

NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 201-009/2018

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Ivanovice, obec Brno, okres Brno-město:
pozemku **parc.č. 554/6** a
pozemku **parc.č. 569** jehož součástí je stavba **č.e. 239, rod. rekr.**, a pozemku **parc. č. 570**
včetně příslušenství

Objednatel posudku: Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
Exekutorský úřad Brno-město
Konečného nám. 2, 611 18 Brno

Účel posudku: Zjištění ceny obvyklé (tržní)
jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinného
v rámci exekuce č.j. 006 EX 1151/17

Datum místního šetření: 25. ledna 2018

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 25. ledna 2018– k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** nejsou

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o
oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,
č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.

Posudek vypracoval: Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu
provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno
tel.: 777 747 939

Datum vyhotovení: 28. února 2017

Tento posudek obsahuje 20 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX1151/17-47 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného pana Miroslava Holického. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 25. ledna 2018.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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.“

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

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

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

1.1.1 Výpisy z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí **LV 761** vyhotovený dne 5.12.2017 pro k.ú. Ivanovice. Podrobnosti viz. příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Ivanovice z <http://nahlizenidokn.cuzk>

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 25.1.2018. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí**, protože povinný Miroslav Holický nebyl přítomen, protože si nepřevzal zásilku o místním šetření.

1.1.4 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.
- **Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku**. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí**. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

1.1.5 Výpočetní programy

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

1.1.6 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce**: Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitostí.
- **Realitní internetové stránky**: Pro porovnání nemovitosti byly použity nabízené prodeje nemovitostí podobného typu na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující objekty:

- Rekreační chata č.e. 239 na pozemku parc. č. 569
- Venkovní úpravy na pozemku parc.č. 570
- Pozemek parc.č. 554/6 – zahrada o výměře 9 m²
- Pozemek parc.č. 569 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 33 m²

Nemovitost se nachází ve městě Brně, v místní části a k.ú. Ivanovice, při severním okraji města, v zahrádkářské osadě, v kopci na pravé straně rychlostní komunikace R 43. Zástavba v okolí je tvořena rekreačními a zahrádkářskými chatami a zahradami. Příjezd k chatě je po veřejně užívané neuzpevněné šterkové komunikaci ve vlastnictví třetích osob.

Chata se nachází na parc.č. 569.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Statutární město
Počet obyvatel:	377 028
Magistrát města:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	Všechny stupně
Obchod potravinami a služby:	Kompletní síť obchodů a služeb

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Při severním okraji města
Dopravní podmínky:	Příjezd po neuzpevněné komunikaci
Konfigurace terénu:	Terén kopcovitý, vlastní pozemek je sklonitý k západu
Převládající zástavba:	Rekreační chaty
Parkovací možnosti:	Na veřejné komunikaci či na vlastním pozemku
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektrina

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Chata samostatně stojící
Příslušenství	venkovní úpravy
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP, 1.PP – ze zahrady
Možnost dalšího rozšíření	Není
Technická hodnota	Objekt je pravděpodobně v průměrném stavebně-technickém stavu,

1.2.4 Připojení objektu na inženýrské sítě

Skutečné připojení k inženýrským sítím nebylo možné přesně zjistit, jedná se o předpoklad:

Vodovod:	Pravděpodobně nezaveden (ostatní pozemky mají vlastní studny)
Kanalizace:	Pravděpodobně není zavedena
Elektrická síť:	230 V
Plyn:	Pravděpodobně nezaveden
Telefon:	Pravděpodobně nezaveden

2. Posudek I - ocenění časovou cenou (věcná hodnota)

2.1 Metodika stanovení časové ceny

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snižena u staveb o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že je tato cena zjišťována pro následné stanovení ceny obvyklé, je u staveb použito cen z cenového předpisu, indexovaných k datu odhadu.

2.2 Rekreační chata

2.2.1 Popis celkový

Rekreační chata se nachází ve městě Brně, v místní části a k.ú. Ivanovice, č.ev. 239.

Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí. Pro ocenění se vychází z obhlídky zvenčí. Jedná se o chatu samostatně stojící, pravděpodobně nepodsklepený, s 1 nadzemním podlažím a sklonitou střechou.

Materiálové a konstrukční vybavení chaty byly zjištěny při místním šetření, obhlídkou zvenčí a půdorysné vnější rozměry objektu byly získány z projektové dokumentace, katastrální mapy, fotomapy nebo odborným odhadem.

Objekt	Rekreační chata samostatně stojící
Půdorys	Do tvaru obdélníku
Podsklepení	Pravděpodobně není
Počet nadzemních podlaží	1 NP
Podkroví	Ne
Základy	Základové pasy
Izolace	Izolace proti zemní vlhkosti
Nosná konstrukce	Zděná z cihel pálených tl. 30 cm
Střecha	Pravděpodobně krov dřevěný, střecha sedlová
Krytina	Pozinkovaný vlnitý plech
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Fasádní omítky	Vápenné
Vnější obklady	chybí
Bleskosvod	Není

2.2.2 Popis objektu

Rekreační chata je samostatně stojící, vstup do 1.NP je ze severní strany, chata má okna orientována na západ. Okolo chaty je zahrada. Chata se nachází v její zadní části mírně v kopci. Na pozemku jsou zpevněné plochy a pozemek je oplocen

Chata je pravděpodobně zděná z cihel pálených, je zastřešena sedlovou střechou. Krov je asi dřevěný, krytina a klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, fasáda vápenná. Okna jsou dřevěná zdvojená, dveře vstupní dřevěné, plechové zárubně. Vytápění je pravděpodobně lokální – kamny na tuhá paliva.

Z inženýrských sítí je zavedena jen elektřina. Na ostatní sítě nejsou pravděpodobně připojeny.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	1960 (dle odborného odhadu, přesné stáří není známo)
Provedené úpravy	-není známo
Celkový technický stav	Objekt v průměrném stavebně-technickém stavu,

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

Stavba byla přístupná jen z příjezdové cesty, materiálové a konstrukční vybavení domu a výměry byly zjištěny při místním šetření, z katastrální mapy, fotomapy nebo odborným odhadem.

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	6,70	4,80	3,00	32,16	96,48
	Celkem 1.NP				32,16	96,48

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	6,70	4,80		32,16	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			0,50		8,04
Celkem zastřešení					8,04

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	32,16	96,48
zastřešení vč. podkroví		8,04
Celkem	32,16	104,52

Odhad užitné plochy domu

Užitná plocha domu je vypočítána ze zastavěné plochy 1.NP vynásobením koeficientem 0,8.

Část	Zastavěná plocha (m ²)	koeficient	Užitná plocha (m ²)
1.NP - obytná část	32,16	0,90	28,95
Celkem			28,95

2.2.5 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Jedná se o rekreační chatu zděnou, nepodsklepenou, se sedlovou střechou s mírným sklonem neumožňující podkroví. Podle přílohy č. 12 se jedná o **rekreační chatu typu B**. Chata byla přístupná pouze zvenčí< jde tedy o předpoklad.

2.2.6 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny		Rekreační chata		
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN18				
Chata podle § 14 a přílohy č. 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb.		typ	B	zděná
Střecha				nepodsklepená
Rok odhadu				sedlová
Rok pořízení resp. kolaudace				bez podkroví
Stáří		S	roků	2018
				1960
				58

Základní cena		dle typu z přílohy č. 12 vyhlášky	ZC/	Kč/m³	1 750,00			
Koeficient využití podkroví			ppod		1,00			
Základní cena po 1. úpravě		= ZC/ x ppod	ZC	Kč/m³	1 750,00			
Obestavěný prostor objektu			OP	m³	104,52			
Koeficient polohový		(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	1,20			
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)	Ki	-	CZ-CC 111		2,192	
Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy vč. zem. prací	Betonové pasy s izolací	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
2	Podezdívka	zděná, výška = 0,90 m	S	0,03800	100	0,03800	1,00	0,03800
3	Svislé konstrukce	zděné tl. 30 cm	S	0,27300	100	0,27300	1,00	0,27300
4	Stropy	dřevěné s podbitím, omítané	S	0,10100	100	0,10100	1,00	0,10100
5	Zastřeš. mimo krytinu	sedlová střecha	S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
6	Krytiny střech	plechová ocelová	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
7	Klempířské konstrukce	úplné, pozinkovaný plech	S	0,00800	100	0,00800	1,00	0,00800
8	Úprava povrchů	vnitřní i vnější omítky štukové	S	0,09200	100	0,09200	1,00	0,09200
9	Schodiště	dřevěné s podstupnicemi	S	0,01200	100	0,01200	1,00	0,01200
10	Dveře	dřevěné	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
11	Okna	dřevěná zdvojená	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
12	Podlahy	palubky, keramická dlažba	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
13	Vytápění	lokální na tuhá paliva	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
14	Elektroinstalace	světelná a motorová	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
15	Rozvod vody	chybí	C	0,02100	100	0,02100	0,00	0,00000
16	Zdroj teplé vody	chybí	C	0,00900	100	0,00900	0,00	0,00000
17	Rozvod propan - butanu	chybí	C	0,00200	100	0,00200	0,00	0,00000
18	Kanalizace	chybí	C	0,02000	100	0,02000	0,00	0,00000
19	Záchod	suchý	P	0,00400	100	0,00400	0,46	0,00184
20	Okenice	není	C	0,01900	100	0,01900	0,00	0,00000
21	Vnitřní hyg.vybavení	umývadlo, sprcha	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
22	Ostatní	chybí	C	0,01800	100	0,01800	0,00	0,00000
23	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,90884
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-	0,90884			
Zákl. cena upravená		ZC x K ₄ x K ₅ × Ki ×	ZCU	Kč/m³	3 834,94			
Rok odhadu					2018			
Rok pořízení					1960			
Stáří			S	roků	58			
Způsob výpočtu opotřebení			(lineárně / analyticky)		lineárně			
Celková předpokládaná životnost			Z	roků	80			
Opotřebení			O	%	72,50			
Výchozí cena			CN	Kč	400 827,93			
Stupeň dokončení stavby			D	%	100,00			
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč	400 827,93			
Odpočet na opotřebení			O	Kč	-290 600,25			
Cena ke dni odhadu			CS	Kč	110 227,68			

2.3 Venkovní úpravy

Venkovní úpravy tvořící příslušenství jsou oceněny zjednodušeným způsobem (oplocení, zpevněné plochy, brána, fóliovník), cena je stanovena odborným odhadem jako procentuální podíl z ceny chaty.

Venkovní úpravy a vedlejší stavba oceněné zjednodušeným způsobem			
Hlavní objekt		Rekreační domek	
Cena			
Hlavní stavba	Kč	110 227,68	
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	110 227,68	
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov		3,5 %	
Cena venkovních úprav a vedlejší stavby zjednodušeným způsobem		Kč	3 857,97

2.4 Pozemky

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na internetových stránkách www.sreality.cz – 02/2018.

Prodej komerčního pozemku 219 m² Hradecká, Brno

Nabízíme vám k prodeji pozemek umístěný dle ÚP v zóně pracovních aktivit v brněnské části Ivanovice (za Globusem). Jedná se o rovinatý pozemek o rozměrech 6 x 37 m a celkové ploše 219 m², ke kterému vede zpevněná příjezdová cesta. Elektřina a vodovod jsou v dosahu.

Pozemek leží v blízkosti silnice Hradecká, možné využití pro autobazar.

Celková cena: **153 300 Kč za nemovitost**

Cena za m²: **700 Kč**

Aktualizace: **07.02.2018**

Plocha pozemku: **219 m²**



Prodej komerčního pozemku 261 m² Hradecká, Brno Panorama

182 700 Kč (700 Kč za m²)

Nabízíme Vám k prodeji stavební pozemek určený ke komerční výstavbě v brněnské části Ivanovice (za Globusem). V katastru nemovitostí je pozemek veden jako orná půda. Jelikož nad pozemkem vede rozvod vysokého napětí, nelze na něm umístit budovu, ani žádnou jinou stavbu. Jedná se o rovinatý pozemek obdélníkového tvaru o rozměrech 8 x 37 m, ke kterému vede zpevněná příjezdová cesta. Elektřina a vodovod jsou v dosahu.

Pozemek leží v blízkosti silnice Hradecká.

Celková cena: **182 700 Kč za nemovitost**

Cena za m²: **700 Kč**

Aktualizace: **07.02.2018**

Plocha pozemku: **261 m²**



Na základě nabídek pozemků ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 700 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu stavebního pozemku na **600 Kč/m²**.

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
554/6	zahrada	nejzápadnější část	9	600,00	5 400,00
569	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod chatou	33	600,00	19 800,00
570	orná půda	plocha kolem chaty	570	600,00	342 000,00
Celkem parcely			612		367 200,00

2.5 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Současný stav
	Po odpočtu opotřebení
Objekt	Cena současný stav (Kč)
Rekreační chata	110 227,68
Venkovní úpravy a vedlejší stavba - zjednodušený způsob	3 857,97
<i>Stavby celkem</i>	114 085,65
<i>Pozemky :</i>	
554/6	5 400,00
569	19 800,00
570	342 000,00
Celkem	481 285,65
Celkem po zaokrouhlení	481 290,00

3. Posudek II - ocenění cenovým porovnáním

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

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V tomto případě je provedeno porovnání s podobnými objekty (chatami s pozemky) v obdobných lokalitách nabízených v realitní inzerci www.sreality.cz – 2/2018.

3.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty – realizovaný prodej:

Lokalita	Brno, k.ú. Líšeň
Popis lokality a přístupu	Příjezd z ulice Ondráčkové v k.ú. Líšeň, zahrádkářská chata se nachází v jižně směřovaném svahu, přístup k nemovité věci je z lesní cesty, s nepevněným povrchem
Základní popis	Dispoziční řešení ZCH - 1.nadzemní podlaží: veranda 5,07m ² , pobytová místnost 14,56m ² ; konstrukce montovaná obíjená, sedlová střecha - eternitové šablony na bednění a keramické tašky na dřevěném laťování. Ve stavbě je zajištěno vytápění kamny na tuhá paliva, odtah do vyzdřeného komína.

A small, single-story building with a corrugated metal roof and white-painted walls. The walls are heavily covered in graffiti, including the word 'PRAY' in large letters. The building appears to be in a rural or forested area, with trees and foliage surrounding it. A dirt path leads towards the building.

Porovnáváné objekty – realitní nabídky:

Prodej chaty 27 m², pozemek 27 m² Brno - Kníničky, okres Brno-město

Nabízíme k prodeji chatu v žádané lokalitě města Brna - Kníničky poblíž Brněnské přehrady. Příjezd k nemovitosti je přes obec Rozdrojovice. Příjezdová cesta je obecní, která pak vede přes soukromé pozemky a lze zaparkovat přímo u chaty. Nemovitost prošla rekonstrukcí a lze ji okamžitě využívat. Je zde zavedena elektřina na 220 V. Pro zavedení vody je nutné vybudovat na vlastní náklady vrt. Doporučujeme osobní prohlídku. Pro více informací volejte RK. Zajišťujeme financování i pojištění nemovitosti.

- Celková cena: **560 000 Kč za nemovitost, 20 740 Kč/m²**
- Aktualizace: **15.01.2018**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Typ domu: **Smíšený**
- Užitná plocha: **27 m²**
- Plocha pozemku: **27 m²**



Prodej chaty 15 m², pozemek 843 m² Skoumalova, Brno - Mokrá Hora

Prodej rekreační chaty s oplocenou zahradou v osobním vlastnictví při ul. Skoumalova, Brno - Mokrá Hora, CP pozemku 843m², ZP chaty 17m². Příjezd až k pozemku po neupravené cestě vedené jako obecní komunikace. Na pozemku v současné době není žádná IS (dříve byla elektřina i obecní voda - vlastníci okolních zahrad se nedomluvili, tak je to teď odpojené)

- Celková cena: **490 000 Kč za nemovitost, 20 740 Kč/m²**
- Aktualizace: **24.05.2017**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Typ domu: **Dřevěný**
- Užitná plocha: **15 m²**
- Plocha pozemku: **843 m²**



Stanovení porovnávací ceny

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1

Č.	Lokalita	Velikost	Garáž	Pozemek m ²	Jiné
Oceň. objekt	Brno- Ivanovice	28,95	ne	612	Chata zděná asi 1960, pravděpodobně částečná renovace, pravděpodobně připojena elek., bez kanalizace, pravděpodob. Vlastní studna.
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Brno- Lišeň	21,32	ne	559	Dispoziční řešení ZCH - 1.nadzemní podlaží: veranda 5,07m ² , pobytová místnost 14,56m ² ; konstrukce montovaná obíjená, sedlová střecha - eternitové šablony na bednění a keramické tašky na dřevěném latování. Ve stavbě je zajištěno vytápění kamny na tuhá paliva, odtah do vyzdřeného komína.
2	Brno- Jundrov	25,89	ne	340	Jedná se o částečně podsklepenou zděnou přízemní chatu o zastavěné ploše 25,89 m ² , s nízkou pultovou střechou krytou plechem. Chata sestává z verandy, jedné místnosti a vestavby záchodu se splašky svedenými do jímky na pozemku. Chata je z vně obložená prkny (mimo zadní stěny), uvnitř jsou provedeny dvouvrstvé vápenné omítky. V chatě je provedena příprava na instalaci kamen, ale v době prohlídky (a prodeje) byla chata bez vytápění. Údržba chaty je dobrá
3	Brno- Kníničky	27	ne	27	chata v žádané lokalitě města Brna - Kníničky poblíž Brněnské přehrady. Příjezd k nemovitosti je přes obec Rozdrojovice. Příjezdová cesta je obecní, která pak vede přes soukromé pozemky a lze zaparkovat přímo u chaty. Nemovitost prošla rekonstrukcí a lze ji okamžitě využívat. Je zde zavedena elektřina na 220 V. Pro zavedení vody je nutné vybudovat na vlastní náklady vrt
4	Brno- Mokrá Hora	15	ne	843	Prodej rekreační chaty s oplocenou zahradou v osobním vlastnictví při ul. Skoumalova, Brno - Mokrá Hora, CP pozemku 843m ² , ZP chaty 17m ² . Příjezd až k pozemku po neupravené cestě vedené jako obecní komunikace. Na pozemku v současné době není žádná

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč/m ²	Koef. re- dukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 polo- ha	K2 příslušenství, IS	K3 garáž	K4 stav a vyba- vení	K5 jiné - vliv pozemku	K6 úvaha znalce	I $K1 \times \dots \times K6$	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	24 452	1,00	24 452	1,03	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05	1,14	21 449
2	26 728	1,00	26 728	1,04	1,07	1,00	1,10	0,95	1,05	1,22	21 908
3	20 740	0,90	18 666	1,04	1,07	1,00	1,05	1,15	1,05	1,41	13 238
4	32 666	0,90	29 399	1,00	0,90	1,00	0,95	1,00	1,05	0,90	32 666
Jednotková porovnávací cena										Kč/m²	22 315
Užitná plocha										m ²	29
Porovnávací cena										Kč	647 142
Porovnávací cena - zaokrouhleno										Kč	647 000

Koeficienty	Je-li porovnávána nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na příslušenství objektu a IS
K3	Koeficient úpravy na garáž u objektu
K4	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení objektu
K5	Koeficient úpravy na velikost pozemku
K6	Koeficient úpravy – úvaha znalce: s ohledem na nepřítomnost znalce uvnitř nemovitosti

4. Práva a závady

Povinná nesdělila, zde je nemovitost zatížena nájemním vztahem. Pro účely ocenění je tedy na nemovitost pohlíženo tak, jako by nebyla zatížena nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 761 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

Předpokládá se tedy, že na nemovitosti nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	481 290,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	647 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	600 000,00 Kč

Slovy: šestsettisíckorunčeských

V Brně dne 28. února 2018

Ing. Tomáš Hudec

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán Znaleckým ústavem Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění mimo jiné pro oceňování hmotného a nehmotného majetku.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem zakázky 201-009/2018.

V Brně dne 28. února 2018

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Fotodokumentace nemovitosti
 Výpis z katastru nemovitostí LV 761
 Výřez z katastrální mapy
 Mapa oblasti
 Doručenka
 Podací lístek

Fotodokumentace nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2017 12:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účet: Provedení exekuce, č.j.: 1151/17 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CE0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
Kat.území: 655856 Ivanovice List vlastnictví: 761
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Holický Miroslav, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno	750411/3870	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
554/6	9	sahrada		zemědělský půdní fond
569	33	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Ivanovice, č.e. 239, rod.rekr				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 569				
570	486	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	
Oprávnění pro	Povinnost k

o Zahájení exekuce

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

Holický Miroslav, Husova 165/5, Staré Brno, 60200
Brno, RČ/ICO: 750411/3870

E-6426/2017-702

Listina Vyrosumění soudního exekutora o zahájení exekuce 006 EX-1151/2017 -17 Exekutorský
úřad Brno - město se dne 16.05.2017. Právní účinky zápisu ke dni 16.05.2017. Zápis
proveden dne 19.05.2017; uloženo na prac. Brno-město

E-6426/2017-702

Související zápisy

Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti

Parcela: 554/6 E-6431/2017-702
Parcela: 569 E-6431/2017-702
Parcela: 570 E-6431/2017-702

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 006 EX-1151/2017 -18 Exekutorský
úřad Brno-město se dne 16.05.2017. Právní účinky zápisu ke dni 16.05.2017.
Zápis proveden dne 23.05.2017; uloženo na prac. Brno-město

E-6431/2017-702

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky
41/104, Brno 603 00

Holický Miroslav, Husova 165/5, Staré Brno, 60200
Brno, RČ/ICO: 750411/3870

E-7616/2017-702

Listina Vyrosumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-9976/2017 -8 Exekutorský

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2017 12:15:02

Okres: CE0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
 Kat.území: 655856 Ivanovice List vlastnictví: 761
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

úřad Brno-město ze dne 09.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 12.06.2017. Zápis proveden dne 14.06.2017; uloženo na prac. Brno-město

E-7616/2017-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 554/6 E-7617/2017-702
 Parcela: 569 E-7617/2017-702
 Parcela: 570 E-7617/2017-702

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 030 EX-9976/2017 -19 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 12.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 12.06.2017. Zápis proveden dne 14.06.2017; uloženo na prac. Brno-město

E-7617/2017-702

a) Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lukáš Krivánek, T. G. Masaryka 623/12, 360 01 Karlovy Vary

Holický Miroslav, Husova 165/5, Staré Brno, 60200
 Brno, RČ/IČO: 750411/3870

E-9400/2017-403

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Karlovy Vary, Mgr. Lukáš Krivánek 181 EX-12161/2017 -25 ze dne 26.10.2017. Právní účinky zápisu ke dni 26.10.2017. Zápis proveden dne 30.10.2017; uloženo na prac. Karlovy Vary

E-9400/2017-403

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 554/6 E-13300/2017-702
 Parcela: 569 E-13300/2017-702
 Parcela: 570 E-13300/2017-702

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 181 EX-12161/2017 -32 Exekutorský úřad Karlovy Vary ze dne 26.10.2017. Právní účinky zápisu ke dni 26.10.2017. Zápis proveden dne 01.11.2017; uloženo na prac. Brno-město

E-13300/2017-702

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

a) Smlouva kupní ze dne 14.09.2015. Právní účinky zápisu ke dni 08.10.2015. Zápis proveden dne 30.10.2015.

V-25693/2015-702

Pro: Holický Miroslav, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno

RČ/IČO: 750411/3870

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2017 12:15:02

Okres: CE0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 655856 Ivanovice

List vlastnictví: 761

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
554/6	33756	9
570	33756	486

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

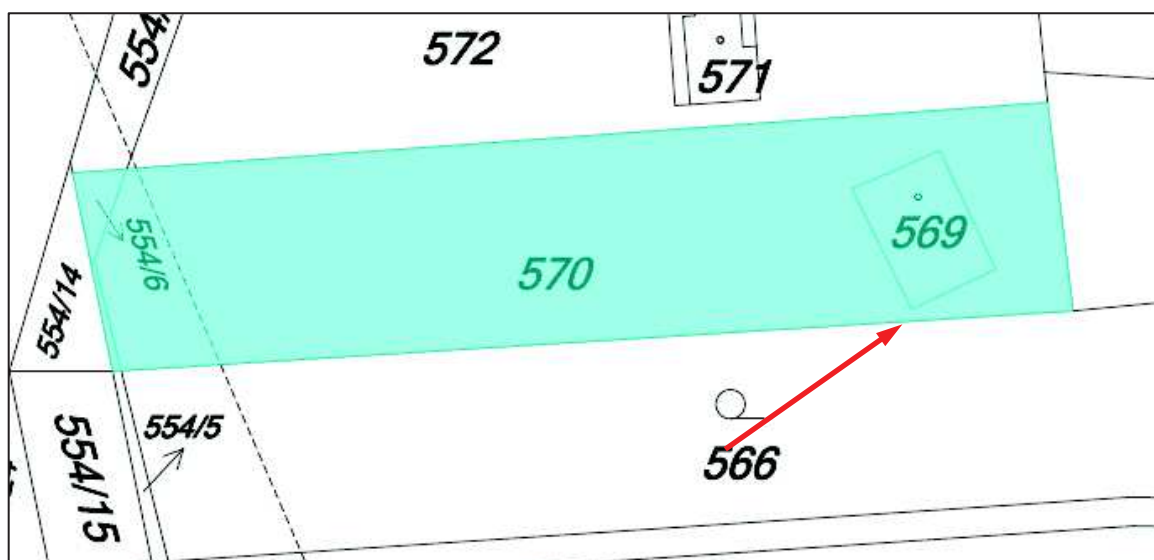
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotožil:

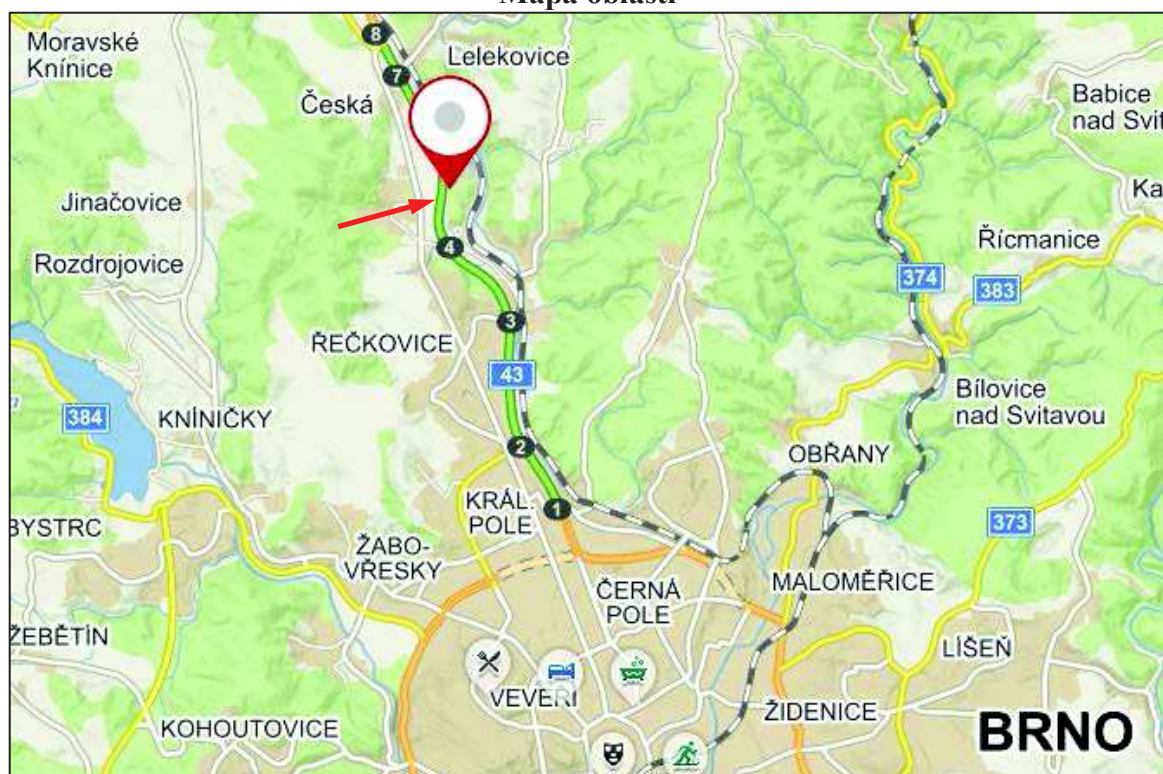
Vyhотовeno: 05.12.2017 12:36:39

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Ivanovice



Mapa oblasti





R Česká pošta 6 Česká pošta	612 00 Brno 12 RR 20198740 0 CZ	Idocitaci: Nemovitost s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV Ing. Tomáš Hudec - Provozovna Brno, Riegrova 44 612 00 Brno IČO: 255 21 155	Místo pro vložení 612 00 BRNO 12 RR201987400 CZ 15.01.18 231 963 0.011kg BR, NL 61.00
	DOPORUČENÉ - NEPRODLUŽOVAT LHŮTU DO VLASTNÍCH RUKOU JEN ADRESÁTOVI	Odesílatel: Nemovitost s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV Ing. Tomáš Hudec - jednatel Provozovna Brno, Riegrova 44 612 00 Brno IČO: 255 21 155	Odesílení písemností:
Prohlášení doručujícího orgánu: Anotace: Tato zásilka byla vyrobena a Použita Zásilka byla připravena k vyřízení Tato zásilka	Adresát: Pošta Hradecká 12 612 00 BRNO	DORUČENKA	
Jméno a příjmení doručitele Jméno a příjmení příjemce	Adresát: Pošta Hradecká 12 612 00 BRNO	Prohlášení příjemce zásilky	
Rukou Jméno a příjmení vydávající osoby Rukou vydávající osoby	Jméno a příjmení příjemce	Potvrzují převzetí této zásilky dne Podpis	

Ústřední ústav národních listů a.s., Žitná 10/17105

Podací lístek		
Vypis pošta: 612 00 Brno 12 231 RR201987400CZ 677 Cena služby: 61.00Kč DR, NL 35.01.18 0.011kg 28606 39 87 Cena: 0.00Kč Dobírka: 0.00Kč Sleva ZK: 0.00Kč K úhradě: 61.00Kč Placeno v hotovosti: 61.00Kč		
Odesílatel: Nemovitost s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV, Ing. Hudec		
Priegrova 44		
6 1 2 0 0	BRNO	Kód zákaznické karty (kontrola)
*Tel. číslo: +420		
*E-mail:		
Adresát: Miroslav Holický		Dobírka Kč: 0.00
Husova 165/5		Udaná cena Kč: XXXXXXXX
6 0 2 0 0	BRNO	Kód zákaznické karty (kontrola)
*Tel. číslo: +420		
*E-mail:		
Druh záclinky	Hmotnost	Cena služby
R	0.011kg	61.00Kč
Podací číslo	Pozmínka (upřesnění služby)	Placeno v hotovosti
RR201987400CZ	DR, NL	61.00Kč

T11-036A (00-11) * Neopracovaný údaj