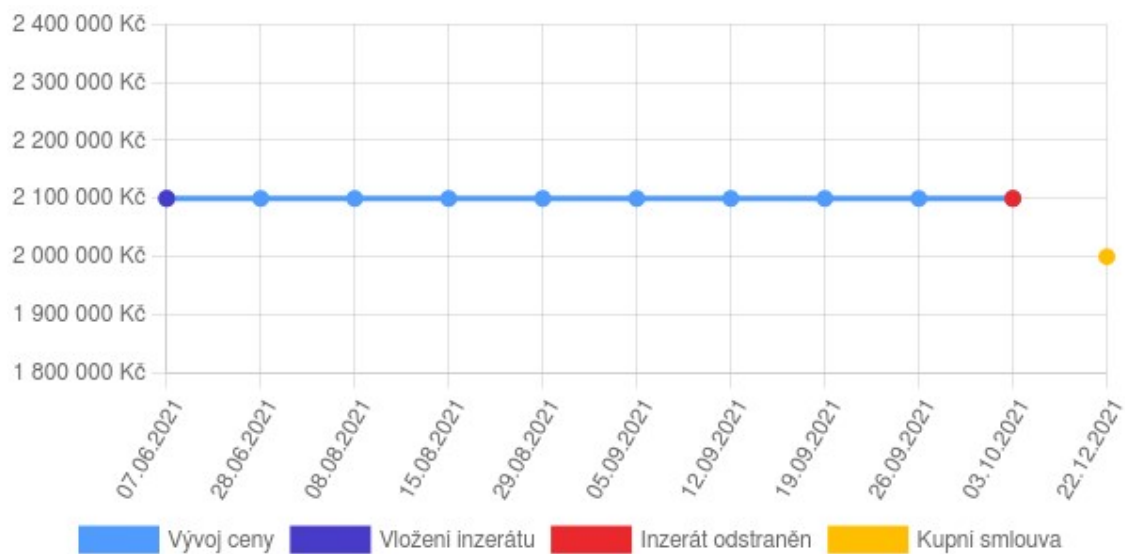


Rodinný dům, 139 m², Rudice č.p. 69, okres Blansko

Celková cena: 2 000 000 Kč

Lokalita: Rudice č.p. 69, okres Blansko

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	Rudice č.p. 69, okres Blansko	Cena dle KS	2 000 000 Kč
Číslo řízení	V-5591/2021-701	Datum podpisu KS	22.12.2021
Poznámka k ceně	2 100 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	419 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Prizemní	Elektřina	230V
Podlaží bytu	1	Zastavěná plocha	149 m ²
Podlahová plocha	139 m ²	Užitná plocha	139 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Počet nadzemních podlaží domu	1

Nabízíme prodej rodinného domu v obci Rudice - okres Blansko. Na pozemku se nachází rodinný dům, který je určen k demolici. Pozemek je situovaný na okraji obce a v blízkosti se nachází inženýrské sítě (elektřina a voda). K rodinnému domu náleží i zahrada. Rádi Vám pomůžeme s výběrem výhodného financování. Pro bližší informace kontaktujte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

