

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 052200/2024

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – pozemků parc.č. 193/1, 195/1, součástí pozemku parc.č. 193/1 je stavba rodinného domu č.p. 72 v obci Mackovice, okrese Znojmo, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Mackovice, obec Mackovice, okres Znojmo, zapsáno na listu vlastnictví č. 72.

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:	325/2024	

Zadavatel:	Exekutorský úřad Brno-venkov, JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor
Adresa:	Veveří 125, 616 45 Brno

Číslo jednací:	137EX 8629/23
-----------------------	---------------

OBVYKLÁ CENA

2 100 000 Kč

Počet stran: 26

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 17.7.2024

Vyhotoveno: V Brně 14.8.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 72 pro k.ú. Mackovice ze dne 18.6.2024 a to k datu místního šetření, tj. k 17.7.2024.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení.

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 17.7.2024 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, 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.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 72, k.ú. Mackovice vyhotoveno dne 18.6.2024 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Mackovice vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 17.7.2024, k datu ocenění nebyly nemovité věci znalci zpřístupněny.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 17.7.2024.
- 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).
- Usnesení o jmenování znalce 137EX 8629/23 ze dne 18.6.2024.
- 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 provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 72 ze dne 18.6.2024 pro k.ú.

Mackovice 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 zákona exekučního řízení.

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.

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

MČ – městská část

NS – nájemní smlouva

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 prodejkách 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 známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin. Získána data o srovnatelných objektech byla zpracována do tabulek ve srovnávací metodě ocenění.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Znojmo, obec Mackovice, k.ú. Mackovice
Adresa nemovité věci: Mackovice 72, 671 78 Mackovice

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění je rodinný dům situovaný v obci Mackovice, severním směrem od Obecního úřadu ve vzdálenosti cca 300 m, při místní zpevněné komunikaci. Rodinný dům je umístěn v rovinatém terénu se dvorem, na který navazuje zahrada přístupná i ze zadní strany pozemku a dále k domu náleží rovinatá zahrada umístěná po levé straně domu. Dům je řadový koncový, nepravidelného půdorysného tvaru, pravděpodobně nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím a půdou pod sedlovou střechou. V okolí oceňovaných věcí nemovitých se nachází residenční zástavba, provozní areály a v docházkové vzdálenosti Obecní úřad se zastávkou autobusu. Věci nemovité jsou tedy tvořeny rodinným domem č.p. 72 se všemi součástmi a příslušenstvím a pozemky parc.č. 193/1, 195/1.

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 dálkové vytápění

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: okrajová část - smíšená zástavba

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

183 Obec Mackovice
197 Obec Mackovice

Celkový popis nemovité věci

Popis rodinného domu č.p. 72

Jedná se o řadový koncový rodinný dům, nepravidelného půdorysného tvaru, 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 a smíšené, stropy jsou rovné, krov je dřevěný, střecha je sedlová, krytinu tvoří tašky, fasáda je vápenná v části opadaná, sokl je upraven, klempířské konstrukce jsou provedeny. Okna jsou dřevěná, dveře jsou dřevěné, vytápění se předpokládá lokální WAF, je provedeno napojení na elektřinu (elektroinstalace je 230/400 V), vodovod, kanalizaci do jímky a plyn (dle RUIÁN, *poznámka: funkčnost inženýrských sítí nebyla ověřena*). Vnitřní hygienické vybavení a ostatní vybavení se předpokládá spíše v podstandardním provedení.

Dispoziční řešení:

Vzhledem k nepřístupnosti objektu se nepodařilo zjistit přesné dispoziční řešení.

Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací je stáří původního rodinného domu více jak 100 let, v katastru nemovitostí (dle RUIÁN) je uveden rok 1960, rodinný dům je pravděpodobně bez zásadních modernizací a rekonstrukcí. Současný stavebně technický stav objektu se jeví jako zhoršený se zanedbanou běžnou údržbou (provedeno vizuální

prohlídkou).

Příslušenství

Příslušenství rodinného domu nebylo zjištěno.

Popis pozemků

Jedná se o pozemky zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 72. Pozemek parc.č. 193/1 je zastavěn rodinným domem č.p. 72 s dvorní částí a zahradou přístupnou i ze zadní strany pozemku a pozemkem parc.č. 195/1, který tvoří oplocenou zahradu po levé straně domu (při čelním pohledu). Pozemky jsou rovinaté, přístupné po místní zpevněné komunikaci s možností napojení na veškeré dostupné inženýrské sítě v obci.

Příslušenství pozemků

Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.

Součástí pozemků

Součástí pozemků jsou:

Venkovní úpravy:

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

Trvalé porosty:

Součástí pozemků jsou trvalé porosty nacházející se na zahradě.

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 Exekuce

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 72 ze dne 18.6.2024 pro k.ú. Mackovice 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: zahájení exekuce (viz. LV č. 72, příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 72, tj. na zahájení exekuce není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Na základě dostupných informací není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

4. 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

Ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc

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 rodinných domů s porovnáním jako celku (vzhledem k nepřístupnosti rodinného domu).

Výměra pozemku: 832,00 m²

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.

K jednotlivým koeficientůmKoeficient 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 oceňovaným 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 provedení 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 oceňovaným hodnotí přístup, tj. u bytů patro, výtah, bezbariérový přístup apod. V případě objektu srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedení 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..

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům	
Lokalita:	Borotice 122, okres Znojmo	
Popis:	Podrobný popis viz. příloha posudku.	
Podlaží:	1.PP/2.NP	
Dispozice:	13 místností	
Typ stavby:	cihla	
Pozemek:	2 012,00 m ²	
Užitná plocha:	182,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (05/2024)		1,00
K2 Velikosti objektu - větší velikost		1,15
K3 Poloha - obdobná poloha		1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení, předpoklad		0,90
K5 Celkový stav - lepší celkový stav, předpoklad		0,90
K6 Vliv pozemku - větší pozemek		0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě		1,00
Cena k 05/2024	Celkový koeficient K_c	Upravená cena





Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-3436/2024-713

2 600 000 Kč

0,84

2 184 000 Kč

Název:	Rodinný dům		 <p>Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-597/2024-713</p>
Lokalita:	Šanovská 300, Hrabětice, okres Znojmo		
Popis:	Podrobný popis viz. příloha posudku.		
Podlaží:	1.NP		
Dispozice:	2+1		
Typ stavby:	cihla		
Pozemek:	371,00 m ²		
Užitná plocha:	80,50 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (02/2024)		1,00	
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		0,90	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek		1,10	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě		1,00	
Cena k 02/2024	Celkový koeficient K_c	Upravená cena	
2 100 000 Kč	0,89	1 869 000 Kč	

Název:	Rodinný dům		 <p>Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-868/2024-713</p>
Lokalita:	Mackovice 125, okres Znojmo		
Popis:	Podrobný popis viz. příloha posudku.		
Podlaží:	1.NP		
Dispozice:	-		
Typ stavby:	cihla		
Pozemek:	2 535,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (02/2024)		1,00	
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost		1,00	
K3 Poloha - stejná poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení - horší vybavení, předpoklad		0,95	
K5 Celkový stav - horší celkový stav, předpoklad		0,95	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek		0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě		1,00	
Cena k 02/2024	Celkový koeficient K_c	Upravená cena	
2 790 000 Kč	0,81	2 259 900 Kč	

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 1 869 000,- až 2 256 900,- Kč, průměrnou hodnotou je 2 104 300,- 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 2 104 300,- Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	1 869 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 104 300 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 259 900 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena

2 104 300 Kč/ks**Výsledná porovnávací hodnota****2 104 300 Kč****4.3. Výsledky analýzy dat****Rekapitulace ocenění na tržních principech****1. Porovnávací hodnota**

1.1. Rodinný dům

2 104 300,- Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení**2 100 000 Kč****Silné stránky**

- lokalita vhodná k bydlení i rekreaci
- dobrá dostupnost na hlavní komunikaci a do okresního města
- dostatečné pozemkové zázemí
- zahrada přístupná i ze zadní strany

Slabé stránky

- omezenější pracovní příležitosti v místě
- stáří a zanedbaná údržba (provedeno vizuální prohlídkou)
- obec s minimální infrastrukturou

Obvyklá cena**2 100 000 Kč**

slovy: dva miliony jedno sto 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 ve zhoršeném stavebně technickém stavu s minimální běžnou údržbou (provedeno vizuální prohlídkou), s dostatečným pozemkovým zázemím vhodný k bydlení i rekreaci, zahrada je přístupná i ze zadní strany a s dobrou dostupností do okresního města. 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 tři realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi, zjištěná cena nebyla na výslovnou žádost zadavatele použita. Kontrola postupu byla provedena dle § 52 písm. a) až e).:

a) vybere zdroj dat, provedeno,

- b) sebere nebo vytvoří data, provedeno,
 - c) zpracuje data, provedeno,
 - d) provede analýzu dat a zformuluje jejich výsledky, provedeno,
 - e) interpretuje výsledky analýzy dat, provedeno,
 - f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e), provedeno,
 - g) zformuluje závěr, provedeno
- a dále byla 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 v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 72 pro k.ú. Mackovice ze dne 18.6.2024 a to k datu místního šetření, tj. k 17.7.2024.

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. 193/1, 195/1, součástí pozemku parc.č. 193/1 je stavba rodinného domu č.p. 72 v obci Mackovice, okrese Znojmo, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Mackovice, obec Mackovice, okres Znojmo, zapsáno na listu vlastnictví č. 72, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Znojmo podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 17.7.2024 po zaokrouhlení na 2.100.000,- Kč (slovy: dvamilionystotisíc korun českých).

Obvyklá cena

2 100 000 Kč

slovy: dva miliony jedno sto tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

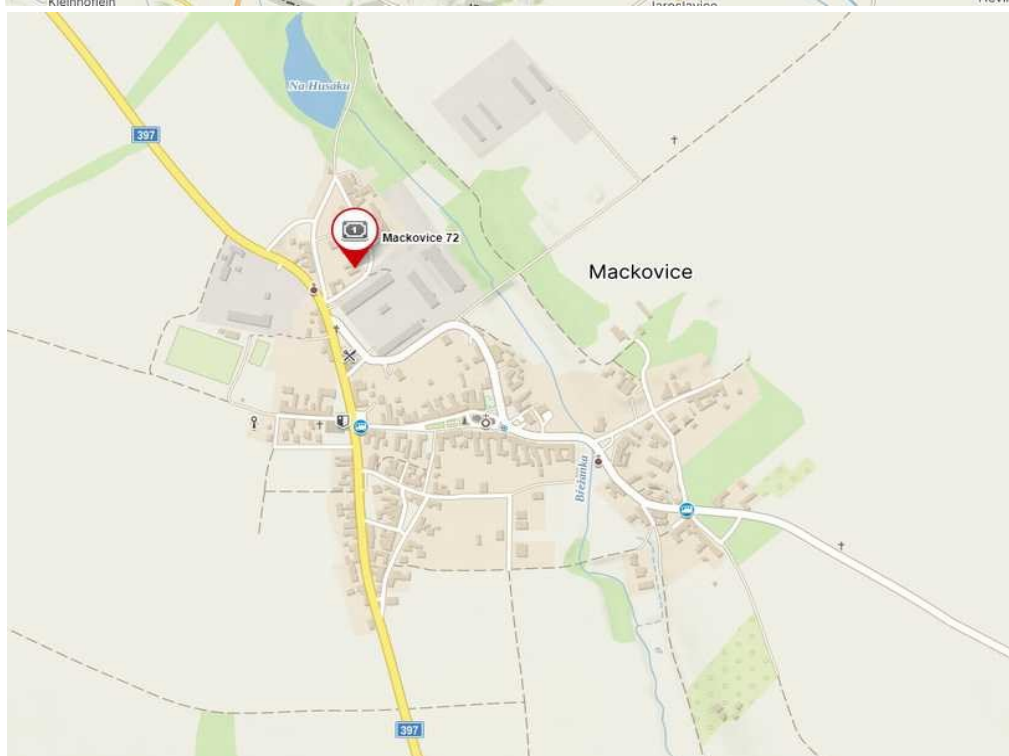
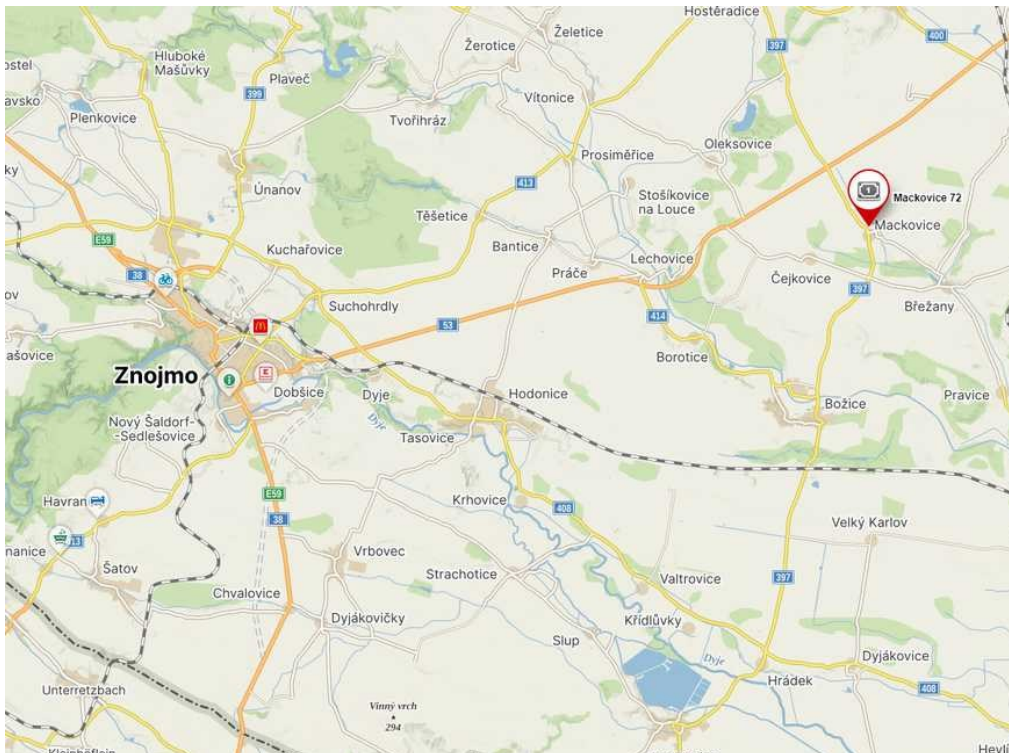
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mě nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci. Dle mého odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

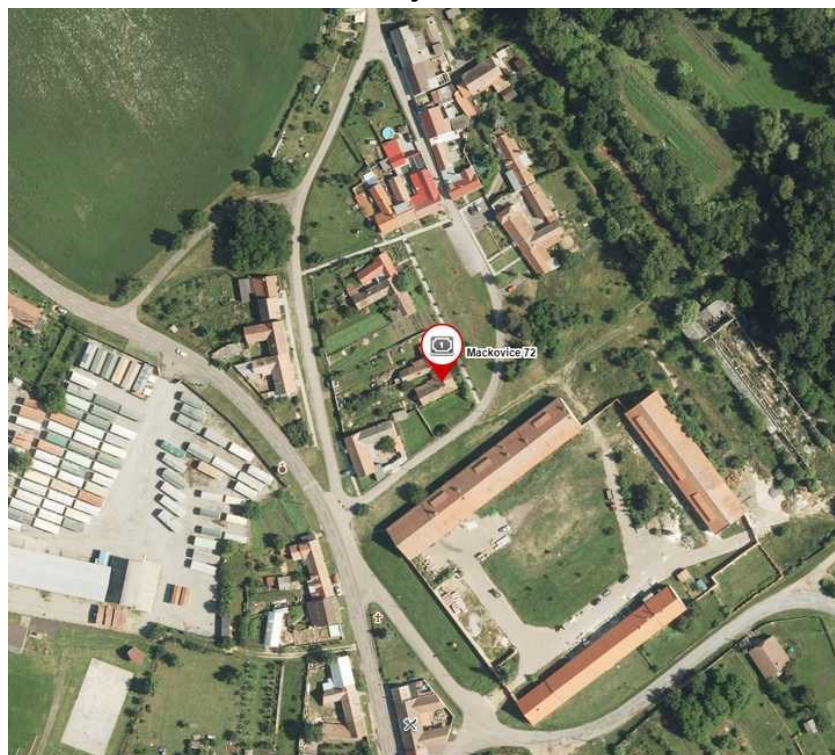
počet stran A4 v příloze:

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

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace



Uliční pohled na RD



Uliční pohled na RD



Průčelí domu



Napojení na plyn



Označení RD č.p.



Zahrada u RD parc.č. 195/1



Vstup na zahradu ze zadní strany



Zahrada za domem na parc.č. 193/1



Pohled na RD ze zahrady parc.č. 193/1

LV č. 72

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.06.2024 10:20:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 8629/23 pro Exekutorský úřad Brno-venkov
 JUDr.Petr Kocián
 soudní exekutor

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594407 Mackovice

Kat.území: 689718 Mackovice

List vlastnictví: 72

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Viceník Libor, č.p. 72, 67178 Mackovice		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
193/1	493	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Mackovice, č.p. 72, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 193/1				
195/1	339	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 - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Viceník Libor, č.p. 72, 67178 Mackovice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-8629/2023 -10 ze dne 14.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2023 16:39:38. Zápis proveden dne 16.08.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-12530/2023-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 193/1, Parcela: 195/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-8629/2023 -14 ze dne 16.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2023 16:58:00. Zápis proveden dne 18.08.2023; uloženo na prac. Znojmo

Z-5171/2023-713

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní JUDr. Jarmila Židková NZ-301/2003 ze dne 17.10.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.10.2003.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.
 strana 1

Kopie katastrální mapy



Dodejka

664 48 Moravany u Brna
 RR 12806113 5 CZ

Ing. Tomáš Chalupa
 ceny a odhady nemovitostí
 Nebovídy 191, 664 48
 IČ: 44906935, DIČ: CZ6911225552

Adresát:

DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU
VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA

Prohlášení doručujícího orgánu:
 Zásilka byla uložena dne minut.
 Protože jste si uloženou zásilku nevyzvedli, byla zásilka uložena minut.
 Jméno a příjmení doručujícího orgánu: **Hovorňáková**
 Podpis doručovatele: *[Podpis]*

Odesílatel:
 Ing. Tomáš Chalupa
 ceny a odhady nemovitostí
 Nebovídy 191, 664 48
 IČ: 44906935, DIČ: CZ6911225552

DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU
 VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA
 Č.j.: 134 EX 8629/23
 Adresát:
~~LIBOR VICENÍK~~
~~MACKOVICE 72~~

66448 Moravany u Brna

Adresát nezastižen - 1
 Oznámeno dne.....
 Úložní doba do.....
 Podpis doručovatele.....

Prohlášení doručujícího orgánu:

Protože jste si uloženou zásilku nevyzvedli ve lhůtě 10 dnů, byla vložena do vaší domovní schránky (poštovní přihrádka, dodávací schránky)

a tím dodána dne.....

ZPĚT
 Zásilka byla vrácena z důvodu označeného křížkem

nepřijato
 nevyzvednuto
 odstěhoval se
 na uvedené adrese neznámý
 adresa nedostatečná
 jiný důvod
 Jiný důvod bylo možno ověřit ANO NE

Jméno a příjmení doručujícího orgánu: *[Podpis]*
 Podpis doručovatele

8 592 746 000 854

Srovnatelné objekty

Prodej domu

182 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 122, 67178 Borotice



Detail nabídky

#1402445



Typ nemovitosti:	dům
Podlahová plocha:	182 m ²
Dispozice:	
Plocha pozemku:	2012 m ²
Celkem podlaží:	

Příslušenství:	Nic
Stav:	před rekonstrukcí
GPS:	48.855705090114, 16.247732002623
Zadáno v:	30.04.2024
Číslo vkladu:	V-3436/2024-713

Popis nemovitosti

Prodej prostorného rodinného domu v klidné a příjemné části Borotice nad Jevišovkou. Tento třípodlažní cihlový dům se pyšní celkem 13 místnostmi, nabízejícími dostatek prostoru pro velkou rodinu nebo možnost podnikání. S užitnou plochou 182 m² a obrovským pozemkem o rozloze 2012 m² nabízí tento objekt mnoho možností pro jeho využití. Nemovitost stojí na rohovém pozemku, čímž zaručuje dostatek soukromí a prostoru. Nechybí dvě garáže, ideální pro parkování nebo jako úložný prostor. Dům prošel několika úpravami - je zde nová střecha, kvalitní plastová okna a moderní vytápění pomocí plynového kotle spolu s kotlem na tuhá paliva zajišťující ekonomické a pohodlné bydlení. Tato nabídka je skvělou příležitostí pro ty, kteří hledají klidné bydlení s velkým pozemkem, ale zároveň nedaleko od občanské vybavenosti. Výjimečná nabídka jak pro rodinné bydlení, tak pro investici.

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 13.08.2024

valuo

Prodej domu

182 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 122, 67178 Borotice



Detail nabídky

#1402445

Cenová historie 25.10.2023 - 27.03.2024 (153 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	30.04.2024	od 2,6 do 2,8 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	30.04.2024 (po 33 d.)	2 600 000 Kč Číslo řízení: V-3436/2024-713	-249 000 Kč (-9%)
+ Stažení inzerátu	27.03.2024 (po 36 d.)	2 849 000 Kč	
Zlevněno	20.02.2024 (po 77 d.)	2 849 000 Kč za nemovitost; + p r o v í z e R K	-350 000 Kč (-11%)
Zlevněno	05.12.2023 (po 41 d.)	3 199 000 Kč za nemovitost; Cena za nemovitost.	-100 000 Kč (-3%)
+ Vytvoření inzerátu	25.10.2023	3 299 000 Kč za nemovitost; + p r o v í z e R K	

Úprava koeficientem

Původní cena	Výsledná úprava ceny	Upravená cena
2 600 000 Kč 14 285 Kč/m ²	-1.00 % tj. -26 000 Kč/m ²	2 574 000 Kč 14 142 Kč/m ²

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 13.08.2024

valuo

Prodej domu

80 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Šanovská 300, 67168 Hrabětice



Detail nabídky

#1347105



Typ nemovitosti:	dům	Příslušenství:	Nic
Podlahová plocha:	80 m ²	Stav:	před rekonstrukcí
Dispozice:		GPS:	48.798732778121, 16.388538068442
Plocha pozemku:	371 m ²	Zadáno v:	25.01.2024
Celkem podlaží:		Číslo vkladu:	V-597/2024-713

Popis nemovitosti

Exkluzivně nabízíme k prodeji RD kategorie 2+1 + chodba a veranda. Podlahová plocha domu je 80,5 m². Celková plocha pozemku 370 m². Vedle obytné části je stodola, která může být využita jako garáž pro 2 vozy 42,5 m² a hospodářská budova 10,5 m² určená k demolici nebo kompletní rekonstrukci. Pod touto částí se nachází sklep. Konkrétní velikosti a dispozice pokojů a ostatních prostor najdete v příloženém půdorysu. V obytné části plastová okna a dveře. Vytápění prostřednictvím podokeních plynových WAW a v obyvacím pokoji litinové krbové kamna. V ložnici velká vestavěná skříň. Původní elektřina 230 / 400 V. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N100994.

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 13.08.2024

valuo

Prodej domu

80 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Šanovská 300, 67168 Hrabětice



Detail nabídky

#1347105

Cenová historie 26.07.2023 - 11.12.2023 (138 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	25.01.2024	od 2 do 2,2 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	25.01.2024 (po 44 d.)	2 100 000 Kč Číslo řízení: V-597/2024-713	-100 000 Kč (-5%)
+ Stažení inzerátu	11.12.2023 (po 83 d.)	2 200 000 Kč	
Zlevněno	19.09.2023 (po 55 d.)	2 200 000 Kč za nemovitost; Cena včetně provize a právního servisu.	-290 000 Kč (-12%)
+ Vytvoření inzerátu	26.07.2023	2 490 000 Kč za nemovitost; Cena včetně provize a právního servisu.	

Úprava koeficientem

Původní cena	Výsledná úprava ceny	Upravená cena
2 100 000 Kč 26 250 Kč/m ²	-3.00 % tj. -63 000 Kč/m ²	2 037 000 Kč 25 463 Kč/m ²

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 13.08.2024

valuo

Prodej domu

140 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 125, 67178 Mackovice



Detail nabídky

#1384065



Typ nemovitosti:	dům	Příslušenství:	Nic
Podlahová plocha:	140 m ²	Stav:	špatný
Dispozice:		GPS:	48.881413123797, 16.310870627924
Plocha pozemku:	2535 m ²	Zadáno v:	05.02.2024
Celkem podlaží:		Číslo vkladu:	V-868/2024-713

Popis nemovitosti

Exkluzivně nabízíme rodinný dům v obci Mackovice na Znojemsku s investičním potenciálem. Dům má navíc zahradu o celkové rozloze 1966m². Dle platného územního plánu lze stávající pozemek rozdělit, či oddělit a prodat jako další stavební parcelu pro jednopodlažní rodinný dům, modulový dům, dřevostavbu a další. Stávající dům je vhodný k rekonstrukci, která je již částečně započata. Napojen je na elektřinu, vodu a kanalizaci. Stodola na pozemku je k demolicí. Pozemek je krásný, rovný, slunečný. Veškeré IS jsou na hranici. Obec Mackovice má částečnou občanskou vybavenost, je to vhodné místo pro rekreaci, a v Brně jste za pouhých 35 minut jízdy autem. Cena nemovitosti je k jednání. Srdečně Vás zveme na prohlídku

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 13.08.2024

valuo

Prodej domu

140 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 125, 67178 Mackovice



Detail nabídky

#1384065

Cenová historie 26.09.2023 - 24.11.2023 (59 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	05.02.2024	od 2,6 do 2,8 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	05.02.2024 (po 72 d.)	2 790 000 Kč Číslo řízení: V-B68/2024-713	-200 000 Kč (-7%)
+ Stažení inzerátu	24.11.2023 (po 30 d.)	2 990 000 Kč	
Zlevněno	25.10.2023 (po 29 d.)	2 990 000 Kč za nemovitost	-600 000 Kč (-17%)
+ Vytvoření inzerátu	26.09.2023	3 590 000 Kč za nemovitost	

Úprava koeficientem

Původní cena	Výsledná úprava ceny	Upravená cena
2 790 000 Kč 19 928 Kč/m ²	27.00 % tj. 753 300 Kč/m ²	3 543 300 Kč 25 309 Kč/m ²

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 13.08.2024

valuo

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění, znalečné účtuji dokladem č. faktura 84/2024.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 052200/2024.

V Brně 14.8.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.14.7.