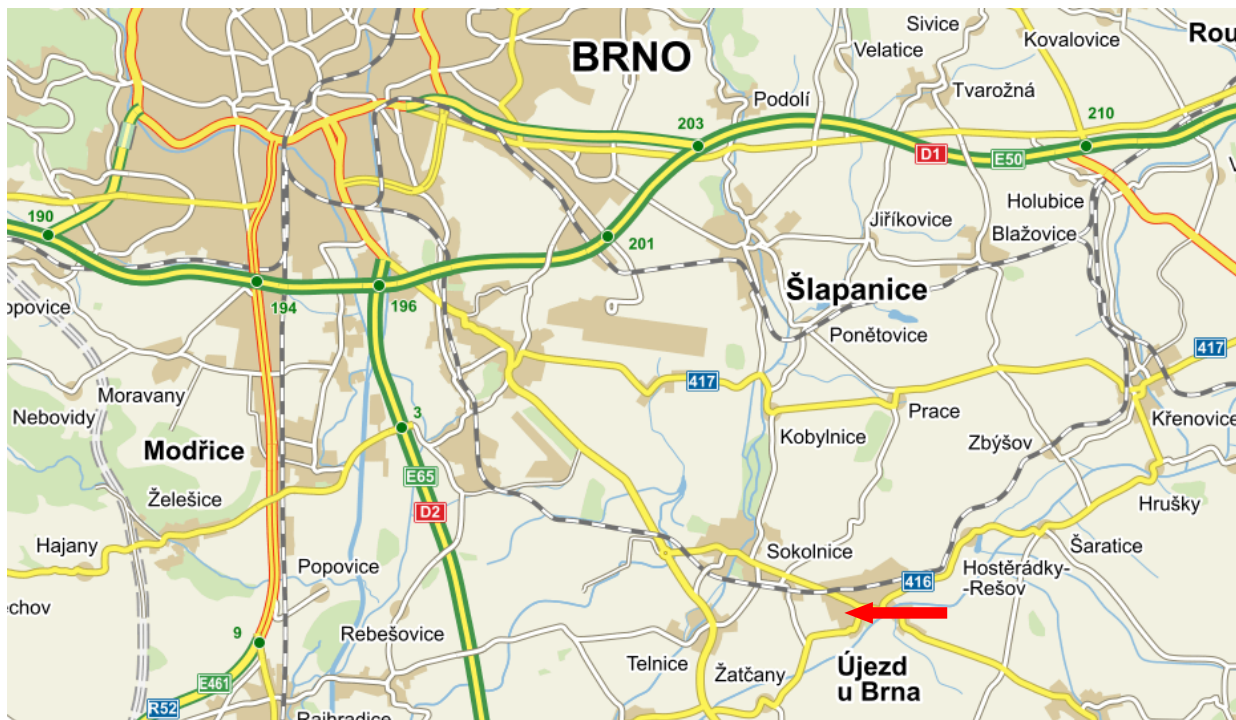


Znalecký posudek č. 5940 – 170/2015

o obvyklé ceně nemovitých věcí – pozemku parcelní číslo 888, jehož součástí je **rodinný dům č.p. 415**, pozemku parcelní číslo 889/2 a pozemku ve zjednodušené evidenci parcela původ Pozemkový katastr parcelní číslo **PK 2134/30** v katastrálním území Újezd u Brna, obec Újezd u Brna, okres Brno-venkov



Objednatel posudku:

PROKONZULTA, a.s., IČ 253 32 953

Křenová 299/26

602 00 Brno

Objednávka ze dne 4.9. 2015

Účel posudku:

ocenění nemovitých věcí v insolvenčním řízení
sp. zn. KSBŘ 31 INS 644/2015

Podle stavu ke dni 8.9. 2015 (místní šetření) posudek vypracoval:

Ing. Bc. Ewa Hradil

Moravní 6224

765 02 Otrokovice

Posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních a 1x v elektronické podobě na CD.

V Otrokovících, dne 10. září 2015

A. Nález

1. Znalecký úkol:

Znalecký posudek je vypracován na základě požadavku objednatele. Úkolem znalce je: „...ocenění nemovitých věcí se samostatným uvedením ceny obvyklé dle zvláštního předpisu, a jejich součástí, tj. vše, co k nim podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitosti znehodnotily a jejich příslušenství, tj. nemovité či movité věci, které byly vlastníkem věci hlavní určené, aby s ní byly užívány....“

Předmětem ocenění jsou nemovité věci – pozemek parcelní číslo 888 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rodinný dům č.p. 415, pozemek parcelní číslo 889/2 – zahrada a pozemek ve zjednodušené evidenci, parcela původu Pozemkový katastr, parcelní číslo PK 2139/30 v katastrálním území Újezd u Brna, obec Újezd u Brna, okres Brno-venkov.

2. Informace o nemovitosti:

<i>Adresa nemovitosti</i>	: 664 53 Újezd u Brna, Revoluční č.p. 415
<i>Kraj</i>	: Jihomoravský
<i>Okres</i>	: Brno-venkov
<i>Obec</i>	: Újezd u Brna
<i>Katastrální území</i>	: Újezd u Brna

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 8. září 2015, znalci nebyl umožněn přístup do objektu, dle informací sousedů vlastník v domě nebydlí, pouze ho nepravdělně navštěvuje, jinak dům není užíván.

4. Podklady pro vypracování ocenění:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro k. ú. Újezd u Brna, LV č. 531 ze dne 4.9. 2015
- 2) Kopie katastrální mapy bez identifikace
- 3) Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění dne 8. září 2015, fotodokumentace
- 4) Mapa města a okolí
- 5) Vlastní databáze nemovitostí a spolupracujících znalců.
- 6) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetových serverů.

5. Použitá literatura:

- 1) Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- 2) Vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. o oceňování majetku
- 3) Bradáč.A.- Teorie oceňování nemovitostí – CERM V.vydání, Brno 2001
- 4) Bradáč A., Krejčíř P., Hallerová A., Úřední oceňování majetku, CERM Brno 1999

6. Metody zjištění hodnoty:

Obvyklá cena

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažitelná při prodeji oceňované nebo porovnatelné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Obvyklá cena zohledňuje pouze trvalé, dlouhodobé vlastnosti oceňovaných nemovitostí a již existující skutečnosti a vlivy trhu, které mají vazbu na oceňované nemovitosti. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, kromě vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

Při ocenění nemovitostí jsou nejčastěji aplikovány:

- 1) administrativní cena
- 2) metoda výnosové ceny
- 3) metoda srovnávací ceny

Administrativní cena

Cena pro toto ocenění byla stanovena na základě vyhlášky ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. platné ke dni ocenění.

Výnosová cena

Výnosový způsob ocenění 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. Metoda nebude aplikována.

Srovnatelná cena

Srovnatelná cena je výsledkem cen nedávno uskutečněných prodejů případně nabídek obdobných typu nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou. Podmínkou srovnání je jednak existence rozvinutého trhu s nemovitostmi, jednak přístup k informacím o sjednaných cenách. Výsledná srovnatelná hodnota je cena, za kterou by mohly být nemovitosti prodána v daném místě a čase.

Obvyklá cena

Závěrečný odborný odhad ceny podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

7. Vlastnické a evidenční údaje:

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí LV č. 531 je

***pan Pavel Leník, nar. dne 6.8. 1972
bytem 664 53 Újezd u Brna, Revoluční č.p. 415***

vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí – pozemku parcelní číslo 888 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 149,0 m², jehož součástí je rodinný dům č.p. 415, pozemku parcelní číslo 889/2 – zahrada o celkové výměře 168,0 m² a pozemku ve zjednodušené evidenci, parcela původu Pozemkový katastr, parcelní číslo PK 2139/30 o celkové výměře 557,0 m² v katastrálním území Újezd u Brna, obci Újezd u Brna, okrese Brno-venkov.

8. Přírodní katastrofy, radonové riziko:

V lokalitě nehrozí sesuvy půdy ani povodně. Dle orientační mapy radonového rizika pro oblast je pozemek zařazen do kategorie I. – nízký radonový index.

9. Věcná břemena, zátěže:

Na listu vlastnickém nejsou zapsána žádná věcná břemena. Finanční závazky vlastníka evidované na předloženém LV se do výsledné ceny nemovitých věcí dle tohoto posudku nepromítají. Vzhledem k typu evidence nelze dohledat nájemce zemědělské plochy, ale ta je pravděpodobně užívaná nájemním způsobem.

10. Základní popis:

Městečko Újezd u Brna se nachází v okrese Brno venkov a náleží pod Jihomoravský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Šlapanice. Obec Újezd u Brna se rozkládá asi sedmnáct kilometrů jihovýchodně od centra Brna a osm kilometrů jižně od města Šlapanice. Úředně žije v katastru tohoto malého města 3203 obyvatel (Malý lexikon obcí 2014). Protéká zde řeka Litava.

Děti školou povinné mají v obci k dispozici základní školu vyššího stupně a mateřská škola slouží pro mladší děti. Pro využití volného času je v obci koupaliště, sportovní hřiště a další sportoviště. Dále bychom v obci našli obchody i specializované, základní služby, knihovnu, kostel a hřbitov. V obci Újezd u Brna mají lékařskou ordinaci dva praktičtí lékaři a dva stomatologové. Kromě toho je zde umístěn i domov s pečovatelskou službou a domov důchodců. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž policejní stanice a poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Městem prochází železnice a je zde i železniční stanice.

Městečko Újezd u Brna leží v průměrné výšce 195 metrů nad mořem. Celková katastrální plocha obce je 1307 ha, z toho orná půda zabírá sedmdesát pět procent. V obci Újezd u Brna je velmi rozšířené pěstování vlna.

Posuzovaný rodinný dům je postaven v ulici Revoluční, v blízkosti centra obce Újezd u Brna. Jedná se o přízemní řadový dům, který není podsklepen a má sedlovou střechu, podkroví není využíváno. Na dům směrem do dvora navazuje hospodářská budova, za kterou se nachází zahrada, umístěná v bloku mezi domy.

Dopravní dostupnost

Dům je přístupný po místní komunikaci ve vlastnictví obce. Parkování možno na okraji místní komunikace před domem. V obci Újezd u Brna nachází několik autobusových zastávek a železniční stanice. Obec je napojena na síť silnic, které ji spojují s okolními městy, velmi dobrý je dojezd automobilem do krajského města Brna. V blízkosti je nájezd na dálnici D1.

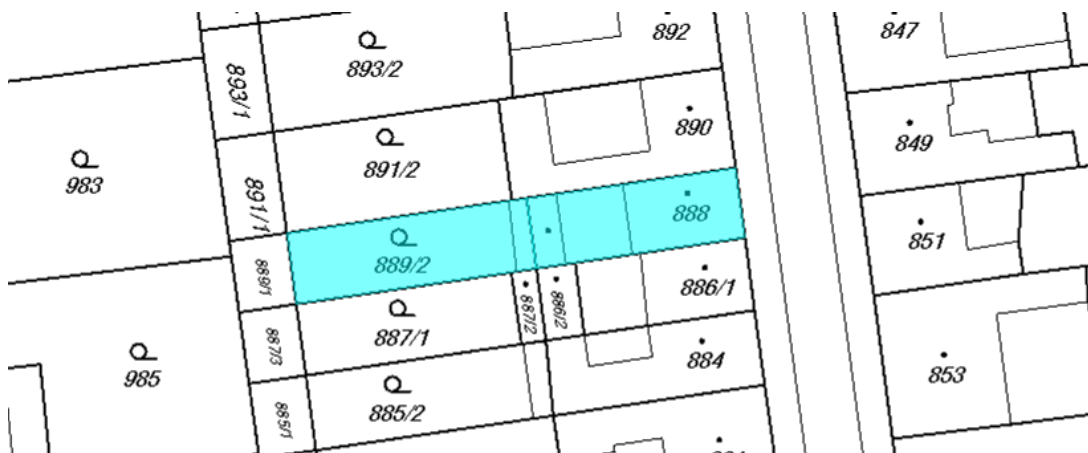
Účel využití

Rodinný dům v současné době není trvale využíván k bydlení, znalec předpokládá, že jeho technický stav to umožňuje.

Pozemky

Pozemky parcelní číslo 888 a 889/2 zapsané na předloženém listu vlastnickém tvoří se stavbou jednotný funkční celek, jedná se o pozemek zastavěné plochy pod stavbou hlavní, a pozemek zahrady. Pozemek ve zjednodušené evidenci parcelní číslo PK 2139/30 je pozemkem zemědělským, situovaným v rozsáhlém honu jižně od zastavěné části obce.

Kopie katastrální mapy



Pozemek parcelní číslo 888 – zastavěná plocha a nádvoří, na kterém se posuzovaný dům čp. 415 nachází. V jednotném celku je užíván pozemek parcelní číslo 889/2 - zahrada, k.ú. a obec Újezd u Brna.



Obsah ocenění

- a) pozemky parcelní číslo 888 a 889/2, v k.ú. a obci Újezd u Brna, okres Brno-venkov
- b) zemědělský pozemek parcelní číslo PK 2139 v k.ú. a obci Újezd u Brna, okres Brno-venkov
- c) RD č.p. 415 na pozemku parcelní číslo 888 včetně příslušenství, k.ú. a obec Újezd u Brna, okres Brno-venkov

11. Popis nemovitých věcí:

a) pozemky parcelní číslo 888 a 889/2, v k.ú. a obci Újezd u Brna, okres Brno-venkov

Pozemky, jež jsou předmětem ocenění, jsou v jednotném funkčním celku s RD. Celková plocha je mírně podstandardní, v místě však obvyklá, zela dostačující pro tento typ staveb. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě, plocha je rovinná. Pozemky jsou pod společným oplocením. Pozemek parcelní číslo 888 je z převážné části zastavěn stavbou hlavní či stavbou vedlejší, zahrada parcelní číslo 889/2 je přístupná pouze přes dům. Obec nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků.

b) pozemek zemědělský parcelní číslo PK 2139/30 k.ú. a obec Újezd u Brna

Předmětem ocenění je zemědělský pozemek ležící v hodnu jižně od zastavěné části obce Újezd u Brna, parcela na okraji honu je částečně zarostená náletovými dřevinami. území je rovinné se svažitostí do 15%. Parcela je přístupná po pozemcích ve vlastnictví obce. Pozemky jsou v současné době obhospodařovány pravděpodobně nájemním způsobem.

c) rodinný dům č.p. 415 na pozemku parcelní číslo 888 včetně příslušenství, v k.ú. a obci Újezd u Brna

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 415 v obci Újezd u Brna v okrese Brno-venkov. Stavba byla v místě postavená pravděpodobně v padesátých letech minulého století. Jedná se o dům v řadové zástavbě vnitřní. Objekt má jedno nadzemní podlaží, není podsklepen, je zastřešen sedlovou střechou, podkroví není využíváno.

Dům je založen na betonových základech proložených kamenem, izolovaných proti zemní vlhkosti, obvodové stěny zděné tl. 450 mm, materiál CPP. Stropní konstrukce s rovným podhledem polospalné, střecha sedlová, dřevěný krov, krytina keramická taška, klempířské konstrukce běžné z plechu. Vstupní dveře do domu jsou původní dřevěné, vnitřní dveře plné i prosklené dřevěné v ocelových zárubních, okna dřevěná deštěná. Úpravy povrchů fasády cementová omítka, vnitřní omítky běžné vápenné, obklady v koupelně i kuchyni v běžném stavu a rozsahu bělinové. Nášlapné vrstvy podlah PVC, keramická dlažba, teraco dlažba a dřevěná prkna.

Vstup do domu je skrze průjezd na zahradu, do průjezdu není možno vjezt automobilem. V domě se nachází samostatné WC, koupelna, kuchyně a dva pokoje, z nichž jeden je průchozí. Vybavení kuchyně předpokládá znalec původní, s plynovým sporákem. Vybavení koupelny a WC je také předpokládáno jako úplné, standardní, starší dvaceti let.

Vytápění domu je pravděpodobně ústřední, pomocí kotle na plyn. TUV je ohřívána pravděpodobně elektrickým bojlerem.

Příslušenství stavby tvoří přípojky inženýrských sítí - elektrické energie, přípojka vody, plynová přípojka a kanalizační přípojka – dle dostupných informací je dům od medií odpojen. Dále zde najdeme zpevněné plochy ve standardním rozsahu – chodník k hlavnímu vchodu a zpevněné plochy ve dvoře, oplocení – drátěný plot, a vedlejší stavbu – menší zděná hospodářská budova.

Oceňovaný dům obsahuje jednotku typu 2+1. Příslušenství stavby tvoří přípojky inženýrských sítí – v současné době odpojeno, oplocení, zpevněné plochy, a vedlejší stavba hospodářské budovy.

Celková plocha:	62,3 m ²
Plocha obytných místností:	41,2 m ²
Plocha sociálního zázemí:	6,4 m ²
Plocha komunikačních a ostatních prostor:	14,7 m ²

Název nemovitosti	Rodiný dům č.p. 415 v obci Újezd u Brna, okes Brno-venkov, řadový, včetně vedlejší hospodářské stavby a pozemku zahrady
Počet pokojů	3 pokojů
Typ domu	řadový
Vlatnictví	osobní
Přízemní/Patrový	přízemní
Počet podlaží	1
Stav objektu	špatný
Budova	zděná
Sklep	nepodsklepeno
Garáž	ne
Parkovací stání	ne
Balkon	ne
Lodžie	ne
Terasa	ne
Bazén	ne
Plocha pozemků	317,0 m ²
Plocha zastavěná	83,03 m ²
Plocha užitná	62,3 m ²
GPS souřadnice	49.1038781N, 16.7501903E
Energetická třída	E - G

Při prohlídce byly zjištěny následující vady a nedodělky:

Stavba je v původním stavu s viditelně zanedbanou údržbou. Znalec předpokládá, že veškeré vnitřní vybavení, kuchyní i sociálního zázemí je v obdobném stavu jako stavba, čili původní a zanedbané. Původní okna jsou ve špatném stavu, stejně tak klempířské konstrukce. Stavba je dlouhodobě neobývaná a chátrá.

Vedlejší stavby

Za domem na hranici pozemků parcelní číslo 888 a 889/2 se nachází zděná hospodářská budova, zastřešená sedlovou střechou. Plocha stavby je přibližně 23,0 m², přesné využití a případné napojení na inženýrské sítě znalci není známo.

B. Posudek:

Ocenění je v posudku rozděleno do dvou částí. V první části je zjištěna administrativní cena oceňovaného souboru nemovitých věcí dle platného oceňovacího předpisu – vyhlášky č. 199/2014 Sb.

Druhou metodou, pomocí které bude provedena analýza možné obvyklé tržní ceny posuzovaného souboru nemovitých věcí, je metoda srovnání, kdy definice obvyklé ceny dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění:

„...obecnou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 oblíbenosti...“

1. Ocenění dle platných předpisů – cena dle vyhlášky č. 199/2014 Sb.

a) pozemky parcelní číslo 888 a 889/2 v k.ú. a obci Újezd u Brna, okres Brno-venkov

Výpočet ceny stavebních pozemků - stanovení ceny dle § 3, 4 vyhlášky

Pozemky parcelní číslo 888 a 889/2				
Obec			Újezd u Brna	
Katastrální území			Újezd u Brna	
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2014		3 203
Kraj			Jihomoravský	
Základní cena		příloha č. 2, tab. 1 ZCv Kč/m2		1 840,00
Plocha pozemků		P m2		317
Úprava ceny pozemku, tabulka č. 2 přílohy č. 2 vyhlášky				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
O1	Počet obyvatel	II.	2001 - 5000 obyvatel	0,85
O2	Význam obce	IV.	ostatní obce	0,60
O3	Poloha obce	III.	do 20 km od Brna	1,02
O4	Tech. infrastruktura	I.	kompletní	1,00
O5	Dopravní obslužnost	I.	příměstská	1,00
O6	Občanská vybavenost	II.	rozšířená vybavenost	0,98
	Základní cena pozemku		ZC	938,02
Index trhu s nemovitostmi věcmi, tabulka č. 1 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Situace na trhu	II.	rovnováha	0,00
2	Vlastnické vztahy	I.	stejný vlastník	0,00
3	Změny v okolí	II.	bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů	II.	bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	bez vlivu	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	zanedbatelné riziko	1,00
It				1,00
Index omezujících vlivů pozemku, tabulka č. 2 příloha č. 3 vyhlášky				
Io				1,00
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zast. a stavby, tabulka č. 3 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Druh a účel užití stavby	I.	rezidenční nad 2000 obyvatel	1,00
2	Převažující zástavba	I.	rezidenční	0,04
3	Poloha v obci	II.	navazuje na střed	0,02
4	Možnost napojení	I.	všechny sítě	0,00
5	Občanská vybavenost	I.	je dostupná	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	příjezd po zpevn., par na obecním	0,01
7	Hromadná doprava	II.	zastávka cca 300 m od domu	-0,01
8	Výhodnost pro komerci	II.	bez možnosti	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	bezproblémové	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	průměrná	0,00
11	Vlivy neuvedené	II.	bez dalších vlivů	0,00
Ip				1,06
Cena pozemků CP = ZC*It*Io*Ip*P				315 195,04

b) pozemek zemědělský parcelní číslo PK 2139/30 k.ú. a obec Újezd u Brna

dle § 6 zemědělské pozemky

parc. číslo	výměra	BPEJ	jed. cena	úprava	úprava	jedn. cena	podíl	celkem
	m2	-	Kč/m2	1.2.3	Kč/m2	Kč/m2	-	Kč
PK 2139/30	557	20100	17,22	80%	13,78	30,9960	1	17 264,77
	557	Cena pozemku						17 264,77

b) stavba hlavní – rodinný dům č.p. 415 na pozemku parcelní číslo 800 včetně příslušenství, v k.ú. a obec Újezd u Brna, okres Brno-venkov

Výměry pro ocenění

OP = obestavěný prostor

$$\text{OP} = (7,22 * 11,50 * 2,8) + (7,22 * 11,50 * 2,6 * 0,5) = \underline{\underline{340,42 \text{ m}^3}}$$

Výpočet ceny rodinného domu - stanovení ceny dle § 35 vyhlášky

Rodinný dům č.p. 415				
Obec			Újezd u Brna	
Katastrální území			Újezd u Brna	
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2014		3 203
Kraj			Jihomoravský	
Základní cena		příloha č. 24 ZC Kč/m2		2 160,00
Obestavěný prostor		OP m2		340,42
Konstrukce a vybavení RD, rekr. chalup a domků příloha 24, tabulka č. 2				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
1	Druh stavby	II.	řadový	-0,01
2	Provedení obv. stěn	III.	zdivo cihelné	0,00
3	Tl. obvod. stěn	II.	45 cm	0,00
4	Podlažnost	I.	hondota 1	0,00
5	Napojení na veř. síť	V.	kompletní - nyní odpojeno	0,08
6	Vytápění	III.	ústřední	0,00
7	Zákl. příslušenství	III.	standartní	0,00
8	Ostatní vybavení	I.	bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	III.	standartního rozsahu a provedení	0,00
10	Vedlejší stavby	III.	hospodářská budova - zděná	0,08
11	Pozemky	II.	od 300 m2 do 800 m2	0,00
12	Jiné kritérium	II.	dlouhodobě neobývané	-0,05
				0,10
	Stáří staby	60	s = 1-0,005*y	0,70
13	Stav	III.	stavba se zanedbanou údržbou	0,85
			Iv	0,65
Index trhu s nemovitoými věcmi, tabulka č. 1 příloha č. 3 vyhlášky				
It dle pozemku			1,00	
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zast. a stavby, tabulka č. 3 příloha č. 3 vyhlášky				
Ip dle pozemku			1,06	
Cena nemovitosti celkem C = OP*ZC*Iv*It*Ip				510 134,08

Administrativní cena dle cenového předpisu č. 199/2014 Sb. - rekapitulace cen objektů:

objekt	kat. území	obec	jednotka	cena
a) pozemky stavební	Újezd u Brna	Újezd u Brna	Kč	315 195,04
b) pozemek zemědělský	Újezd u Brna	Újezd u Brna	Kč	17 264,77
c) RD č.p. 415 včetně příslušenství	Újezd u Brna	Újezd u Brna	Kč	510 134,08
Cena nemovitých věcí				842 593,89

Administrativní cena nemovitých věcí ke dni ocenění (zaokrouhleno) = 842 590,00 Kč

2. Zjištění hodnoty nemovitostí metodou porovnání

Předmětem ocenění je rodinný dům s příslušenstvím, nacházející se na ulici Revoluční v obci Újezd u Brna, okres Brno-venkov. Objekt je součástí řadové zástavby v blízkosti centra obce. Parkování možné na komunikaci před domem. Vytápění ústřední na plyn, ohřev TUV pomocí elektrického bojleru – není známo zda jsou v současné době funkční. Dům je postaven v padesátých letech minulého století a je v původním stavu. Celkově je na domě zanedbaná údržba, stavba ke dni ocenění není trvale užívána.

Nabídka domů na prodej v lokalitě Újezd u Brna je poměrně rozsáhlá, avšak přibližně odpovídá poptávce v této lokalitě. Ze současných nabídek realitních kanceláří vybírám následující příklady:

Příklad 1.: „nabízíme prodej částečně zrekonstruovaného řadového rodinného domu v obci Žatčany se zastavěnou plochou 88 m² v osobním vlastnictví na vlastním pozemku. Nabídka je určena pro zájemce hledající příjemné a klidné místo v přírodě v blízkosti Brna. Slunný prostor o celkové výměře 453 m² (tj. 317 m² zahrada + 136 m² zast. plocha a nádvoří) se nachází na okraji obce, zezadu je na pozemek příjezd. Dům je jednopodlažní s možností přistavět patro, případně podkrovní. Dispoziční řešení je na přiloženém plánu. Vytápění v současné době přímotopy, ale v domě je zaveden plyn. Dům je napojen na veřejný vodovod a kanalizaci. Vzhledem k časové tísní majitele není rekonstrukce domu zcela dokončena, chybí ale jen drobné dodělávky, případně topení. Od 1.7.2015 dle zákona 103/2015 Sb. je v inzerci nutná prezentace energetických štítků PENB. Vzhledem k tomu, že vlastník nemovitosti tento průkaz energetické náročnosti zatím nedodal, musíme zatím uvádět nejhorší třídu G, i když skutečnost tomu neodpovídá.“



Prodej rodinného domu 79 m², pozemek 136 m²

Žatčany, okres Brno-venkov

2 174 025 Kč

Nabídka obdobného menšího řadového domu ve vedlejší obci Žatčany. Obec Žatčany má horší občanskou vybavenost než Újezd u Brna, dostupnost města Brna je však obdobná. Dům má srovnatelnou zastavěnou plochu se stavbou posuzovanou, zahrada je však minimální, téměř až žádná. Technický stav nabízeného domu je však podstatně lepší, je zde započatá rekonstrukce - nedokončeno.

Příklad 2.: “Nabízíme vám k prodeji pěkný rodinný dům se zahradou a garáží v Újezdu u Brna. Jedná se o přízemní řadový dům, zastavěná plocha 436 m² a zahrada 335 m². Dům je po celkové rekonstrukci, (elektrika v mědi, odpady v plastu), dřevěná okna - dvojskla, a je částečně podskepený. Vytápění je řešeno plynovým kondenzačním kotlem z r. 2014 a kerbovými kamny v kuchyni. Dům je částečně zateplen a má novou fasádu. Dispozice: vstup 13m², po levé straně obývací pokoj 20m², ložnice 13,5m², po pravé straně šatna 10m², prádelna 30,5m², hala 11m², 2 toalety, sprchový kout, po levé straně obývací kuchyně 28m² s krbem a chodbou 8m² ke dvěma pokojům 26, 24m² orientovaných do zahrady. Z domu je vstup na zastřešenou terasu 13m² a nádvoří, na které navazuje udržovaná zahrada s ovocnými stromy, vlastní studnou 335m² a zahradním domkem.“



Prodej rodinného domu 166 m², pozemek 771 m²

Újezd u Brna, okres Brno-venkov

4 990 000 Kč

Jedná se o téměř dvojnásobně větší řadový dům v obci Újezd u Brna. Tento dům je po celkové rekonstrukci a spíše pokuzaju na potenciál, který by oceňovaná stavba měla pokud by prošla obdobnou kompletní rekonstrukcí.

Nabídka domů v obci Újezd u Brna je rozsáhlá, většinou se však jedná o stavby nesrovnatelně větší nebo ve výrazně lepším stavu než dům posuzovaný. V místě je možno koupit i novostavbu. Obdobné objekty jako je posuzovaný dům nalezneme spíše v okolních menších vesnicích. Lokalita jako taková je vyhledávaná, jelikož nabízí klidné bydlení v blízkosti krajského města Brna, které je dostupné automobilem do 20 min a je sním propojena také příměstskou autobusovou dopravou nebo vlakovými linkami integrovaného dopravního systému. Posuzovaný dům vykazuje zanedbanou údržbu, odpojeny jsou i některá media. Nabyvatel této stavby s příslušenstvím musí počítat s investicemi do rekonstrukce objektu.

Nabídka zemědělských pozemků v okolí obce Újezd u Brna je minimální, z nabídek vybírám jeden příklad z blízké obce Nesvačilka:



Prodej pole 12 229 m²

Nesvačilka, okres Brno-venkov

1 039 465 Kč (85 Kč za m²)

Posuzovaný pozemek nelze využít jinak, než k zemědělským účelům.

Dle cenových věstníků se cena zemědělské půdy v katastrálním území Újezd u Brna zvýšila z 12,15 Kč/m² na 13,98 Kč/m². Dosažitelná cena za zemědělské pozemky v lokalitě je o cca 3,00 – 6,00 Kč/m² vyšší, než je nová průměrná cena půdy v katastru. A tak fakticky dosažitelná cena za jednotku v lokalitě se může pohybovat až kolem 20,00 Kč/m². Uvedená inzerce požaduje cenu, na kterou strana prodávající v současné době nejspíše zájemce nenajde.

Posuzovaný pozemek je částečně zarosten náletovými dřevinami a není tedy plně využitelný jako orná půda.

Na základě výše uvedeného určí obvyklou cenu posuzovaných nemovitých věcí metodou srovnání a analýzy situace ve výši

Cena nemovitostí určená srovnáním (zaokrouhleno)

1 015 000,00 Kč

C. Závěr:

Administrativní cena nemovitých věcí 842 590,00 Kč
Cena nemovitých věcí určená srovnáním 1 015 000,00 Kč

Obvyklou cenu posuzovaných nemovitých věcí, tj. pozemku parcelní číslo **888** – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je **rodinný dům č.p. 415**, pozemku parcelní číslo **889/2** – zahrada a pozemku ve zjednodušené evidenci parcelní číslo **PK 2139/30** zapsaných na **LV č. 531** vedeném pro katastrální území Újezd u Brna, obec Újezd u Brna, okres Brno-venkov, **vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák.č.151/97 Sb. určuji ve výši:**

1 015 000,00 Kč

Slovy: jedenmilionpatnáctisíc korun českých

V Otrokovcích, dne 10. září 2015

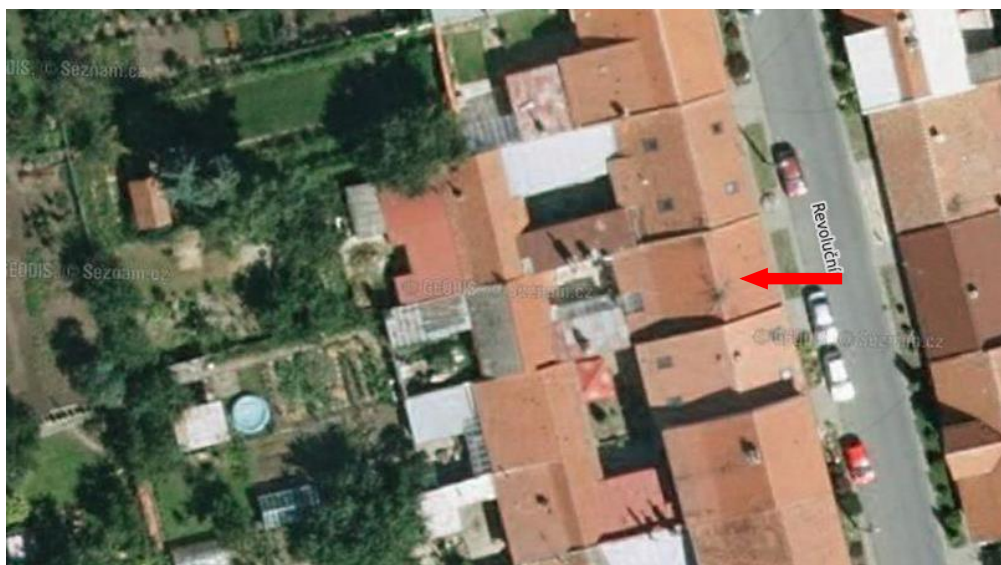
Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 11.12.1995 č.j.: Spr 1099/95 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsaný pod pořadovým číslem 5940 – 170/2015 znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 160/15.

Mapové přílohy posudku:



Pohled na rodinný dům č.p. 415 včetně vedlejší stavby nacházející se za domem, k.ú. a obec Újezd u Brna.



Pozemek ve zjednodušené evidenci, parcelní číslo PK 2139/30 k.ú. a obec Újezd u Brna. Jedná se o pozemek na okraji rozsáhlého zemědělského honu, jehož část je zarostena náletovými dřevinami.

Fotodokumentace:



Pohled na rodinný dům č.p. 415 z ulice.



Objekt je dlouhodobě neužíván, a odpojen od energií, měřidla byla demontována dodavatelem; okna a klempířské konstrukce původní



Pozemek ve zjednodušené evidenci parcelní číslo PK 2139/30 je součástí rozsáhlého honu, na fotografii se nachází za pásem náletových dřevin

List vlastnictví:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.09.2015 08:55:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 584045 Újezd u Brna

Kat.území: 773905 Újezd u Brna

List vlastnictví: 531

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Leník Pavel, Revoluční 415, 66453 Újezd u Brna

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

888

149

zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Újezd u Brna, č.p. 415, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 888

889/2

168

zahrada

zemědělský půdní fond

Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK)

Parcela

Díl

Typ

Výměra[m2]

Původní kat. území

2139/30

557

B1 Jiná práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Změna číslování parcel

Parcela: 889/2

Z-37446/2009-703

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Darovací smlouva V12 3465/1996 ze dne 12.7.1996, právní účinky vkladu ke dni 17.7.1996.

POLVZ:549/1996

Z-12700549/1996-734

Pro: Leník Pavel, Revoluční 415, 66453 Újezd u Brna

RČ/IČO:

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

	<i>Parcela</i>	<i>BPEJ</i>	<i>Výměra [m2]</i>
PK	2139/30	20100	557
	889/2	20100	168

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Vyhotoveno: 04.09.2015 09:19:33

Řízení PÚ: