Ing. Viktor MRŇOUS [redacted]
soudní znalec v oborech ekonomika a stavebnictví
[redacted]

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 1685 – 26 / 2021

Ve věci: stanovení ceny v místě a čase obvyklé, případně tržní hodnoty nemovité věci - rodinného domu č.p. 1162, který je součástí pozemku parc.č. 1454/1 včetně pozemků parc.č. 1453/4, 1454/1 a 1455 vedených na LV č. 927 k.ú. Oslavany, obec Oslavany, okres Brno - venkov

Objednatel: GAVLAS, spol. s r.o.
Politických vězňů 21, 110 00 Praha 1, IČO 60472049

Vlastník: SJM Matoušek Luboš a Michaela
[redacted]

Účel ocenění: Ocenění se provádí za účelem stanovení ceny v místě a čase obvyklé, případně tržní hodnoty nemovité věci pro potřebu dobrovolné dražby, dle zákona č. 26/2000 Sb. § 13

Vypracoval: **Ing. Viktor Mrňous**
[redacted]

Ocenění provedeno k datu: 23. 09.2021

Datum vypracování: 26. 10. 2021

Posudek obsahuje 10 listů + 4 listy příloh.

Předáno ve dvou vyhotoveních.

Výtisk číslo: 1

1. SITUACE

1.1. Prohlídka předmětu ocenění: 23. 9. 2021

Prohlídka rodinného domu byla provedena dne 23. 9. 2021 za přítomnosti spoluvlastníka, paní Michaely Matouškové

1.2. Podklady pro vypracování posudku:

- Výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 927 pro k.ú. Oslavany, obec Oslavany, okres Brno - venkov, vyhotovený dálkovým přístupem dne 18. 08. 2021,
- kopie katastrální mapy pozemků vedených na LV č. 927 pro k.ú. Oslavany získaná dálkovým přístupem z KN - z Internetu,
- informace o nemovitosti poskatnuté zadavatelem posudku a údaje o nemovitosti dle prohlášení paní Matouškové při místním šetření,
- zaměření objektu bylo provedeno pomocí laserového dálkoměru HILTI PD-E,
- mapa lokality, získaná z internetu, včetně leteckého snímku

1.3. Účel ocenění

Ocenění se provádí za účelem stanovení ceny v místě a čase obvyklé případně tržní hodnoty nemovité věci pro potřebu dobrovolné dražby, dle zákona č. 26/2000 Sb. § 13. Ocenění nelze použít pro jiné účely.

1.4. Omezení vlastnických vztahů

1.4.1. Zástavní práva a ostatní omezení

Na předloženém listu vlastnictví je k oceňovaným nemovitým věcem zapsáno zástavní právo smluvní ve prospěch Stavební spořitelny České spořitelny, a.s.

Na předloženém listu vlastnictví, v oddíle D, jsou k oceňovaným nemovitým věcem zapsána omezení – Zahájení exekuce a Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti.

Zástavní práva a exekuce nemají vliv na výši ocenění. Zástavní práva a související zápisy týkající se předmětu dražby, zapsaná na listu vlastnictví neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 167, odst. 4 zákona č. 182/2006, v platném znění (insolvenční zákon), zpeněžením předmětu dražby zanikají a insolvenční správce na základě § 167 odst. 5 a § 300 zákona č. 182/2006, v platném znění, vydá nabyvateli zpeněženého majetku potvrzení o zániku těchto věcných práv. Účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se předmětu dražby neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 285 odst. 1 zákona č. 182/2006 v platném znění, zpeněžením předmětu dražby zanikají.

Předpokládá se, že na nemovité věci neváznou žádné jiné závazky nebo omezení, zejména pak břemeno vznikající přímo ze zákonů (vodního, plynárenského, telekomunikačního, elektrizačního a pod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí.

1.4.2. Věcná břemena

Na předloženém listu vlastnictví jsou v oddíle C zapsána věcná břemena:

- Věcné břemeno uložení kanalizační přípojky, oprávnění pro parcelu č. 1451/1, povinnost k p.č. 1453/1, 1454/3, vklad práva s účinky ke dni 12.06.2008.
- Věcné břemeno vstupu do sklepa pod domem č.p. 1162, oprávnění pro parcelu č. 1454/3, povinnost k p.č. 1454/1, právní účinky vkladu práva ke dni 12.06.2008.
- Věcné břemeno umístění plynoměru, oprávnění pro parcelu č. 1454/3, povinnost k p.č. 1454/1, právní účinky vkladu práva ke dni 12.06.2008.

Věcná břemena jsou zřízena na základě listiny - Smlouva (dohoda) o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 30.04.2008. Věcná břemena nemají vliv na výši ocenění, resp. nemění cenu obvyklou (tržní hodnotu) nemovitosti.

1.4.3. Ekologické zátěže

Nepředpokládá se, že by na nemovité věci vázly ekologické zátěže.

2. NÁLEZ

2.1. Vlastnické a evidenční údaje

LIST VLASTNICTVÍ číslo 927					
Kraj:	CZ064 Jihomoravský		Okres:	CZ0643 Brno-venkov	
Obec:	583588 Oslavany		Katastrální území:	713180 Oslavany	
Ulice:	Hybešova		č.o.:	38	
Vlastníci					**Podíl**
SJM	Matoušek Luboš a Matoušková Michaela Luboš Matoušek Michaela Matoušková	[redacted]			1 / 1
Stavby					**stavba je součástí pozemku**
část obce Oslavany	Rodinný dům		č.p. 1162	na pozemku p.č. 1454/1	ANO
Pozemky					
1453/4	Pozemková parcela	Parcela KN	14 m^2	ostatní plocha	
1454/1	Pozemková parcela	Parcela KN	202 m^2	zastavěná plocha a nádvoří	
1455	Pozemková parcela	Parcela KN	75 m^2	zahrada	

2.2. Vyhodnocení souladu právního stavu se skutečností

Z dostupných podkladů nebyly zjištěny žádné zásadní nesrovnalosti.

2.3. Dokumentace a skutečnost

Předpokládá se, že užívání nemovité věci je správné bez zásadních rozdílů oproti skutečnosti.

2.4. Popis předmětu ocenění

2.4.1. Obecná situace

Obec/město: Oslavany (4.684 obyvatel dle ČSÚ 2020) – jedná se o město na řece Oslavě, v okrese Brno - venkov v Jihomoravském kraji, jihozápadně od krajského města Brna.

Lokalita: Město Oslavany se nachází jihovýchodně od města Rosice, při komunikací č. 393 vedoucí z Ivančic do Náměšti nad Oslavou. Významné vzdálenosti: Ivančice cca 4 km, Rosice cca 10 km, napojení na dálnici D1 (exit 182) cca 12 km, okraj Brna cca 22 km, centrum Brna cca 30 km.

Komunikační vztahy: Oceňovaný RD se nachází severozápadně od centra města při ulici Hybešova, po které vede hlavní průjezdná komunikace ve městě. V lokalitě jsou rozvedeny inženýrské sítě v kompletním rozsahu, oceňovaný rodinný dům je napojen na všechny tyto inženýrské sítě.

Situování nemovitostí: Oceňovaný rodinný dům je do uliční zástavby začleněn jako řadový koncový – jedná se o pravou část dvojdomu, který vznikl rozdělením původně samostatně

	stojícího domu. Rodinný dům je částečně podsklepený, jednopodlažní s polovalbovou střechou, půdorysně ve tvaru přibližného L. Lokalita obce je zvlněná, oceňovaný rodinný dům je postaven na téměř rovinném pozemku. Lokalita s oceňovaným rodinným domem se nachází v 1. záplavové zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně.
Občanská vybavenost:	Město má vybavenost a infrastrukturu základní, ve městě se nachází městský úřad, mateřská a základní škola, kostel, pošta, restaurace, hřiště, zámek, muzeum apod. Širší možnosti se nacházejí v blízkých městech Rosice a Ivančice, kompletní možnosti ve všech směrech jsou pak v krajském městě Brně. Město je napojeno na hromadnou dopravu autobusovou, která je součástí Integrované dopravy Jihomoravského kraje.
Okolní zástavba:	V nejbližším okolí nemovitosti se nacházejí objekty bydlení - rodinné a bytové domy.
Životní prostředí:	Běžná zástavba obytných domů bez negativního dopadu na životní prostředí.
Přístup k nemovitosti:	Přístup k rodinnému domu je z veřejné komunikace se zpevněným povrchem - ulice Hybešova na pozemku parc.č. 1486/30, který je ve vlastnictví města.
Inženýrské sítě:	V lokalitě jsou rozvedeny veřejné inženýrské sítě elektro, plynu, kanalizace a vody. Rodinný dům je napojen na všechny tyto veřejné inženýrské sítě.

2.4.2. Popis nemovitosti

Oceňovaná nemovitá věc je tvořena rodinným domem č.p. 1162, který je součástí pozemku parc.č. 1454/1 a pozemky parc.č. 1453/4, 1454/1 a 1455.

2.4.2.1.Rodinný dům

Evidence dle KN:	Objekt č.p. 1162 je v operátu KN na listu vlastnictví vedený jako rodinný dům, který je součástí pozemku parc.č. 1454/1 vedeného jako zastavěná plocha a nádvoří.
Situování:	Rodinný dům je začleněn do uliční zástavby jako řadový koncový – tvoří pravou část dvojdomu, je jednopodlažní s polovalbovou střechou. Přístup k domu je z veřejné komunikace na veřejném pozemku. Dům je postaven na mírně svažitém pozemku. Se sousední stavbou je RD propojený konstrukcí střechy, půdní prostor obou staveb není oddělený štítovou zdí. Tato skutečnost je závadou zejména z požárně-bezpečnostního hlediska.
Dispoziční řešení:	Půdorysně je objekt ve tvaru přibližného L. V rodinném domě se nachází jedna bytová jednotka 2+1 s příslušenstvím.
Konstrukční řešení:	Základy jsou betonové s izolací, nosné zdivo cihelné, stropy nad PP nespalné s rovným podhledem, nad 1.NP jsou dřevěná, střecha sklonitá sedlová s polovalbou, s dřevěnou konstrukcí a taškovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné, vnější vápenocementové bez finální vrstvy a nátěru. Okna jsou dřevěná zdvojená a částečně plastová s izolačními dvojskly, dveře náplňové (vstupní plastové), podlahy betonové, dřevěné, s keramickými dlažbami. Koupelna má vanu a umyvadlo, je zde samostatné splachovací WC. Vytápění je lokálními plynovými topidly a krbovými kamny na tuhá paliva. Ohřev TUV je v elektrickém bojleru, v kuchyni je plynový sporák.

Technický stav: Technický stav rodinného domu je zhoršený, údržba je značně zanedbaná, je zde vhodná modernizace a rekonstrukce. Stáří je odhadováno na cca 80 roků,

v průběhu trvání stavby byly provedeny některé opravy a částečná modernizace interiéru, pro budoucí období je nutné uvažovat s rozsáhlejšími opravami, zejména zastřešení stavby.

Opotřebení: Stanoveno odhadem ve výši 70 %

Zastavěná plocha: 90 m²

Podlahová plocha: 68,08 m²

Obestavěný prostor: 450 m³

Výčet místností

1.NP	plocha	koeficient KZp	započit. plocha
Chodba	6.90 m^2	1.0	6.90 m^2
Pokoj	23.50 m^2	1.0	23.50 m^2
Pokoj	16.50 m^2	1.0	16.50 m^2
Kuchyně	15.25 m^2	1.0	15.25 m^2
Koupelna	2.50 m^2	1.0	2.50 m^2
WC	0.96 m^2	1.0	0.96 m^2
Komora	2.47 m^2	1.0	2.47 m^2
Součet ploch za podlaží	**68.08** m^2		**68.08** m^2

2.4.2.3. Ostatní stavby, venkovní úpravy

K rodinnému domu dále náleží venkovní přístavky sloužící jako kolny a běžné venkovní úpravy – oplocení, vjezdová brána, zpevněné plochy, přípojky IS apod. Dále zemní sklep, který zasahuje částečně pod RD, vstup je z chodníku před RD, převážná část sklepa je mimo zastavěnou část stavby RD a nejedná se o podzemní podlaží RD. Zemní sklep má zděnou konstrukci s klenbovým stropem a hliněnou podlahou. Konstrukčně není propojen s vlastní stavbou RD. Stáří sklepa je odhadováno na min. 100 roků, cena sklepa je zahrnuta v příslušenstvím nemovitosti dle cenového porovnání.

2.4.3. Pozemky

Parc.č.:	**Výměra [m²]**	**Druh pozemku**	**Součást pozemku**	**Způsob ochrany**
1453/4	14	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1454/1	202	zastavěná plocha a nádvoří	rodinný dům č.p.1162	
1455	75	zahrada		
Celkem	**291**			

2.5. Využití

Nemovitá věc je určena výhradně k bydlení.

3. POSUDEK

3.1. Metody ocenění

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), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony,

podle § 2 „***(1)*** Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba **obvyklou cenou**.“.

podle § 2 „***(3)*** 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.

podle § 2 ***„(4)*** **Tržní hodnotou** se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny 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 tísni. 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.“

podle § 2 ***„(5)*** 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.“.

Podle vyhlášky 488/2020
podle § 1a - Určení obvyklé ceny **(1)** „**Obvyklá cena** se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

podle § 1a „**(4)** Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.“

Podle § 1b Určení tržní hodnoty „**(1) Tržní hodnotou** předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

Způsoby oceňování:

1) **Způsob porovnávací**
   Výsledná cena je stanovena na základě srovnání s obdobnými nemovitými věcmi v obdobných podmínkách a známou cenou sjednanou při prodeji těchto nemovitých věcí. V případě, že není k dispozici dostatek informací o realizovaných cenách, lze využít i nabídek v realitní inzerci. V takovém případě je ovšem nezbytné zohlednit, že většina prodávajících si nechává prostor pro vyjednávání a skutečné realizované ceny

mohou být nižší. Dalším problémem je možná nepřesnost nebo nedostatek v inzerci uváděných informací.

2) Způsob nákladový

Výsledkem nákladového způsobu ocenění je věcná hodnota, tedy reprodukční cena nemovité věci (cena nové věci) snížená o příslušné opotřebení. Věcná hodnota často doplňuje ostatní metody ocenění a umožňuje investorovi získat představu, zda je ekonomicky výhodnější koupit stávající nemovitost nebo postavit novou.

3) Způsob výnosový

Při tomto způsobu ocenění je na nemovitou věc nahlíženo z pohledu zisku, který může její vlastnictví formou pronájmu přinášet. Tyto zisky se odúročí (diskontují) na současnou hodnotu. Výnosové metody ocenění se zpravidla používají u nemovitostí komerčního charakteru, resp. nemovitostí u nichž se předpokládá výnos z pronájmu.

3.2. Použitá metoda ocenění

Pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí bylo provedeno cílené vyhledávání uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí, tak aby mohlo být provedeno porovnávacím způsobem ocenění nemovité věci. Výsledkem je minimální nález uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí, které jsou oceňovateli dostupné. Z tohoto důvodu byla určena tržní hodnota za pomoci metody porovnávací na základě nabídek srovnatelných pozemků a bytových jednotek v realitní inzerci, zejména na serveru Reality iDNES.cz a Sreality.cz.

3.3. Věcná hodnota

3.3.1. Stavby

		Rodinný dům č.p. 1162
		1.
Obestavěný prostor celkem	m³	450,00
Výchozí jednotková cena	Kč/ m³	6 500,00
Koeficient úpravy	x	0,95
Jednotková cena upravená	Kč/ m³	6 175,00
Reprodukční cena dokončené stavby	Kč	2 780 000,00
Opotřebení	%	70,00
Odpočet za opotřebení	Kč	1 946 000,00
Věcná hodnota dokončené stavby	Kč	**834 000,00**
Rozpracovanost	%	100,00
Odpočet za nedokončené konstrukce	Kč	0,00
Věcná hodnota objektu ke dni ocenění	**Kč**	**834 000,00**

3.3.2. Pozemky

Výměry pozemků:	**m²**	291,00
- z toho výměra hlavních pozemků	**m²**	291,00
- z toho výměra ostatních pozemků	**m²**	0,00
Jednotková cena hlavních pozemků	**Kč**	2 500,00
Jednotková cena ostatních pozemků	**Kč**	0,00
Hodnota pozemků celkem	**Kč**	**728 000,00**

3.3.3. Rekapitulace věcné hodnoty

Reprodukční cena staveb dokončených	Kč	2 780 000,00
Věcná hodnota staveb ke dni ocenění	Kč	834 000,00
Hodnota pozemků	Kč	728 000,00
Věcná hodnota staveb a pozemků celkem	**Kč**	**1 562 000,00**

3.3. Výnosová hodnota

Obecně lze uvažovat s výnosem z případného pronájmu oceňovaného rodinného domu. Pronájem rodinných domů však neposkytuje dostatečný výnos, aby výnosová hodnota korespondovala na obvyklou cenu rodinného domu.

3.4. Porovnávací hodnota

Porovnatelné rodinné domy se v obdobném technickém stavu a v obdobných lokalitách nabízejí k prodeji v cenových relacích 3.0 mil. Kč až 5.0 mil. Kč v závislosti na lokalitě, velikosti, výměře pozemku apod. Analýza pracuje s vlastní databází nebo s daty z nabídek realitních kanceláří, jejichž cena byla upravena do podmínek oceňované nemovitosti.

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započitatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K_c	m^2	m^2		Kč	Kč/m^2	K_c	Foto Kč/m^2
Oceňovaná nemovitá věc							
Město Oslavany, okr. Brno-venkov	**98,50**	**291**	**2+1**				
RD řadový koncový, částečně podsklepený, jednopodlažní							
Srovnávané nemovité věci							
Oslavany	**128,00**	**500**	**3+1**	**5 100 000**	**39 844**	**0,67**	**26 695**
RD 3+1 Oslavany, Prodej rodinného domu 3+1 ve městě Oslavany, při ulici Hlavní. RD je řadový koncový, podsklepený, dvoupodlažní s jedním pokojem ve 2.NP, se sedlovou střechou, půdorysně ve tvaru přibližného obdélníka. V 1.PP se nachází sklepy a technické zázemí domu. V nadzemních podlažích se nachází jedna bytová jednotka 3+1 s příslušenstvím (1 obytný pokoj ve 2.NP). V současnosti byla v rodinném domě zahájena rekonstrukce - provedena nová střecha, připravovaná vestavba dalšího pokoje ve 2.NP (podkroví). RD starý cca 60 let, rekonstrukce a modernizace cca 15 let. Prodejní cena: 5 100 000 Kč; zdroj: databáze znalce Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodejní cena - koeficient 1,00; Lokalita - stejné město - koeficient 1,00; Velikost objektu - větší výměra podl.ploch - koeficient 1,15; Provedení a vybavení - ústřední vytápění - koeficient 0,96; Celkový stav - po rekonstrukci - koeficient 0,80; Vliv pozemku - větší pozemek - koeficient 0,80; Úvaha zpracovatele ocenění - dobrovolná dražba - koeficient 0,95;							
Ivančice	**130,00**	**316**	**4+1**	**3 300 000**	**25 385**	**0,95**	**24 116**
RD 4+1 Ivančice, Nabídka k prodeji řadového, částečně podsklepeného, dvoupodlažního rodinného domu situovaného při ulici Jakuba Svobody v Ivančicích. Dům je napojený na elektřinu, obecní vodovod a kanalizaci, plynovod vede před domem. Je zde nutno počítat se zásadní rekonstrukcí. V přízemí domu se nachází vstupní chodba, kuchyně, koupelna, obývací pokoj a WC, v prvním patře potom tři pokoje. Za domem je malý dvůr, technická přístavba a malá zahrádka. Nabídková cena z 10/2021; zdroj: Sreality Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,95; Lokalita - žádanější lokalita - koeficient 0,96; Velikost objektu - větší výměra podl.ploch - koeficient 1,15; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - lepší technický stav - koeficient 0,95; Vliv pozemku - srovnatelné velikosti - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - dobrovolná dražba - koeficient 0,95;							

Hlína	**115,00**	**246**	**3+1**	**2 990 000**	**26 000**	**0,91**	**23 660**

RD 3+1 Hlína, Nabídka k prodeji řadového koncového rodinného domu 3+1, RD jednopodlažní s obytným podkrovím. Dům je vhodný jak k bydlení, tak k rekreaci, u domu je garáž. Dům je průběžně udržovaný, od roku 2000 byly dělané nové betonové podlahy, rozvody vody v plastu, odpady v nerezu 2011, hydroinstalační práce, dům je podřezaný a odizolovaný. Elektrika je již v mědi, podkroví je obložené dřevem, nová koupelna a toaleta r. 2000, střecha - izolace, zateplení, taška, krovy a trámy. Je napojený na obecní vodovod, elektriku i 380V, v obci se buduje kanalizace. Vytápění je elektrokotlem a krbovými kamny. Ohřev vody bojlerem. Nabídka z 10/2021; Sreality

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,95; Lokalita - menší obec - koeficient 1,05; Velikost objektu - srovnatelné velikosti - koeficient 1,10; Provedení a vybavení - garáž - koeficient 0,97; Celkový stav - lepší technický stav - koeficient 0,90; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - dobrovolná dražba - koeficient 0,95;

Oslavany	**160,00**	**411**	**4+2**	**4 990 000**	**31 188**	**0,84**	**26 198**

RD 4+2 Oslavany, Nabídka k prodeji dvougeneračního RD 4+2 se zahradou, garáží, terasou a sklepem na ulici Hlavní. Dům je napojen na kompletní sítě a je určen k částečné rekonstrukci. Dům řadový koncový, dvoupodlažní se sedlovou střechou, je vystavěn ze smíšeného zdiva, elektřina 230/400 V, kanalizace napojena na obecní, voda obecní, plyn. Vytápění celého domu zajišťuje plynový kotel, podlahy jsou betonové a dřevěné pokryté dlažbou, PVC a parketami, okna jsou částečně vyměněná za plastová, střecha je v dobrém technickém stavu. Do garáže je vjezd z ulice Starohorská. Na zahradě se nachází skleník, 2x zděná dílna, terasa s posezením a venkovním grilem. Na dvoře jsou kůlny

Nabídková cena z 10/2021; Sreality

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,95; Lokalita - stejné město - koeficient 1,00; Velikost objektu - větší výměra podl.ploch - koeficient 1,20; Provedení a vybavení - garáž, ÚT - koeficient 0,92; Celkový stav - lepší technický stav - koeficient 0,94; Vliv pozemku - větší pozemek - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - dobrovolná dražba - koeficient 0,95;

Variační koeficient před úpravami:	18,92 %	Variační koeficient po úpravách:	5,17 %
Započitatelná plocha	68,08 m^2		
Minimální jednotková cena:	23 660 Kč/m^2	Minimální cena:	1 610 773 Kč
Průměrná jednotková cena:	25 167 Kč/m^2	Průměrná cena:	1 713 369 Kč
Maximální jednotková cena:	26 695 Kč/m^2	Maximální cena:	1 817 396 Kč
Stanovená jednotková cena:	**25 200 Kč/m^2**	**Porovnávací hodnota:**	**1 715 616 Kč**

3.5. Analýza výsledků

Rekapitulace hodnot:

Reprodukční cena staveb dokončených	2 780 000,00 Kč
Věcná hodnota staveb ke dni ocenění	834 000,00 Kč
Hodnota pozemků	728 000,00 Kč
Věcná hodnota staveb a pozemků ke dni ocenění	1562 000,00 Kč
Výnosová hodnota	Neuvažuje se
Porovnávací hodnota	1 715 616,00 Kč

4. ZÁVĚR

Obvyklá cena:

1) Nemovité věci vedené na LV č. 927 v k.ú. Oslavany	1.710.000,-- Kč
Výsledná cena činí celkem:	**1.710.000,-- Kč**

Tržní hodnota rodinného domu č.p. 1162, který je součástí pozemku parc.č. 14554/1, včetně pozemků parc.č. 1453/4, 1454/1 a 1455, katastrální území Oslavany, obec Oslavany, okres Brno - venkov, Jihomoravský kraj, list vlastnictví 927, ke dni 23. 9. 2021 činí:

1.710.000,– Kč

Cena slovy: Jedenmilionsedmsetdesettisíc korun českých

Stanovená tržní hodnota by se dle názoru znalce neměla lišit od obvyklé ceny, stanovené dle § 13, zákona č. 26/2000 Sb. v souladu s definicí obvyklé ceny dle § 2, zákona č. 237/2020 Sb.

Určeno pouze pro účely zákona č. 26/2000 Sb., nelze použít pro daňové účely a zástavní právo.

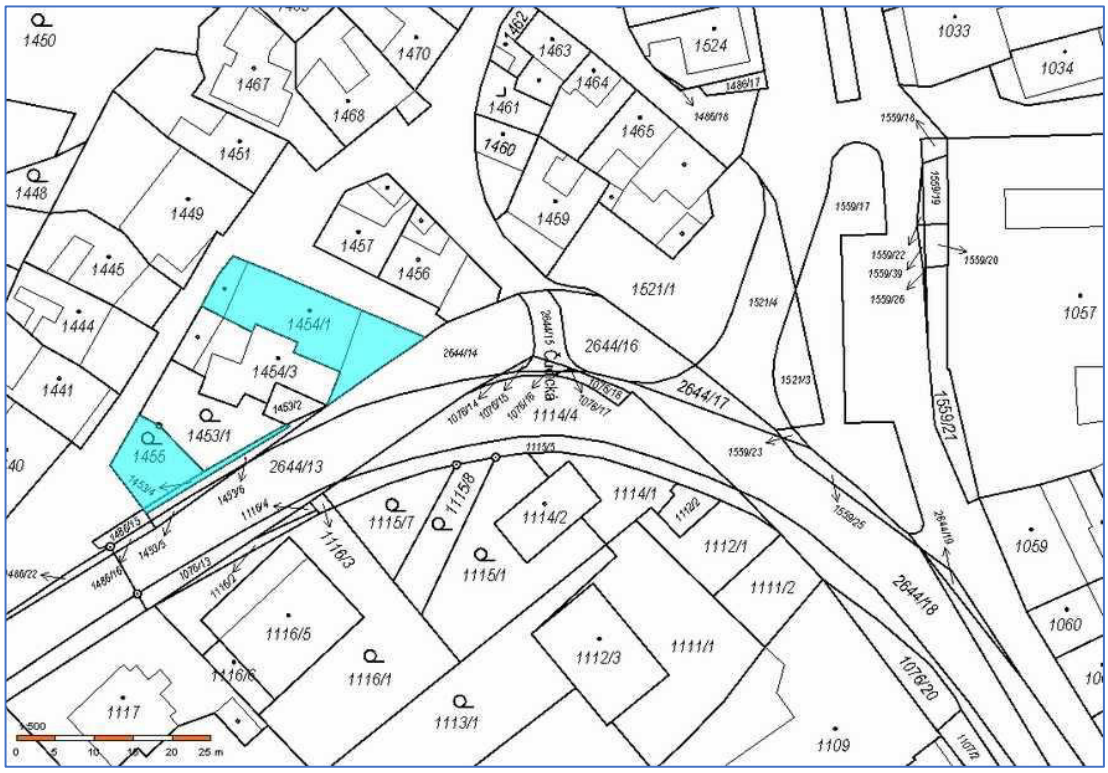
ZNALECKÁ DOLOŽKA:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně dne 11. 12. 1995 pod č.j. Spr 3058/94 pro základní obor stavebnictví, stavby obytné, průmyslové a zemědělské, obor ekonomika odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti, dále dne 17. 8. 1999 pod č.j. Spr 2727/99 v oboru ekonomika se specializací oceňování podniků. Znalecký posudek je zapsán pod č. 1685-26/2021 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle likvidace – faktura č. 26/2021.

V Brně dne 26. 10. 2021

Ing. Viktor Mrňous

Kopie katastrální mapy



Ortofoto

Fotodokumentace nemovitosti ze dne 23.09.2021

Pohled na RD z ulice Hybešova, dole je vchod do sklepa

Boční pohled na RD, brána vchodu do dvora

Obývací pokoj

Obytný pokoj

Kuchyň

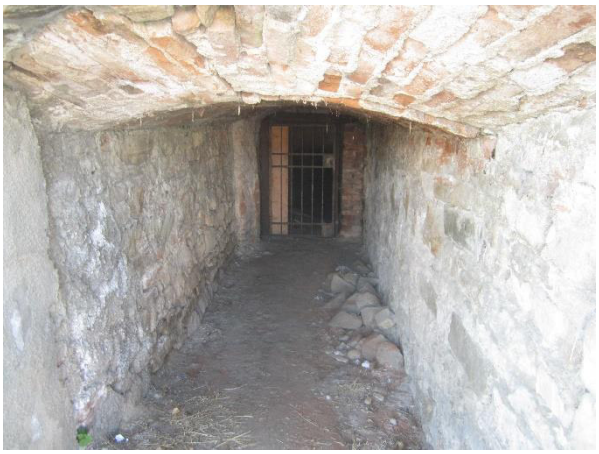
Koupelna

Dvorek u domu

Dvorek u domu

Přístavky u domu

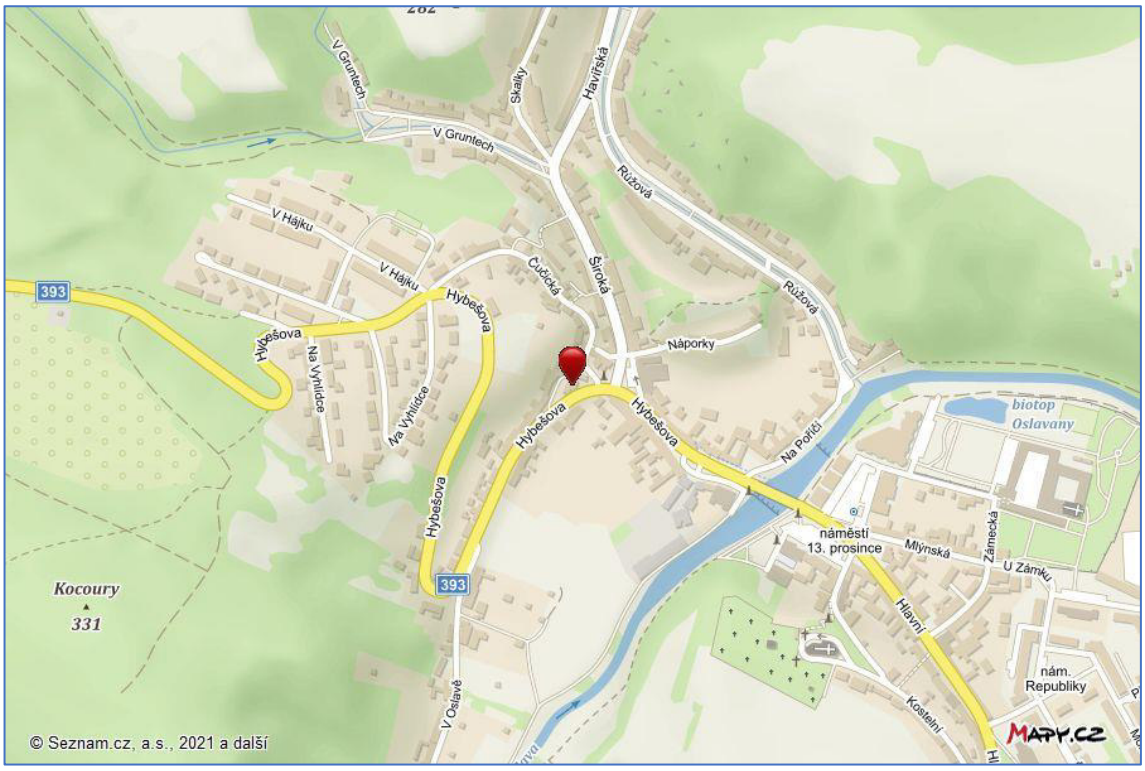
Zahrada p.č. 1455, mimo funkční celek s RD



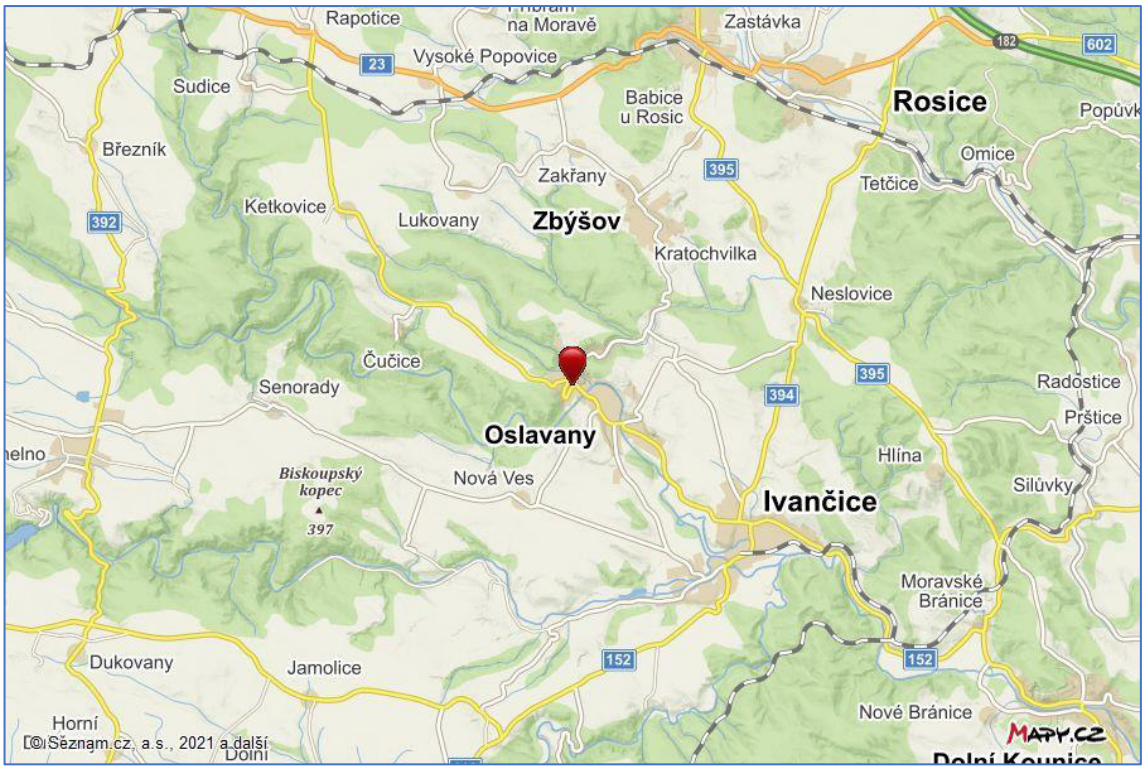
Vchod do zemního sklepa z ulice

Zemní sklep

Mapa oblasti



Mapa lokality



Mapa širších vztahů