

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 11347-1125/2020

Objednatel znaleckého posudku: Mgr. Ing. Pavla Buxbaumová, advokátka a insolvenční správce
insolvenční správce dlužníka Malý Bohumil
Jungmannova 863/53, 664 34 Kuřim

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Březina u Tišnova, Březina (dříve okres Tišnov),
okres Brno-venkov

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 19.05.2020

Zpracováno ke dni: 19.05.2020

Zhotovitel: XP invest s.r.o., Jan Chroust
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 22 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 27.05.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu bez č.p./č.ev. na pozemku parc. č. 1564/3 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 1564/1, 1564/3 v obci Březina (dříve okres Tišnov), okres Brno-venkov, katastrální území Březina u Tišnova pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům bez č.p./č.ev. na pozemku parc. č. 1564/3, obec Březina (dříve okres Tišnov)
Adresa předmětu ocenění:	Březina u Tišnova, Březina (dříve okres Tišnov), okres Brno-venkov
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Brno-venkov
Obec:	Březina (dříve okres Tišnov)
Ulice:	
Katastrální území:	Březina u Tišnova

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 19.05.2020.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Malý Bohumil, Jungmannova 863/53, 66434 Kuřim

Nemovitosti:

Rodinný dům bez č.p./č.ev. na pozemku parc. č. 1564/3 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 1564/1, 1564/3 v obci Březina (dříve okres Tišnov), okres Brno-venkov, katastrální území Březina u Tišnova.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům nemá podsklepení, není zde půda a nemá vybudované obytné podkroví. Objekt byl vystavěn cca před 10-ti lety.

Základy jsou tvořeny z betonu s izolací, objekt je montovaný, kovové konstrukce s opláštěním na bázi dřevní hmoty, tloušťka stěn je do 20 cm a stropy jsou tvořeny dřevěnými trámy. Má valbovou střechu, střešní krytina je tvořena betonovou taškou a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější úprava pláště objektu: perlinka, lepidlo, bez finální fasady a zateplení pláště je z polystyrenu.

Oceňovaný objekt je dispozičně řešen jako 4+kk. V domě se nachází pokoj o výměře 10,22 m², pokoj o výměře 10,50 m², chodba o výměře 4,94 m², pokoj o výměře 9,27 m², koupelna o výměře 5,82 m², kotelna o výměře 1,54 m², WC o výměře 1,77 m², zádveří o výměře 3,25 m², obývací pokoj s kuchyňským koutem o výměře 25,57 m². Podlahová plocha činí 72,88 m²

Vnitřní omítky jsou sádrové, případně chybí. Jsou zde instalována plastová okna s dvojsklem, příslušenství oken chybí. Orientace obytných prostor je na severovýchod, jihovýchod. Koupelna není vybavena a toaleta je bez vybavení. Dům nemá instalovány interiérové dveře, nejsou zde instalovány zárubně a vchodové dveře jsou plastové. Vybavení kuchyně chybí. V objektu není žádná osvětlovací technika.

Podlahy v obytných místnostech nejsou položeny, v kuchyni nejsou vytvořeny podlahy, koupelna je bez podlah a v chodbě nejsou vytvořeny podlahy. Ostatní místnosti jsou bez podlah.

V rodinném domě se nenachází další vybavení.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a zdroj elektřiny tvoří provizorní stavební přípojka-odpojka. Na hranici pozemku je vodovodní a kanalizační přípojka, která ale zřejmě není připojena do domu. Rozvod zemního plynu není připojen. Vytápění domu – jsou instalovány pouze rozvody ÚT, nejsou instalována topná tělesa a chybí zdroj tepla. Dům nemá zdroj teplé vody.

Stěny objektu jsou bez vad, střecha vykazuje známky poškození – chybějící hřebenáče, okna jsou z části poškozena, podlahy jsou bez vad, vybavení v objektu chybí a v objektu jsou rozvody bez vad, nicméně nejsou dokončené. Rodinný dům je ve výstavbě, je ovšem dlouhodobě neudržovaný a některé konstrukce začínají chátrat.

Pozemek je bez udržovaných porostů, nacházejí se tu pouze náletové dřeviny a travní porost. Pozemek je bez oplocení. Sklon pozemku je rovinatý. Přístup k objektu je bezproblémový po nezpevněné obecní cestě. Možnost parkování je na vlastním pozemku.

Dům je situovaný v severní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je nedostatečná - nutnost dojezdu. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí se nenachází žádná vybavenost z hlediska

sportovního vyžití - nutnost dojíždět, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci se nenachází pobočka České pošty - nutnost dojezdu.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Vlastník objektu není v kontaktu se sousedy a v okolí domu není zvýšená kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	Podkroví	ne
	Půda	ne
	Dům byl postaven v roce	Cca v roce 2010
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	montovaná kovové konstrukce s opláštěním na bázi dřevní hmoty
	Stropy	dřevěné trámové
	Tloušťka stěn	Do 20 cm
	Střecha	valbová
	Krytina střechy	betonová taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	perlinka, lepidlo, bez finální fasady
	Vnitřní omítky	sádrové
	Typ oken v domě	plastová s dvojsklem
	Orientace oken obytných místností	severovýchod, jihovýchod
	Koupelna(y)	nedokončena
Toaleta(y)	nedokončena	
Vstupní dveře	plastové	
Typ zárubní	chybí	

	Vnitřní dveře	chybí		
	Osvětlovací technika	chybí		
	Kuchyně	chybí		
	Dispozice RD	4+kk		
	Popis místností a rozměry v m ²	Pokoj	Pokoj	10,22 m ²
		Pokoj	Pokoj	10,50 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	4,94 m ²
		Pokoj	Pokoj	9,27 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	5,82 m ²
		Ostatní prostory	Kotelna	1,54 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,77 m ²
		Ostatní prostory	Zádveři	3,25 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	25,57 m ²
		Podlahová plocha		72,88 m ²
	Elektrina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod, bez přípojky		
	Svod splašek	veřejná kanalizace, bez přípojky		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v domě	pouze rozvody		
	Topná tělesa	chybí		
Řešení ohřevu vody	chybí			
Podlahy v domě	místnosti: bez podlah kuchyně: bez podlah koupelna, WC: bez podlah chodba: bez podlah ostatní: bez podlah			
Popis stavu rodinného domu	ve výstavbě			
Vady rodinného domu	rozvody: bez vad vybavení: prvek chybí podlahy: bez vad okna: poškozený prvek střecha: poškozený prvek zdivo: bez vad			
Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů, pouze náletové dřeviny		
	Venkovní stavby			

	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup po nezpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	severní část obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 19.05.2020 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům bez č.p./č.ev. , obec Březina (dříve okres Tišnov)

Rodinný dům v katastrálním území Březina u Tišnova, obec Březina (dříve okres Tišnov)					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Březina u Tišnova, Březina (dříve okres Tišnov), okres Brno-venkov	72.88 m ² , 4+kk, podsklepený: ne	Ve výstavbě	981 m ²	samostatný, montovaný, 4+kk, nedokončená stavba bez přípojek a bez vybavení
1	Domašov, okres Brno-venkov	130 m ² , Patrový	Ve výstavbě	1021 m ²	samostatný, zděný, 5+kk, před dokončením finálních prvků a vybavení
2	Rozdrojovice, okres Brno-venkov	260 m ² , Přízemní	Ve výstavbě	1340 m ²	samostatný, zděný, 7+kk, pouze hrubá stavba
3	Na Štěpnici, Rosice, okres Brno-venkov	182 m ² , Patrový	Ve výstavbě	409 m ²	řadový, zděný, 4+kk, pouze hrubá stavba
4	Všechovice, okres Brno-venkov	189 m ² , Patrový	Ve výstavbě	534 m ²	samostatný, 5+1, pouze hrubá stavba
5	Tišnov, okres Brno-venkov	175 m ² , Přízemní	Ve výstavbě	776 m ²	samostatný, 4+kk + dvougaráž, pouze hrubá stavba

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	45.384,62 Kč	0.85	38.576,92 Kč	1.05	0.97	1.10	1.02	1.15	1.00	1.3142	29.353,92 Kč
2	40.384,62 Kč	0.85	34.326,92 Kč	1.10	0.91	0.85	1.12	0.90	1.15	0.9863	34.803,73 Kč
3	41.901,10 Kč	0.9	37.710,99 Kč	1.05	0.95	0.90	0.90	0.95	1.20	0.9211	40.941,26 Kč
4	27.507,94 Kč	0.9	24.757,14 Kč	1.00	0.94	0.90	0.91	0.95	1.05	0.7679	32.240,07 Kč
5	25.497,14 Kč	0.85	21.672,57 Kč	1.10	0.95	0.90	0.95	0.90	1.00	0.8041	26.952,58 Kč
Celkem průměr											32.858,31 Kč
Minimum											26.952,58 Kč
Maximum											40.941,26 Kč
Směrodatná odchylka - s											5.400,45 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											27.457,86 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											38.258,76 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

32.858,31 Kč/m²

*

72,88 m²

= 2.394.714 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2.395.000,-- Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Rodinný dům v katastrálním území Březina u Tišnova, obec Březina (dříve okres Tišnov)					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Březina u Tišnova, Březina (dříve okres Tišnov), okres Brno-venkov	72.88 m ² , 4+kk, podsklepený: ne	Ve výstavbě	981 m ²	samostatný, montovaný, 4+kk, nedokončená stavba bez přípojek a bez vybavení
1	Domašov, okres Brno-venkov	130 m ² , Patrový	Ve výstavbě	1021 m ²	samostatný, zděný, 5+kk, před dokončením finálních prvků a vybavení
2	Rozdrojovice, okres Brno-venkov	260 m ² , Přízemní	Ve výstavbě	1340 m ²	samostatný, zděný, 7+kk, pouze hrubá stavba
3	Na Štěpnici, Rosice, okres Brno-venkov	182 m ² , Patrový	Ve výstavbě	409 m ²	řadový, zděný, 4+kk, pouze hrubá stavba
4	Všechovice, okres Brno-venkov	189 m ² , Patrový	Ve výstavbě	534 m ²	samostatný, 5+1, pouze hrubá stavba
5	Tišnov, okres Brno-venkov	175 m ² , Přízemní	Ve výstavbě	776 m ²	samostatný, 4+kk + dvougaráž, pouze hrubá stavba

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	45.384,62	0,85	38.576,92
2	40.384,62	0,85	34.326,92
3	41.901,10	0,90	37.710,99
4	27.507,94	0,90	24.757,14
5	25.497,14	0,85	21.672,57
Maximální hodnota		38.576,92	(případ č.1)
Minimální hodnota		21.672,57	(případ č.5)
Relace min vs. max hodnoty		1,7800	OK
Aritmetický průměr		31.408,91	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům v katastrálním území Březina u Tišnova, obec Březina (dříve okres Tišnov)						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Březina u Tišnova, Březina (dříve okres Tišnov), okres Brno-venkov	72.88 m ² , 4+kk, podsklepený: ne	Ve výstavbě	981 m ²	samostatný, montovaný, 4+kk, nedokončená stavba bez přípojek a bez vybavení	X
1	Domašov, okres Brno-venkov	130 m ² , Patrový	Ve výstavbě	1021 m ²	samostatný, zděný, 5+kk, před dokončením finálních prvků a vybavení	1
2	Rozdrojovice, okres Brno-venkov	260 m ² , Přízemní	Ve výstavbě	1340 m ²	samostatný, zděný, 7+kk, pouze hrubá stavba	2
3	Na Štěpnici, Rosice, okres Brno-venkov	182 m ² , Patrový	Ve výstavbě	409 m ²	řadový, zděný, 4+kk, pouze hrubá stavba	1
4	Všechovice, okres Brno-venkov	189 m ² , Patrový	Ve výstavbě	534 m ²	samostatný, 5+1, pouze hrubá stavba	1
5	Tišnov, okres Brno-venkov	175 m ² , Přízemní	Ve výstavbě	776 m ²	samostatný, 4+kk + dvougaráž, pouze hrubá stavba	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	45.384,62	0,85	38.576,92	1	38.576,92
2	40.384,62	0,85	34.326,92	2	68.653,84
3	41.901,10	0,90	37.710,99	1	37.710,99
4	27.507,94	0,90	24.757,14	1	24.757,14
5	25.497,14	0,85	21.672,57	1	21.672,57
Mezisoučet				6	191.371,46
<u>Celkem</u>					<u>31.895,24</u>

Základní cena: 31.895,24 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$31.895,24 * 1,0500 = 33.490,00 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

33.490,00 Kč/m²

* 72,88 m²

= 2.440.751,20 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2.441.000,-- Kč

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

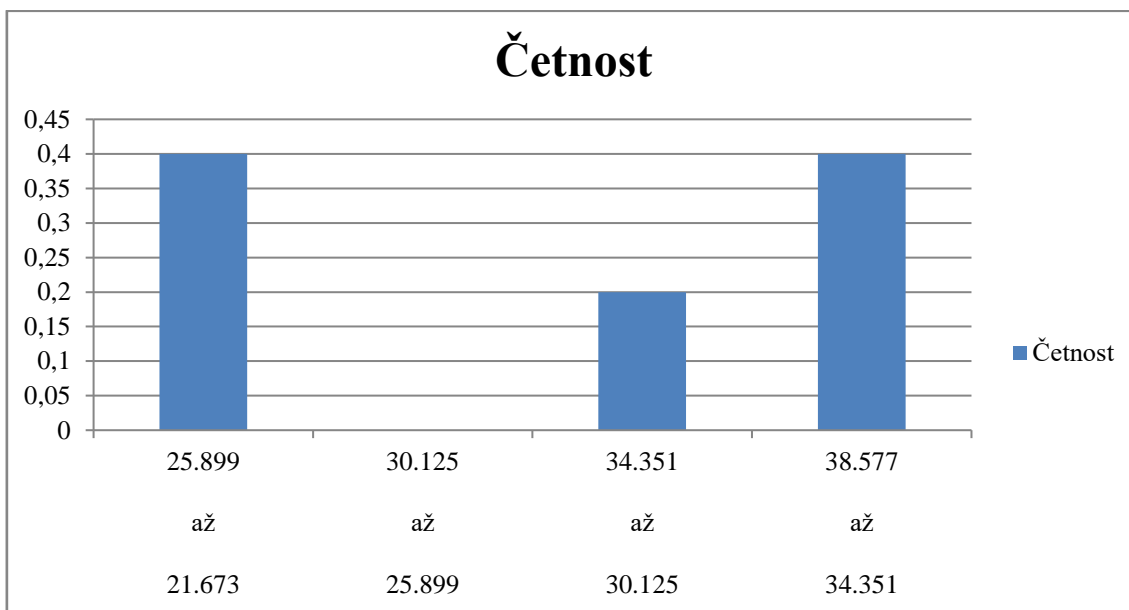
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	45.385	0,85	38.576,92
2	40.385	0,85	34.326,92
3	41.901	0,90	37.710,99
4	27.508	0,90	24.757,14
5	25.497	0,85	21.672,57

Střední hodnota	31.408,91
Medián	34.326,92
Rozdíl max-min	16.904,35
Minimum	21.672,57
Maximum	38.576,92

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
21.673	až	25.899	2	0.4
25.899	až	30.125	0	0
30.125	až	34.351	1	0.2
34.351	až	38.577	2	0.4



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **21.672,57 Kč/m²** do **38.576,92 Kč/m²**

* 72,88 m²

od **1.579.496,90 Kč** do **2.811.485,93 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **1.580.000,-- Kč** do **2.810.000,-- Kč**

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

2.395.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

2.441.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od **1.580.000,-- Kč** do **2.810.000,-- Kč**

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

2.395.000 Kč

Slovy: **dvamilionytřistadevadesátpěttisíc korun**

Vypracoval:

XP invest s.r.o., Jan Chroust
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 27.05.2020

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 11347-1125/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1564/1
Obec:	Březina [582891]
Katastrální území:	Březina u Tišnova [614114]
Číslo LV:	606
Výměra [m ²]:	894
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Malý Bohumil, Jungmannova 863/53, 66434 Kuřim	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
31410	894

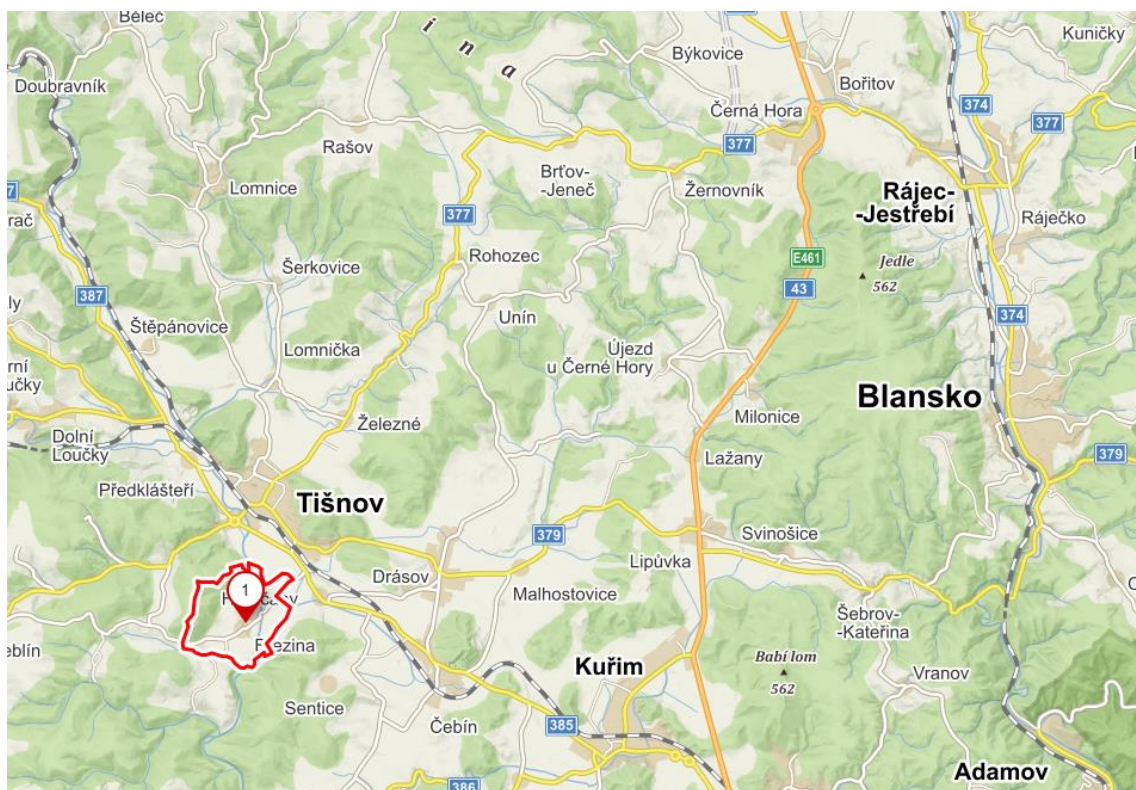
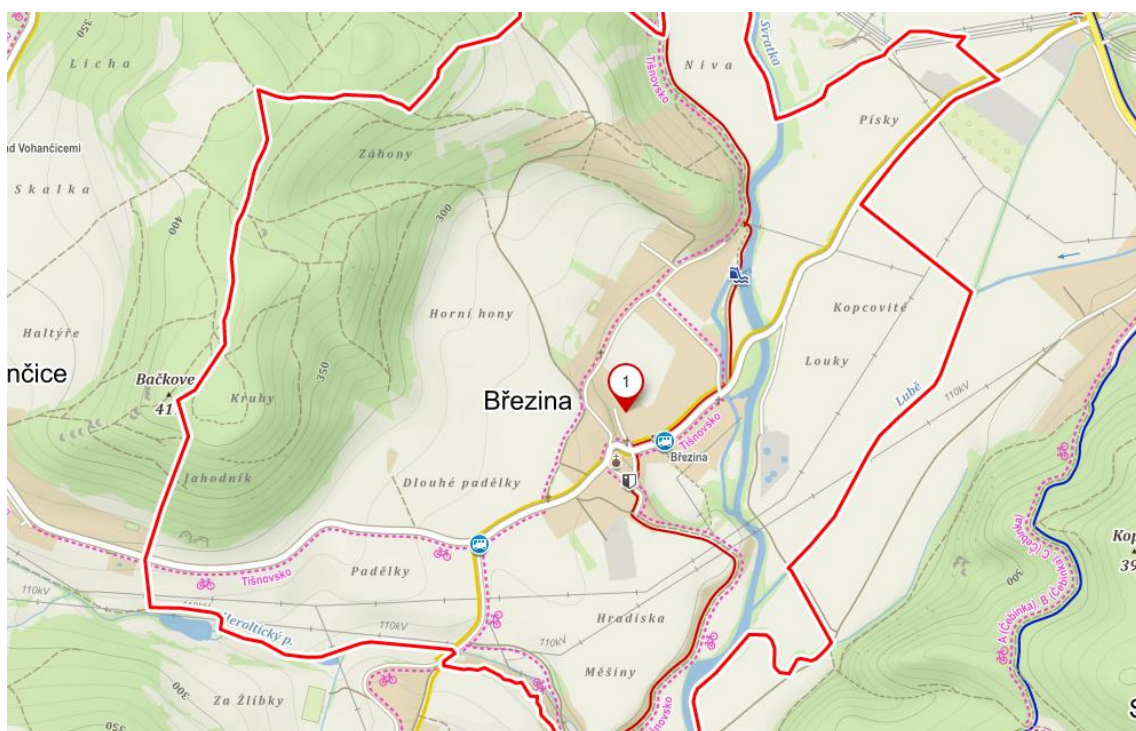
Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Malý Bohumil
Zahájení exekuce - Malý Bohumil

Mapa



Pořízená fotodokumentace









Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

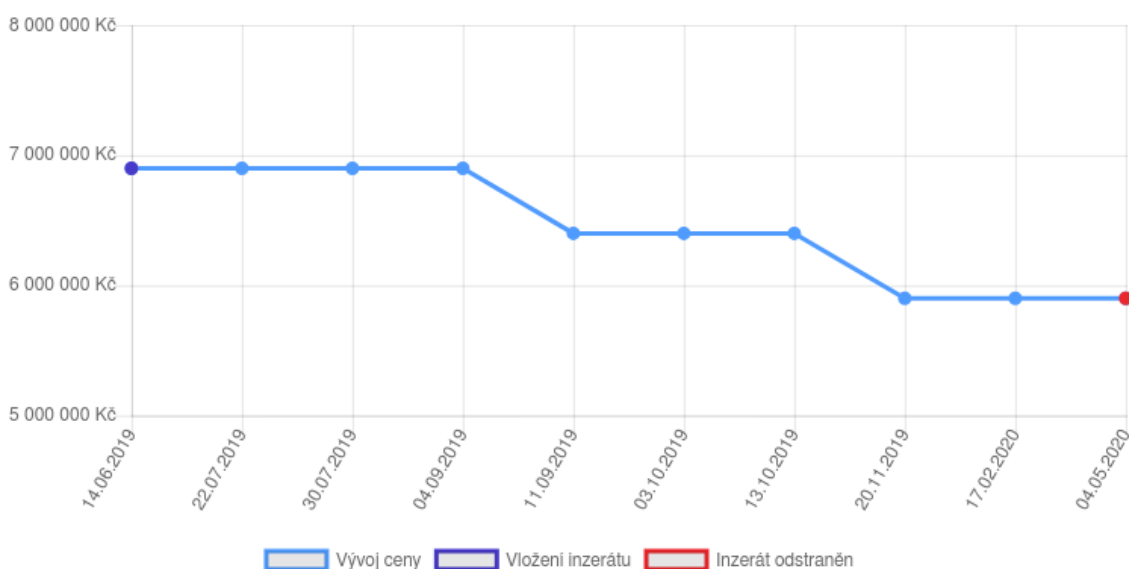


**Prodej, Rodinný dům, 130 m²,
Domašov, okres Brno-venkov**

Celková cena: 5.900.000 Kč

Adresa: Domašov, okres Brno-venkov

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Domašov, okres Brno-venkov	Plocha užitná	130
Cena	5 900 000 Kč	Plocha přidruženého pozemku	1021
Poznámka k ceně	5 900 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Elektřina	230V
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Vodovod
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Stav objektu	Ve výstavbě	Plyn	Plynovod
Zastavěná plocha (m²)	127	Umístění objektu	Okraj obce

Slovní popis

Novostavba rodinného domu (vily), s terasou a pozemkem v Domašově u Brna Ve výhradním zastoupením vlastníka vám nabízíme k prodeji novostavbu moderního rodinného domu 5+kk před dokončením, nacházejícího se v klidné obci nedaleko Rosic a Ostrovačic, která nabízí venkovské bydlení s dobrou dostupností. Nemovitost je umístěna v nové zástavbě pěti rodinných domů na okraji obce, s nově vybudovanou obslužnou příjezdovou komunikací (vč. sítí) s veřejným osvětlením. Rodinný dům o půdorysu dvou posunutých obdélníků je v části patrový, obě střechy jsou pultové s mírným spádem a jeho zastavěná plocha činí 127 m². Součástí prodeje je pozemek s výměrou 1021 m², vč. domu, parkovacího stání a terasy. Rodinný dům, jehož výstavba byla ukončena v letošním roce se nabízí těsně před jeho kolaudací. K úspěšné kolaudaci je potřeba dodělat mj. podlahové krytiny, obklady v koupelnách a WC a osadit sanitu, výhoda dokončení dle přání a vkusu budoucího majitele. V přízemních prostorách domu se nachází zádveř a technická místnost, obývací pokoj s kuchyňským koutem a vstupem na terasu, koupelna, WC, 2 pokoje a schodiště; v 1. patře pak chodba, koupelna a 2 pokoje, vše v příložených půdorysech ve fotografiích. Vytápění a ohřev vody v domě zajišťuje plynový kombinovaný kotel (vytápění – v přízemí podlahové vytápění, v 1. patře radiátory). Samotná stavba je vystavěna z cihel Tondach Keratherm a zateplena polystyrenem, okna plastová – trojsklo. RD je napojen na nové přípojky k sítím (vodovod, elektřina, plynovod, kanalizace splašková). Nemovitost je prostá jakýchkoliv břemen či zástav, koupit lze financovat hypotečním úvěrem, který Vám bezplatně zprostředkujeme. Průkaz energetické náročnosti - třída B. Krásné, slunné místo na kraji obce s výhledem do okolí. Obec Domašov je součástí IDS a nachází západně od Brna, ležící na spojnici Brno - Velká Bíteš, s výbornou dostupností na D1. V místě potřebná občanská vybavenost (základní škola, mateřská školka, obchod s potravinami, pošta, zubní lékařka, restaurace, penzion, knihovna). Okolí Domašova je oblíbená lokace vyhledávaná zejména turisty (údolí Bílého potoka, Šmelcovna, Devět křížů apod.). Zajímavá nabídka, nutné vidět! Více informací ohledně nabízené nemovitosti u makléře.

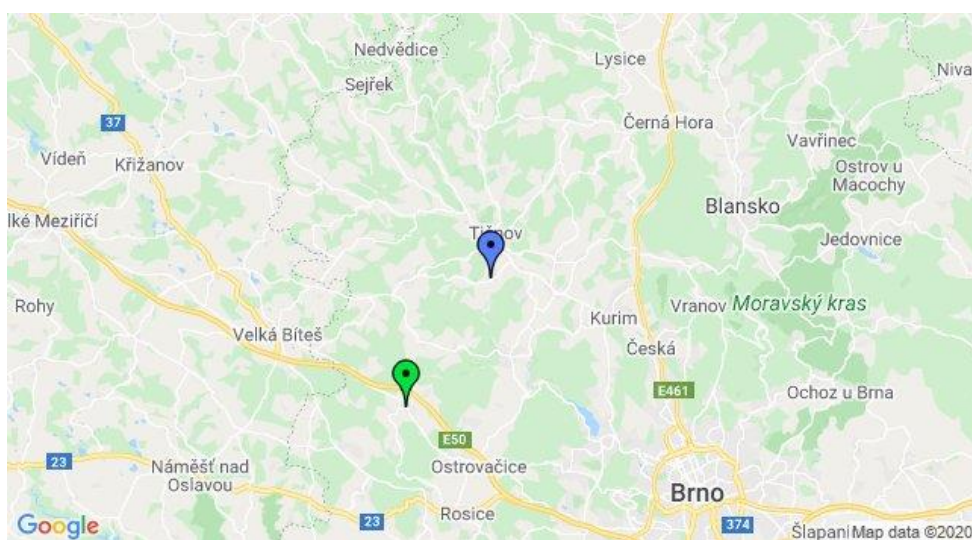
4. Fotodokumentace



Novostavba samostatné stojícího RD s velkou zahradou a terasou v Domalově u Brna



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

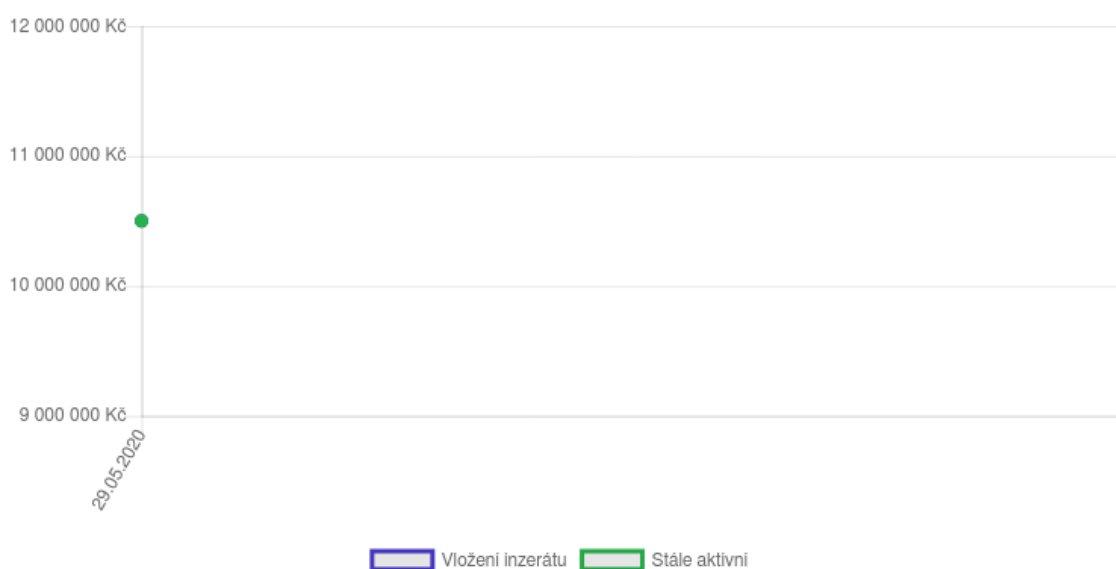


**Prodej, Rodinný dům, 260 m²,
Rozdrojovice, okres Brno-venkov**

Celková cena: 10.500.000 Kč

Adresa: Rozdrojovice, okres Brno-venkov

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



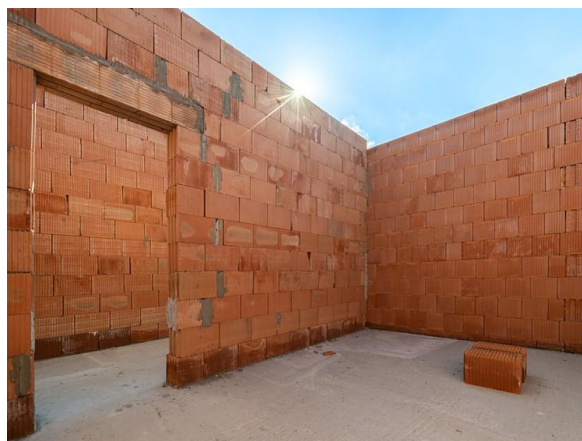
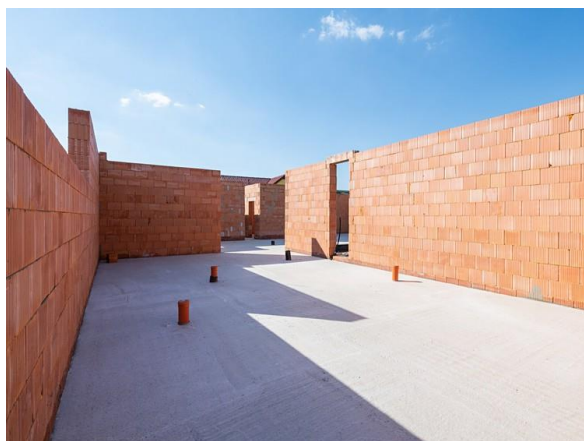
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Rozdrojovice, okres Brno-venkov	Plocha užitná	260
Cena	10 500 000 Kč	Plocha přidruženého pozemku	1340
Poznámka k ceně	10 500 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu	Voda	Vodovod
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Přízemní	Plyn	Plynovod
Počet nadzemních podlaží	1	Umístění objektu	Klidná část obce
Stav objektu	Ve výstavbě		

Slovní popis

Exkluzivně vám nabízíme novostavbu dispozičně promyšleného bungalovu v krásném prostředí, u kterého bude majitelem dokončena hrubá stavba (nosné svislé konstrukce, příčky, vodorovné konstrukce, bez výplně otvorů a zateplení) - je zde možnost dokončení stavby a interiéru ve vlastní režii dle představ klienta. V případě zájmu je možno dům dokončit do podoby dle vizualizací ve fotodokumentaci nemovitosti. Dům je dispozičně koncipován jako 7+kk s dominantním a prostorným hlavním obytným prostorem s kuchyní a vstupem na terasu o výměře 47 m². V domě budou situovány dále tři koupelny, jedna samostatná toaleta, dvě šatny a prostorná vstupní chodba. Celková užitná plocha domu činí 212 m² + terasa o výměře 47 m². Dům byl dispozičně navržen renomovaným architektem s důrazem na moderní pojetí životního stylu v kombinaci s úžasnou lokalitou v blízkosti lesů a Brněnské přehrady, Infinitu Maximus, golfového hřiště Kaskáda apod. Pokud hledáte novostavbu bungalovu na luxusním místě v Rozdrojovicích, tak je tato nabídka přesně pro vás. Využijte jedinečné možnosti stavbu dokončit a interiér vybavit dle vlastních představ. Pro domluvení termínu prohlídky kontaktujte realitního specialistu uvedeného u inzerátu. Budeme se na vás těšit.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

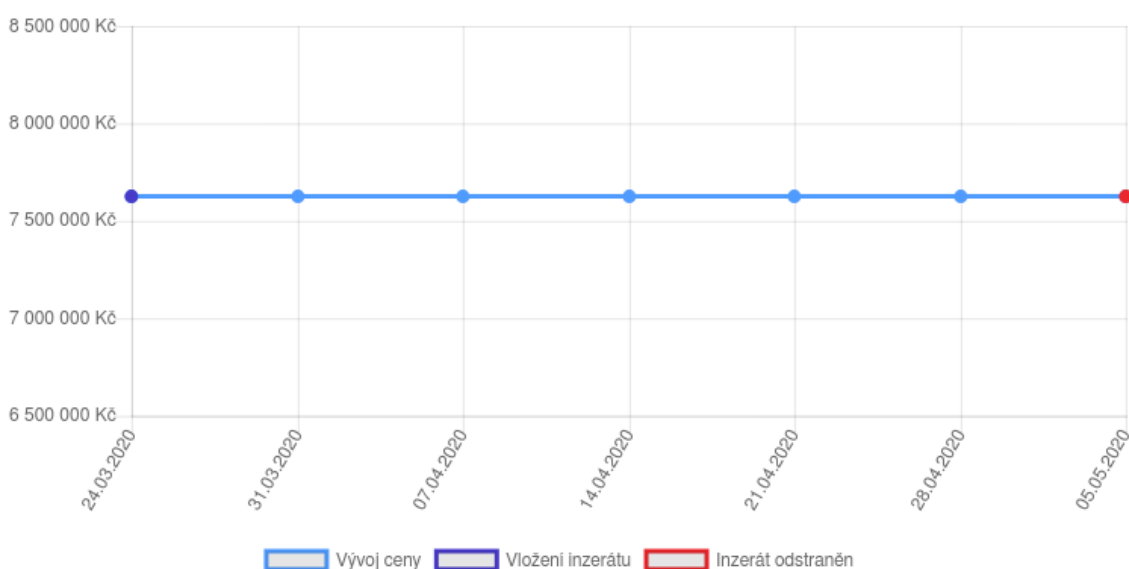


Prodej, Rodinný dům, 182 m², Na Štěpnici, Rosice, okres Brno-venkov

Celková cena: 7.626.000 Kč

Adresa: Na Štěpnici, Rosice, okres Brno-venkov

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Na Štěpnici, Rosice, okres Brno-venkov	Plocha užitná	182
Cena	7 626 000 Kč	Plocha přidruženého pozemku	409
Poznámka k ceně	7 626 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu	Voda	Vodovod
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Patrový	Umístění objektu	Klidná část obce
Stav objektu	Ve výstavbě		

Slovní popis

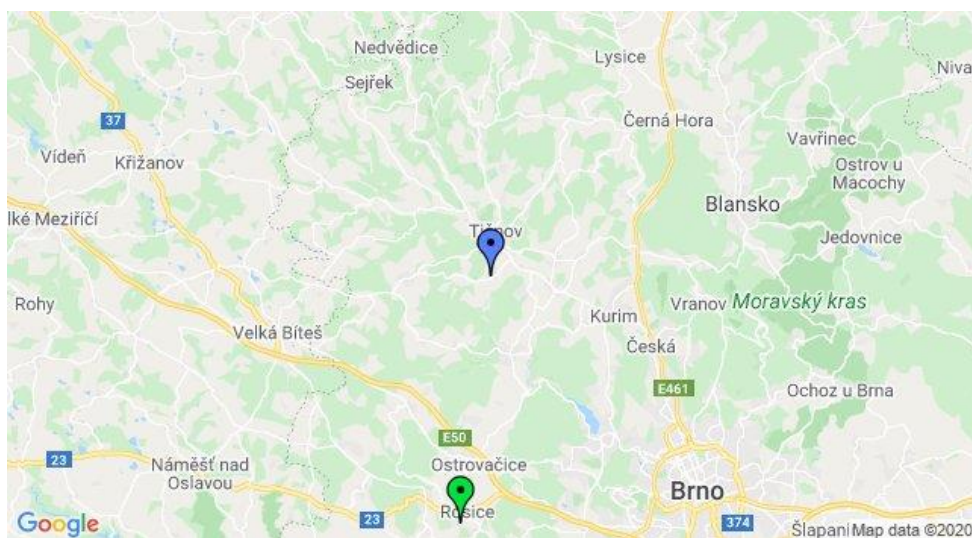
Prodej řadového domu o dispozici 4+kk o ZP.182m² a CP-409m² s vlastním parkovacím místem v Rosicích na ulici Na Štěpnici. Na prodej je pět domů, takže si

můžete vybrat, který Vám nejvíce vyhovuje z hlediska umístění a velikosti pozemku. Všechny domy jsou nyní ve fázi hrubé stavby. A nachystány k dokončení dle představ klientů. (barva obkladů, kuchyňské linky a atd...) Domy jsou pasivní (energetická třída A), vybaveny tepelným čerpadlem, rekuperací vzduchu a atd... = velmi nízké provozní náklady nemovitosti. Všechny domy jsou skvěle prosvětleny díky velkými francouzským oknům, ze kterých jsou i vstupy na terasy. Dokončení dle požadavků klientů. Domy jsou situovány v klidné části města s výbornou dostupností do Brna. Pro více informací a kompletní dokumentace kontaktujte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

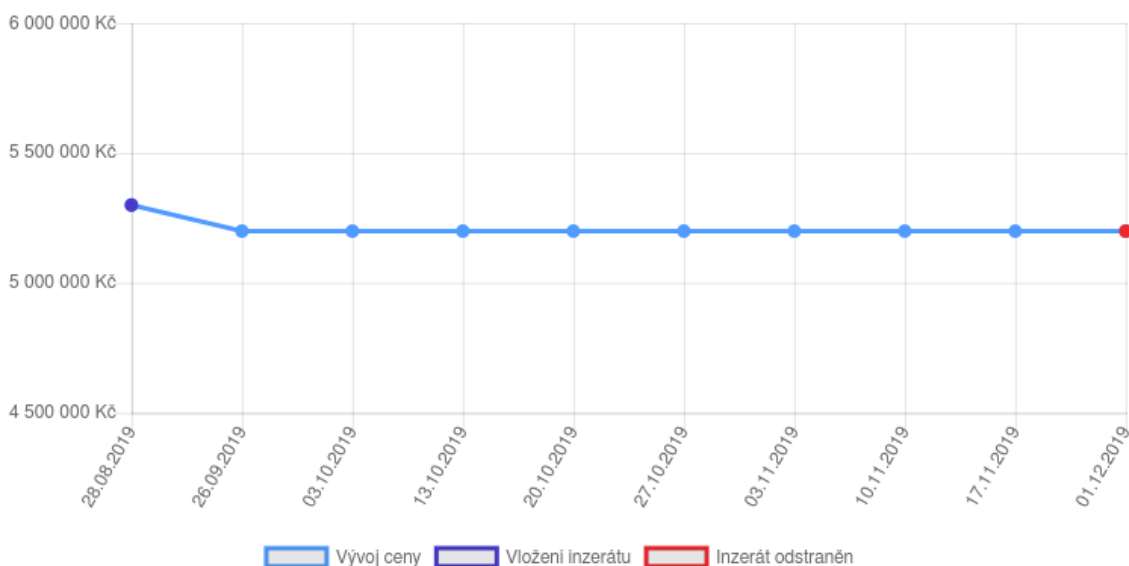


**Prodej, Rodinný dům, 189 m²,
Všechnovice, okres Brno-venkov**

Celková cena: 5.199.000 Kč

Adresa: Všechnovice, okres Brno-venkov

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

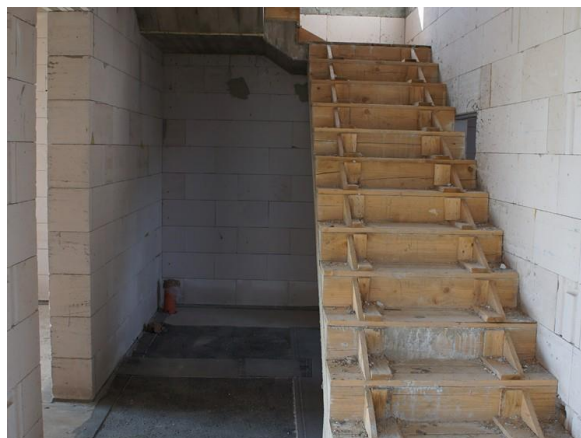
Adresa	Všechnovice, okres Brno-venkov	Zastavěná plocha (m²)	110
Cena	5 199 000 Kč	Plocha užitná	189
Poznámka k ceně	5 199 000 Kč za nemovitost, + provize RK, bez poplatků, včetně právního servisu	Podlahová plocha	189
Konstrukce budovy	Smišená	Plocha přidruženého pozemku	534
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	2	Umístění objektu	Klidná část obce
Stav objektu	Ve výstavbě		

Slovní popis

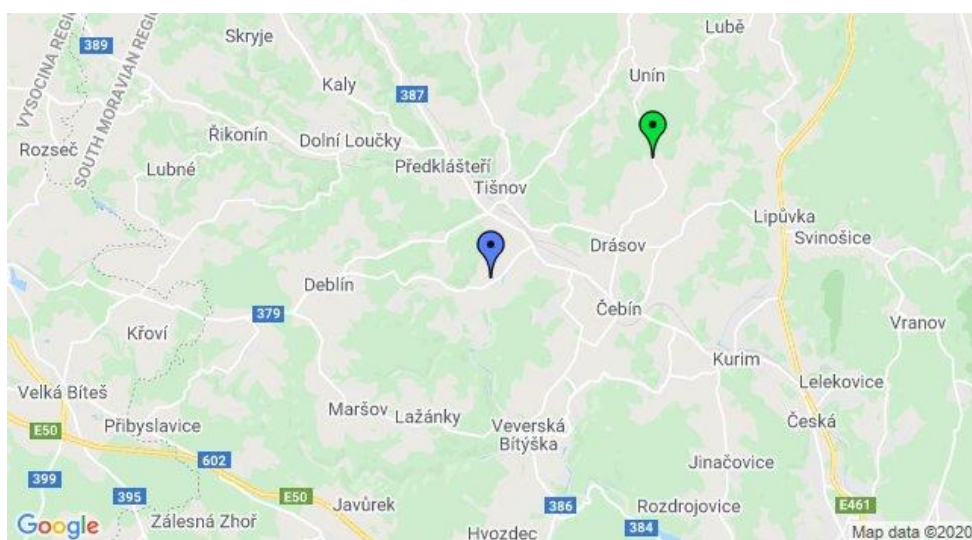
Dovoluji si Vám exkluzivně nabídnout hrubou stavbu rodinného domu 5+1 v blízkosti Brna, v obci Všechnovice, v sousedství obce Drásov. Z domu budete mít překrásný výhled na okolní lesy. V obci se nachází Mateřská škola i Základní škola. Lokalita je s dobrou dostupností do Brna, autem cca 25 min. Nabízený rodinný dům je určen pro pohodlný život 4-5 členné rodiny. Dispozice domu 5+1 nabízí užitnou plochu 189 m². Bohatý vnitřní prostor zahrnuje v přízemí zádveří, obývací pokoj s prakticky odděleným kuchyňským koutem, v obýváku možnost krbu, pokoj pro hosty a WC se sprchovým koutem. V patře se nachází ložnice s prostorem pro šatnu, dva dětské pokoje, velká koupelna a samostatné WC. Půdu RD s užitnou výškou 2,7m lze využít např. pro samostatný ateliér, pracovnu, či hernu. Součástí rodinného domu je prostorná garáž. V řešení je možnost přistavět ještě jeden pokoj nad garáží. Tímto můžete získat dům o velikosti 6+1. Možnost dostavby je i v budoucnu. Dům je za uvedenou cenu v hrubé stavbě. Pokud si zvolíte dostavbu ve variantě „na klíč“ kompletní dokončení lze provést cca do 6měsíců. Tato varianta je za příplatek cca 2.5 – 3 mil., dle finálně dohodnutého řešení. (vnější i vnitřní dokončení domu lze provést jakkoli dle Vašeho individuálního požadavku na podlah. krytinu, obklady, dlažbu, sanitární keramiku, vnější i vnitřní dveře, okna, barvu a provedení fasády, apod.) Elektřina je vyvedena ve stavebním rozvaděči na pozemku, voda a kanalizace je na hranici pozemku. Plyn dostupný není. Předpokládaná doba dokončení je cca 6 měsíců. Obrázky jsou ilustrativní a ukazují způsoby řešení tohoto typu domu. Dále můžeme nabídnout zpracování kompletní 3D vizualizaci interiérů dle Vašich představ naší designérkou. Služba je zpoplatněná v závislosti na vybraném rozsahu se stanovením ceny předem.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

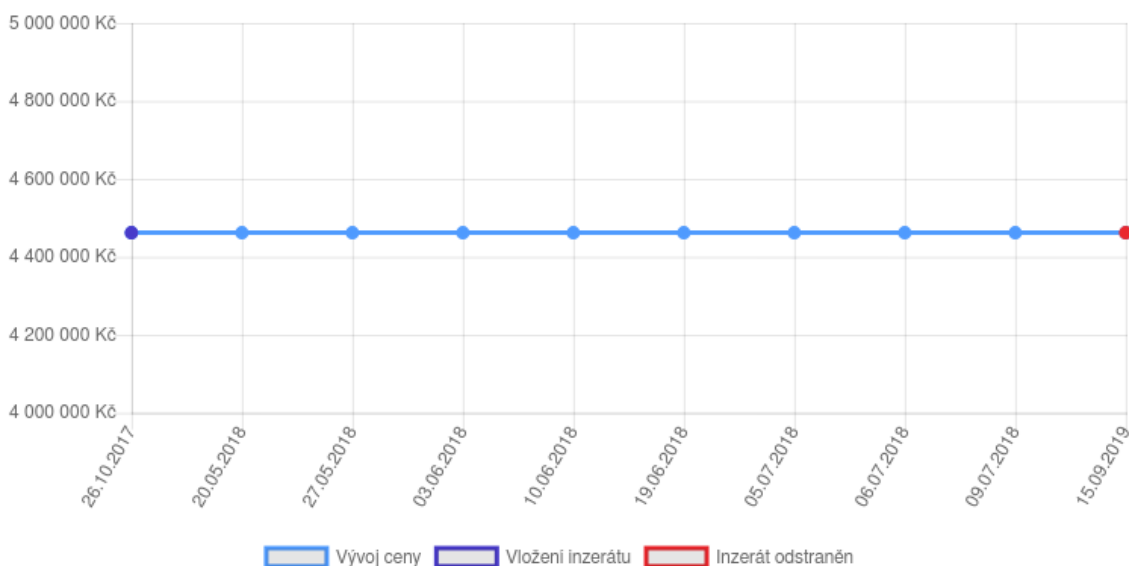


Prodej, Rodinný dům, 175 m², Tišnov, okres Brno-venkov

Celková cena: 4.462.000 Kč

Adresa: Tišnov, okres Brno-venkov

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

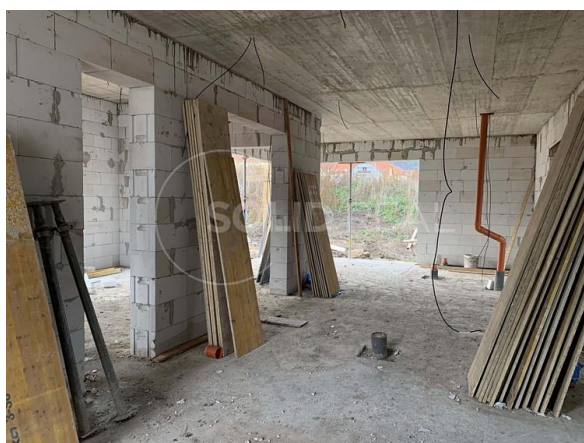
Adresa	Tišnov, okres Brno-venkov	Počet nadzemních podlaží	1
Cena	4 462 000 Kč	Stav objektu	Ve výstavbě
Poznámka k ceně	4 462 000 Kč za nemovitost, včetně DPH, včetně právního servisu	Zastavěná plocha (m²)	175
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha užitná	175
Typ domu	Přízemní	Plocha přidruženého pozemku	776

Slovní popis

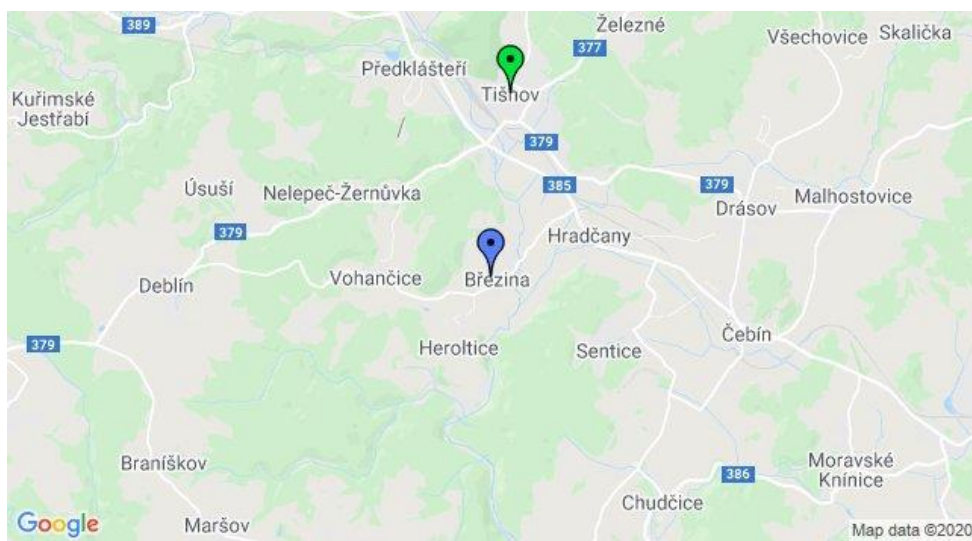
Nabízíme k prodeji novostavy samostatně stojících rodinných domů s dvojgaráží, které se nachází v moderní a velmi klidné části Tišnova. Jedná se o dva typy domů s plochou střechou, dispozice 4+kk a dvojgaráž. Ke každému domu prostorný pozemek. Velikosti pozemků od 776-912m². Cena je uvedena za pozemek vč. inženýrských sítí a hrubou

stavbu. Možnost dokončení každého domu na klíč, kdy bytový standard potom obsahuje plovoucí laminátové podlahy, obložkové dveře a zárubně, plastová 6-ti komorová okna s izolačním trojsklem, elektrické podlahové vytápění a kompletní rozvody elektroinstalace a zdravotnické. Dále zateplenou fasádu s omítkou, přípravu pro krbová kamna, elektrická vrata do garáže a další. Vybavení a dispozice lze samozřejmě měnit dle Vašeho požadavku. Možnost prohlídky výstavby- budování sítí zahájeno. Vyžádejte si výkresy, standardy a další podklady.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost