

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 030345/2024

o ceně nemovitých věcí v k. ú. Kníničky, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský, LV č. 1535, a to **stavby pro rodinnou rekreaci č. ev. 475.**



Objednatel posudku:	Insolvenční správce JUDr. Martin Horák LL.M. Koperníkova 1215/4 700 30 Ostrava IČ: 65868200
Účel posudku:	Ocenění nemovitých věcí jako podklad pro insolvenční řízení KSBR 47 INS 8377 / 2021.
Ocenění provedeno k datu:	17. dubna 2024, k datu vyhotovení posudku
Posudek vypracoval:	Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář provozovna Kabátníkova 105/2, 602 00 Brno IČO: 255 23 155
Obor/odvětví:	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
Datum vyhotovení:	17. dubna 2024

Počet stran: 25 (z toho 12 stran příloh)

Vyhotovení č. z celkových 2

Obsah

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
2.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	3
2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	3
2.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ	3
2.4 OSTATNÍ	3
2.5 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ	3
2.6 VÝPOČETNÍ PROGRAMY	3
2.7 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITOSTÍ	4
3. NÁLEZ	4
3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ	4
3.2 MÍSTOPIS	4
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI	4
3.4 ÚZEMNÍ PLÁN STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA	4
3.5 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ	5
3.6 POPIS NEMOVITÉ VĚCI	5
3.7 VÝPOČET VÝMĚR PRO OCENĚNÍ	5
3.7.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor	5
3.7.2 Dispoziční řešení	6
4. POSUDEK	7
4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	7
4.2 OCENĚNÍ CENOU ČASOVOU	8
4.2.1 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění	8
4.2.2 Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem	8
4.3 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM	10
4.3.1 Porovnávací databáze	10
4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty	11
5. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE	12
5.1 KONTROLA POSTUPU	12
6. ZÁVĚR	13
PŘÍLOHA Č. 1 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	14
PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	16
PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI	17
PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA	18
PŘÍLOHA Č. 5 – POVODŇOVÝ PLÁN ČR	19
PŘÍLOHA Č. 6 – FOTODOKUMENTACE	20
PŘÍLOHA Č. 7A – VZORKY PRO POROVNÁNÍ REKREAČNÍCH OBJEKTŮ	21

1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky ze dne 7. února 2024. Obvyklá cena nemovitých věcí je stanovena k datu vyhotovení znaleckého posudku, tj. k datu 17. dubna 2024.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou jako podklad pro insolvenční řízení KSBR 47 INS 8377 / 2021.

Předmětem ocenění je stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 475, zapsaná na LV č. 1535, katastrální území Kníničky, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský.

Objednatel znalci nesdělil žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

2.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1535 vyhotovený dne 4. 8. 2021 pro k. ú. Kníničky a aktuální informace z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Kníničky z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>.

2.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 1. září 2021. Prohlídka nemovitosti byla provedena za účasti pana Jana Böhma. Prohlídku k datu ocenění vlastník znalci neumožnil. A proto bylo vycházeno ze staršího znaleckého posudku č. 763-126/2021, který v r. 2021 znalec zpracoval, přičemž všechny popisné informace o provedení a řešení oceňovaného objektu jsou datovány k tomuto místnímu šetření.

2.4 Ostatní

- Územní plán statutárního města Brna dostupný k datu 9. dubna 2024 na: <https://gis.brno.cz>
- Povodňová mapa dostupná na adrese: http://dppcr.cz/html_pub/
- ČSOB Index bydlení (vývoj cen nemovitostí v ČR), dostupný z: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy?id=TZ240221>

2.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

2.6 Výpočetní programy

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

2.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro průzkum trhu a vyhledání relevantních dat byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze znalce, která obsahuje informace o sjednaných cenách a popisy porovnávacích nemovitých věcí.
- **Databáze realitní inzerce:** Sjednané a inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.
- **Cenové údaje získané z katastru nemovitostí**

3. Nález

3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci, zapsané na LV č. 1535 pro k. ú. Kníničky:

- Rodinná rekreace č. ev. 475 na pozemku parc. č. 1203

Vlastník:

Böhm Jan, Kníničky č. ev. 475, 635 00 Brno

Omezení vlastnického práva:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Böhm Jan

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Böhm Jan

Zahájení exekuce - Böhm Jan

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

3.2 Místopis

Status obce:	Statutární město
Počet obyvatel:	396 101 (dle MLO 2023)
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	Ano, všechny stupně
Obchod s potravinami:	Ano

3.3 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Severozápadně od centra města
Dopravní podmínky:	Přístup po nezpevněné komunikaci ve vlastnictví třetích osob
Konfigurace terénu:	Jižní svah
Převládající zástavba:	Rekreační objekty obdobného charakteru
Parkovací možnosti:	Omezené, cca 120 m od chaty
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného objektu:	Elektřina, sezónní vodovod

3.4 Územní plán statutárního města Brna

Plocha, ve které se oceňovaná nemovitá věc nachází, je územním plánem statutárního města Brna definována jako plocha s objekty pro individuální rekreaci. Výřez z územního plánu viz příloha č. 4 tohoto posudku.

3.5 Záplavové území

Oceňované nemovité věci se dle povodňového plánu České republiky nenacházejí v záplavovém území. Výřez z povodňové mapy viz příloha č. 5 tohoto posudku.

3.6 Popis nemovité věci

Rekreační objekt je samostatně stojící, podsklepený, s jedním nadzemním podlažím, se sklonitou střechou neumožňující podkroví. Pozemek, na kterém se objekt nachází je ve vlastnictví jiné fyzické osoby.

Stavba	Rodinný dům č. e. 475
Základy	Betonové s nefunkční izolací
Nosná konstrukce	Dřevěná, oboustranně obíjená
Stropy	Dřevěné
Střecha	Sklonitá, dřevěný krov
Krytina	Pozinkovaný plech
Klempířské konstrukce	Úplné z pozinkovaného plechu
Fasádní omítky	Ne, pouze nátěr dřevěného obkladu
Vnější obklady	Ne
Vnitřní omítky	Vápenné hladké
Vnitřní obklady	Dřevěné palubkové nebo z dřevotřískových desek
Schodiště	Není
Dveře	Dřevěné v dřevěných zárubních
Okna	Dřevěná zdvojená
Podlahy	Kryté dřevěnými deskami
Vytápění	Krbová kamna, elektrická klimatizace
Zdroj teplé vody	Sezónní vodovod
Vybavení kuchyní	Částečné
Vnitřní vybavení	Suché
Přípojky inženýrských sítí	Elektrina, sezónní vodovod
Ostatní	Není

Rok výstavby a modernizace	Stáří cca r. 1940, bez modernizací
Celkový technický stav	Dům je v podprůměrném stavebně technickém stavu, s velmi zanedbanou údržbou, vnitřní vybavení je morálně zastaralé, částečně chybějící.

Příslušenství	Není
---------------	------

3.7 Výpočet výměr pro ocenění

3.7.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor

1.PP			výška	ZP	OP
Část			m	m ²	m ³
Základní část			2,45	51,00	124,85
Celkem 1.NP				51,00	124,85

1.NP			výška	ZP	OP
Část			m	m ²	m ³
Základní část			3,20	51,00	163,05

Celkem 1.NP	51,00	163,05
--------------------	--------------	---------------

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. podzemní podlaží	51,00	124,85
1. nadzemní podlaží		163,05
Celkem	51,00	287,90

3.7.2 Dispoziční řešení

Prostory	Podlahová plocha [m²]	Koef.	Započitatelná plocha [m²]
1.NP			
Veranda	14,95	0,50	7,48
Místnost 1	10,96	1,00	10,96
Místnost 2	13,86	1,00	13,86
Místnost 3	3,39	1,00	3,39
Místnost 4	5,93	1,00	5,93
1.PP			
Sklep	33,02	0,50	16,51
Celkem	67,16		58,12

Podlahová plocha objektu je 67,16 m² (bez verandy). Započitatelná plocha pro cenové porovnání je **58,12 m²** (plocha verandy a sklepa je uvažována jednou polovinou své celkové výměry).

4. Posudek

4.1 Metodika ocenění nemovitých věcí

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění. Po dohodě s objednatelem, na základě jeho výslovného požadavku, není v tomto znaleckém posudku dále provedeno ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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 rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny 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 tísně. 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 použita následující metodika:

1. Ocenění **časovou cenou** – zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni, snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti, ke kterým se přičte obvyklá cena pozemků.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

4.2 Ocenění cenou časovou

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční cena), snížená u staveb o přiměřené opotřebení. Stavby jsou oceněny nákladovým způsobem dle cenového předpisu v cenové úrovni k datu ocenění. Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda.

4.2.1 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Rekreační chata splňuje podmínky § 14 odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění:

- Jedná se o stavbu s obestavěným prostorem do 360 m³ a zastavěnou plochou nejvýše 80 m²
- Stavba nemá více než jedno nadzemní podlaží a podkroví a je podsklepená

Konstrukce je dřevěná oboustranně obíjená, chata je podsklepená s jedním nadzemním podlažím se sklonitou střechou – dle tabulky č. 1 přílohy č. 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb. se jedná se o **rekreační chatu typu F**.

4.2.2 Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem

Rekreační chata podsklepená, s 1 NP							
Základní cena		ZC	Kč/m ³	1 310,00			
Koeficient úpravy na skutečné realizační ceny		K _r	30 %	1,300			
Koeficient využití podkroví				1,050			
Koeficient změny cen staveb		K _i		3,082			
Základní cena po úpravě		ZCU	Kč/m ³	5 511,00			
Obestavěný prostor stavby		OP	m ³	288,700			
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Standard	Podíl konstrukce	Koeficient Standardu	Upravený podíl	Procento dokončení	Výsledný podíl
1	Základy	S	0,05400	1,00	0,05400	100	0,05400
2	Zdivo	S	0,23400	1,00	0,23400	100	0,23400
3	Stropy	S	0,09100	1,00	0,09100	100	0,09100
4	Střecha	S	0,05400	1,00	0,05400	100	0,05400
5	Krytina	S	0,03300	1,00	0,03300	100	0,03300
6	Klempířské konstrukce	S	0,00800	1,00	0,00800	100	0,00800
7	Vnitřní omítky	S	0,06100	1,00	0,06100	100	0,06100
8	Fasádní omítky	S	0,02800	1,00	0,02800	100	0,02800
9	Vnější obklady	S	0,00500	1,00	0,00500	100	0,00500
10	Vnitřní obklady	S	0,02200	1,00	0,02200	100	0,02200
11	Schody	C	0,02300	0,00	0,00000	100	0,00000
12	Dveře	S	0,03200	1,00	0,03200	100	0,03200
13	Okna	S	0,05100	1,00	0,05100	100	0,05100
14	Podlahy obytných místností	S	0,02100	1,00	0,02100	100	0,02100
15	Podlahy ostatních místností	S	0,01300	1,00	0,01300	100	0,01300
16	Vytápění	N	0,05300	1,54	0,08162	100	0,08162
17	Elektroinstalace	S	0,04200	1,00	0,04200	100	0,04200
18	Bleskosvod	C	0,00600	0,00	0,00000	100	0,00000
19	Rozvod vody	S	0,02900	1,00	0,02900	100	0,02900
20	Zdroj teplé vody	C	0,01700	0,00	0,00000	100	0,00000
21	Instalace plynu	C	0,00500	0,00	0,00000	100	0,00000
22	Kanalizace	C	0,02700	0,00	0,00000	100	0,00000
23	Vybavení kuchyní	P	0,00500	0,46	0,00230	100	0,00230
24	Vnitřní vybavení	C	0,04300	0,00	0,00000	100	0,00000
25	Záchod	P	0,00300	0,46	0,00138	100	0,00138
26	Ostatní	C	0,04000	0,00	0,00000	100	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	C	0,00000	1,00	0,00000	0	0,00000
Koeficient vybavení stavby se zohledněním dokončení				K ₄	0,86330		

Výchozí cena stavby (reprodukční cena)	Kč	1 373 532,49
DPH v zákonné výši	15 %	206 029,87
Reprodukční cena stavby vč. DPH	Kč	1 579 562,36
Opotřebení (lineárně)	O	50,00 %
Cena po odpočtu opotřebení (časová cena) vč. DPH	Kč	686 766,25
Stanovená časová cena vč. DPH (zaokrouhleno)	Kč	690 000,00

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je cena časová nemovité věci stanovená nákladovým způsobem po zaokrouhlení stanovena na **690 000 Kč**.

4.3 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň tři sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

4.3.1 Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity cenové údaje získané z katastru nemovitostí a nabídkové ceny z databáze realitní inzerce dostupné na www.inem.cz. Vzorčky použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze.

Vzhledem k faktu, že v použité inzerci nejsou uvedeny podlahové, resp. započitatelné plochy, je v cenovém porovnání provedeno srovnání jednotlivých vzorků na základě zastavěné plochy objektu se zohledněním případného podsklepení jako příslušenství.

4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitost:		Rekreační chata	Kníničky 475	Samostatně stojící, příjezd po nezpevněné komunikaci cca 150 m od objektu	Zhoršený stav, bez rekonstrukce	Elektřina, sezónní vodovod, vytápění na tuhá paliva a el. klimatizací, el. bojler, suché WC	Veranda, podsklepení	51	0	21 462
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m ²]	Zdroj	Poloha	Situace	Technický stav	Vybavení	Příslušenství	Zastavěná plocha [m ²]	Velikost pozemku [m ²]	Celkem [Kč/m ²]
1	19 149	Realizace 07/2023	Kníničky č.ev. 425	Samostatně stojící, příjezd po nezpevněné komunikaci	Obdobný	Srovnatelný stav	Obdobné	47	Bez pozemku	18 830
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	0,98
2	30 909	Realizace 05/2023	Kníničky č.ev. 337	Samostatně stojící, příjezd po zpevněné komunikaci	Udržovaný objekt	Lepší stav	Obdobné	48	Bez pozemku	24 811
		1,00	1,00	0,90	0,95	0,95	1,00	0,99	1,00	0,80
3	20 833	Realizace 7/2023	Kníničky č.ev. 771	Samostatně stojící, příjezd po nezpevněné komunikaci	Udržovaný objekt	Elektřina, jímka	Podsklepení, veranda	48	Bez pozemku	18 581
		1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	1,00	0,99	1,00	0,89
4	24 074	Realizace 5/2023	Kníničky č.ev. 711	Samostatně stojící, příjezd po nezpevněné komunikaci	Udržovaný objekt se zateplením	Srovnatelný stav	Rezervoáry na dešťovou vodu	27	Bez pozemku	23 553
		1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,20	0,91	1,00	0,98
5	32 500	Inzerce 3/2024	Kníničky č.ev. 489	Samostatně stojící, příjezd po nezpevněné komunikaci	Obdobný	Elektřina, studna, jímka, původní vybavení	Podsklepení, podkroví	37	35	21 537
		0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	0,96	0,90	0,66

Jednotková cena na zastavěnou plochu byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 18 581 do 24 811 Kč/m². Jednotková cena oceňované rekreační chaty byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 21 462 Kč/m². Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako součin jednotkové ceny a zastavěné plochy na **1 094 562 Kč**.

Jednotková cena	Zastavěná plocha	Porovnávací hodnota
[Kč/m ²]	[m ²]	[Kč]
21 462	51,00	1 094 562

5. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí cenou obvyklou.

Způsob ocenění	Cena
Časová cena (informativní charakter)	690 000 Kč
Porovnávací hodnota nemovitých věcí	1 094 562 Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení	1 095 000 Kč

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení stanovena na **1 095 000 Kč**.

5.1 Kontrola postupu

V souladu s § 52 f) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, prohlašujeme, že jsme provedli kontrolu použitého postupu a prohlašujeme jej za správný, objektivní a přezkoumatelný.

6. Závěr

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1535 v k. ú. Kníničky, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský, a to stavby pro rodinnou rekreaci č. ev. 475, včetně příslušenství.

Stanovená **obvyklá cena** nemovitých věcí k datu ocenění činí:

1 095 000 Kč.

Slovy: jeden milion devadesát pět tisíc korun českých.

Znalecký posudek společně vypracovali:

Ing. Tomáš Hudec (vzal na vědomí a je oprávněn posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Ing. Pavel Hladík (podílel se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

Ing. Mgr. Kateřina Válková (podílela se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

Znalečné je účtováno dle smluvního ujednání na základě připojené faktury.

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán pod č. 030345/2024 v evidenci znaleckých posudků.

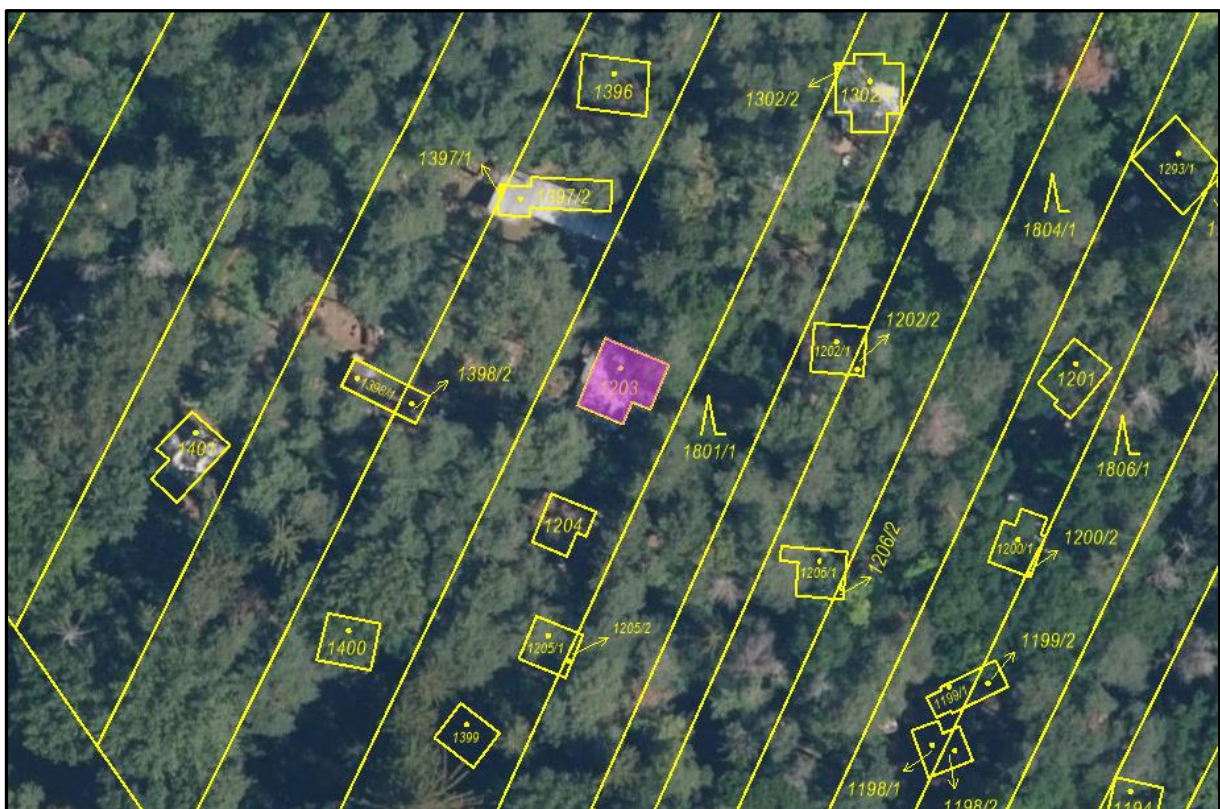
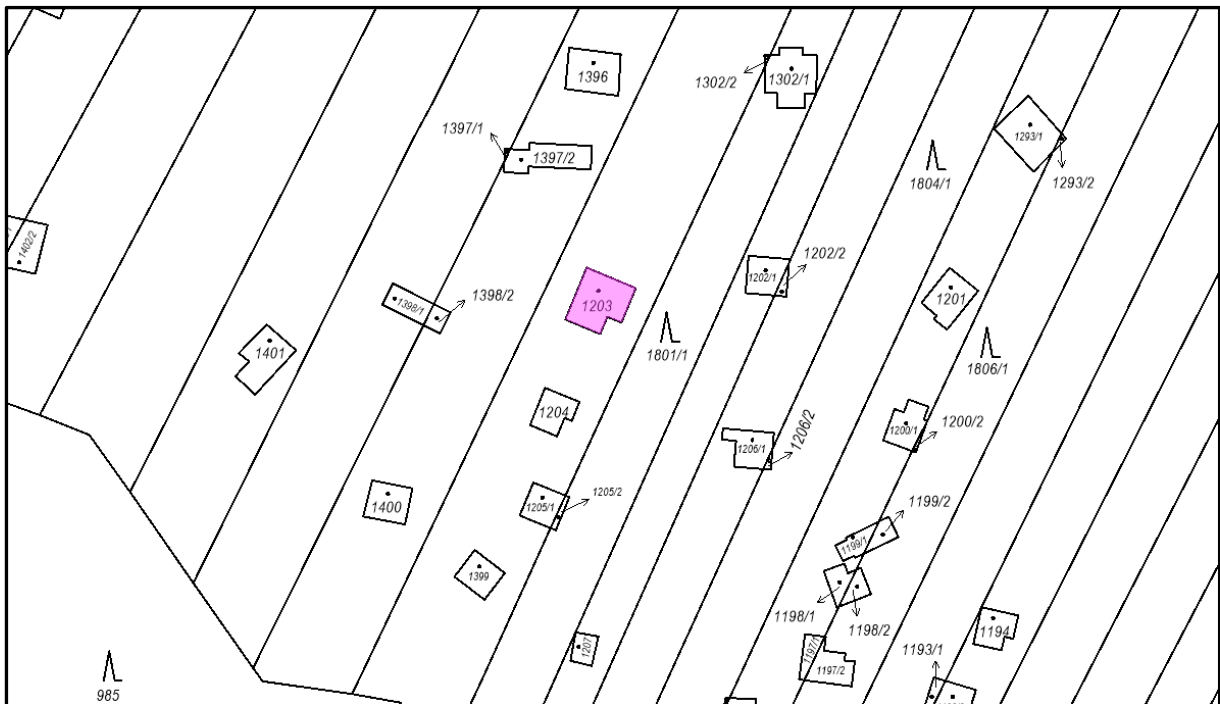
V Brně dne 17. dubna 2024

.....
Ing. Tomáš Hudec
jednatel znalecké kanceláře

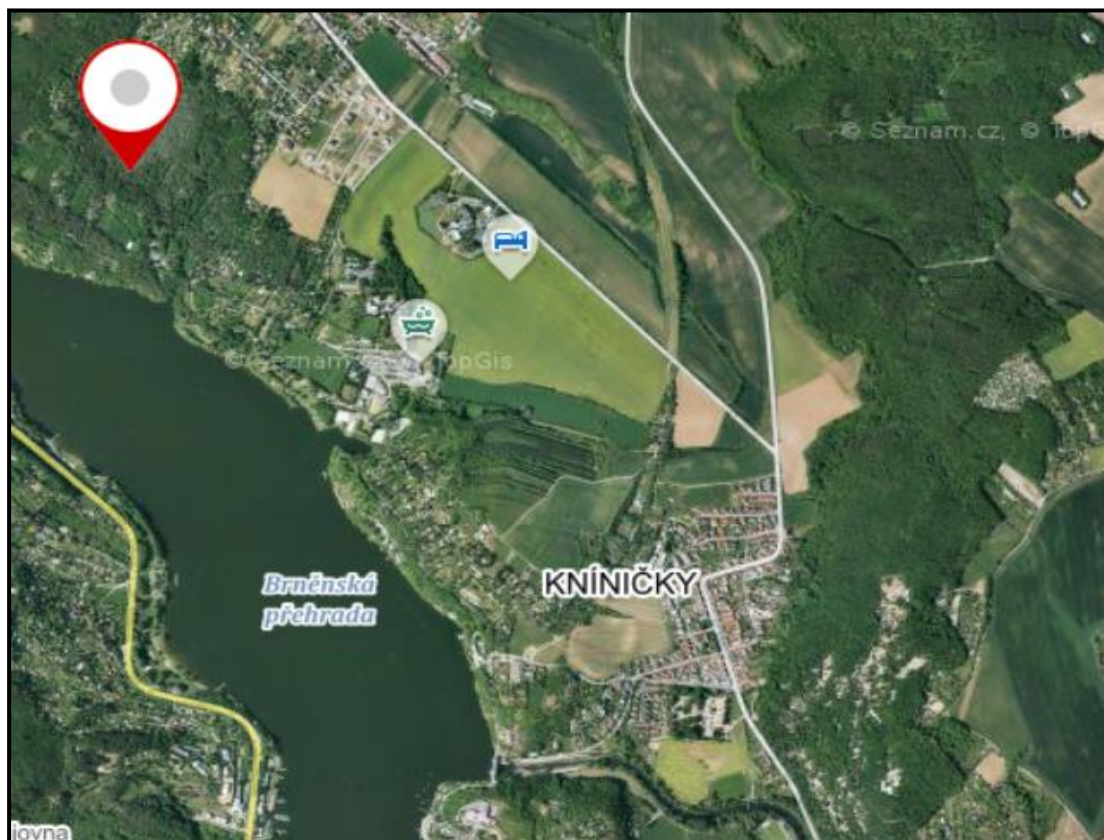
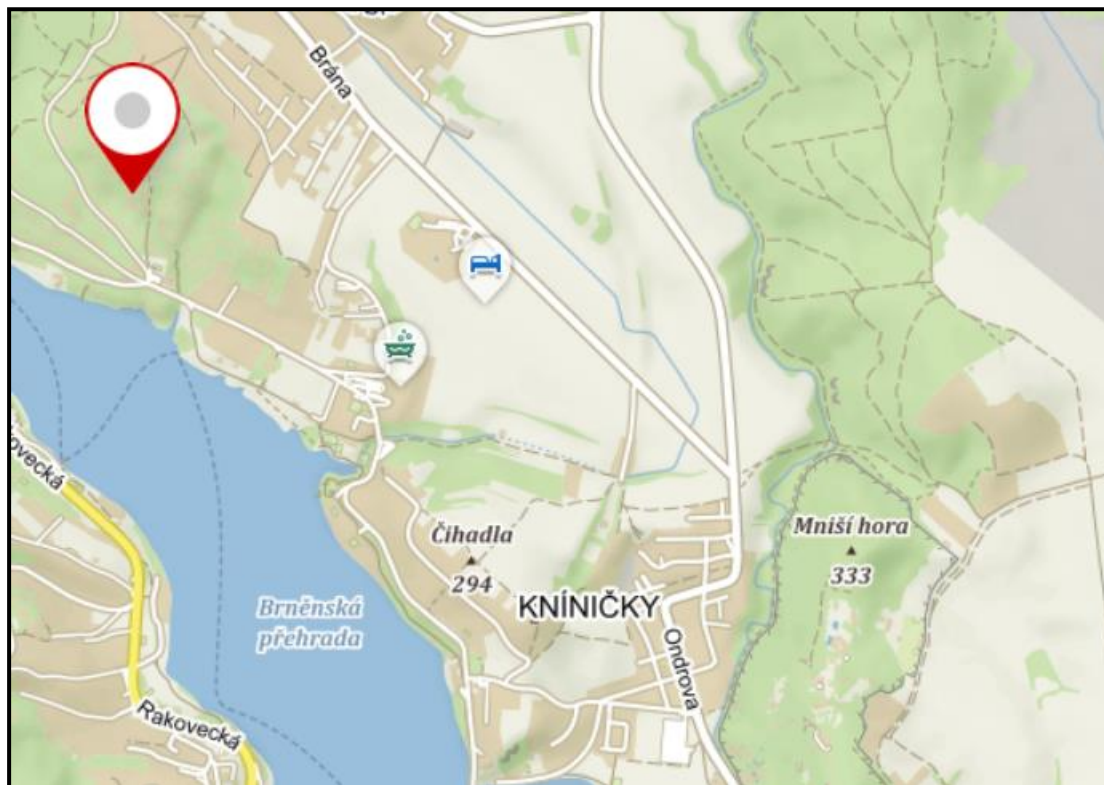
Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ			
prokazující stav evidovaný k datu 04.08.2021 10:35:02			
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 79 INS 8661 / 2021 pro Martin Horák, Mgr.			
Okres: CZ0642 Brno-město		Obec: 582786 Brno	
Kat.území: 611905 Kníničky		List vlastnictví: 1535	
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě			
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Böhm Jan, Kníničky č.ev. 475, 63500 Brno		781108/3995	
B Nemovitosti			
Stavby			
Typ stavby			
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Kníničky, č.e. 475	rod.rekr	1203, LV 266	
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí 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 Zahájení exekuce			
pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Špitálka 122/33, 602 00 Brno			
Povinnost k			
Böhm Jan, Kníničky č.ev. 475, 63500 Brno, RČ/IČO: 781108/3995			
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 198EX-819/2019 -10 ze dne 31.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2019 20:27:31. Zápis proveden dne 02.08.2019; uloženo na prac. Brno-venkov			
Z-11097/2019-703			
Související zápisy			
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti			
Povinnost k			
Stavba: Kníničky, č.e. 475			
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 198EX-819/2019 -12 Exekutorský úřad Brno-venkov ze dne 31.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2019 20:27:56. Zápis proveden dne 07.08.2019; uloženo na prac. Brno-město			
Z-10751/2019-702			
Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 198EX-819/2019 -12 ze dne 31.07.2019. Právní moc ke dni 18.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2020 20:13:51. Zápis proveden dne 30.11.2020; uloženo na prac. Brno-město			
Z-11958/2020-702			
o Zahájení exekuce			
pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice			
Povinnost k			
Böhm Jan, Kníničky č.ev. 475, 63500 Brno, RČ/IČO: 781108/3995			
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu v Litoměřicích 124 EX-4515/2020 -13 ze dne 15.09.2020. Právní účinky zápisu k			
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.			
strana 1			

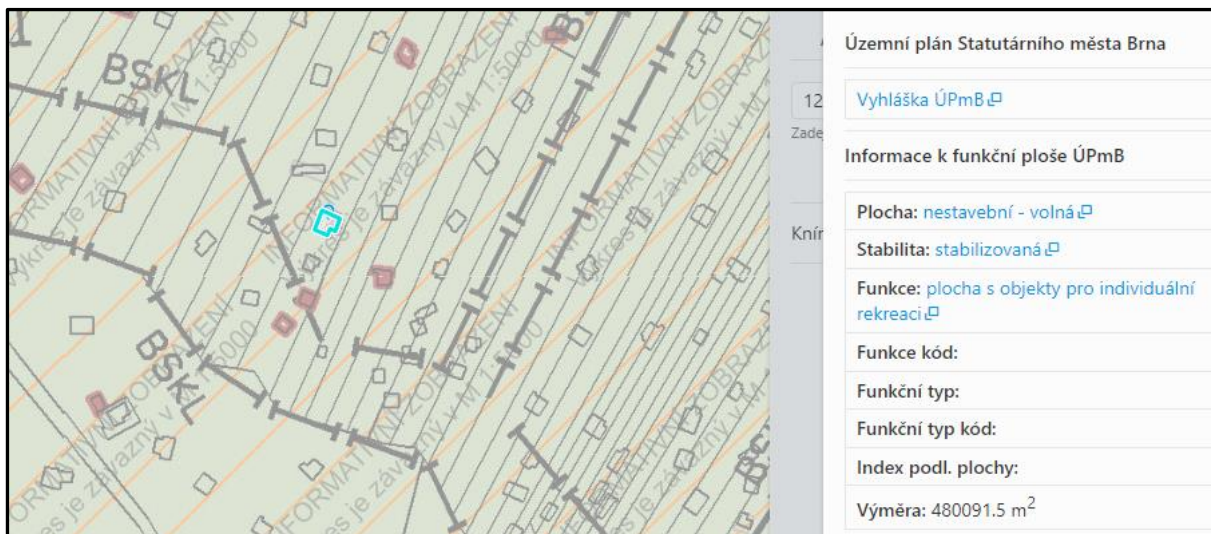
Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy



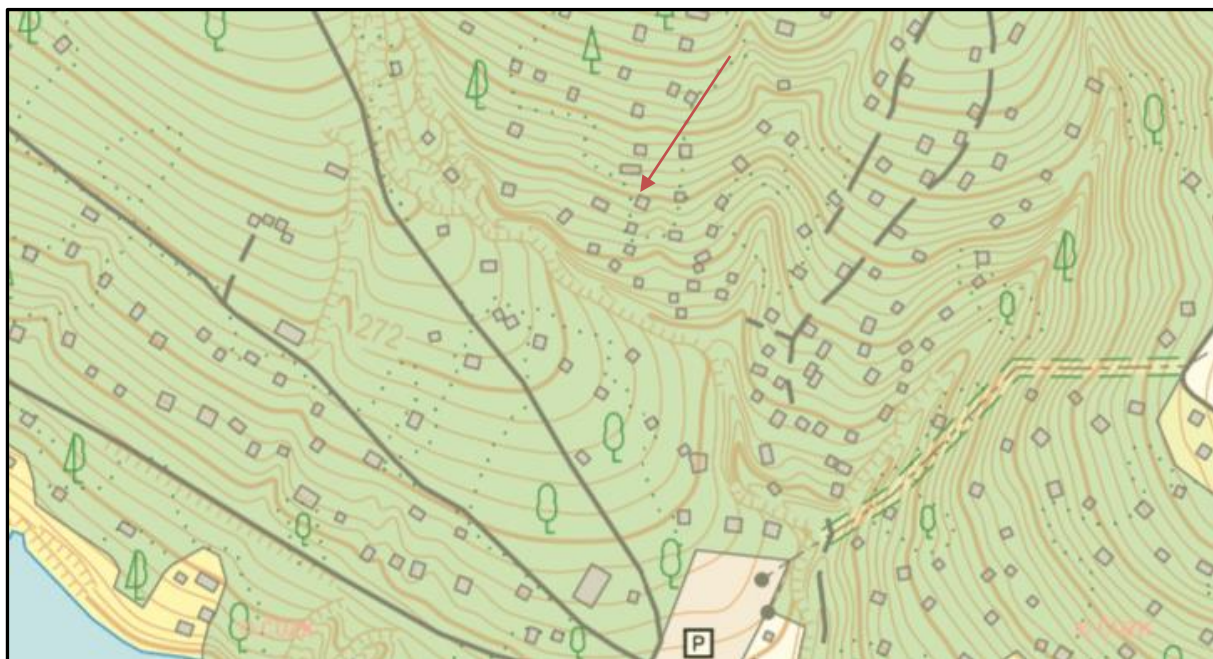
Příloha č. 3 – Mapa oblasti



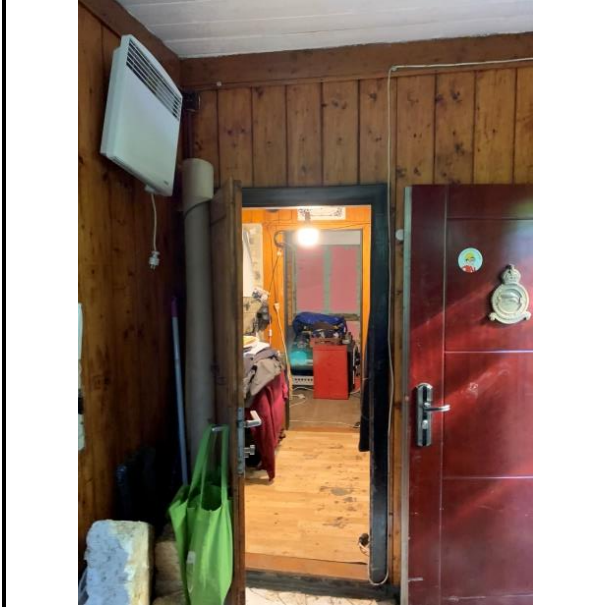
Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu statutárního města Brna



Příloha č. 5 – Povodňový plán ČR



Příloha č. 6 – Fotodokumentace



Příloha č. 7a – Vzorčky pro porovnání rekreačních objektů

Vzorek č. 1:

Číslo řízení: V-12238/2023-702

Datum podání:	04.07.2023	Typ dokumentu:	Smlouva kupní	Cena:	900 000 Kč
Datum zplnění:	28.07.2023	Plocha pozemků:	27 m ²		

Součástí řízení jsou tyto nemovitosti

Rekreační objekt, Kníničky č.e. 425, Brno, okres Brno-město

Typ pozemku:	Plocha pozemku:	27 m ²
--------------	-----------------	-------------------

č.e. 425, část obce Kníničky, na parcele 1187/1 Kníničky, 1187/2 Kníničky

[Panorama](#) [Street View](#) [Mapy.cz](#)

jednotková cena: 19 149,- Kč/m²

č. ev. 425, výměra pozemků: 27+20 m² – ve vlastnictví třetích osob (prodej stavby bez pozemků)



Vzorek č. 2:

Číslo řízení: V-7391/2023-702

Datum podání:	26.04.2023	Typ dokumentu:	Smlouva kupní	Cena:	1 483 640 Kč
Datum zplnění:	22.05.2023	Plocha pozemků:	48 m ²		

Součástí řízení jsou tyto nemovitosti

Rekreační objekt, Kníničky č.e. 337, Brno, okres Brno-město

Typ pozemku:	Plocha pozemku:	48 m ²
--------------	-----------------	-------------------

č.e. 337, část obce Kníničky, na parcele 1048 Kníničky

[Panorama](#) [Street View](#) [Mapy.cz](#)




jednotková cena: 30 909,- Kč/m²

č. ev. 337, výměra pozemku: 48 m² – ve vlastnictví třetí osoby (prodej stavby bez pozemků)



Vzorek č. 3:

☆ Prodej, Rekreační objekt, 48 m², Kníničky č.e. 771, Brno, okres Brno-město
Cena: **KS** 1 000 000 Kč / 20 833,33 Kč/m²

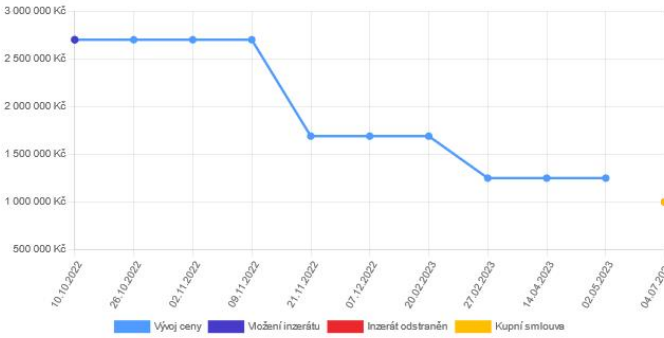
Lokalita	Kníničky č.e. 771, Brno, okres Brno-město	📍
Cena dle KS	1 000 000 Kč	📄
Právní účinky ke dni	04.07.2023	
Číslo řízení	V-12236/2023-702	
Poznámka k ceně	cena k jednání	✎

Konstrukce	Kamenná	✎
Plocha pozemku	150 m ²	✎
Stav	Velmi dobrý	✎
Typ objektu	Patrový	✎
Užitná plocha	48 m ²	✎

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-12236/2023-702** z katastru nemovitostí. Přiřazené číslo řízení můžete **změnit, nebo odebrat.**


K prodeji nabízíme chatu ve velice lukrativní a oblíbené oblasti Brněnské přehrady. Chata má kamenné základy a je podsklepená. O chatu bylo celou dobu velice dobře pečováno. Elektrina, vlastní odpadní jímka. Chata stojí na družstevním pozemku (družstvu se za využívání pozemku platí nájemné ve výši 1.800,-/ročně). Pro více informací volejte uvedeného makléře.

Vývoj historie ceny






Datum	Cena (Kč)	Událost
10.10.2022	2 700 000	Vývoj ceny
26.10.2022	2 700 000	Vývoj ceny
02.11.2022	2 700 000	Vývoj ceny
09.11.2022	2 700 000	Vývoj ceny
21.11.2022	1 700 000	Vývoj ceny
07.12.2022	1 700 000	Vývoj ceny
20.02.2023	1 700 000	Vývoj ceny
27.02.2023	1 300 000	Vývoj ceny
14.04.2023	1 300 000	Vývoj ceny
02.05.2023	1 300 000	Vývoj ceny
04.07.2023	1 000 000	Kupní smlouva

Poloha nemovitosti



Vzorek č. 4:

☆ Prodej, Rekreační objekt, 25 m², Kníničky č.e. 711, Brno, okres Brno-město
Cena: **KS** 650 000 Kč / 26 000,00 Kč/m²

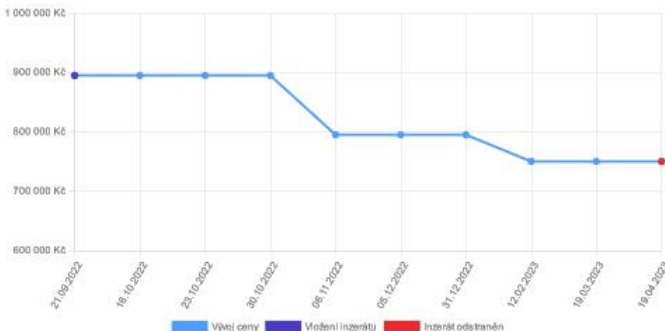




Lokalita	Kníničky č.e. 711, Brno, okres Brno-město		Typ objektu	Přízemní
Cena dle KS	650 000 Kč		Elektřina	230V a 400V, 230V
Právní účinky ke dni	05.05.2023		Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Číslo řízení	V-8052/2023-702		Zastavěná plocha	27 m ²
Poznámka k ceně	včetně provize RK		Užitná plocha	25 m ²
Konstrukce	Dřevěná		Poloha nemovitosti	Polosamota
Plocha pozemku	27 m ²		Počet nadzemních podlaží domu	1
Stav	Dobrý			

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-8052/2023-702** z katastru nemovitostí. Přiřazené číslo řízení můžete **změnit, nebo odebrat**.


Představujeme Vám chatu u brněnské přehrady, která nabízí relax v přírodě okolních lesů, také příjemné koupání v přehradě třeba v nedalekém Sokolském koupališti. Okolí Vám nabízí spoustu zábavy při houbaření nebo příjemných procházkách třeba s Vaším čtyřnohým mazlíčkem. Brněnská přehrada žije zábavou a tato chata může zpříjemnit víkend, nebo týden jak v zimě, tak i v létě. Cesta je 10 minut k restauraci u Jiroušků. Pěšky je to 20minut k restauraci Šulák. Chata je dřevěná a je celá zateplená polystyrenem. Chata má rozvod elektřiny, nachází v chatové oblasti nad restaurací U Šuláka 2,5 km. Chata je také přístupná z Rozdrojovic. Po lesních cestách je možné autem přijet až k chatě. Chata je vytápěná krbovými kamny a má kuchyňku s obývacím pokojem a dále ložnici. Z chodby je dále vstup na WC. U chaty je nádrž na 1m³ dešťové vody. A dále je před chatou zemní nádrž na dešťovou vodu. Pitnou vodu je potřeba vozit sebou. Chata nemá koupelnu a není zde rozveden voda. Chata je postavena na obecním pozemku. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

Vývoj historie ceny






Datum	Cena (Kč)	Událost
27.09.2022	900 000	Vývoj ceny
18.10.2022	900 000	Vývoj ceny
23.10.2022	900 000	Vývoj ceny
30.10.2022	900 000	Vývoj ceny
06.11.2022	800 000	Vývoj ceny
08.12.2022	800 000	Vývoj ceny
01.12.2022	800 000	Vložení inzerátu
12.02.2023	750 000	Vývoj ceny
19.03.2023	750 000	Vývoj ceny
19.04.2023	750 000	Inzerát odstraněn

Poloha nemovitosti



Vzorek č. 5:

☆ Prodej, Rekreační objekt, 40 m², Kníničky, Brno, okres Brno-město
Cena: 1 300 000 Kč / 32 500,00 Kč/m²

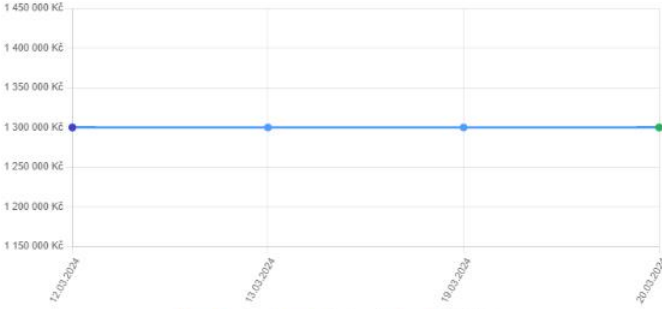




Lokalita	Kníničky, Brno, okres Brno-město	↗	Typ objektu	Patrový	↗
Cena	1 300 000 Kč	↗	Užitná plocha	40 m ²	↗
Konstrukce	Dřevěná	↗	Poloha nemovitosti	Okraj obce	↗
Plocha pozemku	40 m ²	↗	Kanalizace	Jímka	↗
Stav	Dobrý	↗	Voda	Připojení ke studni	↗

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

Představujeme Vám příležitost pro všechny, kteří touží po vlastním útočišti v srdci přírody a zároveň nedaleko civilizace. Tato dřevěná chata v malebné oblasti Kníničky, pouhých 450 metrů od přehrady a desetiminutovou klidnou procházkou lesem od všech potřebných služeb, čeká právě na Vás! Ve výhradním zastoupení majitelů nabízíme k prodeji chatu s užitnou plochou 40 m², která je postavená na pevných zděných základech s podsklepením. Pozemek pod chatou, o velikosti odpovídající zastavěné ploše, je v osobním vlastnictví majitelů, což Vám zaručuje ničím nerušený klid a soukromí. K chatě se dostanete po lesní cestě, která končí srovanou a vymezenou plochou pro parkování jednoho vozidla. Chata je napojena na elektřinu, voda je zajištěna vlastní studnou s vrtanou 50 metrovou hloubkou ve sklepě a odpad je řešen jímkou. Vytápění je zajištěno kamny na tuhá paliva, což dodává interiéru chaty ten pravý venkovský nádech. Interiér chaty tvoří veranda, hlavní místnost s integrovaným kuchyňským koutem, podkrovní určené k spaní a toaleta. I když je chata v původním stavu a čeká na svou revitalizaci či kompletní rekonstrukci, nabízí neomezené možnosti pro přizpůsobení dle vlastních představ a potřeb. V okolí najdete další chaty, z nichž mnohé jsou obývané po celý rok. Nedaleko se nachází restaurace Šulák, přístaviště Sokolské koupaliště a pro milovníky odpočinku a wellness je k dispozici centrum Infitit Maximus. K dispozici dohodou. Pro více informací nebo domluvení prohlídky nás neváhejte kontaktovat. Těšíme se, že Vám budeme moci tuto chatu představit osobně!

Vývoj historie ceny



Datum	Cena (Kč)	Stav
12.03.2024	1 300 000	Vývoj ceny
13.03.2024	1 300 000	Vývoj ceny
19.03.2024	1 300 000	Vývoj ceny
20.03.2024	1 300 000	Vývoj ceny

Poloha nemovitosti

