



Znalecký posudek č. 7371/2023

Pro účely exekučního řízení č.j. 159 EX 00178/23



statikum

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00

+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Zadavatel: **Exekutorský úřad Brno-město**
Mgr. Jan Krejsta, soudní exekutor
Pražákova 1024/66a
639 00 Brno

Předmět ocenění: **Nemovitě věci zapsané na listu vlastnictví č. 2119, k. ú. Kníničky, obec Brno, okres Brno-město**

Obor/odvětví: **Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí**

Účel posudku: **Pro účely exekučního řízení č.j. 159 EX 00178/23**

Oceněno k datu: **20. 06. 2023**

Podle stavu ke dni: **20. 06. 2023**

Datum místního šetření: **20. 06. 2023**

Znalec: **STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR**

Odpovědný zpracovatel: **Ing. Pavel Pejchal, CSc.**

Číslo vyhotovení: **1/3**

Počet stran: **61 stran, z toho 31 stran příloh**

V Brně dne 10. 07. 2023

Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	6
1.1	Znalecký úkol	6
1.2	Účel posudku	6
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku	6
1.4	Místní šetření.....	6
1.5	Prohlášení Znalce o nezávislosti	6
1.6	Předpoklady a omezující podmínky.....	7
2	VÝČET PODKLADŮ	9
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	9
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	9
2.2.1	Podklady doložené Zadavatelem:	9
2.2.2	Podklady získané od veřejných institucí:.....	9
2.2.3	Podklady zajištěné Zpracovatelem:.....	9
2.2.4	Použitá odborná literatura:	10
2.3	Věrohodnost zdroje dat.....	10
3	NÁLEZ	11
3.1	Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat	11
3.2	Popis postupu při zpracování dat	11
3.3	Výčet sebraných nebo vytvořených dat	11
3.4	Popis lokality.....	11
3.4.1	Místopis	11
3.4.2	Lokalizace předmětu ocenění	12
3.4.3	Napojení na inženýrské sítě	12
3.4.4	Přístup a příjezd.....	13
3.4.5	Dopravní dostupnost.....	13
3.5	Popis předmětu ocenění.....	13
3.5.1	Stavebně-konstrukční charakteristika:.....	13
3.5.2	Informace ze stavebního úřadu městské části města Brno: Brno-Kníničky.....	14
3.5.3	Pozemky	14

3.6	Výměry a plochy	16
3.7	Nájemní a pachtovní práva.....	16
3.7.1	Nájemní práva	16
3.8	Rizika.....	16
3.8.1	Rizika spojená s právním stavem nemovité věci.....	16
3.8.2	Rizika spojená s umístěním nemovité věci.....	16
3.8.3	Věcná břemena a obdobná zatížení.....	17
3.8.4	Ostatní rizika.....	17
4	POSUDEK.....	18
4.1	Popis postupu znalce při analýze dat	18
4.1.1	Definice hodnot použitých v ocenění.....	18
4.1.2	Volba metody ocenění	18
4.2	Analýza dat - ocenění porovnávací metodou	19
4.2.1	Srovnávací objekty	19
4.2.2	Komparace	23
4.2.3	Porovnání	24
4.2.4	Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění.....	25
5	ODŮVODNĚNÍ	26
5.1	Interpretace výsledků analýzy	26
5.2	Kontrola postupu	26
6	ZÁVĚR.....	27
6.1	Citace odborné zadané otázky	27
6.2	Odpověď.....	27
6.3	Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost.....	28
7	ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	61

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Usnesení	4 listy
Příloha č. 2 – Sdělení stavebního úřadu	3 listy
Příloha č. 3 – Výpis z KN	4 listy
Příloha č. 4 – Náhled KN-mapy	2 listy
Příloha č. 5 – Náhled Ortofoto-mapy	2 listy
Příloha č. 6 – Fotodokumentace	4 listy
Příloha č. 7 – Plné znění inzerátů – ocenění chaty	12 listů

Seznam obrázků

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)	6
Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz).....	12
Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)	14
Obrázek č. 4 – Náhled územního plánu (www.gis.brno.cz)	15
Obrázek č. 5 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz).....	17
Obrázek č. 6 – Porovnávací nemovitost č. 1	20
Obrázek č. 7 – Porovnávací nemovitost č. 2	21
Obrázek č. 8 – Porovnávací nemovitost č. 3	22
Obrázek č. 9 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)	27

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky	13
Tabulka č. 2 – Dispoziční řešení.....	14
Tabulka č. 3 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění.....	16
Tabulka č. 3 – HB index rodinné domy.....	23
Tabulka č. 4 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň.....	23
Tabulka č. 6 – Multikriteriální analýza	24
Tabulka č. 7 – Výsledky ocenění.....	26

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedených nemovitých věcí:

Okres: CZ0642 Brno-město		Obec: 582786 Brno	
Kat.území: 611905 Kníničky		List vlastnictví: 2119	
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě			
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Mundy David Karl, Kníničky č.ev. 589, 63500 Brno			
B Nemovitosti			
Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití
Parcela			Způsob ochrany
945	49	lesní pozemek	lesní pozemek, na kterém je budova
			pozemek určený k plnění funkcí lesa
Součástí je stavba: Kníničky, č.e. 589, rod.rekr			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 945			

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 159 EX 00178/23.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel neuvedl žádné skutečnosti.

1.4 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovitých věcí byla provedena 20. 06. 2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře STATIKUM s.r.o.

1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s.r.o. (dále jen „Znalec“ nebo „Zpracovatel“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.6 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.
12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.

13. Kopie kupních smluv z katastru nemovitých věcí, použitých při ocenění, nejsou z důvodu ochrany osobních údajů přiloženy ke znaleckému posudku a jsou uloženy v archivu znalecké kanceláře.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro zpracování Zpracovatel získal data následujícím způsobem:

- Prohlídka na místě samém
- Dodání podkladů Zadavatelem
- Dodání podkladů veřejnými institucemi (Úřad městské části města Brna Brno-Kníničky)
- Sběr dostupných komerčních zpráv, které se věnují trhu s nemovitostmi
- Vlastní průzkum dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí

Jednotlivá data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou uvedena v následující kapitole 2.2.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem:

- Usnesení o ustanovení Znalce č.j. 159 EX 00178/23-048
- List vlastnictví č. 2119, k. ú. Kníničky, obec Brno, okres Brno-město

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovateli byly dodány výše uvedené podklady, přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí:

- Informace z katastru nemovitostí
- Územní plán obce Brno
- Údaje z webových stránek www.mapy.cz, www.dppcr.cz
- Sdělení stavebního úřadu obce Brno č. j. MCBKNI/00867/2023 ze dne 21. 6. 2023

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovatel získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů a přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem:

- Informace a fotodokumentace z místního šetření
- Analýza HB index, zpracovaná Hypoteční bankou

Komentář k těmto podkladům:

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (Hypoteční banka).

2.2.4 Použitá odborná literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí vydaný Českou Bankovní Asociací

Komentář k těmto podkladům:

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedená odborná literatura poskytuje nejlepší metodické zázemí pro vypracování znaleckého posudku.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (Hypoteční banka). Dále byla použita odbornou veřejností obecně uznávaná literatura a metodiky.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Zpracovatel zaslal žádost stavebnímu úřadu obce Brno o sdělení informací týkajících se předmětu ocenění. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobjektivnější posouzení znaleckého úkolu.

Zpracovatel na základě žádosti ze dne 5. 6. 2023 ve věci: sdělení informací ke stavbě Kníničky č. ev. 589 obdržel dne 21. 6. 2023 výše uvedené podklady (kapitola 2.2.2.) od stavebního úřadu města Brna, ze kterých získal informace týkající se předmětu ocenění. Dále také požádal o zaslání Územně plánovací informace vztahující se k oceňovanému pozemku. Územně plánovací informace zpracovateli k datu zpracování tohoto znaleckého posudku nebyly poskytnuty.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

V rámci své činnosti jsme provedli zpracování podkladů z pohledu stavu nemovitosti k datu ocenění. Poté jsme provedli analýzu trhu a vytvořili databázi realizovaných prodejů nemovitostí. Pro výpočet bylo nutné provést komparaci, na základě, které jsme stanovili obvyklou cenu nemovitosti.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Výpočet výměr
- Analýza trhu realizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí a odhad hodnoty oceňované nemovitosti

3.4 Popis lokality

3.4.1 Místopis

Statutární město Brno je druhým největším městem České republiky a krajským městem Jihomoravského kraje. Brno je také obcí s rozšířenou působností. V centrální části města Brna tvoří samostatný okres Brno-město. Brno leží na soutoku řek Svatky a Svitavy, jeho katastrální plocha je 23 020 ha a žije zde téměř 380 000 obyvatel.

Brno je významným administrativním střediskem a také centrem soudní moci. Sídli zde Ústavní soud, Nejvyšší soud, Nejvyšší státní zastupitelství a Nejvyšší správní soud a další významné instituce, např. Úřad pro ochranu hospodářské soutěže, Veřejný ochránce práv atd. K nejvýznamnějším dominantám města patří hrad a pevnost Špilberk, katedrála svatého Petra a Pavla, hrad Veveří nebo Brněnská přehrada.

3.4.1.1 Doprava

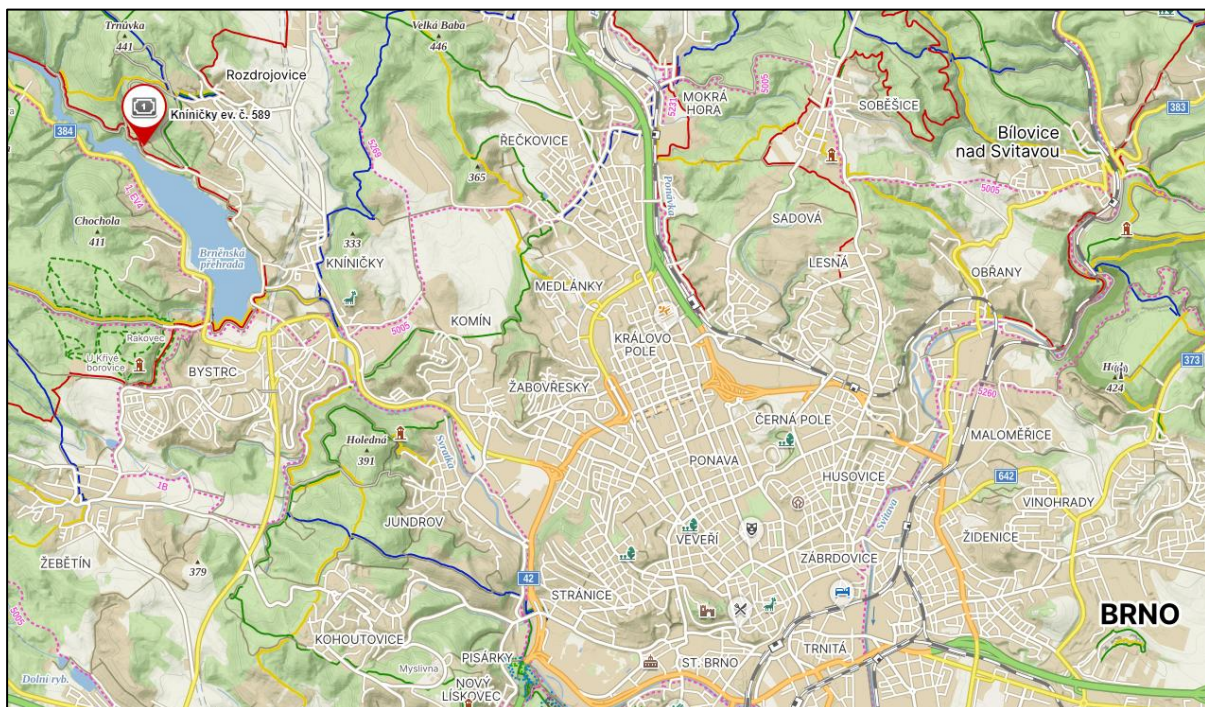
Brno je významným dopravním uzlem jak železniční, tak autobusové dopravy. V rámci města je doprava zajištěna MHD. V Brně se také nachází dvě letiště, a to mezinárodní letiště Tuřany a vnitrostátní letiště Medlánky.

3.4.1.2 Občanská a technická vybavenost

Brno je obcí s veškerou občanskou vybaveností. Nachází se zde veškerá zdravotnická zařízení (nemocnice, samostatné ordinace lékařů, ambulantní zařízení, lékárny atd.), sportovní zařízení (koupaliště, bazény, stadiony), všechny stupně škol (mateřské, základní, vyšší odborné, vysoké, základní umělecké), provozovny, obchody a obchodní a nákupní centra. Z technické vybavenosti obce jsou dostupné všechny inženýrské sítě – elektřina, vodovod, kanalizace i plyn.

3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nachází v okrajové části statutárního města Brna. V okolí se nachází převážně rekreační zástavba, zeleň a Brněnská přehrada. Z občanské vybavenosti se nedaleko oceňovaných nemovitostí nachází restaurace a penziony.



Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz)

3.4.3 Napojení na inženýrské sítě

Dle informací o stavebním objektu z místního šetření je objekt napojen na vodovod a elektrifikován, odpad je řešen jímkou a trativodem.

3.4.4 Přístup a příjezd

Přístup a k oceňované nemovité věci je po nezpevněné veřejné cestě za zákazem vjezdu, s výjimkou uživatelů nemovitostí. Příjezd automobilem přímo k nemovitosti není možný, vzdálenost oceňovaného pozemku od veřejné cesty je cca 10 m. Tato navazující komunikace je veřejná a nezpevněná.

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
983/13	Lesní pozemek	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno

3.4.5 Dopravní dostupnost

Nejbližší autobusová zastávka je vzdálena 1,4 km, což odpovídá cca 30 minut chůze.

V dojezdové vzdálenosti cca 10 minut je silnice II/384. Nájezd na dálnici D1 i silnice I/43 se nachází cca 15 minut jízdy automobilem.

3.5 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 945, jehož součástí je stavba ev. č. 589 – chata určená k rekreaci, vše zapsané na listu vlastnictví č. 2119, k. ú. Kníničky, obec Brno, okres Brno-město.

3.5.1 Stavebně-konstrukční charakteristika:

Chata ev. č. 589

Jedná se o částečně podsklepený, samostatně stojící dům s jedním nadzemním podlažím. V úrovni 1.NP je situována ložnice, jídelna/obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelna se sprchovacím koutem a WC a balkon.

Jedná se o stavbu z cementových panelů s kamennou podezdívkou. Střecha je sedlová. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu s nátěrem. Obvodový plášť není zateplen. Povrchy vnitřních konstrukcí jsou opatřeny vápenocementovými omítkami. Povrchové úpravy podlah tvoří keramická dlažba a PVC. Keramické obklady jsou zde v běžném rozsahu, a to v hygienickém zázemí a v místě kuchyňské linky. Okna jsou dřevěná staršího data s dvojsklem. Dveře jsou dřevěné se skleněnou výplní a osazené do ocelových zárubní. Vnitřní vybavení je ve standardním provedení. Vytápění je zajištěno krbovými kamny.

Celkový stavebně-technický stav objektu je dobrý.



Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgj-nahlizenidokn.cuzk.cz)

Započitatelná plocha je stanovena dle standardů České Bankovní Asociace.

Tabulka č. 2 – Dispoziční řešení

podlaží	název místnosti	plocha (m ²)	koef. zap.pl.	započ. pl. (m ²)	započ. pl. (m ²)
1. PP	Sklep	20,28	0,50	10,14	5,07
1. PP - celkem		20,28		10,14	5,07
1. NP	Obytná část	36,00	1,00	36,00	36,00
1. NP	Veranda	11,40	0,50	5,70	2,85
1 NP. - celkem		47,40		41,70	38,85
Celkem					43,92

3.5.2 Informace ze stavebního úřadu městské části města Brno: Brno-Kníničky

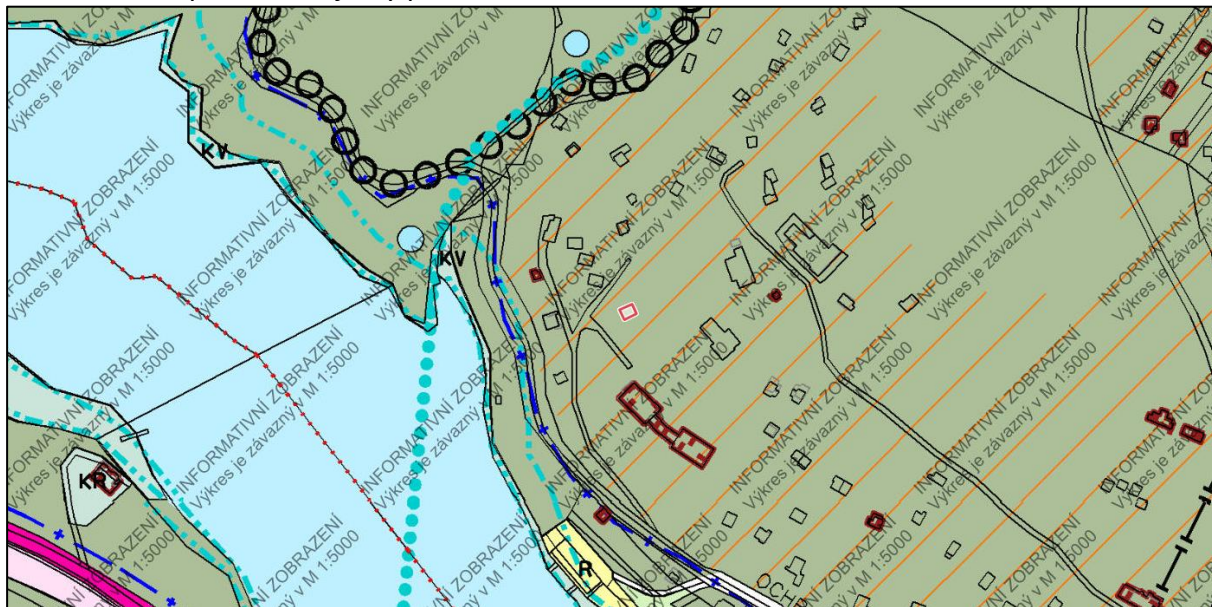
Dle sdělení Stavebního úřadu stavebního úřadu Brno-Kníničky se dochovala pouze „nic nedokazující historická evidence těchto objektů“ v podobě evidenční karty vypracované zaměstnanci obecního úřadu. Kde je uvedeno, že stavba objektu individuální rekreace byla povolena stavebním povolením dne 20.05.1966. doklad o kolaudaci oceňované stavby a nevidují žádnou žádost o územní nebo stavební povolení.

3.5.3 Pozemky

Pozemek parc. č. 945 o výměře 49 m² je v katastru nemovitostí veden jako lesní pozemek. Součástí tohoto pozemku je stavba s ev. č. 589 – rod. rekr. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí. Výše uvedený pozemek tvoří spolu se stavbou jednotný funkční celek.

3.5.3.1 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňované nemovitosti ve stabilizované ploše nestavební – volné s funkcí plocha s objekty pro individuální rekreaci.



Obrázek č. 4 – Náhled územního plánu (www.gis.brno.cz)

PLOCHY S OBJEKTY PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI

slouží pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách.

Hlavní využití:

Pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech a bytových domech.

Přípustné jsou:

- stávající objekty pro individuální rekreaci, jejich rekonstrukce a dostavby do velikostí stanovených pro novostavby objektů pro individuální rekreaci s tím, že na PUPFL nelze zvětšovat zastavěnou plochu objektu,
- společná hygienická zařízení pro chatovou nebo zahrádkářskou osadu mimo PUPFL,
- kůlny na nářadí o zastavěné ploše max. 4 m² mimo vyhlášené rekreační oblasti a PUPFL

Podmíněně jsou přípustné:

- novostavby objektů pro individuální rekreaci:
- ve vyhlášených rekreačních oblastech (Přehrada, Holedná, Ponávka) pouze na základě veřejnoprávně projednaného územně plánovacího podkladu nebo schválené územně plánovací dokumentace zóny. Objekty zde mohou mít zastavěnou plochu včetně verand, vstupů a teras max. 50 m². Mohou být podsklepené a mít jedno nadzemní podlaží a podkroví. Obestavěný prostor části stavby nad upraveným terénem nesmí překročit 230 m³;

- mimo vyhlášené rekreační oblasti pouze na základě schválené územně plánovací dokumentace zóny nebo územně plánovacího podkladu lokality. Objekty zde mohou mít zastavěnou plochu včetně verand, vstupů a teras max. 25 m². Mohou být podsklepené a mít jedno nadzemní podlaží a podkroví. Obestavěný prostor části stavby nad upraveným terénem nesmí překročit 110 m³;
- jednotlivé stavby služeb a veřejného stravování, pokud mají doplňkovou funkci, která odpovídá využívání území stávajících chatových a zahrádkářských osad.

Pro plochy s objekty pro individuální rekreaci obecně platí, že další dělení stávajících parcel nezakládá právo výstavby dalších objektů pro individuální rekreaci

3.6 Výměry a plochy

Tabulka č. 3 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění

Pozemek	49,00 m ²
Zastavěná plocha domu	49,00 m ²
Užitná plocha	43,92 m ²

3.7 Nájemní a pachtovní práva

3.7.1 Nájemní práva

Nebyla zjištěna existence žádných nájemních ani pachtovních smluv vázaných na oceňované nemovitosti.

3.8 Rizika

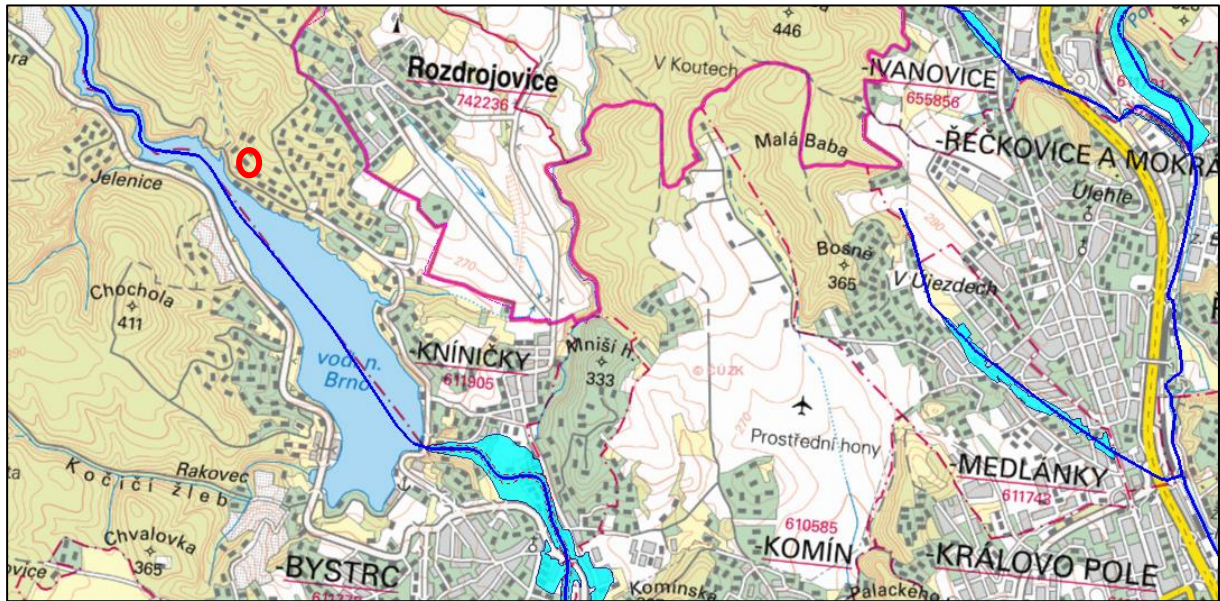
3.8.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Nemovitá věc je řádně zapsaná v katastru nemovitostí.

Žádná rizika spojená s právním stavem nemovité věci nebyla zjištěna.

3.8.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.



Obrázek č. 5 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)

Žádná rizika spojená s umístěním nemovitých věcí nebyla zjištěna.

3.8.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Dle výpisu z katastru nemovitostí (viz přílohy) vážne na oceňovaných nemovitostech zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky s oprávněním pro společnost Union Invest Holding, a.s.

Vzhledem k účelu ocenění není při ocenění k těmto skutečnostem přihlíženo.

Žádná jiná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

3.8.4 Ostatní rizika

Na výpisu z katastru nemovitostí (viz přílohy) je u oceňovaných nemovitostí zapsána poznámka o zahájení exekuce a exekučním příkazu k prodeji nemovitosti.

Vzhledem k účelu ocenění není k těmto skutečnostem při ocenění přihlíženo.

Žádná jiná ostatní rizika nebyla zjištěna.

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

V rámci své činnosti jsme provedli analýzu podkladů podle druhu nemovitosti a účelu ocenění. Zpracovatel postupoval dle následných definic a metodik.

4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění

4.1.1.1 Obvyklá cena

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

4.1.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní. **Hlavní metodou ocenění je zvolena metoda komparativní.**

Zpracovatel využívá databázi archivovaných inzerovaných nabídek INEM. Z této databáze získá historický inzerát, který již na běžných portálech není k dispozici a k němu je většinou schopen dohledat realizovanou cenu. Díky tomu má informace o stavu nemovitosti, které by pouze z kupní smlouvy a případně mapových portálů nezískal. Tyto informace jsou důležité pro řádné porovnání a zhodnocení jednotlivých atributů v multikriteriální analýze.

4.1.2.1 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny nebo tržní hodnoty). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány, dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi nebo poskytovanými službami.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

4.2 Analýza dat – ocenění porovnávací metodou

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

4.2.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání byly použity realizované prodeje z dřívějšího období obdobných nemovitostí. Pro potřeby komparativní metody je realizovaná cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí cenových indexů. Zdrojem informací o zobchodované nemovitosti je databáze INEM, realizovaná cena byla zjištěna z katastru nemovitostí.

Výměra pozemků vzorových nemovitostí je uvažována včetně zastavěné plochy budovy.

1. CHATA Kníničky č. ev. 597, Brno, užitná plocha 58 m², výměra pozemku 49 m²

Obrázek č. 6 – Porovnávací nemovitost č. 1

Rekreační nemovitost v atraktivní lokalitě – v blízkosti Brněnské přehrady – k.ú. Kníničky. Hezká chata s malým bazénkem v soukromí lesa, přesto však v komunikační blízkosti dalších chat, cca 10 minut autem od Brna. Chata se nachází na vlastním pozemku o výměře 49 m² – stavba pro rodinnou rekreaci, bezproblémový přístup přes sousední pozemky, je zděná, s dřevěným podkrovím, střecha – kanadský šindel, je zde uzamykatelný přístřešek na nářadí a dřevo, dlážděná zastřešená terasa, betonová nádrž na vodu – zdrojem vody je pouze voda dešťová, dále bazének a žumpa. Chata je částečně podsklepená. V přízemí je velký pokoj, malá kuchyně a koupelna s WC. V podkroví – jedna místnost. Chata je vybavena elektřinou (230/400 V) - vytápění je možné akumulacími elektrickými kamny, olejovým radiátorem a krbovými kamny na dřevo. Chata je plně vybavena: kuchyně – starší nábytek, sedací nábytek, lůžka až pro 6 osob – včetně 2 televizí a pianina solidní kvality. Vybavení může být ponecháno, dohoda o ceně možná.

DATUM PRODEJE: 10.06.2021

KUPNÍ CENA: 1 450 000 Kč

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-14129/2021-702

2. CHATA Bystrc č. ev. 875, Brno, užitná plocha 49 m², výměra pozemku 556 m²

Obrázek č. 7 – Porovnávací nemovitost č. 2

Prodej chaty ve vyhledávané lokalitě Brno – Bystrc, Kozí Horka. Zastavěná plocha dle katastru 33 m², celková prodávaná plocha pozemku je 588 m². Chata má své číslo evidenční, je do ní dotažena elektřina, ale není dotažena voda. Nabízí dispozici miniaturního „bytu“ 3 + 1 a celkově devět míst na spaní. Předmětem prodeje je ideální 1/6 parcely, na které chata stojí + chaty navazující. Tato 1/6 činní plochu 588 m². Chata je v udržovaném stavu, ale určená k rekonstrukci. Jedná se o naprosto klidné místo a zároveň vzdálené jen cca 400 m od Brněnské přehrady (blízko Kozí Horky). Natočení chaty a velká okna zabezpečují hodně světla i uvnitř. Z chaty je vidět přímo Brněnská přehrada.

DATUM PRODEJE: 14.04.2021
KUPNÍ CENA: 1 290 000 Kč
ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-9038/2021-702

3. CHATA Jundrov č. ev. 640, Brno, užitná plocha 28 m², výměra pozemku 576 m²


Obrázek č. 8 – Porovnávací nemovitost č. 3

Částečně podsklepená chata s evidenčním číslem a vlastním pozemkem. Pozemek svažitý a je kaskádově řešený. Výměru má 576 m² včetně zastavěné plochy chaty a vstup je možný dvěma způsoby. První je užší cestou skrze zahrádkářskou osadu a druhý je od cesty vedoucí přímo do Obory Holedná. Tato cesta se často využívá i jako příjezdová, ale až úplně k chatě nedojedete. Je tu dost místa na zaparkování. Za vyloženě špatného počasí, nebo v zimě, je příjezd k chatě horší. Chata je z velké části z heraklitu se zděnou podezdívkou. Spodní místnost má cca 8 m², hlavní místnost dalších cca 12 m² a veranda, na kterou je přístup od vchodových dveří má cca 8 m². Celkem se tedy jedná o přibližně 27 m². Do chaty není přivedena elektřina. Vodu zde budete mít dešťovou a pokud budete chtít i pitnou, je možnost se domluvit se zahrádkáři a připojení se na jejich zdroj. Pokud ale budete chtít být ještě soběstačnější, tak Vám nezbyde, než si zařídit geologický průzkum a studnu. Proutkař tu byl a našel zde několik pramenů.

DATUM PRODEJE: 13.09.2021

KUPNÍ CENA: 1 350 000 Kč

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-22802/2021-702

4.2.2 Komparace

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena vzorových nemovitostí převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexu z cen rodinných domů publikovaného Hypoteční bankou. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky. Poslední hodnota HB indexu je publikována pro cenovou úroveň 1. čtvrtletí roku 2023.

$$\text{Koeficient přepočtu na současnou CÚ} = \frac{\text{HB index současné CÚ}}{\text{HB index platný k datu prodeje}}$$

Tabulka č. 4 – HB index rodinné domy

Čtvrtletí	2/2021	3/2021	1/2023
HB index RD	165,9	173,9	207,6

Tabulka č. 5 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň

č.	Č. Řízení	Kupní cena [Kč]	Datum podpisu KS	HB index k datu prodeje	HB index k datu ocenění	Koeficient Hbi	Kupní cena přepočtená [Kč]
1	V-14129/2021-702	1 450 000	10.06.2021	165,90	207,60	1,25	1 814 467
2	V-9038/2021-702	1 290 000	14.04.2021	165,90	207,60	1,25	1 614 250
3	V-22802/2021-702	1 350 000	13.09.2021	173,90	207,60	1,19	1 611 616

4.2.3 Porovnání

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita užitná plocha.

Tabulka č. 6 – Multikriteriální analýza

č.	Poloha objektu	Kupní cena přepočtená [Kč]	Cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K _{RPC})	Cena po redukcí (K _{RPC}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (inženýrské sítě)	K5 (vybavení a příslušenství)	K6 (pozemek)	K7 (úvaha zpracovatele)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m ²]
1	Kníničky č.ev. 597	1 814 467	31 284	1,00	31 284	1,00	1,06	0,80	1,00	1,05	1,00	1,00	0,89	27 843
2	Bystrc, č. ev. 875	1 614 250	32 944	1,00	32 944	1,02	1,02	0,90	1,10	1,07	0,62	0,95	0,65	21 414
3	Jundrov č. ev. 640	1 611 616	57 993	1,00	57 993	1,07	0,91	0,75	1,20	1,10	0,61	1,00	0,59	34 216
Střední hodnota														27 824
Minimum														21 414
Maximum														34 216
Směrodatná odchylka														5 226
Průměr - směrodatná odchylka														22 598
Průměr + směrodatná odchylka														33 050
Variační koeficient														18,78%
Výměra oceňovaného objektu														m ² 44
Celková hodnota														Kč 1 222 030
Odhadovaná porovnávací hodnota														Kč 1 220 000

Zdůvodnění koeficientů:

Koeficient <1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech horší, jak srovnávací nemovitost. Koeficient >1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech lepší, jak srovnávací nemovitost.

K_{RPC} – koeficient zohledňuje, zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu.

- Vzorek č. 1 až 3 – Realizovaný prodej.

K1 – Koeficient polohy (doprava, dostupnost, občanská vybavenost). Oceňovaná stavba pro rod. rekreaci se nachází v městské části města Brna Kníničky u Brněnské přehrady.

- Vzorek č. 1 – Obdobná poloha.
- Vzorek č. 2 – Mírně horší poloha.
- Vzorek č. 3 – Horší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost hlavní stavby. Menší stavba má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu. Oceňovaná chata je brána jako objekt v dobrém stavebně-technickém stavu.

- Vzorek č. 1 – Lepší stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 2 – Mírně lepší stavebně-technický stav.

- Vzorek č. 3 – Výrazně lepší stavebně-technický stav.

K4 – Koeficient inženýrských sítí. V oceňované nemovitosti je přivedena elektřina, voda, odpady jsou řešeny jímkou a trativodem.

- Vzorek č. 1 – Disponuje srovnatelným rozsahem inženýrských sítí.
- Vzorek č. 2 – Přivedena elektřina.
- Vzorek č. 3 – Nedisponuje žádnou IS, avšak voda i elektřina jsou na sousedních pozemcích.

K5 – Koeficient vybavení a příslušenství hlavní stavby.

- Vzorek č. 1 – Mírně horší vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 2 – Horší vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 3 – Výrazně horší vybavení a příslušenství.

K6 – Koeficient velikosti pozemku. Větší pozemek zhodnocuje nemovitost.

K6 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech.

- Vzorek č. 1 a 3 – mimo záplavovou oblast, bez neobvyklých majetkoprávních vztahů.
- Vzorek č. 2 – Pozemek je vlastněn jako ideální 1/6.

4.2.4 Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění

Porovnávací hodnota nemovitosti stanovená odborným odhadem činí 1 220 000,- Kč.

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění jsme použili data poskytnutá od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí (viz. kapitola 2.2.). V rámci výpočtů Zpracovatel vycházel z dat zveřejňovaných veřejnými institucemi, což objektivně lze považovat za věrohodná data. V průběhu ocenění pak byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku (viz. kapitola 1.6.).

Tabulka č. 7 – Výsledky ocenění

Oceňovací metoda	Výsledek ocenění [Kč]
Ocenění porovnávací metodou	1 220 000 Kč

Na základě odborné znalosti Zpracovatele a obecně uznávaných metodických postupů, jsme názoru, že Znalecké otázce nejlépe odpovídají výsledky zjištěné porovnávací metodou.

5.2 Kontrola postupu

Zpracovatel opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedených nemovitých věcí:

Okres: CZ0642 Brno-město		Obec: 582786 Brno	
Kat.území: 611905 Kníničky		List vlastnictví: 2119	
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě			
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Mundy David Karl, Kníničky č.ev. 589, 63500 Brno			
B Nemovitosti			
Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití
Parcela			Způsob ochrany
945	49	lesní pozemek	lesní pozemek, na kterém je budova
			pozemek určený k plnění funkcí lesa
Součástí je stavba: Kníničky, č.e. 589, rod.rekr			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 945			

Obrázek č. 9 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

6.2 Odpověď

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst. (2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., tak že obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí činí dle odborného odhadu:

1 220 000 Kč

Cena slovy: miliondvěstědvacettisíc Kč

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Viz kapitola 1.6 Předpoklady a omezující podmínky.

- Výsledek ocenění představuje střední hodnotu intervalu pravděpodobné obvyklé ceny. Interval obvyklé ceny obecně považujeme v rozmezí $\pm 10\%$ od odhadované střední hodnoty.
- Ke znaleckému posudku nebyl přibrán konzultant
- Na posudku se dále podílela Ing. Sofie Pokorná, což je zaměstnanec znalecké kanceláře
- Znalecký posudek zpracoval Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec, který je zároveň oprávněn na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek
- Odměna byla stanovena dle vyhlášky č. 504/2020 Sb., o znalečném
- Posudek zpracovala znalecká kancelář Statikum s.r.o., IČ: 15545881
- Zadavatelem posudku je Exekutorský úřad Brno-město, Mgr. Jan Krejsta, soudní exekutor, Pražákova 1024/66a, 639 00 Brno
- Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí

PŘÍLOHY

Příloha č. 1 – Usnesení	4 listy
Příloha č. 2 – Sdělení stavebního úřadu	3 listy
Příloha č. 3 – Výpis z KN	4 listy
Příloha č. 4 – Náhled KN-mapy	2 listy
Příloha č. 5 – Náhled Ortofoto-mapy	2 listy
Příloha č. 6 – Fotodokumentace	4 listy
Příloha č. 7 – Plné znění inzerátů – ocenění chaty	12 listů

Příloha č. 1

Usnesení

Počet listů: 4



Exekutorský úřad Brno-město

Mgr. Jan Krejsta, soudní exekutor

Pražákova 1024/66a, 639 00 Brno

tel. 530 513 513, fax. 530 513 512, IČ 66253209, zapsán u EK ČR pod ev.č. 159
ID datové schránky: 6x7t4ir, email: podatelna@eubrno.cz, http://www.eubrno.cz

Č.j.: 159 EX 00178/23-048

U S N E S E N Í

Soudní exekutor Mgr. Jan Krejsta, Exekutorský úřad Brno-město, se sídlem Brno, Pražákova 1024/66a, PSČ 639 00, pověřený vedením exekuce na základě pověření Městského soudu v Brně ze dne 08.03.2023, č.j. 75 EXE 416/2023-13, kterým byla nařízena exekuce podle elektronický platebního rozkazu, který vydal Městský soud v Brně dne 29.12.2022, č.j. EPR310391/2022-5, k uspokojení pohledávky oprávněné JUDr. Jiřina Lužová, IČ: 44686650, nar. 18.11.1964, Dušní 866, 110 00 Praha, insolvenční správce dlužníka Sberbank CZ, a.s. v likvidaci, IČ: 25083325, U Trezorů 921, 158 00, Praha, proti povinnému David Karl Mundy, IČ: 70264783, nar. 31.03.1982, Kníničky č. 589, 635 00 Brno - Kníničky, ve výši 611 137,49 Kč s příslušenstvím, jakož i nákladů oprávněného a nákladů exekuce, rozhodl

t a k t o :

I. Soudní exekutor pro účely provedení exekuce prodejem nemovitých věcí povinného David Karl Mundy, bytem Kníničky č. 589, Brno - Kníničky 635 00, IČ: 70264783, nar. 31.03.1982, na základě exekučního příkazu č.j. 159 EX 00178/23-009 ze dne 13.03.2023 ustanovuje k ocenění nemovitých věcí znalce: STATIKUM s.r.o., Purkyňova 648/125, PSČ 612 00 Brno.

II. Úkolem znalce je:

1. Ocenit nemovité věci (spoluvlastnický podíl na ní) a její příslušenství, a to:

1) nemovité věci povinného:

Okres: CZ0642 Brno-město	Obec: 582786 Brno			
Kat.území: 611905 Kníničky	List vlastnictví: 2119			
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný				
Vlastnické právo				
Mundy David Karl, Kníničky č.ev. 589, 63500 Brno				
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
945	49	lesní pozemek	lesní pozemek, na kterém je budova	pozemek určený k plnění funkcí lesa
Součástí je stavba: Kníničky, č.e. 589, rod.rekr				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 945				

2. Znalec ve znaleckém posudku stanoví obvyklou cenu nemovité věci a jejího příslušenství. Cenu obvyklou stanoví s přihlédnutím k příslušenství nemovité věci, věcným břemenům, výměnkům a nájemním či pachtovním právům, které na nemovité věci váznou. K právům zástavním znalec nepřihlíží. Znalec uvede přehled cen každé jednotlivé nemovité věci, je-li předmětem ocenění více nemovitých věcí.

Znalec ve znaleckém posudku jednotlivě vyjmenuje jemu známé věci (nemovité i movité), které tvoří příslušenství nemovité věci. V případě, že takové věci nejsou (nebyly zjištěny), znalec výslovně uvede, že tyto věci nejsou.

Znalec ve znaleckém posudku uvede jemu známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva váznoucí na nemovité věci. V případě, že na nemovité věci neváznou žádná věcná břemena, výměnky, nájemní, pachtovní či předkupní práva, znalec výslovně uvede, že taková věcná břemena, výměnky ani práva nejsou (nebyly zjištěny).

V případě, že znalec zjistí, že na nemovité věci vázne věcné břemeno, výměnek, nájemní či pachtovní právo, uvede ve znaleckém posudku jemu odpovídající výši nájemného či pachtovného, případně výnosu z věci, které jsou v daném místě a čase obvyklé, a to jednotlivě pro každé zjištěné věcné břemeno, výměnek, nájemní či pachtovní právo.

Znalec ve znaleckém posudku uvede, kdy byl ohledně nemovité věci vydán první kolaudační souhlas, nebo kdy bylo započato první užívání stavby (zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon v platném znění). V případě, že kolaudační souhlas

nebyl vydán, nebo nebylo započato s užíváním stavby, uvede znalec tuto skutečnost výslovně. V případě oceňování pozemku znalec uvede, zda je na něm zřízena stavba spojená se zemí pevným základem nebo inženýrská síť a zda na něm může být podle stavebního povolení nebo udělení souhlasu s provedením ohlášené stavby provedena stavba (§ 56 zák. č. 235/2004 Sb. v platném znění).

- III. Znalci se ukládá, aby znalecký posudek podal písemně ve 2 vyhotoveních do 45 dnů od doručení tohoto usnesení.
- IV. O době a místě ohledání uvědomí znalec oprávněného a povinného. Soudní exekutor ukládá dle § 127 odst. 4 zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen o.s.ř.) povinnému, aby poskytl znalci součinnost potřebnou k ocenění nemovité věci, zejména umožnil znalci prohlídku nemovité věci potřebnou k vypracování znaleckého posudku, a aby se zdržel jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění ztěžovalo, a aby znalci předložil veškerou potřebnou dokumentaci, zejm. nájemní či pachtovní smlouvy, smlouvy o zřízení výměnku nebo věcného břemene, platná stavební povolení, ohlášení stavebnímu úřadu, rozhodnutí o kolaudaci, kolaudační souhlas, příp. oznámení záměru o užívání dokončené stavby a umožnil mu pořídit fotokopie těchto dokladů.

O d ů v o d n ě n í :

Podle ust. § 52 odst. 1 zák. č. 120/2001 Sb., exekučního řádu, nestanoví-li tento zákon jinak, použijí se pro exekuční řízení přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu.

Vzhledem k tomu, že pro vydání rozhodnutí podle § 336a o.s.ř. je nutné v souladu s ust. § 336 o.s.ř. ocenit nemovité věci, které jsou předmětem provádění exekuce prodejem nemovitých věcí, ustanovil soudní exekutor v souladu s ust. § 127 o.s.ř. znalce z oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí.

Při oceňování předmětu ocenění se použije obvyklá cena podle zvláštního právního předpisu (zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku). Soudní znalec provede ocenění nemovité věci cenou obvyklou, avšak nebude oceňovat samostatně existující práva a závady, neboť jejich hodnota se nezjišťuje. Práva a závady přecházejí na nabyvatele spolu s nemovitou věcí. Úkolem znalce je, aby hodnotu práva a závad promítl do určení celkové obvyklé ceny nemovité věci a uvedl jejich výčet. Úkolem znalce je rovněž specifikovat příslušenství oceňované nemovité věci včetně movitých věcí, které jsou příslušenstvím nemovité věci. S ohledem na možné zatížení prodeje předmětu ocenění příslušnou sazbou daně z přidané hodnoty soudní exekutor potřebuje mít ke svému dalšímu postupu povědomost o cenách jednotlivých nemovitých věcí, a to alespoň jejich procentuálním vyjádřením poměru k výsledné ceně všech nemovitých věcí. Znalce určená obvyklá cena protiplnění poskytovaných za případně zřízená věcná břemena, výměnek, nájemní či pachtovní právo bude podkladem pro posouzení a rozhodnutí o možném zániku těchto práv podle § 336a odst. 2 o.s.ř.

P o u ě n í : Odvolání proti tomuto usnesení n e n í přípustné.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti. Jakmile se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit soudnímu exekutorovi.

Stanovená lhůta pro podání posudku je závazná. Znalec může požádat o jeho prodloužení jen ze závažných důvodů. Nedodržení stanovené nebo dohodnuté lhůty může mít za následek snížení odměny, případně opatření podle § 53 o.s.ř., tj. uložení pořádkové pokuty do 50.000,- Kč. Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. O důvodnosti odepření podání znaleckého posudku rozhoduje soudní exekutor. Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin (§ 346 tr. zák.).

Neumožní-li povinný prohlídku nemovité věci a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovité věci povinného přístup. Tomu, kdo nesplní povinnost uloženou mu podle § 254 odst. 1 a § 127 odst. 3 o. s. ř., může být uložena pořádková pokuta až do výše 50 000,- Kč.

V Brně, dne 09.05.2023

Mgr. Jan Krejsta, v.r.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno-město

Doručuje se: 1) oprávněný, 2) povinný, 3) manžel povinného, 4) znalec

Za správnost vyhotovení: Mgr. Jakub Komprs, pověřený soudním exekutorem Mgr. Janem Krejstou

Je-li Vám tato písemnost doručena bez otisku razítka nebo podpisu, je platná i bez těchto náležitostí, neboť byla vyhotovena za součinnosti provozovatele poštovních služeb v souladu s ustanovením § 48 odst. 4 o.s.ř.

V případě, že Vám byl doručen listinný stejnopis této písemnosti vyhotovený za součinnosti provozovatele poštovních služeb, k Vaší písemné žádosti bude zaslána tato písemnost elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti, přičemž tato písemnost bude vyhotovena v

elektronické podobě a opatřena uznávaným elektronickým podpisem soudního exekutora nebo jeho zaměstnance, který písemnost vytvořil, anebo elektronickou značkou. Písemnost lze rovněž předat v sídle exekutorského úřadu na technickém nosiči dat.

Příloha č. 2

Sdělení stavebního úřadu

Počet listů: 3



STAVEBNÍ ÚŘAD, NOVÁ 11, 635 00 BRNO

VÁŠ DOPIS ČJ.:

ZE DNE:

NAŠE ČJ.: MCBKNI/00867/2023

SPIS. ZN.: MCBKNI/00793/2023/MAL

VYŘIZUJE: Mgr. Michael Malásek

FAX:

TEL.: 546 220 051

MOB:

E-MAIL: malasek@brno-kninicke.cz

DATUM: 21.06.2023

SDĚLENÍ

Úřad městské části města Brna, Brno-Knínice, stavební úřad (dále jen "stavební úřad"), jako stavební úřad příslušný podle ust. § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), a správní orgán věcně a místně příslušný dle ust. § 10 a ust. § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), obdržel prostřednictvím datové schránky dne 05.06.2023 žádost o sdělení informací k objektu individuální rekreace č. ev. 589 v k.ú. Knínice umístěného na pozemku parc. č. 945 v k.ú. Knínice, žadatele spol. STATIKUM s.r.o., IČ 15545881, se sídlem Purkyňova 648, 612 00 Brno (dále jako „žadatel“).

Žadatel požaduje informace v následujícím rozsahu:

- 1) *K jakému datu došlo ke kolaudaci stavby Knínice, číslo evidenční 589, stojící na pozemku parc. č. 945 v k.ú. Knínice?*
- 2) *Zda není na výše uvedený pozemek – parcelu číslo 945 v k.ú. Knínice vydáno územní rozhodnutí, případně stavební povolení?*
- 3) *Zaslání územně plánovací informace na výše uvedený pozemek, pokud se jedná o pozemky zastavitelné dle územního plánu?*

Stavební úřad k výše uvedeným dotazům sděluje následující skutečnosti:

- 1) Stavební úřad k uvedenému objektu individuální rekreace č. ev. 589 v k.ú. Knínice, o půdorysných rozměrech 49 m², na pozemku parc. č. 945 v k.ú. Knínice, nedisponuje ve svém archivu projektovou dokumentací ani příslušnými povoleními. Stavební úřad disponuje pouze nic nedokazující historickou evidencí těchto objektů na evidenčních kartách vypracovaných zaměstnanci obecního úřadu, kde je uvedeno, že stavba objektu individuální rekreace byla povolena stavebním povolením dne 20.05.1966, a to Městským národním výborem pod zn. 2722/1966.
- 2) Stavební úřad nevydal územní rozhodnutí, stavební povolení ani jinou formu osvědčení pro stavební činnost na pozemku parc. č. 945 v k.ú. Knínice.
- 3) K posouzení souladu stavby s Územně plánovací dokumentací je příslušný Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje.

otisk razítka

Doručí se: *(prostřednictvím datové schránky)*

- STATIKUM s.r.o., IDDS: t538guz, Purkyňova 648, 612 00 Brno

Příloha č. 3

Výpis z katastru nemovitostí

Počet listů: 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.07.2023 12:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611905 Kníničky

List vlastnictví: 2119

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Mundy David Karl, Kníničky č.ev. 589, 63500 Brno

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

945

49 lesní pozemek

lesní pozemek,
na kterém je
budova

pozemek určený k
plnění funkcí lesa

Součástí je stavba: Kníničky, č.e. 589, rod.rekr

Stavba stojí na pozemku p.č.: 945

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

ve výši 700.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 840.000,- Kč vzniklé do 17.04.2079

Oprávnění pro

Union Invest Holding, a.s., Gorkého 3037/2, Moravská
Ostrava, 70200 Ostrava, RČ/IČO: 25386182

Povinnost k

Parcela: 945

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 3100/234712-03/20/01-002/00/R
ze dne 15.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2020 15:34:40. Zápis
proveden dne 08.07.2020; uloženo na prac. Brno-město

V-10535/2020-702

Listina Smlouva o postoupení pohledávky č. 234712/3 ze dne 18.10.2022. Právní účinky
zápisu k okamžiku 13.12.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 04.01.2023.

V-23699/2022-702

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 13.02.2023. Právní účinky zápisu k
okamžiku 21.02.2023 08:00:00. Zápis proveden dne 15.03.2023.

V-3213/2023-702

Pořadí k 15.06.2020 15:34

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 3100/234712-03/20/01-002/00/R
ze dne 15.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2020 15:34:40.
Zápis proveden dne 08.07.2020; uloženo na prac. Brno-město

V-10535/2020-702

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 3100/234712-03/20/01-002/00/R
ze dne 15.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2020 15:34:40.
Zápis proveden dne 08.07.2020; uloženo na prac. Brno-město

V-10535/2020-702

D Poznámky a další obdobné údaje

-38-

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.07.2023 12:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611905 Kníničky

List vlastnictví: 2119

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Krejsta, Exekutorský úřad Brno-město, Pražákova
1024/66a, Brno 639 00

Povinnost k

Mundy David Karl, Kníničky č.ev. 589, 63500 Brno,
RČ/IČO: ██████████

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 159 EX-00178/2023 -010
Exekutorský úřad Brno-město ze dne 13.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
13.03.2023 13:00:23. Zápis proveden dne 17.03.2023; uloženo na prac. Brno-město
Z-3232/2023-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 945

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 159 EX-00178/2023 -009 Exekutorský
úřad Brno-město ze dne 13.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2023
13:00:34. Zápis proveden dne 20.03.2023; uloženo na prac. Brno-město
Z-3233/2023-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 159 EX-00178/2023
-009 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 13.03.2023. Právní moc ke dni
16.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.04.2023 13:00:25. Zápis
proveden dne 02.05.2023; uloženo na prac. Brno-město
Z-4993/2023-702

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní čj. UZSVM/B/48028/2019-HMU1, č. 94/19 ze dne 16.12.2019. Právní účinky
zápisu k okamžiku 25.03.2020 08:00:00. Zápis proveden dne 15.05.2020.

V-5453/2020-702

Pro: Mundy David Karl, Kníničky č.ev. 589, 63500 Brno

RČ/IČO: ██████████

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.07.2023 12:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611905 Kníničky

List vlastnictví: 2119

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 04.07.2023 12:50:02

Podpis, razítko:

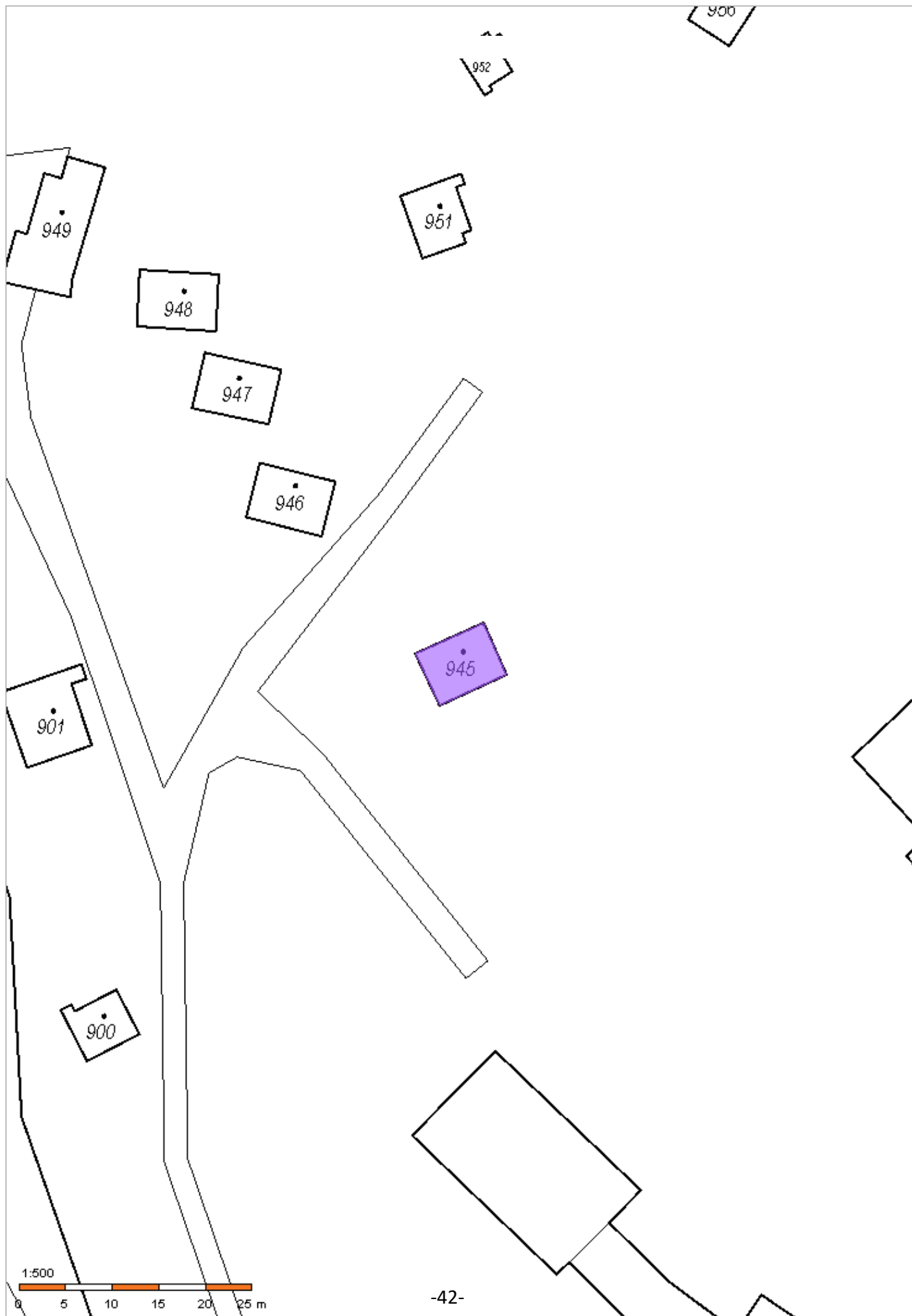
Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Příloha č. 4

Náhled KN-mapy

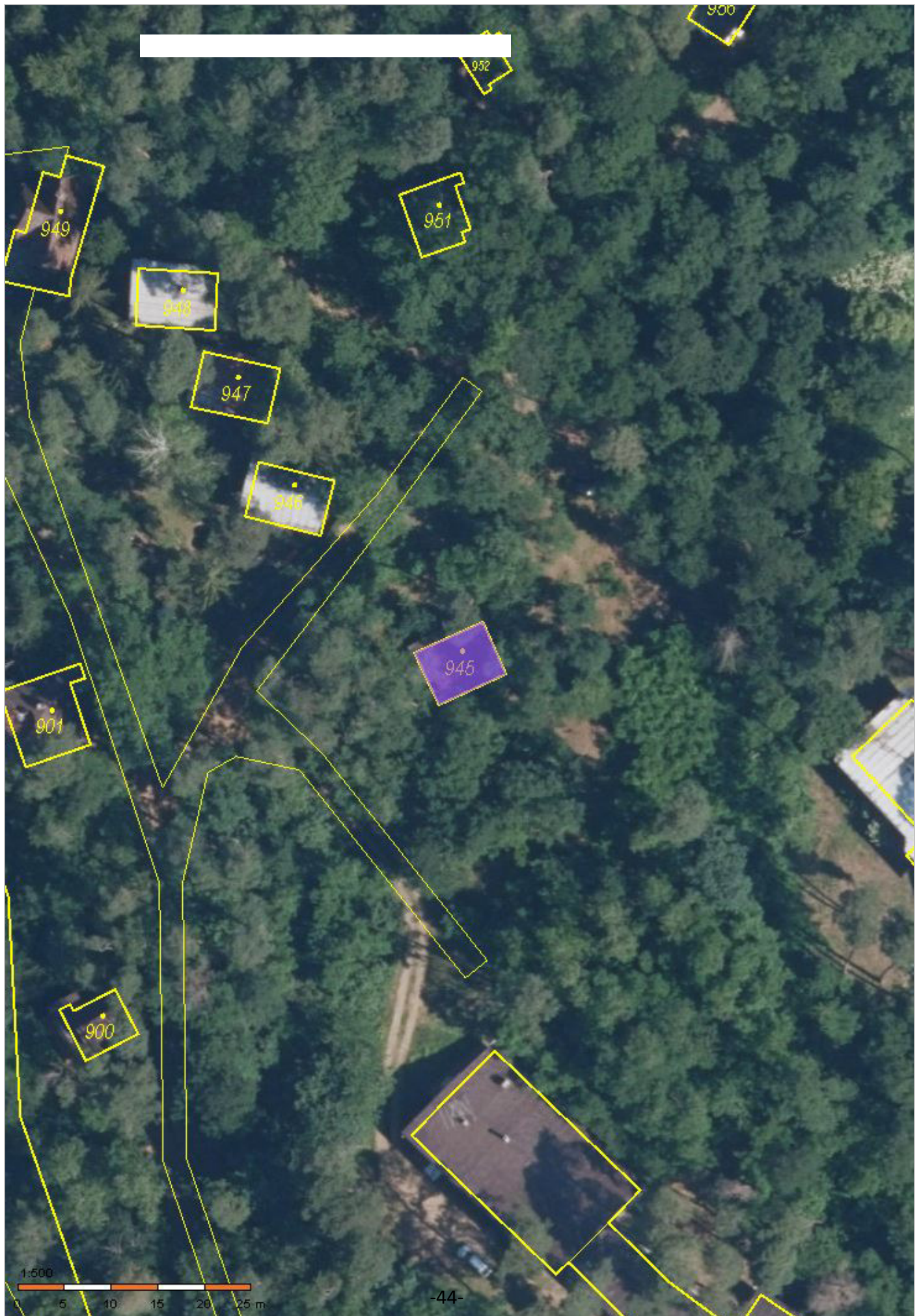
Počet listů: 2



Příloha č. 5

Náhled Ortofoto-mapy

Počet listů: 2



Příloha č. 6

Fotodokumentace

Počet listů: 4



Exteriér oceňované nemovitosti



Vchod do oceňované nemovitosti



Sklep



Veranda



Interiér oceňované neovnosti



Interiéry oceňované nemovitosti

Příloha č. 8

Plné znění inzerátů

Počet listů: 12

Prodej, Rekreační objekt, 59 m², Kníničky č.e. 597, Brno, okres Brno-město

Identifikace



Rekreační objekt, 59 m², Kníničky č.e. 597, Brno, okres Brno-město

Celková cena: 1 450 000 Kč

Adresa: Kníničky č.e. 597, Brno, okres Brno-město

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Kníničky č.e. 597, Brno, okres Brno-město	Cena dle KS	1 450 000 Kč
Právní účinky ke dni	11.06.2021	Číslo řízení	V-14129/2021-702
Poznámka k ceně	1 200 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu (k jednání)	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	49 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Podlaží bytu	2
Užitná plocha	59 m ²	Poloha nemovitosti	Polosamota
Počet nadzemních podlaží domu	2		

Slovní popis

Nabídka pro milovníky odpočinku i hudby! Exkluzivně nabízíme rekreační nemovitost v atraktivní lokalitě - v blízkosti Brněnské přehrady - k.ú. Kníničky. Hezká chata s malým bazénkem v soukromí lesa, přesto však v komunikační blízkosti dalších chat, cca 10 minut autem od Brna, je jednou z nejlepších možností, co si obyvatel města může přát pro rychlý únik do přírody, přitom v zajímavém komfortu. Chata se nachází na vlastním pozemku o výměře 49 m² - stavba pro rodinnou rekreaci, bezproblémový přístup přes sousední pozemky, je zděná, s dřevěným podkrovím, střecha - kanadský šindel, je zde uzamykatelný přístřešek na nářadí a dřevo, dlážděná zastřešená terasa, betonová nádrž na vodu - zdrojem vody je pouze voda dešťová, dále bazének a žumpa. Chata je částečně podsklepená - 2 malé sklípky - na víno či zeleninu. V přízemí je velký pokoj, malá kuchyně a koupelna s WC. V podkroví - jedna místnost. Chata je vybavena elektřinou (230/400V) - vytápění je možné akumulacími elektrickými kamny, olejovým radiátorem a krbovými kamny na dřevo. Chata je plně vybavena: kuchyně - starší nábytek, sedací nábytek, lůžka až pro 6 osob - včetně 2 televizí a pianina solidní kvality. Vybavení může být ponecháno, dohoda o ceně možná. Chata bude k dispozici od 08/2021. Cena - veškeré informace na tel. 777747680 Termíny prohlídek - info na tel. 777747680. Jelikož jde o stavbu pro rodinnou rekreaci, která je užívána pouze po část roku a její odhadovaná spotřeba energie je nižší než 25% spotřeby energie, k níž by došlo při celoročním užívání, nemusí být splněny požadavky na energetickou náročnost dle zák. 406/2000Sb.

Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-14129/2021-702 **Datum podání:** 11.06.2021 **Datum zplatnění:** 08.07.2021 **Cena:** 1 450 000 Kč

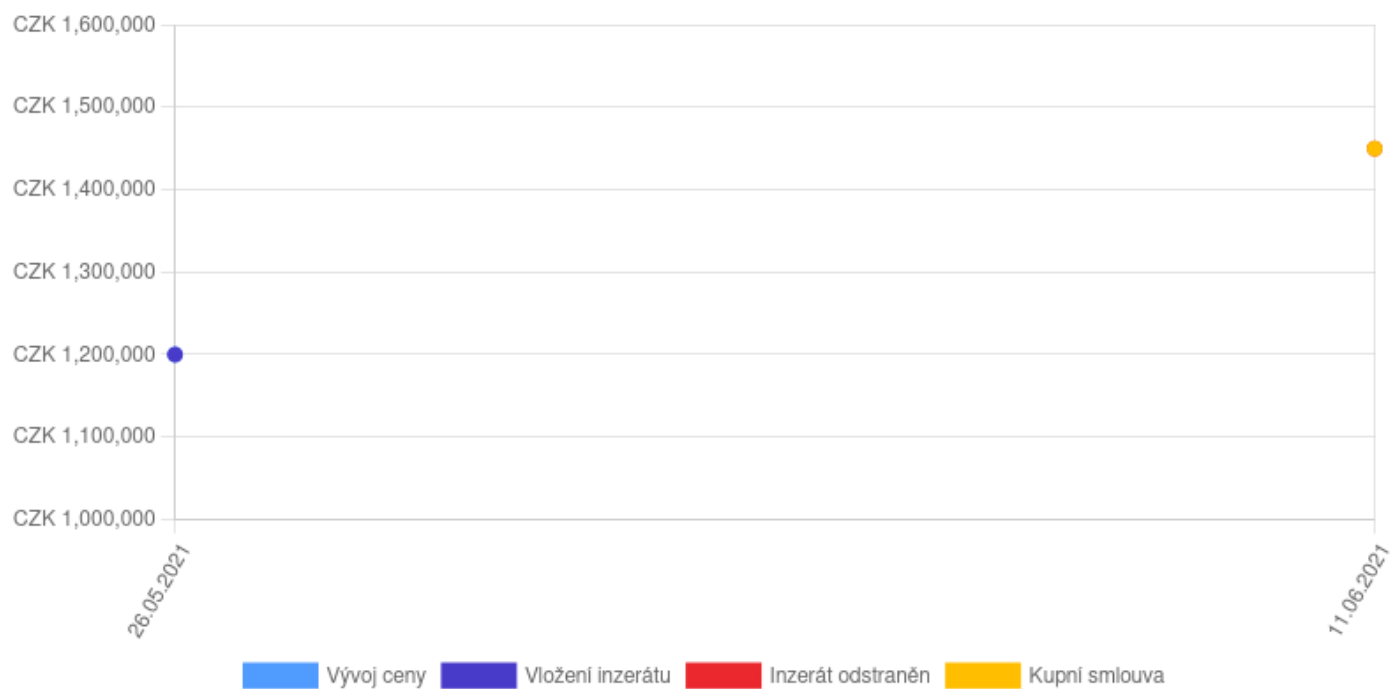
Nemovitosti v transakci

Rekreační objekt, Kníničky č.e. 597, Brno, okres Brno-město

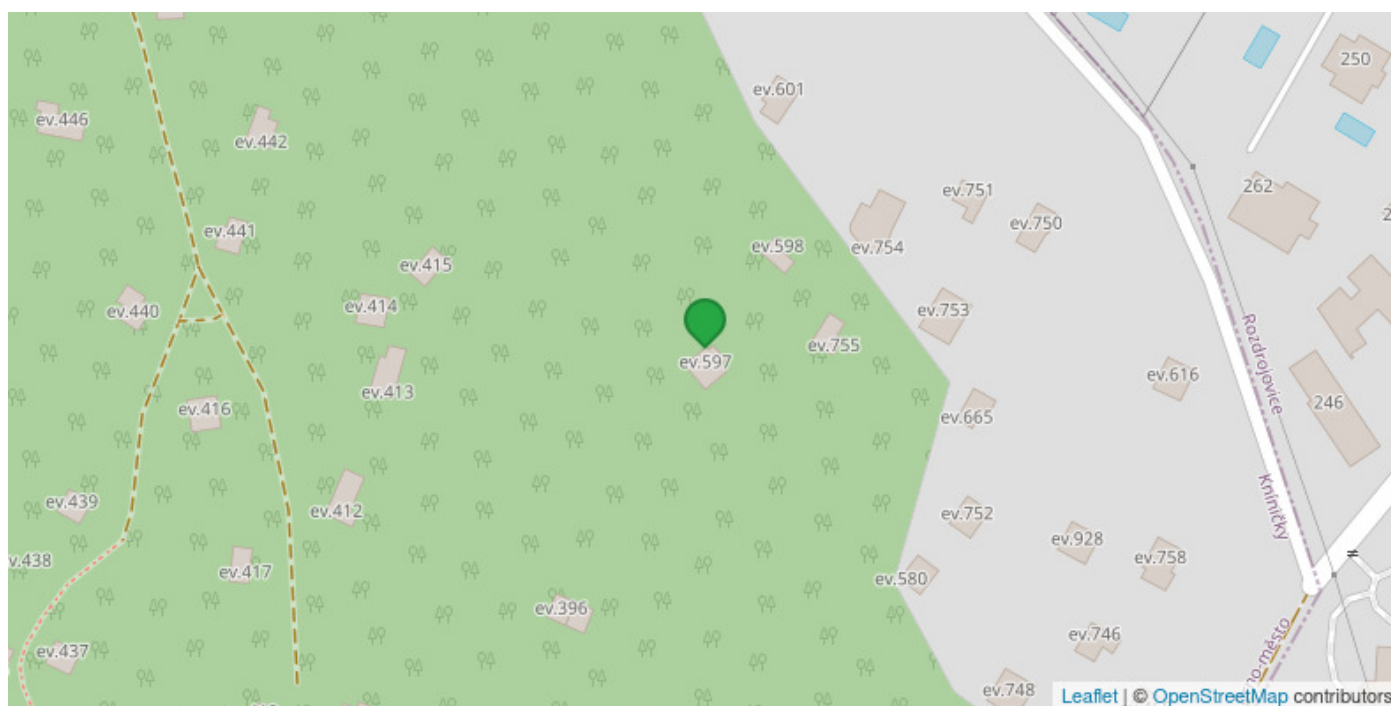
Plocha pozemku: 49 m²

č. 1259 Kníničky (součástí je stavba č.e. 597, čst obce Kníničky)

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



Fotodokumentace



Prodej, Rekreační objekt, 58 m², Rakovecká, Brno, okres Brno-město

Identifikace



Rekreační objekt, 58 m², Rakovecká, Brno, okres Brno-město

Celková cena: 1 290 000 Kč

Adresa: Rakovecká, Brno, okres Brno-město

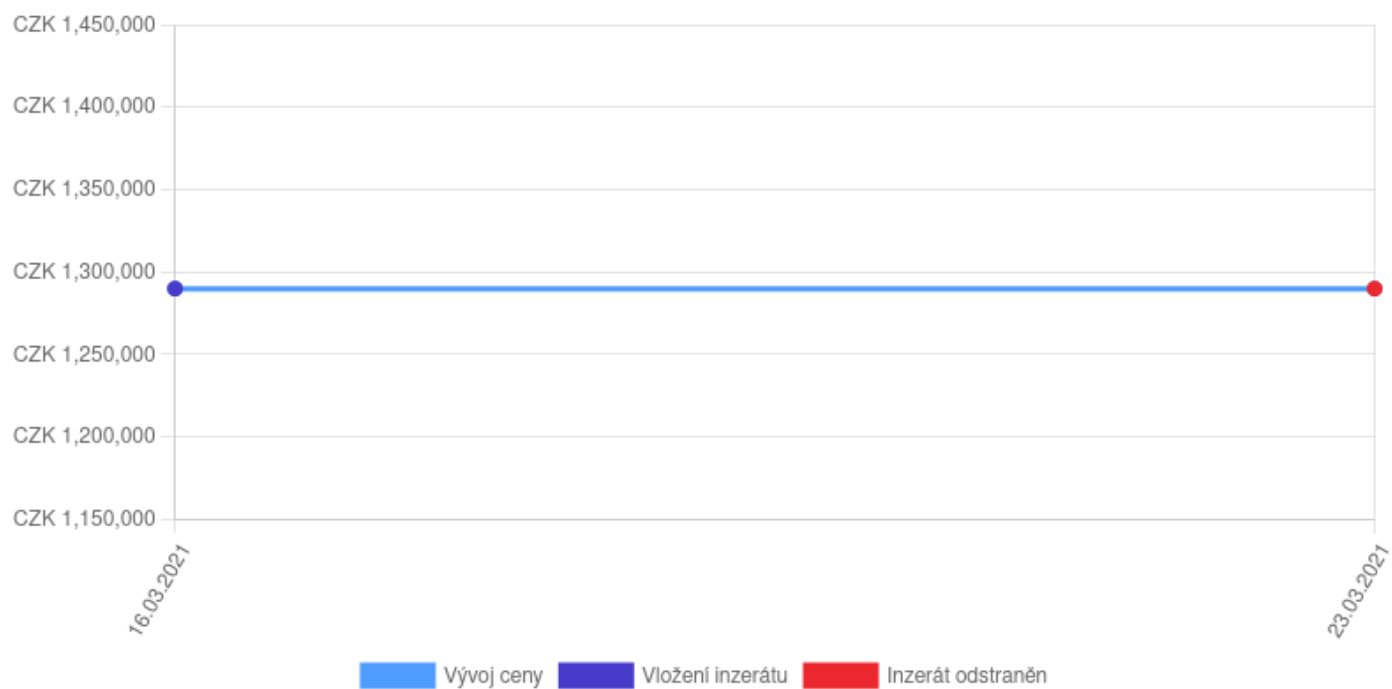
Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Rakovecká, Brno, okres Brno-město	Cena	1 290 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně poplatků, + provize RK, včetně právního servisu	Konstrukce	Dřevěná
Plocha pozemku	588 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Užitná plocha	58 m ²	Poloha nemovitosti	Polosamota

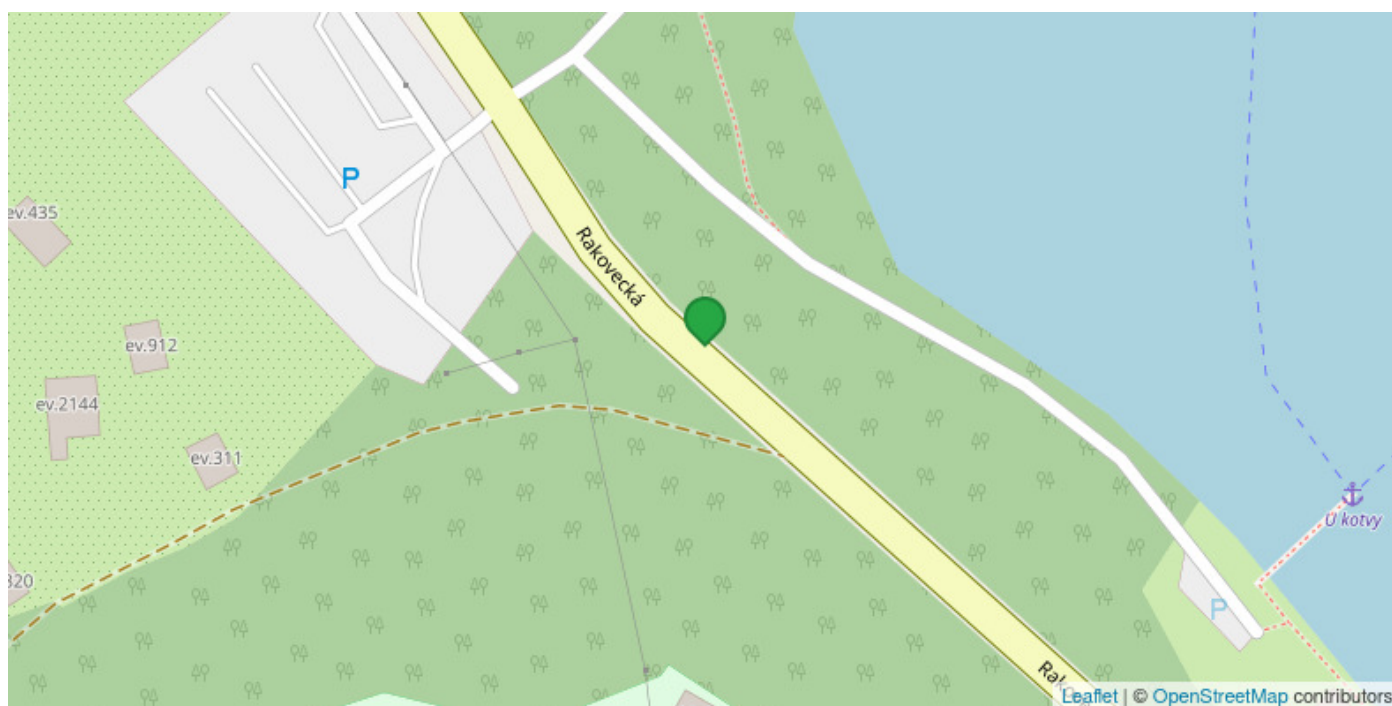
Slovní popis

Prodej chaty ve vyhledávané lokalitě Brno – Bystrc, Kozí Horka. Zastavěná plocha dle katastru 33m², celková prodávaná plocha pozemku je 588 m². Chata má své číslo evidenční, je do ní dotažena elektřina, ale není dotažena voda. Nabízí dispozici miniaturního „bytu“ 3 + 1 a celkově devět míst na spaní. Předmětem prodeje je ideální 1/6 parcely, na které chata stojí + chaty navazující. Tato 1/6 činní plochu 588m². Chata je v udržovaném stavu, ale určená k rekonstrukci. Jedná se o naprosto klidné místo a zároveň vzdálené jen cca 400m od Brněnské přehrady (blízko Kozí Horky). Ideální pro rodinnou rekreaci a relax v přírodě. Natočení chaty a velké okna zabezpečují hodně světla i uvnitř. Pokud máte rádi krásné výhledy do otevřené přírody, i v tomto ohledu vás tato nemovitost potěší. Z chaty je vidět přímo Brněnská přehrada. Pro domluvení prohlídky kontaktujte makléře.

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



Fotodokumentace



Prodej, Rekreační objekt, 27 m², Jundrov č.e. 640, Brno, okres Brno-město

Identifikace



Rekreační objekt, 27 m², Jundrov č.e. 640, Brno, okres Brno-město

Celková cena: 1 350 000 Kč

Adresa: Jundrov č.e. 640, Brno, okres Brno-město

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Jundrov č.e. 640, Brno, okres Brno-město	Cena dle KS	1 350 000 Kč
Právní účinky ke dni	17.09.2021	Číslo řízení	V-22802/2021-702
Poznámka k ceně	1 800 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	576 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Podlaží bytu	2
Zastavěná plocha	18 m ²	Užitná plocha	27 m ²
Poloha nemovitosti	Polosamota	Počet nadzemních podlaží domu	2

Slovní popis

Obora Holedná je krásné místo, a to nejen v případě, že máte děti a chcete je vzít na procházku za zvířaty. Pokud sportujete, respektive běháte, tak tuto oblast znáte a jistě mi dáte za pravdu, že i když je Holedná kopcovitá, má svůj půvab a pokaždé, když se překonáte a vyběhnete do těchto končin, máte ze sebe skvělý pocit. Dnešní doba také přeje takovým aktivitám, jako je například hledání kešek. Výlet na rozhlednu Holedná je také pěkný cíl. Pro všechny, kteří v Holedné chtějí trávit více času a bydli v blízkých částech Brna, tu mám tip na částečně podsklepenou chatu s evidenčním číslem a vlastním pozemkem. Pozemek je rozhodně více, než méně svažitý a je kaskádově řešený. Výměru má 576 m² včetně zastavěné plochy chaty a vstup je možný dvěma způsoby. První je užší cestou skrze zahrádkářskou osadu a druhý, který budete patrně častěji využívat, je od cesty vedoucí přímo do Obory Holedná. Tato cesta se často využívá i jako příjezdová, ale až úplně k chatě nedojedete, s tím je potřeba počítat. Je tu ale dost místa na zaparkování a zbytek k chatě pohodlně dojdete. Za vyložené špatného počasí, nebo v zimě, je příjezd k chatě horší. Protože se ale nejedná o celoročně obyvatelnou chatu, nemělo by to vadit. Chata je z velké části z heraklitu se zděnou podezdívkou. Sklep má cca 7 m², hlavní místnost dalších cca 12 m² a veranda, na kterou je přístup od vchodových dveří má cca 8 m². Celkem se tedy jedná o přibližně 27 m². To je tak akorát, abyste zde trávili letní dny a noci a ráno se zase vrátili domů do Vašeho bytu v Brně. Do chaty není přivedena elektřina a pokud by Vám chyběla nabízím 3 možnosti řešení: domluvit se na připojení ze zahrádkářské kolonie, solární panel a baterie, nebo dieselový agregát, který Vám bude při zapnutí generovat elektřinu. Osobně bych se domluvil se sousedy, protože až tu budete, tak uvidíte, jak blízko mají sousedé přivedenou elektřinu. Vodu zde budete mít dešťovou a pokud budete chtít i pitnou, tak opět máte několik možností, jak to vyřešit. Nejjednodušší je si ji přinést z domu, ale to se Vám nemusí chtít. Další možnost je opět domluva se zahrádkáři a připojení se na jejich zdroj. Pokud ale budete chtít být ještě soběstačnější, tak Vám nezbyde, než si zařídit geologický průzkum a studnu. Proutkař tu byl a našel zde několik pramenů, takže řešitelné to je, ale něco navíc to bude stát. Tato nabídka je vhodná především pro rekreaci, úplně si to nedokážu představit na celoroční bydlení a hlavně by mi to v této oblasti nedávalo smysl. Někteří ze sousedů tu ale i v minulosti bývali celoročně. Jaké využití pro ni ale najdete, to už je jen na Vás, protože pozemek máte vlastní a to je podstatné. Pokud Vás nabídka zaujala, tak se mi ozvěte a domluvte si termín na prohlídkovém dni, na kterém se na Vás budu těšit. Do té doby doporučuji video prohlídku

a také virtuální prohlídku chaty, abyste lépe navníмали, jestli je tato nabídka vhodná právě pro Vás. Po prohlídkovém dni si ze zájemců majitel vybere nového vlastníka.

Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-22802/2021-702 **Datum podání:** 17.09.2021 **Datum zplatnění:** 13.10.2021 **Cena:** 1 350 000 Kč

Nemovitosti v transakci

Rekreační objekt, Jundrov č.e. 640, Brno, okres Brno-město

Plocha pozemku: 18 m²

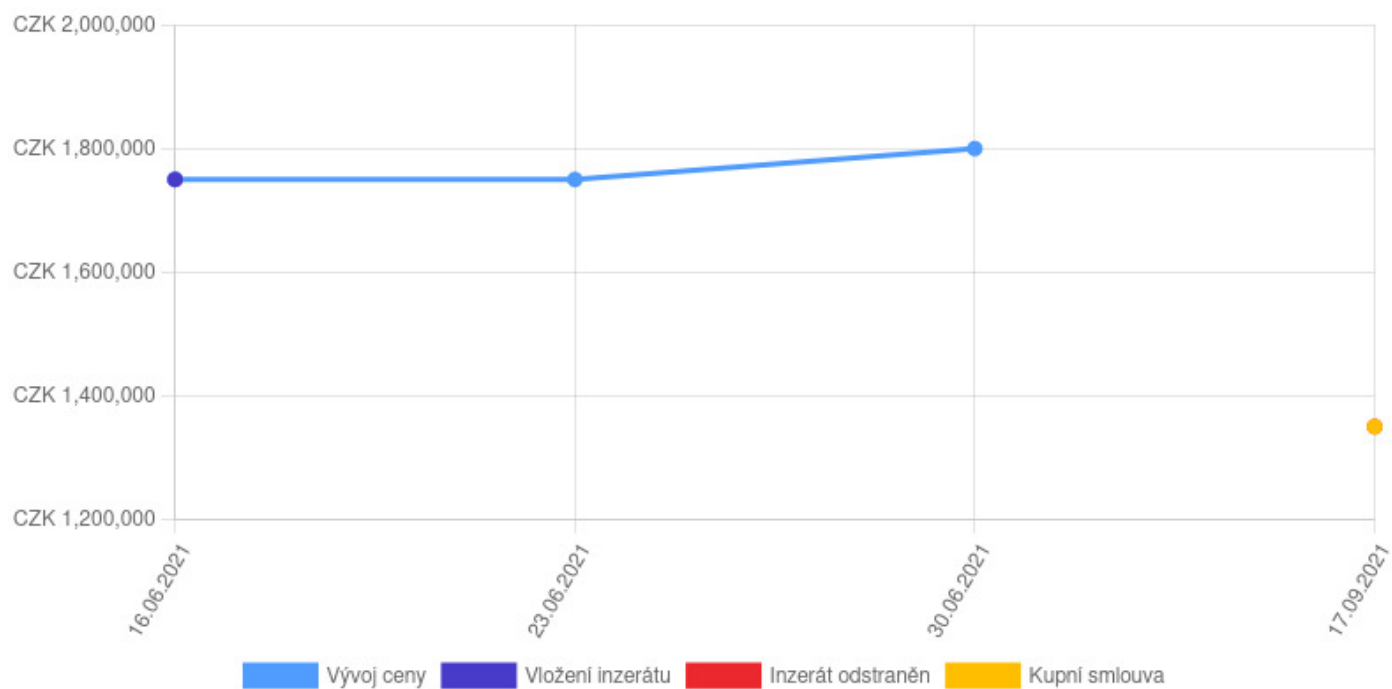
č. 1528 Jundrov (součástí je stavba č.e. 640, čst obce Jundrov)

Pozemek, Jundrov, Brno, okres Brno-město

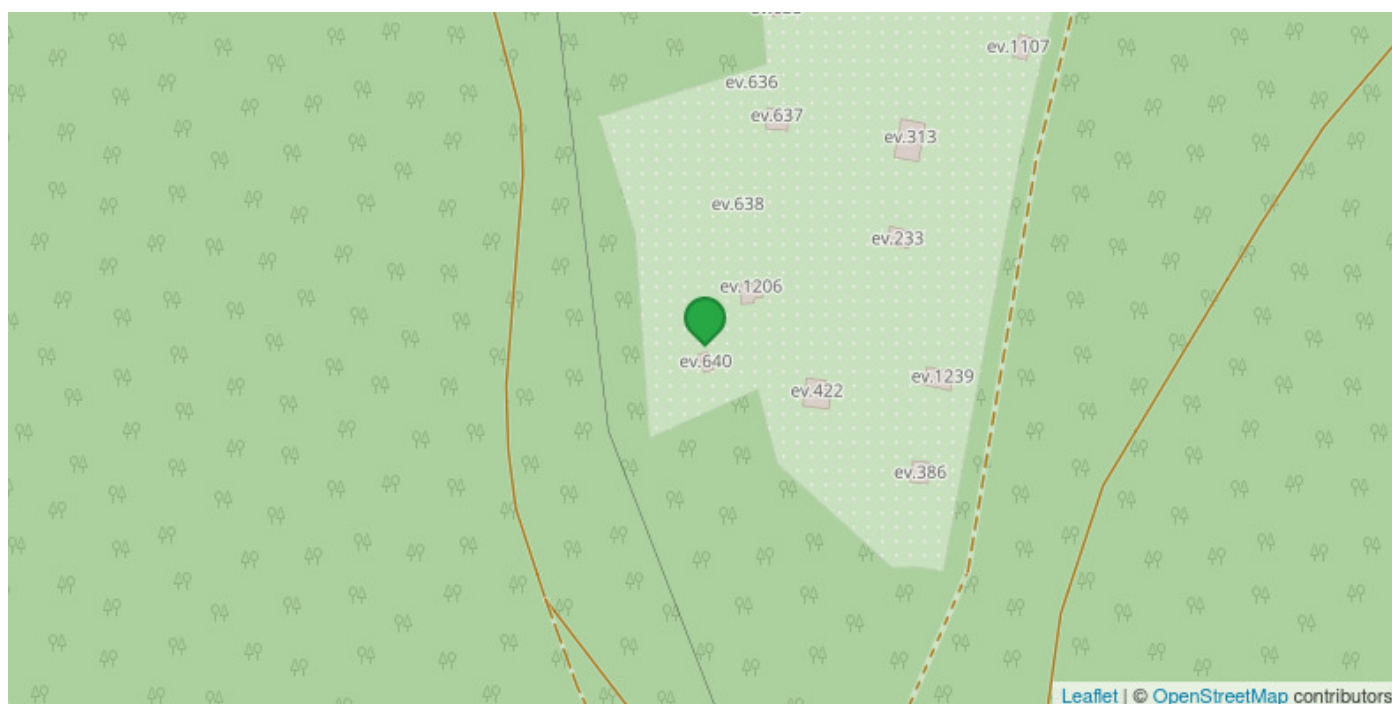
Plocha pozemku: 558 m² **Typ pozemku:** zahrada

č. 1529 Jundrov

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



Fotodokumentace



7 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala kancelář (ústav) zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 7371/2023

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a to ve smyslu §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Otisk znalecké pečeti

Datum a podpis

V Brně dne 10. 7. 2023

.....
Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec

.....
STATIKUM s.r.o.
Ing. Pavel Pejchal, CSc., jednatel