

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 028540/2023

o ceně spoluvlastnického podílu o velikost id. 1/2 na pozemku parc. č. 232, jehož součástí je **stavba rodinného domu č. p. 114**, a dále pozemku parc. č. 233, vše zapsáno na LV č. 80 v k. ú. Vysoké Popovice, obec Vysoké Popovice, okres Brno-venkov, kraj Jihomoravský.



Objednatel posudku:	Insolvenční správce JUDr. Martin Horák LL.M. Koperníkova 1215/4 700 30 Ostrava
Účel posudku:	Stanovení ceny obvyklé jako podklad pro insolvenční řízení KSBR 47 INS 8377/2021.
Ocenění provedeno k datu:	23. května 2023 – k datu místního šetření
Posudek vypracoval:	Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář provozovna Kabátníkova 2 602 00 Brno IČO: 255 23 155
Obor/odvětví:	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
Datum vyhotovení:	16. června 2023

Počet stran: 32 (z toho 19 stran příloh)

Vyhotovení č. z celkových 2

Obsah

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU.....	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
2.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	3
2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY.....	3
2.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ	3
2.4 OSTATNÍ.....	3
2.5 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ.....	3
2.6 VÝPOČETNÍ PROGRAMY	3
2.7 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITOSTÍ	4
3. NÁLEZ	4
3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ	4
3.2 MÍSTOPIS.....	4
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI	4
3.4 ÚZEMNÍ PLÁN OBCE NOSISLAV.....	5
3.5 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ	5
3.6 POPIS NEMOVITÉ VĚCI.....	5
3.7 VÝPOČET VÝMĚR PRO OCENĚNÍ.....	6
3.7.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor	6
3.7.2 Dispoziční řešení.....	6
4. POSUDEK.....	7
4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	7
4.2 OCENĚNÍ CENOU ČASOVOU	8
4.2.1 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění.....	8
4.2.2 Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem	8
4.2.3 Výpočet ceny příslušenství.....	9
4.2.4 Stanovení ceny pozemků.....	9
4.2.5 Rekapitulace ocenění cenou časovou.....	9
4.3 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM	10
4.3.1 Porovnávací databáze.....	10
4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty.....	11
5. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE.....	12
5.1 KONTROLA POSTUPU	12
6. ZÁVĚR	13
PŘÍLOHA Č. 1 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	14
PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY.....	18
PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI	19
PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE VYSOKÉ POPOVICE	20
PŘÍLOHA Č. 5 – POVODŇOVÁ MAPA	21
PŘÍLOHA Č. 6 – FOTODOKUMENTACE.....	22
PŘÍLOHA Č. 7A – VZORKY PRO POROVNÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ.....	24
PŘÍLOHA Č. 7B – VZORKY PRO POROVNÁNÍ RODINNÝCH DOMŮ	28

1. Zadání znaleckého posudku

Úkolem znalce je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podklad pro insolvenční řízení KSBR 47 INS 8377/2021. Předmětem posudku jsou nemovité věci zapsané na LV č. 80 v k. ú. Vysoké Popovice ve spoluvlastnictví povinného pana Jana Böhma.

Obvyklá cena (resp. tržní hodnota) je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 23. května 2023.

Objednatel znalci nesdělil žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

2. Výčet podkladů

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

2.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 80 vyhotovený dne 29. května 2023 pro k. ú. Vysoké Popovice.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Vysoké Popovice z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>.

2.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 23. května 2023. Prohlídka nemovitosti byla provedena za účasti povinného pana Jana Böhma. Znalec provedl prohlídku pouze části domu obývané povinným, do druhé části domu nebyl znalci umožněn přístup a k této dodal povinný fotografie. Znalec tak vycházel z prohlídky při zpracování původního znaleckého posudku č. 764-127/2021 ze dne 20. 9. 2021, při jehož zpracování znalec prohlédl celý dům, vč. tentokrát nepřístupné části. Dle dodaných fotografií odpovídá současný stav této části stavu v r. 2021.

2.4 Ostatní

- Územní plán obce Vysoké Popovice dostupný k datu 29. května 2023 na adrese: <https://www.vysoke-popovice.cz/uredni-deska/uzemni-plan>.
- Povodňová mapa dostupná na adrese: http://dppcr.cz/html_pub/
- Znalecký posudek č. 764-127/2021 ze dne 20. září 2021.

2.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku**. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí**. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

2.6 Výpočetní programy

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

2.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o sjednaných cenách a popisy porovnávacích nemovitých věcí.
- **Databáze realitní inzerce:** Pro porovnání nemovité věci byly použity inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.
- **Cenové údaje získané z katastru nemovitostí.**

3. Nález

3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci, zapsané na LV č. 80 pro k. ú. Vysoké Popovice:

- Rodinný dům č. p. 114 – je součástí pozemku parc. č. 232
- Pozemek parc. č. 232 – zastavěná plocha a nádvoří, 399 m²
- Pozemek parc. č. 233 – zahrada, 203 m²
- Venkovní úpravy: Oplocení před domem, zpevněné plochy

Vlastník:

Böhm Jan, Kníničky č. ev. 475, 63500 Brno podíl ½

Böhmová Květa, Bzenecká 4191/6, Židenice, 62800 Brno podíl ½

Omezení vlastnického práva: Věcné břemeno zřizování a provozování vedení.

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

3.2 Místopis

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	727 (MLO 2022)
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	Ano, MŠ, ZŠ
Obchod s potravinami:	Ano

3.3 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Západně od centra
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné veřejné komunikaci
Konfigurace terénu:	Rovinatý
Převládající zástavba:	Obdobné rodinné domy
Parkovací možnosti:	Na vlastním pozemku
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného objektu:	Kompletní

3.4 Územní plán obce Nosislav

Plochy, ve kterých se oceňované nemovité věci nachází, jsou územním plánem obce Vysoké Popovice definovány jako plochy bydlení. V okolí nemovitosti se nachází také plochy sídelní zeleně. Výřez z územního plánu obce Vysoké Popovice viz. příloha č. 4 tohoto posudku.

3.5 Záplavové území

Oceňované nemovité věci se dle povodňového plánu České republiky nenacházejí v záplavovém území. Výřez z povodňové mapy viz příloha č. 5 tohoto posudku.

3.6 Popis nemovité věci

Dům je řadový vnitřní, s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou. Před domem je předzahrádka, za domem zahrada se dvěma sklady.

Stavba	Rodinný dům č. p. 114
Základy	Pravděpodobně smíšené bez izolace
Zdivo	Cihelné
Stropy	Dřevěné trámové
Střecha	Sedlová, dřevěný krov
Krytina	Pálená taška
Klempířské konstrukce	Úplné z pozinkovaného plechu
Fasádní omítky	Vápenné
Vnější obklady	-
Vnitřní omítky	Vápenné hladké
Vnitřní obklady	-
Schodiště	-
Dveře	Dřevěné v masivních obložkových zárubních
Okna	Plastová s izolačními dvojskly
Podlahy	Dřevěná prkna, PVC
Vytápění	Centrálně plynovým kotlem, deskové radiátory
Zdroj teplé vody	Elektrický bojler
Vybavení kuchyní	1. kuchyně: technicky zastaralá kuchyňská linka z dřevotřísky, dřez 2. kuchyně: standardní kuchyňská linka s vestavěnou troubou, plynová varná deska, dřez, digestoř
Vnitřní vybavení	V části domu, která nebyla znalci přístupná, ale bylo zde provedeno místní šetření 20. 9. 2021, se nachází vana. Dle anonymního emailového sdělení není splachovací WC osazeno a je pouze položeno na podlaze. Taktéž bylo sděleno, že dům není připojen na přípojku kanalizace. Tuto skutečnost nebylo možné ověřit, povinný tyto skutečnosti nepotvrdil a současně jsou v domě osazeny zařízení předměty, u nichž lze při prokazatelně trvajícím užíváním předpokládat fungující odkanalizování (dřezy, umyvadla, vana).
Přípojky inženýrských sítí	Kompletní – kanalizace je dle anonymního sdělení odpojena, nelze ověřit
Ostatní	-

Rok výstavby a modernizace	Výstavba přibližně ve 20. až 30. letech 20. stol., po částečných modernizacích: - Okna cca v roce 2013 - Fasáda z uliční části
----------------------------	--

	- Částečně klempířské konstrukce
Celkový technický stav	Dům je v podprůměrném stavebně technickém stavu, s výjimkou provedených rekonstrukcí v původním a zanedbaném stavu.

Příslušenství	Dva sklady na dvoře za domem v podprůměrném stavebně technickém stavu Venkovní úpravy: oplocení před domem, zpevněné plochy
---------------	--

3.7 Výpočet výměr pro ocenění

3.7.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor

1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část	12,00	10,60	3,00	127,20	381,60
Dvorní část	9,50	9,00	3,00	85,50	256,50
Celkem 1.NP				212,70	638,10

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část – základní část	12,00	10,60		127,20	
- výška hřebene nad nadezdívkou			2,50		159,00
2. část – dvorní část	9,50	9,00		85,50	
- výška hřebene nad nadezdívkou			2,00		85,50
Celkem zastřešení					244,50

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	212,70	638,10
zastřešení vč. podkroví		244,50
Celkem	212,70	882,60

3.7.2 Dispoziční řešení

Prostory	Podlahová plocha	Koef.	Započitatelná plocha
	[m ²]		[m ²]
1. NP			
Veranda	16,74	0,50	8,37
Chodba	12,14	1,00	12,14
Kuchyň 1	18,92	1,00	18,92
Obývací pokoj	13,76	1,00	13,76
Koupelna	5,04	1,00	5,04
Ložnice	17,94	1,00	17,94
Kuchyň 2	13,61	1,00	13,61
Dílna	9,16	0,00	0,00
Sklad	19,00	0,00	0,00
Celkem	98,15		89,78

Podlahová plocha domu je 98,15 m² (plocha dílny a skladu není uvažována). Započitatelná plocha domu je **89,78 m²** (plocha verandy je uvažována polovinou své výměry, plocha dílny a skladu není uvažována).

4. Posudek

4.1 Metodika ocenění nemovitých věcí

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění. Po dohodě s objednatel, na základě jeho výslovného požadavku, není v tomto znaleckém posudku dále provedeno ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou 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 kalami. 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Ocenění **časovou cenou** – zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni, snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti, ke kterým se přičte obvyklá cena pozemků.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

4.2 Ocenění cenou časovou

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční cena), snížená u staveb o přiměřené opotřebení. Stavby jsou oceněny nákladovým způsobem dle cenového předpisu v cenové úrovni k datu ocenění. Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda.

4.2.1 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

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

- Jedná se o stavbu, jejíž nadpoloviční část podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení,
- stavba nemá více než tři samostatné byty, více než dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví.

Konstrukce je zděná, dům je nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím se sklonitou střechou – dle tabulky č. 5 přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb. se jedná se o **rodinný dům typu A**.

4.2.2 Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem

Rodinný dům zděný nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP							
Základní cena		ZC	Kč/m ³	2 290,00			
Koeficient úpravy na skutečné realizační ceny		K _r	30 %	1,300			
Koeficient využití podkroví				1,000			
Koeficient změny cen staveb		K _i		2,833			
Základní cena po úpravě		ZCU	Kč/m ³	8 434,00			
Obestavěný prostor stavby		OP	m ³	882,600			
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Standard	Podíl konstrukce	Koeficient Standardu	Upravený podíl	Procento dokončení	Výsledný podíl
1	Základy	S	0,08200	1,00	0,08200	100	0,08200
2	Zdivo	S	0,21200	1,00	0,21200	100	0,21200
3	Stropy	S	0,07900	1,00	0,07900	100	0,07900
4	Střecha	S	0,07300	1,00	0,07300	100	0,07300
5	Krytina	S	0,03400	1,00	0,03400	100	0,03400
6	Klempířské konstrukce	S	0,00900	1,00	0,00900	100	0,00900
7	Vnitřní omítky	S	0,05800	1,00	0,05800	100	0,05800
8	Fasádní omítky	S	0,02800	1,00	0,02800	100	0,02800
9	Vnější obklady	C	0,00500	0,00	0,00000	100	0,00000
10	Vnitřní obklady	C	0,02300	0,00	0,00000	100	0,00000
11	Schody	C	0,01000	0,00	0,00000	100	0,00000
12	Dveře	S	0,03200	1,00	0,03200	100	0,03200
13	Okna	S	0,05200	1,00	0,05200	100	0,05200
14	Podlahy obytných místností	S	0,02200	1,00	0,02200	100	0,02200
15	Podlahy ostatních místností	S	0,01000	1,00	0,01000	100	0,01000
16	Vytápění	S	0,05200	1,00	0,05200	100	0,05200
17	Elektroinstalace	S	0,04300	1,00	0,04300	100	0,04300
18	Bleskosvod	S	0,00600	1,00	0,00600	100	0,00600
19	Rozvod vody	S	0,03200	1,00	0,03200	100	0,03200
20	Zdroj teplé vody	S	0,01900	1,00	0,01900	100	0,01900
21	Instalace plynu	S	0,00500	1,00	0,00500	100	0,00500
22	Kanalizace	S	0,03100	1,00	0,03100	100	0,03100
23	Vybavení kuchyní	S	0,00500	1,00	0,00500	100	0,00500
24	Vnitřní vybavení	S	0,04100	1,00	0,04100	100	0,04100
25	Záchod	S	0,00300	1,00	0,00300	100	0,00300

26	Ostatní	S	0,03400	1,00	0,03400	100	0,03400
27	Konstrukce neuvedené	C	0,00000	1,00	0,00000	0	0,00000
Koeficient vybavení stavby se zohledněním dokončení				K ₄	0,96200		
Výchozí cena stavby (reprodukční cena) = ZCU x OP x K ₄				Kč	7 160 982,16		
DPH v zákonné výši				15 %	1 074 147,32		
Reprodukční cena stavby vč. DPH				Kč	8 235 129,48		
Opotřebení (odborným odhadem)				O	73,00 %		
Cena po odpočtu opotřebení (časová cena) vč. DPH				Kč	2 223 484,96		
Stanovená časová cena vč. DPH (zaokrouhleno)				Kč	2 220 000,00		

4.2.3 Výpočet ceny příslušenství

Cena příslušenství (venkovních úprav) je stanovena zjednodušeným způsobem, zvolené procento vyjadřující cenu příslušenství ve vztahu k ceně RD je stanoveno odborným odhadem na 3,5 %.

Stavba RD	Kč	2 220 000,00
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov		3,50 %
Cena příslušenství zjednodušeným způsobem	Kč	77 700,00

4.2.4 Stanovení ceny pozemků

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z vlastní databáze znalce a ze serveru inem.cz. Vzorky použité pro stanovení ceny stavebních pozemků jsou dostupné v příloze č. 7a.

Ceny realizací a nabídek stavebních pozemků se v obdobných lokalitách pohybují v rozmezí 3 380 – 3 950 Kč/m². Pro oceňované pozemky vzhledem k jejich využití, umístění, velikosti, napojení na inženýrské sítě a konfiguraci, stanovujeme cenu **3 700 Kč/m²**.

Parc. č.	Druh pozemku	Umístění	Výměra [m ²]	ZC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
232	Zastavěná plocha a nádvoří	Zastavěn domem a sklady, dvorek	399	3 700	1 476 300
233	Zahrada	Za domem	203		751 100
Celkem			602		2 227 400

Cena pozemků stanovená porovnávacím způsobem k datu ocenění činí **2 227 400 Kč**.

4.2.5 Rekapitulace ocenění cenou časovou

Objekt	Celkem cena časová [Kč]
Rodinný dům č. p. 114	2 220 000
Venkovní úpravy – zjednodušeným způsobem	77 700
Pozemky	2 227 400
Celkem	4 525 100

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je cena časová nemovitých věcí stanovena na **4 525 100 Kč**.

4.3 Ocenění cenovým porovnáním

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

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň tři sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

4.3.1 Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity sjednané ceny z vlastní databáze znalce a sjednané a nabídkové ceny ze serveru inem.cz. Vzorky použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze č. 7b.

4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitost: RD Vysoké Popovice				Řadový vnitřní	Podprůměrný	Převážně původní, technicky a morálně zastaralé	Dvě skladovací vedlejší stavby	98,15	602	20 813
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m ²]	Zdroj	Poloha	Situace	Technický stav	Vybavení	Příslušenství	Podlahová plocha [m ²]	Velikost pozemku [m ²]	Upravená jednotková cena [Kč/m ²]
1	29 583	Realizace 02/2023	Zakřany	Řadový krajní	Lepší	Lepší	Garáž, sklep	120 m ² , větší	426	21 380
		1,00		0,97	0,90	0,85	0,85	1,04	1,10	0,72
2	25 595	Realizace 01/2023	Zakřany	Řadový krajní	Lepší	Lepší	Garáž	176 m ² , větší	674	20 555
		1,00		0,97	0,85	0,90	0,85	1,16	1,10	0,80
3	20 427	Realizace 11/2022	Vysoké Popovice	Řadový krajní	Lepší	Mírně lepší	Kůlna, průjezd	215 m ² , větší	1259	20 252
		1,00		0,97	0,90	0,95	0,95	1,24	1,02	0,99
4	35 728	Nabídka 05/2023	Vysoké Popovice	Obdobná	Lepší	Lepší	Garáž, dílna	103 m ² , obdobná	318	21 772
		0,80			0,90	0,90	0,85	1,01	1,09	0,61
5	20 503	Realizace 12/2022	Vysoké Popovice	Obdobná	Mírně lepší	Lepší	Obdobné	131 m ² , větší	487	20 105
		1,00			0,95	0,90	0,95	1,07	1,13	0,98

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 20 105 do 21 772 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného rodinného domu byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných **20 813 Kč/m²**. Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako součin jednotkové ceny a podlahové plochy na **2 042 796 Kč**.

Jednotková cena	Podlahová plocha	Porovnávací hodnota
[Kč/m ²]	[m ²]	[Kč]
20 813	98,15	2 042 796

5. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí cenou obvyklou. Pro stanovení hodnoty podílu je použit znalecký standard AZO č. 1. Hodnota podílu na nemovité věci se odvíjí od skutečnosti, že spoluvlastník má proti výlučnému vlastníku omezený výkon vlastnických práv. Hodnota spoluvlastnického podílu je odvozena od hodnoty nemovitosti jako celku, a to procentuálním snížením hodnoty aritmetického podílu na nemovité věci. Jelikož tak není provedeno porovnání se skutečně prodanými nemovitými věcmi obchodovanými v podílech, je výsledná cena tržní hodnotou.

Nekomerční nemovité věci	Znalecký standard AZO č. 1		
Většinový podíl	Snížení aritmetického podílu	%	cca 15 až 20
Menšinový podíl	Snížení aritmetického podílu	%	cca 20 až 40
Zvolené snížení		%	20

Způsob ocenění	Cena
Časová cena (informativní charakter)	4 525 100 Kč
Porovnávací hodnota nemovitých věcí	2 042 796 Kč
Hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2	1 021 398 Kč
Tržní hodnota spoluvlastnického podílu snižená o 20 %	817 118 Kč
Tržní hodnota nemovitých věcí po zaokrouhlení	817 000 Kč

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti id. $\frac{1}{2}$ na nemovitých věcech po zaokrouhlení stanovena na **817 000 Kč**.

5.1 Kontrola postupu

V souladu s § 52 f) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, prohlašujeme, že jsme provedli kontrolu použitého postupu a prohlašujeme jej za správný, objektivní a přezkoumatelný.

6. Závěr

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty spoluvlastnického podílu o velikost id. 1/2 na nemovitých věcech zapsaných na LV č. 80 v k. ú. Vysoké Popovice, obec Vysoké Popovice, okres Brno-venkov, a to pozemku parc. č. 232, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 114, a pozemku parc. č. 233, včetně příslušenství.

Stanovená **tržní hodnota** spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na nemovitých věcech k datu ocenění činí:

817 000 Kč.

Slovy: osm set sedmnáct tisíc korun českých.

Znalecký posudek společně vypracovali:

Ing. Tomáš Hudec (vzal na vědomí a je oprávněn posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Ing. Pavel Hladík

Bc. Karolína Klampřlová

Znalečné je účtováno dle smluvního ujednání na základě připojené faktury.

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán pod č. 028540/2023 v evidenci znaleckých posudků.

V Brně dne 16. června 2023

.....
Ing. Tomáš Hudec

jednatel znalecké kanceláře

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 29.05.2023 12:15:02				
Okres: CZ0643 Brno-venkov		Obec: 584177 Vysoké Popovice		
Kat.území: 788325 Vysoké Popovice		List vlastnictví: 80		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl		
Vlastnické právo				
Böhm Jan, Kníničky č.ev. 475, 63500 Brno	781108/3995	1/2		
Böhmová Květa, Bzenecká 4191/6, Židenice, 62800 Brno	545305/1956	1/2		
B Nemovitosti				
Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
Parcela				
232	399	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Vysoké Popovice, č.p. 114, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 232				
233	203	zahrad		zemědělský půdní fond
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů				
Typ vztahu				
o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení				
zřízení a vymezení věcného břemene osobní služebnosti podle energetického zákona a smlouvy č.: ZN-014330028700/056 v rozsahu GP č.: 695-4560b/2017.				
Oprávnění pro				
EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,				
RČ/IČO: 28085400				
Povinnost k				
Parcela: 232				
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná s rozsudkem soudu OS Brno-venkov ze dne 18.05.2020. Právní moc ke dni 28.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.09.2020 07:00:00. Zápis proveden dne 06.10.2020.				
Pořadí k 07.09.2020 07:00	V-14127/2020-703			
D Poznámky a další obdobné údaje				
Typ vztahu				
o Zahájení exekuce				
pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Špitálka 122/33, 602 00 Brno				
Povinnost k				
Böhm Jan, Kníničky č.ev. 475, 63500 Brno, RČ/IČO:				
781108/3995				
Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 198EX-819/2019 -10 ze dne 31.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2019 20:27:31. Zápis proveden dne 02.08.2019; uloženo na prac. Brno-venkov				
	Z-11097/2019-703			
Související zápisy				
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti				
k podílu id. 1/2				
Povinnost k				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR				
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.				
strana 1				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.05.2023 12:15:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 584177 Vysoké Popovice
Kat.území: 788325 Vysoké Popovice List vlastnictví: 80
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Böhm Jan, Kníničky č.ev. 475, 63500 Brno, RČ/IČO:
781108/3995
Parcela: 232, Parcela: 233

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov
198EX-819/2019 -11 ze dne 31.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
31.07.2019 20:27:48. Zápis proveden dne 05.08.2019; uloženo na prac. Brno-
venkov

Z-11098/2019-703

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského
úřadu Brno-venkov 198EX-819/2019 -11 ze dne 31.07.2019. Právní moc ke dni
18.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.10.2020 20:25:24. Zápis
proveden dne 02.11.2020; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-15264/2020-703

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského
úřadu Brno-venkov 198 EX-819/2019 -11 ze dne 31.07.2019. Právní moc ke dni
18.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2020 20:13:48. Zápis
proveden dne 01.12.2020; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-17083/2020-703

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Böhm Jan, Kníničky č.ev. 475, 63500 Brno, RČ/IČO:
781108/3995

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu v
Litoměřicích 124 EX-4515/2020 -13 ze dne 15.09.2020. Právní účinky zápisu k
okamžiku 16.09.2020 10:41:48. Zápis proveden dne 17.09.2020; uloženo na prac.
Brno-venkov

Z-12916/2020-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu id. 1/2

Povinnost k

Böhm Jan, Kníničky č.ev. 475, 63500 Brno, RČ/IČO:
781108/3995
Parcela: 232, Parcela: 233

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu v Litoměřicích
124 EX-4515/2020 -22 ze dne 16.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku
16.09.2020 10:41:41. Zápis proveden dne 13.10.2020; uloženo na prac. Brno-
venkov

Z-12915/2020-703

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského
úřadu Litoměřice 124 EX-4515/2020 -22 ze dne 16.09.2020. Právní moc ke dni
04.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.11.2020 11:24:32. Zápis
proveden dne 13.11.2020; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-16157/2020-703

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková Ph.D., Exekutorský úřad Brno-město,
Konečného nám. 2, Brno 611 18

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.05.2023 12:15:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 584177 Vysoké Popovice
 Kat.území: 788325 Vysoké Popovice List vlastnictví: 80
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Böhm Jan, Kniničky č.ev. 475, 63500 Brno, RČ/IČO:
 781108/3995

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 006 EX-3431/2020 -28
 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 06.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku
 06.01.2021 15:01:12. Zápis proveden dne 08.01.2021; uloženo na prac. Brno-město
 Z-165/2021-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 k podílu id. 1/2

Povinnost k

Böhm Jan, Kniničky č.ev. 475, 63500 Brno, RČ/IČO:
 781108/3995

Parcela: 232, Parcela: 233

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město 006
 EX-3431/2020 -29 ze dne 06.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku
 06.01.2021 15:01:11. Zápis proveden dne 18.01.2021; uloženo na prac. Brno-
 venkov

Z-297/2021-703

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 18.03.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.04.2004.

V-781/2004-732

Pro: Böhmová Květa, Bzenecká 4191/6, Židenice, 62800 Brno

RČ/IČO: 545305/1956

Böhm Jan, Kniničky č.ev. 475, 63500 Brno

781108/3995

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
233	53211	203

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.05.2023 12:15:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 584177 Vysoké Popovice

Kat.území: 788325 Vysoké Popovice

List vlastnictví: 80

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 29.05.2023 12:34:43

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

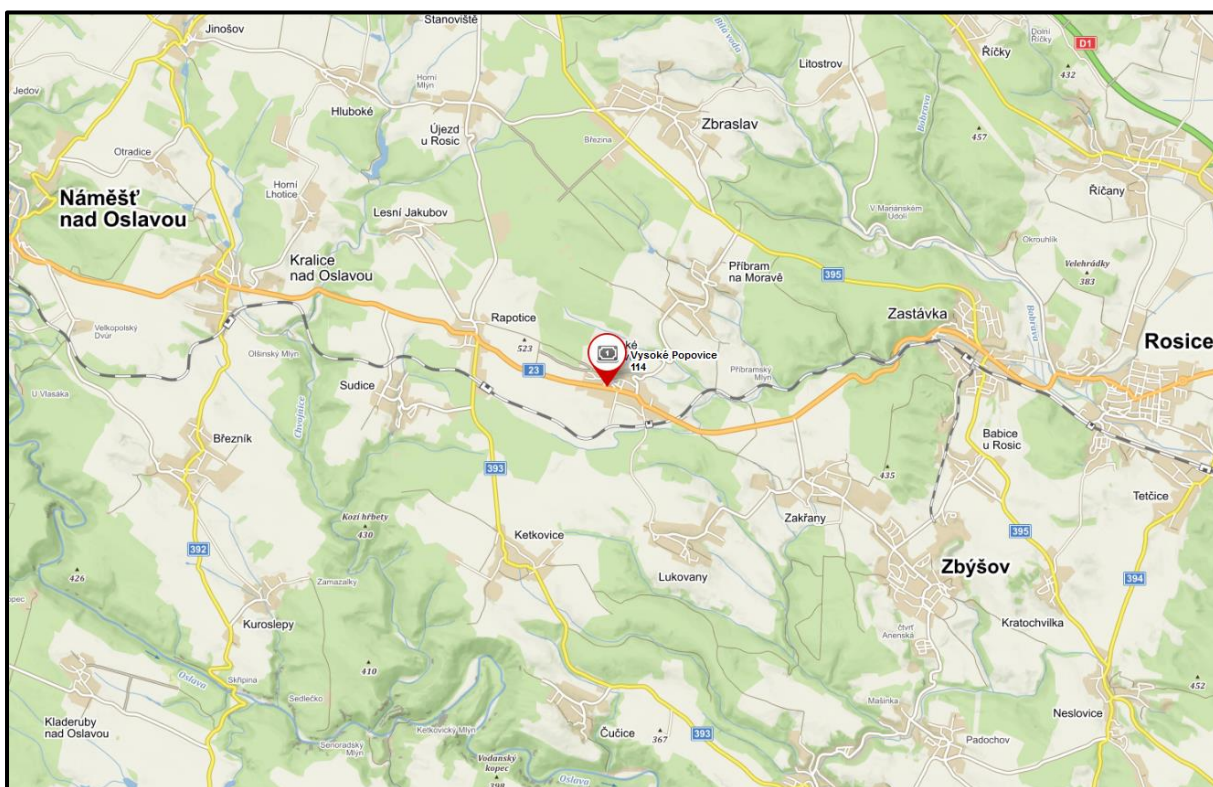
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
strana 4

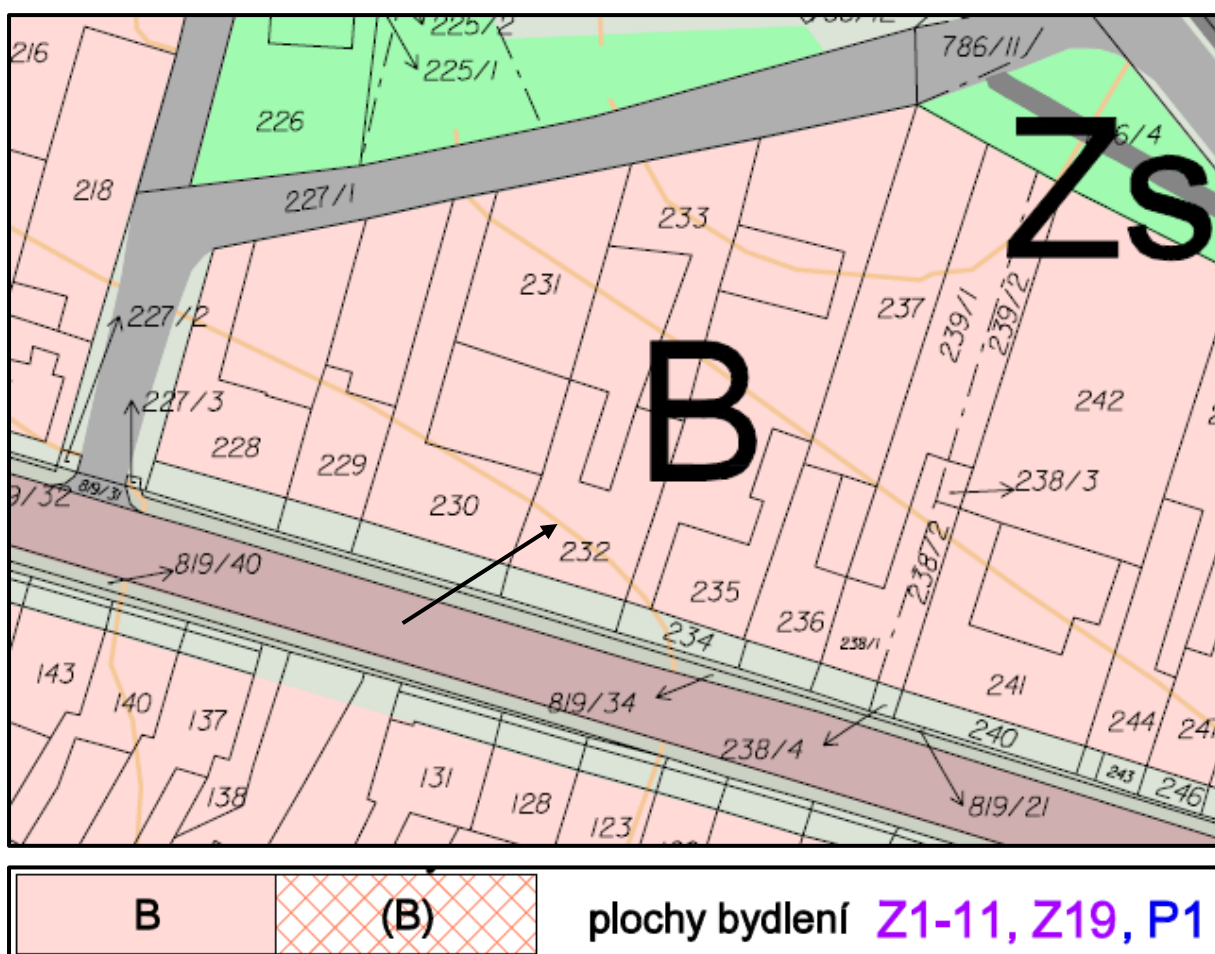
Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy



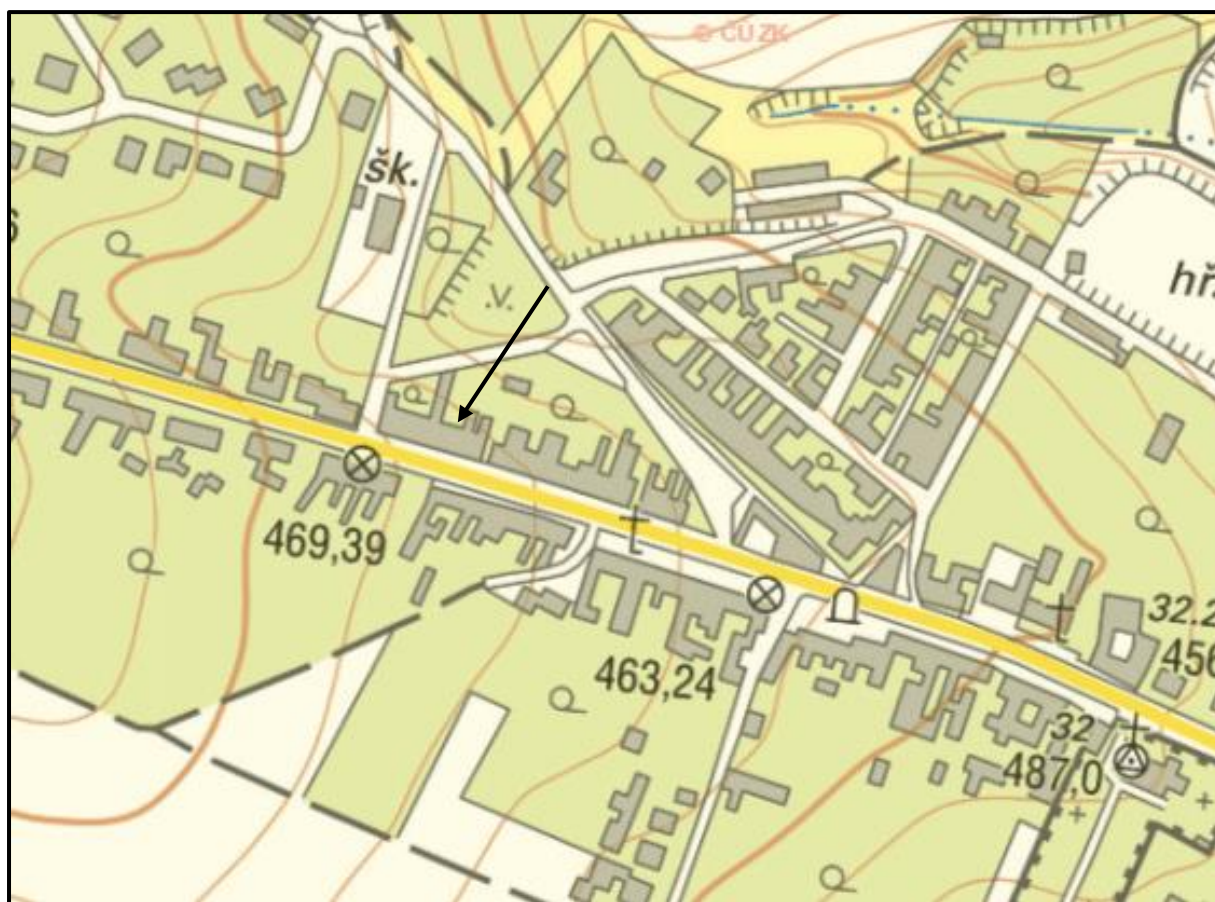
Příloha č. 3 – Mapa oblasti



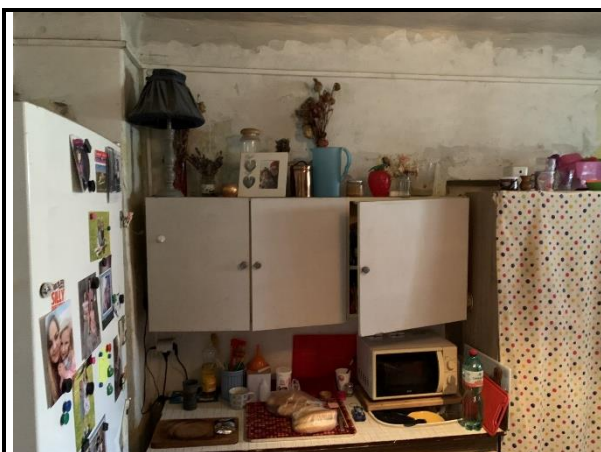
Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu obce Vysoké Popovice



Příloha č. 5 – Povodňová mapa



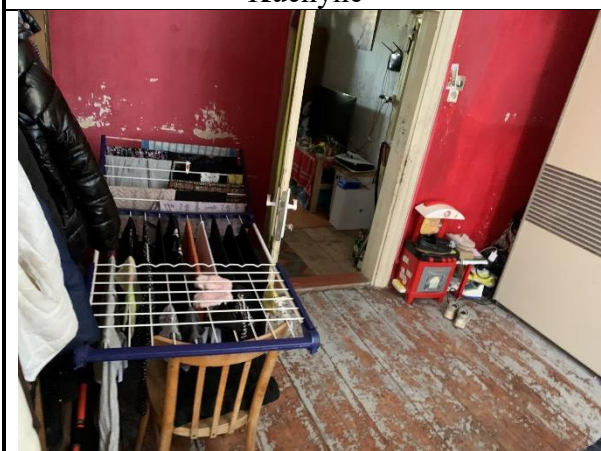
Příloha č. 6 – Fotodokumentace



Kuchyně



Kuchyně



Pokoj



Sklad na dvoře



Plynový kotel



Vstupní chodba



Sklad na dvoře



Sklad na dvoře



Sklad na dvoře

Zahrada

Příloha č. 7a – Vzorky pro porovnání stavebních pozemků

Vzorek č. 1:

Lokalita	okr. Brno-venkov, Obec Neslovice, k.ú. Neslovice, p.č. 531/91						
Popis lokality	Parcela je v intravilánu zastavěné části obce Neslovice. Na pozemku bude prováděna individuální výstavba rod. domu.						
Základní popis	Napojení na komunikaci je přímo na místní obslužnou komunikaci (ulice Jasanová), samotný sjezd na komunikaci je již proveden sklopeným obrubníkem. Pozemek lze hodnotit jako připravený pro výstavbu objektu bydlení. Na pozemku se nenachází žádné z trvalých porostů. Předmětná parcela se nachází v mírně svažitém terénu směrem k západu až severozápadu. Z pozemku je zdařilý výhled do údolí a krajiny. Pozemek se nachází v zastavěném a zastavitelném území obce Neslovice.						
Druh pozemku KN	Orná půda		Územní plán		Pro předmětnou lokalitu Pod kasárny byla pořízena územní studie Neslovice, lokalita "Pod Kasárny" , ve které se upřesňuje průběh hranic jednotlivých funkčních zón a jejich typů uvedených v územním plánu - podle této studie je parcela č. 531/91 součástí plochy bydlení - rodinné čisté Br/2.		
Stupeň dokument.	K datu prodeje není		Záplavová oblast		Ne		
Inženýrské sítě	Na pozemku je přípojná skříň elektro, přípojná skříň zemního plynu, r.š. kanalizace. V ulici Jasanová se nachází vodovod v tělese komunikace, přímo před pozemkem						
Omezení (rizika)	Věcné břemeno min. rozsahu – do 0,50m2.						
Kupní cena (Kč)	4 325 250	Výměra (m²)	1.095	Datum prodeje	III/2022	Prodávající	FO
		Cena za (Kč/m²)	3.950				
Poznámka	Možnost připojení na vodovod, kanalizaci, elektro.				Zdroj KC		KS
					číslo řízení		V-3598/2022-703
							

Vzorek č. 2:

Lokalita	okr. Brno-venkov, Obec ZASTÁVKA, k.ú. Zastávka, p.č. 804/3, 804/4						
Popis lokality	Parcela je v intravilánu zastavěné části obce Zastávka.						
Základní popis	Pozemek lze hodnotit jako připravený pro výstavbu objektu bydlení. Pozemek se nachází se v silně svažitém terénu směrem k západu. Delší dobu bez údržby (několik vzrostlých porostů a náletové dřeviny). Z horních partií parcel je výhled do okolí. Napojení na komunikaci je přímo na místní obslužnou komunikaci (ulice Nerudova) se zpevněným asfaltovým povrchem, samotný sjezd na komunikaci není doposud připraven.						
Druh pozemku KN	Zahrada	Územní plán	Plochy bydlení - rodinné domky – Br, v ploše je preferovaná obytná funkce a to včetně přídomních zahrad. Prostorovou regulací je dána max. výška zástavby pro rodinné domky dvě nadzemní podlaží (s možností podkroví).				
Stupeň dokument.	K datu prodeje není	Záplavová oblast	Ne				
Inženýrské sítě	Na pozemku je přípojná skříň elektro, ostatní připojení je možné, veř. sítě jsou v komunikaci						
Omezení (rizika)	Věcné břemeno min. rozsahu – do 0,50m2.						
Kupní cena (Kč)	2 635 250	Výměra (m²)	670	Datum prodeje	IV/2022	Prodávající	FO
		Cena za (Kč/m²)	3.932				
Poznámka	Možnost připojení na vodovod, plynovod, kanalizaci, elektro.				Zdroj KC		BKS
					číslo řízení		V-5252/2022-703
							

Vzorek č. 3:

☆

Prodej, Pozemek, 1121 m², Ketkovice, okres Brno-venkov

Cena: 3 790 000 Kč / 3 380,91 Kč/m²

Lokalita	Ketkovice, okres Brno-venkov		Plocha pozemku	1121 m ²	
Cena	3 790 000 Kč		Druh pozemku	Stavební pozemek	

Na katastru nemovitostí jsme našli **2 vhodné kandidáty** k napájení, nebo ji můžete **přidat vlastní číslo řízení**, či ji **označit za neprodanou**.

Chcete se stát novým majitelem tohoto skvělého pozemku v Ketkovicích? Sníte o bydlení nedaleko Brna, a přesto v přírodě? Nabízíme Vám ke koupi rovinatý pozemek o výměře 1121 m², který je určený ke stavbě samostatného rodinného domu. Maximální výška budoucí stavby je 2 nadzemní podlaží a podkroví. K pozemku je zajištěný příjezd a je možné se napojit na kanalizaci, obecní vodovod a elektřinu. Pozemek je vhodný i jako investiční příležitost. Je možné ho rozdělit na 2 a postavit 2 domy. V obci se nachází mateřská a základní škola v nové zrekonstruované budově, odpovídající evropským normám, obchod se smíšeným zbožím otevřený do večerních hodin, tradiční zájezdní hostinec U Mohelských, tenisový kurt a fotbalové hřiště s tělocvičnou. Je zde i sportovní a kulturní vyžití – fotbal pod vedením TJ Sokol Ketkovice, tenis, oddíl Judo Ketkovice pro děti i dospělé, kruhové a kondiční tréninky a fitness cvičení pro ženy pod vedením trenérů. Každý rok se v obci pořádá tradiční Cyrilometodějská pouť, Havelské hody, masopust a spousta dalších akcí jako jsou plesy a zábavy, den dětí a další. Dopravní spojení z Brna je buď vlakem do Rapotic, kde navazuje autobus, nebo autobusem z Mendlova náměstí do Ketkovic s přestupem v Oslavanech. V obci je nově vybudovaná kanalizace a vodovod a s tím spojená oprava všech zdejších komunikací. Obec se v následujících letech bude ucházet o titul "Obec roku". Ketkovice jsou obec v okrese Brno-venkov nacházející se 20 km západně od Brna, 7 km od Oslavan a 12 km od Ivančic. Leží na východním okraji Křížanovské vrchoviny, zhruba 2 km západně od obce vede hluboké údolí řeky Chvojnice, jižně potom Oslava. Na skalnatém ostrohu nad jejich soutokem stojí zřícenina hradu Levnova, známého též jako Ketkovický hrad. 25 km od Ketkovic se nachází Dalešická přehrada, kde je velmi hezká a romantická příroda.

Vývoj historie ceny

Datum	Vývoj ceny (Kč)	Možení inzerátu	Inzerát odslán
16.11.2022	~1 400 000		
23.11.2022	~1 400 000		
28.11.2022	~1 400 000		
28.11.2022	~1 400 000		
30.11.2022	~1 400 000		
14.12.2022	~3 800 000		
07.03.2023	~3 800 000		
13.03.2023	~3 800 000		
14.03.2023	~3 800 000		
04.04.2023	~3 800 000		

Poloha nemovitosti

Vzorek č. 4:

☆ Prodej, Pozemek, 1186 m², Zakřany, okres Brno-venkov

Cena: 4 151 000 Kč / 3 500,00 Kč/m²



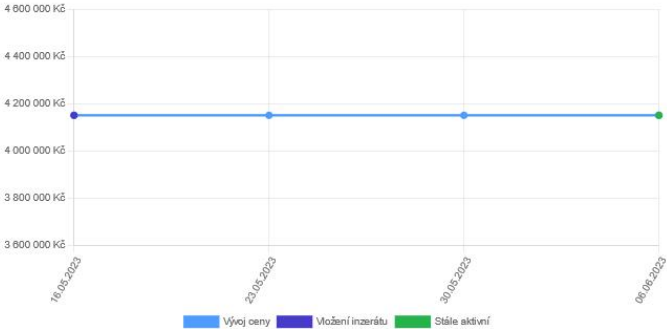


Lokalita	Zakřany, okres Brno-venkov		Poloha nemovitosti	Klidná část obce	
Cena	4 151 000 Kč		Druh pozemku	Stavební pozemek	
Plocha pozemku	1186 m ²				

Nenalezli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **přidat vlastní číslo řízení**.

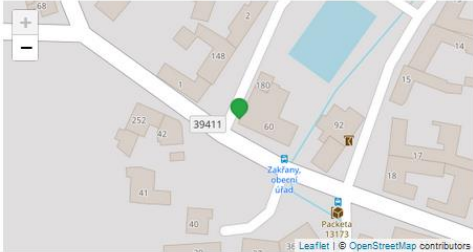
Hošek Estate Vám exkluzivně nabízí krásný pozemek o rozloze 1186m² v obci Zakřany, vzdálených pouhých 20km od Brna. Pozemek má ideální obdélníkový tvar o rozměrech 20x60m a má výbornou orientaci na jiho-západ, což Vám zajišťí krásné slunečné dny na Vaší nové zahradě. V obci naleznete veškerou občanskou vybavenost jako školu, školku, zdravotní středisko, potraviny, restauraci a výbornou cukrárnu. Pozemek leží dle územního plánu v zóně rodinného bydlení. Je možné zde vystavět samostatný rodinný dům s 2 podlažími nebo dvojdoměk. Zastavitelnost pozemku je 30%. Veškeré inženýrské sítě jsou vzdálené 100m od pozemku. Lze zde vybudovat vlastní studnu, která zajišťí dostatek vody pro celou Vaší rodinu. Odpad vyřešíte jednoduše septikem. Obec plánuje do budoucna vybudovat inženýrské sítě až k tomuto pozemku. Hledáte-li velký pozemek na klidném místě a přitom v blízkosti Brna, neváhejte nás kontaktovat.

Vývoj historie ceny



Datum	Cena (Kč)	Stav
16.05.2023	4 151 000	Vývoj ceny
23.05.2023	4 151 000	Vývoj ceny
30.05.2023	4 151 000	Vývoj ceny
09.09.2023	4 151 000	Vývoj ceny

Poloha nemovitosti



Vzorek č. 1:

28

Vzorek č. 2:

Lokalita	okr. Brno-venkov, Zakřany 197								
Podlaží	1.PP/1.NP			Typ	3+1				
Tech. stav	*1950, probíhá rekonstrukce, budoucí vestavba podkroví.								
Vybavení	Rodinný dům je částečně podsklepený (přístup do 1.PP je ze dvora), má jedno nadzemní podlaží přístupné hlavním vchodem umístěným v průchodu podél východní fasády domu. 1.NP disponuje s obytnou částí o 3+1, v budoucím 2.NP, které je přístupné po strmém schodišti, se nachází půda pod sedlovou střechou. Rodinný dům má obdélníkový půdorys, je proveden ze zdiva, má sedlovou střechu, dřevěný krov a nové laťování vč. izolace a střešní krytiny. Rodinný dům je předmětem probíhající rekonstrukce.								
Zastav. pl. RD (m²)	112,22	Podl. pl. celková (m²)		175,66	Obest.prost. (m³)		618,44	Cena za m³ o.p. (Kč)	7 270
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	68,07	z celkové p.p. pl. garáže (m²)		18,85	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)		0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	0,00
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	122,78	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m²)		0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)		Celková podl. pl. těchto místností (m²)		0,00
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	36 620						Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)		0,00
Pozemek (m²)	674		Napojení na sítě		Dům je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Vytápění je řešeno jednak centrálně pomocí podlahového teplovodního topení, dále lokálně pomocí krbových kamen.				
Příslušenství	Vedlejší stavby, které se nachází ve dvoře – původně zde byla obytná jednotka se dvěma místnostmi, chodbou, koupelnou a garáží. Byla zde zahájena celková rekonstrukce, která není dokončená. Garáž ve dvoře.								
Kupní cena (Kč)	4 496 000		cena za m² celk. podl. plochy (Kč)			25 595		Datum prodeje	01/2023
Poznámka								Zdroj KC	KS
								číslo řízení	N/A



Vzorek č. 3:

Lokalita	Brno-venkov, Vysoké Popovice								
Podlaží	1.PP/1.NP			Typ	4+1				
Tech. stav	Zděný, podsklepený, řadový krajní RD, s průjezdem a původní hospodářskou částí za obytnou částí domu. Objekt pochází asi z roku 1920 a částečná modernizace proběhla v 60.-90.letech. Rodinný dům v současné době není obýván a vytápěn. Technický stav rodinného domu dobrý, zdivo u základové spáry nezavlhle a bez prasklin, s modernizací v průběhu 60. až 90. let, s poslední modernizací v kuchyni a koupelně, akrylátovým zastřešením verandy a instalací plynového kotle v roce 2010.								
Vybavení	Rodinný dům byl vytápěn ústředním topením radiátory, kotlem na ZP. Dispozice RD: 1.PP: pod průjezdem-sklep 1 s OK schodištěm, sklep 2, sklep 3, sklep 4 - zadní. 1.NP: průjezd do dvora domácí dílna, veranda 2, komora, dvorní část domu: veranda, předsíň, WC s nádržkou, prádelna, kuchyně, spíž, koupelna, hlavní uliční hlavní část domu přístupná přes průjezd z verandy 1: chodba, obytný pokoj 1, obytný pokoj 2, obytný pokoj 3, obytný pokoj 4.								
Zastav. pl. RD (m²)	264,8	Podl. pl. celková (m²)		215,4	Obest.prost. (m³)		994,83	Cena za m³ o.p. (Kč)	4 423
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	79,15	z celkové p.p. pl. garáže (m²)		0	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)		29,1	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	0
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	146,73	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m²)			0,00	Z celkové p.p. plocha místností se zkoseným stropem (m²)	Celková podl. pl. těchto místností (m²)		0,00
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	29 988						Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)		0,00
Pozemek (m²)	1 259		Napojení na sítě		elektro 230/400 V (plastový pilíř PRIS v oplocení před RD bez napojeného elektroměru ve skřini v průjezdu a bez revize, veřej. vodovod (vodoměr v 1.PP v kotelně), veřej. kanalizaci a zemní plyn (HUP zděný pilíř v oplocení před RD) odpojen, bez osazeného plynoměru. Rodinný dům byl vytápěn ústředním topením radiátory, kotlem na ZP.				
Príslušenství	přípojky sítí, zadní dřevěná kůlna uzavírající dvůr od zahrady (dřevěná stavba, ZP=5,70x8,10=46,17 m2), za hospod. částí domu původní dřevěná kůlna ve velmi špatném stavu (ZP=4,30x6,20=26,66 m2) , oplocení předzahrádky a trvalé ovocné porosty na zahradě p.č.105.								
Kupní cena (Kč)	4 400 000		cena za m² celk. podl. plochy (Kč)		20 427		Datum prodeje		11/2022
Poznámka							Zdroj KC		KS-PU



☆

Prodej, Rodinný dům, 211 m², Vysoké Popovice č.p. 173, okres Brno-venkov

Cena: **KS** 2 690 000 Kč / 12 748,82 Kč/m²

Lokalita	Vysoké Popovice č.p. 173, okres Brno-venkov	
Cena dle KS	2 690 000 Kč	
Datum podpisu KS	21.12.2022	
Číslo řízení	V-20597/2022-703	
Poznámka k ceně	včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu	
Konstrukce	Cihlová	
Plocha pozemku	487 m ²	
Stav	Dobrý	

Typ objektu	Přízemní	
Elektrika	230V a 400V	
Vytápění	Plynový kotel	
Užitná plocha	211 m ²	
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	
Kanalizace	Veřejná kanalizace	
Plyn	Plynovod	
Voda	Vodovod, Připojení ke studni	

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-20597/2022-703** z katastru nemovitostí. Přiřazené číslo řízení můžete **změnit, nebo odebrat.**

Realitní kancelář 100klíčů Vám nabízí příjemný řadový rodinný dům o celkové zastavěné ploše s dvorem 211 m² a zahradou 276 m². Jedná se o zděnou nemovitost, která je vhodná k celkové modernizaci, avšak ihned obyvatelná. Poloha domu a přiléhající uzavřený dvůr nabízí příjemné soukromí a útulné bydlení s možností dalších případných úprav v podobě vybudování podkrovní či rozšíření obytné části do dvora. Dům nabízí dostatek uložného prostoru a je částečně podsklepen. Výhodou pozemku je příjezd ze strany zahrady, kde lze vybudovat garáž nebo přístřešek na auta. Orientace na jižní stranu zajišťuje dostatek světla a tepla. Vysoké Popovice jsou obcí nacházející se v okrese Brno - venkov, do které je zajištěn pravidelný vlakový i autobusový spoj. Naleznete v ní mateřskou a základní školu, obecní knihovnu, sportovní areál a nákupní možnosti. Okolí Popovic je téměř ze všech stran obklopeno poli nebo lesy. Ty hojně využívají houbaři z blízkého i dalekého okolí či vyblízí k procházkám a cyklotoulkám. Doporučuji prohlídku této nemovitosti. S financováním Vám pomůže náš hypoteční specialista. Těším se na viděnou s Vámi.

Vývoj historie ceny

Datum	Cena (Kč)	Legenda
08.10.2022	~4 200 000	Vývoj ceny
13.08.2022	~3 500 000	Vývoj ceny
18.09.2022	~3 200 000	Vývoj ceny
29.09.2022	~3 200 000	Vývoj ceny
03.10.2022	~3 200 000	Vývoj ceny
10.10.2022	~3 200 000	Vývoj ceny
15.10.2022	~2 900 000	Vývoj ceny
22.10.2022	~2 700 000	Vývoj ceny
25.10.2022	~2 700 000	Vývoj ceny
29.10.2022	~2 700 000	Vývoj ceny
21.12.2022	~2 700 000	Vývoj ceny

Legenda: ■ Vývoj ceny ■ Vložení inzerátu ■ Inzerát odstraněn ■ Kupní smlouva

Poloha nemovitosti

Leaflet | © OpenStreetMap contributors