1000008455

Sp.zn. 143 EX 002341/23-072

ZNALECKÝ POSUDEK

94-010-2023

č.posudku 029009/2023

o ceně nemovitostí – domu č. p. 3232
na pozemku p.č. 3181 s pozemkem p.č. 3181
v katastrálním území Židenice,
obec Brno, okres Brno město,
s příslušenstvím

Objednatel posudku: Fundraisy s.r.o.
Triniti Office, Trnitá 500/9
602 00 Brno

Účel posudku: Určení obvyklé ceny
pro zajištění financování

DORUČENO POŠTOU

Posudek vypracoval: Ing. Miroslav Baláš
znalec, bytem Matlachova 109/15, Brno

Datum místního šetření: 16.5.2023

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 16.5.2023

Zvláštní požadavky objednatele: Nejsou

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD FRÝDEK-MÍSTEK
T. G. Masaryka 1108, Frýdek-Místek 738 01
SOUDNÍ EXEKUTOR
JUDr. Jiří Trojanovský, LL.M.
Došlo dne: 20-06-2023 Hod.: 15 Min: 14
Počet stejnopisů: 1
Počet příloh: / Podpis:

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., zákonného opatření Senátu č. 344/2013 Sb., zákona č. 228/2014 Sb. a zákona č. 225/2017 Sb., vyhláška č. 337/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Tento posudek obsahuje 36 stran včetně příloh a předává se ve 2 vyhotoveních.

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitosti obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou pro stanovení hodnoty pro převod vlastnictví a zjištěnou cenou podle cenového předpisu pro daňové účely.

Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění platném k datu ocenění. (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

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

Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

Obecný zákoník občanský (císařský patent ze dne 1.6.1811, č. 946 sb. zák. soud., platný do roku 1950) k tomuto uváděl:

Měřítko pro soudní odhad.

§ 304. Určená hodnota věci je její cena. Má-li se věc odhadnouti soudem, musí se odhadnouti určitou sumou peněžitou.

Cena řádná a mimořádná.

§ 305. Odhadne-li se věc podle užitku, který v určité době a na určitém místě obvykle a obecně dává, ustanoví se její řádná a obecná cena; hledí-li se však ke zvláštním poměrům a ke zvláštní oblibě, kterou má ve věci pro náhodné její vlastnosti ten, komu se její hodnota má nahraditi, je to její cena mimořádná.

Která cena je směrnicí při soudních odhadech.

§ 306. Není-li nic jiného vymíněno nebo zákonem ustanoveno, je při odhadu věci směrnicí vždy cena obecná.

V odhadním řádu z roku 1933 (vládní nařízení ze dne 23.6.1933 č. 100 Sb. z. a n., kterým se vydávají předpisy o odhadu nemovitostí v řízení exekučním (odhadní řád)) bylo uvedeno:

§ 17. Pro vyšetření odhadní hodnoty buď volen takový způsob, který zaručuje, že jím vyšetřená odhadní hodnota se co nejvíce přiblíží ceně, kterou za daných poměrů by bylo možno dosáhnouti za vydražované nemovitosti. ***Pravidelně odhadní hodnota se stanoví buď zjištěním prodejní hodnoty (hodnoty obchodní, tržní), a to u pozemků podle jednotek plošné míry, u budov podle zastavěné plochy (po př. jednotek obestavěného prostoru), nebo***

kapitalizováním ročního čistého výtěžku (výnosu), kterého lze při řádném hospodaření docíliti, nebo zjištěním průměru mezi hodnotou podle kapitalizovaného ročního čistého výtěžku (výnosu) činžovního a hodnotou pozemku, zvýšenou o hodnotu stavby (§§ 18 až 21). Použijí-li znalci jiného způsobu oceňovacího, jsou povinni to odůvodniti.

Mezinárodní oceňovací standardy definují pojem **tržní hodnota** jako *odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku.* Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu.

Konečně v **rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky** sp. zn. 2 Cdon 425/96 ze dne 30.1.1998 je mj. uvedeno (pozn.: pojem „odhadní cena" se v tomto rozhodnutí vztahuje k ocenění podle dříve platné vyhlášky č. 393/1991 Sb.):

Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její ***obecná cena*** *obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu ... V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

Podle zákona č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) se oceňuje obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

Ocenění se tedy provede **porovnávacím způsobem** – podle známých realizovaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.

1. Nález - podklady pro vypracování posudku

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

1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Vyhotovený dálkovým přístupem z katastru nemovitostí ze dne 5.5.2023.

1.2 Kopie z katastrální mapy

1.3 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Vlastní databáze znalce, sestavená z údajů realitní inzerce a informací o realizovaných cenách nemovitostí. Údaje o jednotlivých nemovitostech, použitých ke srovnání, jsou uvedeny dále v posudku v příslušné kapitole.

1.4 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou bylo provedeno dne 16.5.2023.

1.5 Zpráva o nebezpečí povodně

Vydaná Českou asociací pojišťoven.

Systém rizikových zón byl vyvinut v letech 2002-2003 pro potřeby členských pojišťoven ČAP a aktualizován na základě digitálního modelu terénu NEXTMap® Europe – Czech Republic firmy Intermap Technologies, Inc. Je založený na zpracování topologických vlastností terénu reprezentovaného přesným digitálním modelem a jejich statistickou kalibrací vůči vzorkům dostupných státních čar rozlivu.

1.6 Použité předpisy, literatura a další podklady

1.6.1 Předpisy pro ocenění

- Zákon č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění platném k datu ocenění.
- Vyhláška č. 337/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

1.6.2 Výpočetní programy

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

1.6.3 Literatura

[1] BRADÁČ A., KREJČÍŘ P. a kol.: *Soudní inženýrství.* Akademické nakladatelství CERM Brno, 1997

[2] BRADÁČ A., FIALA J. a kol.: *Rádce majitele nemovitosti.* LINDE Praha, s.r.o., 2006

[3] BRADÁČ A., KREJČÍŘ P.: *Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku.* VUT v Brně-ÚSI, 1998

[4] BRADÁČ A.: *Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí.* VUT v Brně-ÚSI, 1998.

[5] BRADÁČ A., FIALA J.: *Nemovitosti (oceňování a právní vztahy).* LINDE Praha a.s., 2004

[6] BRADÁČ A., *Metodiky oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení, vč. úvěrů hypotečních v České spořitelně, a.s.*. Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., 2003

[7] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí.* VII. vydání. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2008

[8] BRADÁČ A., FIALA J., HALLEROVÁ A., HÁBA J., SKÁLA M., VITULOVÁ N.: *Věcná břemena od A do Z.* Linde Praha, a.s., 2002

[9] BRADÁČ A., SCHOLZOVÁ V., KREJČÍŘ P.: *Úřední oceňování majetku 2014b.* Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2014.

[10] PROF. ING. ALBERT BRADÁČ, DRSC.; ING. PETR POLÁK: *Úřední oceňování majetku 2019.* Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2019

1.7 Předmět ocenění

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 3232, orientační číslo 68, který je postaven jako řadový vnitřní, přízemní, částečně podsklepený dům se šikmou sedlovou střechou a se stavebně upraveným podkrovím, při frekventované komunikaci – ulici Táborská v brněnské místní části Židenice. RD je standardní dispozice a klasického vzhledu.

1.7.1 Obec a okolí nemovitosti

Druh obce:	Město
Správní funkce obce:	Krajské město
Počet obyvatel:	377 028
Obchod potravinami, resp. smíšené zboží:	ANO
Školy:	ANO
Poštovní úřad:	ANO
Obecní úřad:	ANO
Stavební úřad:	ANO
Okresní úřad:	ANO
Kulturní zařízení:	ANO
Sportovní zařízení:	ANO

1.7.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Cca 4 km
Vzdálenost k nádraží ČD:	Cca 1 km – Brno Židenice
Vzdálenost k autobusovému nádraží (zastávce MHD):	Zastávka MHD přímo před domem
Dopravní podmínky:	Dobré
Konfigurace terénu:	Rovinatý
Převládající okolní zástavba:	Rodinné domy
Parkovací možnosti:	Při veřejných komunikacích
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného objektu:	Vodovod, kanalizace, elektro, zemní plyn, telefon

1.8 Právní přístup k nemovitosti

Přístupový pozemek p.č. 1858/1 je zapsán na LV č. 60000 jako ostatní plocha, ostatní komunikace, nachází se ve vlastnictví České republiky, přístup je zajištěn.

1.9 Popis celkový

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 3232, orientační číslo 68, který je postaven jako řadový vnitřní, přízemní, částečně podsklepený dům s šikmou sedlovou střechou se stavebně upraveným podkrovím. Obsahuje dva samostatné byty.

Nosná konstrukce: zděná cihelná
Izolace: vodorovná a svislá
Vnější povrchy obvodových stěn: zateplená fasáda
Střecha: sedlová s dřevěným krovem
Schodiště: betonové , dřevěné - ocelové
Střešní krytina: plechové tašky
Oplechování: úplné
Bleskosvod: instalován
Napojení na přípojky: voda, kanalizace, elektro, plyn

Popis konstrukcí:
Obvodové zdivo: zděné
Vnitřní úprava stěn: vápenná omítka hladká
Stropy: s rovným podhledem, omítané
Podlahy a dlažby: laminátové plovoucí, keramická dlažba, koberce
Okna: dřevěné s dvojitým zasklením, plastové s izolačním zasklením, střešní okna
Dveře: dřevěné prosklené, vstupní plastové
Vytápění: ústřední (topné médium: plyn)
Rozvod vody: studené i teplé
Sanitární zařízení: WC splachovací, sprchový kout, umyvadlo
Kanalizace: ze všech zařizovacích předmětů
Zdroj teplé vody: elektrické bojlery, karma
Kuchyňské vybavení: kuchyňská linka – standardní, elektrický sporák, digestoř, plynový sporák
Ostatní vybavení: žaluzie

1.10 Stáří a technický stav objektu

Dům pochází z roku 1948. Částečná rekonstrukce proběhla v 90. letech (nové sociální zázemí, ústřední topení). V roce 2011 výměna oken za plastová do ulice, v roce 2016 nový plynový kotel. V roce 2020 proběhla kompletní rekonstrukce – vestavba podkroví.

1.11 Výměra objektu

Název místnosti	*Výměra (m2)*	*Koef.*	*PP po krácení (m2)*
1.PP			
Sklep	8,50	0,50	4,25
Schodiště	2,40	0,50	1,20
1.NP			
Chodba	6,40	1,00	6,40
Obývací pokoj	19,15	1,00	19,15
Chodba	3,65	1,00	3,65
Veranda	7,40	1,00	7,40
Pokoj	12,55	1,00	12,55
WC	0,85	1,00	0,85
Kuchyň	9,25	1,00	9,25
Chodba	3,85	1,00	3,85
Koupelna	2,75	1,00	2,75
Pokoj	11,85	1,00	11,85
Dílna	4,00	1,00	4,00
Podkroví			
Kuchyň	17,70	1,00	17,70
Koupelna	7,25	1,00	7,25
Pokoj	13,20	1,00	13,20
Komora	2,50	1,00	2,50
Chodba	1,00	1,00	1,00
Celkem			**128,80**

1.12 Obestavěný prostor

5,65*11,00*(3,30+3,00*1/2)+14,30*2,80*(2,85+2,00*1/2)+13,08*2,10

Obestavěný prostor: 479,94 m3

1.13 Zjištění způsobu ocenění

Rodinný dům se ocení porovnávacím nebo nákladovým způsobem. Pro ocenění porovnávacím způsobem musí rodinný dům splňovat následující podmínky:

Č.	Podmínka	Ustanovení oceňovací vyhlášky
1	Objekt vyhovuje definici rodinného domu z § 13, odst. 2 (rodinný dům) oceňovací vyhlášky	§ 13 odst. 2: Jako rodinný dům se ocení stavba, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena, má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví.
2	Jedná se o dokončenou (nerozestavěnou) stavbu	§ 13 odst. 1; § 35 odst. 1
3	Obestavěný prostor do 1100 m^3 včetně	§ 13 odst. 1, § 35 odst. 1; § 13 odst. 4: Obestavěný prostor hospodářské části se do obestavěného prostoru rodinného domu nezapočítává.
4	Nejde o původní zemědělskou usedlost	§ 35 odst. 1
5	Objekt má *ZC* v příl. 24	§ 13 odst. 1; § 35 odst. 4
6	Na pozemcích v jednotném funkčním celku s nimi není stavba určená nebo užívaná pro podnikání	§ 35 odst. 4

1.14 Venkovní úpravy

Podle § 35 odst. 5 oceňovací vyhlášky cena rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, určená porovnávacím způsobem, zahrnuje i cenu společně užívaných venkovních úprav, uvedených v příloze č. 17 k této vyhlášce a popřípadě cenu společně užívaných vedlejších staveb, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m^2. V daném případě se jedná o následující objekty, zahrnuté v ceně objektu:

- přípojka vody
- přípojka kanalizace
- přípojka plynu
- zpevněné plochy
- zapuštěný bazén

1.15 Vedlejší stavby

Bez vedlejších staveb

1.16 Pozemky

Pozemek p.č. 3181, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 161 m2.

1.17 Trvalé porosty

Na pozemku p.č. 3181 se nenacházejí žádné trvalé porosty.

1.18 Věcná břemena

Na LV č. 1313 jsou v sekci C - Věcná práva zatěžující nemovitosti uvedena následující omezení vlastnických práv:
Zástavní právo smluvní
Zákaz zcizení a zatížení

V sekci D - Poznámky a další obdobné údaje:
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Zahájení exekuce

Výše uvedená omezení vlastnických práv nejsou vzhledem k jejich povaze v tomto posudku nijak hodnotově zohledněna.

2. Posudek - ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). 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 bazická metoda - metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena jednotková tržní cena (za m3 obestavěného prostoru, za m2 zastavěné plochy, podlahové plochy, užitkové plochy hrubé a čisté). Indexy u jednotlivých objektů respektují jejich zvláštnosti, pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění objektu v obci ve vztahu k centru, k sousedním objektům, v terénu, dostupnosti objektu, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy aj.

K porovnání byly použity následující objekty:

1. **RD Františky Skaunicové 2501/4**

   Užitná plocha: 152 m2
   Obestavěný prostor: 642 m3
   Výměra pozemku: 201 m2
   Kupní cena 08/2020: 7.300.000 Kč
   Rok výstavby: 1953
   Rekonstrukce: 2010

Rodinný dům se nachází v lokalitě vhodné pro bydlení v zástavbě rodinných a bytových domů v městské části Brno - Židenice na okraji města Brna. Kladně lze hodnotit dobré životní prostředí v lokalitě i dobré napojení na centrum města Brna i dálniční síť. Celkový technický stav rodinného domu je a i po dokončení stavebních úprav bude dobrý, k datu místního šetření nejsou patrny žádné známky nadměrného opotřebení či poškození. Vybavení rodinného domu je ve standardu osmdesátých let minulého století a již splňuje požadavky moderního bydlení pouze částečně, po dokončení stavebních úprav bude vybavení rodinného domu zcela splňovat požadavky moderního bydlení. Parkovací možnosti jsou pro jeden automobil v garáži v 1.PP rodinného domu, případně v dostatečné kapacitě na pozemcích u rodinného domu. V lokalitě jsou rozvedeny inženýrské sítě v rozsahu – obecní vodovod a kanalizace, zemní plyn a elektro. Rodinný dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci, elektro 230/400 V ze sítě, zemní plyn z řadu. Příslušenství rodinného domu tvoří venkovní úpravy (oplocení, zpevněné plochy, přípojky inženýrských sítí, atd.).

2. **RD Vančurova 3335/49**
   Užitná plocha: 130 m2

   Obestavěný prostor: 482 m3
   Výměra pozemku: 160 m2
   Kupní cena 06/2020: 7.340.000 Kč
   Rok výstavby: 2018
   Rekonstrukce: bez rekonstrukce

Rodinný dům se nachází v lokalitě vhodné pro bydlení v zástavbě rodinných a bytových domů v městské části Brno - Židenice na okraji města Brna. Kladně lze hodnotit dobré životní prostředí v lokalitě i dobré napojení na centrum města Brna i dálniční síť. Celkový technický stav rodinného domu je vzhledem ke stáří a prováděné pravidelné údržbě velmi dobrý, k datu místního šetření nejsou patrny žádné známky nadměrného opotřebení či poškození. Také vybavení rodinného domu zcela splňuje požadavky moderního bydlení. Parkovací možnosti jsou v omezené kapacitě na ulici u rodinného domu. V lokalitě jsou rozvedeny inženýrské sítě v rozsahu – obecní vodovod a kanalizace, zemní plyn a elektro. Rodinný dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci, elektro 230/400 V ze sítě, zemní plyn z řadu. Příslušenství rodinného domu tvoří venkovní úpravy (oplocení, zpevněné plochy, přípojky inženýrských sítí, atd.).

3. RD Gebauerova č.p. 862, or.č. 16

Užitná plocha: 183 m2
Obestavěný prostor: 790 m3
Výměra pozemku: 178 m2
Kupní cena 05/2020: 7.200.000 Kč
Rok výstavby: 1947
Rekonstrukce: bez rekonstrukce

Rodinný dům se nachází v průměrné, lokálně dobré poloze v obci Brno - Židenicích, v lokalitě starších rodinných domů v ulici Gebauerova. Poloha v Brně pro bydlení v rodinném domě je průměrná (klidnější boční ulice), okolní zástavbu tvoří rodinné domy. K nemovitosti je standardní příjezd osobními automobily s možným parkováním jen na ulici před domem. Jedná se o standardně vybavený menší RD, s uliční šířkou menší než 6 m, s 1.PP, 2.NP a stavebně upraveným podkrovím. Stavebně technický stav je průměrný. Dopravní dostupnost do centra Brna je dobrá (autobus i tramvaj MHD). Nemovitost tohoto typu se běžně nepronajímá. Dispoziční uspořádání je podstandardní, šířka RD je menší než 6 m.

4. **RD Bělohorská 2856/125**

Užitná plocha: 242 m2

Obestavěný prostor: 1116 m3
Výměra pozemku: 245 m2
Kupní cena 05/2020: 9.500.000 Kč
Rok výstavby: 1935
Rekonstrukce: 2019

Rodinný dům se nachází ve vhodné lokalitě pro bydlení. Jedná se o klidnou lokalitu rodinných a bytových domů na okraji města Brna s dobrým napojením na centrum města Brna, městské okruhy a dálnici D1 jak osobním automobilem tak i hromadnou dopravou. Celkový technický stav rodinného domu je vzhledem ke stáří a prováděné pravidelné údržbě velmi dobrý, k datu místního šetření nejsou patrny žádné známky nadměrného opotřebení či poškození. Také vybavení rodinného domu zcela splňuje požadavky moderního bydlení. Parkovací možnosti jsou v omezené kapacitě na ulici u rodinného domu. V lokalitě jsou rozvedeny inženýrské sítě v rozsahu – obecní vodovod a kanalizace, elektro, zemní plyn. Rodinný dům je napojen na obecní vodovod, obecní kanalizaci, elektro 230/400 V ze sítě a zemní plyn z řadu. Příslušenství rodinného domu tvoří venkovní úpravy (zpevněné plochy, přípojky inženýrských sítí, atd.).

5. RD Filipínského

Užitná plocha: 179 m2
Obestavěný prostor: 706 m3
Výměra pozemku: 84 m2
Kupní cena 04/2020: 7.000.000 Kč
Rok výstavby: 1947
Rekonstrukce: 2007

RD 7+1, ulice Filipínského, Brno - Židenice. RD řadový vnitřní, přibližně obdélníkovitého půdorysu, zcela podsklepený se dvěmi NP a obytným podkrovím v celé ploše, střecha je sedlová. RD obsahuje jeden byt 7+1. RD postaven asi v roce 1948. 2007 provedena půdní vestavba spojená s celkovou modernizací RD (nové ústřední vytápění, okna, dveře, povrchy podlah, vnitřní obklady, hygienické zařizovací předměty, vybavení kuchyní, vnitřní omítky, fasáda, klempířské konstrukce). Celkový technický stav RD je vzhledem ke stáří a prováděné pravidelné údržbě dobrý. Vybavení RD stále splňuje požadavky moderního bydlení.

6. RD Vinařického

Užitná plocha: 145 m2
Obestavěný prostor: 591 m3
Výměra pozemku: 163 m2
Kupní cena 04/2020: 6.000.000 Kč
Rok výstavby: 1930
Rekonstrukce: 2013

RD 4+1+kk, ulice Vinařického, Brno - Židenice. RD řadový koncový, půdorysu obdélníka, zcela podsklepený (1.PP do dvora na úrovni terénu), s jedním NP a obytným podkrovím, střecha je sedlová. RD obsahuje jeden byt 4+1+kk. RD postaven ve 30tých letech minulého století. 2013 provedeno zateplení fasády RD, výměna oken, klempířských konstrukcí a celková modernizace interiérů RD (nové koupelny, WC, kuchyně, povrchy podlah, vybavení kuchyní, vytápění, zdroj TUV, částečně dveře, oprava vnitřních omítek, provedena výměna rozvodů vody, kanalizace a elektro). Celkový technický stav RD je vzhledem ke stáří a prováděné údržbě dobrý . Vybavení RD zcela splňuje požadavky moderního bydlení

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1						
Č.	Lokalita	Velikost (m^2)	Pozemek (m^2)	Stáří	Rekonstrukce	Cena požadovaná resp. zaplacená
Oceň. objekt	Táborská	128,80	161	1948	2020	Kč
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	Františky Skaunicové 2501/4	152	201	1953	2010	7 300 000
2	Vančurova 3335/49	130	160	2018	---	7 340 000
3	Gebauerova č.p. 862, or.č. 16	183	178	1947	---	7 200 000
4	Bělohorská 2856/125	242	245	1935	2019	9 500 000
5	Filipínského	179	84	1947	2007	7 000 000
6	Vinařického	145	163	1930	2013	6 000 000

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. re-dukce na	Cena po redukci na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	pramen ceny KCR	Kč	poloha	výměra	vybavení	parkování	stáří	vliv velikosti	K1× … × K6	Kč
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
1	7 300 000	1,15	8 395 000	1,00	1,18	1,10	1,00	1,00	0,75	0,97	8 654 639
2	7 340 000	1,15	8 441 000	1,00	1,01	1,00	1,10	1,00	0,85	0,94	8 979 787
3	7 200 000	1,15	8 280 000	1,00	1,42	1,00	0,85	1,00	0,80	0,97	8 536 082
4	9 500 000	1,15	10 925 000	0,90	1,88	1,05	1,10	0,90	0,70	1,23	8 882 114
5	7 000 000	1,15	8 050 000	0,95	1,39	0,90	1,00	1,00	0,75	0,89	9 044 944
6	6 000 000	1,15	6 900 000	0,90	1,13	1,00	1,10	1,00	0,75	0,84	8 214 286
Celkem průměr										**Kč**	**8 718 642**
Minimum										Kč	8 214 286
Maximum										Kč	9 044 944
Směrodatná výběrová odchylka									*s*		314 068
Pravděpodobná spodní hranice									průměr - s		8 404 574
Pravděpodobná horní hranice									průměr + s		9 032 710

K1	Koeficient úpravy na polohu nemovitosti
K2	Koeficient úpravy na velikost domu
K3	Koeficient úpravy na standard vybavení
K4	Koeficient úpravy na počet parkovacích stání
K5	Koeficient úpravy na stáří domu
K6	Koeficient úpravy dle vlivu velikosti
	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K_{CR} = 1,00$ u inzerce přiměřeně nižší, u starších kupních cen úprava dle vývoje trhu
IO	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00	

Cena zjištěná cenovým porovnáním činí **8 718 64200 Kč.**

3. Posudek II – Závěrečný odhad obvyklé ceny podle odborné úvahy znalce

Celková rekapitulace:

Ocenění cenovým porovnáním **8 718 642,00 Kč**

Ocenění cenovým porovnáním bylo provedeno na základě srovnání reálných kupních cen řadových rodinných domů v obdobné lokalitě – oblasti brněnské místní části Židenice, s dobrou dostupností do centra Brna. Jedná se o reálné kupní ceny, které byly indexovány dle data uzavření. Indexace zohledňuje nárůst cen nemovitostí v posledních letech. Po domech v předmětné lokalitě je v současné době velký zájem, kdy poptávka převyšuje nabídku. Z tohoto důvodu znalec považuje hodnotu zjištěnou cenovým porovnáním za velmi realistickou.

Obyvklá cena stanovená znalcem činí **8.718.000, - Kč.**

Slovy: osmmilionůsedmsetosmnácttisíc korun českých.

V Brně dne 16.5.2023

Ing. Miroslav Baláš

znalec

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně čj. Spr 3803/2013-38 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí). Znalecký posudek je zapsán pod č. 029009/2023 evidence posudku.

Znalečné je účtováno v přiložené likvidaci.

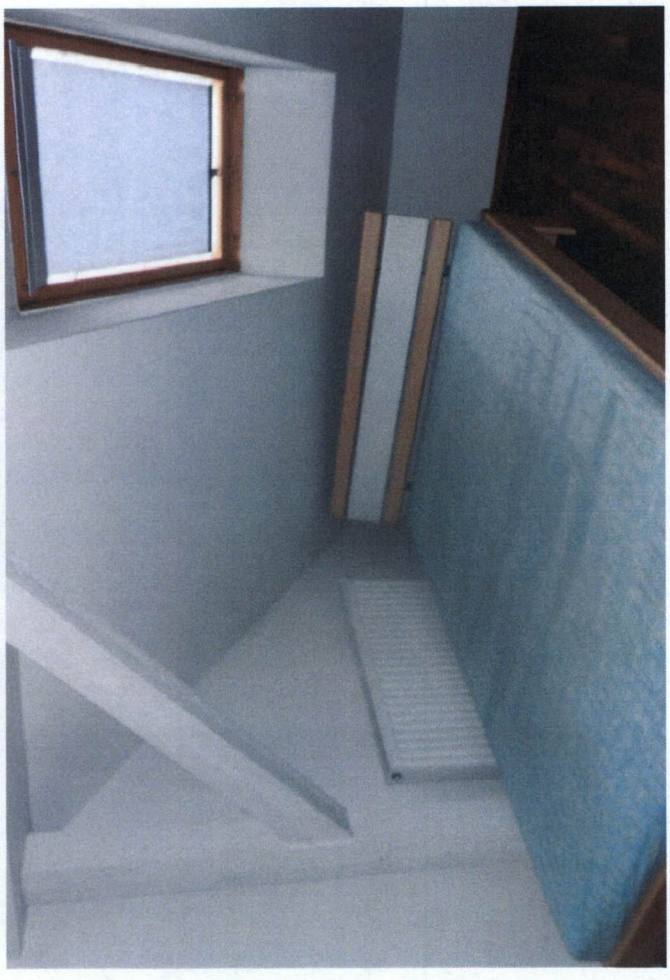
V Brně dne 16.5.2023

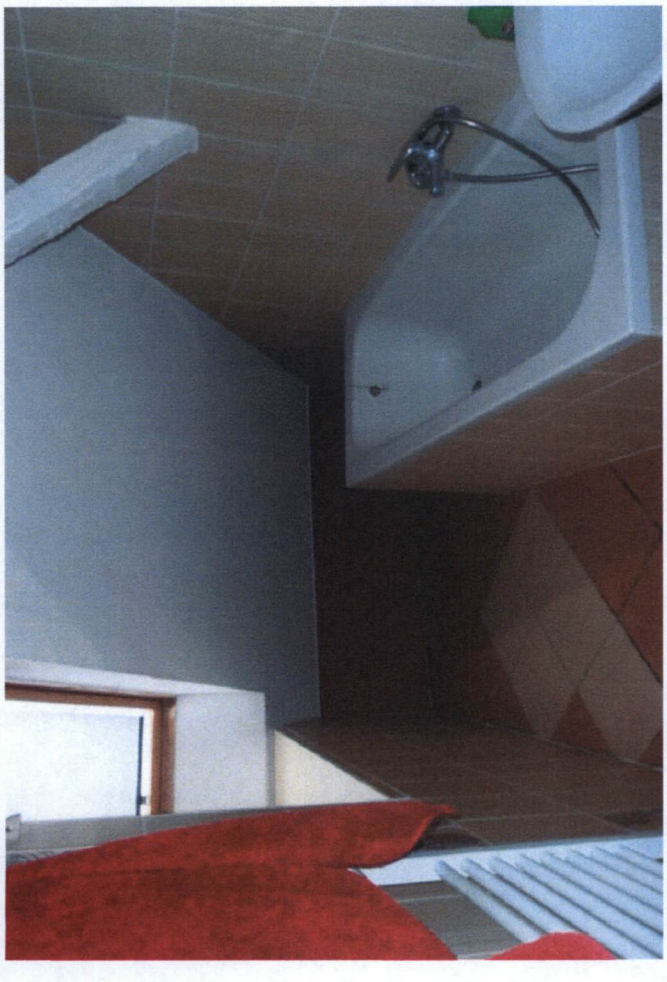
Ing. Miroslav Baláš

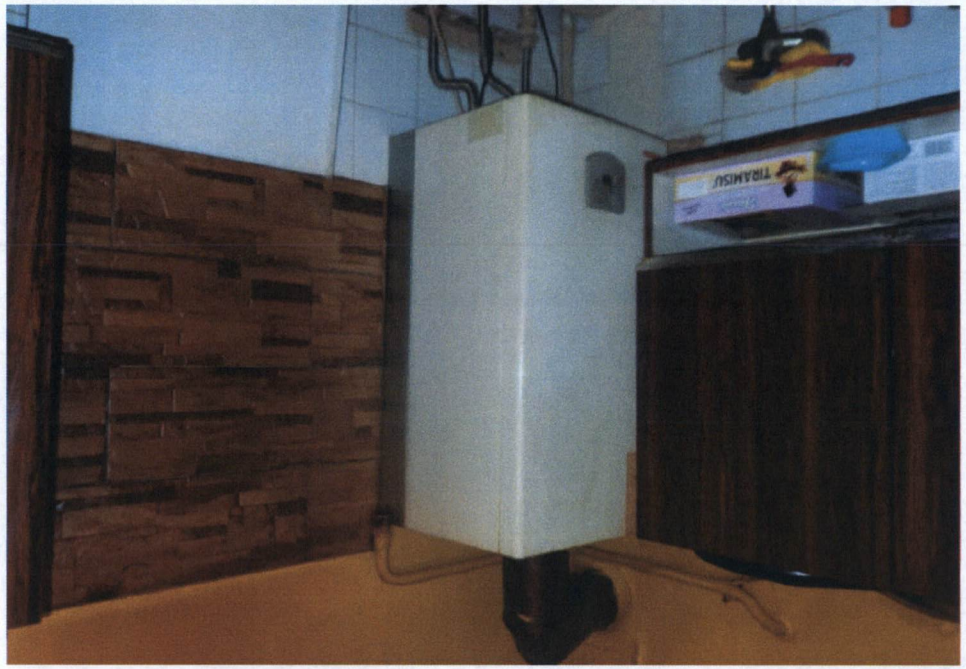
Seznam příloh:

1. Fotodokumentace
2. Výpis z katastru nemovitostí
3. Kopie katastrální mapy
4. Povodňová mapa
5. Situační mapa

9L







097/2
3103/3
3103/2
3104/2
3112/2
3120/1
3118
3116
3114
3113
3112/1
3109
3110
3111/2
3121
3119/3
3119/2
3117
3115
3111/1
3187
3119/1
3178
3180
3186
3175
3176
3177
3179
3181
3183
3184
3185
Táborská
3360
3362
3364
3366
3368
3370
3372/1
3374
3188
8347/28
3372/3
3372/4
3504/2
3365
3363
3375
3189
1:500
0 5 10 15 20 25 m

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *05.05.2023 15:55:02*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **611115 Židenice** List vlastnictví: **1313**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Hanáková Vychodilová Sandra, Táborská 3232/68, Židenice, 61500 Brno	**835908/3832**	**3/4**
SJM Šik Zdeněk a Šiková Jana, Táborská 3232/68, Židenice, 61500 Brno	**501001/101 565316/2625**	**1/4**

SJM = společné jmění manželů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
3181	**161**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam**

Součástí je stavba: **Židenice, č.p. 3232, rod.dům**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **3181**

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 smluvní**

existující i budoucí pohledávky do výše 6.300.000,- Kč vzniklé do 20.9.2056

Oprávnění pro

Sberbank CZ, a.s. v likvidaci, U Trezorky 921/2, Jinonice, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 25083325

Povinnost k

Parcela: 3181

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZS 275956/1 ze dne 26.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2021 11:55:07. Zápis proveden dne 22.09.2021; uloženo na prac. Brno-město**

V-20868/2021-702

Pořadí k **26.08.2021 11:55**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZS 275956/1 ze dne 26.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2021 11:55:07. Zápis proveden dne 22.09.2021; uloženo na prac. Brno-město**

V-20868/2021-702

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZS 275956/1 ze dne 26.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2021 11:55:07. Zápis proveden dne 22.09.2021; uloženo na prac. Brno-město**

V-20868/2021-702

o **Zákaz zcizení a zatížení**

zákaz zřídit zástavní právo a věcné břemeno ve prospěch jiné osoby než Sberbank CZ, a.s. bez předchozího písemného souhlasu, na dobu trvání zástavního práva - dle čl. I. odst. 2. smlouvy

Typ vztahu

Oprávnění pro

Sberbank CZ, a.s. v likvidaci, U Trezorky 921/2, Jinonice, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 25083325

Povinnost k

Parcela: 3181

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZS 275956/1 ze dne 26.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2021 11:55:07. Zápis proveden dne 22.09.2021; uloženo na prac. Brno-město**

V-20868/2021-702

Pořadí k **26.08.2021 11:55**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva dne 12.04.2023 k podílu id. 3/4**

Oprávnění pro

Bee Capital s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 14166321

Povinnost k

Hanáková Vychodilová Sandra, Táborská 3232/68, Židenice, 61500 Brno, RČ/IČO: 835908/3832

Parcela: 3181

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 143 EX-00236/2023 -008 Exekutorský úřad Frýdek-Místek ze dne 12.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2023 17:30:47. Zápis proveden dne 24.04.2023.**

Z-4541/2023-702

o **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva dne 12.04.2023 k podílu id. 1/4**

Oprávnění pro

Bee Capital s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 14166321

Povinnost k

Šik Zdeněk a Šiková Jana, Táborská 3232/68, Židenice, 61500 Brno, RČ/IČO: 501001/101 565316/2625

Parcela: 3181

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 143 EX-00236/2023 -008 Exekutorský úřad Frýdek-Místek ze dne 12.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2023 17:30:47. Zápis proveden dne 24.04.2023.**

Z-4541/2023-702

o **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva dne 6.4.2023 k id. podílu 3/4**

Oprávnění pro

SUN CZECH CONSULTING SE, U Jana 88/36, Petřkovice, 72529 Ostrava, RČ/IČO: 29132762

Typ vztahu

Povinnost k

Hanáková Vychodilová Sandra, Táborská 3232/68, Židenice, 61500 Brno, RČ/IČO: 835908/3832

Parcela: 3181

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 143 EX-00235/2023 -005 Exekutorský úřad Frýdek-Místek ze dne 06.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2023 11:30:37. Zápis proveden dne 25.04.2023.**

Z-4572/2023-702

o **Zahájení exekuce**

- pověřen soudní exekutor JUDr. Jiří Trojanovský, LL.M., tř. T.G.Masaryka 1108, 738 01 Frýdek-Místek

Povinnost k

Hanáková Vychodilová Sandra, Táborská 3232/68, Židenice, 61500 Brno, RČ/IČO: 835908/3832

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Frýdek-Místek 143 EX-00234/2023 -006 (26 EXE 667/2023) ze dne 24.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2023 17:30:46. Zápis proveden dne 27.04.2023; uloženo na prac. Frýdek-Místek**

Z-1310/2023-802

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu id. 3/4

Povinnost k

Hanáková Vychodilová Sandra, Táborská 3232/68, Židenice, 61500 Brno, RČ/IČO: 835908/3832

Parcela: 3181

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 143 EX-00234/2023 -011 Exekutorský úřad Frýdek - Místek ze dne 24.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2023 17:30:45. Zápis proveden dne 04.05.2023; uloženo na prac. Brno-město**

Z-4942/2023-702

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva o převodu nemovitosti RI 233/1984 Kupní smlouva ze dne 29.5.1984,čj.4 R I 233/84.**

POLVZ:212/1984 **Z-3600212/1984-702**

Pro: **Šik Zdeněk a Šiková Jana, Táborská 3232/68, Židenice, 61500 Brno** *RČ/IČO:* **501001/101 565316/2625**

o **Smlouva o převodu nemovitosti RI 400/1989 Darovací smlouva ze dne 25.7.1989,čj.4 R I 400/89.**

POLVZ:73/1990 **Z-3600073/1990-702**

Pro: **Hanáková Vychodilová Sandra, Táborská 3232/68, Židenice, 61500 Brno** *RČ/IČO:* **835908/3832**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *05.05.2023 15:55:02*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **611115 Židenice** List vlastnictví: **1313**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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-město, kód: 702.

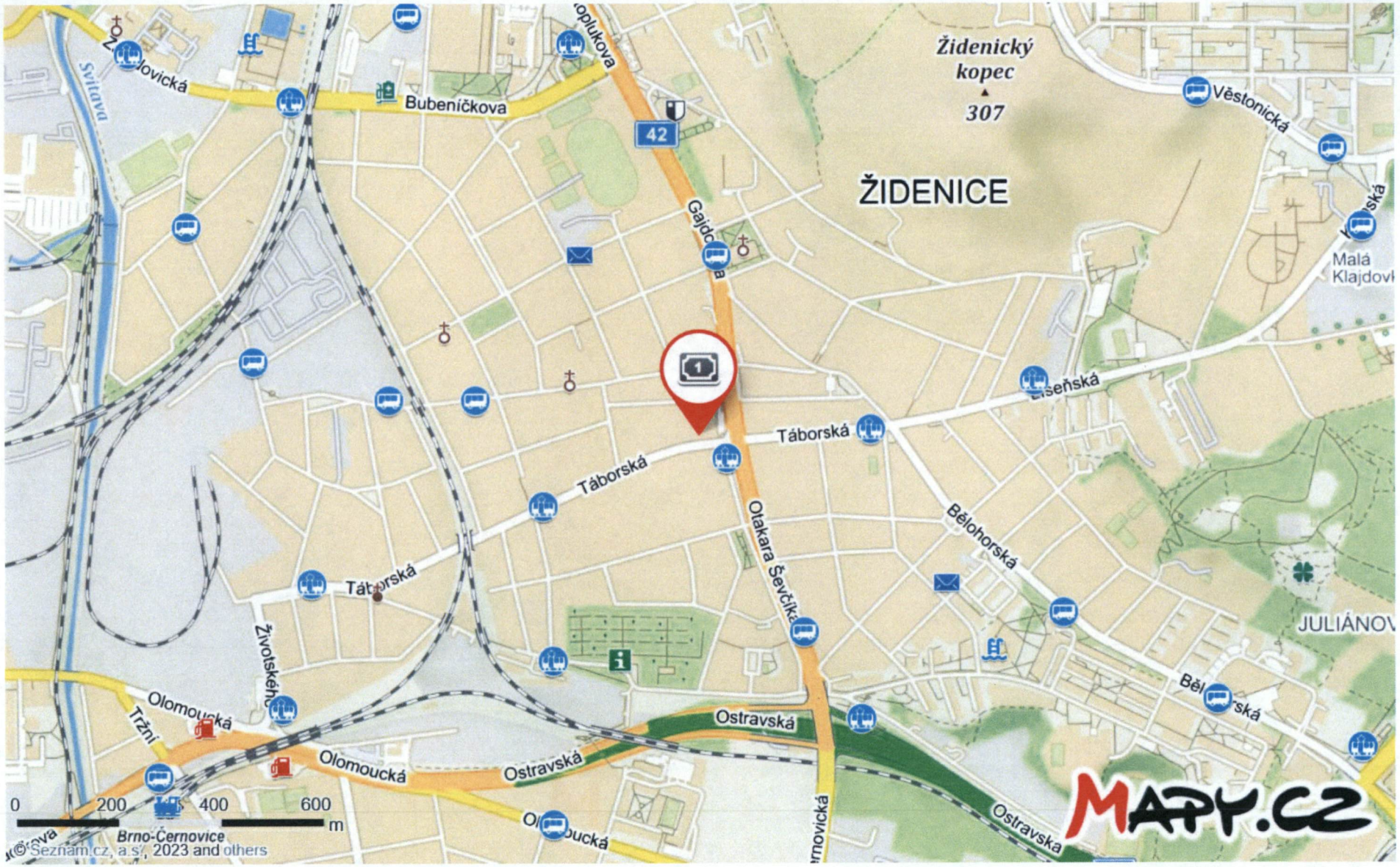
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 05.05.2023 16:01:49

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

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


Židenický kopec
307
ŽIDENICE
Bubeníčkova
Věstonická
Malá Klajdovk
Táborská
Otakara Ševčíka
Bělohorská
JULIÁNOV
Olomoucká
Ostravská
Brno-Černovice
0 200 400 600 m
© Seznam.cz, a.s., 2023 and others
MAPY.CZ

Geoportál GEPRO Standard - tiskový výstup

Měřítko 1:14286

Doložka z automatizované konverze dokumentu do elektronické podoby – z moci úřední

Dokument konverze vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **2172124-000-230620152406**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **36**

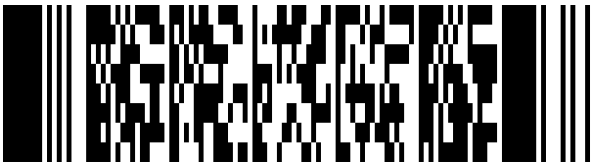
Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Trojanovský Jiří, JUDr. - soudní exekutor, IČ: 72064412

Datum vyhotovení: **20.06.2023**

Poznámka:

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky .



2172124-000-230620152406