

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 334-011/2019

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Ochoz u Brna, obec Ochoz u Brna, okres Brno-venkov:
pozemku **parc.č. 1881** a
pozemku **parc.č. 1880** jehož součástí je stavba **č.e. 97 rod. rekr**,
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 248/14

Datum místního šetření: 22. ledna 2019

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 22. ledna 2019 – k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

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. ledna 2019

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 248/14 je třeba stanovit obvyklou cenu **ideálního podílu 1/2 nemovitých věcí** ve vlastnictví povinného pana Anastasios Kangas. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 22. ledna 2019.

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 952** vyhotovený dne 05.01.2019 pro k.ú. Ochoz u Brna. Podrobnosti viz. příloha posudku.

A: Vlastník:

Kangas Anastasios, č.ev. 97, 66402 Ochoz u Brna

Podíl 1/2

Štecherová Yvetta, Ibsenova 122/9, Lesná, 63800 Brno

Podíl 1/2

B: Nemovitosti: Parcela: parc. č. 1881 - 639 m² zahrada

parc. č. 1880 – 34 m² zastavěná plocha a nádvoří

jehož součástí je stavba rod. rekr: Ochoz u Brna č.e. 97

Stavba: **Ochoz u Brna** č.e. 97 rod. rekr. na parcele č. 1880

C: Omezení vlastnického práva:

Zástavní práva exekutorská podle § 69a exekučního řádu

D: Poznámky a další obdobné údaje:

Nařízení exekucí

Zahájení exekucí

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Ochoz u Brna z <http://nahlizenidokn.cuzk>

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 22.1.2019. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí**, protože povinný Anastasios Kangas nebyl přítomen, neboť 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 Ochoz u Brna č.e. 97 na pozemku parc. č. 1880
- Pozemek parc. č. 1880 – zastavěná plocha a nádvoří 34 m²
- Pozemek parc.č. 1881 – zahrada o výměře 639 m²

Nemovitost se nachází v katastrálním území Ochoz u Brna, v okrese Brno-venkov mezi obcemi Ochoz u Brna a Kanicemi. Nemovitost se nachází v chatové oblasti ve svažitém terénu. Příjezd k nemovitosti je po částečně zpevněné komunikaci ve vlastnictví třetí osoby. Okolní terén je prudce svažité směrem k jihu, vlastní pozemek je mírně svažité směrem k jihu.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	1398
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	MŠ, ZŠ
Obchod potravinami a služby:	Rozšířená nabídka

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Okraj obce, chatová oblast
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné komunikaci
Konfigurace terénu:	Terén svažité, vlastní pozemek je svažité
Převládající zástavba:	Zahrady, rekreační chaty, rodinné domy
Parkovací možnosti:	Na vlastním pozemku
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	elektro

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Chata samostatně stojící
Příslušenství	venkovní úpravy, oplocení, pravděpodobně elektro
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP z pozemku
Možnost dalšího rozšíření	Pravděpodobně ne
Technická hodnota	Dle obhlídky zvenčí je v průměrném stavebně-technickém stavu s běžně prováděnou údržbou.

1.2.4 Připojení objektu na inženýrské sítě

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

Vodovod:	Povrchové připojení ze studny
Kanalizace:	Pravděpodobně ne, suchý záchod či septik
Elektrická síť:	Pravděpodobně ano
Plyn:	Nezaveden
Telefon:	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), snižená 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 při obci Ochoz u Brna v zahrádkářské oblasti. Jedná se o chatu samostatně stojící s číslem evidenčním 97. Chata je přízemní, přičemž je zasazena v mírném svahu ke konci pozemku. Vstup do chaty je z východní části pozemku do přízemí, poté je pravděpodobně obytná část přístupná vnitřním schodištěm a půl podlaží níže směrem k západu.

Materiálové a konstrukční vybavení chaty byly zjištěny při místním šetření

Objekt	Rekreační chata samostatně stojící
Půdorys	Do tvaru obdélníku
Podsklepení	Pravděpodobně ne
Počet nadzemních podlaží	1 NP
Podkroví	Ne
Základy	Základové pasy
Izolace	Izolace proti zemní vlhkosti
Nosná konstrukce	montované (dřevěná kostra opláštěná deskami na bázi dřevěné hmoty)
Střecha	Pultová
Krytina	Asfaltové pásy
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Fasádní omítky	Nátěry
Vnější obklady	Chybí
Bleskosvod	Není

2.2.2 Popis objektu

Rekreační chata je samostatně stojící, Vstup do chaty je z východní části pozemku do přízemí, poté je pravděpodobně obytná část přístupná vnitřním schodištěm a půl podlaží níže směrem k západu. Okolo chaty je upravovaná zahrada. Chata se nachází na pozemku, který je mírně svažitého charakteru směrem k jihu, pozemek je oplocen.

Chata má pravděpodobně kamennou podezdívku, svislé konstrukce jsou montované (dřevěná kostra opláštěná deskami na bázi dřevěné hmoty) a je zastřešena sedlovou střechou. Krov je dřevěný, krytina z asfaltových pásů, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna jsou pravděpodobně dřevěná zdvojená či jednoduchá, dveře vstupní dřevěné, částečně prosklená, plechové zárubně.

Chata je pravděpodobně připojena na elektřinu (z cesty byla vidět anténa pro televizi). Chata má buď vlastní zdroj energie, nebo elektrickou přípojku, na hranici pozemku není elektropilířek. Dle hadice natažené přes zahradu je pravděpodobné, že chata má buď vlastní zdroj vody (studna). WC je pravděpodobně suché, či svedeno do jímky, včetně ostatních případných kanalizačních výpustí.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	1970 (dle odborného odhadu, přesné stáří není známo)
Provedené úpravy	-není známo
Celkový technický stav	Objekt v průměrném stavebně-technickém stavu, s běžně prováděnou údržbou.

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

o	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	6,36	5,26	2,40	33,45	80,29
	Podezdívka celkem				33,45	80,29

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	6,36	5,26		33,45	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			1,00		16,73
Celkem zastřešení					16,73

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	33,45	80,29
zastřešení vč. podkroví		16,73
Celkem	33,45	97,02

2.2.5 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Jedná se o rekreační chatu montovanou, nepodsklepenou, se sedlovou střechou s mírným sklonem neumožňující podkroví. Podle přílohy č. 12 se jedná o **rekreační chatu typu G**.

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	G	montovaná	nepodsklepená
Střecha							pultová	podkroví nezřízeno
Rok odhadu								2018
Rok pořízení resp. kolaudace								1970
Stáří					S	roků		48
Základní cena dle typu z přílohy č. 12 vyhlášky					ZC'	Kč/m³		1 400,00
Koeficient využití podkroví					ppod			1,00
Základní cena po 1. úpravě = ZC/ x ppod					ZC	Kč/m³		1 400,00
Obestavěný prostor objektu					OP	m³		97,02
Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)					K ₅	-		0,90
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	izolované	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
2	Podezdívka	kamenná pode	S	0,03700	100	0,03700	1,00	0,03700
3	Svislé konstrukce	montované dřevěné	S	0,25400	100	0,25400	1,00	0,25400
4	Stropy	dřevěné trámové	S	0,09300	100	0,09300	1,00	0,09300
5	Zastřeš. mimo krytinu	pultová střecha	S	0,09200	100	0,09200	1,00	0,09200
6	Krytiny střech	asf. Pásy	S	0,04200	100	0,04200	1,00	0,04200
7	Klempířské konstrukce	úplné, pozinkovaný plech	S	0,00800	100	0,00800	1,00	0,00800
8	Úprava povrchů	nátěry	S	0,09300	100	0,09300	1,00	0,09300
9	Schodiště	dřevěné s podstupnicemi	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
10	Dveře	dřevěné hladké a dřevěné prosklené	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
11	Okna	dřevěná zdvojená	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
12	Podlahy	dlažba	S	0,04000	100	0,04000	1,00	0,04000
13	Vytápění	asi kamny na Tp nebo přímotopy	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
14	Elektroinstalace	ano	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
15	Rozvod vody	veřejný vodovod/studna	s	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
16	Zdroj teplé vody	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
17	Rozvod propan - butanu	chybí	C	0,00300	100	0,00300	0,00	0,00000
18	Kanalizace	do jímky	S	0,01700	100	0,01700	1,00	0,01700
19	Záchod	suchý	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
20	Okenice	ano	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
21	Vnitřní hyg.vybavení	asi umývadlo	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
22	Ostatní	standard	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
23	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,99700
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,99700
Zákl. cena upravená		ZC x K ₄ x K ₅ × Ki	ZCU	Kč/m³				2 753,63
Rok odhadu								2018
Rok pořízení								1970
Stáří			S	roků				48
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)								lineárně
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				60
Opotřebení			O	%				60,00
Výchozí cena			CN	Kč				267 157,18
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				267 157,18
Odpočet na opotřebení 60,00 %			O	Kč				-160 294,31
Cena po odpočtu opotřebení,				Kč				106 862,87
Cena ke dni odhadu			CS	Kč				106 862,87

2.3 Venkovní úpravy

Venkovní úpravy tvořící příslušenství jsou oceněny zjednodušeným způsobem (oplocení, zpevněné plochy, plotová vrata, suché WC, dřevěný malý sklad vpravo do domu, pravděpodobně vlastní studna (kopaná nebo vrtaná)), cena je stanovena odborným odhadem jako procentuální podíl z ceny chaty.

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky, platné od 1.1.2013		
Vypočteno oceňovacím programem ABN17		
Hlavní objekt		Chata
Cena		
Hlavní stavba	Kč	106 862,87
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	106 862,87
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	0,00
Spodní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		3,5 %
Horní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		5,0 %
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov	3,5 % až 5 %	5,0 %
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem	Kč	4,0 %

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 – 01/2019.

Prodej zahrady 1 774 m² ulice Hradiska, Brno - část obce Obřany

Nabízíme k prodeji prostornou zahradu o velikosti 1 774 m² v MČ Brno-Obřany, která se nachází na klidném místě v blízkosti ul. Hradiska. Dle územního plánu lze postavit na pozemku rekreační objekt o zastavěné ploše 25 m² – podsklepený s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Šíře pozemku je 10 m a na pozemek je dovedena elektřina (220/380) a voda z vodovodního řádu. Zahrada je oplocena ze 3 stran a nachází se zde kůlna na nářadí a starší ovocné stromy a okrasné keře. Příjezd na pozemek po obecní komunikaci.

Celková cena: 1 190 000 Kč za nemovitost

Cena za m²: 671 Kč

Aktualizace: 22.1.2019

Plocha pozemku: 1774 m²



Prodej zahrady 740 m² Bílovice nad Svitavou - část obce Bílovice nad Svitavou, okres Brno-venkov

Nabízíme ke koupi slunnou zahradu o výměře 740 m². Zahrada je oplocená a je v mírném svahu. V sousedství jsou zahrady s chatami nad potokem Melatin. Pozemek doporučuji pro velmi pěknou, příjemnou lokalitu.

Celková cena: **390 000 Kč za nemovitost**

Cena za m²: **527 Kč**

Aktualizace: **17.1.2019**

Plocha pozemku: **740 m²**



Na základě nabídek pozemků ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v intervalu 527 - 671 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, připojení sítí a kvalitě okolí, stanovuji cenu rekreačního pozemku a zahrady na **600 Kč/m²**.

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
1880	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod chatou	34	600,00	20 400,00
1881	zahrada	zahrada	639	600,00	383 400,00
Celkem parcely			673		403 800,00

2.4 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Současný stav
	Po odpočtu opotřebení
Objekt	Cena současný stav (Kč)
Rekreační chata	106 862,87
Venkovní úpravy a vedlejší stavba - zjednodušený způsob	8 549,03
<i>Stavby celkem</i>	115 411,90
<i>Pozemky :</i>	
1880	20 400,00
1881	383 400,00
Celkem	519 211,90
Celkem po zaokrouhlení	519 210,00

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 prodejích 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 – 1/2019.

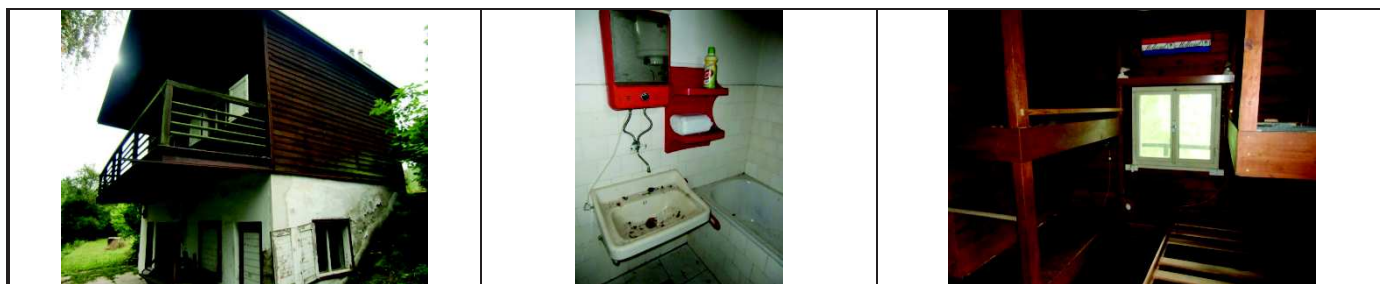
3.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty – realizovaný prodej:

Lokalita	Brno-venkov, obec Mokrá - Horákov						
Popis lokality a přístupu	V severní okrajové části obce, v nezastavěném území využívaném převážně k zahrádkářským účelům, které je situované mezi stávající zástavbou rodinných domů a okolním lesem.						
Základní popis	Jedná se o samostatně stojící zděnou rekreační chatu, podsklepenou, která má jedno nadzemní podlaží a účelově využívané podkroví pod sedlovou střechou. 1.PP - vstup ze zahrady na západní straně, obsahuje dva sklepy. 1.NP - vstup ze zahrady na jižní straně, obsahuje jednu místnost se schody do podkroví. Podkroví - předsín, pokoj, ložie. Základy betonové s izolací proti zemní vlhkosti. Zdivo je cihelné v tl. 30 cm. Stropní konstrukce jsou s rovným podhledem. Krov je dřevěné konstrukce, střecha sedlová. Střešní krytinu tvoří plechové šablony. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Venkovní omítky jsou vápenné hladké. Schody kovové s dřevěnými nášlapy (velmi strmé). Podlahy tvoří betonová mazanina, PVC, koberce. Okna jsou dřevěná zdvojená s mřížemi. Dveře jsou dřevěné plné nebo prosklené. Vytápění chybí. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Hygienické vybavení tvoří umyvadlo se studenou vodou. Záchod je suchý mimo stavbu. Ostatní vybavení chybí. Chata postavena v roce 1990. Stavebně technický stav odpovídá stáří a standardní údržbě.						
Zastavěná plocha (m²)	18,02	Podl.pl. celková (m²)	39,48	obest. pr. (m³)	121	Pozemek (m²)	1655
Napojení na síť	El.nn, voda z řadu (přes pozemky jiných vlastníku bez VB)						
Příslušenství	Standardní rozsah (suché WC, kůlna, skleníky, branka, brána, betonové schody, zpevněné chodníky)						
Kupní cena (Kč)	790 000	cena za m² užitné plochy (Kč)		20 010	Datum prodeje		12/2018
Poznámka						Zdroj KC	KS
							

Lokalita	okr. Brno-venkov, Pozořice						
Popis lokality a přístupu	V oblasti zahrad, které se nachází těsně za zastavěnou částí obce, na západním okraji obce. Příjezd je z obce po nezpevněné cestě k severní straně pozemku – asi 600 m, přístup pěšky je po pěšině mezi zahradami k jižní straně pozemku – asi 200 m.						
Základní popis	Rekreační chata z r. 2016. 1NP, pultová střecha, na vlastním pozemku. Dřevěná, oboustranně obíjená. Z vnitřní strany dřevěnými prkny, z vnější strany jsou použity betonové plotové dílce, z J strany dřevěná prkna. 1.NP – místnost s kuchyňským koutem, pokoj, dřevěná terasa. Okna plast, podlahy lamino. V kuchyni je kuchyňská linka s dřezem. V chatě není vytápění, není zde koupelna ani WC. Dobrý stavebně-tech. stav.						
Zastavěná plocha (m²)	25,52	Podl.pl. celková (m ²)	23,00	obest. pr. (m ³)	54,11	Pozemek (m ²)	1 565
Napojení na síť	Není možné připojení na žádné IS.						
Příslušenství	Terasa, suché WC, sklad nářadí.						
Kupní cena (Kč)	445 000	cena za m ² užitné plochy (Kč)		19 348	Datum prodeje		09/2018
Poznámka	Chata není zapsána v KN, zapsána v KN je jen vedl. stavba - sklad nářadí. Pozemek je v severní části prudce svažitý k jihu, v jižní části je mírně sklonitý.					Zdroj KC	KS-NV
							

Lokalita	Brno-venkov, Lelekovice, ul. K Hluku						
Popis lokality a přístupu	na jižním okraji obce Lelekovice, v lokalitě s rekreačními chatami s místním názvem V Hluku. Příjezd je umožněn po úzké nezpevněné komunikaci ve vlastnictví Obce Lelekovice (jedná se pouze o vyjeté koleje v travnaté ploše - komunikace je v zimním období neudržována)						
Základní popis	Jedná se o samostatně stojící stavbu pro rod. rekreaci, která má dvě nadzemní podlaží a pultovou střechu s mírným spádem. Stavba o přibližně obdélníkovém půdorysném tvaru s přístavbou vstupního zádveří na JZ straně je osazena do svažitého terénu. Každé podlaží je přístupné samostatnými vstupy přímo z okolního terénu. Obě podlaží jsou rovněž komunikačně propojena vnitřním schodištěm. 1.NP (zděné) - schodiště, kuchyň, komora, WC, koupelna vybavena vanou a umyvadlem, sklad a dílna. 2.NP (dřevěné oboustranně obíjené) - vstupní zádveří, pokoj se schodištěm, pokoj, veranda se vstupem na terasu. Chata z roku 1941. Během životnosti stavby byla prováděna minimální údržba bez výrazné modernizace. Poslední modernizace hygienického zařízení byla provedena cca v 70. letech minulého století. Celkový stavebně technický stav je zhoršený						
Zastavěná plocha (m²)	42	Podl.pl. celková (m ²)	65,00	obest. pr. (m ³)	248	Pozemek (m ²)	1478
Napojení na síť	Voda, el. kanalizace do jímky						
Příslušenství	Standardní rozsah (plot, branka, brána, betonové schody, zpevněné chodníky)						
Kupní cena (Kč)	1 440 000	cena za m ² užitné plochy (Kč)	22 154	Datum prodeje		07/2018	
Poznámka					Zdroj KC		KS-PÚ



Porovnávání objekty – realitní inzerce:

Prodej chaty 24 m², pozemek 793 m²Kanice, okres Brno-venkov 850 000 Kč

Nabízíme na prodej zděnou chatu 24m² s vlastním pozemkem 770 m² v pěkné lokalitě Kanice okr. Brno venkov. Pozemek je celý oplocený, zadní strana pozemku sousedí s lesem, je tam branka a cestička. Chata je zděná s oplechovanou pultovou střechou. Topení na tuhá paliva, do chaty je zavedena elektrika, voda není, ale okolní pozemky mají studny s pitnou vodou. Před chatou na terase se nachází vyzděný bazén. Z pravé strany chaty je postavená bouda na nářadí a dřevo a suché WC. Na zahradě jsou vzrostlé ovocné stromy a keře rybízu. Z pozemku je pěkný výhled na Kanice a okolní lesy. V obci je MŠ a ZŠ, obchod s potravinami, koupaliště, restaurace. Z Kanic je dobrá dostupnost do Brna a do Bílovic. Rádi Vám uděláme prohlídku nemovitosti. Neváhejte kontaktovat makléře.

- Celková cena: **850 000 Kč za nemovitost, 35 416 Kč/m²**
- Aktualizace: **18.01.2019**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Typ domu: **Cihlový**
- Užitná plocha: **24 m²**
- Plocha pozemku: **793 m²**



Prodej chaty 26 m², pozemek 230 m²Kanice - část obce Kanice, okres Brno-venkov 369 000 Kč

Nabízíme Vám k prodeji dřevěnou chatu se zděným sklepem na vlastním pozemku v příjemné rekreační lokalitě v Kanicích, asi 14 km od Brna.

Chata o přibližné užitné ploše 26 m² má obytný pokoj spojený s kuchyní, vchází se přes krytou verandu. Je rozvedena elektrina, pro vodu lze chodit do veřejné studny pár kroků pod chatou nebo využívat dešťovou vodu. Vytápění zajišťují kamna na tuhá paliva.

Zahrada o výměře 230 m² je svažitá, upravená do teras, zatravněná a oplocená. Pod zahradou jsou k dispozici dvě parkovací místa, cca 10 m od chaty.

Lokalita je oblíbená pro klid, čistou přírodu a lesy pro houbaře a výletníky, s turistickými stezkami a cyklostezkami.

S majitelem lze projednat konkrétní cenovou nabídku.

Pro více informací či případnou prohlídku kontaktujte realitního makléře.

- Celková cena: **369 000 Kč za nemovitost, 14 192 Kč/m²**
- Aktualizace:**08.01.2019**
- Stav objektu:**Dobrý**
- Typ domu:**Dřevěný**
- Užitná plocha:**26 m²**
- Plocha pozemku:**230 m²**



Stanovení porovnávací ceny

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

Č.	Lokalita	Počet místností (pokoje + kuchyně)	Garáž	Pozemek m ²	Jiné
Oceň. objekt	Chata Ochoz u Brna	1+KK	ne	673	Chata montovaná, asi v průměrném stavu, voda elektřina zavedena, udržovaná zahrada
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Mokrá-Horákov	2+kk	ne	1655	Zděná chata, podsklepená, standard vybavení, vodovod, elektřina, WC suché
2	Požořice	1+kk	ne	1565	Dřevěná chata, jedna místnost, terasa, nepodsklepená, bez připojení
3	Lelekovice	3+1	ne	1478	Chata zděná, minimální údržba bez modernizace, vč. WC, koupelny, elektřina, vodovd, kanalizace do jímky
4	Kanice	1+KK	ne	793	zděná chata s topením a připojením na elektřinu, voda chybí, na pozemku bazén
5	Kanice	1+KK	ne	230	dřevěná chata, původní stav, připojena elektřina, voda nedaleko z veřejné studny, svažitý pozemek

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

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč/m ²	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 příslušenství,IS	K3 velikost	K4 stav a vybavení	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	790 000	1,00	790 000	1,00	1,00	1,10	1,15	1,10	0,95	1,32	598 485
2	445 000	1,00	445 000	1,00	0,90	1,00	0,90	1,10	0,95	0,85	523 529
3	1 440 000	1,00	1 440 000	1,15	1,10	1,50	1,10	1,10	0,95	2,18	660 550
4	850 000	0,85	722 500	1,00	0,95	1,00	1,05	1,00	0,95	0,95	760 526
5	369 000	0,85	313 650	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	0,95	0,77	407 338
Jednotková porovnávací cena											590 086

Koeficienty	Je-li porovnávaná 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 prohlídku pouze zvenčí

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 952 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

Chata Ochoz u Brna č. e. 97

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	519 210,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	590 086,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	590 000,00 Kč
Ideální 1/2 z obvyklé ceny	295 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2- zaokrouhleno	236 000,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: pětsetdevadesáttisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/2 - slovy: dvěstětřicetšestisíckorunčeských

*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 (tj. 295 000,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,8 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti

V Brně dne 28. ledna 2019

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 334-011/2019.

V Brně dne 28. ledna 2019

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Fotodokumentace nemovitosti

Výpis z katastru nemovitostí LV 952

Výřez z katastrální mapy

Mapa oblasti

Fotodokumentace nemovitosti

Výpis z katastru nemovitostí pro k. ú. Ochoz u Brna

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.01.2019 19:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 248/14 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CE0643 Brno-venkov

Obec: 583537 Ochoz u Brna

Kat.území: 709433 Ochoz u Brna

List vlastnictví: 952

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kangas Anastasios, č.ev. 97, 66402 Ochoz u Brna		1/2
Štecherová Yveta, Ibsenova 122/9, Lesná, 63800 Brno		1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
P 1880	34	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Ochoz u Brna, č.e. 97, rod.rekr				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1880				
P 1881	639	sahrada		zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Sástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
 - k zajištění pohledávky ve výši 3.300,- Kč s příslušenstvím a nákladů exekuce
 - Den vzniku 18.1.2013
 - k podílu id. 1/2
 - Oprávnění pro
 - Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1,
 - Brno-město, 60200 Brno, RČ/IČO: 44992785
 - Povinnost k
 - Kangas Anastasios, č.ev. 97, 66402 Ochoz u Brna,
 - RČ/IČO: [REDACTED]
 - Parcela: 1880, Parcela: 1881
 - Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského sástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Brno-město 97 EX-12806/2012 -19 ze dne 18.01.2013. E-1275/2013-703
 - Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Sástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
 - k zajištění pohledávky ve výši 19.534,95 Kč s příslušenstvím a nákladů exekuce
 - Den vzniku 31.7.2013
 - k podílu id. 1/2
 - Oprávnění pro
 - O2 Czech Republic a.s., Ea Brumlovkou 266/2, Michle,
 - 14000 Praha 4, RČ/IČO: [REDACTED]
 - Povinnost k
 - Kangas Anastasios, č.ev. 97, 66402 Ochoz u Brna,
 - RČ/IČO: 541217/1160
 - Parcela: 1880, Parcela: 1881
 - Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského sástavního práva na nemovitosti

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.01.2019 19:35:02

Okres: CE0643 Brno-venkov
Kat.území: 709433 Ochot u BrnaObec: 583537 Ochot u Brna
List vlastnictví: 952

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Exekutorského úřadu Brno-město 009 EX-2301/2012 -21 ze dne 30.07.2013.

E-23529/2013-703

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

e Sústavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k sajištění pohledávky ve výši 5.594,- Kč s příslušenstvím a nákladů exekuce

Den vzniku 14.11.2013

k podílu id. 1/2

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

Městský soud v Brně, Polní 994/39, Štýřice, 63900 Brno,

RČ/IČO: 00025062

Povinnost k

Kangas Anastasios, č.ev. 97, 66402 Ochot u Brna,

RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: 1880, Parcela: 1881

Listina Exekuční příkaz o sřízení exekutorského sústavního práva na nemovitosti

Exekutorského úřadu Brno-město 030 EX-43237/2013 -22 ze dne 14.11.2013.

E-34152/2013-703

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

e Sústavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k sajištění pohledávky ve výši 2.500,- Kč s příslušenstvím, nákladů oprávněného a nákladů exekuce

Den vzniku 7.4.2014

k podílu id. 1/2

Oprávnění pro

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1,

Brno-město, 60200 Brno, RČ/IČO: 44992785

Povinnost k

Kangas Anastasios, č.ev. 97, 66402 Ochot u Brna,

RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: 1880, Parcela: 1881

Listina Exekuční příkaz o sřízení exekutorského sústavního práva na nemovitosti

Exekutorského úřadu Brno-město 006 EX-248/2014 -35 ze dne 06.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 07.04.2014. Zápis proveden dne 13.05.2014.

V-5927/2014-703

Pořadí k 07.04.2014 15:12

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

e Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54, Brno 616 00

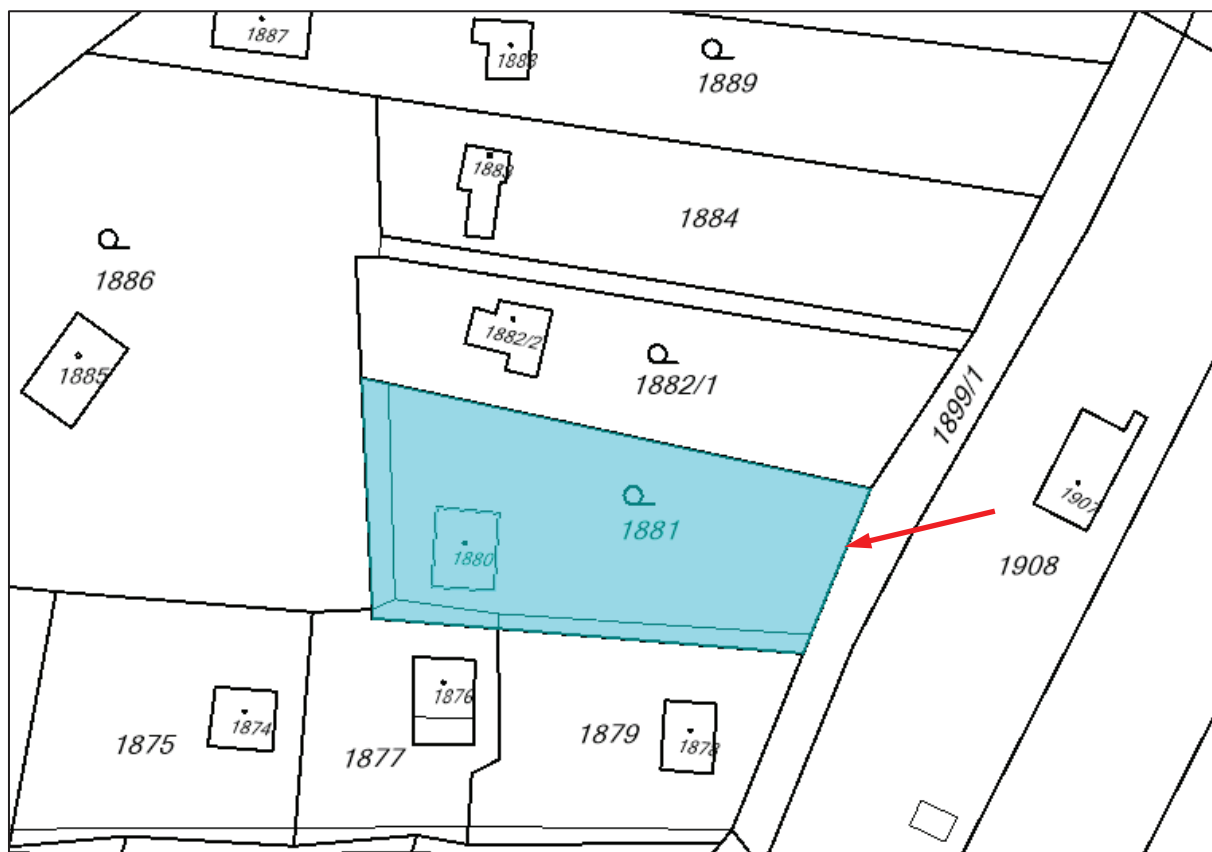
Povinnost k

Kangas Anastasios, č.ev. 97, 66402 Ochot u Brna,

RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 78EXE-3482/2012 -12 Městský soud v Brně ze dne 27.12.2012; uloženo na prac. Brno-město

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Ochoz u Brna



Mapa oblasti

