

NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

Dodatek č. 1 k

ZNALECKÉMU POSUDKU

č. 244-052/2018

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Miroslav, obec Miroslav, okres Znojmo:
pozemku **parc.č. 2151** a
pozemku **parc.č. 2150** jehož součástí je stavba **bez č.p/č.e jiná st.**,
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 630/05
- Datum místního šetření:** 14. srpna 2018
- Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 14. srpna 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:** 14. srpna 2018

Tento posudek obsahuje 19 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 630/05-202 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného pana Vlastimila Pitela. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 14. srpna 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 1476 vyhotovený dne 5.12.2017 pro k.ú. Miroslav. Podrobnosti viz. příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Miroslav z <http://nahlizeniidokn.cuzk>

1.1.3 Místní šetření

Dodatečné místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 14.8.2018. Za přítomnosti povinného pana Vlastimila Pitela. Původní obhlídka nemovitosti byla provedena dne 10.5.2018 bez účasti povinného z důvodu nevyzvednutí obsílky s výzvou k součinnosti.

1.1.4 Ostatní

- Znalecký posudek č. 244-052/2018 ze dne 11. května 2018 vypracovaný Ing. Tomášem Hudcem.
- Žádost exekutora č. j. 006 EX 630/05-243 ze dne 29.6.2018

1.1.5 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).

1.1.6 Výpočetní programy

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

1.1.7 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 čp/če na pozemku parc. č. 2150
- Venkovní úpravy na pozemku parc.č. 2151
- Pozemek parc.č. 2151 – zahrada o výměře 809 m²

Nemovitost se nachází ve městě Miroslav, v okrese Znojmo při jižním okraji zastavěného území v zahrádkářské oblasti. Příjezd k nemovitosti po nezpevněné polní komunikaci parc. č. 2154/1 ve vlastnictví města Miroslav.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Město
Počet obyvatel:	2906
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	MŠ, ZŠ
Obchod potravinami a služby:	Supermarket

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Při jižním okraji města
Dopravní podmínky:	Příjezd po nezpevněné komunikaci
Konfigurace terénu:	Terén svažité, vlastní pozemek je rovinný
Převládající zástavba:	Zahrady, rekreační chaty, rodinné domy
Parkovací možnosti:	Na veřejné komunikaci či na vlastním pozemku
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Vodovod, elektro

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Chata samostatně stojící
Příslušenství	venkovní úpravy, jímka odpadní, oplocení, plotová vrátka, suché WC, dřev. malý sklad na konci zahrady
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP z pozemku
Možnost dalšího rozšíření	Ano
Technická hodnota	Objekt 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:	Zaveden
Kanalizace:	Svedena do vlastní jímky s trativodem
Elektrická síť:	Nezavedena, možnost připojit
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), 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 Miroslav, v k.ú. Miroslav bez čp/če. Jedná se o chatu samostatně stojící, částečně podsklepenou - vodovodní jímka, s 1 nadzemním podlažím a sklonitou střechou.

Materiálové a konstrukční vybavení chaty byly zjištěny při místním šetření

Objekt	Rekreační chata samostatně stojící
Půdorys	Do tvaru obdélníku
Podsklepení	Částečně
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	Krov dřevěný, střecha sedlová v mírném spádu
Krytina	Pozinkovaný plech
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Fasádní omítky	Nátěry
Vnější obklady	Kamenná podezdívka
Bleskosvod	Není

2.2.2 Popis objektu

Rekreační chata je samostatně stojící, vstup do 1.NP je ze západní strany z pozemku, chata má okna orientována na západ a na východ. Okolo chaty je zahrada. Chata se nachází na pozemku, který je rovinatého charakteru. Na pozemku jsou zpevněné plochy a pozemek je oplocen.

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

Dispozice chaty je 2+1, přičemž v jídelní části je improvizovaný kuchyňský kout a krb ze šamotových cihel pro vytápění celé chaty. V koupelně je pouze sprchový kout, umyvadlo chybí. Podlahy místností jsou pokryty dlažbou. WC je suché.

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.PP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	3,00	2,10	2,50	6,30	15,75
	Celkem 1.PP				6,30	15,75

o	Podezdívka	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	4,70	2,00	0,60	9,40	5,64
		5,00	4,00	0,60	20,00	12,00
	Podezdívka celkem				29,40	17,64

o	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	4,70	2,00	2,40	9,40	22,56
		5,00	4,00	2,40	20,00	48,00
	Celkem 1.NP				29,40	70,56

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	4,70	2,00		9,40	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			1,30		6,11
2. část - zastavěná plocha (obdélník)	5,00	4,00		20,00	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			1,30		13,00
Celkem zastřešení					19,11

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. podzemní podlaží	6,30	15,75
podezdívka		17,64
1. nadzemní podlaží	29,40	70,56
zastřešení vč. podkroví		19,11
Celkem	35,70	123,06

Užitná plocha domu

1. PP	výměra (m2)	celkem výměra (m2)
sklad	3,55	
Celkem		3,55
Redukce plochy 1.PP na 1/2		1,78
1. NP		
jídelna	8,10	
kuchyňský kout	6,20	
ložnice	3,30	
ložnice	4,30	
WC	0,80	
sprcha	1,60	
Celkem		26,08

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 částečně podsklepená			
Střecha				Sklonitá 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		123,06			
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	kamenná pode	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
2	Podezdívka	zděná, výška = 0,90 m	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	sedlová střecha	S	0,09200	100	0,09200	1,00	0,09200
6	Krytiny střech	z pozink. Plechová	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	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	krbem	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
14	Elektroinstalace	chybí	C	0,03100	100	0,03100	0,00	0,00000
15	Rozvod vody	veřejný vodovod	C	0,01800	100	0,01800	0,00	0,00000
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	C	0,01700	100	0,01700	0,00	0,00000
19	Záchod	suchý	P	0,00400	100	0,00400	0,46	0,00184
20	Okenice	ano	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
21	Vnitřní hyg.vybavení	sprchový kout	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		0,92884
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,92884
Zákl. cena upravená		ZC x K ₄ x K ₅ x K _i	ZCU	Kč/m ³				2 565,38
Rok odhadu								2018
Rok pořízení								1970
Stáří			S	roků				48
Způsob výpočtu opotřebení		odhadem						odhadem
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				60
Opotřebení			O	%				60,00
Výchozí cena			CN	Kč				315 695,66
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				315 695,66
Odpočet na opotřebení		60,00 %	O	Kč				-189 417,40
Cena ke dni odhadu			CS	Kč				126 278,26

2.3 Venkovní úpravy

Venkovní úpravy tvořící příslušenství jsou oceněny zjednodušeným způsobem (oplocení, zpevněné plochy, jímka odpadní, oplocení, plotová vrátka, suché WC, dřevěný malý sklad na konci zahrady), 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			Rodinný dům
Cena			
Hlavní stavba		Kč	126 278,26
Vedlejší stavby tvořící příslušenství		Kč	126 278,26
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem		Kč	252 556,52
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	12 627,83

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 – 05/2018.

Prodej zahrady 869 m² Jevišovka, okres Břeclav

Nabízíme k prodeji pěkný rovinatý pozemek o délce 60m a šířce 14,5m, který je v současné době veden jako zahrada, ale po dohodě s obcí možno převést na pozemek stavební. Přístup na pozemek je jak z přední, tak zadní části. Tedy právní i fyzický přístup je na pozemek zajištěn. Obec má vlastní čističku odpadních vod a společnou splaškovou a dešťovou kanalizaci. Vzdálenost vody od hranice pozemku přibližně 12 metrů. Vzdálenost elektřiny pak cca 20 metrů. V současnosti je pozemek udržovaný, jsou na něm jabloně. Dobrá dostupnost

do okolí. Jedná se o vinařskou oblast, možnost relaxace a odpočinku v blízkém aquaparku, rybolov. S financováním pomůže naše hypocentrum. Volné ihned.

Celková cena: **521 400 Kč za nemovitost**

Cena za m²: **600 Kč**

Aktualizace: **21.04.2018**

Plocha pozemku: **869 m²**



Na základě nabídek pozemků ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují 600 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, připojení sítí a kvalitě okolí, stanovují cenu rekreačního pozemku a zahrady na **300 Kč/m²**.

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
2150	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod chatou	33	300,00	9 900,00
2151	zahrada	zahrada	809	300,00	242 700,00
Celkem parcely			842		252 600,00

2.4 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Současný stav
	Po odpočtu opotřebení
Objekt	Cena současný stav (Kč)
Rekreační chata	126 278,26
Venkovní úpravy a vedlejší stavba - zjednodušený způsob	12 627,83
<i>Stavby celkem</i>	138 906,09
<i>Pozemky:</i>	
2150	9 900,00
2151	242 700,00
Celkem	391 506,09
Celkem po zaokrouhlení	391 510,00

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 – 8/2018.

3.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty – realitní nabídky:

Prodej chaty 34 m², pozemek 393 m² Moravské Bránice, okres Brno-venkov

Exkluzivně k prodeji zděná chata v zahrádkářské osadě Komořina, 2 km od Moravských Bránic. Příjezd autem k bráně, v případě potřeby (dovoz materiálu), až k chatě. Zastavěná plocha 17 m², je možno přistavovat! Vstup tvoří uzavřená přesíňka, ze které je vstup na WC (svedeno do septiku) a poklopem do sklepa. Z předsínky se jde do místnosti s kamny, kde je možné vybudovat kuchyňku. Z předsínky se vystupuje po dřevěných schodech do podkroví, kde je spaní pro několik osob. Sezónní vodovod přímo u chaty, elektřina.

- Celková cena: **649 000 Kč za nemovitost, 19 088 Kč/m²,**
- Aktualizace: **10.05.2018**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Typ domu: **Patrový**
- Užitná plocha: **34 m²**
- Plocha pozemku: **393 m²**



Prodej chaty 23 m², pozemek 1 318 m² Ostopovice, okres Brno-venkov 690 000 Kč

Nabízíme k prodeji chatu s velmi rozlehlou zahradou 1318 m² v lokalitě Urbanův kopec na kraji obce Ostopovice. Ideální místo pro toho, kdo chce občas utéct dnešnímu tempu městského života, nechat se obklopit klidem a krásou nedotčené přírody v příjemné vzdálenosti 15 minut ze středu Brna. Chata se zahradou již nějakou dobu nejsou udržovány, takže je možné se na této velké ploše velmi příjemně realizovat a přetvořit si vše k obrazu svému. Pozemek leží v kopcovitém terénu s dvěma přístupy z východu a ze západu pozemku. Na chatě není přívod elektřiny, nicméně připojení je schválené spolkem majitelů, takže stačí pouze zažádat na distribuci e-on. Přijďte se nadechnout čerstvého vzduchu s výhledem na Brno.

- Celková cena: **690 000 Kč za nemovitost, 30 000 Kč/m²**
- Aktualizace: **24.05.2018**
- Stav objektu: **Dobrý**

- Typ domu:**Dřevěný**
- Užitná plocha:**23 m²**
- Plocha pozemku:**1318 m²**



Prodej chaty 20 m², pozemek 294 m²Tasovice, okres Znojmo

Nabízíme k prodeji dřevěnou chatu 20 m² v klidné části Tasovic u Znojma. Součástí chaty je malá terasa s krásným výhledem na zahrady a venkovské zástavby. Chata je částečně zařízena a podsklepena. Je zde menší prostor pro uložení dřeva, udírna a suché WC. Před chatou je nachystán kamenný základ 50 m² k vybudování větší chaty, srubu nebo domečku k celoročnímu bydlení. Přívod vody lze vyřešit vrtem, nebo se lze napojit na obecní vodovod cca 50 m² od pozemku. Kousek od pozemku pramení studánka s pitnou vodou a zhruba 5 minut chůze je krásný splav s oblázkovou pláží. V ceně není uvedena provize RK. Více info v RK

- Celková cena: **690 000 Kč za nemovitost, 34 500 Kč/m²**
- Aktualizace:**27.02.2018**
- Stav objektu:**Dobrý**
- Typ domu:**Dřevěný**
- Užitná plocha:**23 m²**
- Plocha pozemku:**1318 m²**



Prodej chaty 40 m², pozemek 797 m²Dyjákovice, okres Znojmo

Nabízíme Vám k prodeji udržovanou zahradu s nově vybudovanou chatou vhodnou k celoročnímu užívání. Nemovitost se nachází v obci Dyjákovice jež je vzdálena 20 km od Znojma a 2 km od hranic s Rakouskem. Chata je o dispozici 2+kk, náleží k ní garáž a koupelna navazující těsně na chatu. V zadní části zahrady je wc, kůlna, sklep a skleník. Zahrada je oplocená, udržovaná s mladými ovocnými stromy. Chata byla postavena v roce 2011, využívá vlastní studnu, veškeré IS jsou na hranici pozemku. CP 797 m². Podrobnější informace u makléře. Do konce dubna 2018 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 2,09 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

- Celková cena: **850 000 Kč, 21 250 Kč/m²**
- Aktualizace:**27.02.2018**
- Stav objektu:**Dobrý**
- Typ domu:**Cihlová**
- Užitná plocha:**40 m²**

- Plocha pozemku: 797 m²



Prodej chaty 60 m², pozemek 100 m² Kubšice, okres Znojmo 990 000 Kč

Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji rekreační chatu o dispozici 2+kk a přibližné užitné ploše 60 m². Tato celoročně obyvatelná samostatně stojící chata se nachází se v obci Kubšice, klidné a oblíbené lokalitě v západním cípu Jihomoravského kraje v chatové oblasti blízko lesa. Disponuje obývacím pokojem s kuchyňským koutem, ložnicí, verandou, koupelnou se sprchovým koutem včetně WC a prostorným sklepem. Vytápění chaty je ústřední plynové s možností topení v krbových kamnech, chata je napojena na elektřinu i vodu. Obec se vyznačuje bohatým kulturním životem, jako je: masopust, hody, výlov rybníka, jarmark, tenisové kurty, pro děti je zbudováno dětské hřiště. Jde o turisticky atraktivní prostředí s možností cykloturistiky, pěší turistiky a vodních sportů. Lokalita zvláště potěší milovníky moravských vín.

- Celková cena: 952 000 Kč, 36 615 Kč/m²
- Aktualizace: 11.08.2018
- Stav objektu: Dobrý
- Typ domu: Cihlová
- Užitná plocha: 60 m²
- Plocha pozemku: 100 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 Miroslav	2+kk	ne	842	Chata zděná asi 1960, 2010 část. modernizace -nedokončená. 1PP+ 1NP+podkroví, 2 místnosti+kk. Okna dřev. zdvoj., kamna TP. Elektro. Společná studna v osadě. Malý sklad. Příchod po pozemku jiných vlastníků.
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Moravské Bránice	2+Kk	ne	393	prodeji zděná chata v zahrádkářské osadě Komořina, 2 km od Moravských Bránic. Příjezd autem k bráně, v případě potřeby (dovoz materiálu), až k chatě. Zastavěná plocha 17 m ² , je možno přistavovat! Vstup tvoří uzavřená přesíňka, ze které je

					vstup na WC (svedeno do septiku) a poklopem do sklepa. Z předsínky se jde do místnosti s kamny, kde je možné vybudovat kuchyňku.
2	Ostopovice	1+kk	ne	1318	Chata blízko brna, neudržovaná, kopcovitý terén bez připojení
3	Tasovice	1+kk	ne	294	Chata dřevěná bez připojení, malý pozemek, částečně vybavená
4	Dyjákovice	2+kk	ano	797	Zděná chata s garáží a vybavením, napojená na studnu
5	Kubšice	2+kk	ne	100	zděná chata plně vybavená, menší pozemek

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

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč/m2	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 příslušenství, IS	K3 garáž	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	19 088	0,85	16 225	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,90	18 028
2	30 000	0,85	25 500	1,15	1,00	1,00	0,85	1,05	1,00	1,03	24 757
3	34 500	0,85	29 325	1,00	1,05	1,00	1,05	0,95	1,00	1,05	27 929
4	21 250	0,85	18 063	0,98	1,05	1,05	1,03	1,00	1,00	1,11	16 273
5	36 615	0,85	31 123	0,98	1,15	1,00	1,25	0,95	1,00	1,34	23 226
Jednotková porovnávací cena										Kč/m2	22 043
Užitná plocha										m2	26
Porovnávací cena										Kč	574 771
Porovnávací cena - zaokrouhleno										Kč	575 000

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

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 1476 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 bez čp/če Miroslav

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	391 510,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	575 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	580 000,00 Kč

Slovy: pětsetosmdesátisíkorunčeských

V Brně dne 14. srpna 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 244-052/2018.

V Brně dne 14. srpna 2018

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

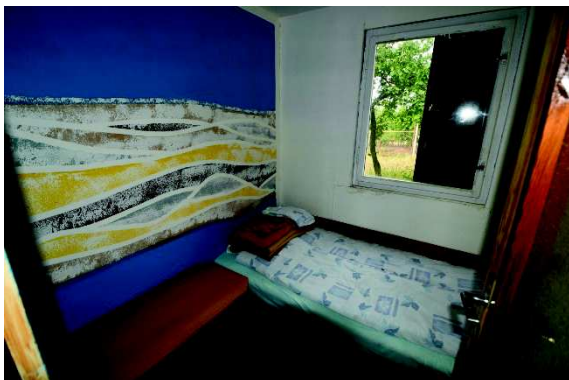
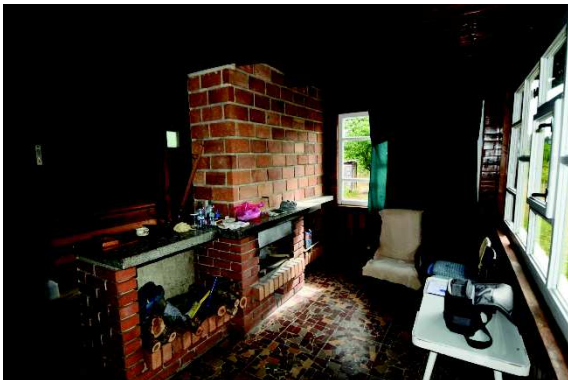
Fotodokumentace nemovitosti

Výpis z katastru nemovitostí LV 1476

Výřez z katastrální mapy

Mapa oblasti

Fotodokumentace nemovitosti



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2017 13:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 630/05 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CE0647 Znojmo

Obec: 594458 Miroslav

Kat.území: 695378 Miroslav

List vlastnictví: 1476

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Pitel Vlastimil MVDr., Pražská 366/6, 26801 Hořovice	610103/0881	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
2150	33	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2150				
2151	809	zahradá		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Nařízení exekuce

Pitel Vlastimil MVDr., Pražská 366/6, 26801 Hořovice,
RČ/IČO: 610103/0881

E-7329/2005-202

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Beroun 11 Nc-3980/2005 -18 se dne 18.05.2005;
uloženo na prac. Beroun

E-7329/2005-202

o Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti

Pitel Vlastimil MVDr., Pražská 366/6, 26801 Hořovice,
RČ/IČO: 610103/0881

Parcela: 2150 E-1498/2005-743

Parcela: 2151 E-1498/2005-743

Listina Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 630-0391/05-30 se dne
22.07.2005; uloženo na prac. Znojmo

E-1498/2005-743

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvatel tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 4079/1990 Darovací smlouva se dne 31.8.1990.
Registrováno dne 31.8.1990.

POLVE:139/1991

E-9200139/1991-743

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2017 13:35:02

Okres: 050647 Znojmo

Obec: 594458 Miroslav

Kat.území: 695378 Miroslav

List vlastnictví: 1476

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: Pitel Vlastimil MVDr., Pražská 366/6, 26801 Hořovice

RČ/IČO: 610103/0881

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
2151	23011	809

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 Znojmo, kód: 713.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 05.12.2017 13:51:49

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Miroslav



Mapa oblasti

