

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 064526/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – pozemků parc.č. 25, 26, součástí pozemku parc.č. 25 je stavba rodinného domu č.p. 77 v obci Podomí, okrese Vyškov, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Podomí, obec Podomí, okres Vyškov, zapsáno na listu vlastnictví č. 205.

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:	342/2024	

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

Číslo jednací:	137EX6849/24
----------------	--------------

OBVYKLÁ CENA

3 200 000 Kč

Počet stran: 27

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 17.9.2024

Vyhotoveno: V Brně 8.10.2024

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. 205 pro k.ú. Podomí ze dne 13.8.2024 a to k datu místního šetření, tj. k 17.9.2024.

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 17.9.2024 za přítomnosti znalce a povinného pana Martina Davida.

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. 205, k.ú. Podomí vyhotoveno dne 13.8.2024 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Podomí vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 17.9.2024 za účasti povinného pana Martina Davida.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 17.9.2024.
- 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 a povinným panem Martinem Davidem.
- 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 137EX6849/24 ze dne 13.8.2024.
- 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. 205 ze dne 13.8.2024 pro k.ú.

Podomí 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 nenesе 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 Vyškov, obec Podomí, k.ú. Podomí
Adresa nemovité věci: Podomí 77, 683 04 Podomí

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění je rodinný dům situovaný v obci Podomí jižním směrem od Obecního úřadu ve vzdálenosti cca 100 m, při místní zpevněné komunikaci. Rodinný dům je umístěn v rovinatém terénu se dvorem, kde je umístěna drobná vedlejší stavba-sklad. Dům je řadový vnitřní, pravidelného půdorysného tvaru, částečně podsklepený s jedním nadzemním podlažím a rozestavěným podkrovím pod sedlovou střechou. V okolí oceňovaných věcí nemovitých se nachází residenční zástavba, nedaleko škola, školka, sportoviště a v docházkové vzdálenosti Obecní úřad. Věci nemovité jsou tedy tvořeny rodinným domem č.p. 77 se všemi součástmi a příslušenstvím a pozemky parc.č. 25, 26.

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: širší centrum - zástavba RD

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

19 Obec Podomí

Celkový popis nemovité věci

Popis rodinného domu č.p. 77:

Jedná se o řadový vnitřní rodinný dům, pravidelného půdorysného tvaru, částečně podsklepený s jedním nadzemním podlažím a rozestavěným podkrovím pod sedlovou střechou.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou zděné, stropy jsou rovné i klenuté, krov je dřevěný, střecha je sedlová, krytina je tašková, klempířské konstrukce jsou pozinkované, uliční fasáda je vápenná nedokončená, sokl je částečně upraven, vnitřní povrchy jsou vápenné, obklady jsou keramické. Okna jsou plastová, dveře jsou dřevěné, podlahy jsou prkenné a z PVC povrchem, vytápění je pomocí přímotopů (plynový kotel je odpojen), ohřev TUV je pomocí boileru, je provedeno napojení na elektroinstalaci (elektroinstalace je 230/400 V), vodovod veřejný i ze studny, plyn a kanalizaci, v kuchyni je instalován elektrický sporák, vnitřní hygienické vybavení tvoří: umyvadlo a vana, WC je splachovací, ostatní vybavení spíše podstandardního charakteru.

Dispoziční řešení a užitná plocha:

Podlaží	Popis	Výměra v m2
1.PP	sklep (darling, boiler, 12,45 m2)	0,00
1.NP	chodba se schodištěm do podkroví	8,44
	kuchyně	13,00

	obývací pokoj	12,45
	pokoj	15,85
	koupelna	3,65
	WC	1,74
	spíž	1,24
	chodba	10,09
Podkroví	pokoj	31,02
	pokoj	25,37
	chodba	31,89
		154,74

Poznámka: celková užitná plocha objektu byla zaměřena (užitné plochy jednotlivých místností) při místním šetření laserovým měřidlem, plocha sklepa vzhledem k nízké světlé výšce není do celkové užitné plochy započítána.

Užitná plocha jednotky:

Celková užitná plocha objektu činí 154,74 m².

Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací je stáří rodinného domu cca 70 let, v roce 2008 byla zahájena celková rekonstrukce včetně vestavby podkroví, která není k datu ocenění zcela dokončena včetně fasádních omítek. Stavebně technický stav je odpovídající stáří a provedeným modernizacím, údržba je zanedbanější.

Příslušenství

Příslušenství objektu nebylo zjištěno.

Popis pozemků

Jedná se o pozemky zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 205. Pozemek parc.č. 25 je zastavěn rodinným domem č.p. 77 s dvorní částí a pozemek parc.č. 26 tvoří malou zahradu za domem. Pozemky jsou rovinaté, přístupný 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:

Vedlejší stavba-sklad:

Jedná se o skladovací prostor postavený provizorní způsobem ve dvorní části rodinného domu, střecha je plochá, krytina je lepenková, fasáda je obložena plastovým obkladem, dveře jsou plastové, je provedeno provizorní napojení na elektroinstalaci. Stavebně technický stav objektu je zhoršený, údržba je zanedbaná.

Studna:

Jedná se o skruženou studnu hloubky 8,00 m s elektrickým čerpadle, stáří shodné s rodinným domem.

Venkovní úpravy:

Jedná se zejména o zpevněné plochy, oplocení, přípojky inženýrských sítí včetně všech součástí a příslušenství.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Jiná další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 205 ze dne 13.8.2024 pro k.ú. Podomí v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zástavní právo, zahájení exekuce, změna výměr obnovou operátu a změna číslování parcel (viz. LV č. 205, příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 205, tj. na zástavní právo, zahájení exekuce, změna výměr obnovou operátu a změna číslování parcel 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 přepočtené na m² užité plochy objektu a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

Užitná plocha:	154,74 m ²
Výměra pozemku:	249,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

K jednotlivým koeficientům

Koeficient redukce pramene ceny

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

Koeficient velikosti

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

Koeficient polohy

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

Koeficient stav a vybavení

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a 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 provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient přístupu /podlaží

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

Koeficient jiné

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

Úvaha zpracovatele ocenění

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům				
Lokalita:	Chvalkovice, okres Vyškov				
Popis:	Podrobný popis viz. příloha posudku.				
Podlaží:	1.PP/1.NP				
Dispozice:	3+1				
Typ stavby:	cihla				
Pozemek:	730,00 m ²				
Obestavěný prostor:	637,26 m ³				
Užitná plocha:	123,55 m ²				
Zastavěná plocha:	157,19 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (03/2023)					1,00
K2 Velikosti objektu - menší velikost					0,99
K3 Poloha - obdobná poloha					1,00
K4 Provedení a vybavení - horší provedení a vybavení					1,02
K5 Celkový stav - horší celkový stav					1,02
K6 Vliv pozemku - větší pozemek					0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě, parkování					0,99
	Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	k 03/2023	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
	2 400 000	123,55	19 425	1,00	19 425



Zdroj: vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, KN, V-2491/2023-712

Název:	Rodinný dům				
Lokalita:	Vážany nad Litavou, okres Vyškov				
Popis:	Podrobný popis viz. příloha posudku.				
Podlaží:	1.NP				
Dispozice:	4+1				
Typ stavby:	cihla				
Pozemek:	472,00 m ²				
Obestavěný prostor:	896,00 m ³				
Užitná plocha:	129,62 m ²				
Zastavěná plocha:	163,00 m ²				

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (10/2022)	1,01
K2 Velikosti objektu - menší velikost	0,99
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší vybavení, předpoklad	1,01
K5 Celkový stav - obdobný celkový stav, předpoklad	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě, parkování	1,00



Zdroj: vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, KN, V-6993/2022-712

Cena [Kč] k 10/2022	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 900 000	129,62	22 373	0,99	22 149

Název: Rodinný dům

Lokalita:	Ruprechtov, okres Vyškov
Popis:	Podrobný popis viz. příloha posudku.
Podlaží:	1.PP/1.NP
Dispozice:	3+2
Typ stavby:	cihla
Pozemek:	1 187,00 m ²
Obestavěný prostor:	946,00 m ³
Užitná plocha:	180,00 m ²
Zastavěná plocha:	169,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (03/2023)	1,00
K2 Velikosti objektu - o něco větší velikost	1,01
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné provedené a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - obdobný celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě, parkování	0,99



Zdroj: vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, KN, V-1461/2023-712

Cena [Kč] k 03/2023	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 000 000	180,00	22 222	0,95	21 111

Název: Rodinný dům

Lokalita:	Moravské Málkovice, okres Vyškov
Popis:	Podrobný popis viz. příloha posudku.
Podlaží:	2.NP
Dispozice:	3+kk
Typ stavby:	cihla
Pozemek:	1 344,00 m ²
Obestavěný prostor:	610,50 m ³
Užitná plocha:	138,60 m ²
Zastavěná plocha:	112,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (03/2023)	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost	1,00
K3 Poloha - obdobná poloha	0,98
K4 Provedení a vybavení - obdobné provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - obdobný celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě, parkování	0,99



Zdroj: vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, KN, V-2008/2023-712

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 03/2023	138,60	21 645	0,92	19 913

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 19 425,- Kč/m² až 22 149,- Kč/m² užitné plochy. 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, t. na 20 650,- Kč/m² užitné plochy.

Minimální jednotková porovnávací cena	19 425 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	20 650 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	22 149 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	20 650 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	154,74 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 195 381 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění na tržních principech****1. Porovnávací hodnota**

1.1. Rodinný dům 3 195 381,- Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení	3 200 000 Kč
--	---------------------

Silné stránky

- lokalita vhodná k bydlení
- dobrá dostupnost do okresního města

Slabé stránky

- omezenější pracovní příležitosti v místě
- nedokončenost celkové rekonstrukce a zanedbanější údržba
- menší pozemkové zázemí

Obvyklá cena	3 200 000 Kč
slovy: Tři miliony dvě stě tisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání na m² užitné plochy objektu a následně bylo provedeno porovnání jako celku. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o rodinný dům v průměrném stavebně technickém stavu v části s nedokončenou celkovou rekonstrukcí, zanedbanější běžnou údržbou a menším pozemkovým zázemím, výhodou je dobrá lokalita, 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):

- vybere zdroj dat, provedeno,
 - sebere nebo vytvoří data, provedeno,
 - zpracuje data, provedeno,
 - provede analýzu dat a zformuluje jejich výsledky, provedeno,
 - interpretuje výsledky analýzy dat, provedeno,
 - zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e), provedeno,
 - 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. 205 pro k.ú. Podomí ze dne 13.8.2024 a to k datu místního šetření, tj. k 17.9.2024.

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. 25, 26, součástí pozemku parc.č. 25 je stavba rodinného domu č.p. 77 v obci Podomí, okrese Vyškov, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Podomí, obec Podomí, okres Vyškov, zapsáno na listu vlastnictví č. 205, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Vyškov 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 17.9.2024, po zaokrouhlení na 3.200.000,- Kč (slovy: třímilionydvěstětisíc korun českých).

Obvyklá cena

3 200 000 Kč

slovy: Tři miliony dvě stě tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

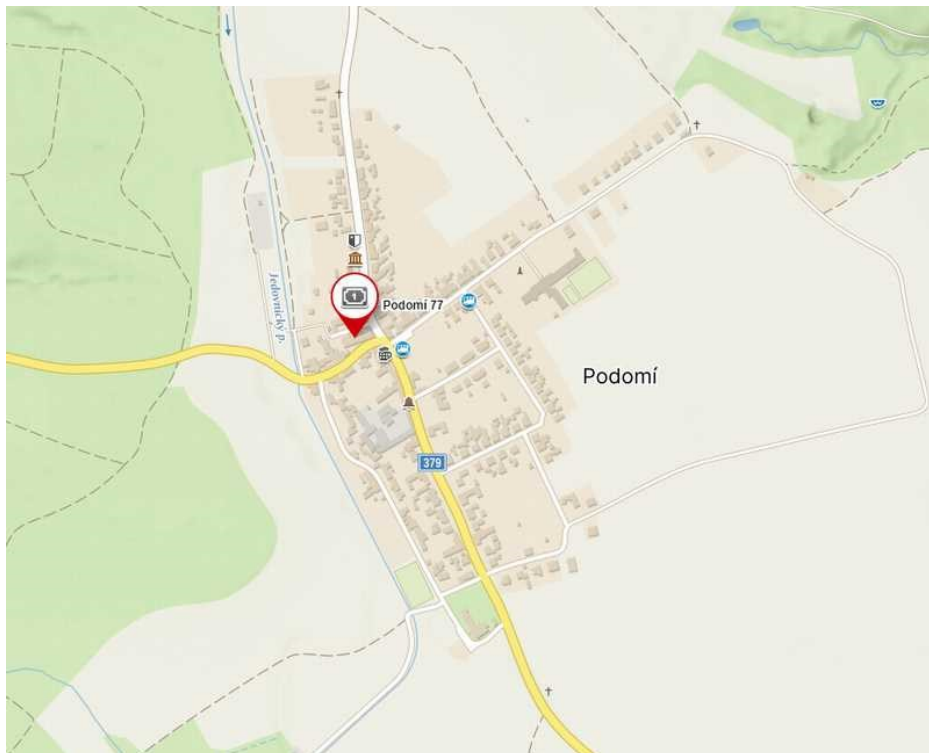
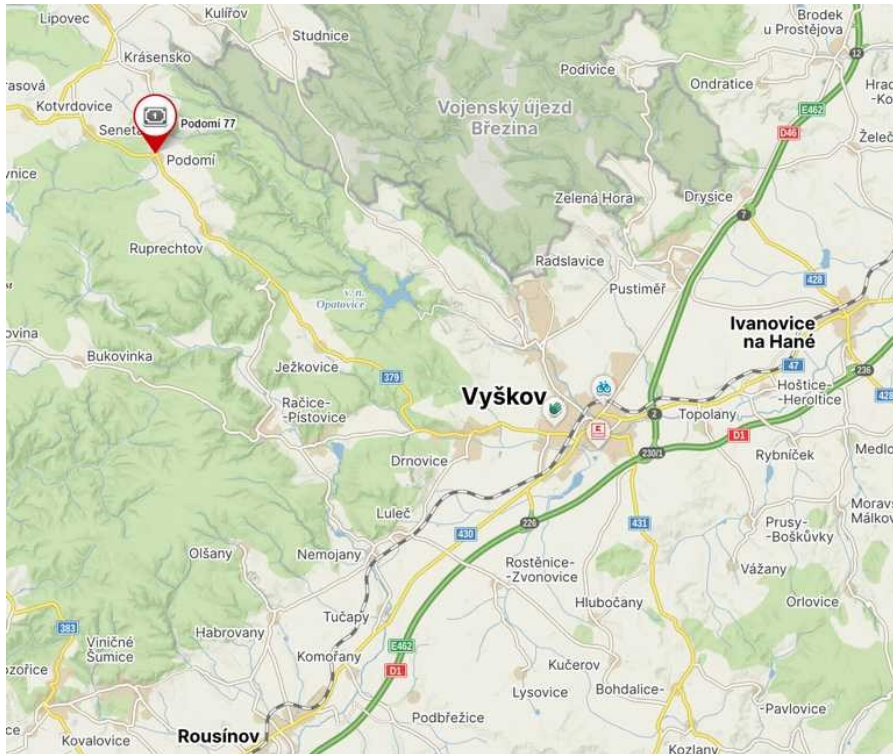
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny 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

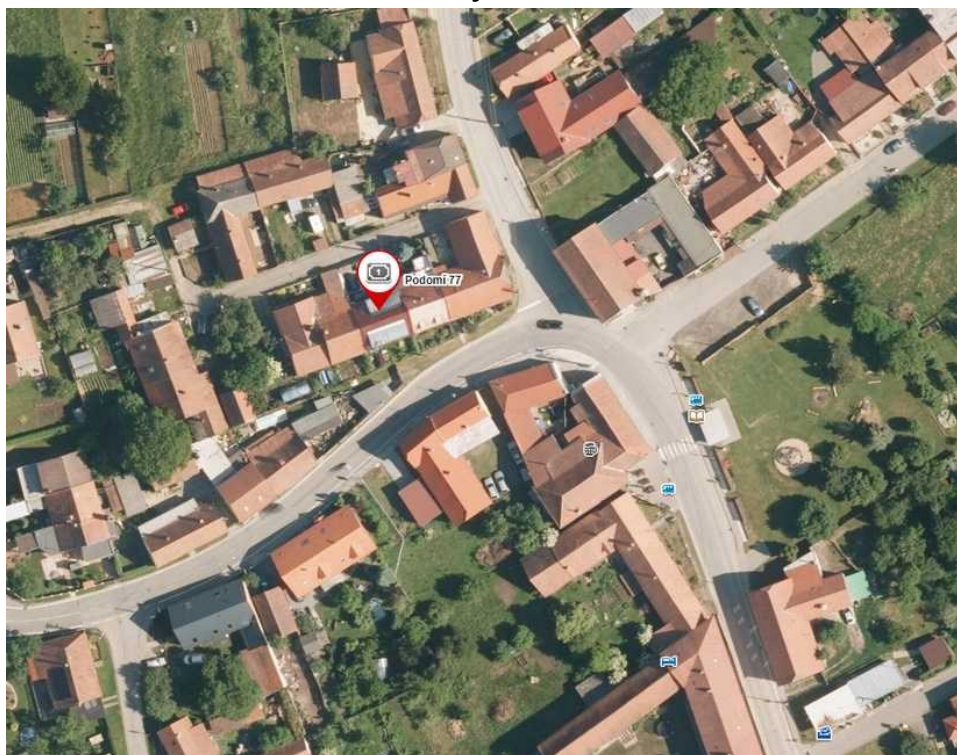
počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	3
Výpis z katastru nemovitostí.	2
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Srovnatelné objekty.	4

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace k domu



Uliční pohled na RD



Zadní pohled na RD



Dvorní část RD



Vstupní chodba se schodištěm do podkroví



Kuchyně



Pokoj



WC



Koupelna



Rozestavěný podkrovní pokoj



Rozestavěný podkrovní pokoj



Vstup do sklepa



Sklep



Zahrada za domem parc.č. 26

LV č. 205

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 13.08.2024 08:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j: 6849/24 pro JUDr. Petr Kocián

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 550175 Podomí

Kat.území: 673196 Podomí

List vlastnictví: 205

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM David Martin a Davidová Pavlína, č.p. 77, 68304 Podomí		
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	25	195	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Podomí, č.p. 77, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 25					
	26	54	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

pohledávka s příslušenstvím ve výši 700 000,- Kč

Oprávnění pro

ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice,
15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: 25, Parcela: 26

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.10.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.01.2008.

V-262/2008-712

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

David Martin, č.p. 77, 68304 Podomí, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-6849/2024 -12 ze dne 10.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2024 16:39:52. Zápis proveden dne 12.06.2024; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-9678/2024-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 25, Parcela: 26



Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.




strana 1

Kopie katastrální mapy




Srovnatelné objekty

Lokalita	Okr. Vyškov, Chvalkovice						
Podlaží	1.PP/1.NP	Typ	3+1				
Tech. stav	Rodinný dům pochází odhadem z roku 1963. Rodinný dům je dobře udržovaný. Asi před 20 roky byl RD plynofikován a asi v r.2015 došlo k výměně všech oken za plastová a instalaci kotle ÚT na TP v koupelně, jinak původní udržovaný stav.						
Vybavení	Jedná se o zděný, částečně podsklepený rodinný dům o velikosti 3+1 s jedním nadzemním podlažím. RD je napojen na síť elektro 230/400 (elektroměr v chodbě), vlastní studnu na parc.č. 154 s el. čerpadlem v 1.PP s možností napojení na veřej. vodovod, vlastní septik, trativod veřej. kanalizaci a na zemní plyn (HUP na RD u vchodu). Dispozice RD: 1.PP: sklep (ze dvora bez fasády, plast. okno, v 1.PP darling). 1.NP: garáž (ze dvora, vrata dřevěná otevíratelná), chodba (průchozí do dvora, terac. dlažba, kotel ÚT na ZP, plyn. bojler), pokoj 1 (prkna, plast. okna, strop s omítkou), kuchyň (kuch. linka, nerez dřez, rozvod T+S vody, plyn. sporák, PVC+beton), pokoj 2 (prkna, plast. okno), pokoj 3 (plast. okno do zahrady, typ. dveře, dřev. zárubně) koupelna s kotelnou (kotel ÚT na TP, ocel. smalt. vana, ker. umývadlo, plast. okno), spíž, WC (s nádržkou, beton).						
Zastav. pl. RD (m²)	157,19	Podl. pl. celková (m²)	123,55	Obest. prost. (m³)	637,26	Cena za m³ g.p. (Kč)	3 766
Z celkové p.p. pl. sklepa (m²)	5,50	z celkové g.p. pl. garáže (m²)	19,10	z celkové g.p. plocha průjezdu (m²)	0	Navíc podl. pl. B/L/T (m²)	0
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	101,70	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv. výška 1,7 m, (m²)	0,00	Z celkové g.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)		Celková podl. pl. těchto místností (m²)	0,00
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	23 599					Podl. pl. v části nad 1,3 m, (m²)	8,15
Pozemek (m²)	730	Napojení na síť					
Příslušenství	zděná původní kůlna zakreslená v KM a samostatně neevidovaná v KN o ZP=5,55x5,15m=28,58m ² , vlastní kopaná studna na p.č.st.154 ve dvoře, oplocení pozemku, skleník o ZP=6m ² , plot, vrata, zpev. plocha z dlažby, trvalé porosty na zahradě, septik, přípojka vody ze studny, přípojka ZP a elektro, přípojka kanalizace.						
Kupní cena (Kč)	2 400 000	cena za m² celk. podl. plochy (Kč)	19 425	Datum prodeje	03/2023		
Poznámka					Zdroj KC	KS-PU, V-2491/2023-712	
Autor				GPS	49.1881489N, 17.1139514E		
							

Lokalita	Okr. Vyškov, Vážany nad Litavou č.p. 144						
Podlaží	1.NP	Typ	4+1				
Tech. stav	Stáří 100 let, poslední modernizace 70.-80.léta. Vybavení morálně zastaralé. Stavebně technický stav průměrný.						
Vybavení	Standard, vytápění ústřední plyn. kotel, okna plastová						
Zastav. pl. RD (m²)	163,00	Podl. pl. celková (m²)	129,62	Obest.prost. (m³)	896	Cena za m³ g.p. (Kč)	3 236
Z celkové g.p. pl.sklepa (m²)	0,00	z celkové g.p. pl. garáže (m²)	0,00	z celkové g.p. plocha průjezdu (m²)	0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	0,00
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	129,62	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m²)		0,00	Z celkové g.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)	Celková podl. pl. těchto místností (m²)	0,00
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	22 373					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)	0,00
Pozemek (m²)	472	Napojení na sítě	Voda, kanalizace, plyn, el.				
Příslušenství	standardní VÚ						
Kupní cena (Kč)	2 900 000	cena za m² celk. podl. plochy (Kč)	22 373	Datum prodeje	10/2022		
Poznámka	Riziková zóna č.2					Zdroj KC	KS
						číslo řízení	V-6993/2022-712
Autor				GPS	49.1309342N, 16.8560711E		
							

Lokalita	Okř. Vyškov, Ruprechtov č.p. 30						
Podlaží	1PP, 1NP	Typ zděný		3+2 s garáží			
Tech. stav	Původní pravá část rodinného domu je přes 100 let stará. V roce 1966 byla rozsáhlou rekonstrukcí původní přilehlé kůlny a průjezdu provedena obytná podsklepená levá část RD a současně modernizována pravá část RD. Levá i pravá část RD mají samostatné vstupy.						
Vybavení	Dispozice: 1. PP - levá část: kotelna, sklep, pravá část: sklep, 1. NP - levá část: veranda, předsíň, chodba, kuchyně, pokoj, ložnice, koupelna, WC, spíž, komora, schodiště do sklepa a na půdu, pravá část: předsíň, kuchyně, pokoj, komora. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové venkovní bížiolitové. Podlahy jsou v 1.NP v levé části v obytných místnostech vlýskové, v ostatních místnostech z keramické dlažby, v pravé části dřevěné palubové a z keramické dlažby. Okna jsou dřevěná kastlová, vstupní dveře dřevěné, vnitřní dřevěné s nátěrem do ocelových a dřevěných zárubní. Vytápění je ústřední kotlem na tuhá paliva, radiátory jsou ocelové žebrové, ohřev vody je v el. zásobníku. WC je vybavené mísou kombi, koupelna je vybavena vanou, sprchovacím koutem a umývadlem. Kuchyně v levé části je vybavena kuchyňskou linkou, elektrickým a kombinovaným sporákem, kuchyně v pravé části je bez vybavení. Vybavení rodinného domu je mírně podstandardní, technický stav je dobrý.						
Zastav. pl. RD (m²)	169	Podl. pl. celková (m²)	180	Obest.prost. (m²)	946	Cena za m² g.p. (Kč)	4229
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	49	z celkové p.p. pl. garáže (m ²)	0	z celkové p.p. plocha průjezdu (m ²)	0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m ²)	0
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	155,5	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m ²)		0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m ²)	Celková podl. pl. těchto místností (m ²)	
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	25 723					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m ²)	
Pozemek (m²)	1187 Napojení na sítě rozvod el. energie, vody, plynu a jednotné kanalizace						
Příslušenství	samostatně stojící garáž 17,3 m ² , studna, opěrná zeď, zpevněné plochy, oplocení a přípojky inženýrských sítí.						
Kupní cena (Kč)	4 000 000	cena za m ² celk. podl. plochy (Kč)		22 222	Datum prodeje	03/2023	
Poznámka					Zdroj KC	KS-PÚ	
					číslo řízení	V-1461/2023-712	
Autor					GPS	49.3264742N, 16.8571064E	
							

Lokalita	okr. Vyškov, Moravské Málkovice 183, boční ulice k návsi						
Podlaží	OPP/2NP	Typ	3+kk, garáž				
Tech. stav	Dům č.p. 183, stavba ve stáří přes 90let, dílčí opravy 2008, průměrný stav.						
Vybavení	Řadový rodinný dům zděné konstrukce se sedl. střechou. Dům byl v 90. letech svépomocně modernizován. Později byla ještě měněna okna a provedeny dílčí opravy v interiéru, oprava části střechy. Jednotlivé úpravy a modernizace byly nekoncepční, s nižší kvalitou provedení. Stavba je umístěna ve svažitém terénu, není podsklepená a obsahuje přízemí a obytné podkroví, střecha je sklonitá - sedlová a do dvora pultová. Stavebně-technický stav domu je jen průměrný. Dům byl neobývaný řadu let, resp. užíván pouze málo často jako chalupa, s minimální údržbou. Zjištěno zavlnutí zdíva od svahu/absencí či nefunkční HI ve dvorní části. Vybavenost je podstandardní, již morálně zastaralá, vytápění na ZP.						
Zastav. pl. RD (m²)	112,00	Podl. pl. celková (m²)	138,60	Obest.prost. (m³)	610,50	Cena za m³ g.p. (Kč)	4914
Z celkové p.p. pl. sklepa (m²)	0,00	z celkové p.p. pl. garáže (m²)	21,18	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)	0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	0,00
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	113,80	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m ²)		Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)	Celková podl. pl. těchto místností (m²)		59,38
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	26 362				Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)		55,76
Pozemek (m²)	1 344	Napojení na síť	Voda, kanalizace, ZP, el.				
Příslušenství	Kolnička, přístřešek, běžné venkovní úpravy						
Kupní cena (Kč)	3 000 000	cena za m² celk. podl. plochy (Kč)	21 645	Datum prodeje	3/2023		
Poznámka	Nedoložen PENb, nezatepleno. Nyní zruš. VB s vyl. KS.				Zdroj KC	KS	
					číslo řízení	V-2008/2023-712	
Autor				GPS	49.2601625N, 17.0899175E		
							

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 109/2024.

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 064526/2024.

V Brně 8.10.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.14.8.