

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 7236-51-23

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

1) Rodinný dům č.p. 68 včetně příslušenství, který je součástí pozemku parc.č. 118/1 a pozemek parc.č. 118/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 420 m²,

2) pozemky parc.č. 216/83 o výměře 1694 m², orná půda a parc.č. 224/46 o výměře 3618 m², orná půda

vše zapsáno na LV č. 73, k.ú. Biskoupky na Moravě, obec Biskoupky, okres Brno-venkov

Znalec:	Ing. Milan Kroupa
Adresa:	Stupno 227, 338 24 Břasy

Zadavatel:	NAXOS a.s.
Adresa:	Holečkova 31, 150 00 Praha 5

OBVYKLÁ CENA

3 216 000 Kč

Počet stran: 13 a 4 přílohy

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 04.04.2023

Vyhotoveno: V Praze 11.04.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase nemovitých věcí:

1) Rodinný dům č.p. 68 včetně příslušenství, který je součástí pozemku parc.č. 118/1 a pozemek parc.č. 118/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 420 m²,

2) pozemky parc.č. 216/83 o výměře 1694 m², orná půda a parc.č. 224/46 o výměře 3618 m², orná půda

vše zapsáno na LV č. 73, k.ú. Biskoupky na Moravě, obec Biskoupky, okres Brno-venkov, Jihomoravský kraj.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé pro účely prodeje v insolvenčním řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Objednatelem posudku nebyla předložena žádná nájemní smlouva a nebyly sděleny ani žádné informace, že by objekt či pozemky byly pronajaté. Z tohoto důvodu je ocenění zpracováno za předpokladu nezatížení oceňovaného objektu a pozemků nájemním vztahem, zejména nájemním vztahem sjednaným za nevýhodných podmínek.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 04.04.2023 za přítomnosti pana Bise - zástupce vlastníka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vychází zejména z informací poskytnutých objednavatelem posudku, z poskytnutých podkladů, z informací získaných od vlastníka při místním šetření a dále dohledává zdroje týkající se předmětu ocenění na internetových stránkách.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Objednatelem posudku byly poskytnuty následující podklady:

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 73, k.ú. Biskoupky na Moravě, obec Biskoupky, okres Brno-venkov ze dne 06.03.2023

Znalec dále zajistil podklady a použil informace z níže uvedených internetových webových stránek a zajistil či využil tyto podklady:

- snímky katastrální mapy pro k.ú. Biskoupky na Moravě, obec Biskoupky, okres Brno-venkov pořízené dálkovým nahlížením do KN
- územní plán obce Biskoupky
- informace a skutečnosti zjištěné z dálkového nahlížení do KN a z leteckých snímků
- informace a skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku

- informace a skutečnosti zjištěné od zástupce vlastníka při místním šetření
- zaměření jednotlivých prostor znalcem při místním šetření pomocí laserového měřidla
- portál pro přístup do katastru nemovitostí (www.cuzk.cz)
- portál Českého statistického úřadu (www.czso.cz)
- www.stavebnistandardy.cz
- internetové stránky měst a obcí
- www.mistopisy.cz
- mapové servery (www.mapy.cz a www.google.cz/maps)
- nabídky na prodej nemovitostí z realitních serverů
- fotografie pořízené při místním šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od vlastníka nemovité věci a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku 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.

V zákonu o oceňování majetku je tato cena nazvána cenou obvyklou. Zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty (minulost)
- Metoda porovnávací (současnost)
- Metoda výnosová (budoucnost)

Metoda porovnávací: je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že je dostatečný počet nabídky prodeje rodinných domů a pozemků srovnatelných parametrů v lokalitě obce Biskoupky a okolí na realitních serverech, byla porovnávací metoda použita jako jediná metoda - nejvíce objektivní pro odhad aktuální tržní hodnoty.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec při výběru zdrojů dat postupoval tak, že hledal zdroje týkající se předmětu posudku, které jsou uvedeny v kapitole 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ocenění nemovitosti je provedeno porovnávací metodou, která je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů a parametrů jednotlivých nemovitostí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Biskoupky, k.ú. Biskoupky na Moravě
Adresa nemovité věci: Biskoupky 68, 664 12 Biskoupky

Vlastnické a evidenční údaje

Dle listu vlastnictví č. 73, k.ú. Biskoupky na Moravě, obec Biskoupky, okres Brno-venkov ze dne 06.03.2023

oddíl A vlastník, jiný oprávněný:

Vlastnické právo

Bisová Andrea, Řeznovice 87, 664 91, Ivančice

oddíl B - nemovitosti:

POZEMKY

- pozemek parc.č. 118/1 o výměře 420 m², zastavěná plocha a nádvoří
součástí je stavba: rodinný dům Biskoupky č.p. 68 stojící na pozemku parc.č. 118/1
- pozemek parc.č. 216/83 o výměře 1694 m², orná půda
- pozemek parc.č. 224/46 o výměře 3618 m², orná půda

oddíl B1 - věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B:

Bez zápisu

oddíl C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů:

Bez zápisu

oddíl D - poznámky a další obdobné údaje:

Zahájení exekuce – Bisová Andrea

Zahájení pozemkové úpravy

Plomby a upozornění:

Bez zápisu

Dokumentace a skutečnost

Při ocenění bylo vycházeno z dostupných informací o stavu objektu při prohlídce s umožněním vstupu do objektu. Současně bylo znalcem provedeno zaměření jednotlivých prostor laserovým měřidlem a byl posouzen stavebně technický stav jednotlivých konstrukčních prvků, jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení.

Místopis

Obec Biskoupky se rozkládá na levém břehu řeky Jihlavy asi 8 km západně od města Ivančice. V obci jsou kompletní inženýrské sítě a téměř žádná omezená občanská vybavenost, pouze obecní úřad, knihovna, dětské hřiště a občerstvení, působí zde několik spolků. Kompletní občanská vybavenost se nachází v Brně, které leží cca 38 km SV směrem, rozšířená občanská vybavenost je v Ivančicích vzdálených cca 8,5 km východním směrem. Dopravní obslužnost je zajištěna autobusy.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je koncový řadový rodinný dům č.p. 68 včetně příslušenství na vlastním pozemku o celkové výměře 420 m². Příslušenství tvoří dřevěná kůlna, přípojky inženýrských sítí vodovod, kanalizace, elektro, plyn, studna, zpevněné plochy betonové, zpevněné plochy z betonových dlaždic, oplocení, vrata a porosty na zahradě.

Dům se nachází na východním okraji obce Biskoupky. Dům je částečně podsklepený s 1 NP a půdou. Je obdélníkového půdorysu s přístavbou verandy. Dle poskytnutých informací byl dům postaven cca před 80 roky. Dům je napojen na vodovod, kanalizaci, elektro a plyn. Okolí tvoří zástavba rodinných. Dopravní dostupnost na MHD je dobrá, cca 250 metrů od stanice autobusu. Parkování je možné u domu či na vlastním pozemku.

Přístup k objektu je přes místní komunikaci, konkrétně pozemky parc.č. 90 a parc.č. 121/3, které jsou ve vlastnictví obce Biskoupky.

Dle územního plánu obce Biskoupky se pozemek s rodinným domem nachází ve funkčním využití ploch BI - plochy bydlení individuální venkovského typu.

Dále jsou předmětem ocenění pozemky, které se nacházejí mimo zastavěnou část obce. Cca 320 metrů severně od zástavby a vlevo od komunikace (pozemek parc.č. 219/6 ve vlastnictví České republiky) leží pozemek parc.č. 224/46 - pole. Cca 820 metrů severně od zástavby vpravo od komunikace se nachází pozemek parc.č. 216/83 - pole. Pozemky tvoří úzký a dlouhý pruh a jsou součástí většího obdělávaného lánu pole.

Dle územního plánu obce Biskoupky se pozemky mimo zastavěnou část obce nachází ve funkčním využití ploch ZO - pozemky zemědělské - orná půda.

3.4. Obsah

Rodinný dům č.p. 68 vč. pozemku p.č.118/1

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům čp.68 vč. pozemku parc.č. 118/1 a příslušenství

Pozemky mimo obec

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 216/83 a parc.č. 244/46

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Rodinný dům č.p. 68 vč. pozemku p.č.118/1

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 68 vč. pozemku parc.č. 118/1 a příslušenství

Předmětem ocenění je koncový řadový částečně podsklepený rodinný dům, s 1 NP s příslušenstvím, vše na vlastním pozemku o celkové výměře 420 m². Příslušenství tvoří dřevěná kůlna, přípojky inženýrských sítí vodovod, kanalizace, elektro, plyn, studna, zpevněné plochy betonové, zpevněné plochy z betonových dlaždic, oplocení, vrata a porosty na zahradě.

Základy zřejmě bez izolace proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné smíšené zdivo kámen a cihly, střecha sedlová, střešní krytina pálené tašky, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, bleskosvod není. Okna do ulice plastová, směrem do zahrada dřevěná zdvojená, dveře dýhované a náplňové v dřevěných a v ocelových zárubních. Vnitřní omítky štukové, venkovní fasáda vápenná hladká. Vytápění lokální plynovými WAW, pro ohřev TUV instalovaný el. bojler. Povrchy podlah v pokojích koberec, v kuchyni PVC, v koupelně keramická dlažba. V koupelně umyvadlo, sprchový kout a WC.

Dle sdělení byla před 10 roky provedena nová koupelna, plyn zaveden před 20 roky, před 5 roky instalována plastová okna.

Sklep bez omítky. Mírně poškozená vnější fasáda, v pokojích pod okny poškozené omítky na více místech. Stavebně technický stav je dobrý, pouze nezbytná údržba.

Dispozice místností, výměry byly odměřeny při místním šetření laserovým měřidlem:

název místnosti	plocha v m2	koef využití	plocha přepočtená v m2
1.PP			
chodba + schodiště	5,50	0,5	2,75
sklep	7,27	0,5	3,64
1.NP			
pokoj	16,35	1	16,35
pokoj	16,55	1	16,55
kuchyně	8,55	1	8,55
koupelna s WC	6,50	1	6,50
veranda	9,95	0,5	4,98
zádveří	6,45	0,5	3,23
Užitná plocha celkem	77,12		
Obytná plocha přepočtená celkem			62,54

Započitatelná užitná plocha je vypočtena z užitné plochy místností, s redukovanou plochou schodiště a sklepa.

Ocenění porovnáním

Odhad ceny obvyklé byl proveden nepřímým porovnáním nabídkových cen prodeje rodinných domů srovnatelných parametrů vybraných z nabídek realitních serverů v lokalitě obce Biskoupky a okolí. Posouzením parametrů vztažených k oceňovanému objektu, byla vypočtena výsledná jednotková porovnávací cena předmětu ocenění, ve které se promítá připojení na kompletní inženýrské sítě, dílna, chlév, dřevěná kůlna, studna jako zdroj užitkové vody, stavebně technický stav domu.

Charakteristika oceňovaného objektu a srovnávacích objektů

název	nabídková prodejní cena v Kč	užitná plocha v m ²	jednotková nabídková cena v Kč/m ²	umístění	pozemek	parkování	rekonst.	stav	vlastnosti, vybavení,	provize RK v ceně	
ŘRD Biskoupky č.p. 68, okres Brno-venkov		62,54		v obci	420	na pozemku	částečná	dobrý	IS-V, K,E,P	částečně plastová okna, nová koupelna před 10 roky, navíc stunda pro užitkovou vodu	
Srovnávací objekty											
Čučická	3 500 000	70	50 000	Oslavany	134	na pozemku	neuveďeno	dobrý	IS-V,K,E,P	ŘRD, částečně podsklepeno, topení lokální plynové	ANO
Pod Hradbami	3 990 000	65	61 385	Moravský Krumlov	356	garáž	částečná	dobrý	IS-V,K,E	ŘRD 3+kk po částečné rekonstrukci, topení lokální elektrické	ANO
Dolní Dubňany	3 800 000	90	42 222	v obci	400	garáž	neuveďeno	velmi dobrý	IS-V,K,E	ŘRD 4+1, kůlna, topení ústřední kotlem na TP, nová plastová okna	ANO
Hlavní	4 500 000	80	56 250	Oslavany	508	garáž	není	dobrý	IS-V,K,E,P	ŘRD k rekonstrukci, garáž s dílnou, ÚT plynové	ANO
Mohelno	3 500 000	104	33 654	městys	327	u domu	neuveďeno	dobrý	IS-V,K,E	ŘRD, ve dvoře přístavba kotelny a sklad, ÚT kotlem na TP a tepelné čerpadlo	ANO

Oceňovaný objekt

ŘRD Biskoupky č.p. 68, okres Brno-venkov

Srovnávací objekty

název	požadovaná jednotková cena v Kč/m ²	koef. redukce	požadovaná jednotková cena po redukcí Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	l	cena po srovnání s objektem
Čučická	50 000	0,90	45 000	1,05	1,00	1,00	0,72	1,00	1,00	1,00	1,00	0,76	59 524
Pod Hradbami	61 385	0,95	58 315	1,05	1,00	1,05	0,94	1,05	1,00	0,95	1,05	1,09	53 725
Dolní Dubňany	42 222	0,90	38 000	1,00	0,95	1,05	0,98	1,00	1,05	0,95	1,00	0,98	38 970
Hlavní	56 250	0,90	50 625	1,05	1,00	1,05	1,09	0,95	0,95	1,00	0,90	0,98	51 865
Mohelno	33 654	0,90	30 288	1,05	0,95	1,00	0,91	1,00	1,00	1,05	1,00	0,95	31 779
												celkem Kč	235 862
												průměr v Kč	47 172
												max Kč	59 524
												min Kč	31 779

koeficient redukce - snížení inzerované ceny o provizi realitní kanceláře a reálnost prodejní ceny

- K1 koeficient úpravy na polohu objektu a umístění
- K2 koeficient úpravy na velikost užité plochy
- K3 koeficient úpravy na parkování
- K4 koeficient úpravy na velikost pozemku
- K5 koeficient úpravy na rekonstrukci
- K6 koeficient úpravy na celkový stav
- K7 koeficient úpravy na další vlastnosti (IS, blakon, terasa, dispozice,...)
- K8 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)
- l index odlišnosti $l=K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7*K8$

Jednotková cena domu č.p. 68 porovnáním po zaokrouhlení 47 170,- Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty dle jednotkové ceny

Užitná plocha objektu 62,54 m²

Porovnávací hodnota objektu výpočet: 62,54 * 47 170,- Kč/m² = 2 950 012,- Kč

Porovnávací hodnota domu č.p. 68 vč. přísl. a pozemku po zaokrouhlení 2 950 000,- Kč

Pozemky mimo obec

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 216/83 a parc.č. 244/46

Porovnávací metoda

Jedná se o pozemky mimo zastavěnou část obce. Pozemky tvoří orná půda a jsou součástí většího obdělávaného lánu pole.

Přehled srovnatelných pozemků:


Název:	Prodej pole 600 m²			
Lokalita:	Hlína, okres Brno-venkov			
Popis:	Nabízíme k prodeji pozemek o výměře 600 m ² nedaleko obce Hlína v okrese Brno-venkov v Jihomoravském kraji. Hlína se nachází asi 4 km severovýchodně od Ivančic a leží v Bobravské vrchovině na okraji přírodního parku Bobrava. Pozemek je dle katastru nemovitostí evidován jako orná půda, je obhospodařován a zapsán v LPIS - možnost dotace. Pozemek je zasazen do přírody plné polí, luk a lesů, které lákají k houbaření či rekreaci. Názvem katastrálního území je Hlína u Ivančic.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,90	
velikost pozemku -			0,90	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
33 000	600	55,00	0,81	44,55



Název: Prodej pole 14 453 m²
Lokalita: Rešice, okres Znojmo
Popis: Nabízíme k prodeji 2 pozemky vedené jako orná půda a ostatní plocha o celkové výměře 14453 m² v katastrálním území Kordula, okres Znojmo. Pozemky tvoří půdní blok. Přístup po obecní nezpevněné komunikaci. BPEJ 20810. K pozemkům je sjednána pachtovní smlouva. Vhodné jako dlouhodobá investice. Doporučujeme.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,05
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00




Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
982 804	14 453	68,00	0,95	64,60

Název: Prodej pole 5 056 m²
Lokalita: Moravský Krumlov, okres Znojmo
Popis: Nabízíme k prodeji soubor zemědělských pozemků v kú. Moravský Krumlov o celkové výměře 5 056 m². Pozemky jsou tvořeny dvěma poli v blízkosti cesty, vedených jako orná půda s pěknou bonitou na kterých se hospodaří, lesem o výměře 410 m² a loukou o výměře 276 m², na kterou je přístup po polní cestě a není zatížena pachtovní smlouvou.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
203 000	5 056	40,15	0,81	32,52

Název: Prodej pole 1 502 m²
Lokalita: Ivančice, okres Brno-venkov
Popis: Hledáte vhodnou investiční příležitost jak zhodnotit své volné finance a zároveň se chcete bránit zvyšující se inflaci? Investujte bezpečně do zemědělské půdy. Nabízím exkluzivně k prodeji pozemky v katastrálním území Němčice u Ivančic a Letkovice v okrese Brno-venkov v Jihomoravském kraji. K prodeji je zemědělská půda na pozemcích parc. č. 1158/305 a 1238/255 zapsané na LV 1969 v KÚ Němčice u Ivančic a parc. č. 1769/66, 1769/72 a 1769/112 zapsané na LV 2324 v KÚ Letkovice. Celková výměra dotčených prodávaných území je 1 502 m² z toho lesní

pozemek je 170 m², ostatní plocha 12 m² a orná půda 1 320 m². Pozemky se vyznačují vysokou BPEJ v hodnotě 11,45 Kč. Letkovice a Němčice jsou části města Ivančice v okrese Brno-venkov v Jihomoravském kraji. Město Ivančice leží na soutoku tří řek – Jihlavy, Oslavy a Rokytne. Patří mezi nejstarší města na Moravě. Od Moravského Krumlova je vzdáleno 8 km severně, od středu Brna cca 22 km jihozápadně. Zemědělská půda je dlouhodobě vnímána jako bezpečná investice udržující trvalou hodnotu. Stabilní růst ceny půdy představuje ochranu investic před rostoucí inflací. Za rok 2022 vzrostla cena půdy o 13,5 % oproti roku 2021. Vzhledem ke snadnosti a nízké rizikovosti je investice vhodná i pro méně zkušené investory, kteří usilují o správně diverzifikované portfolio. Pozemky jsou prodávány v zastoupení přímého majitele, neplatíte tak žádnou provizi navíc. V případě dotazů k pozemkům nebo zájmu o koupi kontaktujte přímo makléře, jehož kontaktní údaje jsou uvedeny níže.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
57 076	1 502	38,00	0,81	30,78

Název: Prodej pole 12 825 m²

Lokalita: Babice u Rosic, okres Brno-venkov

Popis: Nabízíme Vám k prodeji zemědělské pozemky v k.ú. Babice u Rosic, okr. Brno-venkov. K pozemkům je sjednána pachtovní (nájemní) smlouva, proto jsou pozemky vhodné jako dlouhodobá investice. Cena neobsahuje provizi RK. Pro více informací kontaktujte makléře.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,05
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 077 300	12 825	84,00	0,95	79,80

Minimální jednotková porovnávací cena	30,78 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	50,45 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	79,80 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková nabídková cena pozemků s využitím pole se v lokalitě obce Biskoupky a okolí pohybuje v rozmezí 38,-Kč až 84,- Kč za m². Jednotková cena pozemku stanovená porovnáním je vypočtena po zaokrouhlení ve výši 50,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	216/83	1 694	50,00		84 700
orná půda	224/46	3 618	50,00		180 900
Celková výměra pozemků		5 312	Hodnota pozemků celkem		265 600

4.2. Výsledky analýzy dat

Rodinný dům č.p. 68 vč. pozemku p.č.118/1

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p.68 vč. pozemku parc.č. 118/1 a příslušenství 2 950 000,- Kč

Rodinný dům č.p. 68 vč. pozemku p.č.118/1 - Obvyklá cena

2 950 000 Kč

slovy: Dvamilionydevětsetpadesát tisíc Kč

Pozemky mimo obec

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 216/83 a parc.č. 244/46 265 600,- Kč

Pozemky mimo obec - Obvyklá cena

266 000 Kč

slovy: Dvěstěšedesát šest tisíc Kč

Porovnávací hodnota

2 950 000 Kč

Hodnota pozemku

265 600 Kč

Obvyklá cena

3 216 000 Kč

slovy: Třimilionydvěstěšestnáct tisíc Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase nemovitých věcí:

- 1) Rodinný dům č.p. 68 včetně příslušenství, který je součástí pozemku parc.č. 118/1 a pozemek parc.č. 118/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 420 m²,
- 2) pozemky parc.č. 216/83 o výměře 1694 m², orná půda a parc.č. 224/46 o výměře 3618 m², orná půda

vše zapsáno na LV č. 73, k.ú. Biskoupky na Moravě, obec Biskoupky, okres Brno-venkov, Jihomoravský kraj.

OBVYKLÁ CENA

3 216 000 Kč

slovy: Třimilionydvěstěšestnácttisíc Kč

5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Při stanovení výsledné obvyklé ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitých věcí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - nabídka nemovitých věcí v této lokalitě je na střední úrovni
- b) parametry povyšující cenu - klidná lokalita
- připojení na kompletní IS, navíc studna pro užitkovou vodu
- c) parametry ponižující cenu - nutnost vložení investic do drobných oprav a údržby

Cena obvyklá je stanovena bez vlivu omezení na předmětu ocenění váznoucích, která jsou zapsána na LV č. 73, k.ú. Biskoupky na Moravě, obec Biskoupky, okres Brno-venkov ze dne 06.03.2023.

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 04.04.2023 cenu obvyklou předmětu ocenění ve výši 3.216.000,- Kč.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 7236-51-23 znaleckého deníku.

V Praze 11.04.2023

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227
338 24 Břasy

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce s Ing. Ivanem Kopeckým, Jasmínová 47,106 00 Praha 10, IČO: 12490199, předmět podnikání: Oceňování majetku pro a) věci movité, b) věci nemovité na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 10 pod č.j. OŽI/U13873/2007/HEJ dne 14.8.2007, který zajistil a připravil podklady pod pořadovým č. 21/23.

SEZNAM PŘÍLOH

- 1) výpis z katastru nemovitostí LV č. 73, k.ú. Biskoupky na Moravě, obec Biskoupky, okres Brno-venkov ze dne 06.03.2023
- 2) snímek katastrální mapy pro k.ú. Biskoupky na Moravě, obec Biskoupky, okres Brno-venkov pořízený dálkovým nahlížením do KN
- 3) fotopříloha
- 4) srovnávací nabídky nemovitých věcí k porovnání ze serveru sreality.cz

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.03.2023 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KsBR 37 INS 18602/2019 pro Helena Štětinová, Ing.

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 582832 Biskoupky

Kat.území: 604755 Biskoupky na Moravě

List vlastnictví: 73

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Bisová Andrea, Řeznovice 87, 66491 Ivančice	736110/4047	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

118/1

420 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Biskoupky, č.p. 68, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 118/1

216/83

1694 orná půda

zemědělský půdní
fond

224/46

3618 orná půda

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 - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jiří Tomek, Bráfova 471/58, Třebíč, 674 01 Třebíč

Povinnost k

Bisová Andrea, Řeznovice 87, 66491 Ivančice, RČ/IČO:
736110/4047

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Třebíč 093
Ex-562/2016 -6 ze dne 10.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2016
06:41:04. Zápis proveden dne 02.11.2016; uloženo na prac. Třebíč
Z-3961/2016-710

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

Bisová Andrea, Řeznovice 87, 66491 Ivančice, RČ/IČO:
736110/4047

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193
EX-296/2019 -7 ze dne 08.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2019
23:06:24. Zápis proveden dne 12.02.2019; uloženo na prac. Znojmo
Z-935/2019-713

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

Povinnost k

Bisová Andrea, Řeznovice 87, 66491 Ivančice, RČ/IČO:
736110/4047

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139EX 21376/19-016 ze

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.03.2023 00:00:00

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 582832 Biskoupky

Kat.území: 604755 Biskoupky na Moravě

List vlastnictví: 73

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

dne 27.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2019 16:54:47. Zápis proveden dne 29.08.2019; uloženo na prac. Šumperk

Z-6224/2019-809

o **Zahájeny pozemkové úpravy**

Povinnost k

Parcela: 216/83, Parcela: 224/46

Listina Oznámení Státního pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav čj. SPU 288813/2021/Lně ze dne 09.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2021 16:30:57. Zápis proveden dne 03.09.2021.

Z-10008/2021-703

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o **Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu Brno-venkov 21 D-1857/2022 -44 ze dne 17.02.2023. Právní moc ke dni 17.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2023 11:31:37. Zápis proveden dne 03.03.2023.**

V-2729/2023-703

Pro: Bisová Andrea, Řeznovice 87, 66491 Ivančice

RČ/IČO: 736110/4047

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
216/83	21200	1143
	22601	68
	22901	483
224/46	21010	934
	21210	784
	22611	1047
	22614	853

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

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 06.03.2023 11:42:02

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/>.



73/20

73/21

73/22

73/23

73/24

73/25

73/26

73/34

73/39

73/38

73/35

73/2

73/37

93/1

92/1

73/3

73/7

73/8

73/15

94/2

92/2

73/5

73/10

73/6

94/1

91/2

73/4

73/6

73/14

216/30

73/11

73/13

73/33

121/3

112

113

116

118/1

120

216/29

122

121/2

216/158

216/151

216/150

216/156

216/152

216/28

216/157

216/153

123

124

212/3

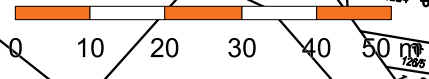
216/154

212/2

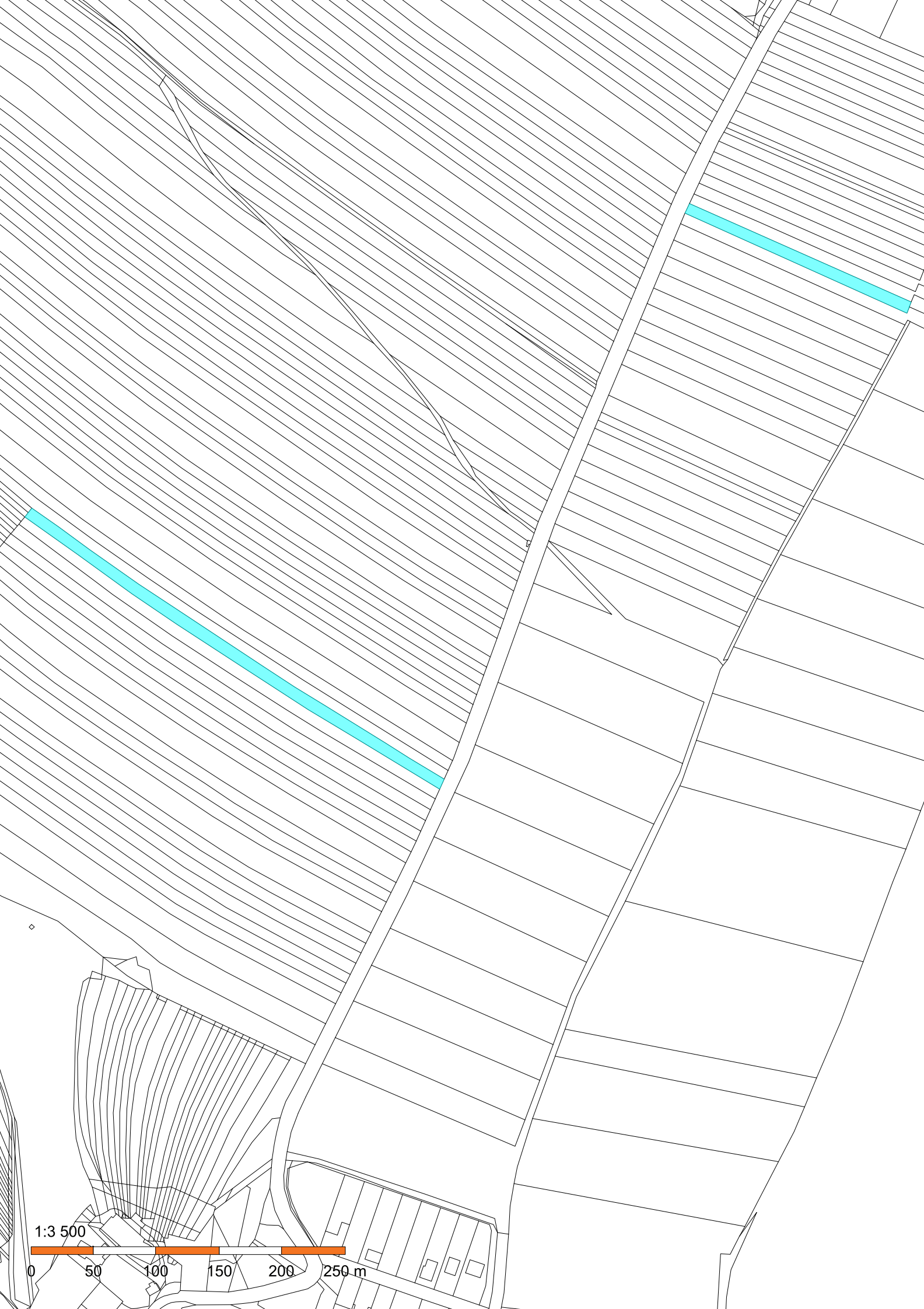
126/1

126/4

1:1 000



216/1



1:3 500

0 50 100 150 200 250 m



Prodej rodinného domu 70 m², pozemek 134 m² Čučická, Oslavany



3 500 000 Kč

Nabízíme k prodeji polořadový rodinný dům v současné době užívaný jako chalupa. Dům je napojený na veškeré IS (plyn, elektřina, splašková kanalizace, voda). Jedná se o jednopodlažní dům s obytným podkrovím, které lze rozšířit. V přízemí se nachází dvě samostatné obytné místnosti, podsklepená kuchyň, koupelna a samostatné WC. Podkroví je tvořeno jednou místností. Sklep je možno využívat k uchování potravin. K domu náleží menší

zahradka. Dům je situován ve vyhledávané lokalitě Oslavany, cca 25 km jihozápadně od Brna. Oslavany jsou oblíbenou turistickou destinací a dějištěm mnoha kulturních akcí. Nachází se zde Zámek Oslavany s rozlehlým zámeckým parkem, biotopem, venkovním fitness, tenisovými kurty či dětským hřištěm.

- Zlevněno: **3 500 000 Kč za nemovitost (k jednání)**
- Původní cena: **3 800 000 Kč**
- Aktualizace: **Včera**
- ID: **2041665356**
- Stavba: **Kamenná**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Typ domu: **Patrový**
- Plocha zastavěná: **62 m²**

- Užitná plocha: **70 m²**
- Plocha pozemku: **134 m²**
- Sklep: **ano**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Lokální plynové**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Vybavení: **ano**

Prodej rodinného domu 65 m², pozemek 356 m² Pod Hradbami, Moravský Krumlov



3 990 000 Kč

Nabízíme k prodeji řadový RD o dispozici 3+kk se zahradou a garáží v Moravském Krumlově na ulici Pod Hradbami. Rodinný dům se nachází v klidné jednosměrné ulici, a je s krásným výhledem na Zámek Moravský Krumlov. Dům je po částečné rekonstrukci, má novou střechu. Za domem je menší dvorek, a zhruba 20 metrů od domu zahrada s garáží. Centrum města je vzdálené 5 minut chůzí a je zde veškerá občanská vybavenost - základní škola, střední škola, autobusové nádraží, koupaliště,

obchody, restaurace, pošta, banky atd. Parkování je možné mimo garáž také přímo před domem.
Odkaz na virtuální prohlídku: <https://my.matterport.com/show/?m=y7tShFgEXAC>.

- Celková cena: **3 990 000 Kč za nemovitost**
- Poznámka k ceně: + **provize RK, včetně právního servisu**
- Náklady na bydlení: **6.780 Kč**
- ID zakázky: **08232139**
- Aktualizace: **Včera**
- Stav: **Rezervováno**
- Stavba: **Smíšená**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Poloha domu: **Řadový**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Typ domu: **Přízemní**
- Užitná plocha: **65 m²**

- Plocha pozemku: **356 m²**
- Parkování: **2**
- Garáž: **1**
- Datum nastěhování: **Ihned**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Lokální elektrické**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Telekomunikace: **Internet**
- Elektřina: **230V**
- Komunikace: **Asfaltová**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nevhodná**
- Vybavení: ano

Prodej rodinného domu 90 m², pozemek 400 m² Dolní Dubňany, okres Znojmo



3 800 000 Kč

Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům o dispozici 4+1 a o podlahové ploše 90m². Dům se nachází v obci Dolní Dubňany, která leží zhruba mezi Brnem a Znojmem poblíž Moravského Krumlova a má cca 500 obyvatel. Rodinný dům se skládá ze čtyř místností a kuchyně v přízemí domu. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva s radiátory, ohřev vody je zajištěn kotlem. Plyn je přiveden na hranici pozemku s možností zavedení. U domu je dále garáž, velká kůlna a prostorný pozemek za domem. Parkování je ve vjezdu domu. Celkově je dům udržovaný s novými plastovými okny. V případě, že budete mít zájem o více informací ohledně této nemovitosti volejte makléři a navštivte naše stránky mydvaReality.cz. Ke kupní ceně bude připočtena provize RK.

- Celková cena: **3 800 000 Kč za nemovitost**
- Poznámka k ceně: **včetně právního servisu**
- ID zakázky: **02142**

- Aktualizace: **27.03.2023**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Poloha domu: **Řadový**
- Typ domu: **Přízemní**
- Užitná plocha: **90 m²**
- Plocha pozemku: **400 m²**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně ne hospodárná**

Prodej rodinného domu 80 m², pozemek 508 m² Hlavní, Oslavany



4 500 000 Kč

Hledáte bydlení v blízkosti města Brna? Pojděte se podívat na rodinný dům v Oslavanech. Tento dům disponuje čtyřmi samostatnými pokoji, koupelnou, rozsáhlou terasou a krásnou zahradou. Dům je určen k rekonstrukci, kde můžete využít půdní prostor na rozšíření obytného místa. Vedle domu je vjezd, kterým se dostanete na zahradu s garáží a velkou dílnou se vstupem do sklepů. Zahradě dominuje vzrostlý strom, kde můžete odpočívat a nasávat

klidnou atmosféru tohoto místa. V okolí je škola, školka, potraviny, autobusové nádraží i pošta. Více si řekneme na prohlídce.

- Celková cena: **4 500 000 Kč za nemovitost**
- ID zakázky: **0529**
- Aktualizace: **30.03.2023**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Poloha domu: **V bloku**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Typ domu: **Přízemní**
- Podlaží: **1**
- Plocha zastavěná: **93 m²**
- Užitná plocha: **80 m²**
- Plocha pozemku: **508 m²**
- Sklep: **ano**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední plynové**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektrina: **230V**
- Komunikace: **Asfaltová**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky**
- Vybavení: **ne**

Prodej rodinného domu 104 m², pozemek 327 m² Mohelno, okres Třebíč



3 500 000 Kč

Nabízíme k prodeji zajímavou nemovitost k trvalému bydlení v obci Mohelno. Městys Mohelno s cca 1500 obyvateli nabízí prakticky veškerou občanskou vybavenost (základní škola, mateřská školka, zdravotní středisko, pošta, obchody, lékárna), ale také zajímavé pracovní příležitosti v nedaleké Jaderné elektrárně Dukovany, 30 km vzdálené Třebíči nebo 40 km vzdáleném Brně i krásné přírodní prostředí v blízkém okolí (např. přehrada Dalešice, hadcová step, údolí řeky Jihlavy). Městský dům je umístěn v uliční zástavbě, se vstupem a vjezdem z komunikace v majetku obce Mohelno. Dům se zastavěnou plochou 104 m² je trvale udržován a průběžně modernizován z hlediska stavebního i technologického. Ve dvoře byla k domu přistavěna kotelna a další skladové/hospodářské místnosti, v kotelně je instalován kotel na pevná paliva a elektrokotel, vytápění domu je posíleno dvěma tepelnými čerpadly. Dům nabízí jednu bytovou jednotku 2+1 s možností rozšíření obytného prostoru do půdy nebo průjezdu, který je nyní využíván v letním období k posezení, jako jídelna apod. V kuchyni se nachází plně vybavená kuchyňská linka, koupelna s oknem nabízí sprchový kout, umyvadlo i dostatek místa pro pračku, za kuchyní je umístěna komora a spíž. Prostorné pokoje jsou spojeny posuvnou prosklenou stěnou, představují zajímavý obývací prostor s okny do tiché ulice. Celková plocha pozemků je 327 m², zahrada i zpevněné plochy jsou uzavřeny domem a okolní zástavbou. Dům připojen na veškeré inženýrské sítě v obci dostupné, bez plynu. Nemovitost nabízí dostatek vnitřního prostoru pro bydlení případně rekreaci, dům volný dle dohody. Pokud Vás tato nabídka zaujala, kontaktujte makléře nabídky pro domluvení dalšího postupu či sjednání termínu prohlídky.

- Celková cena: **3 500 000 Kč za nemovitost**
- ID zakázky: **0111-NP06842**
- Aktualizace: **28.03.2023**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Poloha domu: **Řadový**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Typ domu: **Přízemní**

- Podlaží: **1**
- Plocha zastavěná: **268 m²**
- Užitná plocha: **104 m²**
- Plocha pozemku: **327 m²**
- Datum nastěhování: **Ihned**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nevhodná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky**
- Vybavení: **Částečně**