

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 013412/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Exekutorský úřad Litoměřice Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 3633/22
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	parc. č. 2012/2, 2012/4, katastrální území Katov, obec Katov, okres Brno-venkov
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	28.02.2024
Zpracováno ke dni:	28.02.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 24 stran příloh. Objednateli se předává výhradně v elektronické podobě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 07.04.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 2012/2, 2012/4 v obci Katov, okres Brno-venkov, katastrální území Katov, zapsáno na listu vlastnictví č. 512.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

- usnesení č.j. 124 EX 3633/22-144
- výpis z katastru nemovitostí ze dne 08.02.2024
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 28.02.2024
- snímek katastrální mapy
- mapový portál www.mapy.cz
- územní plán obce Katov
- informace a údaje získané při místním šetření ze dne 28.02.2024
- pořízená fotodokumentace
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabízených nemovitostí
- kupní smlouvy k realizovaným prodejům podobných nemovitostí
- realitní inzerce
- technické řešení systému INEM

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rozestavěný rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Katov, okres Brno-venkov
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Brno-venkov
Obec:	Katov
Ulice:	
Katastrální území:	Katov

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 28.02.2024.

Pozemky parc. č. 2012/2, 2012/4 a rozestavěná stavba rodinného domu nebyly zpřístupněny a ohledání proběhlo pouze z veřejně dostupných prostor. Stavební dokumentace nebyla předložena. Popis stavby je založen pouze na externím ohledání nemovitosti. Kompletní stav a vybavení domu tedy není zcela známo a získané informace nebo rozměry tak vždy nemusí zcela odrážet skutečnost, jelikož mohou být založeny pouze na odborném posouzení zhotovitele znaleckého posudku. Pro ocenění byly použity informace získané při místním šetření, informace z katastru nemovitostí, ze satelitních snímků, z dat ČSÚ a dalších veřejně dostupných zdrojů.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Herzlíková Jana, Nivky 302, 66424 Drásov

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 2012/2, 2012/4 v obci Katov, okres Brno-venkov, katastrální území Katov, zapsáno na listu vlastnictví č. 512.

4. Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace nebyla předložena.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rozestavěného rodinného domu

Oceňovaná rozestavěná stavba rodinného domu je součástí předmětného pozemku. Jedná se o samostatně stojící objekt, má jedno nadzemní podlaží, není podsklepený, s valbovou střechou bez obytného podkroví.

Stupeň rozestavěnosti stavby je pouze odhadován na základě vnějšího ohledání stavby, jelikož objekt nebyl zpřístupněn. Stavba je patrně obydlená vlastníkem a předpokládá se tak téměř dokončený nebo dokončený interiér vč. zařízení – nebylo ověřeno. Zvnějšku není provedena úprava povrchů – pouze holé zdivo nebo podbití krovu a není proveden sokl. Stavba byla patrně započata v roce 2018, doposud nezkolaudováno.

Základy jsou patrně betonové izolované, objekt je zděné konstrukce z keramických tvárnic. Stavba má valbovou střechu, střešní krytina je pálená a klempířské prvky jsou částečně dokončené, pozinkované. Vnější omítky nejsou provedeny. Jsou osazena plastová okna, vstupní dveře jsou rovněž plastové. Vnitřní vybavení a konstrukční řešení není známo, předpokládá se, že interiér je dokončený nebo téměř dokončený.

Odhadovaná podlahová plocha domu, která je odvozená ze zastavěné plochy činí asi 170 m² – neověřeno.

Zavedení a funkčnost přípojek inženýrských sítí nemohla být ověřena. Dům je pravděpodobně připojen na elektřinu, ostatní sítě nezjištěny.

Popis pozemku a lokality

Pozemek parc. č. 2012/2 o výměře 1498 m² je v katastru nemovitostí evidován jako orná půda. Pozemek je částečně zastavěn výše popsanou stavbou rodinného domu, zbývající část tvoří zahradu. Pozemek parc. č. 2012/4 o výměře 312 m² je v katastru nemovitostí evidován jako orná půda. Pozemek tvoří jednotný funkční celek s pozemkem parc. č. 2012/2 a tvoří zahradu. Celková výměra pozemků činí 1810 m². Sklon pozemku je rovinný. Pozemek není oplocený. Příslušenství tvoří pouze přípojky inženýrských sítí.

Přístup k hranici pozemku je bezproblémový po zpevněné krajské komunikaci, parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku. Rodinný dům je postaven na jižním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami. V obci je pouze omezená občanská vybavenost – obchod, služby, škola. V obci je zastávka autobusových spojů. Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Věcná břemena

Pozemek parc. č. 2012/2, 2012/4 je zatížen věcným břemenem zřizování a provozování vedení distribuční soustavy v rozsahu článku II. smlouvy a geom. plánu č. 250-105/2009. Oprávnění pro EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, IČO: 28085400.

Jiná věcná břemena nebo omezení nebyla zjištěna.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 28.02.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	0,90
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **4 910,00 Kč/m²**

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv \cdot O_1 \cdot O_2 \cdot O_3 \cdot O_4 \cdot O_5 \cdot O_6 =$ **1 074,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,648}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,899}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 0,583}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 0,899}$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	210,00	3,00 m
zastřešení	210,00	3,00 m
420,00 m²		

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	$(210) \cdot (3,00) =$	630,00
Z	zastřešení	$(210) \cdot (3,00/2) =$	315,00
Obestavěný prostor - celkem:			945,00 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20	8,66	100,00	8,66
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20	22,41	100,00	22,41
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90	8,35	100,00	8,35
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	7,72	100,00	7,72
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40	3,59	100,00	3,59
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90	0,95	90,00	0,86
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80	6,13	90,00	5,52
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80	2,96	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30	2,43	90,00	2,19
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	3,38	90,00	3,04
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	5,50	100,00	5,50
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20	2,33	90,00	2,10

15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00	1,06	90,00	0,95
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20	5,50	90,00	4,95
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30	4,55	90,00	4,10
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60	0,63	100,00	0,63
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20	3,38	100,00	3,38
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90	2,01	100,00	2,01
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,28	100,00	3,28
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50	0,53	90,00	0,48
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10	4,33	90,00	3,90
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,32	90,00	0,29
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00

Součet upravených objemových podílů:
Koeficient vybavení K₄:

94,60 Rozestavěnost: **93,89**
0,9460

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 2 290,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9460

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,0820

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **5 341,33**

Plná cena: 945,00 m³ * 5 341,33 Kč/m³

= **5 047 556,85 Kč**

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce

* 0,9389

Nedokončená stavba

= **4 739 100,65 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 94 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 100 = 6,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 6,0 % / 100)

* 0,940

Nákladová cena stavby CS_N

= **4 454 754,61 Kč**

Koeficient pp

* 0,899

Cena stavby CS

= **4 004 824,39 Kč**

Rodinný dům - zjištěná cena

= **4 004 824,39 Kč**

2. Venkovní úpravy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům	4 004 824,39 Kč
Celkem	4 004 824,39 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb
3,50 % z ceny staveb

4 004 824,39
* 0,0350

Venkovní úpravy - zjištěná cena

= **140 168,85 Kč**

3. Pozemek**Ocenění**

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 1\,810,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * S_{vp}) / S_{vp}$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,810,00) / 1\,810,00 = \mathbf{0,910}$$

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,899}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,899 = \mathbf{0,899}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 074,-	0,899		965,53

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	orná půda	2012/2	1 498	965,53	
	Redukční koeficient R = 0,910			878,63	1 316 187,74
§ 4 odst. 1	orná půda	2012/4	312	965,53	
	Redukční koeficient R = 0,910			878,63	274 132,56
Stavební pozemky - celkem			1 810		1 590 320,30

Pozemek - zjištěná cena celkem

= **1 590 320,30 Kč**

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Zjištěná cena nemovité věci

Název

	Zjištěná cena [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Pozemek	1 590 320,30	79 516,02	0,00	
		celkový roční užitek	79 516,02	
výměra nemovité věci: zatížená / celkem		*	3,00 / 1 810,00	= 131,79
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]				131,79
Typ objektu: Podzemní vedení - El. vedení do 110 kV včetně				
Typ pozemku: Stavební pozemek				
Koeficient míry užitku			*	0,50
Roční užitek: [Kč]			=	65,90
Míra kapitalizace: 10,00 %				
$CB_N = \text{roční užitek} / p$				
$CB_N = 65,90 / 10,0 \%$				

Hodnota věcného břemene činí = **659,- Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům	4 004 824,- Kč
2. Venkovní úpravy	140 169,- Kč
3. Pozemek	1 590 320,- Kč
Ocenění - celkem:	5 735 313,- Kč

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno	- 659,- Kč
Věcná břemena a závady váznoucí na majetku - celkem:	- 659,- Kč

Výsledná zjištěná cena po odečtení břemen a závad - celkem: **5 734 654,- Kč**

Výsledná zjištěná cena - celkem: **5 734 654,- Kč**

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **5 734 650,- Kč**

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Katov, okres Brno-venkov

Katov, okres Brno-venkov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Katov, okres Brno-venkov	170 m ²	novostavba, nezkolaudováno, nedokončeno	1810 m ²	nedokončené venkovní úpravy	-
1	Dlouhá č.p. 175, Přibyslavice, okres Brno- venkov	162 m ²	novostavba	744 m ²	nedokončené venkovní úpravy	-
2	Dolní Loučky č.p. 399, okres Brno-venkov	175 m ²	novostavba	675 m ²	-	-
3	Doubravník č.p. 348, okres Brno- venkov	105 m ²	novostavba	989 m ²	-	-
4	Šlapalova č.p. 242, Zbraslav, okres Brno- venkov	120 m ²	novostavba	3258 m ²	-	-
5	Jívoví č.p. 79, okres Žďár nad Sázavou	155 m ²	novostavba	745 m ²	samostatně stojící garáž	-

č.	Cena zaplacená za 1 m ² plochy	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	53 703,70 Kč	1.05	1.02	1.2	0.89	1	1	1.143828	46 950,85 Kč
2	49 428,57 Kč	1.05	0.99	1.2	0.89	1.05	1	1.1656953	42 402,65 Kč
3	57 142,86 Kč	1	1.13	1.2	0.92	1.05	1	1.309896	43 623,97 Kč
4	58 333,33 Kč	1.05	1.1	1.2	1.11	1.05	1	1.615383	36 111,15 Kč
5	40 967,74 Kč	1	1.03	1.2	0.89	1.1	1	1.210044	33 856,41 Kč
Celkem průměr									40 589,01 Kč
Minimum									33 856,41 Kč
Maximum									46 950,85 Kč
Směrodatná odchylka - s									5 439,50 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									35 149,51 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									46 028,50 Kč
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší									

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – především se jedná o dokončené novostavby, často s výhodnější podlahovou plochou a venkovními úpravami, z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) výrazněji vyšší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$40\,589,01 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 170 \text{ m}^2$$

$$= 6\,900\,131 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

6 900 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

5 734 650 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

6 900 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 2012/2, 2012/4 v obci Katov, okres Brno-venkov, katastrální území Katov, zapsáno na listu vlastnictví č. 512.

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

6.900.000,- Kč

Slovy: Šestmilionůdevětsettisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Mgr. Tomáš Doležal, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 07.04.2024

.....
Mgr. Tomáš Doležal Martin Málek Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 013412/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z katastru nemovitostí

ortofoto mapa

územní plán

situace v mapě

fotodokumentace předmětu ocenění

srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.02.2024 16:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: sfst pro JUDr. Ondřej Mareš

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 587907 Katov

Kat.území: 676519 Katov

List vlastnictví: 512

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Herzliková Jana, Nivky 302, 66424 Drásov	795201/3795	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2012/2	1498	orná půda		zemědělský půdní fond
2012/4	312	orná půda		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 Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

distribuční soustavy v rozsahu článku II. smlouvy a geom. plánu č. 250-105/2009

Oprávnění pro

EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,
RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 2012/2, Parcela: 2012/4

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 22.07.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.07.2010.

V-8489/2010-703

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Označená jiným způsobem, veškeré dluhy ze Smlouvy o spotřebitelském úvěru na bydlení č. 227999 ve znění změn a dodatků, jakož i dluhy se smlouvou o úvěru související, včetně budoucích, podmíněných či nepodmíněných dluhů definované v článku I. zástavní smlouvy,

a to do celkové výše 4 350 000,00 Kč s příslušenstvím vzniklé nejpozději do (a včetně) 20.1.2054.

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 2012/2, Parcela: 2012/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.ZS 227999/1 ze dne 18.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2017 15:52:28. Zápis proveden dne 10.11.2017.

V-20350/2017-703

Listina Souhlasné prohlášení o nabytí práva koupi závodu ze dne 27.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2023 07:11:49. Zápis proveden dne 24.05.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

V-5936/2023-703

Pořadí k 18.10.2017 15:52

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.02.2024 16:35:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 587907 Katov
Kat.území: 676519 Katov List vlastnictví: 512
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Zákaz zcizení a zatížení

Zákaz zcizit, zákaz zřídit zástavní právo a věcné břemeno ve prospěch jiné osoby než Sberbank CZ, a.s., IČO 25083325 bez předchozího písemného souhlasu Sberbank CZ, a.s., IČO 25083325.

Doba trvání: na dobu trvání zástavního práva Sberbank CZ, a.s., IČO 25083325 dle Zástavní smlouvy ZS 227999/1.

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 2012/2, Parcela: 2012/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.ZS 227999/1 ze dne 18.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2017 15:52:28. Zápis proveden dne 10.11.2017.

Listina Souhlasné prohlášení o nabytí práva koupi závodu ze dne 27.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2023 07:11:49. Zápis proveden dne 24.05.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

V-20350/2017-703
V-5936/2023-703

Pořadí k 18.10.2017 15:52

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Povinnost k

Herzliková Jana, Nivky 302, 66424 Drásov, RČ/IČO: 795201/3795

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu v Litoměřicích 124 EX-3633/2022 -15 ze dne 18.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2022 09:55:14. Zápis proveden dne 20.07.2022; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-36807/2022-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 2012/2, Parcela: 2012/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu v Litoměřicích 124 EX-3633/2022 -19 ze dne 19.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2022 09:55:12. Zápis proveden dne 22.07.2022; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-36806/2022-703

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Litoměřice 124EX-3633/2022 -19 ze dne 19.07.2022. Právní moc ke dni 24.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2022 08:09:50. Zápis proveden dne 06.09.2022; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-38586/2022-703

o Zahájení exekuce

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.02.2024 16:35:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 587907 Katov
Kat.území: 676519 Katov List vlastnictví: 512
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov

Povinnost k

Herzliková Jana, Nivky 302, 66424 Drásov, RČ/IČO:
795201/3795

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov,
č.j. 135 EX-5108/2022 -25 ze dne 28.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
28.12.2022 07:39:12. Zápis proveden dne 29.12.2022; uloženo na prac. Chomutov
Z-9646/2022-503

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 2012/2, Parcela: 2012/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Chomutov 135
EX-5108/2022 -37 ze dne 28.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
28.12.2022 07:45:21. Zápis proveden dne 02.01.2023; uloženo na prac. Brno-
venkov

Z-44310/2022-703

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského
úřadu Chomutov 135 EX-5108/2022 -37 ze dne 28.12.2022. Právní moc ke dni
26.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2023 11:58:27. Zápis
proveden dne 13.03.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-3694/2023-703

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Herzliková Jana, Nivky 302, 66424 Drásov, RČ/IČO:
795201/3795

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 403/23-14 k 19 EXE
36/2023-7 ze dne 17.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2023
17:19:15. Zápis proveden dne 20.01.2023; uloženo na prac. Praha

Z-2468/2023-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky
42/106, Brno 603 00

Povinnost k

Herzliková Jana, Nivky 302, 66424 Drásov, RČ/IČO:
795201/3795

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-2404/2023 -6
Exekutorský úřad Brno-město ze dne 26.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
29.05.2023 08:44:10. Zápis proveden dne 01.06.2023; uloženo na prac. Brno-město
Z-6209/2023-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 2012/2, Parcela: 2012/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město 030

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.02.2024 16:35:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 587907 Katov

Kat.území: 676519 Katov

List vlastnictví: 512

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

EX-2404/2023 -12 ze dne 29.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2023 08:44:11. Zápis proveden dne 02.06.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-8452/2023-703

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Herzliková Jana, Nivky 302, 66424 Drásov, RČ/IČO:
795201/3795

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 58430/23-14 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 403/23 ze dne 02.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2023 14:49:31. Zápis proveden dne 07.08.2023; uloženo na prac. Praha
Z-34559/2023-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Krejsta, Pražákova 1024/66a, 639 00, Brno

Povinnost k

Herzliková Jana, Nivky 302, 66424 Drásov, RČ/IČO:
795201/3795

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-město 159 EX-00771/2023 -008 ze dne 05.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2023 12:04:25. Zápis proveden dne 09.10.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-15234/2023-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 2012/2, Parcela: 2012/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město 159 EX-00771/2023 -014 ze dne 06.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2023 12:15:23. Zápis proveden dne 16.10.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-15236/2023-703

Listina Vyrozmění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Brno-město 159 EX-00771/2023 -014 ze dne 06.10.2023. Právní moc ke dni 23.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2023 13:00:19. Zápis proveden dne 14.12.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-18717/2023-703

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Jaroš, Exekutorský úřad Chrudim, se sídlem Škroupova 150, 537 01 Chrudim

Povinnost k

Herzliková Jana, Nivky 302, 66424 Drásov, RČ/IČO:
795201/3795

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 129 EX-131/2024 -7 (55 EXE 41/2024-7) ze dne 26.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2024 15:11:59. Zápis proveden dne 29.01.2024; uloženo na prac. Chrudim

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.02.2024 16:35:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 587907 Katov
Kat.území: 676519 Katov List vlastnictví: 512
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-663/2024-603

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 2012/2, Parcela: 2012/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu v Chrudimi 129
EX-131/2024 -11 ze dne 26.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2024
15:12:00. Zápis proveden dne 05.02.2024; uloženo na prac. Brno-venkov
Z-1615/2024-703

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 20.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2017 07:00:00.
Zápis proveden dne 22.08.2017.

V-15078/2017-703

Pro: Herzlíková Jana, Nivky 302, 66424 Drásov

RČ/IČO: 795201/3795

o Smlouva kupní ze dne 20.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2017 07:00:00.
Zápis proveden dne 22.08.2017.

V-15079/2017-703

Pro: Herzlíková Jana, Nivky 302, 66424 Drásov

RČ/IČO: 795201/3795

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2012/2	72911	1437
	73211	61
2012/4	72911	251
	73211	61

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:

Vyhotoveno: 08.02.2024 16:42:47

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

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

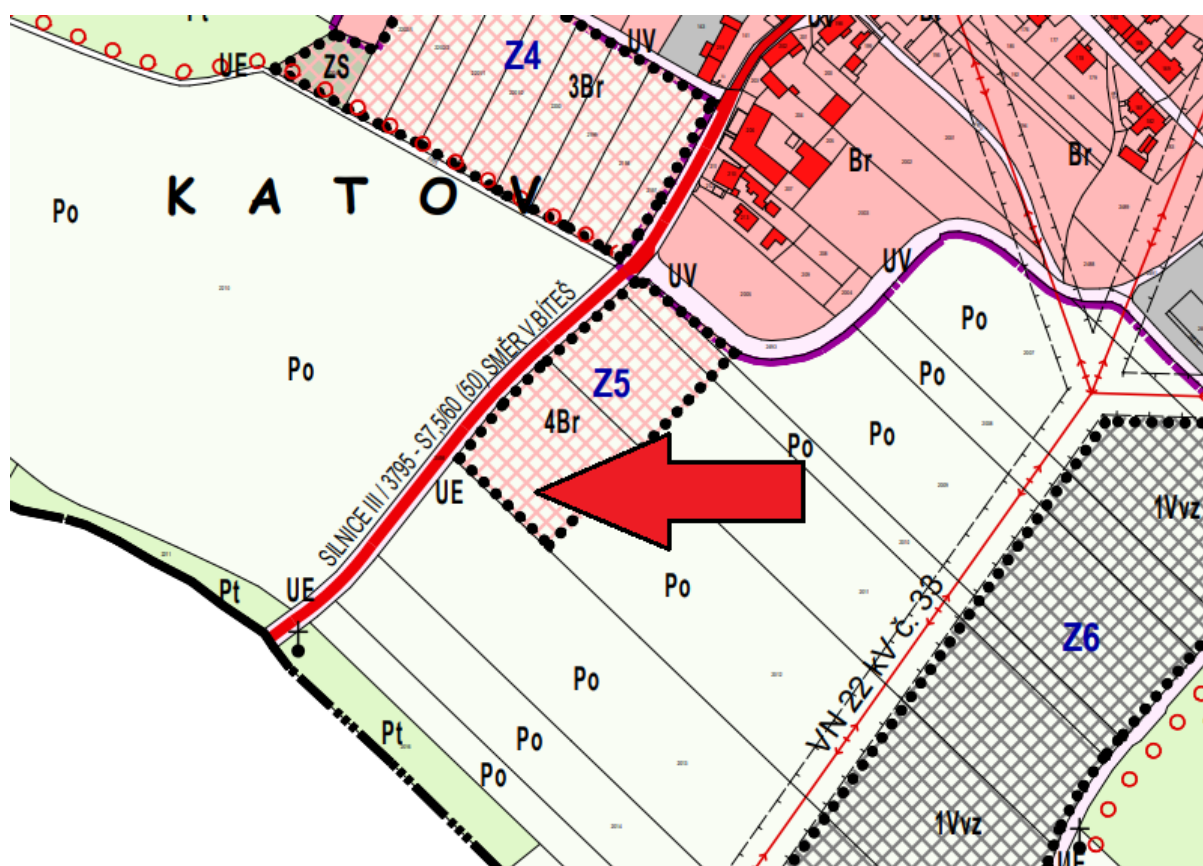
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

strana 5

Ortofoto mapa



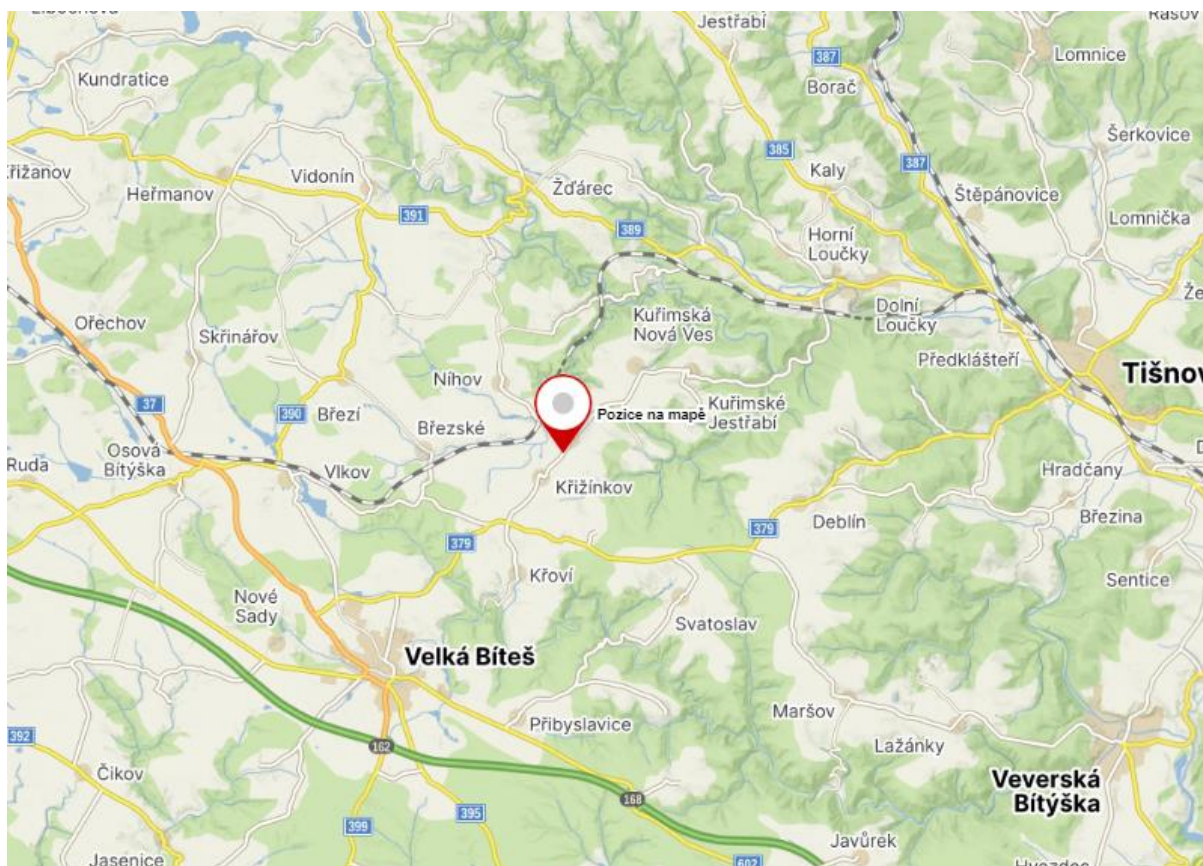
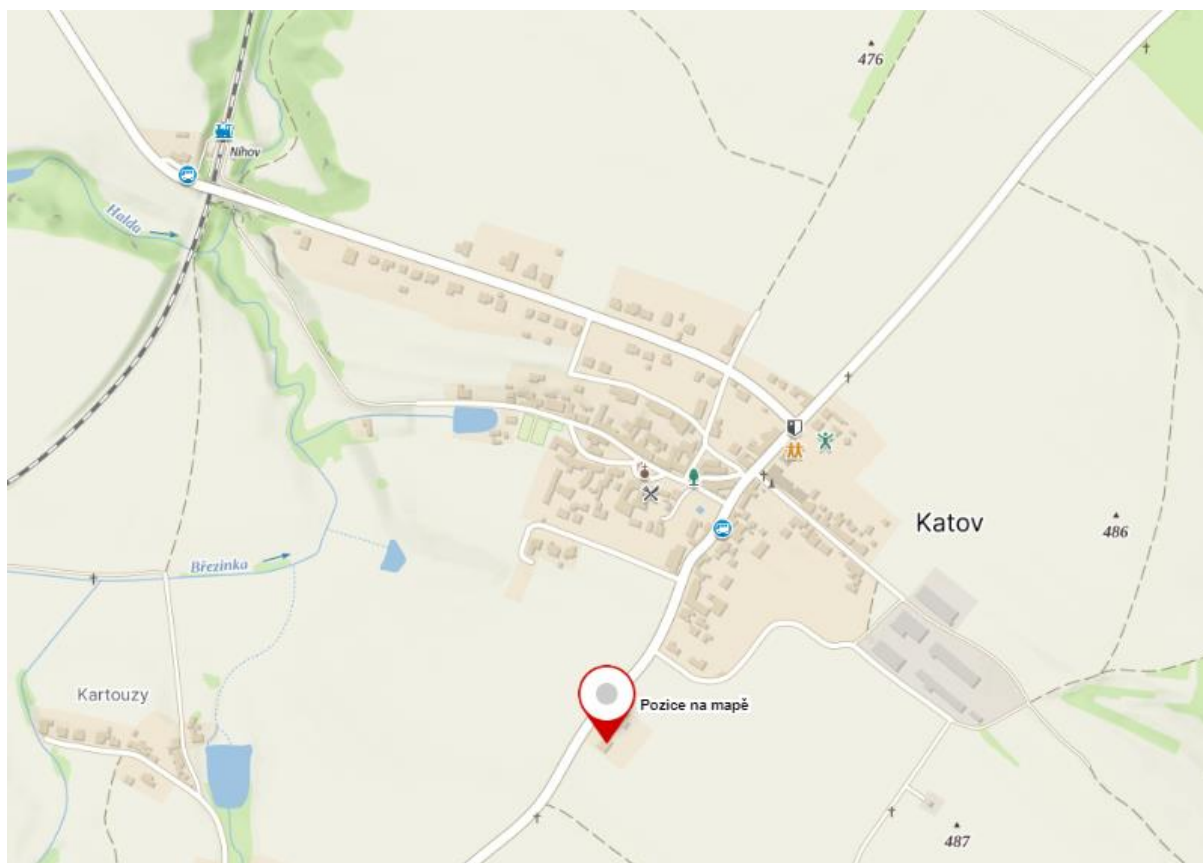
Územní plánu



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

STABILIZOVANÉ PLOCHY	PLOCHY ZMĚN	
Br	1Br	BYDLENÍ RODINNÉ

Situace v mapě



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

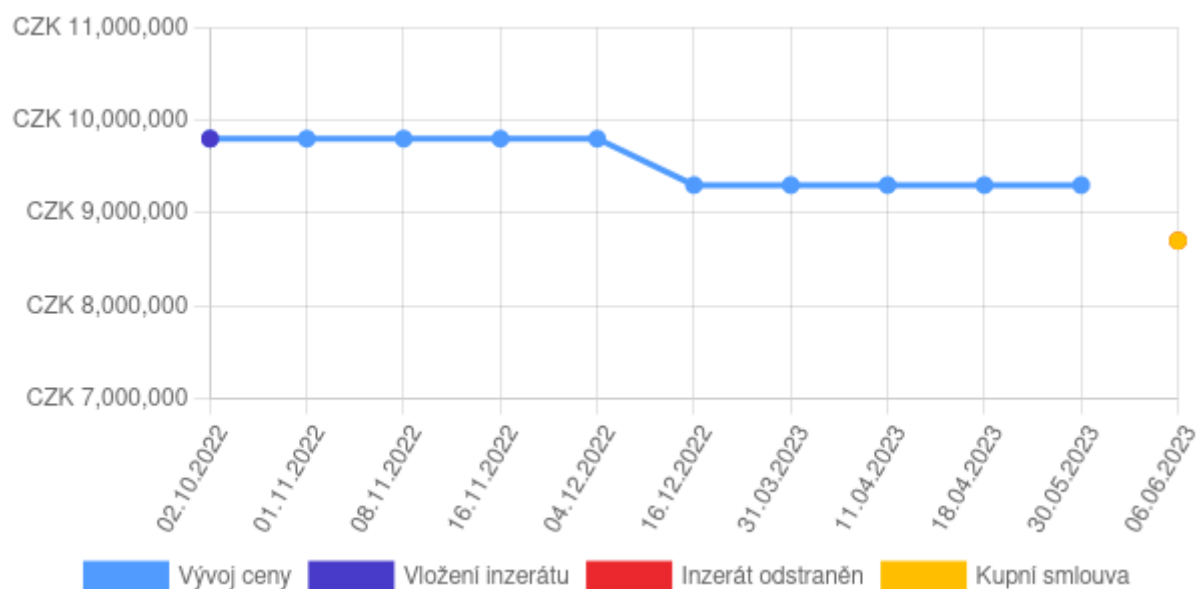


**Rodinný dům, 162 m², Dlouhá č. p. 175,
Přibyslavice, okres Brno-venkov**

Celková cena: 8 700 000 Kč

Lokalita: Dlouhá č. p. 175, Přibyslavice, okres Brno-venkov

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



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

Lokalita	Dlouhá č. p. 175, Přibyslavice, okres Brno-venkov	Cena dle KS	8 700 000 Kč
Právní účinky ke dni	06.06.2023	Číslo řízení	V-7890/2023-703
Poznámka k ceně	SLEVA!!!	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	744 m ²	Stav	Novostavba
Typ objektu	Přízemní	Elektřina	230V
Podlaží bytu	1	Vytápění	Elektrokotel
Zastavěná plocha	162 m ²	Podlahová plocha	162 m ²
Užitná plocha	162 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	1
Voda	Vodovod		

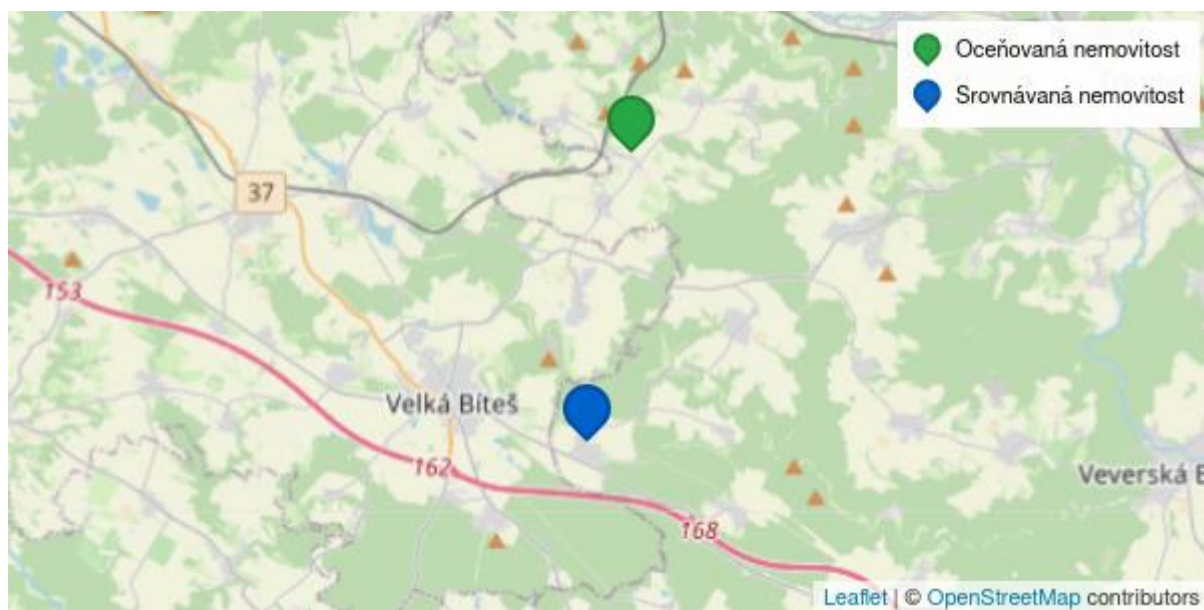
Rodinné bydlení v krásném zalesněném údolí, v blízkosti Brna, hledá nové majitele. V obci Přibyslavice, v údolí Bílého potoka, nedaleko od Brna, právě čeká rodinný dům 4+kk na novou rodinu, které bude moci poskytnout příjemné zázemí pro pohodlný život. Jedná se o nový a moderní dům o velké rozloze, s promyšleným dispozičním řešením. Všechny pokoje jsou samostatné a neprůchozí, spojené prostornou chodbou. Dva dětské pokoje jsou rozděleny společnou praktickou šatnou. Ta v pokojích šetří prostor, lépe odděluje pokoje, čímž poskytuje větší soukromí jejich obyvatelům a díky ní nevznikají v pokoji nepříjemnosti s vystupujícím nábytkem. Pokoje tak působí vzdušněji a úhledněji. Kuchyňský kout je spojen s obývacím pokojem, avšak na pohled tvoří obě části dostatečně prostorné samostatné jednotky. Z kuchyně tak máte přehled o tom, co se děje vedle, zároveň se však vzájemně nerušíte. Moderní kuchyňská linka má zabudované spotřebiče a elegantně ukrývá také prakticky zabudovaný špajz. Teplo je v domě zajištěno podlahovým topením ve všech pokojích a tepelným žebříkem v koupelně. Kachlová kamna v obývacíku dokáží vytopit velkou část domu a připravit příjemnou podzimní i zimní atmosféru. Plastová okna s dvojskly zajišťují, že teplo zůstane uvnitř. Z obývacíku vedou do zahrady okna francouzská, která potěší přímým vstupem do zahrady i množstvím přirozeného světla, které do domu propouštějí. Na slunné prostorné zahradě se nachází zahradní domek. Obec nabízí veškerou občanskou vybavenost, sportovní i turistické vyžití. Vše, co by vám mohlo pochybět v obci, najdete v přilehlé Velké Bíteši. Do centra Brna se dostanete autem během půl hodiny. Zaujala vás tato příležitost a přemýšlíte nad financováním? Fincentrum Vám nabízí možnost vypracování nezávislého porovnání a tvorby hypotéky na míru dle Vašich požadavků a možností. Díky exkluzivním podmínkám u finančních institucí a perfektní znalosti trhu se na nás můžete plně spolehnout. Více už můžeme probrat osobně na prohlídce. Těšíme se na vás!

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

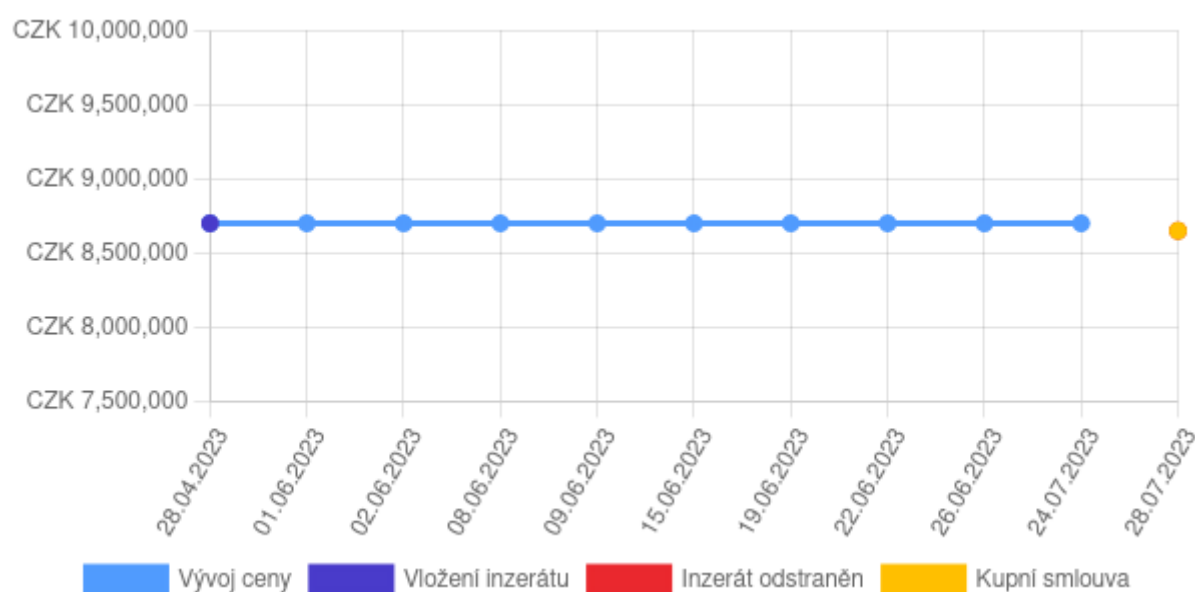


Rodinný dům, 175 m², Dolní Loučky č.p. 399, okres Brno-venkov

Celková cena: 8 650 000 Kč

Lokalita: Dolní Loučky č.p. 399, okres Brno-venkov

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

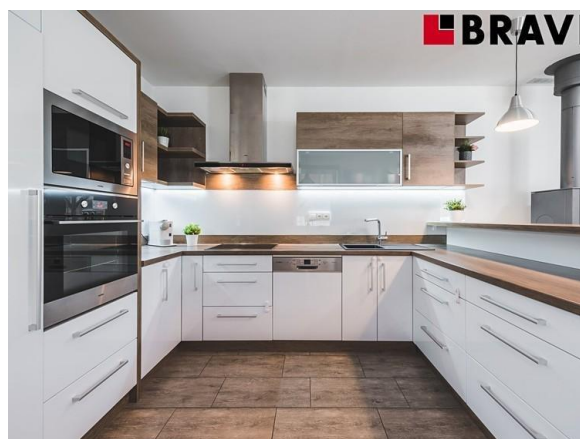


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

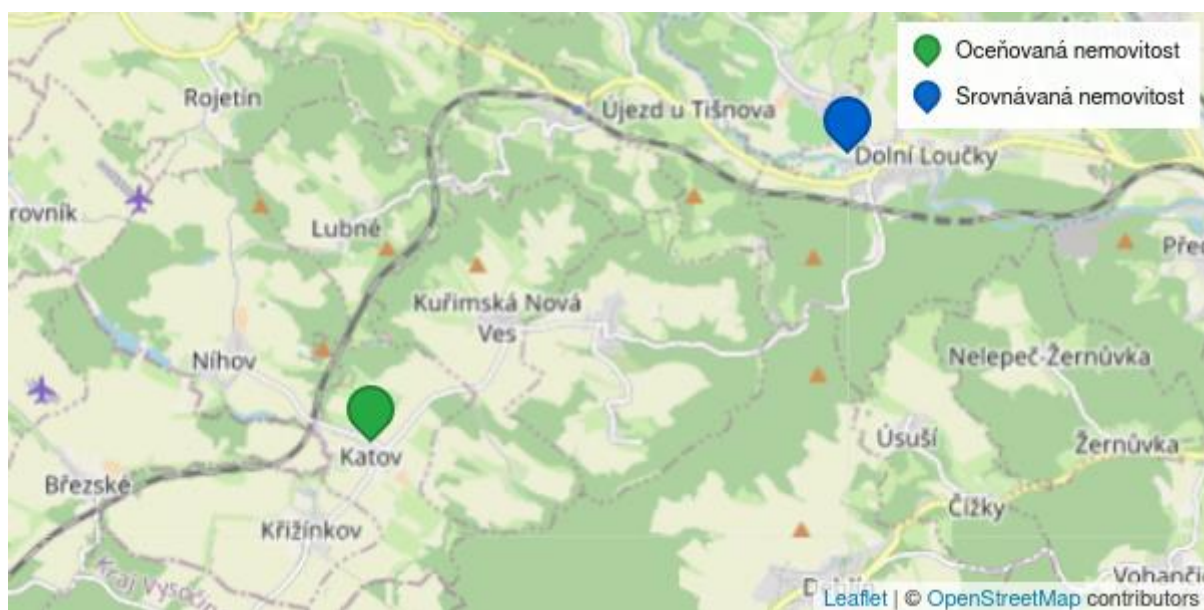
Lokalita	Dolní Loučky č.p. 399, okres Brno-venkov	Cena dle KS	8 650 000 Kč
Právní účinky ke dni	28.07.2023	Číslo řízení	V-10748/2023-703
Konstrukce	Dřevěná	Plocha pozemku	675 m ²
Stav	Novostavba	Typ objektu	Patrový
Vytápění	Elektrokotel, Kotel na tuhá paliva	Zastavěná plocha	119 m ²
Podlahová plocha	175 m ²	Užitná plocha	184 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	1	Voda	Vodovod

Hledáte nové pěkné bydlení v příjemné dojezdové vzdálenosti od Brna? Nabízíme Vám dům 5+kk v Dolních Loučkách u Tišnova, v těsné blízkosti lesů a okolní zeleně, současně s výbornou dostupností do Brna a Tišnova. Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme pěkný a komfortní zařízený rodinný dům pro ty z vás, kteří upřednostňují pohodlné a příjemné bydlení. Samostatně stojící dvoupodlažní dům o velikosti 5+kk se zahradou , venkovním posezením po pergolou, garáží, se nachází v klidné části Dolních Louček. Dům byl zkolaudovaný v roce 2016 a jedná se o dřevostavbu. Užitná plocha domu je 183,7 m², včetně terasy. Celková plocha pozemku je 675m², zastavěná plocha 119m². Součástí domu je garáž pro jeden automobil s vraty na dálkové ovládání. Další dvě parkovací stání jsou na pozemku za branou, před branou a před garáží, celkově je možné parkovat až 5 vozů. K domu náleží krásná zahrada s automatickou závlahou, která poskytuje naprosté soukromí. V zadní části zahrady je venkovní přístřešek na dřevo a zahradní nábytek. Dům se zahradou je umístěný na rovinatém pozemku a je kompletně oplocen do 1,8 metru. Dům je napojený na IS, plynová přípojka zde není. V přízemí domu se nachází předsíň, vstupní chodba se schodištěm do patra, hlavní obývací prostor s krbem s jídelnou a kuchyňským koutem, pracovna, technická místnost, komora, koupelna se sprchovým koutem a toaletou, garáž. Z obývacího pokoje je přímý vstup na terasu se zahradou. Kuchyně je vybavena linkou na míru včetně spotřebičů (odsavač par, el. trouba, el. sporák, mikrovlnka, lednice s mrazákem, myčka). V prvním patře domu jsou 3 ložnice se samostatným vstupem a šatna. Dále je na patře prostorná koupelna s vanou, se sprchovým koutem, toaletou a umyvadlem. Na podlahách je položena dlažba, s podlahovým vytápěním ve spodním patře domu, v pokojích v patře je lino. První patro domu je vytápěné pomocí krbu, který je umístěný v obývacím pokoji v přízemí domu. Dům je kompletně klimatizovaný (5x klimatizační jednotka). Vytápění domu je pomocí elektrického kotle, krbu a dvěma solárními panely. V okolí veškerá občanská vybavenost: obchody, restaurace, škola, školka, dobrá dostupnost do Tišnova (autem 10 minut do centra, vlak i autobus v rámci dopravního systému Kordis). Do Brna autem 40 minut. Financování možné hypotékou či úvěrem ze stavebního spoření, s jejich vyřízením vám rádi pomůžeme. Prohlídky možné kdykoliv po domluvě s uvedeným makléřem. S ohledem na legislativní požadavek jeho zveřejnění, musí být nemovitost označena v en. třídě "G", což ovšem neznamená, že do této en. třídy opravdu patří.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

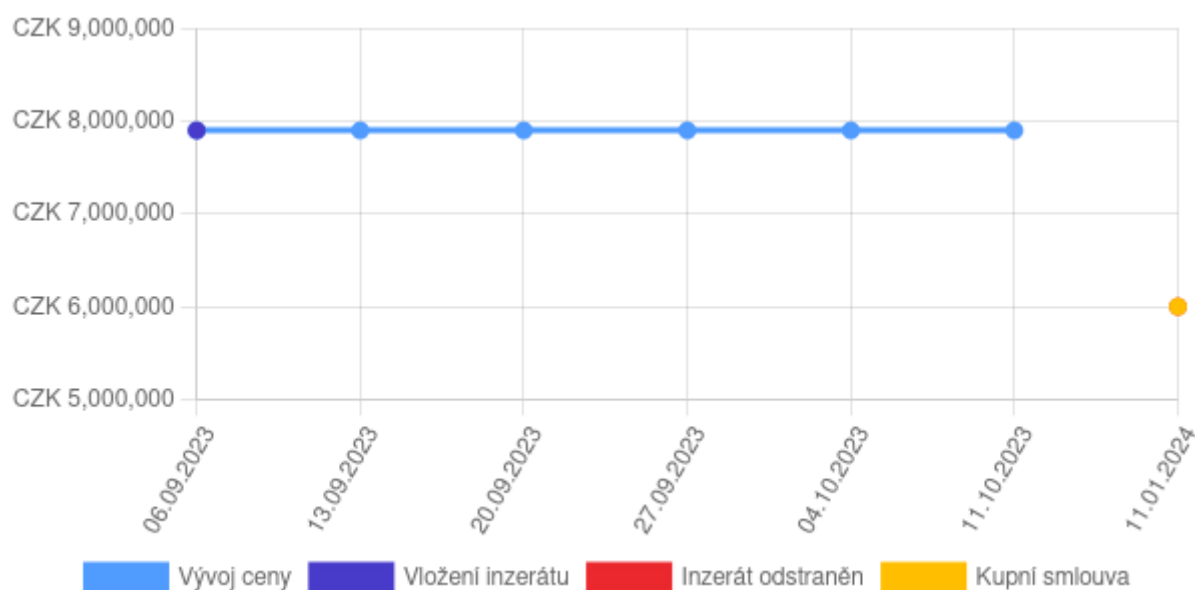


Rodinný dům, 105 m², Doubravník č.p. 348, okres Brno-venkov

Celková cena: 6 000 000 Kč

Lokalita: Doubravník č.p. 348, okres Brno-venkov

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



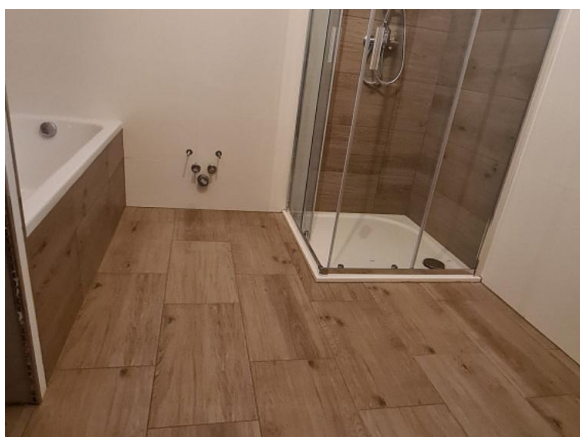
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Doubrovník č.p. 348, okres Brno-venkov	Cena dle KS	6 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	11.01.2024	Číslo řízení	V-498/2024-703
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	989 m ²	Stav	Novostavba
Elektřina	230V	Vytápění	Jiné
Užitná plocha	105 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	1
Voda	Vodovod		

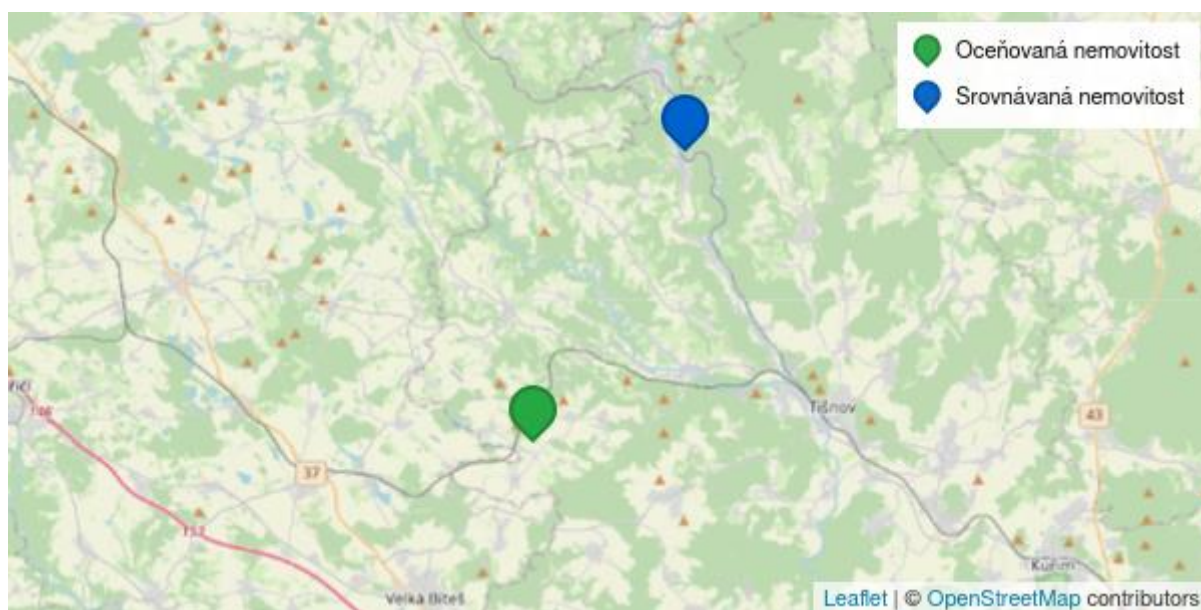
Nabízím aktuálně zkolaudovanou novostavbu rodinného domu v osobním vlastnictví, která se nachází v obci Doubrovník. Tento jednopodlažní dům s dispozicí 4 + kk je postaven s myšlenkou na maximální využití denního světla v prostorách, kde budete trávit nejvíce času. Dům nabízí 138 m² obytné plochy, včetně obývacího pokoje spojeného s kuchyní o velikosti 48 m². Kuchyně je už s veškerými instalacemi a vývody připravenými na vnitřní vybavení. Z obývacího pokoje budete mít panoramatickými okny výhled na předzahrádku a přímý vstup na vydlážděnou terasu s možností pergoly. Plovoucí podlahy a dlažba, pod kterými je podlahové topení, jsou již na místě ve všech pokojích. K dispozici jsou také tři samostatné pokoje o velikosti 15, 14 a 12 m², ideální pro ložnici, dětský pokoj a možná práci z domova, posilovnu nebo pokoj pro hosty. Koupelna, samostatná toaleta a technická místnost jsou již vybaveny sanitární technikou a všemi potřebnými vývody. Venku najdete studený sklep pro uskladnění potravin a sociální zařízení, stejně jako sklad, který můžete využít jako dílnu, kolárnu nebo prostě pro uskladnění všeho, co potřebujete. Dům už je připraven k připojení na tepelné čerpadlo. Parkování je možné podél domu s možností doplnění o zastřešení. Interiér domu je připraven k dokončení podle vašich představ a vkusu, což vám umožní vytvořit si domov, který je skutečně váš. Doubrovník je obec s bohatým kulturním životem, která se nachází na rozhraní Brna-Venkova a Vysočiny. Nachází se zde školka, škola, knihovna, fotbalové hřiště, restaurace, potravinový, kulturní středisko a dětská hřiště. Je zde vlakové i autobusové spojení. Těšíme se na vaše zprávy a nebo zavolání na číslo 723 198 562 a na možnost ukázat vám, jak by mohl vypadat váš nový domov. S pozdravem Zdeněk Starý PS: Realitky, prosím nevolejte.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

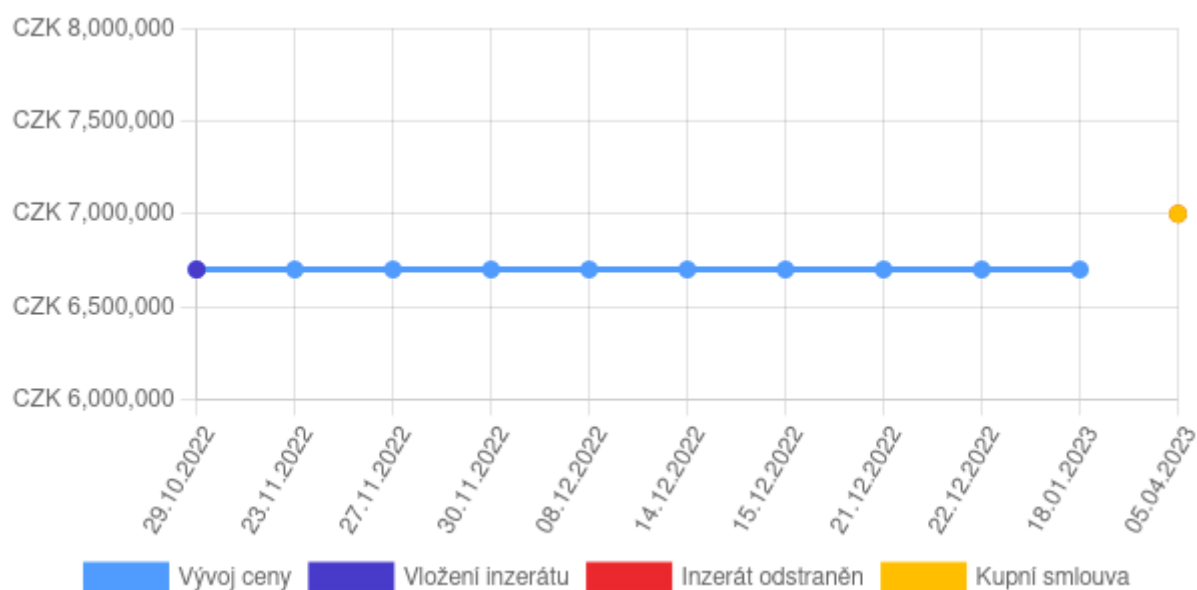


Rodinný dům, 120 m², Šlapalova č.p. 242, Zbraslav, okres Brno-venkov

Celková cena: 7 000 000 Kč

Lokalita: Šlapalova č.p. 242, Zbraslav, okres Brno-venkov

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



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

Lokalita	Šlapalova č.p. 242, Zbraslav, okres Brno-venkov	Cena dle KS	7 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	05.04.2023	Číslo řízení	V-4876/2023-703
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	3258 m ²
Stav	Velmi dobrý	Typ objektu	Přízemní
Elektřina	230V a 400V	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlahová plocha	120 m ²	Užitná plocha	120 m ²
Dispozice	3+kk	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod, Připojení ke studni		

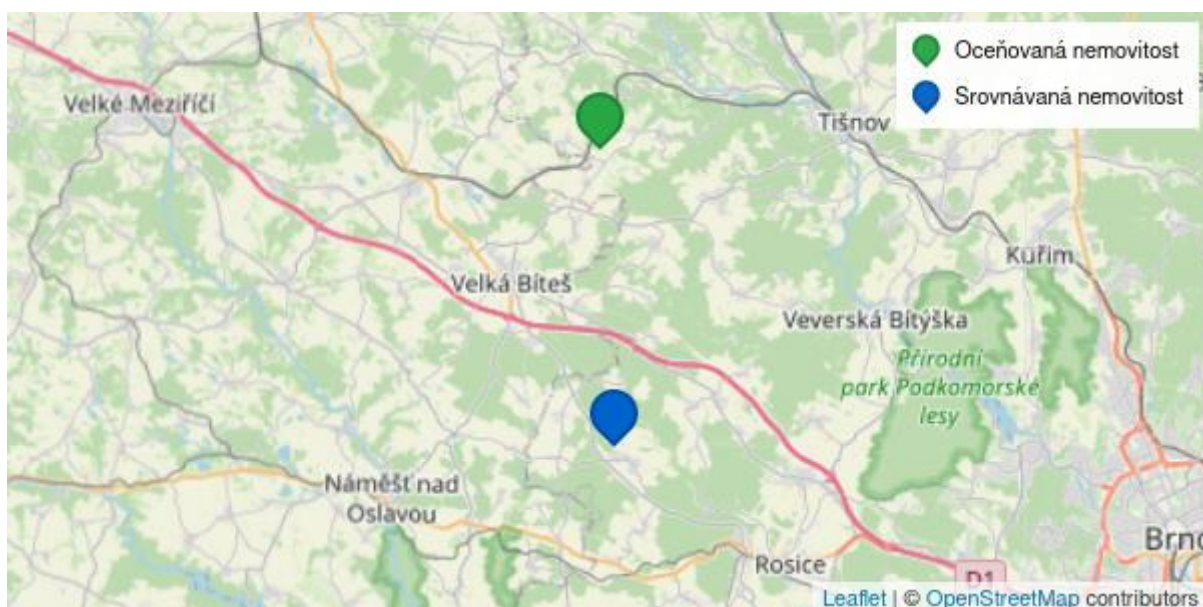
Nabízíme k prodeji zděný RD 3+kk v obci Zbraslav, okr. Brno-venkov. CP pozemků činí 3 258m², UP domu cca 120 m². Dům prošel částečnou rekonstrukcí v roce 2007 - nové rozvody vody, topení, elektřiny a odpadů. V části domu dřevěná eurookna. Vytápění a ohřev vody zajišťuje zánovní kombinovaný plynový kondenzační kotel Enbra. Zároveň jsou k dispozici výkonná krbová kamna. 2x koupelna, 2x WC, komora, sklep. Z části zrekonstruované hospodářské přístavky - např. letní kuchyně, posezení, dílna. Samostatně stojící garáž/dílna. Vjezd na rozlehlý pozemek přímo z ulice. Dobrá občanská vybavenost - školka, škola, lékař, pošta, potraviny. Klidné a pohodové bydlení v dobré dojezdové vzdálenosti od Brna (cca 25 km, 25 minut autem). Vlastní studna s rozvodem po zahradě na zalévání. Volný ihned. Možnost přenechání části hypotéky se sazbou 2.09 % Prodej napřímo bez realitní kanceláře.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

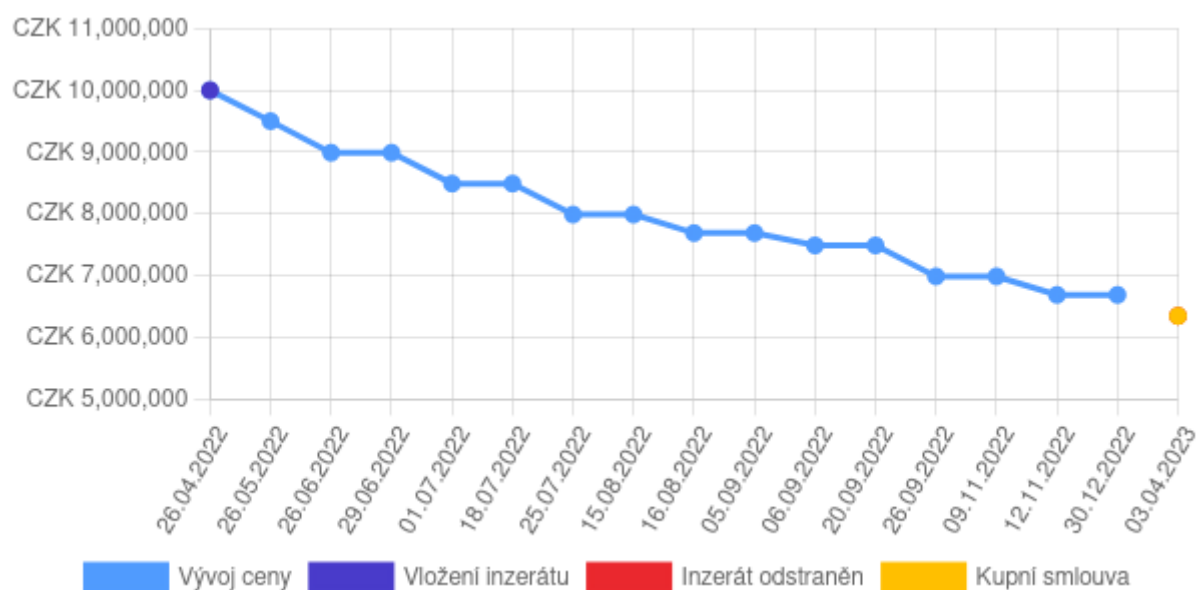


Rodinný dům, 155 m², Jívoví č.p. 79, okres Žďár nad Sázavou

Celková cena: 6 350 000 Kč

Lokalita: Jívoví č.p. 79, okres Žďár nad Sázavou

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



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

Lokalita	Jívoví č.p. 79, okres Žďár nad Sázavou	Cena dle KS	6 350 000 Kč
Právní účinky ke dni	03.04.2023	Číslo řízení	V-783/2023-746
Poznámka k ceně	Konečná cena, neplatíte provizi.	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	745 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V a 400V
Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Ústřední vytápění	Zastavěná plocha	100 m ²
Podlahová plocha	155 m ²	Užitná plocha	307 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Vlastní čov
Počet nadzemních podlaží domu	2	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

PROVĚŘENÁ NEMOVITOST – Jedná se o prodej přízemního rodinného domu s obytným podkrovím s dispozicí 5+kk. U rodinného domu stojí samostatný objekt, kde se nachází garáž a skladovací místnost. Dům prošel v uplynulém roce rekonstrukcí, která zahrnovala: novou střešní krytinu, klempířské prvky, latě s folií a světlovod v koupelně. Dále zateplení fasády, nový sokl, zpevněné plochy kolem domu, osazení plastových oken, vstupních dveří, nový rozvod elektřiny, vody, plynu, topení a odpadů. Dům má nové vnitřní omítky, SDK konstrukce, zateplení podkroví, výmalbu. Jsou zde k dispozici dvě nové koupelny, WC a technická místnost. Nové krytiny podlah, nová skladba podlah a vyvložkovaný komín s osazenými krbovými kamny. Dále jsou osazeny dveře do obložek, interiérová světla, videotelefon, nové schodiště, nábytek a kuchyňská linka na míru se spotřebiči. Kompletní rekonstrukcí prošel i vedlejší samostatný objekt s garáží, kde jsou garážová vrata na el. ovládání. Kolem domu je nové oplocení a osazena nová vlastní čistička odpadních vod. Vytápění rodinného domu je ústřední s kotlem na zemní plyn. Ohřev vody zajišťuje zásobník. Dále jsou v obývacím pokoji k dispozici krbová kamna na tuhá paliva. Dům je napojen na elektřinu 220/380V, veřejný vodovod a zemní plyn. Odpady jsou svedeny do vlastní ČOV. Celková podlahová plocha domu včetně příslušenství činí 192 m². Celková podlahová plocha samostatného objektu činí 115 m². Orientace obytných místností směřuje na jihovýchod a jihozápad. Součástí prodeje je i moderní kuchyňská linka se spotřebiči a nábytkem. Na pozemku se nachází parkovací místo pro automobily, prostorná zahrada a zpevněné plochy kolem domu. Energetická náročnost domu třídy G. Rovinatý pozemek má celkovou plochu 745 m² a je kompletně oplocený. Přední část je tvořena zpevněnou plochou pro parkování a vstupní chodník. Prostor mezi rodinným domem a samostatně stojícím objektem je téměř celý vydlážděn. Za rodinným domem se nachází zahrada s vjezdem. Na konci pozemku jsou vysazené tuje. Dispozice rodinného domu je následující: ze vstupní předsíně (7,9 m²) vstupujeme do šatny (4,6 m²) a z ní do technické místnosti (2,2 m²). Ze vstupní předsíně vstupujeme do chodby (9 m²), ze které je přístup do koupelny (5 m²), WC (3,3 m²), komory (1,5 m²), pokoje (15,8 m²) a kuchyně s obývacím pokojem (37,1 m²). Ze vstupní chodby je vstup na terasu (46,6 m²) a dále po schodišti do chodby (7,2 m²) v podkroví. Z ní je pak vstup do dvou pokojů (12 m² a 16 m²), dále do pracovny (9 m²) a koupelny s WC (14,8 m²). K dispozici je pak samostatně stojící objekt s garáží (41,9 m²), skladem (15,4 m²) a půdním prostorem (57,7 m²). Přednosti rodinného domu tvoří především dostupnost 12 km od města Velké Meziříčí, 26 km od města Bystřice nad Pernštejnem a 50 km od města Brna. Samotná obec Jívoví nabízí obchod, sportovní areál, obecní úřad a dětské hřiště. Prodávající si vyhrazuje právo určit kupujícího dle vlastních zvol...

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

