

**ZNALECKÝ POSUDEK**  
**č. 508-040/2020**

o ceně nemovitých věcí  
v katastrálním území Telnice u Brna, obec Telnice, okres Brno-venkov:  
jiná stavba bez čp/če na pozemku parc. č. 3250,3251,3252,3256, bez pozemku

**Objednatel posudku:** Soudní exekutor Mgr. Zdeněk Ráček  
Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou  
Kpt. Jaroše 256, Velká Bíteš 595 01

**Účel posudku:** Zjištění ceny obvyklé (tržní)  
jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinné  
v rámci exekuce č.j. 179 EX 1079/19

**Datum místního šetření:** 28. ledna 2020

**Datum, ke kterému je  
provedeno ocenění:** 28. ledna 2020 - k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky  
objednatele:** nejsou

**Použitý oceňovací předpis:** Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.  
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o  
oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,  
č. 345/2015 Sb., č. 443/2016 Sb., 457/2017 Sb. a  
188/2019 Sb.

**Posudek vypracoval:** Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu  
provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno  
tel.: 777 747 939

**Datum vyhotovení:** 1. dubna 2020

Tento posudek obsahuje 21 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

## 0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou č.j. 179 EX 1079/19-37 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného Pavla Čáslavy. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 28. ledna 2020.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy.

### **Obvyklá cena** (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, 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 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

### **Stanovení tržní hodnoty**

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

**Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):**

1. Ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

## 1. Nález

### 1.1 Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

#### 1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

**Výpis z katastru nemovitostí LV 918** vyhotovený dne 6.12.2019 pro k.ú. Telnice u Brna:

A: Vlastník:

Čáslava Pavel, Heleny Malířové 164/11, Lesná, 638 00 Brno

B: Nemovitosti:

Stavba: **jiná stavba bez čp/če na pozemcích** : parc. č. 3250 LV 140  
 parc. č. 3251 LV 336  
 parc. č. 3252 LV 10001  
 parc. č. 3256 LV 353

**Stavba stojí na pozemku třetích osob**

C: Omezení vlastnického práva:

Zástavní právo soudcovské  
 Zástavní právo smluvní

D: Poznámky a další obdobné údaje:

Zahájení exekuce

Podrobnosti viz. příloha posudku.

#### 1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Telnice u Brna z <http://nahlizenidokn.cuzk>.

#### 1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou nemovitosti, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 28. ledna 2010. Obhlídka byla provedena za účasti povinného.

#### 1.1.4 Ostatní

Projektová dokumentace – Závlahy pod Brnem I. – stavba 2b vypracovaná Ing. Vrškou, Hydroprojekt Praha, květen 1977.

#### 1.1.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.
- **Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku**. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí**. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 – v pl. znění([www.azoposn.cz](http://www.azoposn.cz)).

#### 1.1.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

### 1.1.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitostí.
- **Realitní internetové stránky:** Pro porovnání nemovitosti byly použity nabízené prodeje nemovitostí podobného typu na internetových stránkách [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz).

## 1.2 Situace oceňované nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující objekty:

- Jiná stavba bez čp/če na pozemku parc. 3250, 3251, 3252, 3256 ve vlastnictví třetích osob

Nemovitost se nachází v obci Telnice, v katastrálním území Telnice u Brna v okrese Brno-venkov. Jedná se o atypickou nemovitost, která byla projektována jako čerpací stanice pro závlahový systém v okolí Brna. Účel užívání nemovitosti byl stávajícím vlastníkem změněn na bydlení. Dům leží jižně od obce, blíže k sousední obci Měnin. Příjezd je po vedlejší zpevněné komunikaci ve vlastnictví obce Telnice. Okolní terén je rovinatého charakteru, vedle nemovitosti protéká potok Říčka. Dle programu Aqarius je kód záplavy na stupnici č. 3, což je vyšší riziko. Nemovitost se nachází na pozemku třetích osob a přístup k nemovitosti není nijak právně ošetřen. Čelní fasáda je orientována k severovýchodu, za domem se pak nachází umělá vodní nádrž. .

### 1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	1614
Poloha obce:	Telnice je obec v okrese Brno-venkov v Jihomoravském kraji, v katastrálním území Telnice u Brna. Rozkládá se v Dyjsko-svrateckém úvalu, přibližně 15 km na jihovýchod od Brna.
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Škola:	MŠ, ZŠ,
Obchod potravinami a služby:	Širší nabídka
Občanská vybavenost:	Širší občanská vybavenost
Poptávka nemovitostí:	Poptávka v daném segmentu nemovitých věcí je v rovnováze s nabídkou.

### 1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Mimo zastavěné území obce, při jižní hranici
Dopravní podmínky:	Příjezd po vedlejší komunikaci
Konfigurace terénu:	Terén rovinatý
Převládající zástavba:	Samota, v okolí pouze zemědělská pole
Parkovací možnosti:	V garáži, na vlastním pozemku
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro

### 1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Dům samostatný, částečně podsklepený, s dvěma nadzemními podlažími a rovnou střechou.
Příslušenství	Není
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP– z pozemků třetích osob
Možnost dalšího rozšíření	Ne
Technická hodnota	<b>Objekt v průměrném stavebně-technickém stavu s údržbou a započatou rekonstrukcí.</b>

### 1.2.4 Připojení objektů na inženýrské sítě

Skutečné připojení bylo zjištěno z projektové dokumentace, skutečný stav však nebylo možné ověřit.

Vodovod:	Z vlastního zdroje
Kanalizace:	Vlastní jímka
Elektrická síť:	Ano
Plyn:	Nepřipojen

## 2. Posudek I - ocenění časovou cenou (věcná hodnota)

### 2.1 Metodika stanovení časové ceny

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snižena u staveb o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že je tato cena zjišťována pro následné stanovení ceny obvyklé, je u staveb použito cen z cenového předpisu, indexovaných k datu odhadu. Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda. Pro porovnání byly použity ceny pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce.

### 2.2 Rodinný dům

#### 2.2.1 Popis celkový

Objekt se nachází v okrajové části obce Telnice, mimo zastavěné území. Původně byl vystavěn jako čerpací stanice pro závlahový systém. U objektu se nachází zadržovací vodní nádrž. V posledních letech byla nemovitost přebudována na rodinný dům. Pozemky kolem domu a pod domem jsou ve vlastnictví třetích osob a tento fakt není právně ošetřen. Katastrem nemovitostí je nemovitost vedena jako jiná stavba bez čp/če. Vzhledem k atypičnosti nemovitosti a neošetřeným přístupům přes pozemky třetích osob, je na nemovitost pohlíženo jako na rodinný dům bez příslušenství a pozemku. Technologické zařízení v suterénu objektu slouží dle sdělení povinného k zavlažování okolních zemědělských pozemků. Součástí ocenění není meliorační zařízení umístěné mimo oceňovaný objekt.

Objekt je samostatně stojící, podsklepený s dvěma nadzemními podlažími a plochou střechou. Půdorys je pravidelný, přibližně do tvaru L. Pozemky pod domem a kolem domu jsou ve vlastnictví třetích osob, provedené přístavby tvoří příslušenství hlavní stavby.

Vstup do domu je ze severní strany do zádveří a odtud dál do obývacího pokoje s kuchyňským koutem. V přízemí je dále umístěno WC a dílna pro opravu automobilů. Druhé nadzemní podlaží je přístupné po vnitřním betonovém schodišti. V 2. NP se nachází 3 obytné pokoje a koupelna s WC.

Dispozičně tedy objekt odpovídá RD 4+kk.

Dům je v průměrném stavebně technickém stavu s částečně provedenou modernizací umožňující jeho užívání pro bydlení. Vybavení je ve standardním provedení. Podlahy jsou laminátové či pokryty keramickou dlažbou, okna plastová, dveře původní v plechových zárubních, křídla plná. Kuchyňská linka je nová s vestavěnými spotřebiči a sklokeramickou deskou. WC je závěsné, koupelna v 2. NP disponuje vanou, umývadlem a závěsným WC.

Materiálové a konstrukční vybavení domu byly zjištěny při místním šetření, půdorysné vnější rozměry objektu byly získány z projektové dokumentace, katastrální mapy, fotomapy nebo odborným odhadem.

Objekt	Rodinný dům samostatný
Půdorys	Pravidelný, přibližně do tvaru L
Podsklepení	Ano
Počet nadzemních podlaží	2 NP
Podkroví	Ne
Základy	Ano, izolované
Izolace	Ano
Nosná konstrukce	Zděné
Střecha	Plochá
Krytina	Asfaltové pásy
Klempířské konstrukce	Pozink. Plech
Fasádní omítky	Břizolit
Vnější obklady	Keramické pásy
Bleskosvod	Instalován

## 2.2.2 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	Cca 1980, projektová dokumentace je z roku 1977.
Zjištěné závady	- obhlídkou zvenčí nezjištěny
Celkový technický stav	<b>Podle posouzení objektu zvenčí</b> je objekt v průměrném stavebně-technickém stavu se započatou rekonstrukcí, avšak nedokončenou.

## 2.2.3 Výpočet výměr pro ocenění

Materiálové a konstrukční vybavení domu a výměry byly zjištěny při místním šetření z projektové dokumentace, z katastrální mapy, fotomapy nebo odborným odhadem.

o	1.PP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
	Základní část	22,50	6,30	2,50	141,75	354,38
	<b>Celkem 1.PP</b>				<b>141,75</b>	<b>354,38</b>

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>

	Základní část I.	22,50	6,30	3,25	141,75	460,69
		6,60	6,80	3,25	44,88	145,86
	<b>Celkem 1.NP</b>				<b>186,63</b>	<b>606,55</b>

	<b>2.NP</b>	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
	Základní část I.	22,50	6,30	3,25	141,75	460,69
	<b>Celkem 1.NP</b>				<b>141,75</b>	<b>460,69</b>

	<b>Zastřešení</b>	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
	1. část - zastavěná plocha (obdélník)	22,50	6,30		141,75	
	- výška půdní nadezdívky			0,40		56,70
	<b>Celkem zastřešení</b>					<b>56,70</b>

## 2.2.4 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Dům splňuje podmínky § 13 odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb.:

- nadpoloviční část ploch odpovídá požadavkům na trvalé bydlení,
  - objekt nemá více než tři samostatné byty,
  - objekt nemá více než dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví,
- jedná se tedy o rodinný dům. Konstrukce objektu je zděná, jedná se o rodinný dům typu D.

## Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

VA11:I71 výpočet ceny - rodinný dům zděný podsklepený nad 1/2, se 2 NP									
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN18									
Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.					typ	D podsklepený			
Střecha						plochá bez podkroví			
Základní cena dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky				ZC/	Kč/m <sup>3</sup>	2 070,00			
Koeficient využití podkroví				ppod		plochá střecha 1,00			
Základní cena po 1. úpravě = ZC/ x ppod				ZC	Kč/m <sup>3</sup>	2 070,00			
Obestavěný prostor objektu				OP	m <sup>3</sup>	1 478,32			
Koeficient polohový ( příloha č. 20 vyhlášky )				K <sub>5</sub>	-	0,90			
Koeficient změny cen staveb ( příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC )				K <sub>i</sub>	-	CZ-CC: 111 2,250			
Koeficient vybavení stavby									
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení		Stand	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)		(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pásy s izolací		S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
2	Zdivo	cihelné tl. 45 cm		S	0,24300	100	0,24300	1,00	0,24300
3	Stropy	rovné		S	0,09300	100	0,09300	1,00	0,09300
4	Střecha	plochá		S	0,04200	100	0,04200	1,00	0,04200
5	Krytina	asfaltové pásy		S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
6	Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu vč. parapetů		S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Vnitřní omítky	vápenné štukové		S	0,06400	100	0,06400	1,00	0,06400
8	Fasádní omítky	břízolit		S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
9	Vnější obklady	keramické pásy		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
10	Vnitřní obklady	WC, koupelna, vana, kuchyně		S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
11	Schody	betonové		S	0,03900	100	0,03900	1,00	0,03900
12	Dveře	dřevěné hladké v plechových zárubních		S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
13	Okna	plastová		N	0,05300	100	0,05300	1,54	0,08162
14	Podlahy obytných místn.	PVC, vlýsky, textilní krytiny, dřevěné palubkové		S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300

15	Podlahy ostatních místn.	keramická dlažba, PVC, teraco	S	0,01400	100	0,01400	1,00	0,01400
16	Vytápění	el.kotlem+přímotopy	S	0,04200	100	0,04200	1,00	0,04200
17	Elektroinstalace	220/380V, jističe	S	0,04000	100	0,04000	1,00	0,04000
18	Bleskosvod	instalován	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
19	Rozvod vody	rozvod studené a teplé vody	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
20	Zdroj teplé vody	el. Bojler	S	0,01600	100	0,01600	1,00	0,01600
21	Instalace plynu	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
22	Kanalizace	vlastní jímka	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
23	Vybavení kuchyní	vestavěné spotřebiče, sklokeramická deska	N	0,00500	100	0,00500	1,54	0,00770
24	Vnitřní vybavení	vana, umývadlo,	S	0,05000	100	0,05000	1,00	0,05000
25	Záchod	WC závěsné	N	0,00400	100	0,00400	1,54	0,00616
26	Ostatní	standardní	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		1,02848
Koeficient vybavení			( z výpočtu výše )	K <sub>4</sub>	-			1,02848
Zákl. cena upravená			ZC x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x K <sub>i</sub>	ZCU	Kč/m <sup>3</sup>			4 311,13
Rok odhadu								2020
Rok pořízení								1980
Stáří			S	roků				40
Způsob výpočtu opotřebení			( lineárně / analyticky )					lineárně
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				100
Opotřebení			O	%				45,00
Výchozí cena bez			CN	Kč				6 373 229,70
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena bez po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				6 373 229,70
Odpočet na opotřebení			O	Kč				-2 867 953,37
Cena po odpočtu opotřebení				Kč				3 505 276,33
Cena ke dni odhadu			CS	Kč				3 505 276,33

## 2.3 Venkovní úpravy



Venkovní úpravy jsou oceněny zjednodušeným způsobem jako procentuální podíl ze stavby hlavní. Venkovní úpravy tvoří příslušenství stavby, jedná se především o zpevněné plochy kolem objektu, oplocení a přístřešek u vstupu do domu.

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky, platné od 1.1.2013		
Vypočteno oceňovacím programem ABN14		
Hlavní objekt		Rodinný dům
Cena		Kč
Hlavní stavba	Kč	3 505 276,33
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	0,00
Garáže tvořící příslušenství	Kč	0,00
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	3 505 276,33
Spodní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		3,5 %
Horní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		5,0 %
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov	3,5 % až 5 %	5,0 %
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem	Kč	175 263,82

## 2.4 Pozemky stavební

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce.

### Realizovaný prodej:

Lokalita	Okr. Brno-venkov, obec Viničné Šumice, k.ú. Viničné Šumice						
Popis lokality	v západní okrajové části obce Viničné Šumice, při hlavní komunikaci procházející obcí a je přímo přístupná z této komunikace. Jedná se o proluku mezi RD.						
Základní popis	Rovinatý pozemek, obdélníkový tvar						
Druh pozemku KN	Zahrada	Územní plán		SO – stabilizované plochy smíšené obytné			
Stupeň dokument.	-	Záplavová oblast		Riziková zóna č.1			
Inženýrské sítě	Pouze přípojka el. nn, a kopaná studna (kompletní IS podél severní hranice, v přístupové komunikaci)						
Omezení (rizika)	Pozemek dotčen VB vzdušným vedení el. nn k sousednímu RD, pro E. On. (SZ roh pozemku)						
Kupní cena (Kč)	2 550 000	Výměra (m²)	886	Datum prodeje	07/2019	Prodávající	Fyz. os.
		Cena za (Kč/m²)	2 878				
Poznámka	Na pozemku zděná chatka neevidovaná v KN, ve špatném stavu. Poslouží jako stavební buňka a následně bude zdemolována.					Zdroj KC	KS-PÚ
<div></div>							

### Realitní inzerce:

Prodej, Pozemek, 1780 m<sup>2</sup>, Telnice, okres Brno-venkov

 **Cena 2.747 Kč/m<sup>2</sup>**  
4.890.000 Kč



### Detaily

Adresa	Telnice, okres Brno-venkov
Cena	4 890 000 Kč
Plocha pozemku (m <sup>2</sup> )	1780

Současné využití	pro bydlení
Umístění objektu	Klidná část obce

Ve výhradním zastoupení majitele nabízím stavební pozemek o celkové výměře 1 780 m<sup>2</sup>. Stavební parcela se nachází na konci nově vzniklé klidné, neprůjezdné uličky. Pozemek je rovinný, jeho uliční šířka je 21 m. Pozemek lze rozdělit na parcely. Zastavitelnost pozemku je dle Obecné směrnice 2015/1 obce Telnice 25 - 30%. Inženýrské sítě - vodovod, plyn, elektrina a kanalizace jsou na hranici pozemku. Obec Telnice má přes 1600 obyvatel a leží přibližně 15 km jihovýchodně od Brna, nabízí klidné venkovské bydlení s rychlou dostupností autem, vlakem či autobusem do Brna. Nabízí i výbornou dostupnost do OC Olympia a na dálnici D1 a D2. V obci Telnice je veškerá občanská vybavenost - základní a mateřská škola, obchod, restaurace, lékař, pošta. Zaujal vás tento pozemek? Zavolejte mi pro více informací a sjednejte si termín prohlídky ještě dnes. Těším se na vás!

Na základě realizovaných prodejů a realitní inzerce stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 2 747 – 2 878 Kč/m<sup>2</sup>, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a vzdálenosti od zastavěné části obce, kvalitě okolí a lokalitě, stanovují cenu stavebního pozemku na **2 000 Kč/m<sup>2</sup>**.

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m <sup>2</sup>	ZC    Kč/m <sup>2</sup>	Cena Kč
3250	zastavěná plocha a nádvoří	Pozemek pod domem	27	2 000,00	54 000,00
3251	zastavěná plocha a nádvoří	Pozemek pod domem	5	2 000,00	10 000,00
3252	zastavěná plocha a nádvoří	Pozemek pod domem	95	2 000,00	190 000,00
3256	zastavěná plocha a nádvoří	Pozemek pod domem	57	2 000,00	114 000,00
<b>Celkem parcely</b>			<b>184</b>		<b>368 000,00</b>

## 2.5 Rekapitulace ocenění časovou cenou

Objekt	Po odpočtu opotřebení Cena současný stav (Kč)
Objekt Telnice	3 5050 276,33
Venkovní úpravy	175 263,82
<i>Stavby celkem</i>	3 680 540,15
Celkem	3 680 540,15
<b>Celkem po zaokrouhlení</b>	<b>3 680 540,00</b>

### 3. Posudek II - ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

Je provedeno porovnání s podobnými objekty v obdobných lokalitách z realitní inzerce na [www.inem.cz](http://www.inem.cz) – 3/2020.

#### 3.1 Cenové porovnání

##### Porovnávané objekty – realizovaný prodej:

Lokalita	Okr. Brno-venkov, obec Oslavany, ul. Hybešova							
Podlaží	1.PP., 1.NP., 2.NP.			Typ	5+1			
Tech. stav	Dům byl postaven v roce 1928, v roce 1966 byla provedena nástavba 2.NP, vč. výměny střešní krytiny. Dále byla v r. 2017 provedena ze strany ulice výměna okenních výplní - plastová okna s dvojskly, v roce 2001 byla osazen nový závěsný kotel na zemní plyn (Protherm) pro vytápění domu. Údržba domu je na minimální úrovni, stav domu je průměrný.							
Vybavení	Dům má ústřední vytápění - kotel na zemní plyn (Protherm), deskové radiátory, kotel je společný i pro ohřev teplé vody. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, vnější břizolitové nebo vápenocementové (ze strany dvora). Stěny koupelny a části kuchyně jsou opatřeny keramickými obklady. Podlahy jsou dřevěné prkenné (pokoje v 1.NP.) nebo vlysové (pokoje ve 2.NP.), v ostatních místnostech jsou keramické dlažby nebo lino. Dveře jsou dřevěné náplňové, hladké, plné nebo částečně prosklené, dřevěné zárubně, vstupní plastové. Okna ze strany ulice jsou plastová zasklená dvojskly, do dvora dřevěná zdvojená.							
Zastav. pl. RD (m²)	92,89	Podl. pl. celková (m²)		122,67	Obest.prost. (m³)	684,00	Cena za m³ o.p. (Kč)	3 845
Pozemek (m²)	412	Napojení na sítě		Voda, kanalizace, plyn, elektřina				
Příslušenství	Venkovní úpravy, vedlejší stavby – sklad ZP=15 m², stodola ZP = 27 m², prádelna ZP = 12 m²							
Kupní cena (Kč)	2 630 000	cena za m² celk. podl. plochy (Kč)			21 440	Datum prodeje		09/2019
Poznámka						Zdroj KC		KS




<b>Lokalita</b>	<b>okr. Brno-venkov, Oslavany, k.ú. Oslavany</b>		
<b>Podlaží</b>	1.PP/1.NP/2.NP	<b>Typ</b>	1+1 a 2+1

<b>Tech. stav</b>	Jedná se o rodinný dům řadový koncový, je konstrukčně proveden jako zděná stavba s plochou střechou. <u>Stáří: 40 roků</u> (k r. 2018). Technický stav je průměrný. Během užívání stavby byly provedeny pouze drobné stavební úpravy: - částečná výměna nových plastových oken za původní dřevěná; - vnitřní plynofikace stavby – změna zdroje vytápění; - výměna některých topných těles.						
<b>Vybavení</b>	<u>Stropy</u> jsou provedeny z železobetonových stropních desek, rovný omítnutý podhled. <u>Obvodové zdivo domu</u> je zděné z plynosilikátových bloků tl. 350 mm, bez zateplení. <u>Plochá střecha</u> : střecha je konstrukčně provedena z železobetonových stropních desek. <u>Schodiště</u> je dvouramenné železobetonové a montované. <u>Podlahy</u> hygienických místností jsou s povrchem keramické dlažby. Podlahy v obytných místnostech jsou s koberci na podlaží z dřevostěpkových desek. <u>Okna</u> jsou provedena: dřevěná – původní zdvojená, některá z oken byla měněna za plastová s izolačními dvojskly. <u>Vytápění</u> je provedeno jako ústřední a plynové, přenos tepla zajišťují ocelové deskové radiátory RADIK. Zdrojem vytápění je starší plynový kotel THERM umístěný v podzemním podlaží domu. Teplá voda do vodovodních instalací je ohřívána plynovým ohřívačem. <u>Koupelna 1.NP</u> je vybavena sprchovým koutem a keramickým umyvadlem; koupelna 2.NP je vybavena smaltovanou vanou a keramickým umyvadlem. Stavba je vybavena rozvody vnitřního plynu. <u>Vybavení kuchyně 2.NP</u> – plynový a elektrický sporák, starší kuchyňská linka, kuchyně 1.NP bez vybavení.						
<b>Zastav. pl. RD (m<sup>2</sup>)</b>	96,76	Podl. pl. celková (m <sup>2</sup> )	<b>139,25</b>	Obest.prost. (m <sup>3</sup> )	630,09	Cena za m <sup>3</sup> OP (Kč)	4 647
<b>Pozemek (m<sup>2</sup>)</b>	<b>190</b>	Napojení na síť	Stavba rodinného domu je připojena na tyto veřejné inženýrské sítě: -elektro 230/400 V, zemním kabelovým vedením; -plynovodní síť (HUP je v samostatném pilíři před domem); -vodovodní síť městského vodovodu (v.š. je před domem); -svod splaškových vod do oddílné městské kanalizace.				
<b>Příslušenství</b>	Pilíř HUP, ploty, plotová vrátka, přípojky na IS, zpevněné plochy, opěrná zeď, vedlejší stavba o ZP 12,78 m <sup>2</sup> (Elektro je 230/400 V, stavba je vytápěna).						
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>2 928 000</b>	cena za m <sup>2</sup> celk. podl. plochy (Kč)		<b>21 027</b>	Datum prodeje	<b>12/2018</b>	
<b>Poznámka</b>	Stavba je pod strmým svahem, bez zahrady, není v záplavovém území				Zdroj KC	KS	



## Porovnávání objekty – realitní inzerce:

Prodej, Rodinný dům, 335 m<sup>2</sup>, Měnin, okres Brno-venkov

 **Cena 8.900.000 Kč**  
28.567 Kč/m<sup>2</sup>



### Detaily

Adresa	Měnin, okres Brno-venkov
Cena	8 900 000 Kč
Poznámka k ceně	8 900 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu
Konstrukce budovy	Cihlová
Typ domu	Patrový

Stav objektu	Dobrý
Plocha užitná	458
Podlahová plocha	335
Plocha přidruženého pozemku	3434
Umístění objektu	Klidná část obce

Prodej RD 6+1 obec Měnin, pozemek 3.434 m<sup>2</sup>. V exkluzivním zastoupení si vám dovoluujeme představit nadčasový rodinný dům, který je situován v klidné boční ulici obce Měnin v řadové zástavbě rodinných domů s přílehlými zahradami. Tato nemovitost představuje vše, co by velká rodina potřebovala k bydlení v krásném přírodním prostředí. Nabízený dům majitelé poskytuje díky své rozlehlosti možnost využití jak pro klidné vícegenerační rodinné bydlení, tak i jako velkorysý dům se zázemím pro vlastní kancelář či menší provozovnu ve dvoře. Dům svým majitelům dopřije absolutní soukromí na uzavřeném dvoře, který je zakončen bránou pro vstup na zahradu. Na pozemku je samostatný zdroj vody (2 studny) s rozvodem pro zalévání. Zastavěná plocha domu a nádvoří je 733 m<sup>2</sup>, zahrada je o výměře cca 1370 m<sup>2</sup>. Zahrada je naprosto rovinná a je koncipována jako sad ovocných stromů (1 fíkovník, 2 mandloně, 5 ořešáků, 4 meruňky, 2 hrušně, 1 třešeň, 1 broskvoň, 9 švestek, 1 jablono a několik hlav vinné révy). Na oplocenou zahradu dále navazuje, v současné době, neobdělávaný zemědělský pozemek o výměře cca 1330 m<sup>2</sup>. Nemovitost disponuje nadstandardní obytnou i užitnou podlahovou plochou: 1.PP – 3x sklep, celkem 36 m<sup>2</sup> 1.NP – 198 m<sup>2</sup> obytné plochy + 68 m<sup>2</sup> garáž + 19 m<sup>2</sup> sklad 2.NP – 137 m<sup>2</sup> obytné plochy Dispozice jednotlivých místností jsou patrné z přiložených 3D plánků. Měnin je obcí v okrese Brno-venkov, zhruba 14 km jihovýchodně od Brna. Obec se nachází nedaleko dálnice D2 z Brna na Bratislavu na náj lze odbočit na exitu 11- Blučina. Jedná se o vinařskou obec, kde žije přibližně 1900 obyvatel, kterým obec poskytuje plnou občanskou vybavenost: MŠ, ZŠ, obchody, restaurace, kino, tenisový kurt, dětské hřiště, obecní spolky, lékařská péče, knihovna, kadeřnictví, kosmetika a další.

Prodej, Rodinný dům, 160 m<sup>2</sup>, Moutnice, okres Brno-venkov

 **Cena 3.950.000 Kč**  
24.688 Kč/m<sup>2</sup>



### Detaily

Adresa	Moutnice, okres Brno-venkov
Cena	3 950 000 Kč
Poznámka k ceně	3 950 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu
Konstrukce budovy	Cihlová
Typ domu	Patrový
Stav objektu	Dobrý
Zastavěná plocha (m2)	90

Plocha užitná	378
Podlahová plocha	160
Plocha přidruženého pozemku	378
Elektřina	230V
Odpad	Veřejná kanalizace
Umístění objektu	Klidná část obce

Nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozičním řešení 4+1, který byl postaven začátkem 80. let minulého století. Dům nabízí dvě plnohodnotná patra a průjezd na dvůr s možností parkování dvou aut. V každém patře se nachází koupelna a samostatné WC. Dům lze velmi jednoduše rozšířit o jeden pokoj, případně zrealizovat rozsáhlejší přístavbu v podkroví. Nemovitost je napojena na všechny dostupné IS (elektřina, plyn, voda, kanalizace). Dům je částečně podsklepen, v zadní části se nachází další budova, která původně sloužila jako hospodářské zázemí pro zvířectvo. Aktuálně je zde vyveden odpad, napojena voda a elektřina. K domu náleží příjemná zahrada o velikosti cca 150m<sup>2</sup> (zeleň), přičemž celková výměra pozemku včetně zastavěné plochy činí 378m<sup>2</sup>. Vzhledem k poloze domu a možnostem samotné rekonstrukce doporučujeme osobní prohlídku.

## Stanovení porovnávací ceny pro objekt Telnice

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1					
Č.	Lokalita	velikost v m2	Garáž	Pozemek m <sup>2</sup>	Jiné
Oceň. objekt	RD Telnice	cca 200m	ano	0	RD z roku 1980, po částečné rekonstrukci, kuchň v mírném nadstanardu, okolní pozemky třetích osob, právně neošetřené
(1)	(2)	1	(4)	(5)	(6)
1	RD Oslavany	122,67	ne	412	RD v původním stavu, vyměněna okna, všechny ing. Sítě, vedlejší stavby
2	RD Oslavany	139	ne	190	RD v původním stavu, bez zahrady, přípojky na všechny ing. Sítě.
3	RD Měnin	335	ano	3434	RD v původním stavu, velká zahrada příslušenství, obtížně využitelný celý prostor, vícegenerační dům
4	RD Moutnice	180	ano	378	RD částečně v původním stavu z 80. let, zahrada, příslušenství

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list+A1+H1:S9											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 garáž a příslušenství	K4 stav a vybavení	K5 pozemek	K6 úvaha znalce	I $K1 \times \dots \times K6$	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	21 440	1,00	21 440	1,05	1,10	1,05	1,00	1,00	1,20	1,46	14 685
2	21 065	1,00	21 065	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	1,20	1,32	15 958
3	26 567	0,90	23 910	1,05	0,85	1,50	1,30	1,10	1,20	2,30	10 396
4	21 944	0,90	19 750	1,05	1,00	1,10	1,05	1,00	1,20	1,46	13 527
<b>Celkem průměr</b>											<b>Kč 13 642</b>
výměra celkem m2											Kč 240
<b>Celkem</b>											<b>Kč 3 273 960</b>
<b>Cena celkem po odečtení pozemku</b>											<b>2 905 960</b>

Koeficienty	Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na příslušenství objektu
K3	Koeficient úpravy na velikost objektu
K4	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení
K5	Koeficient úpravy na velikost pozemku
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce s ohledem na horší prodejnost atypické nemovitosti a právně neošetřený přístup k nemovitosti

## 4. Práva a závady

Povinný nesdělil, zda je nemovitost zatížena nájemním vztahem. Pro účely ocenění je tedy na nemovitost pohlíženo tak, jako by nebyla zatížena nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 918 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k oceňovaným nemovitostem, v části C není uvedeno žádné břemeno užívání.

Předpokládá se tedy, že na nemovitosti nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336 a Občanského soudního řádu.

## 5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	3 680 540,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	2 905 960,00 Kč
<b>Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce</b>	<b>2 906 000,00 Kč</b>

**Obvyklá cena - slovy: dvamilionydevětsetšesttisíckorunčeských**

V Brně dne 1. dubna 2020

Ing. Tomáš Hudec

### Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán Znaleckým ústavem Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění mimo jiné pro oceňování hmotného a nehmotného majetku.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem zakázky 508-040/2020.

V Brně dne 1. dubna 2020

Ing. Tomáš Hudec

### **Seznam příloh:**

Fotodokumentace nemovitosti

Výpis z katastru nemovitostí LV 918 str. 1

Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy s fotomapou

Mapa oblasti

**Fotodokumentace nemovitosti**



## Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 918

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.12.2019 07:55:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 179EX 1079/19 pro Soudní exekutor Ráček Zdeněk, Mgr.

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 583979 Telnice  
Kat.území: 765767 Telnice u Brna List vlastnictví: 918  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Čáslava Pavel, Heleny Malířové 164/11, Lesná, 63800 Brno		

#### B Nemovitosti

Stavby	Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
bez čp/če	jiná st.			3250, LV 140 3251, LV 336 3252, LV 10001 3256, LV 353	

#### 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 soudcovské

pro pohledávku ve výši 190.007,60 Kč s příslušenstvím. Návrh na zřízení podán dne 16.4.2010

na spoluvlastnický podíl id.1/2

Oprávnění pro

Městská správa sociálního zabezpečení Brno, Veveří  
979/5, Veveří, 66020 Brno

Povinnost k

Čáslava Pavel, Heleny Malířové 164/11, Lesná, 63800  
Brno, RČ/IČO: [REDACTED]

Stavba: bez čp/če na parc. 3250, 3251, 3252, 3256

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva  
Okresního soudu Brno-venkov -22E 88/2010 -17 ze dne 19.07.2010. Právní moc ke  
dni 16.10.2010.

Z-3640/2011-703

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

##### o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky s příslušenstvím vyplývající z úvěrové smlouvy

č. 288-237-691/01 01 ve výši EUR 95.000,-

Oprávnění pro

Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, Am  
Belvedere 1, 1100 Wien, Rakouská republika

Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc. 3250, 3251, 3252, 3256

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 06.08.2007. Právní  
účinky vkladu práva ke dni 09.08.2007.

V-9160/2007-703

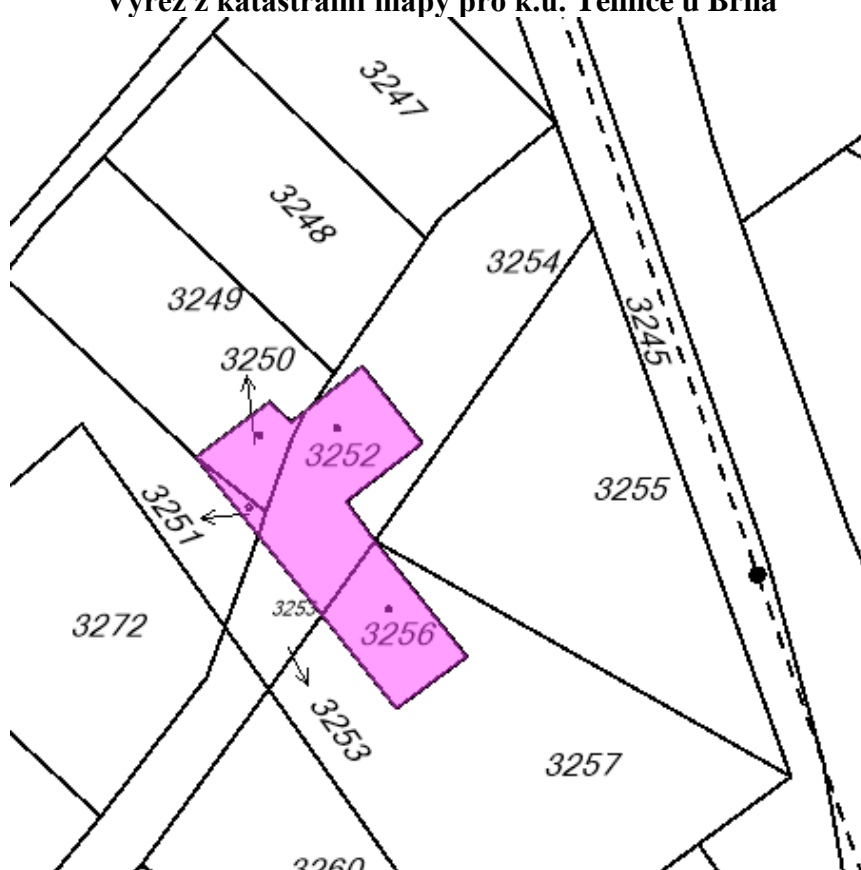
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### D Poznámky a další obdobné údaje

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

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Telnice u Brna



## Mapa oblasti

