

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4676-3/22



Popis předmětu znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé (obecné, tržní) ceny rekreační chaty č.ev. 385 v Brně - Kníničkách postavené na pozemku jiného vlastníka parc.č. 1166 (LV č. 692) včetně všech součástí a příslušenství, vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno – město na listu vlastnictví č. 1401 pro k.ú. Kníničky.

Znalec:

Ing, Jaromír Šuma, IČ 403 79 817
soudní znalec a odhadce majetku pro věci nemovitě
Renčova 1938/9, 621 00 Brno - Řečkovice,
tel.: +420 602 868 215
e-mail: jaromír.suma@seznam.cz

Zadavatel posudku:

Advokátní kancelář
JUDr. Dana Hanáková
osvědčení ČAK č. 12444, IČO: 71471502
Na Moráni 360/3, Praha 2, 128 00

Číslo jednací zadavatele znaleckého posudku: KSBR 52 INS 17664/2020

Obor, odvětví, specializace zadaného znaleckého posudku:

Ekonomika, ceny a odhady, nemovitostí

TRŽNÍ HODNOTA	850 000,- Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 24

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 17.1.2022

Vyhotoveno: V Brně 31.1.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Na základě objednávky zadavatele posudku je vypracován znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1401 pro k.ú. Kníničky, okres Brno - město.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro insolvenční řízení č.j. KSBR 52 INS 17664/2020 k datu místního šetření, tj 17.1.2022.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.1.2022 za přítomnosti paní Zuzany Tlčikové, vlastníka rekreační chaty.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1401 pro k. ú. Kníničky vyhotovený Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, KP Brno – město dne 8.12.2021.
- Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Kníničky z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>.
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku,
- Zákon č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019, č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb.
- Znalecké standardy AZO, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013, v platném znění (www.azoposn.cz)
- Realitní inzerce na www.inem.cz a databáze realizovaných prodejů v archivu znalce.

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena a tržní hodnota (dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuál. znění)

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 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 majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny (příp. tržní hodnoty) použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

Ocenění nákladovým způsobem (věcnou hodnotou) - 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. Tato metoda má pouze informativní charakter.

Ocenění porovnávacím způsobem - podle známých sjednaných cen (příp. inzerovaných cen) obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.

Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny (příp. tržní hodnoty) podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Informace o oceňované nemovité věci a data k ní se vážící byly zadány zadavatelem posudku, dále byly zjištěny při místním šetření od paní Zuzany Tlčikové, z informací získaných z katastru nemovitostí dálkovým přístupem Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, server cuzk.cz. Zdrojem informací o pozemku byl i platný Územní plán města Brna.

Z dokladů je patrné, že vlastník pozemku parc.č. 1166 není vlastníkem stavby č.ev. 385 v k.ú. Kníničky určené k rodinné rekreaci.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Postup zpracování dat je v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, včetně prováděcích vyhlášek vše v platném znění k datu ocenění 17.1.2022. Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění rekreační chaty zapsané na LV č. 1401 pro k.ú. Kníničky bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

Definice : Obecná (obvyklá, tržní) cena je cena, za kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákonu o cenách je tato cena nazvána cenou obvyklou.

Obvyklou cenu nemovitostí nelze spočítat podle žádných matematických vztahů. Je možné ji stanovit pouze na základě aplikace podrobné znalosti místního trhu s nemovitostmi na konkrétní oceňovanou nemovitost. Podkladem pro stanovení obvyklé ceny bývá nejčastěji stanovení následujících hodnot:

- věcné hodnoty nemovitostí (HN)
- výnosové hodnoty nemovitostí (HV)
- srovnávací hodnoty nemovitostí (HS)

Z výsledků stanovení výše uvedených hodnot je provedeno vyhodnocení a stanovení obvyklé ceny. Výsledek však nemůže být tvořen pouhým zprůměrnováním získaných hodnot. Všechny hodnoty lze pokládat pouze za pomocné. Nejdůležitější z těchto hodnot je srovnávací hodnota, neboť je v ní promítnut reálný trh s nemovitostmi.

Při stanovení konečné obvyklé ceny je nutno rovněž přihlídnout k případným omezujícím podmínkám (věcná břemena, nájemní smlouvy).

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Rekreační chata č.ev. 385
 Adresa předmětu ocenění: Brno-město
 635 00 Brno-město
 LV: 1401
 Kraj: Jihomoravský
 Okres: Brno-město
 Obec: Brno
 Katastrální území: Kníničky
 Počet obyvatel: 382 405

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 1\,252,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,05
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 950,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

Tlčíková Zuzana Sídliště Osvobození 665/42, Dědice, 682 01 Vyškov

Vlastník pozemku parc.č. 1166:

SJM Králík Pavel a Králíková Ludmila, Karlov pod Pradědem 188, 793 36 Malá Morávka.

Místopis

Oceňovaná **rekreační chata č.ev. 385** se nachází v rekreační oblasti Brněnské přehrady nedaleko restaurace U Šuláka s příjezdem po zpevněné komunikaci k parkovišti restaurace, odkud je k chatě pouze pěší přístup. Okolní zástavba je tvořena vesměs objekty sloužící

k individuální rekreaci. Parkování je možné pouze na vyhrazeném parkovišti. Chata je osazena ve zvlněném terénu a z inženýrských sítí je napojena na elektrickou energii, společný vodovod, kanalizace je svedena do jímky u chaty. Dle předložených podkladů a informací předaných při místním šetření byla chata postavena a od té doby i užívána v roce 2001. Stavebně – technický stav je hodnocen odborným odhadem znalce jako velmi dobrý, běžná údržba je prováděna pravidelně.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
 Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
 Okolí: rekreační zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
 Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
 veř. / vl. / elektro telefon
 Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice
 II.,III.tř.
 Poloha v obci: úzké centrum - jiný typ zástavby
 Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná lesní cesta

Přístup přes pozemky

1826/1

SJM Králík Pavel a Králíková Ludmila, Karlov pod Pradědem 188, 793 36
 Malá Morávka

Celkový popis nemovité věci

Jednoduchá lesní dřevěná chata, přizemní se sedlovou střechou nestejného mírného sklonu předsazenou nad venkovní vstupní verandu. Vstup do chaty je právě z této verandy bez zábradlí. Stěny jsou vytvořeny dřevěnou kostrou pobitou oboustranně dřevěnými palubkami a výplní z minerální vaty, vše je posazeno na podezdívce z lomového kamene, kde je nízký úložný prostor - sklep. Střešní krytinu tvoří falcovaný ocelový pozinkovaný plech, klempířské konstrukce jsou provedeny rovněž z ocelového pozinkovaného plechu. Otvorové prvky jsou dřevěné (dveře, okna s jednoduchým prosklením, okenice). Vedle chaty je umístěna betonová jímka, do které jsou svedeny splašky z koupelny a WC.

Dle sdělení paní Zuzany Tlčíkové byla chata postavena na půdoryse původní chyty v roce 2000 a od té doby byla chata i užívána. Stavebně - technický stav odpovídá stáří stavby a pravidelně prováděné běžné údržbě a je hodnocen odborným odhadem jako velmi dobrý.

Dispoziční uspořádání: zástavba, obývací pokoj, pod kterou je nízký sklípek, kuchyňka, pokoj, koupelna s WC.

3.4. Obsah

1. Rekreační chata č.ev. 385

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Rekreační chata č.ev. 385

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rekreační chata a zahrádkářská chata § 14:	typ E
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná oboustranně obíjená, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	bez podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - Výrazně se zlepšilo životní prostředí i čistota vody v přehradě.	III	0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Nezjištěno.	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Velmi žádaná lokalita u Brněnské přehrady.	III	0,25
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Praha nebo Brna	I	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,360$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	0,07
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Chata je postavena na břehu Brněnské přehrady nedaleko restaurace u Šuláka a pláže Obora. Přístup pouze po lesní cestě.	III	0,10

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,944$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,284$$

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
Skřípek	2,60*4,30 =	11,18	1,45 m
Přízemí	6,60*5,05 =	33,33	2,75 m
		44,51 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	Skřípek	4,30*2,60*1,55 =	17,33
Z	Podkroví	6,60*5,05*3,15 =	104,99
Z	Zastřešení	6,60*5,05*(0,45+0,70)/2 =	19,16
Obestavěný prostor - celkem:			141,48 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy s izolací proti vlhkosti	S	100
2. Podezdívka jen u typu I	z lomového kamene	S	100
3. Obvodové stěny	oboustranně obité	S	100
4. Stropy	dřevěné	S	100
5. Zastřešení	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
6. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
7. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
8. Úprava povrchů	dřevěné obložení	S	100
9. Schodiště	chybí	C	100
10. Dveře	dřevěné s obložkovými zárubněmi	S	100
11. Okna	dřevěná jednoduchá	P	100
12. Podlahy	dřevěné palubky	S	100
13. Vytápění	kamna na tuhá paliva	P	100
14. Elektroinstalace	světelná	P	100
15. Rozvod vody	studené i teplé	S	100
16. Zdroj teplé vody	el.boiler	S	100
17. Rozvod propan-butanu	není	X	100
18. Kanalizace	Do jímky	S	100
19. Záchod	splachovací	S	100
20. Okenice	dřevěné	S	100
21. Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout, WC	S	100
22. Ostatní	okenice	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,60	100	1,00	6,60
2. Podezdívka jen u typu I	S	3,80	100	1,00	3,80
3. Obvodové stěny	S	25,40	100	1,00	25,40
4. Stropy	S	10,30	100	1,00	10,30
5. Zastřešení	S	9,20	100	1,00	9,20
6. Krytina	S	5,10	100	1,00	5,10
7. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
8. Úprava povrchů	S	10,30	100	1,00	10,30
9. Schodiště	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Okna	P	5,20	100	0,46	2,39
12. Podlahy	S	4,00	100	1,00	4,00
13. Vytápění	P	3,20	100	0,46	1,47
14. Elektroinstalace	P	3,00	100	0,46	1,38
15. Rozvod vody	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Zdroj teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
17. Rozvod propan-butanu	X	0,00	100	1,00	0,00
18. Kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Záchod	S	0,50	100	1,00	0,50

20. Okenice	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Vnitřní vybavení	S	2,80	100	1,00	2,80
22. Ostatní	S	2,70	100	1,00	2,70
Součet upravených objemových podílů					91,74
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9174

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 12) [Kč/m ³]:	=	1 280,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 12):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	*	0,9174
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 994,48
Plná cena: 141,48 m ³ * 3 994,48 Kč/m ³	=	565 139,03 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 13 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 73 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 13 / 73 = 17,8 %	
Koeficient opotřebení: (1- 17,8 % / 100)	* 0,822
Nákladová cena stavby CS_N	= 464 544,28 Kč
Koeficient pp	* 1,284
Cena stavby CS	= 596 474,86 Kč
Rekreační chata č.ev. 385 - zjištěná cena	= 596 474,86 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Rekreační chata č.ev. 385 596 474,90 Kč

Výsledná cena - celkem: 596 474,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 596 470,- Kč

slovy: Pětsetdevadesátšesttisícčtyřistasedmdesát Kč

4.3. SROVNÁVACÍ METODA NEMOVITOSTÍ

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval realizované prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality, technický stav, výměru a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny dosažené prodejní nebo předpokládané prodejní ceny a to porovnání jako celku.

V přehledu uvedeném v příloze č. 5 jsou z dostupné databáze vybrány srovnatelné rekreační chaty a to z nabídky prodeje.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku											
Lokalita	Cena požadovaná resp. Zaplacená Kč/m ²	Koef. Redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč/m ²	K1 Polo- ha	K2 Veli- kost	K3 Tvar, svah	K4 Stav a vyba- vení	K5 Jiné	K6 Úvaha znalce	KC (1-4)	Cena oceň objektu Kč/m ²
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
Kníničky	850 000	0,90	765 000	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	728 571
Kníničky	1 000 000	0,90	900 000	1,00	1,05	1,05	1,05	1,03	1,00	1,19	756 303
Ostopovice	1 060 000	0,90	954 000	0,97	1,03	1,05	0,98	1,10	0,98	1,11	859 459
Ostopovice	1 100 000	0,90	990 000	0,97	1,05	1,05	0,98	1,15	0,98	1,18	838 983
Bystrc	1 400 000	0,90	1 260 000	1,01	1,01	1,05	1,05	1,08	1,05	1,28	984 375
Komín	1 400 000	1,00	1 400 000	0,99	1,00	1,05	1,10	1,10	1,05	1,32	1 060 606
Celkem průměr										Kč	871 383
Minimum										Kč	728 571
Maximum										Kč	1 060 606
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu											
K4 Koeficient úpravy na celkový stav (lepší – horší)											
K5 Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti (lepší – horší)											
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší – horší)											
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
KC Koeficient celkový $KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00.											

Pozn.: V uvedeném přehledu jsou z dostupné databáze vybrány srovnatelné pozemky a to z nabídky a realizace prodeju.. Zpracovatel zde vychází z úvahy, že se nebude realizovat nabízená částka v plné výši – korekční koeficient je stanoven na základě interního rozboru ve výši 1,00 - 0,80 (navrženo 0,90). Podrobný popis viz. příloha č. 5 znaleckého posudku.

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ nemovitosti v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 721 571,- Kč až 1060 606,- Kč, průměrná hodnota je 871 383,- Kč.

Oceňovaná rekreační chata má tyto kladné stránky:

- žádaná lokalita vhodná k rekreaci
- chata je napojena na elektřinu, vodovod, kanalizace je svedena do jímky
- výborná dostupnost krajského města Brna
- výborný stavebně – technický stav

Uvedený rodinný dům má tyto slabší stránky :

- k chatě vede pouze přístupová lesní pěšina
- chata je postaven na pozemku jiného vlastníka

Popis srovnávacích objektů je uveden v příloze č. 5. Všechny srovnávané objekty se nachází v obdobné lokalitě jako oceňovaná nemovitost.

4.3.1 Obecná hodnota

Obecná hodnota navržená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména stavebně - technickému stavu, velikosti, možnosti příjezdu a poptávce realitního trhu, pro zadanou rekreační chatu navržena ve střední třetině uvedeného cenového rozpětí po zaokrouhlení na 850 000,- Kč.

Obecná hodnota oceňovaných nemovitých věcí navržená srovnávací metodou podle hladin nabídky a poptávky v daném místě ke dni ocenění 17.1.2022 činí po zaokrouhlení

850 000,- Kč,

(slovy : osmsetpadesáttisíc korun českých).

4.4. ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE

Cena po zaokrouhlení stanovená:

4.1. Cena zjištěná dle cenového předpisu	596 470,- Kč
4.2. Výnosovou metodou	nebyla stanovena
4.3. Srovnávací metodou	850 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

Pro navržení výsledné hodnoty nemovitostí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 2004 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy. Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v úvodu tohoto znaleckého posudku.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Byla provedena analýza trhu s obdobným typem nemovitostí v obdobných lokalitách. Pro ocenění stavby rekreační chaty byly použito 5 porovnávacích vzorků z nabízených cen a 1 z databáze sjednaných cen znalce. Dle zákona č. 151/1997 Sb. a vyhlášky č. 441/2013 Sb. jedná se o **tržní hodnotu**. Zjištěná hodnota dle cenového předpisu má v posudku pouze informativní charakter.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Jaká je obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1401 pro k.ú. Kníničky, okres Brno - město.

6.2. Odpověď

Vzhledem ke stavebně - technickému stavu, velikosti, vybavení, možnosti příjezdu a funkčnímu využití nemovitých věcí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, právním vztahům navrhuji

tržní hodnotu rekreační chaty č.ev. 385 v Brně - Kníničkách postavené na pozemku jiného vlastníka parc.č. 1166 (LV č. 692) včetně všech součástí a příslušenství, vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno – město na listu vlastnictví č. 1401 pro k.ú. Kníničky podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného pro insolvenční řízení č.j.: KSBR 52 INS 17664/2020 ke dni ocenění 17.1.2022, po zaokrouhlení na:

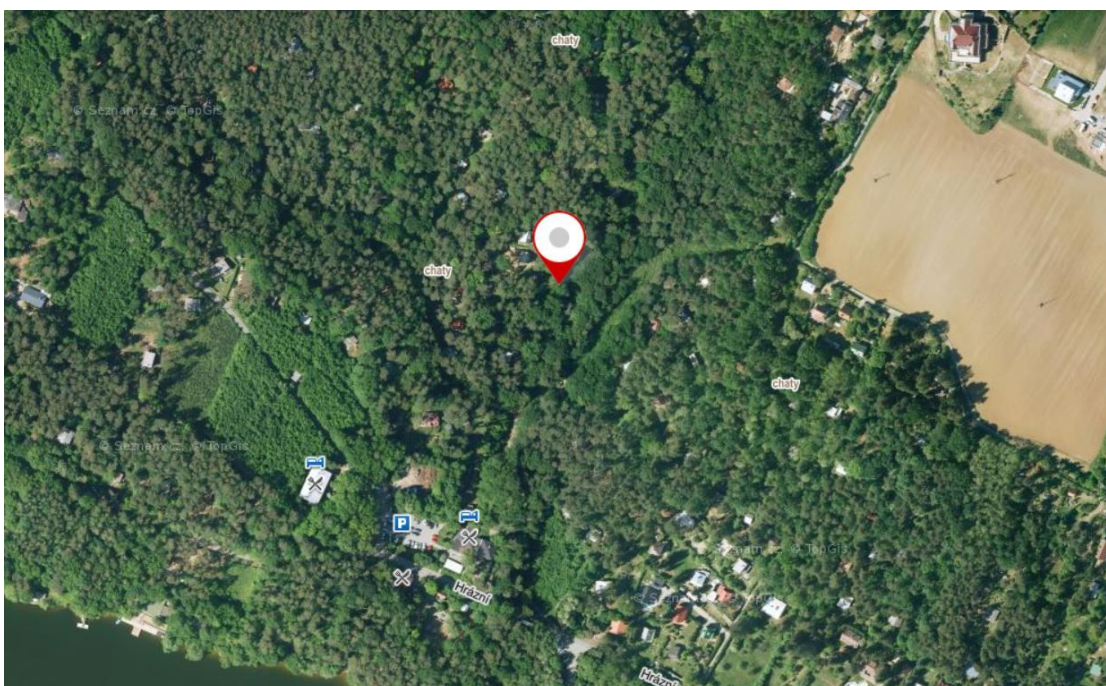
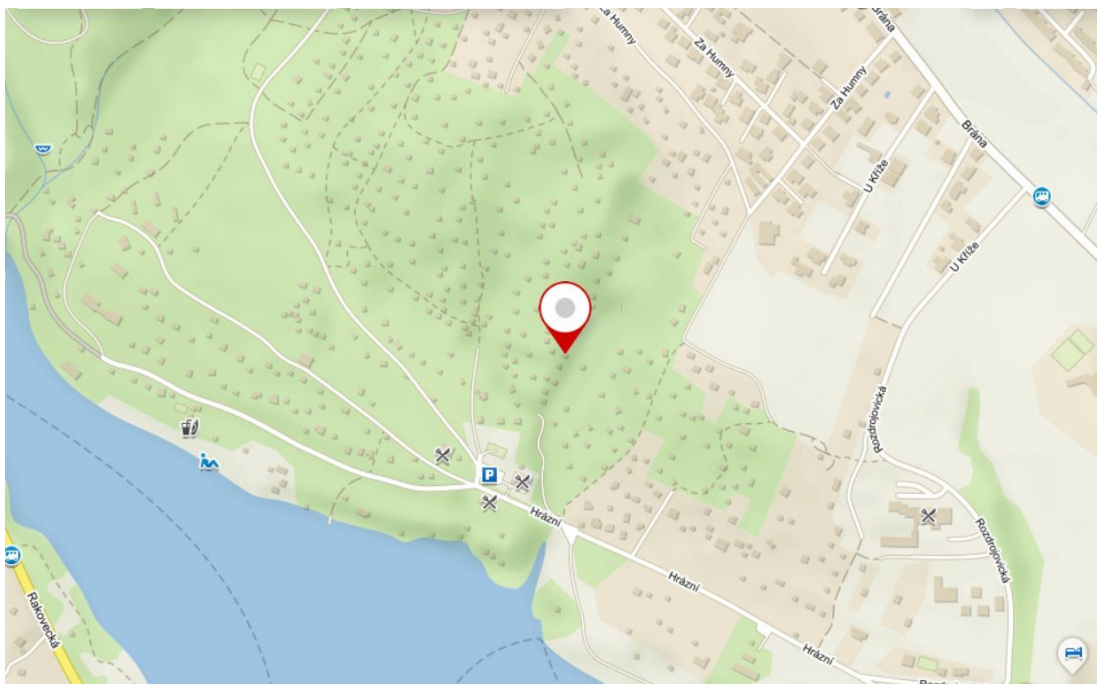
850 000,- Kč,

(slovy : osmsetpadesáttisíc korun českých).

Přílohy:

- Příloha 1 – Situace širších vztahů a letecký snímek
- Příloha 2 – Informace z katastru nemovitostí (LV č. 1401)
- Příloha 3 – Kopie katastrální mapy
- Příloha 4 – Fotodokumentace
- Příloha 5 – Srovnatelné objekty

Situace širších vztahů a letecký snímek



Výpis z katastru nemovitostí (LV č. 1401)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.12.2021 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 52 INS 17664/2020 pro Dana Hanáková, JUDr.

Okres: CE0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611905 Kníničky

List vlastnictví: 1401

V kat. území jsou posemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Tlčíková Suzana, Sídliště Osvobození 665/42, Dědice, 68201 Vyškov		

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Spůsob využití

Na parcele

Spůsob ochrany

Kníničky, č.e. 385	rod.rekr	1166, LV 692
--------------------	----------	--------------

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Sazištění nemovitosti

Povinnost k

Stavba: Kníničky, č.e. 385

Listina Usnesení soudu o sazištění nároku poškozeného, o zrušení sazištění majetku 1 T-89/2019 -809 Okresní soud ve Vyškově ze dne 25.09.2019. Právní moc ke dni 15.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2019 13:56:49. Zápis proveden dne 22.11.2019; uloženo na prac. Brno-město

E-15767/2019-702

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 9

Povinnost k

Tlčíková Suzana, Sídliště Osvobození 665/42, Dědice, 68201 Vyškov,

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 101/20-23 k 24 EXE 1025/2020-9 ze dne 28.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2020 19:27:19. Zápis proveden dne 30.01.2020; uloženo na prac. Praha

E-4368/2020-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Stavba: Kníničky, č.e. 385

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 220 EX-101/2020 -24 Exekutorský úřad v Praze 9 ze dne 28.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2020 19:27:15. Zápis proveden dne 04.02.2020; uloženo na prac. Brno-město

E-943/2020-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 220 EX-101/2020 - 24 ze dne 28.01.2020. Právní moc ke dni 13.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2020 19:15:28. Zápis proveden dne 01.07.2020; uloženo na prac. Brno-město

Nemovitosti jsou v územní obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.12.2021 00:00:00

Okres: CS0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
 Kat.území: 611905 Kníničky List vlastnictví: 1401
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

E-6314/2020-702

o zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Špitálka 122/33, 602 00 Brno

Povinnost k

Tlčiková Suzana, Sidliště Osvobození 665/42, Dědice,
68201 Vyškov,

Listina Vyrosumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 198 EX-1007/2020 -12 ze dne 25.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2020 20:11:12. Zápis proveden dne 29.06.2020; uloženo na prac. Brno-venkov

E-9237/2020-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Stavba: Kníničky, č.e. 385

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 198EX-1007/2020 -13 Exekutorský úřad Brno-venkov ze dne 25.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2020 20:11:20. Zápis proveden dne 01.07.2020; uloženo na prac. Brno-město

E-6218/2020-702

o zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Edéněk Ráček, Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš

Povinnost k

Tlčiková Suzana, Sidliště Osvobození 665/42, Dědice,
68201 Vyškov,

Listina Vyrosumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Šdár nad Sázavou 179 EX-636/2020 -15 ze dne 03.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2020 19:09:31. Zápis proveden dne 08.07.2020; uloženo na prac. Velké Meziříčí

E-2234/2020-746

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Stavba: Kníničky, č.e. 385

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 179 EX-636/2020 -17 Exekutorský úřad Šdár nad Sázavou ze dne 03.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2020 19:09:33. Zápis proveden dne 27.07.2020; uloženo na prac. Brno-město

E-6575/2020-702

Listina Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu 179 EX-636/2020 -29 opravné, Exekutorský úřad Šdár nad Sázavou ze dne 23.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2020 19:09:33. Zápis proveden dne 27.07.2020; uloženo na prac. Brno-město

E-6575/2020-702

Listina Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu 179 EX-636/2020 -29 Exekutorský úřad Šdár nad Sázavou ze dne 23.07.2020. Právní moc ke dni 29.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.08.2020 18:17:35. Zápis proveden dne 07.08.2020; uloženo na prac. Brno-město

E-7456/2020-702

Nemovitosti jsou v územní obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.
 strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.12.2021 00:00:00

Okres: CE0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611905 Kníničky

List vlastnictví: 1401

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Ringhofferova 115/1,
155 21 Praha 5

Povinnost k

Tlčíková Suzana, Sídliště Osvobození 665/42, Dědice,
68201 Vyškov,Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 2691/20-9 k 24 EXE-
1692/2020 12 ze dne 20.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2020
19:32:23. Zápis proveden dne 25.08.2020; uloženo na prac. Praha
E-29136/2020-101

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Darovací smlouva V12 5851/1999 ze dne 22.6.1999, právní účinky vkladu vznikly dnem
24.6.1999.

POLVE:257/1999

E-1100257/1999-702

Pro: Tlčíková Suzana, Sídliště Osvobození 665/42, Dědice, 68201
Vyškov

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

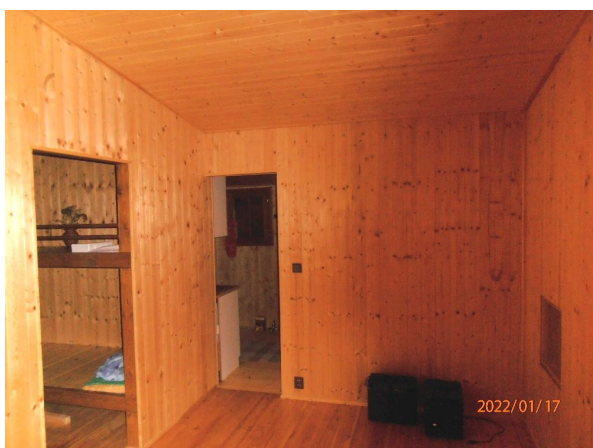
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.Vyhotoval:
Český úřad zeměměřičský a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 08.12.2021 14:36:51

Kopie katastrální mapy




Fotodokumentace



Srovnatelné objekty

☆ Prodej, Rekreační objekt, 50 m², Kníničky, Brno, okres Brno-město Cena: 850 000 Kč / 17 000,00 Kč/m²






▼ Detaily

Lokalita	Kníničky, Brno, okres Brno-město	<input checked="" type="checkbox"/>	Typ objektu	Přízemní	<input checked="" type="checkbox"/>
Cena	850 000 Kč	<input checked="" type="checkbox"/>	Elektrřina	230V	<input checked="" type="checkbox"/>
Poznámka k ceně	850 000 Kč za nemovitost	<input checked="" type="checkbox"/>	Zastavěná plocha	33 m ²	<input checked="" type="checkbox"/>
Konstrukce	Smišená	<input checked="" type="checkbox"/>	Užitná plocha	50 m ²	<input checked="" type="checkbox"/>
Plocha pozemku	1 m ²	<input checked="" type="checkbox"/>	Poloha nemovitosti	Okraj obce	<input checked="" type="checkbox"/>
Stav	Dobrý	<input checked="" type="checkbox"/>			

Nenalezli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však přiřadit vlastní číslo řízení, nebo ji označit za neprodanou.

Nabízíme výhradně prodej chaty nacházející se v k. ú. Kníničky v klidné lokalitě, v lese (Přírodní park Podkomorské lesy), v kopci nad Rozdrojovicemi a nad Brněnskou přehradou. Chata je udržovaná, v dobrém stavu. Chata nestojí na vlastním, ale na pronajatém pozemku, nájemné je ve výši cca. 4500,- Kč/ročně včetně vjezdu do lesů pro 2 auta. Nájemní smlouva k dispozici. Dispozice: předstíř, hlavní obytný prostor včetně kuchyně (kuchyňská linka, sporák, mikrovlnka, malá lednička), menší pokoj - ložnice, šatna, koupelna (umyvadlo, menší vana a nové splachovací WC). Chata je napojena na přípojku elektrické energie - 3 fáze. Do chaty není zavedena pitná voda, pouze užitková dešťová voda z nádrže, která je umístěna ve sklepě. Na ohřev vody slouží elektrický bojler. Vytápění je vyřešeno kamny na dřevo. Po zpevněné lesní cestě se dá přijet autem až k chatě. Parkování pro 2 auta přímo u chaty. Vzdálenost z centra Brna je autem 20 min. Prohlídka dle domluvy.

☆ Prodej, Rekreační objekt, 50 m², Kníničky, Brno, okres Brno-město Cena: 1 000 000 Kč / 20 000,00 Kč/m²

▼ Detaily

Lokalita	Kníničky, Brno, okres Brno-město		Elektřina	230V	
Cena	1 000 000 Kč		Podlaží bytu	2	
Poznámka k ceně	1 000 000 Kč za nemovitost		Zastavěná plocha	37 m ²	
Konstrukce	Dřevěná		Užitná plocha	50 m ²	
Plocha pozemku	37 m ²		Poloha nemovitosti	Polosamota	
Stav	Dobrý		Kanalizace	Septik	
Typ objektu	Patrový		Počet nadzemních podlaží domu	2	

Nenalezli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však přiřadit vlastní číslo řízení.

Pokud hledáte chatu v klidném, lesním prostředí, je právě tato nabídka správnou volbou pro Vás. Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji rekreační chatu o dispozici 2,5+1 o zastavěné ploše 37 m² se zastřešenou terasou, lodžii a kůlnou. Chata je dřevěná, postavená na kamenných základech, má kompletně nové rozvody teplé a studené vody, wc, sprchový kout. Voda je řešena nádrží s užitkovou vodou a domácí vodárnou, ohřev vody elektrickým bojlerem, odpad je sveden do septiku, elektřina k dispozici 220V a 380V, vytápění chaty kamny na tuhá paliva v kombinaci s el. přímotopem. Chata je postavena na soukromém pozemku jiného majitele, což je ošetřeno nájemní smlouvou na dobu neurčitou s ročním nájmem ve výši 1 406,-Kč (přechod na nového majitele). Prodává se vybavená, připravená k rekreaci a odpočinku. Příjezd až k chatě je zajištěn po zpevněné lesní cestě s možností parkování. Okolí chaty je možné upravovat, udržovat a dle domluvy provádět další úpravy. Dispozice je rozdělena na 2,5+1 (vstupní chodba, obývací pokoj v přízemí s odděleným prostorem pro spaní - každá místnost dostatečně prosvětlena okny, koupelna s toaletou a sprchovým koutem, kuchyně, po strmějších schodech přístupný pokoj v podkrovní). Kuchyně je vybavena elektrickým sporákem s el. troubou, lednicí s mrazákem, mikrovlnnou troubou. Posezení s výhledem do přírody v přízemí i v patře. Veškeré doplňující informace a gps s polohou objektu Vám rádi sdělíme na vyžádání. Srdečně Vás zveme na prohlídku. Chata obklopena lesy se nachází v krásném přírodním prostředí poblíž Brněnské přehrady, která nabízí mnoho možností sportovního, kulturního vyžití a gastronomie (koupání, vyjíždky na lodkách, šlapadlech, plavba parníkem, cyklovýlety). Za zhlédnutí stojí ZOO Brno, hrad Veveří nebo wellness Maximus Resort.



Prodej chaty 50 m², pozemek 37 m² Brno - Kníničky, okres Brno-město 1 000 000 Kč



Pokud hledáte chatu v klidném, lesním prostředí, je právě tato nabídka správnou volbou pro Vás. Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji rekreační chatu o dispozici 2,5+1 o zastavěné ploše 37 m² se zastřešenou terasou, lodžii a kůlnou.

Chata je dřevěná, postavená na kamenných základech, má kompletně nové rozvody teplé a studené vody, wc, sprchový kout. Voda je řešena nádrží s užitkovou vodou a domácí vodárnou, ohřev vody elektrickým bojlerem, odpad je sveden do septiku, elektřina k dispozici 220V a 380V, vytápění chaty kamny na tuhá paliva v kombinaci s el. přímotopem. Chata je postavena na soukromém pozemku jiného majitele, což je ošetřeno nájemní smlouvou na dobu neurčitou s ročním nájmem ve výši 1 406,- Kč (přechod na nového majitele). Prodává se vybavená, připravená k rekreaci a odpočinku. Příjezd až k chatě je zajištěn po zpevněné lesní cestě s možností parkování. Okolí chaty je možné upravovat, udržovat a dle domluvy provádět další úpravy.

Dispozice je rozdělena na 2,5+1 (vstupní chodba, obývací pokoj v přízemí s odděleným prostorem pro spaní – každá místnost dostatečně prosvětlena okny, koupelna s toaletou a sprchovým koutem, kuchyně, po strmějších schodech přístupný pokoj v podkroví). Kuchyně je vybavena elektrickým sporákem s el. troubou, lednicí s mrazákem, mikrovlnnou troubou. Posezení s výhledem do přírody v přízemí i v patře.

Veškeré doplňující informace a gps s polohou objektu Vám rádi sdělíme na vyžádání. Srdečně Vás zveme na prohlídku.

Chata obklopena lesy se nachází v krásném přírodním prostředí poblíž Brněnské přehrady, která nabízí mnoho možností sportovního, kulturního využití a gastronomie (koupání, vyjížďky na lodkách, šlapadlech, plavba parníkem, cyklovýlety). Za zhlédnutí stojí ZOO Brno, hrad Veveří nebo wellness Maximus Resort.

Celková cena:	1 000 000 Kč za nemovitost	Podlaží:	2
Poznámka k ceně:	Cena včetně provize, právního a poprodejního servisu.	Plocha zastavěná:	37 m ²
ID zakázky:	0170	Užitná plocha:	50 m ²
Aktualizace:	02.01.2022	Plocha pozemku:	37 m ²
Stavba:	Dřevěná	Parkování:	1
Stav objektu:	Dobrý	Odpad:	Septik
		Elektřina:	230V



Prodej chaty 24 m², pozemek 386 m²

Ostopovice, okres Brno-venkov

1 060 000 Kč

Nabízíme na prodej zahradu 362 m² s chatou 24 m² s číslem evidenčním v Ostopovicích. Pozemek zahrady je 12,3 m široký a cca 33 m dlouhý, celkem má 362 m². Je mírně svažité s pěkným výhledem na okolní pole a lesy. Přístup je po nezpevněné cestě. Chata v současné době není napojená na elektřinu, možnost napojení je. Vedlejší chaty mají elektřinu. Voda je pouze dešťová. Chata je montovaná z panelů ze kterých se v sedmdesátých letech stavěly chaty k rekreaci. Je postavená na kamenné podezdívce. Podlaha je dřevěná. Chata je vhodná na rekonstrukci. Doporučujeme prohlídku této nemovitosti.

Celková cena:	1 060 000 Kč za nemovitost	Podlaží:	1
Poznámka k ceně:	včetně provize, včetně právního servisu	Plocha zastavěná:	24 m ²
ID zakázky:	2201008	Užitná plocha:	24 m ²
Aktualizace:	Včera	Plocha podlahová:	22 m ²
Stavba:	Dřevěná	Plocha pozemku:	386 m ²
Stav objektu:	Před rekonstrukcí	Plocha zahrady:	362 m ²
Poloha domu:	Samostatný	Doprava:	Silnice, Autobus
Umístění objektu:	Klidná část obce	Komunikace:	Neupravená
Typ domu:	Přízemní	Vybavení:	✘

☆ Prodej, Rekreační objekt, 23 m², Bystrc, Brno, okres Brno-město

Cena: 1 400 000 Kč / 60 869,57 Kč/m²



▼ Detaily

Lokalita	Bystrc, Brno, okres Brno-město	<input checked="" type="checkbox"/>	Stav	Dobrý	<input checked="" type="checkbox"/>
Cena	1 400 000 Kč	<input checked="" type="checkbox"/>	Typ objektu	Přízemní	<input checked="" type="checkbox"/>
Poznámka k ceně	1 400 000 Kč za nemovitost	<input checked="" type="checkbox"/>	Elektrina	230V	<input checked="" type="checkbox"/>
Konstrukce	Dřevěná	<input checked="" type="checkbox"/>	Užitná plocha	23 m ²	<input checked="" type="checkbox"/>
Plocha pozemku	214 m ²	<input checked="" type="checkbox"/>			

Na katastru nemovitostí jsme našli 1 vhodného kandidáta k napáření, nebo ji můžete přiřadit vlastní číslo řízení. Či ji označit za neprodanou.

Se souhlasem majitele, nabízíme prodej chaty v lokalitě Brno, Bystrc-Rokle. Chata se nachází v krásném prostředí Brněnské přehrady. Je samostatně stojící s menší verandou a je na vlastním pozemku. Celková plocha pozemku je 214m². Chata má elektrinu, suché WC, voda je pouze užitková. Vytápění je na tuhá paliva krbem. Chata je vzdálená cca 7 min. chůze od přehrady a autobusové zastávky. K nemovitosti vede asfaltová cesta a je ihned k jednání. Více informací v RK.

Lokalita	Brno, k.ú. Komín, PP Netopýrky						
Popis lokality a přístupu	v sousedství s(ú)l. Komín – příjezd z ul. Chaloupky od konečné trolejbusu, nejdříve po zpevněné asfaltové a následně po částečně zpevněné a dále nezpevněné komunikaci na pozemku města. Možný příjezd vozidlem na pozemek, bez možnosti parkování.						
Základní popis	rekr. ch. zděná spodní stavba (tl. 30 cm) a dřevěná vrchní část, podsklepená chata č.e. 116 na pozemku p.p.č. 2747/2. V 1.PP jedna větší místnost s přístupem z terénu, dále dvě menší místnosti příručních skladů. V 1.NP. pokoj s kamny na TP, bez kuchyně, bez soc. zázemí. Podkroví není – pouze prostor pro spaní pod nízkou sedlovou střechou. Ve funkčním celku další oceňovaná stavba (rekr. chata) s pokojem (s kamny na TP) a koupelnou (s WC a vanou). Tato stavba na p.p.č. 2746/6 není zapsána v KN.						
Zastavěná plocha (m ²)	15	Podl.pl. celková (m ²)	24,37	obest. pr. (m ³)	83,06	Pozemek (m ²)	450
Z celkové p.p. pl. sklepa (m ²)	12,41	z celkové p.p. pl. garáže (m ²)	0,00	Navíc podl. pl. B/L/T (m ²)	0,00		
Započítatelná plocha dle ČBA (m ²)	18,16	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m ²)	0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem	Celková podl. pl. těchto místností (m ²)	0,00	
Cena za m ² započ. pl. dle ČBA (Kč)	77 071	Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m ²) 0,00					
Napojení na sítě	Přípojka elektřiny. Sezónní vodovod není přiveden, ale je k dispozici na sousedních pozemcích.						
Příslušenství	skleník, drobná stavba rekr. chaty, zp. plochy, oplocení, plotová brána						
Kupní cena (Kč)	1 400 000	cena za m ² užitné plochy (Kč)	57 448	Datum prodeje	11/2021		
Poznámka	pozemek zast. plochy 2747/2 v majetku st. města Brna, pozemek okolní (p.p.č. 2747/1) rovněž města, navazující zahrada 2746/6 a /7 v majetku klienta. Pozemky pronajaty od města za 22,- Kč/m2/rok, celk. 1.497,- Kč/rok.			Zdroj KC	KS-PU		
				číslo řízení	V-26026/2021		
Autor	Ing. Jaroslav Chovanec, Ph.D., +420 602 894 500, jaroslav.chovanec@seznam.cz			GPS	49°13'59.21"N, 16°33'04.00"E		

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 10.10.1988, pod č.j. Spr. 4491/88, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 4676-3/22 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle faktury.

Ve smyslu § 127a zákona č.99/1963 Sb. (Občanský soudní řád) prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku. Znalecký posudek jsem vypracoval jako osoba nezávislá

V Brně dne 31.1.2022



.....
otisk znalecké pečeti