

# **ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ**

**číslo 1221-18/16**

**NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům, Rodinný dům**

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Modřice, k.ú. Modřice  
Adresa nemovité věci: Bobravská 972, 664 42 Modřice  
Vlastník stavby: SJM Rada Karel, RNDr. a Filipová Alena, Bobravská 972, 664 42 Modřice,  
vlastnictví: výhradní  
Vlastník pozemku: SJM Rada Karel, RNDr. a Filipová Alena, Bobravská 972, 664 42 Modřice,  
vlastnictví: výhradní

**OBJEDNAVATEL: insolvenční správce, RČ/IČO: 71331654, Mgr. Radovan Indra**

Adresa objednavatele: Čechyňská 361/16, 60200 Brno

**ZHOTOVITEL : Ing. Artur Ries, Ph.D.**

Adresa zhotovitele: Šumavská 15, 602 00 Brno

**ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení obvyklé ceny pro účely insolvenčního řízení (ocenění stávajícího stavu)****OBVYKLÁ CENA****4 370 000 Kč**

Datum místního šetření: 14.11.2016

Stav ke dni :

14.11.2016

Počet stran: 20

Počet příloh: 5

Počet vyhotovení: 2

**V Brně, dne 14.12.2016**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny pro účely insolvenčního řízení.

### Základní pojmy a metody ocenění

#### 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 přikládána 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.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

#### Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

#### Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

## Přehled podkladů

výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 2481, k.ú. Modřice, obec Modřice, vyhotovený dálkovým přístupem do KN

informativní snímek katastrální mapy, k.ú. Modřice, obec Modřice, vyhotovený dálkovým přístupem do KN

barevná fotodokumentace

záznam z prohlídky a zaměření nemovitosti

zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku

vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., „kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)“

Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. – Soudní inženýrství, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 1997

Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. – Teorie oceňování nemovitostí, IV.vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 1998

Miloslav V. Jokl, Miloslav P. Jokl, Daniel J. Jokl - Teorie oceňování nemovitostí, VŠE Praha, Institut oceňování majetku, 1998

Skála M. – Daňové povinnosti vlastníků nemovitostí, Sagit

JUDr.Fiala, Doc.Bradáč – Nemovitosti: oceňování a právní vztahy, Linde Praha a.s.,1996

Kolektiv autorů – Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2006

časopis Soudní inženýrství – ročníky 1996 až 2016

## Místopis

Město Modřice se nachází v Jihomoravském kraji, cca 2km jižně od krajského města Brna. Městem prochází mezinárodní silnice č. R52 vedoucí směrem na Znojmo a rakouské hranice (Vídeň). Jsou zde zastoupeny všechny základní služby, navíc není problém dojíždět do blízkého Brna.

Oceňovaný pozemek se nachází v lokalitě Bobrava, cca 2km jižně od města v lokalitě nově zastavěné bytovými a rodinnými domy, při ulici Bobravská. Příjezd individuální dopravou k pozemku je po zpevněné komunikaci ve vlastnictví soukromých/ fyzických osob, navazující na dálniční sjezd z trasy Brno - Vídeň, resp. od Popovic. Veřejná doprava do Modřic je bezproblémová (brněnská MHD, vlak, příměstský BUS).

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon
	<input type="checkbox"/> plyn			<input type="checkbox"/> plyn	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

☒ MHD

☐ železnice

☒ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

☒ dálnice/silnice I. tř

☒ silnice II.,III.tř

Poloha v obci:

okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:		
2484/6	majitelé viz LV č. 1731	
2484/2	majitelé viz LV č. 1731	
2485/31	majitelé viz LV č. 1731	
1605/212	Bobrava, spol s.r.o	
1605/8	obecní (město Modřice)	

### **Celkový popis**

Jedná se o samostatně stojící RD, dispozice domu je 3+kk, s verandou, garáží a venkovním zastřešeným bazénem. Kolem hranic pozemku jsou vysázeny okrasné stromy (thuje), které tvoří „živé oplocení“ s dostatkem soukromí na vlastním pozemku.

Nosnou konstrukci objektu tvoří tvárnice zdivo, stropy jsou rovné, s podhledy a tepelnou izolací nad úrovní podhledů, krov dřevěný, střecha členitá valbová, krytina z betonových tašek, klempířské konstrukce úplně pozinkované, omítky venkovní vápenné, vnitřní omítky vápenné štukové, vnitřní obklady keramické (koupelna, WC, kuchyně). Okna plastová, s izolačním zasklením, dveře dřevěné, obložkové zárubně, podlahy v obytných místnostech laminátové, v ostatních místnostech z keramické dlažby. Schodiště na půdu - skládaný žebřík. Koupelna s WC, vybavená vanou, umyvadlem, sprchovým koutem. Ohřev teplé vody i vytápění objektu obstarává plynový kotel, vytápění je teplovodní s plechovými radiátory, v koupelně je topný žebřík. Elektroinstalace světelná i motorová. Objekt je napojen na obecní vodovod, kanalizaci, plynovod a elektroinstalaci. Pozemek je oplocený, opatřený branou na el.+DO a brankou. Kolem domu jsou v přiměřeném rozsahu provedeny zpevněné plochy, příjezd k domu je v mírném svahu.

Jižně od domu se nachází venkovní zastřešený bazén s technickým zázemím a menším skladovým prostorem, které tvoří jižní hranici pozemku. Bazén je s protiproudem, vyhříváný, s vlastním zdrojem vytápění (plynový kotel, místnost je vytápěná 2x plechovým radiátorem).

Objekt RD byl postaven a zkolaudován v letech 2005, resp. 2006, je v relativně dobrém stavu, v poslední době spíše s nepravdělnou údržbou.

### **Silné stránky**

- garáž
- zastřešený bazén

### **Slabé stránky**

- odloučenost lokality, absence občanské vybavenosti přímo v místě,
- t.č. nepravdělná údržba

### **RIZIKA**

#### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí       | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy                              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací    | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací                       |
| <input type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn        | <input checked="" type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

#### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

#### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

- ☒ Zástavní právo
- ☒ Exekuce
- ☒ Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Nemovitost je zatížená souborem právních omezení, viz. LV.

#### **Ostatní rizika: nejsou**

## OCENĚNÍ

### Výpočet hodnoty pozemků

#### Pozemky

#### Porovnávací metoda

#### Základní popis oceňovaných pozemků

##### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Cena pozemků byla stanovena na základě porovnání s obdobnými realizovanými i nabízenými nemovitostmi v rámci dané, případně srovnatelné lokality.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	2484/11	33	2 200,00	72 600
orná půda	2485/9	397	2 200,00	873 400
zastavěná plocha a nádvoří	2485/42	138	2 200,00	303 600
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>568</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>1 249 600</b>

#### Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název Parcelní číslo	Popis Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
Venkovní zastřešený bazén	Jižně od domu se nachází venkovní zastřešený bazén s technickým zázemím a menším skladovým prostorem, které tvoří jižní hranici pozemku. Bazén je s protiproudem, vyhřívaný, s vlastním zdrojem vytápění (plynový kotel, místnost je vytápěná 2x plechovým radiátorem).				
2485/9	1,00 ks	700 000 Kč/ks	700 000 Kč	20 %	560 000 Kč
<b>Věcná hodnota ostatních staveb celkem</b>					<b>560 000 Kč</b>

### Výpočet věcné hodnoty stavby

#### Nákladový způsob ocenění - Věcná hodnota

#### Věcná hodnota dle THU

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. Konstr. výška plocha	
<b>1.NP</b>	138,92 m <sup>2</sup>	2,60 m
<b>Výčet místností:</b>		
technická místnost	4,28 m <sup>2</sup>	1,00
chodba	5,77 m <sup>2</sup>	1,00
ložnice	11,69 m <sup>2</sup>	1,00
ložnice	12,11 m <sup>2</sup>	1,00
koupelna	7,46 m <sup>2</sup>	1,00

obývací pokoj+kk	44,69 m <sup>2</sup>	1,00	44,69 m <sup>2</sup>
zimní zahrada	9,93 m <sup>2</sup>	1,00	9,93 m <sup>2</sup>
technická místnost	4,04 m <sup>2</sup>	1,00	4,04 m <sup>2</sup>
garáž	16,24 m <sup>2</sup>	0,00	0,00 m <sup>2</sup>
Užitná plocha celkem:			<b>99,97 m<sup>2</sup></b>

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
1.NP	110,92*3,15+28,00*2,55	=	420,80 m <sup>3</sup>
Zastřešení	110,92*(0,60+1,55/2)+28,00*1,20/2	=	169,32 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP		420,80 m <sup>3</sup>
Zastřešení		169,32 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>590,11 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy izolované
2. Zdivo	keramické bloky
3. Stropy	zavěšené
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	betonová taška
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé omítky
9. Vnější obklady	sokl
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
11. Schody	žebřík na půdu
12. Dveře	hladké plné dveře
13. Okna	plastová s izolačním zasklením
14. Podlahy obytných místností	plovoucí podlaha
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ústřední topení
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	bleskosvod
19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda
20. Zdroj teplé vody	plynový kotel + teplovodní rozvody
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	kuch.linka, vestavěné spotřebiče
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, sprchový kout, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	vestavěné skříně

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	139
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	100
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	590,11
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	6 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	6 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 540 678
Stáří	roků	10
Další životnost	roků	90
Opotřebení	%	10,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>3 186 610</b>

## Výpočet porovnávací hodnoty

### Porovnávací metoda

#### Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	99,97 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	590,11 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha:	138,92 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	568,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci

##### Název: RD Popůvky, Lesní

Prodej novějšího RD po zásadní rekonstrukci v obci Popůvky, v dobrém dosahu z Brna, větší velikost, větší pozemek, srovnatelný stav, lepší vybavení, vč. bazénu, vč. garáže.

**Lokalita** Popůvky, Lesní

##### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,15
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,97
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: kupní smlouva

##### Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:

Velikosti objektu - větší; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší

**Celkový koef. K<sub>c</sub>**  
1,00

**Upravená j. cena**  
**Kč/m<sup>2</sup>**  
42 904

nem.;			
<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
234,00 m <sup>2</sup>	2 362 m <sup>2</sup>	10 000 000 Kč	42 735 Kč/m <sup>2</sup>

### Název: RD Modřice, Pančochy

Prodej novostavby řadového RD ve stejné lokalitě. Srovnatelná poloha, stav, horší vybavení. Větší velikost, bez bazénu, garáže.

**Lokalita** Modřice, Pančochy

#### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,04
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,10
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,01



Zdroj: nabídka RK

#### Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:

Redukce pramene ceny - nabídka RK 12/2016; Velikosti objektu - větší; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - menší; Úvaha zpracovatele ocenění - mírně horší nem.;

<b>Celkový koef. K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
1,14	40 723

<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
148,00 m <sup>2</sup>	375 m <sup>2</sup>	5 269 000 Kč	35 601 Kč/m <sup>2</sup>

### Název: RD Rosice,

Novostavba (ve výstavbě) samostatně stojícího RD 5+kk v Rosicích, horší poloha, vzdálenější od Brna, srovnatelný stav, horší vybavení, větší zap.plocha, větší pozemek, vč.garáže. Bez bazénu.

**Lokalita** Rosice, Zbýšovská

#### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,04
K3 Poloha	1,03
K4 Provedení a vybavení	1,10
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,99
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,01



Zdroj: Kupní smlouva

#### Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:

Redukce pramene ceny - prodej 6/2016; Velikosti objektu - větší; Poloha - horší; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - větší; Úvaha zpracovatele ocenění - mírně horší;

<b>Celkový koef. K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
1,18	46 879

<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
----------------------	------------------------	---------------------	------------------------



142,00 m<sup>2</sup>745 m<sup>2</sup>

5 650 000 Kč

39 789 Kč/m<sup>2</sup>**Název: RD Lelekovice, Paseky**

Prodej novějšího RD v obci Lelekovice, v dobrém dosahu z Brna, větší velikost, větší pozemek, lepší stav, mírně horší vybavení, bez bazénu, vč. garáže.

**Lokalita** Lelekovice, Paseky

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,16
K3 Poloha	1,01
K4 Provedení a vybavení	1,03
K5 Celkový stav	0,97
K6 Vliv pozemku	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj:

zprostředkovate

Iská smlouva

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:**

Redukce pramene ceny - prodej 3/2016; Velikosti objektu - větší; Poloha - mírně horší; Provedení a vybavení - horší;

Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nem.;

**Celkový  
koef. K<sub>c</sub>**  
1,05

**Upravená j. cena  
Kč/m<sup>2</sup>**  
44 525

**Užitná plocha**

284,00 m<sup>2</sup>

**Výměra pozemku.**

3 190 m<sup>2</sup>

**Celková cena**

12 003 000 Kč

**Jednotková cena**

42 264 Kč/m<sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Minimální jednotková porovnávací cena

40 723 Kč/m<sup>2</sup>

Průměrná jednotková porovnávací cena

43 758 Kč/m<sup>2</sup>

Maximální jednotková porovnávací cena

46 879 Kč/m<sup>2</sup>

Stanovená jednotková porovnávací cena

**43 758 Kč/m<sup>2</sup>**

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci

99,97 m<sup>2</sup>

**Výsledná porovnávací hodnota**

**4 374 487 Kč**

**Výpočet výnosové hodnoty****Výnosová hodnota**

**Přehled pronajímaných plocha a jejich výnosů**

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.	Obytné prostory	1.NP	100	2 100	17 495	209 937
2.	Ostatní prostory	garáž	16	1 600	2 165	25 984
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>235 921</b>

**Výpočet hodnoty výnosovým způsobem**

Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	116
Reprodukční cena	RC	Kč	3 540 678
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *ro k)	2 030
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	235 921
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	224 125
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 500
Pojištění	0,20 % * RC	Kč/rok	7 081
Opravy a údržba	10,00 % * Nh	Kč/rok	22 413
Správa nemovitosti	5,00 % * Nh	Kč/rok	11 206
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	42 200
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	181 925
Míra kapitalizace		%	5,11
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>3 560 176</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	4 374 487 Kč
Výnosová hodnota	3 560 176 Kč
Věčná hodnota	4 996 210 Kč
z toho hodnota pozemku	1 249 600 Kč

## Obvyklá cena

**4 370 000 Kč**

slovy: Čtyřimilionytřístasedmdesáttisíc Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Cena byla stanovena na základě porovnání s obdobnými realizovanými i nabízenými nemovitostmi v rámci dané, případně srovnatelné lokality.

### Závěr

Na základě dostupných informací, na základě popsaných parametrů, na základě srovnávacích kritérií, na základě rizikových faktorů, na základě provedených šetření a na základě výsledků použitých metod ocenění lze indikovat obvyklou cenu předmětu ocenění ve výši 4 370 000.- Kč.

V Brně 14.12.2016

Ing. Artur Ries, Ph.D.

<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ostravě ze dne 26.10.2000 č.j. Spr 2794/2000 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí; pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1221-18/16 znaleckého deníku.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

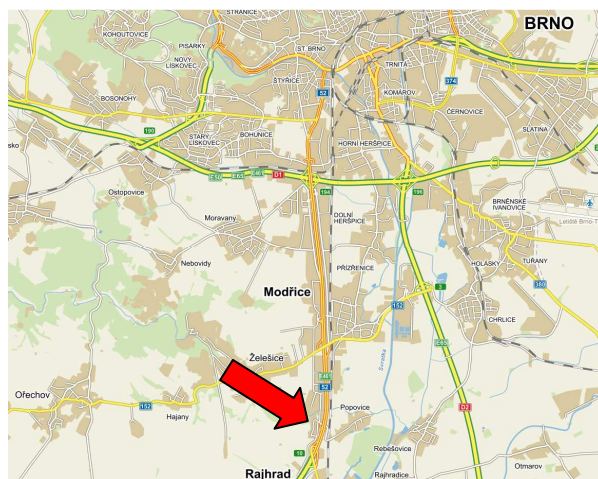
### Podklady a přílohy

---

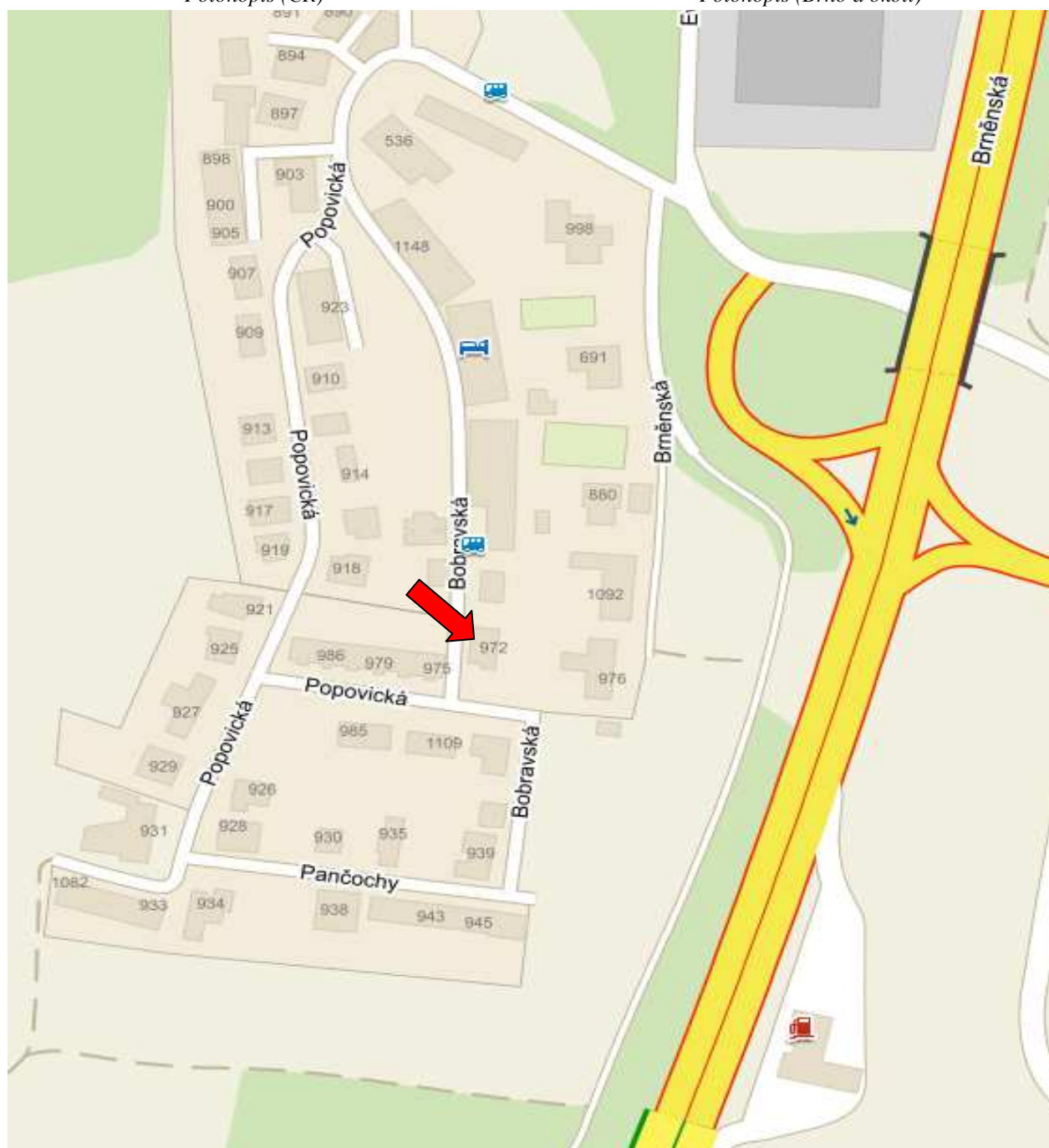
Mapa oblasti  
 Fotodokumentace  
 Mapa povodňových rizik  
 Kopie katastrální mapy  
 Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2481



Polohopis (ČR)



Polohopis (Brno a okolí)



Polohopis (širší okolí)





Foto č. 1 – severozápadní pohled



Foto č. 2 – západní pohled



Foto č. 3 – jižní pohled



Foto č. 4 – jižní pohled



Foto č. 5 – severovýchodní pohled



Foto č. 6 – východní pohled



Foto č. 7 – bazén



Foto č. 8 – bazén





Foto č. 9 – tech. zázemí bazénu



Foto č. 10 – bazén

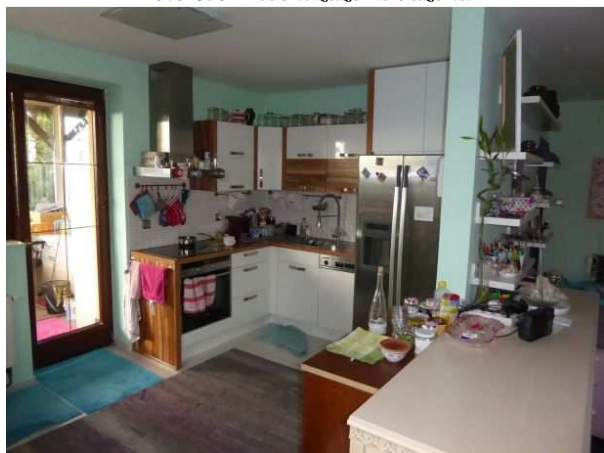


Foto č. 11 – 1.NP : kuchyňský kout

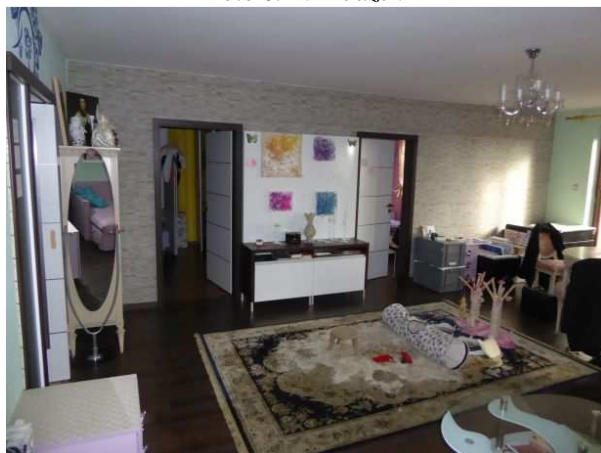


Foto č. 12 – 1.NP : obývací pokoj

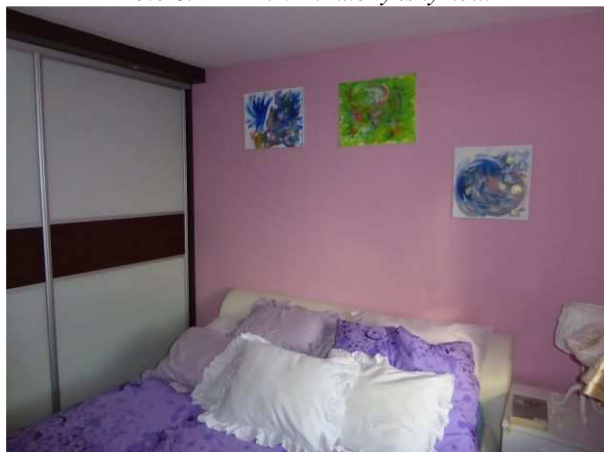


Foto č. 13 – 1.NP : pokoj



Foto č. 14 – 1.NP : veranda

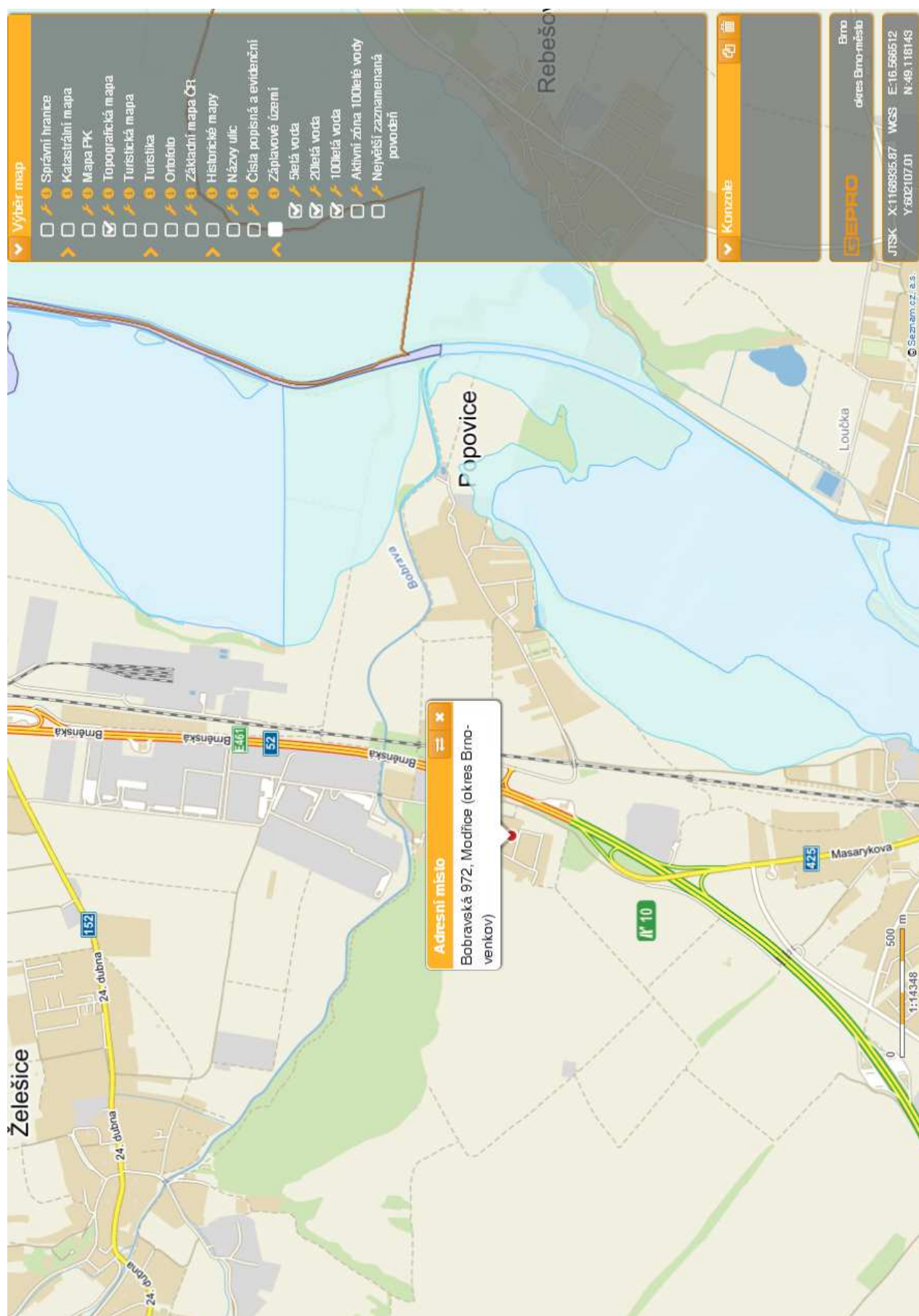


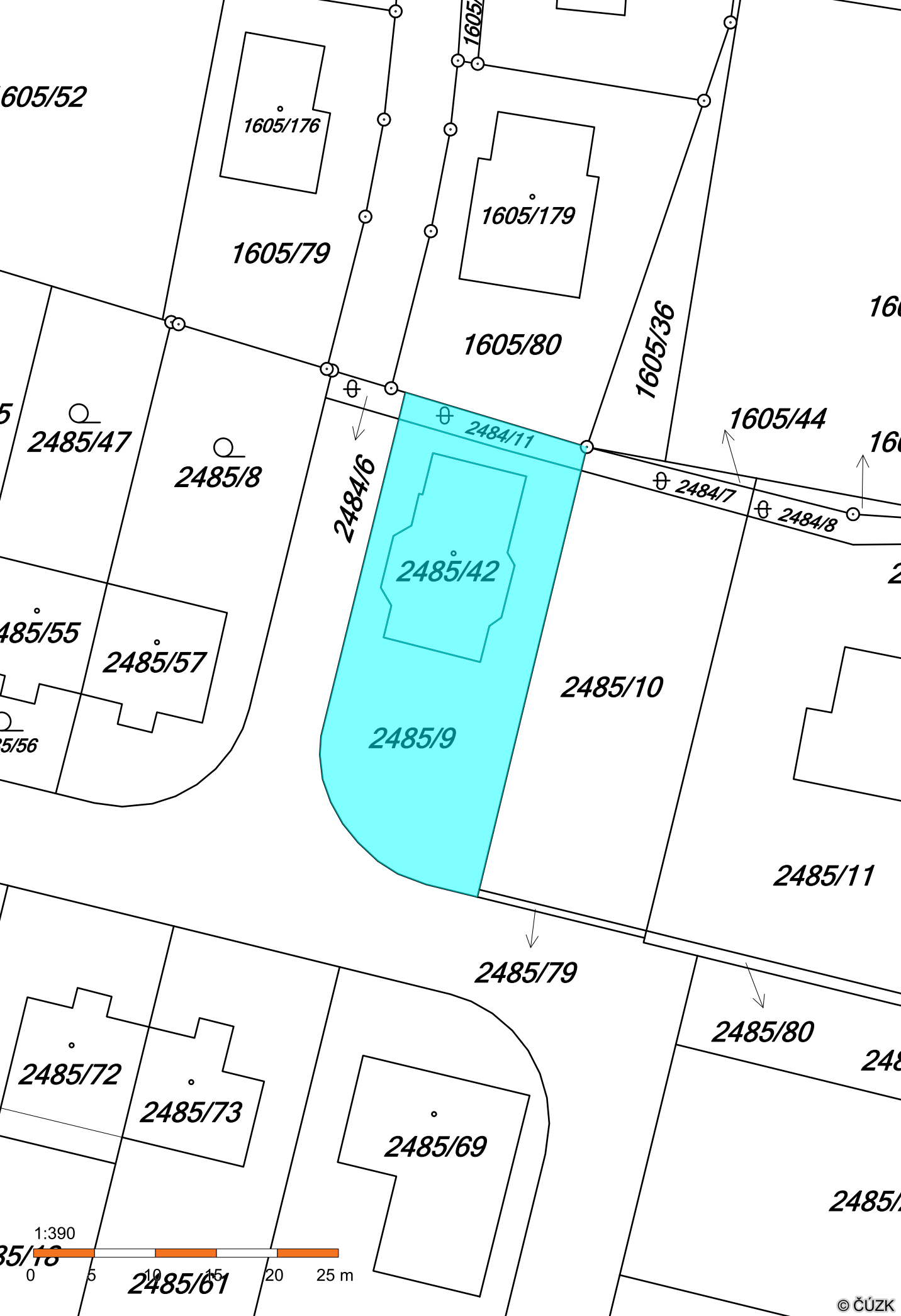
Foto č. 15 – 1.NP: koupelna



Foto č. 16 – 1.NP: chodba

### Mapa povodňových území







# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.10.2016 15:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBŘ 33 INS 4432/2016 pro Radovan Indra, Mgr.

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583391 Modřice

Kat.území: 697931 Modřice

List vlastnictví: 2481

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Rada Karel RNDr. a Filipová Alena, Bobravská 972, 66442 Modřice	510706/194 655905/0069	
SJM = společné jmění manželů		

## B Nemovitosti

### Pozemky

#### Parcela

#### Výměra[m2]

#### Druh pozemku

#### Způsob využití

#### Způsob ochrany

2484/11

33 ostatní plocha

neploďná půda

2485/9

397 orná půda

zemědělský půdní fond

2485/42

138 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Modřice, č.p. 972, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 2485/42

## B1 Jiná práva - Bez zápisu

## C Omezení vlastnického práva

### Typ vztahu

### Oprávnění pro

### Povinnost k

### o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky vyplývající ze Smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru reg. č. 3100/372585-01/12/01-001/00/R ve výši 2.500.000,00 Kč a příslušenství

Hypoteční banka, a.s., Radlická

Parcela: 2484/11

V-6859/2012-703

333/150, Radlice, 15000 Praha 5,

Parcela: 2485/42

V-6859/2012-703

RČ/IČO: 13584324

Parcela: 2485/9

V-6859/2012-703

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.06.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.06.2012.

V-6859/2012-703

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

### o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky :

Existující, neuhrazené daně evidované ke dni 20.10.2014 ve výši 306.057,- Kč

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-

Parcela: 2484/11

V-20557/2014-703

001, vykonává: Finanční úřad pro

Parcela: 2485/42

V-20557/2014-703

Jihomoravský kraj, náměstí Svobody

Parcela: 2485/9

V-20557/2014-703

98/4, Brno-město, 60200 Brno

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj Úp Brno-venkov -/ 3781250/14/3005-25202-709731 ze dne 21.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 21.10.2014. Zápis proveden dne 13.11.2014; uloženo na prac. Brno-venkov

V-20557/2014-703

Pořadí k 21.10.2014 14:26

### Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Z-20633/2014-703

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

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

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.10.2016 15:15:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583391 Modřice

Kat.území: 697931 Modřice

List vlastnictví: 2481

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj Úp Brno-venkov -/ 3781250/14/3005-25202-709731 ze dne 21.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 21.10.2014. Zápis proveden dne 13.11.2014; uloženo na prac. Brno-venkov

V-20557/2014-703

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Z-20633/2014-703

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj Úp Brno-venkov -/ 3781250/14/3005-25202-709731 ze dne 21.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 21.10.2014. Zápis proveden dne 13.11.2014; uloženo na prac. Brno-venkov

V-20557/2014-703

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 239 041,30 Kč s příslušenstvím, nákladů oprávněného a nákladů exekuce

PHOENIX lékárenský velkoobchod,	Parcela: 2484/11	V-2343/2015-703
a.s., K pérovně 945/7, Hostivař,	Parcela: 2485/42	V-2343/2015-703
10200 Praha 10, RČ/IČO: 45359326	Parcela: 2485/9	V-2343/2015-703

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Praha 4 095 Ex-1422/2014 /P 01-023 ze dne 03.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 04.02.2015. Zápis proveden dne 26.02.2015.

V-2343/2015-703

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Praha 4 095 EX-1422/2014 -023 ze dne 03.02.2015. Právní moc ke dni 11.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 19.03.2015. Zápis proveden dne 24.03.2015.

Z-4346/2015-703

Pořadí k 04.02.2015 09:47

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky:

Existující, neuhrazené daně evidované správcem daně ke dni 30.11.2015 ve výši 117.465,- Kč.

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-	Parcela: 2484/11	V-24928/2015-703
001, vykonává: Finanční úřad pro	Parcela: 2485/42	V-24928/2015-703
Jihomoravský kraj, náměstí Svobody	Parcela: 2485/9	V-24928/2015-703
98/4, Brno-město, 60200 Brno		

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj -4147996/2015 /3005-80542-709731 ze dne 01.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 02.12.2015. Zápis proveden dne 28.12.2015; uloženo na prac. Brno-venkov

V-24928/2015-703

Pořadí k 02.12.2015 06:04

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.10.2016 15:15:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583391 Modřice

Kat.území: 697931 Modřice

List vlastnictví: 2481

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu  
Oprávnění pro

Povinnost k

V-24928/2015-703

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj -4147996/2015 /3005-80542-709731 ze dne 01.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 02.12.2015. Zápis proveden dne 28.12.2015; uloženo na prac. Brno-venkov

V-24928/2015-703

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-24928/2015-703

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj -4147996/2015 /3005-80542-709731 ze dne 01.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 02.12.2015. Zápis proveden dne 28.12.2015; uloženo na prac. Brno-venkov

V-24928/2015-703

## o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Tvrdková, Hornokrčská 650/29,  
140 00 Praha 4

Rada Karel RNDr., Bobravská 972, 66442 Modřice,  
RČ/IČO: 510706/194

Z-7297/2015-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 095 EX 1422/14-013 k 19 EXE-3797/2014 40 ze dne 02.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 04.02.2015. Zápis proveden dne 12.02.2015; uloženo na prac. Praha

Z-7297/2015-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 2484/11

Z-1931/2015-703

Parcela: 2485/42

Z-1931/2015-703

Parcela: 2485/9

Z-1931/2015-703

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 4 095 Ex-1422/2014 P 02-025 ze dne 03.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 04.02.2015. Zápis proveden dne 17.02.2015; uloženo na prac. Brno-venkov

P

Z-1931/2015-703

## o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Insolvenční správce: JUDr.Daniel Ševčík Ph.D.

Filipová Alena, Bobravská 972, 66442 Modřice, RČ/IČO:  
655905/0069

Z-8708/2016-703

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajského soudu v Brně KSBR 33INS-8842/2016 - A-11 ze dne 13.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 13.06.2016. Zápis proveden dne 01.07.2016; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-8708/2016-703

## o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 18.10.2016 15:15:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583391 Modřice

Kat.území: 697931 Modřice

List vlastnictví: 2481

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Insolvenční správce: Mgr.Radovan Indra

Rada Karel RNDr., Bobravská 972, 66442 Modřice,  
RČ/IČO: 510706/194

Z-14511/2016-703

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajského soudu v Brně KSBR 33INS-4432/2016 -A-40 ze dne 14.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 14.10.2016. Zápis proveden dne 17.10.2016; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-14511/2016-703

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Insolvenční správce: Mgr.Radovan Indra

Rada Karel RNDr., Bobravská 972, 66442 Modřice,  
RČ/IČO: 510706/194

Z-14511/2016-703

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajského soudu v Brně KSBR 33INS-4432/2016 -A-40 ze dne 14.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 14.10.2016. Zápis proveden dne 17.10.2016; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-14511/2016-703

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 12.06.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.06.2012.

V-7432/2012-703

Pro: Rada Karel RNDr. a Filipová Alena, Bobravská 972, 66442  
ModřiceRČ/IČO: 510706/194  
655905/0069

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2485/9	00810	356
	20810	41

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.

Vyhotožil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhотовeno: 18.10.2016 15:31:30