

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo ZP-17430

**NEMOVITÁ VĚC: Rekreační chata Líšeň**

Katastrální údaje: Kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Líšeň  
Adresa nemovité věci: Zlámanky č.e. 525, 602 00 Líšeň

**OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor**

Adresa objednatele: Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5 - Zličín

**ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.**

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

**ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j. 144 EX 18549/15 (ocenění stávajícího stavu)****OBVYKLÁ CENA****390 000 Kč**

Datum místního šetření: 12.12.2018

Stav ke dni:

15.01.2019

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 15.01.2019

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou stavby č.e. 525 Líšeň, způsob využití: rodinná rekreace nacházející se na pozemku parc. č. 4110/31 (LV 10001) v kat. území Líšeň, obec Brno, část obce Líšeň, okres Brno-město, zapsáno na LV 4110.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

### Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

## **Přehled podkladů**

Usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 26.10.2018 pod č.j. 144 EX 18549/15-57.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 12.12.2018.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Kopie - Usnesení soudu o dědictví 58 D-554/2013.

## **Literatura:**

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze, Praha 2012

**Místopis**

Město Brno se nachází v Jihomoravském kraji, cca 30 km západně od města Vyškov, cca 30 km východně od města Velká Bíteš a cca 18 km jižně od města Blansko. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s kompletní nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy včetně gymnázia, vysoké školy. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy MHD, tramvaje, trolejbusy, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází ve východní části Brna v místní části Brno-Líšeň v ulici Zlámanky č.e. 525 v rekreační zástavbě.

Zastávka autobusu „Podolská“ se nachází cca 320 m od oceňované nemovité věci.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV				
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus				
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.					
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní						
Přístup k pozemku	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace						
Přístup přes pozemky:							
parc. č. 4110/31	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno						
parc. č. 4110/2	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno						

### **Celkový popis**

Jedná se o samostatně stojící rekreační objekt s jedním nadzemním podlažím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je smíšená (zdívo, dřevo) a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Fasáda chaty není zateplená. Střecha budovy je sedlová s krytinou z plechu. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha chaty je opatřena komínem. Okna chaty jsou dřevěná. Přístup k nemovité věci je po nezpevněné pěší cestě.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Nebylo zjištěno připojení na inženýrské sítě. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 4110/31 (zastavěná plocha a nádvoří) o celkové výměře 15 m<sup>2</sup> se nachází budova č. e. 525 - stavba pro rodinnou rekreaci. Pozemek je ve vlastnictví statutárního města Brna. Pozemek je zastavěn stavbou a je přístupný přes pozemek parc. č. 4110/2, který je ve vlastnictví statutárního města Brna. Pozemek parc. č. 4110/31 není předmětem ocenění.

Součásti nemovité věci nebyly zjištěny. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 12.12.2018. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
- ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: Stavba č. e. 525 Líšeň, způsob využití: rod. rekreace je umístěna na pozemku parc. č. 4110/31 v k. ú. Líšeň ve vlastnickém právu statutárního města Brna.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

### Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy.

## OBSAH

### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Líšeň (LV 10001)

### 2. Porovnávací hodnota

2.1. Rekreační chata č.e. 525 Líšeň (LV 4110)

## OCENĚNÍ

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemek Líšeň (LV 10001)

#### Porovnávací metoda

#### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** Brno - část obce Líšeň, okres Brno-město, zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: 395936092  
**Popis:** Rovinatý budoucí stavební pozemek se nachází ve velmi pěkné a klidné lokalitě staré Líšně. Součástí prodeje je polovina přístupové cesty k pozemku. K pozemku vede příjezdová nezpevněná cesta. Výstavba přístupové komunikace je reálná v horizontu 5-10 let. Z tohoto důvodu není zatím možné na pozemku stavět. Dle aktuálního územního plánu se jedná o návrhovou stavební parcelu - bydlení s funkčním typem BC - plochy čistého bydlení a míra stavebního využití index podlažních ploch (IPP) je stanoven hodnotou 0,2.

#### Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,85
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,05
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 506 000	753	2 000,00	0,76	1 526,18

**Název:** Brno - část obce Líšeň, okres Brno-město, zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: 395936092

**Lokalita:** ulice Střelnice

**Popis:** Jedná se o pozemek, který má celkovou rozlohu 2.766 m<sup>2</sup>. Na pozemku stojí několik staveb - jedná se o dřevěnou stavbu, která v minulosti plnila funkci chaty, je dnes v havarijním stavu a je třeba ji odstranit. Tato stavba není zapsána v KN. Dále je zde stavba pro rodinnou rekreaci o zastavěné ploše 37m<sup>2</sup>. Tato stavba je v podsklepená a má 2 místnosti. Stavba je v původním stavu a pro další využití je nutná rekonstrukce. Pozemek je dle ÚP určen k výstavbě dle IP BC 0,2.

#### Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	0,60
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	0,80

vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
13 600 000	2 766	4 916,85	0,39	<b>1 916,98</b>

<b>Zjištěná průměrná jednotková cena</b>	<b>1 721,58 Kč/m<sup>2</sup></b>
--	----------------------------------

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	4110/31	15	1 722,00	1 / 1	25 830
<b>Celková výměra pozemků</b>			<b>15</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>25 830</b>



## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Rekreační chata č.e. 525 Líšeň (LV 4110)

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	15,00 m <sup>2</sup>

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

#### Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ( $IJTC_s$ ). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ( $IJTC_s$ ) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu  $K_c$ . Koeficient  $K_c$  je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů  $K_1$  až  $K_n$ . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

#### Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Rekreační chata Kanice
Popis:	Na prodej rekreační chata nacházející se v obci Kanice. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu dřevěné konstrukce. Chata má obytný pokoj spojený s

kuchyní, vchází se přes krytou verandu. Je rozvedena elektřina, pro vodu lze chodit do veřejné studny pár kroků pod chatou nebo využívat dešťovou vodu. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna chaty jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 230 m<sup>2</sup>. Vytápění budovy je lokální na tuhá paliva. K chatě patří zahrada, která je svažitá, upravená do teras, zatravněná a oplocená. Pod zahradou jsou k dispozici dvě parkovací místa, cca 10 m od chaty.

**Pozemek:** 230,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,15
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,96
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: AV181B095

<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
369 000 Kč	1,00	369 000 Kč

**Název:** Rekreční chata Ochoz u Brna

**Popis:** Na prodej rekreační chata o dispozici 2+1 nacházející se v obci Ochoz u Brna. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu smíšené konstrukce. Chata má obytné podkroví a je podsklepená. Střecha budovy je sedlová s krytinou z plechu. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna chaty jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 36 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha nemovité věci je 36 m<sup>2</sup>. Elektřina 220/380V, voda je pouze dešťová a WC je suché. Vytápění budovy je lokální krbovými kamny na tuhá paliva. Příjezd je po lesní cestě, parkovat možno cca 50 m od chaty.

**Pozemek:** 36,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,80
K3 Poloha	1,15
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: 1001/3653

<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
500 000 Kč	0,79	395 000 Kč

**Název:** Rekreční chata Chata Brno - část obce Líšeň, okres Brno-město

**Popis:** Chata se nachází v kopci s výhledem na okolní. Pozemek se nachází ve svažitém terénu. Dispozice: pokoj s kk, menší kuchyňka. Do chaty je zavedena elektřina. Voda pouze dešťová, vybudován systém na sběr dešťové vody. V uvedené lokalitě je předpoklad vlastní studny, okolní pozemky čerpají vodu i z vlastních studní. Před

chatou se v zemi nachází sklep. a pozemku se nachází ovocné stromy - meruňky, slivky, jablka.

**Pozemek:** 1 593,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	0,70
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: B21377AM

<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
890 000 Kč	0,54	480 600 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	369 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	414 867 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	480 600 Kč/ks

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání**

Průměrná jednotková cena		414 867 Kč/ks
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>		414 867
Obvyklá cena pozemku pod stavbou	- 25 830,00	= 389 037,00
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>		<b>389 037 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### 2. Porovnávací hodnota

2.1. Rekreační chata č.e. 525 Líšeň (LV 4110)

389 037,- Kč

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnými zjištěnými místními šetřeními. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 39 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 3, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

### Obvyklá cena

**390 000 Kč**

slovy: Třistadevadesát tisíc Kč

#### Závěr

##### I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- stavby č.e. 525 Líšeň, způsob využití: rodinná rekreace nacházející se na pozemku parc. č. 4110/31 (LV 10001) v kat. území Líšeň, obec Brno, část obce Líšeň, okres Brno-město, zapsáno na LV 4110.

##### II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

##### III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **390.000,- Kč**.

##### IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

V Praze 15.01.2019

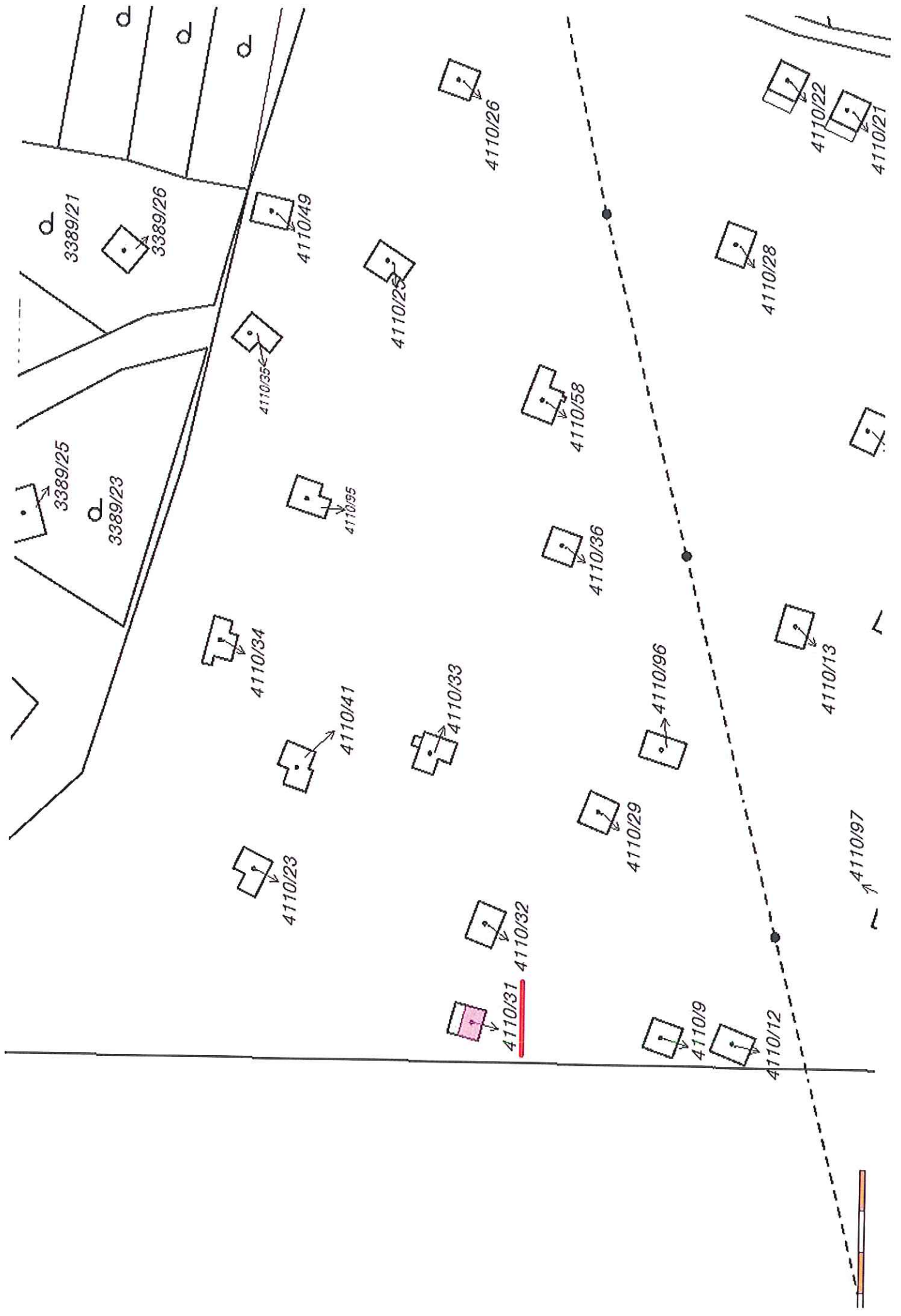
Znalecká společnost s.r.o.  
Palackého 715/15  
110 00 Praha 1 - Nové Město

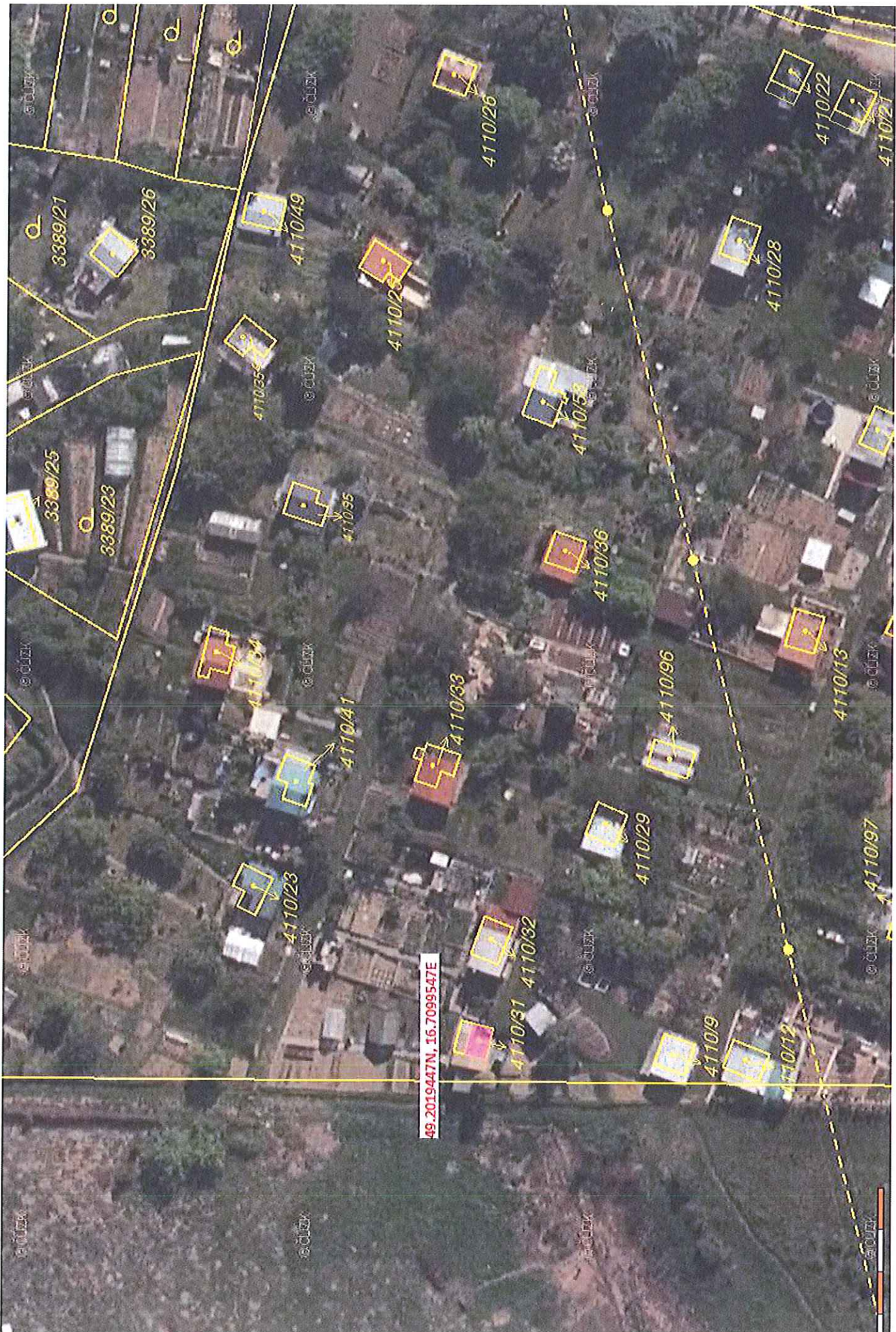
<b>Znalecká doložka:</b>	<p>Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku:  JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.  Mgr. Petr Slepíčka  Ing. Jiří Roub  Ing. Michaela Holečková  Jakub Chrástecký</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)  Mgr. Petr Slepíčka  JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.</p>
------------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-17430 znaleckého deníku.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4110	3
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1





49.2019447N, 16.7099547E

3389/21

3389/26

4110/49

4110/26

4110/22

4110/21

3389/25

3389/23

4110/35

4110/25

4110/28

4110/35

4110/53

4110/36

4110/34

4110/41

4110/33

4110/96

4110/13

4110/23

4110/31

4110/29

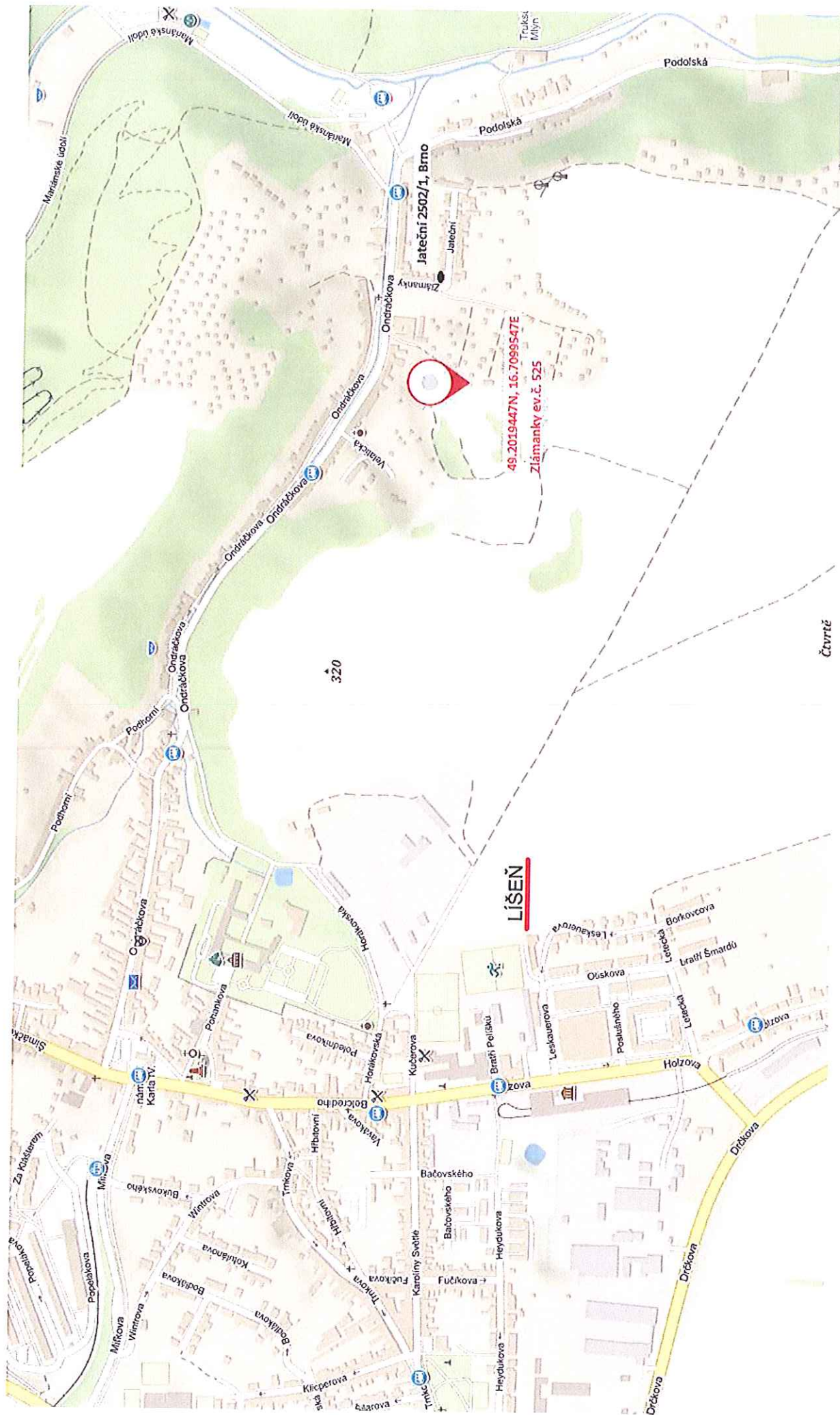
4110/97

4110/32

4110/9

4110/12





LÍŠEŇ

49.2019447N, 16.7099547E  
Zlámanky ev.č. 525

Jateční 2502/1, Brno

320

Čtvrť

