

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ
číslo 395-072/2019

NEMOVITÁ VĚC: Pozemek p.č. St. 11 - součástí je stavba č.p. 8, rod. rekreace- chalupa, a pozemek p.č. 55/2

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Kutná Hora, obec Petrovice II, k.ú. Losiny
Adresa nemovité věci: Losiny 8, 285 22 Petrovice II

Vlastnické údaje: Občanské sdružení Ivančik, Tolstého 515/10, 616 00 Brno, podíl: 1 / 4

OBJEDNAVATEL: Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D., Exekutorský úřad Brno-město

Adresa objednatele: Konečného nám. 541/2, 60200 Brno

ZHOTOVITEL : Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu

Adresa zhotovitele: Provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno
IČ: 255 23 155 telefon: 777 747 939 e-mail: hudec.tomas@volny.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č.j. 006 EX 2623/18 (ocenění stávajícího stavu)



Stav ke dni: 16.7.2019 – k datu vyhotovení posudku Datum místního šetření: 16.4.2019

Počet stran: 17 stran

Počet příloh: 6

Počet vyhotovení: 1

V Brně, dne 16.7.2019

Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu

NÁLEZ

Znalecký úkol

Dle Usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 2623/18-59 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí - **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4** ve vlastnictví povinného - Občanského sdružení Ivančik. Obvyklá cena je stanovena k datu vyhotovení posudku, tj. k datu 16. července 2019.

Základní pojmy a metody ocenění

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.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

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 **věcnou hodnotou (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.

Přehled podkladů

- Výpis z katastru nemovitostí LV 152 vyhotovený dne 15.1.2019 dálkovým přístupem
- Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Losiny z <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz>
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb.
- Znalecké standardy AZO, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013, v platném znění (www.azoposn.cz)
- Realitní inzerce na www.sreality.cz a databáze realizovaných prodejů v archivu znalce

- **Místní šetření** spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 16.4.2019. **Obhlídka nemovitostí byla provedena pouze zvenčí**, protože povinný (Občanské sdružení Ivančičk) neumožnil přístup do objektu - nepřevzal si zásilku s oznámením o datu místního šetření.

Místopis

Charakteristika obce:

Obec Petrovice II se nachází ve Středočeském kraji, v okrese Kutná Hora, asi 25 km jihozápadně od Kutné Hory. Obec má 112 obyvatel, je zde jen základní občanská vybavenost - obecní úřad, knihovna, z inženýrských sítí je zavedeno jen elektro. Obec se skládá ze 2 katastrálních území a 7 osad. Obec se nachází v Hornosázavské pahorkatině, v členité lesnaté krajině.

Místní část Losiny leží 1,5 km jižně od zastavěné části Petrovic II. Z inženýrských sítí je zde zavedena jen elektřina. Losiny byly vyhlášeny vesnickou památkovou zónou - stavení s prvky lidové architektury.

Poloha nemovitosti:

Oceňovaná nemovitost se nachází v obci Petrovice II, v k.ú. Losiny, v centru místní části Losiny. Leží u zpevněné silnice, která je ve vlastnictví Středočeského kraje, přístupová nezpevněná cesta (11 m) je ve vlastnictví obce. V okolí se nachází převážně staré rodinné domy.

Celkový popis

Předmětem ocenění je nemovitost, obsahující následující objekty:

- Dům č.p. 8 (rekreační chalupa) - stojí na pozemku p.č. St. 11
- Vedlejší stavba 1 (výměnek, sklad) - na pozemku p.č. St. 11
- Vedlejší stavba 2 (kůlna) - na pozemku p.č. St. 11
- Stodola - na pozemku p.č. St. 11
- Venkovní úpravy na pozemku p.č. St. 11, 55/2 (plot laťový, vjezdová brána, dlažba kamenná)
- Pozemek p.č. St. 11 - zastavěná plocha a nádvoří
- Pozemek p.č. 55/2 - zahrada

Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí. Pro ocenění se předpokládá následující stav nemovitostí:

Dům je pravděpodobně využíván jako rekreační chalupa. Je samostatně stojící, nepodsklepený, má 1 nadzemní podlaží a sedlovou střechu bez obytného podkroví. Půdorys je obdélníkový. Ve dvoře se nachází další 3 samostatně stojící stavby: vedlejší stavba 1 (zděná) - pravděpodobně výměnek se skladem, vedlejší stavba 2 (dřevěná) - kůlna (asi z r. 2015) a 3. stavba - stodola. Na zatravněný dvůr navazuje z jižní strany zahrada.

Objekt je napojen jen na elektřinu. Vodovod je z vlastní studny. Na ostatní sítě není možné připojení.

Technický stav: Dům je asi z r. 1900 (dle odborného odhadu), postupně byly provedeny některé modernizace - betonové tašky, klempířské konstrukce. Podle obhlídky zvenčí jsou dům, výměnek i stodola v podprůměrném stavebně-technickém stavu, byla prováděna jen základní údržba. Předpokládá se, že vnitřní vybavení je morálně zastaralé.

Materiálové a konstrukční vybavení domu bylo zjištěno při místním šetření nebo odborným odhadem, výměry byly zjištěny z katastrální mapy, fotomapy nebo odborným odhadem. Podrobný popis konstrukcí - viz. tabulka Výpočet věcné hodnoty stavby.

Silné stránky

- dům je užíván jako chalupa - leží v malé klidné obci
- u domu je výměnek se skladem, stodola, kůlna (nová) a velký pozemek

Slabé stránky

- dům i původní stavby jsou v podprůměrném stavebně-technickém stavu, byla prováděna jen základní údržba

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Chlístovice-Všesoky

Lokalita: Chlístovice-Všesoky

Popis: Stavební pozemek o výměře 1 484 m² v klidné lokalitě Všesoky. Na pozemku je zřízena přípojka elektřiny. V obci se bude budovat obecní vodovod a kanalizace. Pozemek je vhodný pro výstavbu rodinného domu nebo chaty pro rekreaci. K dispozici je souhlas obce s napojením pozemku na místní asfaltovou komunikaci.



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
474 880	1 484	320,00	1,00	320,00

Název: Řendějov

Lokalita: Řendějov

Popis: Mírně svažité pozemek o rozloze 1540 m² vhodný k výstavbě rodinného domu. Elektrická energie je přivedena na hranici pozemku. Vodu nutno řešit studnou a kanalizaci vlastní čističkou odpadních vod. Plyn není v obci zaveden. K pozemku je třeba vybudovat vjezd z místní komunikace. Nachází se v klidné okrajové části obce Řendějov, orientovaný na jih s výhledem do krajiny.



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
616 000	1 540	400,00	1,00	400,00

Název: Nepoměřice
Lokalita: Nepoměřice
Popis: Prodej stavebního pozemku 1018 m², Nepoměřice, okres Kutná Hora. Jedná se o pozemek, který se nachází na kraji obce. Rovinatý. Na pozemku nejsou žádné stavby. Okolí částečně zastavěné. Inženýrské sítě na pozemku – jen elektřina. Neoplocen. Příjezdová komunikace – asfalt, šterk, obecní.



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
455 000	1 018	446,95	1,00	446,95

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Ceny stavebních pozemků pro bydlení se ve srovnatelných lokalitách pohybují v rozmezí 320 - 447 Kč/m², vzhledem ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí stanovují jednotkovou cenu zastavěného pozemku 300 Kč/m², cenu zahrady 150 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 11	1 173	300,00	351 900
zahrada	55/2	1 069	150,00	160 350
Celkem		2 242		512 250

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název		Popis			
Parcelní číslo	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
Vedl. stavba 1		výměnek, sklad - smíšené zdivo (cihly, kámen), část dřevěná			
St. 11	78,00 m ²	5 000 Kč/m ²	390 000 Kč	70 %	117 000 Kč
Vedl. stavba 2		kůlna - dřevěná			
St. 11	25,00 m ²	4 000 Kč/m ²	100 000 Kč	10 %	90 000 Kč
Stodola		stodola - smíšené zdivo (cihly, kámen), část dřevěná			
St. 11	154,00 m ²	4 000 Kč/m ²	616 000 Kč	70 %	184 800 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem					391 800 Kč

Výpočet věcné hodnoty stavby

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	
	139,40*0,7
Celkem	97,58 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	17,0*8,20	139,40
		3,00 m
Celkem		139,40 m²

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(17,0*8,20)*(3,00)
		418,20
Z	Zastřešení	(17,0*8,20)*(4,0*0,5)
		278,80
Obestavěný prostor - celkem:		697,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	kamenné
2. Zdivo	smíšené zdivo (cihly pálené a nepálené)
3. Stropy	rovné omítané
4. Střecha	sedlová
5. Krytina	betonové tašky
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech - bez parapetů
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé omítky
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	koupelna
11. Schody	chybí
12. Dveře	dřevěné náplňové
13. Okna	dřevěná dvojitá
14. Podlahy obytných místností	prkna na sraz
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	kamna na tuhá paliva
17. Elektroinstalace	světelná
18. Bleskosvod	bleskosvod
19. Rozvod vody	ocelové trubky, studená i teplá voda
20. Zdroj teplé vody	el. zásobníkový bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	plastové potrubí - do jímky
23. Vybavení kuchyně	el. sporák
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana
25. Záchod	WC splachovací
26. Ostatní	chybí

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	228 616	228 616	9,45
2. Zdivo	21,20	591 056	591 056	24,42
3. Stropy	7,90	220 252	220 252	9,10
4. Střecha	7,30	203 524	203 524	8,41
5. Krytina	3,40	94 792	94 792	3,92
6. Klempířské konstrukce	0,90	25 092	13 000	0,54
7. Vnitřní omítky	5,80	161 704	161 704	6,68
8. Fasádní omítky	2,80	78 064	78 064	3,23
9. Vnější obklady	0,50	13 940	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	64 124	15 000	0,62
11. Schody	1,00	27 880	0	0,00
12. Dveře	3,20	89 216	89 216	3,69
13. Okna	5,20	144 976	144 976	5,99
14. Podlahy obytných místností	2,20	61 336	30 000	1,24
15. Podlahy ostatních místností	1,00	27 880	27 880	1,15
16. Vytápění	5,20	144 976	60 000	2,48
17. Elektroinstalace	4,30	119 884	80 000	3,31
18. Bleskosvod	0,60	16 728	16 728	0,69
19. Rozvod vody	3,20	89 216	89 216	3,69
20. Zdroj teplé vody	1,90	52 972	52 972	2,19
21. Instalace plynu	0,50	13 940	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	86 428	86 428	3,57
23. Vybavení kuchyně	0,50	13 940	13 940	0,58
24. Vnitřní vybavení	4,10	114 308	114 308	4,72
25. Záchod	0,30	8 364	8 364	0,35
26. Ostatní	3,40	94 792	0	0,00
Upravená reprodukční cena			2 420 036 Kč	
Množství			697,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)	(JC)		3 472 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	139
Užitná plocha (UP)	[m ²]	98
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	697,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	3 472
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 472
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 419 984
Stáří	roků	119
Další životnost	roků	
Opotřeбенí	%	65,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	846 994

Rekapitulace ocenění věcné hodnoty

Dům (rekreační chalupa) č.p. 8	[Kč]	846 994
Ostatní stavby	[Kč]	391 800
Pozemky	[Kč]	512 250
Celkem	[Kč]	1 751 044

Výpočet porovnávací hodnoty

Je provedeno porovnání s podobnými objekty v obdobných lokalitách z realitní inzerce na www.sreality.cz (07/2019).

Užitná plocha oceňované nemovitosti byla stanovena odborným odhadem - ze zastavěné plochy násobené koeficientem 0,7.

Porovnávací koeficienty:

Je-li v daném kritériu oceňovaná nemovitost lepší než porovnávaná, je koeficient větší než 1,0.

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	97,58 m ²
Obestavěný prostor:	697,00 m ³
Zastavěná plocha:	139,40 m ²
Plocha pozemku:	2 242,00 m ²

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Kácov			
Lokalita:	Kácov			
Popis:	Prodej zděné chalupy na krásném klidném místě. Samostatně stojící chalupa zasazena do svažitého pozemku s otevřeným výhledem do krajiny. Objekt je v původním udržovaném stavu, vhodný k rekonstrukci s možností rekreace, či celoročnímu užívání, možnost půdní vestavby, objekt částečně podsklepen. Pozemek je svažitý s přístupem z příjezdové obecní komunikace, na pozemku je vlastní studna, garáž pro větší vozidlo.			
Pozemek:	1 692,00 m ²			
Užitná plocha:	120,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce			0,80	
K2 Velikosti objektu - srovnatelná			1,00	
K3 Poloha - lepší			0,97	
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné			1,00	
K5 Celkový stav - mírně horší			1,03	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek			1,03	
K7 Úvaha zpracovatele - bez příslušenství			1,06	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 115 000	120,00	17 625	0,87	15 334



Název:	Bernardov			
Lokalita:	Bernardov			
Popis:	Dům na klidném místě, vhodný k rekreaci i k trvalému bydlení v obci Bernardov s celkovým pozemkem 496 m ² . Užitná plocha cca 60 m ² , lze rozšířit o podkroví, Vedlejší stavby navazují na dům- garáž, sklad, stodola. Dům je ve tvaru písmene L, se sedlovou střechou. Zdivo smíšené, původní stav. Zachovalé dobré krovy a dřevěný strop. Ve dvoře suché WC. Vlastní studna, přípojka elektřiny. V obci je vodovod a plyn.			
Pozemek:	496,00 m ²			
Užitná plocha:	60,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - ralitní inzerce			0,80	
K2 Velikosti objektu - menší			0,98	
K3 Poloha - lepší			0,96	
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné			1,00	
K5 Celkový stav - mírně horší			1,02	
K6 Vliv pozemku - malý pozemek			1,08	
K7 Úvaha zpracovatele - menší příslušenství			1,02	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
923 000	60,00	15 383	0,85	13 076



Název:	Suchdol-Vysoká			
Lokalita:	Suchdol-Vysoká			
Popis:	Chalupa se zahradou v centru obce Vysoká u Suchdola, s dvěma obytnými místnostmi, komorou, chlévem a větší stodolou, předzahrádkou a zahradou. Rekonstrukce nutná.			
Pozemek:	1 143,00 m ²			
Užitná plocha:	152,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce			0,80	
K2 Velikosti objektu - větší			1,02	
K3 Poloha - lepší			0,96	
K4 Provedení a vybavení - mírně horší			1,03	
K5 Celkový stav - mírně horší			1,03	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek			1,06	
K7 Úvaha zpracovatele - menší příslušenství			1,02	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 380 000	152,00	9 079	0,90	8 171



Název:	Zbýšov-Zbudovice			
Lokalita:	Zbýšov-Zbudovice			
Popis:	Dům s dispozicí 3+kk o obytné ploše 80 m ² , travnatým dvorem a rozlehlou zahradou o celkové rozloze 2 686 m ² v obci Zbudovice. Objekt je rozdělen na dva celky. První část se skládá z chalupy s dílnou, sklípku, stodoly, dřevníku a			

venkovního sezení. Obytný dvůr má rozlohu včetně zastavěné plochy 1 032 m². Druhou částí je zahrada se vzrostlými ovocnými stromy o rozloze 1 654 m². Zahradu možno využít ke stavbě rodinného domu.

V domě je obytná místnost s kamny a masivním dřevěným stropem, chodba, ložnice a technická místnost. Druhá ložnice, koupelna a WC jsou v další části domu, která je oddělená samostatným vchodem. Dům je kamenný, okna dřevěná, podlahy betonové, střešní krytina pálená taška. Plyn je zaveden na hranici pozemku. Na pozemku vlastní studna.

Pozemek: 2 686,00 m²

Užitná plocha: 80,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,80
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - lepší	0,97
K4 Provedení a vybavení - mírně lepší	0,98
K5 Celkový stav - lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,98
K7 Úvaha zpracovatele - menší příslušenství	1,02



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 377 000	80,00	17 213	0,72	12 393

Minimální jednotková porovnávací cena	8 171 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	12 244 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	15 334 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	12 244 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	97,58 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 194 770 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	1 751 044 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 194 770 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	1 200 000 Kč
Ideální 1/4 z obvyklé ceny	300 000 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 - zaokrouhlo	210 000 Kč

Obvyklá cena - slovy: jedenmiliondvěstětisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/4 - slovy: šestsettisíckorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 (tj. 300 000 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,7 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně 16.7.2019

Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu

Znalecká doložka:	<p>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.</p> <p>Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 395-072/2019 znaleckého deníku.</p>
--------------------------	---

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 152	2
Kopie katastrální mapy a katastrální mapy s fotomapou	1
Fotodokumentace ze dne 16.4.2019	1
Mapa oblasti	1
Doporučený dopis ze dne 26.3.2019	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2019 18:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 2623/18 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0205 Kutná Hora Obec: 534323 Petrovice II
Kat.území: 720267 Losiny List vlastnictví: 152
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Občanské sdružení Ivančik, Tolstého 515/10, Žabovřesky, 61600 Brno		1/4
Poláková Dana, U lesíka 396/8, Košíře, 15000 Praha 5		3/4

B Nemovitosti	Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 11			1173	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Losiny, č.p. 8, rod.rekr Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 11						
	55/2		1069	zahrada		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky: Existující, závazky ze smlouvy o zápůjčce na částku 1.300.000,-Kč ze dne 25.11.2015. Zástavní právo k zajištění pohledávky 1.300.000,-Kč a jejího příslušenství dle smlouvy o zápůjčce ze dne 25.11.2015, doba trvání: 31.12.2023.

Oprávnění pro

Novotný Dušan MVDr., Příkop 834/8, Zábřovice, 60200
Brno, RČ/IČO: [REDACTED]

Povinnost k

Poláková Dana, U lesíka 396/8, Košíře, 15000 Praha 5,
RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: St. 11, Parcela: 55/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni 18.01.2016. Zápis proveden dne 09.02.2016; uloženo na prac. Kutná Hora

V-316/2016-205

Pořadí k 18.01.2016 08:38

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni 18.01.2016. Zápis proveden dne 09.02.2016; uloženo na prac. Kutná Hora

V-316/2016-205

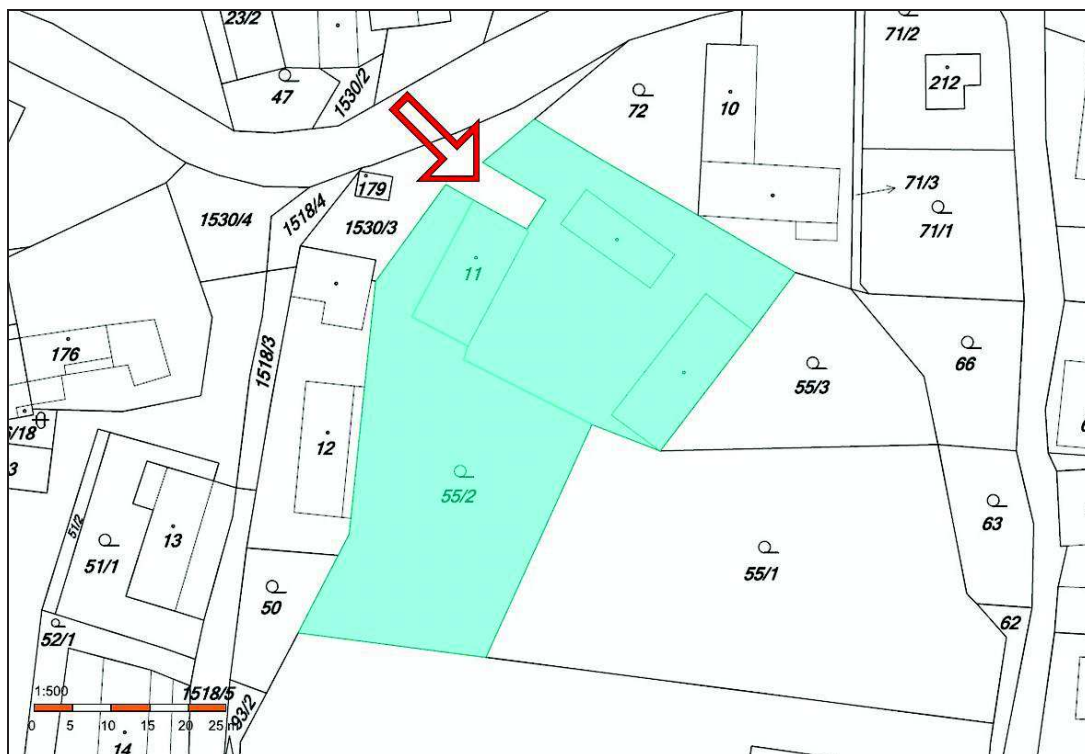
Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni 18.01.2016. Zápis proveden dne 09.02.2016; uloženo na prac. Kutná Hora

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.
strana 1

Kopie katastrální mapy a katastrální mapy s fotomapou



Kopie katastrální mapy

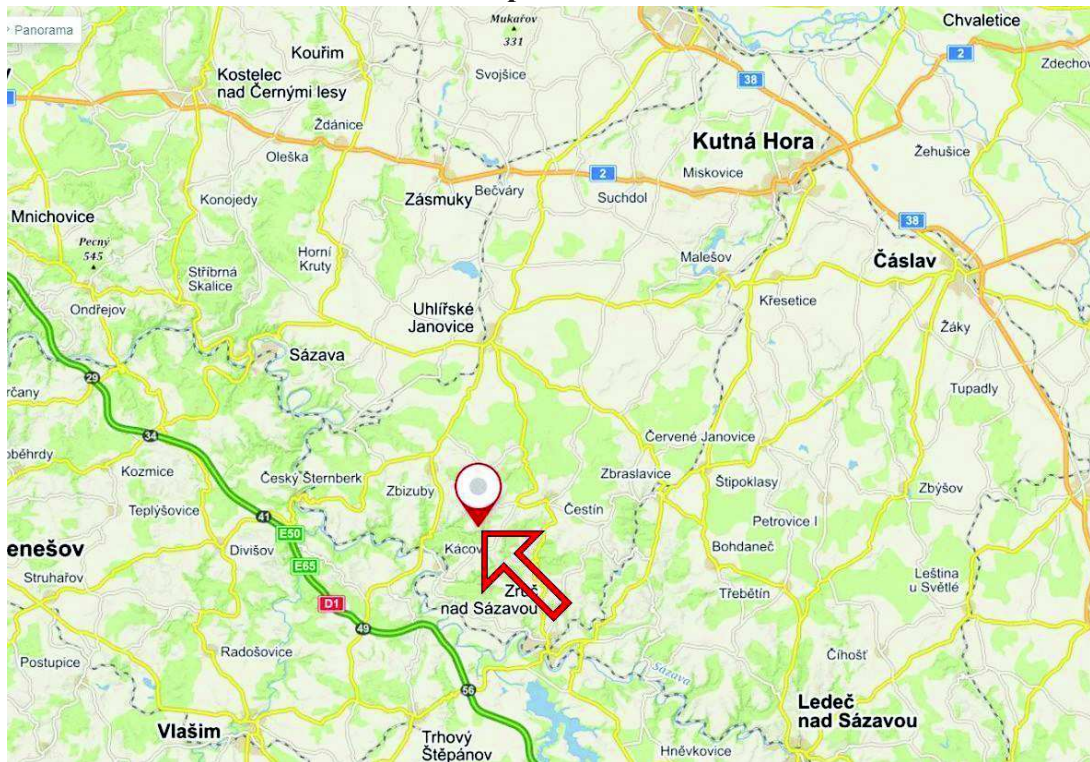


Kopie katastrální mapy s fotomapou

Fotodokumentace



Mapa oblasti



Doporučený dopis ze dne 26.3.2019

<p>Místo pro podání nálepky</p> <p>612 00 Brno 12</p>  <p>RR 20205917 1 CZ</p> <p>DOPORUČENÉ - NEPRODLUŽUJTE LHOU DO VLASTNÍCH RUKOU JEN ADRESÁTOVI</p> <p><i>neprodávám</i></p> <p><i>27/3</i></p> <p>Prohlášení doručujícího orgánu: Adresátovi byla zanechána Výzva a Poučení dne <i>27/3</i> Zásilka byla připravena k vyzvednutí ode dne <i>27/3</i> <i>MERIL MICHAL</i> Jméno a příjmení doručovatele Podpis doručovatele</p> <p>Razítko</p> <p>Jméno a příjmení vydávající osoby</p> <p>Podpis vydávající osoby</p> <p><small>Úžitný vzor Křikonošských papíren a.s., číslo PUV 2005 - 17105</small></p>	<p>Odesílatel: Nemovitost s.r.o. - ZNAL</p> <p>612 00 BRNO 12</p> <p>Ing. Tomáš Hudec Provozovna Brno, R 612 00 Brno, IČO: 2</p> <p>Adresát: <i>Občanská sdružení Tolstého 315/10 616 00 BRNO</i></p> <div style="border: 2px solid blue; padding: 5px; display: inline-block;"> <p>RR202059171CZ 26.03.19 231 163 0.011kg DR, UX, DE</p> </div> <p>ČESKÁ REPUBLIKA 69.00</p> <p>Oznáčení písemností</p> <p>Odesílatel: Nemovitost s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV</p> <p>Ing. Tomáš Hudec - jednatel Provozovna Brno, Riegrova 44 612 00 Brno, IČO: 255 23 155</p> <p>DORUČENKA</p> <p>Adresát: <i>Občanské sdružení Ivancik Tolstého 315/10 616 00 BRNO</i></p> <p>Prohlášení příjemce zásilky</p> <p>Jméno a příjmení příjemce</p> <p>Potvrzuji převzetí této zásilky dne</p> <p>Podpis</p>
---	--

27/3

Adresát nezastuzen - oznámení *27/3*

Úložní doba končí dne *27/3*

Podpis: *m*

Prohlášení v případě vrácení zásilky

Důvod vrácení zásilky:
Panem/paní (jméno a příjmení, příp. další identifikační údaje)

dne


bylo odmítnuto převzetí zásilky
 nebyla poskytnuta součinnost nezbytná k řádnému doručení zásilky (způsob)

O právních důsledcích odmítnutí převzetí zásilky nebo neposkytnutí součinnosti

bylo předáno poučení
 bylo znemožněno předání poučení

adresát je na uvedené adrese neznámý
 zásilka nebyla po uložení ve stanovené lhůtě vyzvednuta
 jiný důvod *NEVYKVEDOVAN*

Zásilka byla vrácena odesílateli dne *27.3.19*



razítko

Irena Jurková

jméno, příjmení a podpis