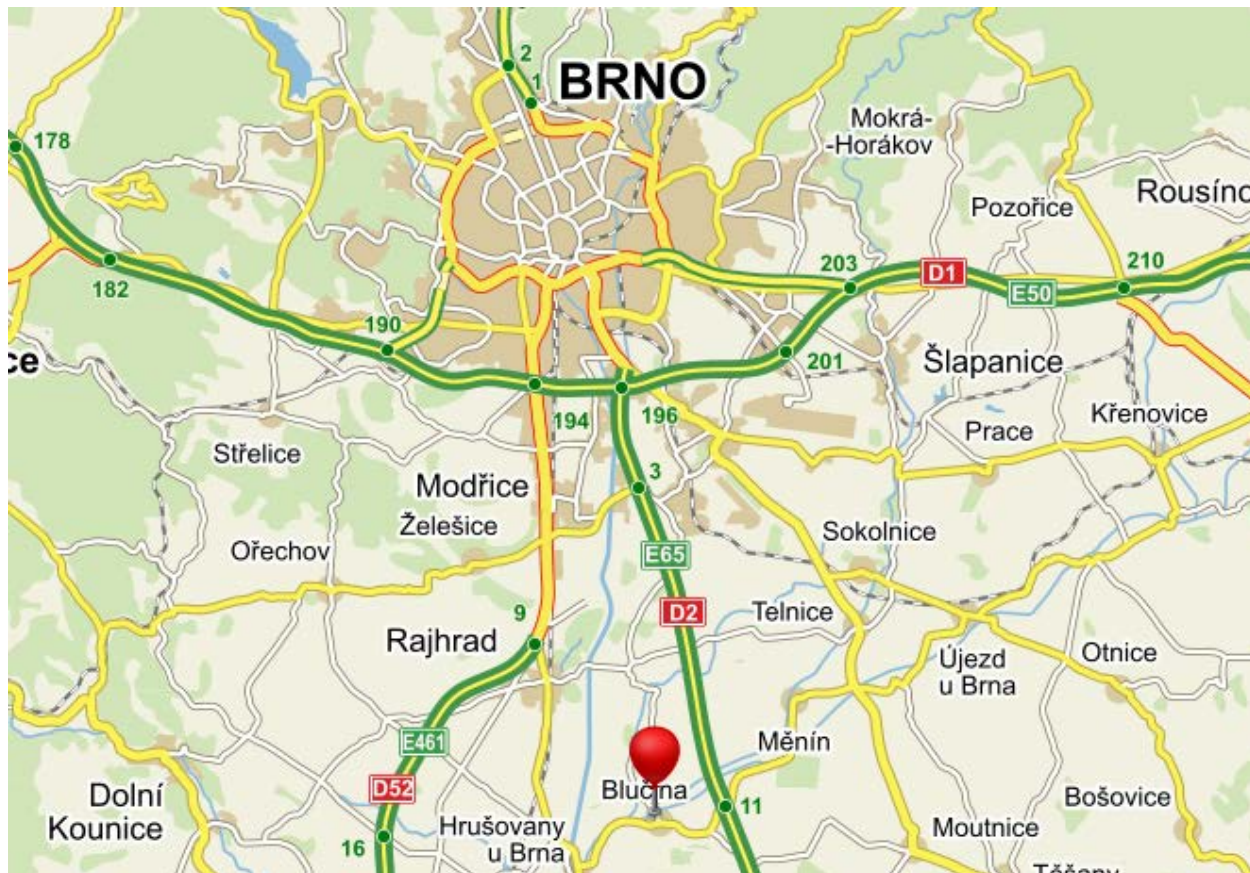


**Znalecký posudek č. 6041 – 51/2016**

o obvyklé ceně podílu na stavbách – **rodinném domě č.p. 629** (na pozemcích parcelní číslo 231/41, 231/43) a **garáží bez čp./če.** (na pozemku parcelní číslo 231/35) v katastrálním území Blučina, obci Blučina, okrese Brno-venkov

**Objednatel posudku:**

**PROKONZULTA, a.s., IČ 253 32 953**  
Křenová 299/26  
602 00 Brno

**Objednávka ze dne 10.3.2016****Účel posudku:**

ocenění podílu na stavbách v insolvenčním řízení  
sp. zn. KSBR 47 INS 34576/2013

**Podle stavu ke dni 15. a 21.3. 2016 (místní šetření) posudek vypracoval:**

Ing. Bc. Ewa Hradil  
Moravní 6224  
765 02 Otrokovice

Posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních a 1x v elektronické podobě na DVD.

V Otrokovcích, dne 24. března 2016

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol:**

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

Předmětem ocenění je podíl ve výši id. 1/2 na stavbách – rodinném domě č.p. 629, stojícím na pozemcích parcelní číslo 231/41 a 231/43 – zastavěná plocha a nádvoří a garáží bez čp./če. postavené na pozemku parcelní číslo 231/35 - zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Blučina, obec Blučina, okres Brno-venkov.

### **2. Informace o nemovitosti:**

<i>Adresa nemovitosti</i>	: 664 56 Blučina, 9. května 629
<i>Kraj</i>	: Jihomoravský
<i>Okres</i>	: Brno-venkov
<i>Obec</i>	: Blučina
<i>Katastrální území</i>	: Blučina

### **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:**

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 15. března 2016 znalcem a 21. března 2016 za účasti dlužníka.

### **4. Podklady pro vypracování ocenění:**

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro k. ú. Blučina, LV č. 1820 ze dne 25.2.2016
- 2) Kopie katastrální mapy bez identifikace
- 3) Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění dne 21. března 2016, fotodokumentace
- 4) Mapa města a okolí
- 5) Vlastní databáze nemovitostí a spolupracujících znalců.
- 6) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetových serverů.

### **5. Použitá literatura:**

- 1) Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- 2) Vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění o oceňování majetku
- 3) Bradáč.A.- Teorie oceňování nemovitostí – CERM V.vydání, Brno 2001
- 4) Bradáč A., Krejčíř P., Hallerová A., Úřední oceňování majetku, CERM Brno 1999

### **6. Metody zjištění hodnoty:**

#### **Obvyklá cena**

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

Při ocenění nemovitostí jsou nejčastěji aplikovány:

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

#### **Administrativní cena**

Cena pro toto ocenění byla stanovena na základě vyhlášky ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. platné ke dni ocenění.

### **Výnosová cena**

Výnosový způsob ocenění vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu. Metoda nebude aplikována.

### **Srovnatelná cena**

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

### **Obvyklá cena**

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

### **7. Vlastnické a evidenční údaje:**

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1820 je

*pan Milan Svoboda, nar. dne 19.9.1964      id. 1/2  
bytem 664 56 Blučina, 9. května 629*

vlastníkem podílu ve výši id. 1/2 na oceňovaných stavbách – rodinném domě č.p. 629, stojícím na pozemcích parcelní číslo 231/41 a 231/43 – zastavěná plocha a nádvoří a garáží bez čp./če. postavené na pozemku parcelní číslo 231/35 - zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Blučina, obec Blučina, okres Brno-venkov.

### **8. Přírodní katastrofy, radonové riziko:**

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

### **9. Věcná břemena, zátěže:**

Na listu vlastnickém nejsou zapsána žádná věcná břemena. Finanční závazky vlastníka evidované na předloženém LV se do výsledné ceny podílu na stavbách dle tohoto posudku nepromítají. Prodej podílu na stavbách není vázán odvodem DPH.

### **10. Základní popis:**

Vesnice Blučina je začleněna územně pod okres Brno-venkov a náleží pod Jihomoravský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Židlochovice. Obec Blučina se rozkládá asi devatenáct kilometrů jižně od centra Brna a tři kilometry severovýchodně od města Židlochovice. Trvalý pobyt na území této středně velké obce má nahlášeno 2244 obyvatel a má narůstající charakter. Protéká zde řeka Litava.

Pro děti, jež jsou ve školním věku, mají v obci k dispozici jednu základní školu nižšího stupně a předškoláci mohou chodit do školy mateřské. Pro využití volného času je v obci koupaliště, sportovní hřiště. Dále bychom v obci našli obchod se základním sortimentem i specializované prodejny, pohostinství, knihovnu, kostel a hřbitov. V obci Blučina má ordinaci jeden praktický lékař a jeden zubař. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod.

Předmětem ocenění je rodinný řadový dům stojící za prodejnou potravin, stavba z roku 1993 je velmi výhodně umístěná vůči centru, občanská vybavenost dostupná pohodlně pěšky. Lokalita je významnou vinohradnickou oblastí, nedaleko od krajského města zde najdeme klidné prostředí vhodné pro bydlení v atraktivní vzdálenosti od Brna.

### ***Dopravní dostupnost***

Dům je přístupný po místní komunikaci ve vlastnictví obce. Parkování možno na okraji místní komunikace u domu, na pozemcích užívaných s domem i v garáži, která pojme minimálně čtyři osobní automobily. Obec je napojena na síť silnic, které ji spojují s okolními městy, velmi dobrý je dojezd automobilem do krajského města Brna, neboť v blízkosti Blučiny je zřízen sjezd č. 11 na dálnici D2. Nejbližší vlaková stanice je vzdálená cca 5 km a nachází se v obci Vojkovice.

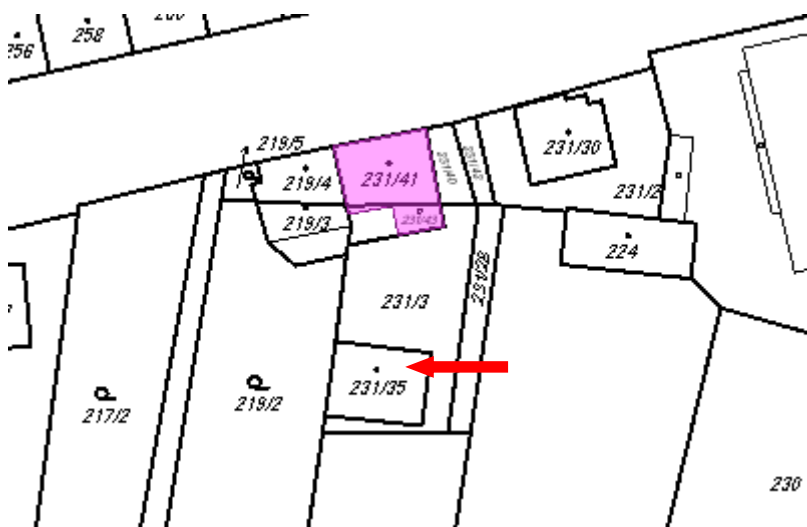
## Účel využití

Rodinný dům je v současné době trvale využíván k bydlení.

## Pożemki

V jednotném funkčním celku s posuzovanými stavbami jsou užívána následující pozemky parcelní číslo 231/3, 231/35, 231/40, 231/41 a 231/43 zapsané na listu vlastnickém č. 2294 a č. 2309. Celková plocha parcel činí 648,0 m<sup>2</sup>. Vlastnictví pozemků číslo 231/3, 231/35 a 231/43 je nesporné, tyto parcely náleží jinému vlastníku, u pozemků parcelní číslo 231/40 a 231/41 najdeme duplicitní zápis, kde v místě vlastníka je uveden jednak dlužník (právo osobního užívání), jednak cizí osoba. Vzhledem k tomu, že znalec není oprávněn prohlásit, kdo je legitimním a legálním vlastníkem parcel číslo 231/40 a 231/41 nebudou tyto pozemky oceněny.

## Kopie katastrální mapy



*Požemky parcelní číslo 231/41 a 231/43, na kterých stojí posuzovaný dům, garáž je umístěná na parcele číslo 231/35. Navíc jsou s domem užívány pozemky parcelní číslo 231/40 a 231/3, k.ú. a obec Blučina, okres Brno-venkov.*

## Obsah ocenění

- a) RD č.p. 629 včetně příslušenství, k.ú. a obec Blučina, okres Brno-venkov – podíl id. 1/2  
b) Garáž, k.ú. a obec Blučina, okres Brno-venkov – podíl id. 1/2

11. Popis staveb:

a) *rodinný dům č.p. 629* na pozemcích parcelní číslo 231/41, 231/43 v k.ú. a obci Blučina

Posuzovaná stavba je přízemní, plně podsklepená, zastřešená krovem podkrovní plně využíváno. Stavba je trvale užívána od roku 1993 a náleží dispozičně i konstrukčně mezi tržně atraktivní stavby.

Dispozičně hlavní vstup do domu je orientován k severu, ze zádveří vedou schody do podkroví, za dveřmi najdeme schody do sklepa, dveře vlevo vedou na samostatné WC a rovněž najdeme vnitřní halovou chodbu. Ta dělí přízemí domu provozně na dvě části – obytnou a klidovou. Vlevo je prostorná kuchyň provozně propojená s obývacím pokojem, do něho vedou i samostatné dveře z vnitřní haly. Z obývacího pokoje francouzským oknem s posuvným křídlem je možno vejít na terasu za domem. Na ní vedou i dveře z vnitřní haly i z ložnice, která je umístěná v přízemí vpravo v klidové zóně. Tady taky je dolní koupelna vybavená rohovou vanou, dvojumyvadlem, bidet, celek sdružen s WC. Po dřevěném schodišti ze zádveří vcházíme do podkrovní haly, odtud jsou přístupné dva pokoje, podkrovní pracovna či sklad a druhá koupelna vybavená sprchovým boxem, umyvadlem a WC. Sklepní prostory mimo kotelnu, kde najdeme plynový kotel ÚT a plynový zásobník na ohřev TUV, obsahují i prádelnu se sušárnou, skladovací prostory a navíc prostor, užívaný jako provozovna, který je přístupný i ze dvora po vnějším schodišti.

Dům je založen na betonových základech proložených kamenem, izolovaných proti zemní vlhkosti, obvodové stěny zděné tl. 450 mm, materiál pravděpodobně keramika. Stropní konstrukce s rovným podhledem, dle sdělení investora žb panely. Schodiště obložené dřevem betonové, střešní konstrukce krov

sedlový, krytina taška pálená, klempířské prvky plech opatřeny bílým nátěrem, parapety sklepních oken tvoří dlažba.

Výplně otvorů plastová okna i dveře v obvodovém pláští, vnitřní dveře dřevěné v obložkových zárubních, ve sklepech zárubně ocelové. Povrchy stěn fasády probarvená omítka pastelové barvy, vnitřní omítky štukové, obklady v nadstandardním provedení. Zařizovací předměty násobné, vybavení kuchyně kompletní. Dům je napojen na elektrickou energii 230/400 V, obecní vodovod i kanalizaci, ohřev TUV plynový zásobník umístěný ve sklepech, vytápění ústřední, kotel plynový, klasické podokenní radiátory jsou vhodně doplněny podlahovým vytápěním položeným pod dlažbu v komunikačním prostoru 1. NP. Plyn slouží k vytápění a ohřevu TUV, kuchyň je vybavená elektrickým sporákem, sklo keramická deska.

Příslušenství stavby tvoří přípojky inženýrských sítí - elektrické energie, přípojka vody, plynu a přípojka kanalizace. Dále zde najdeme zpevněné plochy v nadstandardním rozsahu – zámkové dlažby, bazén za domem, přístřešek vedle domu nad vjezdovými vraty do dvora, oplocení pozemků, vrata s vrátky, venkovní schody předsazené do domu a do podzemí.

***Oceňovaný dům obsahuje jednotku typu 6+kk se zdvojeným sociálním zázemím a sklepy. Příslušenství stavby tvoří přípojky inženýrských sítí, oplocení, zpevněné plochy, přístřešek, venkovní bazén, oplocení s vraty a vrátky, venkovní schody předsazené.***

Název nemovitosti	Rodiný dům č.p. 629 v obci Blučina, okes Brno-venkov
Počet pokojů	6
Typ domu	dvojdům
Vlatnictví	osobní
Přízemní/Patrový	přízemní
Počet podlaží	1 + podkroví
Stav objektu	velmi dobrý
Budova	zděná
Sklep	plně podsklepeno
Garáž	ano, pro více automobilů
Parkovací stání	ano, na cizím pozemku
Balkon	ne
Lodžie	ano
Terasa	ano
Bazén	ano
Plocha pozemků	0,0 m2 a duplicitní zápis pro 155,0 m2
Plocha zastavěná	137,75 RD, 128,0 m2 garáž
Plocha užitná	240,0 m2 + 100,0 m2 sklepní porstory
GPS souřadnice	49.0563267N, 16.6436283E
Energetická třída	průkaz nepředložen, předpoklad D

***Při prohlídce byly zjištěny následující vady a nedodělky:***

Stavba je ve velmi dobrém stavu vyjma dlažby na terase – popraskaná – zjevně tento materiál nepatří do exteriéru. Taktéž oplechování západní stěny terasy je špatně provedeno – do této stěny zatéká, obklad na svislém sloupku terasy se odlupuje. Nutné opravy v řádech tisíců korun, dlažbu terasy by bylo vhodné vyměnit – větší náklad, který není akutní.

***b) garáž*** na pozemku parcelní číslo 231/35 v k.ú. a obci Blučina

Na konci dvora za domem stojí samostatná garáž, nadstandardně velký objekt o velmi vysoké světlé výšce bude oceněn jako hala. Garáž není zcela dokončená, chybí vrata, plastová okna jsou sice osazena a jedno má i vnitřní žaluzii, ale nejsou začistěná, chybí parapety i poprsníky. Navíc dvouplášťová odvětraná střecha je špatně provedená, do stavby zatéká, destrukce není rozsáhlejší jen díky stropu, který je proveden ze žb panelů. Stáří stavby 23 roků.

## **B. Posudek:**

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

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

*„...obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby...“*

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

#### **Určení koeficientu trhu a polohy**

Trh s nemovitostmi, tabulka č. 1, příloha č. 3 vyhlášky				
1	Dílčí situace	III.	vyšší poptávka	0,06
2	Vlastnictví nemovitosti	I.	stavba bez pozemku	-0,03
3	Změny v okolí	II.	bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů	I.	jen podíl	-0,04
5	Ostatní neuvedené	II.	bez vlivu	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zanedbatelné nebezpečí	1,00
			<b>It</b>	<b>0,99</b>
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zast. a stavby, tabulka č. 3 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Druh a účel užití stavby	I.	rezidenční, obec nad 2 000 obyvatel	1,00
2	Převažující zástavba v okolí	I.	rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku	I.	centrum	0,03
4	Napojení na síť	I.	kompletní	0,00
5	Občanská vybavenost	I.	v místě	0,00
6	Dopravní dostupnost	VII.	s parkováním	0,01
7	Hromadná doprava	III.	zastávka do 200 m, MHD	0,02
8	Komerční využití	III.	částečně ano	0,01
9	Obyvatelstvo	II.	bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	odpovídá průměru v kraji	0,00
11	Vlivy neuvedené	II.	bez vlivu	0,00
			<b>Ip</b>	<b>1,11</b>

#### **Výměry pro ocenění**

**OP** = obestavěný prostor

**RD č.p. 629** včetně příslušenství, k.ú. a obec Blučina, okres Brno-venkov – podíl id. 1/2

$$\text{OP} = (137,75 * 6,6) + (137,75 * 4,20 * 0,5) = \underline{\underline{1198,43 \text{ m}^3}}$$

**Garáž** k.ú. a obec Blučina, okres Brno-venkov – podíl id. 1/2

$$\text{OP} = (128 * 3,80) = \underline{\underline{486,40 \text{ m}^3}}$$

Výpočet ceny rodinného domu - stanovení ceny dle § 35 vyhlášky

Rodinný dům čp. 629 - podíl id 1/2				
Obec				Blučina
Katastrální území				Blučina
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2015		2 244
Kraj				Jihomoravský
Základní cena		příloha č. 24 ZC Kč/m3		2 160,00
Obestavěný prostor		OP m3		1198,43
Konstrukce a vybavení RD, rekr. chalup a domků příloha 20a, tabulka č. 2				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
1	Druh stavby	II.	řadový dům	-0,01
2	Provedení obv. stěn	IV.	novostavba	0,04
3	Tloušťka obv. Stěn	II.	tl. 45 cm	0,00
4	Podlažnost	III.	hodnota nad 2	0,02
5	Napojení na veř. sítě	V.	kompletní	0,08
6	Vytápění	III.	ústření, plyn	0,00
7	Zákl. příslušenství	V.	vícenásobné, prádelna	0,07
8	Ostatní vybavení	II.	venkovní bazén, terasa	0,06
9	Venkovní úpravy	IV.	většího rozsahu	0,04
10	Vedlejší stavby	III.	přístřešek	0,05
11	Pozemky	I.	duplicita, bez pozemku	-0,01
12	Jiné kritérium	III.	bez vlivu	0,00
				0,34
	Stáří staby	23	s = 1-0,005*y	0,89
13	Stav	II.	velmi dobrý stav	1,00
			Iv	1,19
			It	0,99
			Ip	1,11
Cena id. 1/2 stavby celkem C = OP*ZC*Iv*It*Ip*0,5				1 686 718,74

garáž bez čp./če. na zizim pozemku, Blučina - podíl id. 1/2					
Hala podle § 12 a přílohy č. 9 vyhlášky, SKP 46.21.13.2.2					
Základní cena dle typu z přílohy č. 9 vyhlášky		ZC	Kč/m2	2 124,00	
Obestavěný prostor haly		OP	m3	486,40	
Koeficient druhu konstrukce		(příloha č.10 vyhlášky)	K1	-	1,075
Koeficient průměrné zast. pl.		0,92+6,6/128	K2	-	0,97156
Koeficient průměrné výšky podl.		(2,8/3,6)+0,3	K3	-	1,07778
Koeficient polohový		(příloha č. 20 vyhlášky)	K5	-	0,90
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	Ki	-	2,118
Koeficient prodejnosti stavby		It * Ip	pp	-	1,099
Koeficient vybavení stavby		výpočet (S=stand. provedení, C=chybí, P=podstand, N=nadstandartní, B=konstrukce neuvedené)			
pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl	Podíl upr.
1	Základy	betonové pásy, izolované	S	0,11300	0,11300
2	Svislé konstrukce	zděné	S	0,23900	0,23900
3	Stropy	panely	S	0,09200	0,09200
4	Zastřešení	dvouplošť	S	0,10100	0,10100
5	Krytiny střeš	živičná, poškozená	P	0,02900	0,00000
6	Klempířské konstrukce	plech	S	0,00600	0,00600
7	Úprava vnitřních povrchů	část omítek	P	0,06300	0,02898
8	Úprava vnějších povrchů	omítky, poškozené	P	0,03200	0,01472
9	Vnitřní obklady keramické	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
10	Schody	chybí	C	0,00800	0,00000
11	Dveře	chybí	C	0,03100	0,00000
12	Vrata	chybí	C	0,02400	0,00000
13	Okna	plastová, nedokončená	S	0,05100	0,05100
14	Povrch podlah	cementový potěr	S	0,04900	0,04900
15	Vytápění	neuvažuje se	-	0,01100	0,00000
16	Elektroinstalace	230 V	S	0,06300	0,06300
17	Bleskosvod	chybí	C	0,00300	0,00000
18	Vnitřní vodovod	chybí	C	0,01000	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	chybí	C	0,00900	0,00000
20	Vnitřní plynovod	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
21	Ohřev teplé vody	chybí	C	0,00400	0,00000
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
23	Vnitřní hygien. vybavení	chybí	C	0,02200	0,00000
24	Výtahy	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
25	Ostatní	chybí	C	0,04000	0,00000
Celkem				1,00000	0,75770
Koeficient vybavení stavby			K4	-	0,75770
Základní cena upravená		ZC*K1*K2*K3*K4*K5*Ki*pp	ZCU	Kč/m2	3794,78



Výpočet ceny stavby			
Výchozí cena stavby id. 1/2	CN	Kč	922 890,50
Odpočet na opotřebení	23,0%	O	Kč -212 264,81
Cena gáže ke dni ocenění - podíl id. 1/2	CČ	Kč	710 625,68

#### Administrativní cena dle vyhl. č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. - rekapitulace cen staveb – id. 1/2:

pol.	objekt	kat. území	obec	jednotka	cena
a)	RD č.p. 629 - podíl id. 1/2	Blučina	Blučina	Kč	1 686 718,70
b)	garáž bez čp./če. - podíl id. 1/2	Blučina	Blučina	Kč	710 625,70
	<b>Cena staveb - id. 1/2</b>				<b>2 397 344,40</b>

**Administrativní cena podílu na stavbách (zaokrouhleno) id. ½ 2 397 340,00 Kč**

## 2. Zjištění hodnoty nemovitostí metodou porovnání

Předmětem ocenění je rodinný dům s příslušenstvím postavený v roce 1993 na ulici 9. května v obci Blučina, okres Brno-venkov. Objekt přiléhá k sousednímu RD a stojí v samém centru obce. Parkování možné na komunikaci před domem, na pozemcích užívaných spolu se stavbami i ve vlastní garáži, kde je možno postavit více jak čtyři osobní automobily.

Posuzovaný rodinný dům je ve velmi dobrém technickém stavu, zjištěné technické závady, tzn. poškozená dlažba na terase, zamoklá zeď u terasy a částečně opadávající obklad na čelní stěně terasy nebrání užívání stavby v plném rozsahu. Závažnější je závada na garáži, je poškozený střešní plášť a do objektu dlouhodobě zatéká. Z hlediska umístění objektu je nutno rovněž konstatovat, že stavba je umístěná v docházkové vzdálenosti až v sousedství veškeré občanské vybavenosti obce, v místě nenajdeme žádné stavby, které by narušovaly klid rezidenčního bydlení. Navíc Blučina leží u sjezdu č. 11 dálnice D2, dostupnost Brna jak pomocí automobilu tak autobusem je velmi dobrá.

Nabídka srovnatelných domů v okolí Brna je, ovšem požadované ceny odzrcadlují zájem o tyto nemovité věci v místě:

**Příklad 1.:** Nabízíme na prodej hrubou stavbu samostatně stojícího rodinného domu s bazénovou halou a větší garáží. Rodinný dům je určen k dokončení. Prostorný a nadstandardně řešený dům se nachází v okrajové (vilkové) části obce s výbornou dopravní dostupností. Dispozice: Suterén: chodba (6,7 m<sup>2</sup>), garáž s dílnou (54,1 m<sup>2</sup>) a skladem (7,5 m<sup>2</sup>), bazénová hala (38,1 m<sup>2</sup>), koupelna s WC (3,6 m<sup>2</sup>), technická místnost (13,9 m<sup>2</sup>), prádelna (8,3 m<sup>2</sup>), sklad (7,5 m<sup>2</sup>), sklad (5,3 m<sup>2</sup>), sklep (4,2 m<sup>2</sup>) 1.NP: šatna (4,9 m<sup>2</sup>), šatna (3,1 m<sup>2</sup>), WC (2,1 m<sup>2</sup>), hala (12,3 m<sup>2</sup>), obývací pokoj (38,2 m<sup>2</sup>) s kuchyní a jídelnou (21,1 m<sup>2</sup>), spíž (1,9 m<sup>2</sup>), pokoj (14,6 m<sup>2</sup>), pokoj (13,1 m<sup>2</sup>), koupelna s WC (9,9 m<sup>2</sup>), pracovna (9,9 m<sup>2</sup>) 2.NP: chodba s galerií (21,8 m<sup>2</sup>), pokoj (12,7 m<sup>2</sup>), pokoj (12,5 m<sup>2</sup>), pokoj (11,8 m<sup>2</sup>), šatna (5,8 m<sup>2</sup>), koupelna s WC (7,4 m<sup>2</sup>), chodba (6,3 m<sup>2</sup>), půda (29,1 m<sup>2</sup>) Další: Eurookna s trojsklem Connex, příprava na centrální vysavač, příprava na alarm, příprava na vnitřní a venkovní krb (komín Schiedel), možnost rekuperační jednotky.



### **Prodej rodinného domu 387 m<sup>2</sup>, pozemek 559 m<sup>2</sup>**

U Hájičku, Blučina

3 649 000 Kč



V samotné Blučině je nabízen jen tento, přinejmenším objemem srovnatelný dům, stavbě je přece jenom větší než stavba posuzovaná a jedná se jen o hrubou stavbu. Ve vnitřní dispozici domu najdeme i bazén, nutno přiznat, že doposud realizované konstrukce znamenají cca 1/3 nutných nákladů na stavbu a tedy 2/3 je ještě třeba zainvestovat. I tak požadovaná cena za tento stav včetně pozemků plošně jen o něco menších, než ty, které jsou užívány s posuzovanou stavbou, přesahuje 3,5 mil. Kč.

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



**Prodej rodinného domu 166 m<sup>2</sup>, pozemek 771 m<sup>2</sup>**

Újezd u Brna, okres Brno-venkov

4 990 000 Kč



**Prodej rodinného domu 166 m<sup>2</sup>, pozemek 771 m<sup>2</sup>**

Újezd u Brna, okres Brno-venkov

4 490 000 Kč

Tento dům v obci Újezd u Brna a tedy rovněž s dobou dostupností krajského města, je po celkové rekonstrukci, je nabízen déle než půl roku, ani dnešní, o půl milionu snížená cena zatím nikoho neoslovila. Je zřejmé, že ceny požadované nebývají přímo cenami sjednanými.

**Příklad 3.:** k prodeji nadstandartní třípodlažní rodinný dům v obci Vojkovice, 17 km vzdálené od Brna. Dům byl postavený z cihel v roce 2001 a je v klidné neprůjezdné ulici. Dům o dispozici 7+2 s podlahovou plochou 420 m<sup>2</sup> působí velmi prostorně, je vybaven i saunou. Pozemek má výměru 1100 m<sup>2</sup>. V přízemí je zimní zahrada, sauna, kuchyně a obývací pokoj, hala s podlahovým topením ( obytná plocha v přízemí 140m<sup>2</sup>, 1 patro 165m<sup>2</sup>, 2 patro 85 m<sup>2</sup> ). V každém patře vlastní koupelna a toaleta. Před domem je možnost parkování.



### **Prodej rodinného domu 420 m<sup>2</sup>, pozemek 1 100 m<sup>2</sup>**

Vojkovice, okres Brno-venkov

7 250 000 Kč

Tady je nabízen větší dům s velkým pozemkem. Požadovaná cena značně nadstandardní.

**Příklad 4.:** nabízíme prodej RD 6+1 v Holasících u Brna. Jedná se o dvoupatrový řadový dům s možností rozšíření dalšího bydlení nebo podnikání. CP 981m<sup>2</sup> s vjezdem na zahradu z ulice. Na dům navazuje uzavřený dvůr. Velká průjezdná garáž vhodná k podnikání s vjezdem na uzavřený dvůr a zahradu.



### **Prodej rodinného domu 200 m<sup>2</sup>, pozemek 981 m<sup>2</sup>**

Čsl. armády, Holasice

3 420 000 Kč

Tato stavba je opět nabízená s pozemky, požadovaná cena odzrcadluje podstatně horší stav vybavení domu, než v případě posuzovaném, objekt v porovnání s posuzovaným je třeba označit jako „před zásadní rekonstrukcí“. Ovšem objemem, užitnou plochou, existenci garáže, umístěním vůči Brnu odpovídá stavbě posuzované nejvíce.

Jestliže umístění, technický stav a dispoziční řešení posuzovaného domu patří mezi velmi žádané na dnešním trhu s rodinnými domy, bohužel posuzovaný soubor má i mnoho negativních rysů a ty jsou specifického charakteru. Předně vlastnický vztah k pozemkům buď chybí, nebo je nejasný. Duplicitní zápis na části plochy a cizí vlastnictví převládající části pozemků užívaných s posuzovanými stavbami postaví nabyvatele před problémem situaci řešit. Jediný, kdo by problém řešit nemusel je vlastník pozemků. Ten ovšem by koupí získal jen polovinu posuzovaných staveb a tak by naopak musel řešit vlastnictví druhé poloviny domu a příslušenstvím a garáží.

Na obvyklou i tržní cenu mají tedy zásadní a silně negativní vliv tyto dvě skutečnosti – prodej podílu a cizí pozemky. Tyto negativa vyvažují již dříve zmíněné klady. Vzhledem k těmto skutečnostem určují obvyklou cenu podílu na posuzovaných stavbách ve výši blízké ceně dle předpisu, která zohledňuje všechny klady i záporny posuzovaného souboru.

<b>Cena podílu na stavbách určená srovnáním a analýzou situace</b>	<b>id. 1/2</b>	<b>2 400 000,00 Kč</b>
--	----------------	------------------------



### C. Závěr:

Administrativní cena podílu na stavbách.....id. 1/2 .....2.397 340,00 Kč

Cena podílu na stavbách určená srovnáním...id. 1/2 .....2 400 000,00 Kč

**Obvyklou cenu podílu ve výši id. 1/2 na posuzovaných stavbách, tj. rodinném domě č.p. 629 (na pozemcích parcelní číslo 231/41, 231/43) a garáží bez čp./če. (na pozemku parcelní číslo 231/35) zapsaných na LV č. 1820 v katastrálním území Blučina, obci Blučina, okres Brno-venkov vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák.č.151/97 Sb. určuji ve výši:**

**2 400 000,00 Kč**

*Slouy:* dvamilionychtyřistisíc korun českých

V Otrokovcích, dne 24. března 2016

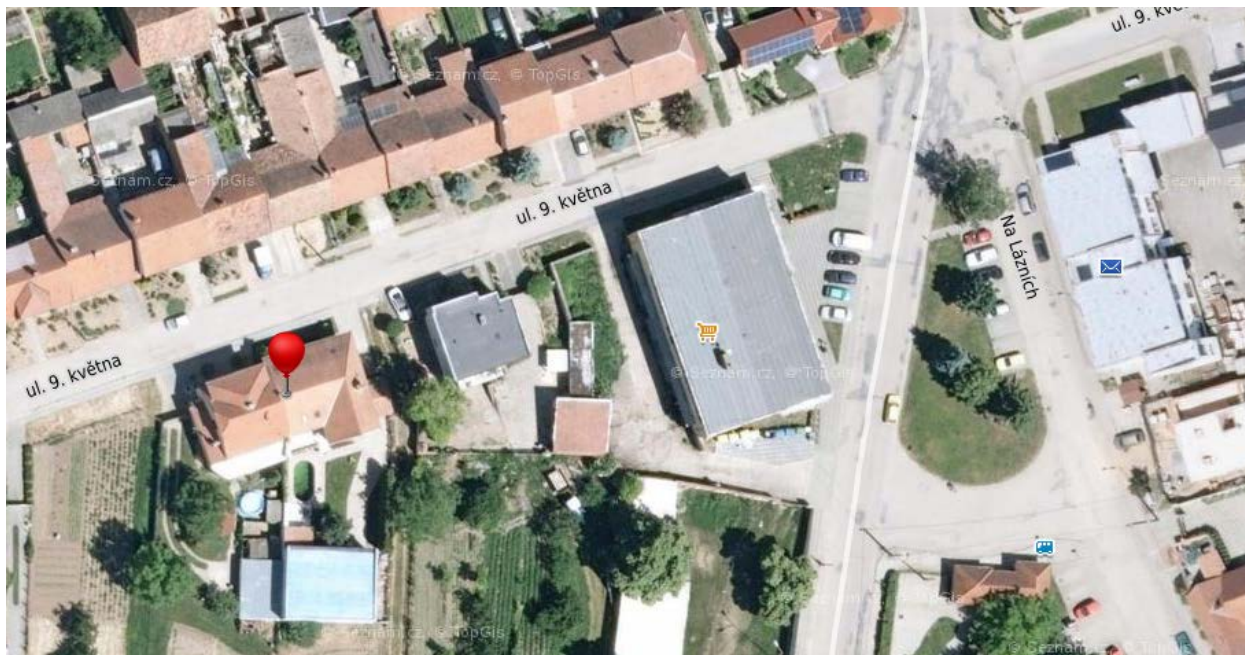
Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

Znalecká doložka

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

Znalecký úkon je zapsaný pod pořadovým číslem 6041 – 51/2016 znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 58/16.

### Mapové přílohy posudku:



*Pohled na rodinný dům č.p. 629, garáž stojí na jihu od domu, stavba stojí za obchodem, obec Blučina, okres Brno-venkov*

**Fotodokumentace:**



*Pohled na rodinný dům č.p. 629 z ulice 9. května, Blučina, pohled na dům od garáže, štít je orientován jižně*



*Stavba garáže vykazuje vady v úrovni střešního pláště*



*Vnitřní prostor garáže*





*Schodiště do podkrovní u vchodových dveří do domu a hala u schodiště v podkrovní*



*Koupelna v 1. NP.*



*koupelna v podkrovní*



*Obyčvací pokoj, veře vpravo vedou na terasu*



*Dveře vlevo vedou z obývacího pokoje do haly v přízemí*



### List vlastnictví:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.02.2016 10:15:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 582859 Blučina

Kat.území: 605808 Blučina

List vlastnictví: 1820

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Svoboda Milan, ul. 9. května 629, 66456 Blučina		1/2
Svobodová Yvona, ul. 9. května 629, 66456 Blučina		1/2

B Nemovitosti			
Stavby			
Typ stavby			
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Blučina, č.p. 629	rod.dům	231/41, LV 2309	
		231/43, LV 2294	
bez čp/če	garáž	231/35, LV 2294	

B1 Jiná práva - Bez zápisu
----------------------------



---

---

**Plomby a upozornění - Bez zápisu**

---

---

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

---

---

**Listina**

- o Kolaudační rozhodnutí 2544/1998 ze dne 3.5.1999, právní moc dne 27.5.1999  
Potvrzení Obecního úřadu Blučina o přidělení čísla  
popisného ze dne 19.9.2000  
Prohlášení o SJM ze dne 18.9.2000.

POLVZ:230/2000

Z-600230/2000-734

Pro: Svoboda Milan, ul. 9. května 629, 66456 Blučina

RČ/IČO:

Svobodová Yvona, ul. 9. května 629, 66456 Blučina

- o Kolaudační rozhodnutí 2544/1998 ze dne 3.5.1999, právní moc dne 27.5.1999  
Prohlášení o SJM ze dne 18.9.2000.

POLVZ:230/2000

Z-600230/2000-734

Pro: Svoboda Milan, ul. 9. května 629, 66456 Blučina

RČ/IČO:

Svobodová Yvona, ul. 9. května 629, 66456 Blučina

- o Souhlasné prohlášení o vypořádání SJM ze zákona ze dne 27.08.2012.

Z-26082/2012-703

Pro: Svobodová Yvona, ul. 9. května 629, 66456 Blučina

RČ/IČO:

---

---

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

---

---

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: 25.02.2016 10:33:13

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 23.03.2016 07:55:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 582859 Blučina

Kat.území: 605808 Blučina

List vlastnictví: 2309

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Duplicitní zápis vlastnictví		
Svoboda Milan, ul. 9. května 629, 66456 Blučina		
Weiglová Růžena, Komenského 124, 66456 Blučina		

**B Nemovitosti****Pozemky**

	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P	231/40	43	ostatní plocha	jiná plocha	
P	231/41	112	zastavěná plocha a nádvoří		

Na pozemku stojí stavba: Blučina, č.p. 629, rod.dům, LV 1820

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

---

---

**B1 Jiná práva - Bez zápisu**

---

---

---

---

E    *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

---

---

Listina

- o Dohoda o zřízení práva osobního užívání RII 775/1989 ze dne 13.2.1989, registrováno dne 28.4.1989.

POLVZ:86/1989

Z-600086/1989-734

Pro: Svoboda Milan, ul. 9. května 629, 66456 Blučina

RČ/IČO:

- o Smlouva darovací ze dne 28.01.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.01.2004.

V-1829/2006-703

Pro: Weiglová Růžena, Komenského 124, 66456 Blučina

RČ/IČO:

---

---

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

---

---

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: 23.03.2016 08:18:23

### Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	2309
Katastrální území:	<a href="#">Blučina [605808]</a>

Zobrazení v mapě

### Vlastníci, jiní oprávnění

Duplicitní zápis vlastnictví
Svoboda Milan, ul. 9. května 629, 66456 Blučina
Weigl Jiří, Tovární 113/15, 66464 Dolní Kounice

### Pozemky

Parcelní číslo	typNemovitosti
<a href="#">231/40</a>	Parcely
<a href="#">231/41</a>	Parcely

Aktualizovaný zápis na LV č. 2309