



Znalecký posudek č. 7430/2023

Pro účely exekučního řízení č.j. 169 EX 1691/22



statikum

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

+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Zadavatel:	Exekutorský úřad Brno-město Mgr. Lucie Valentová, soudní exekutor Cejl 494/25 602 00 Brno
Předmět ocenění:	Nemovitě věci zapsané na listu vlastnictví č. 837, k. ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno-město
Obor/odvětví:	Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí
Účel posudku:	Pro účely exekučního řízení č.j. 169 EX 1691/22
Oceněno k datu:	29. 06. 2023
Podle stavu ke dni:	29. 06. 2023
Datum místního šetření:	29. 06. 2023
Znalec:	STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR
Odpovědný zpracovatel:	Ing. Pavel Pejchal, CSc.
Číslo vyhotovení:	1/4 + 1x CD
Počet stran:	46 stran, z toho 16 stran příloh

V Brně dne 24. 07. 2023

Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	6
1.1	Znalecký úkol	6
1.2	Účel posudku	6
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku	6
1.4	Místní šetření.....	6
1.5	Prohlášení Znalce o nezávislosti	6
1.6	Předpoklady a omezující podmínky.....	7
2	VÝČET PODKLADŮ	9
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	9
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	9
2.2.1	Podklady doložené Zadavatelem:	9
2.2.2	Podklady získané od veřejných institucí:.....	9
2.2.3	Podklady zajištěné Zpracovatelem:.....	9
2.2.4	Použitá odborná literatura:	10
2.3	Věrohodnost zdroje dat.....	10
3	NÁLEZ	11
3.1	Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat	11
3.2	Popis postupu při zpracování dat	11
3.3	Výčet sebraných nebo vytvořených dat	11
3.4	Popis lokality.....	11
3.4.1	Místopis	11
3.4.2	Lokalizace předmětu ocenění	12
3.4.3	Napojení na inženýrské sítě	12
3.4.4	Přístup a příjezd.....	13
3.4.5	Dopravní dostupnost.....	13
3.5	Popis předmětu ocenění.....	13
3.5.1	Stavebně-konstrukční charakteristika:.....	13
3.5.2	Informace ze stavebního úřadu městské části města Brno: Brno-střed.....	14
3.6	Výměry a plochy	15

3.7	Nájemní a pachtovní práva.....	16
3.7.1	Nájemní práva	16
3.8	Rizika.....	16
3.8.1	Rizika spojená s právním stavem nemovité věci.....	16
3.8.2	Rizika spojená s umístěním nemovité věci.....	16
3.8.3	Věcná břemena a obdobná zatížení.....	16
3.8.4	Ostatní rizika.....	17
4	POSUDEK.....	18
4.1	Popis postupu znalce při analýze dat	18
4.1.1	Definice hodnot použitých v ocenění.....	18
4.1.2	Volba metody ocenění	18
4.2	Analýza dat – ocenění porovnávací metodou	19
4.2.1	Srovnávací objekty	19
4.2.2	Komparace	22
4.2.3	Porovnání	24
4.2.4	Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění.....	25
5	ODŮVODNĚNÍ	26
5.1	Interpretace výsledků analýzy	26
5.2	Kontrola postupu	26
6	ZÁVĚR.....	27
6.1	Citace odborné zadané otázky	27
6.2	Odpověď.....	27
6.3	Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost.....	28
7	ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	46

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Usnesení	3 listy
Příloha č. 2 – Sdělení stavebního úřadu	2 listy
Příloha č. 3 – Výpis z KN	4 listy
Příloha č. 4 – Náhled KN-mapy	2 listy
Příloha č. 5 – Náhled Ortofoto-mapy	2 listy
Příloha č. 6 – Fotodokumentace	3 listy

Seznam obrázků

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)	6
Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz).....	12
Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)	14
Obrázek č. 4 – Náhled územního plánu (www.gis.brno.cz)	15
Obrázek č. 5 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz).....	16
Obrázek č. 6 – Porovnávací nemovitost č. 1	20
Obrázek č. 7 – Porovnávací nemovitost č. 2	20
Obrázek č. 8 – Porovnávací nemovitost č. 3	21
Obrázek č. 9 – Porovnávací nemovitost č. 4	22
Obrázek č. 10 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)	27

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky	13
Tabulka č. 2 – Dispoziční řešení.....	14
Tabulka č. 3 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění.....	15
Tabulka č. 4 – HB index rodinné domy.....	23
Tabulka č. 5 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň.....	23
Tabulka č. 6 – Multikriteriální analýza	24
Tabulka č. 7 – Výsledky ocenění.....	26

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu na nemovitosti zapsané na LV 837, k. ú. Štýřice, obce Brno, okres Brno-město. Dále stanovit obvyklou cenu zjištěných věcných břemen, výměnků a nájemních a pachtovních či předkupních práv:

Okres: CZ0642 Brno-město	Obec: 582786 Brno	
Kat.území: 610186 Štýřice	List vlastnictví: 837	
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě		
<i>Ā Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i>		
Mertl Tomáš, č.p. 1, 66403 Podolí		
<i>B Nemovitosti</i>		
<i>Stavby</i>		
<i>Typ stavby</i>		
<i>Část obce, č. budovy</i>	<i>Způsob využití Na parcele</i>	<i>Způsob ochrany</i>
Štýřice, č.e. 179	rod.rekr	1885/90, LV 10001

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

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 169 EX 1691/22.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel neuvedl žádné skutečnosti.

1.4 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovitých věcí byla provedena 29. 06. 2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře STATIKUM s.r.o. a za přítomnosti člena výboru zahrádkářské kolonie.

1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti

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

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

1.6 Předpoklady a omezující podmínky

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

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

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

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

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

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

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem:

- Usnesení o ustanovení Znalce č.j. 169 EX 1691/22-39
- List vlastnictví č. 837, k. ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno-město

Komentář k těmto podkladům:

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

2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí:

- Informace z katastru nemovitostí
- Územní plán obce Brno
- Údaje z webových stránek www.mapy.cz, www.dppcr.cz
- Sdělení Úřadu městské části města Brna, Brno – střed, stavební úřad č. j. MCBS/2023/0111644/ŠKAR ze dne 27. 06. 2023

Komentář k těmto podkladům:

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

2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem:

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

Komentář k těmto podkladům:

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

2.2.4 Použitá odborná literatura:

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

Komentář k těmto podkladům:

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

2.3 Věrohodnost zdroje dat

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

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

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

Zpracovatel na základě žádosti ze dne 15. 6. 2023 ve věci: Žádost o sdělení informace ke stavbě Štýřice č. ev. 179 obdržel dne 27. 06. 2023 výše uvedené podklady (kapitola 2.2.2.) od stavebního úřadu městské části města Brna Brno-střed, ze kterých získal informace týkající se předmětu ocenění. Dále také požádal o zaslání Územně plánovací informace vztahující se k oceňovanému pozemku. Územně plánovací informace zpracovateli k datu zpracování tohoto znaleckého posudku nebyly poskytnuty.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

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

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

3.4 Popis lokality

3.4.1 Místopis

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

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

3.4.1.1 Doprava

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

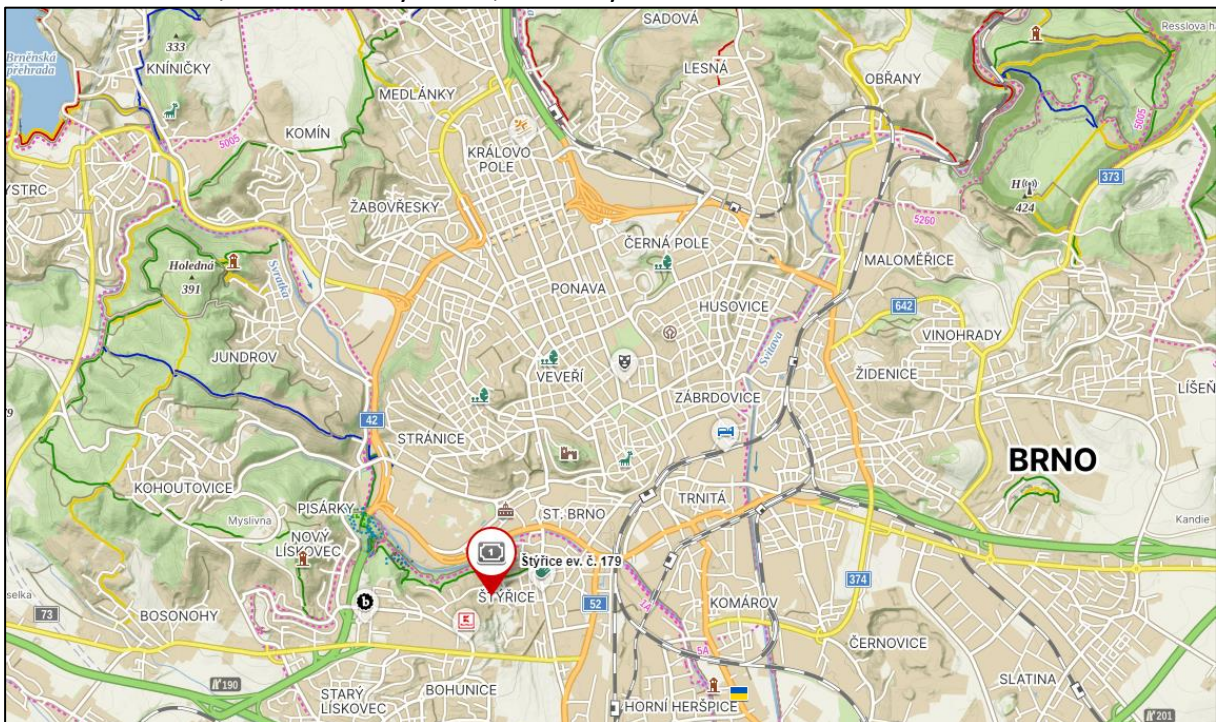
3.4.1.2 Občanská a technická vybavenost

Brno je obcí s veškerou občanskou vybaveností. Nachází se zde veškerá zdravotnická zařízení (nemocnice, samostatné ordinace lékařů, ambulantní zařízení, lékárny atd.), sportovní zařízení (koupaliště, bazény, stadiony), všechny stupně škol (mateřské, základní, vyšší odborné, vysoké, základní umělecké), provozovny, obchody a obchodní a nákupní centra.

Z technické vybavenosti obce jsou dostupné všechny inženýrské sítě – elektřina, vodovod, kanalizace i plyn.

3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nachází jihozápadně od centra statutárního města Brna. V okolí se nachází převážně rekreační zástavba, plocha pro rekreaci, komerční areál, zeleň a obytná zástavba. Z občanské vybavenosti se nedaleko oceňovaných nemovitostí nachází bar, základní a mateřská škola, komerční ubytování, obchody a nemocnice.



Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz)

3.4.3 Napojení na inženýrské sítě

Dle informací o stavebním objektu z místního šetření je na pozemek dovedena voda a venkovní vodovod.

3.4.4 Přístup a příjezd

Přístup k oceňované nemovité věci je po nezpevněné veřejné cestě s omezenou možností vjezdu (za zákazem vjezdu a za bránou), s výjimkou uživatelů nemovitostí. V rámci zahrádkářské kolonie vede nezpevněná veřejná cesta, mezi touto cestou a zpevněnou veřejnou cestou je nutné překonat dva pozemky patřící do vlastnictví soukromé osoby. V katastru nemovitostí není uvedeno věcné břemeno zajišťující průchod/průjezd. Nájemní smlouva či jiná dohoda nebyla zjištěna. Vzdálenost objektu a veřejné komunikace zpevněné asfaltovým povrchem je cca 150 m.

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
1885/4	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno
1837/41	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Česká republika
1837/42	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Dostál David, Svatopluka Čecha 2672/100, Královo Pole, 61200 Brno
1837/132	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno
1837/43	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Dostál David, Svatopluka Čecha 2672/100, Královo Pole, 61200 Brno

3.4.5 Dopravní dostupnost

Nejbližší autobusová zastávka je vzdálena 450 m, což odpovídá cca 7 minutám chůze.

V dojezdové vzdálenosti do 10 minut je dálnice D1, silnice I/52, silnice I/23 a silnice I/42.

3.5 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění je stavba č. ev. 179 – stavba pro rod. rekreaci, zapsané na listu vlastnictví č. 837, k. ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno-město.

3.5.1 Stavebně-konstrukční charakteristika:

Stavba pro rod. rekreaci ev. č. 179

Jedná se o nepodsklepený, samostatně stojící dům s jedním nadzemním podlažím. V objektu je situována vstupní chodba a hlavní místnost.

Jedná se o stavbu s dřevěnou konstrukcí vyplněnou dřevotřískovými deskami a dřevěnými latěmi. Střecha je sedlová s lepenkovou krytinou. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Obvodový plášť není zateplen. Povrchy vnitřních konstrukcí jsou opatřeny tapetami. Povrchové úpravy podlah tvoří textilní krytina a PVC, vše ve špatném stavu. Okna jsou dřevěná jednoduchá staršího data. Dveře jsou dřevotřískové a osazené do ocelových zárubní. Záchod

je suchý. Interiéry jsou zanedbané. V objektu je evidentně zavedena elektřina, ale k datu ocenění je nefunkční. Vytápění je zajištěno krbovými kamny. Stáří objektu je přibližně 55 let.

Celkový stavebně-technický stav objektu je zanedbaný.



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

Započitatelná plocha je stanovena dle standardů České Bankovní Asociace.

Tabulka č. 2 – Dispoziční řešení

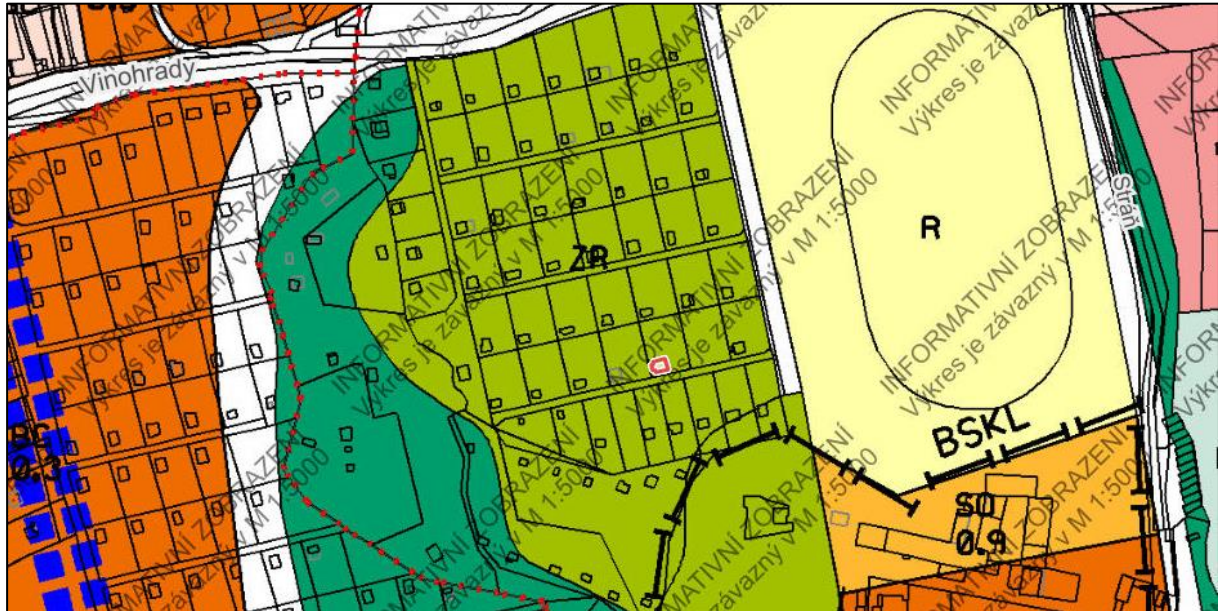
podlaží	název místnosti	plocha (m ²)	koef. zap.pl.	započ. pl. (m ²)
1. NP	Vstup	7,38	1,00	7,38
1. NP	Hlavní místnost	17,60	1,00	17,60
1 NP. - celkem		24,98		24,98
Celkem				24,98

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

Dle sdělení Stavebního úřadu stavebního úřadu Brno-střed se nepodařilo dohledat doklady týkající se předmětné stavby stojící na pozemku parc. č. 1885/90, k. ú. Štýřice. Zároveň na uvedený pozemek stavební úřad nevydal územní rozhodnutí ani stavební povolení.

3.5.2.1 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňované nemovitosti v návrhové ploše ZR – plocha rekreační zeleně.



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

ZR – PLOCHY REKREAČNÍ ZELENĚ

zahrnují zejména: rekreační areály, hřiště, koupaliště, pláže, kempinky.

Přípustné jsou:

- vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky.

Podmíněně jsou přípustné:

- jednotlivé stavby služeb a veřejného stravování za podmínky, že mají doplňkovou funkci, slouží potřebám rekreační funkce plochy a nemají charakter uzavřeného klubového zařízení, tzn. že slouží široké veřejnosti.

3.6 Výměry a plochy

Tabulka č. 3 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění

Zastavěná plocha stavby	23,00 m ²
Užitná plocha	24,98 m ²

3.7 Nájemní a pachtovní práva

3.7.1 Nájemní práva

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

3.8 Rizika

3.8.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

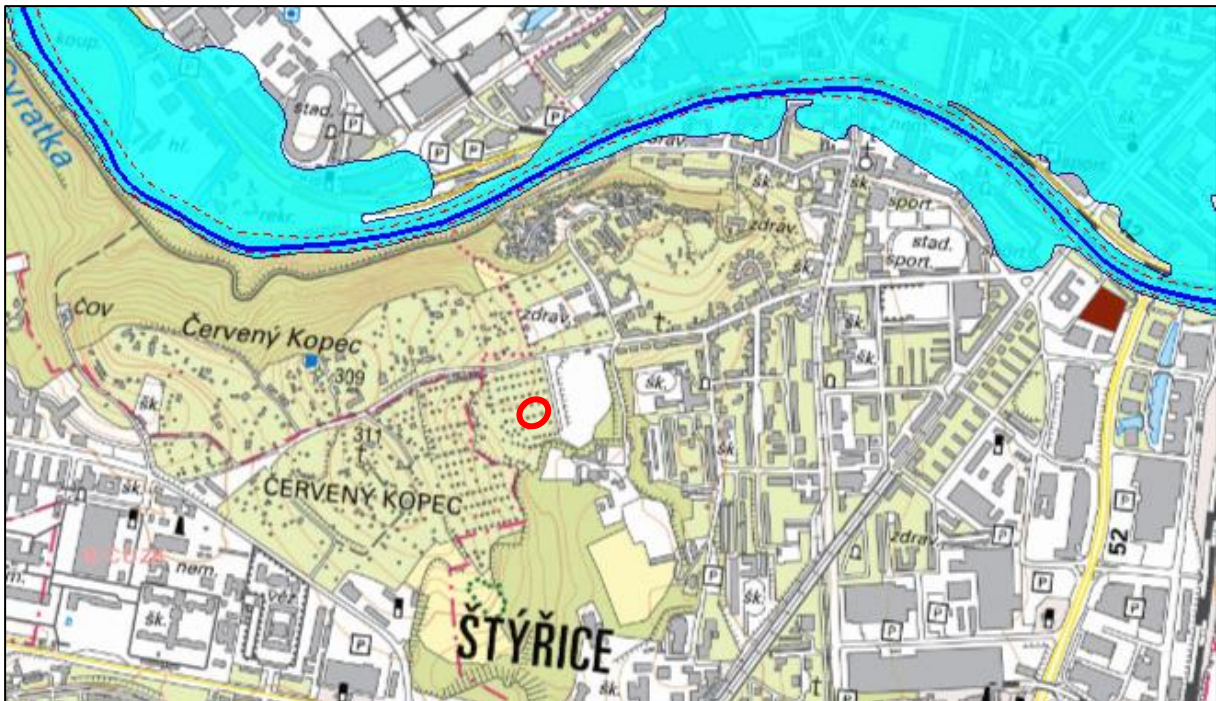
Nemovitá věc je řádně zapsaná v katastru nemovitostí.

Stavba pro rod. rekreaci stojí na pozemku statutárního města Brna, existence nájemní smlouvy nebyla zjištěna. **Tato skutečnost je při ocenění zohledněno.**

Žádná rizika spojená s právním stavem nemovité věci nebyla zjištěna.

3.8.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

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



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

Žádná rizika spojená s umístěním nemovitých věcí nebyla zjištěna.

3.8.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Dle výpisu z katastru nemovitostí (viz přílohy) vážne na oceňovaných nemovitostech zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky s oprávněním pro VŠEOBECNOU ZDRAVOTNÍ

POJIŠŤOVNU ČAESKÉ REPUBLIKY. Další související zápisy: závazek zást. pr.ve výhodnějším pořadí nový dluh a závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého.

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

Žádná jiná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

3.8.4 Ostatní rizika

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

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

Žádná jiná ostatní rizika nebyla zjištěna.

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

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

4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění

4.1.1.1 Obvyklá cena

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

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

4.1.2 Volba metody ocenění

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

4.1.2.1 Popis metody komparativní

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

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

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

Využitelnost nemovitostí

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

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

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

Situace na realitním trhu

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

4.2 Analýza dat – ocenění porovnávací metodou

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

4.2.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání byly použity realizované prodeje z dřívějšího období obdobných nemovitostí. Pro potřeby komparativní metody je realizovaná cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí cenových indexů. Zdrojem informací o zobchodovaných nemovitostech je katastr nemovitostí, z něž byla zjištěna i realizovaná cena.

1. CHATA Štýřice č. ev. 985, Brno, užitná plocha 14 m²


Obrázek č. 6 – Porovnávací nemovitost č. 1

Stavba pro rod. rekreaci č. ev. 985, k. ú. Štýřice, obec Brno. Dle platného územního plánu je pozemek umístěn v ploše ZR – plocha rekreační zeleně. V územním plánu jsou také zakresleny kompletní inženýrské sítě (voda, kanalizace, elektřina, plyn), které prochází v blízkosti pozemku, na kterém je uvažovaná stavba umístěna. Pozemek nebyl předmětem prodeje. Zpevněná komunikace přímo k nemovitosti nevede.

DATUM PRODEJE: 29. 10. 2021

KUPNÍ CENA: 60 000 Kč

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-26758/2021-702

2. CHATA Štýřice č. ev. 229, Brno, užitná plocha 14 m²


Obrázek č. 7 – Porovnávací nemovitost č. 2

Stavba pro rod. rekreaci č. ev. 229, k. ú. Štýřice, obec Brno. Dle platného územního plánu je pozemek umístěn v ploše ZR – plocha rekreační zeleně. V územním plánu jsou také zakresleny kompletní inženýrské sítě (voda, kanalizace, elektřina, plyn), které prochází v blízkosti pozemku, na kterém je uvažovaná stavba umístěna. Pozemek nebyl předmětem prodeje. Nezpevněná komunikace vede přímo k nemovitosti nevede.

DATUM PRODEJE: 15. 07. 2020

KUPNÍ CENA: 40 000 Kč

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-12813/2020-702

3. CHATA Štýřice č. ev. 152, Brno, užitná plocha 14 m²



Obrázek č. 8 – Porovnávací nemovitost č. 3

Stavba pro rod. rekreaci č. ev. 152, k. ú. Štýřice, obec Brno. Dle platného územního plánu je pozemek umístěn v ploše ZR – plocha rekreační zeleně. V územním plánu jsou také zakresleny kompletní inženýrské sítě (voda, kanalizace, elektřina, plyn), které prochází v blízkosti pozemku, na kterém je uvažovaná stavba umístěna. Pozemek nebyl předmětem prodeje. Nezpevněná komunikace vede přímo k nemovitosti.

DATUM PRODEJE: 05. 04. 2019

KUPNÍ CENA: 40 000 Kč

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-8246/2019-702

4. CHATA Pisárky č. ev. 93, Brno, užitná plocha 34 m²*Obrázek č. 9 – Porovnávací nemovitost č. 4*

Stavba pro rod. rekreaci č. ev. 93, k. ú. Pisárky, obec Brno. Dle platného územního plánu je pozemek umístěn ve stabilizované ploše s objekty pro individuální rekreaci. V územním plánu nejsou zakresleny inženýrské sítě (voda, kanalizace, plyn), které by procházely v blízkosti pozemku, na kterém je uvažovaná stavba umístěna. Pozemek nebyl předmětem prodeje. Zpevněná komunikace vede k pozemku navazujícím přímo na pozemek vedoucí nemovitosti.

DATUM PRODEJE: 29. 11. 2021
KUPNÍ CENA: 130 000 Kč
ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-29067/2021-702

4.2.2 Komparace

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena vzorových nemovitostí převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexu z cen rodinných domů publikovaného Hypoteční bankou. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky.

Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky. Poslední hodnota HB indexu je publikována pro cenovou úroveň 1. čtvrtletí roku 2023.

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

Tabulka č. 4 – HB index rodinné domy

Čtvrtletí	2/2019	3/2020	4/2021	1/2023
HB index RD	134,9	150,1	181,9	207,6

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

č.	Č. řízení	Kupní cena [Kč]	Datum podpisu KS	HB index k datu prodeje	HB index k datu ocenění	Koeficient Hbi	Kupní cena přepočtená [Kč]
1	V-26758/2021-702	60 000	29.10.2021	181,90	207,60	1,14	68 477
2	V-12813/2020-702	40 000	15.07.2020	150,10	207,60	1,38	55 323
3	V-8246/2019-702	40 000	05.04.2019	134,90	207,60	1,54	61 557
4	V-29067/2021-702	130 000	29.11.2021	181,90	207,60	1,14	148 367

4.2.3 Porovnání

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

Tabulka č. 6 – Multikriteriální analýza

č.	Poloha objektu	Kupní cena přepočtená [Kč]	Cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K _{RPc})	Cena po redukcí (K _{RPc}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (inženýrské sítě)	K5 (komunikace)	K6 (úvaha zpracovatele)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m ²]
1	Štýřice č. ev. 985	68 477	5 072	1,00	5 072	1,00	0,93	1,00	1,00	1,02	0,96	0,91	4 616
2	Štýřice č. ev. 229	55 323	4 098	1,00	4 098	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	0,96	0,90	3 688
3	Štýřice č. ev. 152	61 557	4 560	1,00	4 560	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93	4 241
4	Pisárky č. ev. 93	148 367	4 416	1,00	4 416	0,95	1,03	1,00	1,03	1,00	0,96	0,97	4 283
Střední hodnota													4 207
Minimum													3 688
Maximum													4 616
Směrodatná odchylka													333
Průměr - směrodatná odchylka													3 874
Průměr + směrodatná odchylka													4 540
Variační koeficient													7,92%
Výměra oceňovaného objektu													m ² 25
Celková hodnota													Kč 105 091
Odhadovaná porovnávací hodnota													Kč 105 000

Zdůvodnění koeficientů:

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

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

- Vzorek č. 1 až 4 – Realizovaný prodej.

K1 – Koeficient polohy (doprava, dostupnost, občanská vybavenost). Oceňovaná stavba pro rod. rekreaci se nachází v městské části Štýřice, městě Brně.

- Vzorek č. 1 až 3 – Obdobná poloha.
- Vzorek č. 4 – Mírně lepší poloha. Dle ÚZ.PL. se jedná o stabilizovanou plochu určenou pro individuální rekreaci.

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

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu. Vzhledem k tomu, že se oceňované nemovitosti nacházejí v typizovaných zahrádkářských koloniích, je stavebně-technický stav uvažován jako obdobný u všech srovnávaných nemovitostí.

K4 – Koeficient inženýrských sítí. V blízkosti oceňované nemovitosti je přivedena elektřina a voda. Dle ÚZ. PL. vedou blízkosti i zbylé inženýrské sítě (kanalizace, plyn).

- Vzorek č. 1 až 3 – Disponuje srovnatelnou dostupností inženýrských sítí.
- Vzorek č. 4 – Dle platného ÚZ.PL. nevedou v blízkosti všechny v Brně dostupné inženýrské sítě.

K5 – Koeficient dostupnosti objektu (komunikace).

- Vzorek č. 1 – Mírně horší dostupnost.
- Vzorek č. 2 až 4 – Srovnatelná dostupnost.

K6 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech. Z důvodů pandemie COVID-19 se nárazově zvyšovaly ceny staveb pro rod. rekreaci, a to cca od jara roku 2020. S ústupem pandemie ochladl i trh s tímto typem nemovitostí.

- Vzorek č. 1, 2 a 4 – Prodej v období zvýšených cen se staveb pro rod. rekreaci.
- Vzorek č. 3 – Prodej před zvyšováním cen staveb pro rod. rekreaci.

4.2.4 Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění

Porovnávací hodnota nemovitosti stanovená odborným odhadem činí 105 000,- Kč.

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

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

Tabulka č. 7 – Výsledky ocenění

Oceňovací metoda	Výsledek ocenění [Kč]
Ocenění porovnávací metodou	105 000 Kč

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

5.2 Kontrola postupu

Zpracovatel opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu na nemovitosti zapsané na LV 837, k. ú. Štýřice, obce Brno, okres Brno-město. Dále stanovit obvyklou cenu zjištěných věcných břemen, výměnků a nájemních a pachtovních či předkupních práv:

Okres: CZ0642 Brno-město		Obec: 582786 Brno	
Kat.území: 610186 Štýřice		List vlastnictví: 837	
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě			
<i>Ā Vlastník, jiný oprávněný</i>		<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
Vlastnické právo			
Mertl Tomáš, č.p. 1, 66403 Podolí			
<i>B Nemovitosti</i>			
<i>Stavby</i>			
<i>Typ stavby</i>			
<i>Část obce, č. budovy</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Na parcele</i>	<i>Způsob ochrany</i>
Štýřice, č.e. 179	rod.rekr	1885/90, LV 10001	

Obrázek č. 10 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

6.2 Odpověď

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

105 000 Kč

Cena slovy: stopěttisíc Kč

Věcná břemena, výměnky, nájemní a pachtovní či předkupní práva na oceňované nemovitosti nebyly zjištěny. Nebyly tedy ani předmětem ocenění.

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Viz kapitola 1.6 Předpoklady a omezující podmínky.

- Výsledek ocenění představuje střední hodnotu intervalu pravděpodobné obvyklé ceny. Interval obvyklé ceny obecně považujeme v rozmezí $\pm 10\%$ od odhadované střední hodnoty.
- Ke znaleckému posudku nebyl přibrán konzultant
- Na posudku se dále podílela Ing. Sofie Pokorná, což je zaměstnanec znalecké kanceláře
- Znalecký posudek zpracoval Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec, který je zároveň oprávněn na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek
- Odměna byla stanovena dle vyhlášky č. 504/2020 Sb., o znalečném
- Posudek zpracovala znalecká kancelář Statikum s.r.o., IČ: 15545881
- Zadavatelem posudku je Exekutorský úřad Brno-město, Mgr. Lucie Valentová, soudní exekutor, Cejl 494/25, 602 00 Brno
- Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí

PŘÍLOHY

Příloha č. 1 – Usnesení	3 listy
Příloha č. 2 – Sdělení stavebního úřadu	2 listy
Příloha č. 3 – Výpis z KN	4 listy
Příloha č. 4 – Náhled KN-mapy	2 listy
Příloha č. 5 – Náhled Ortofoto-mapy	2 listy
Příloha č. 6 – Fotodokumentace	3 listy

Příloha č. 1

Usnesení

Počet listů: 3



**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD BRNO-MĚSTO,
Mgr. Lucie Valentová, soudní exekutor**

sídlo: Cejl 494/25, 602 00 Brno
datová schránka: pd94rbi, e-mail: podatelna@exekutor-brno.eu
telefon: 545 214 443
bankovní spojení: 246132257/0300

V Brně dne 22.05.2023

Vyhotovil: Mgr. Jakub Vymětalík

č.j.: 169EX 1691/22-39

ev. č. opr.: 9820004315

U S N E S E N Í

Soudní exekutor Mgr. Lucie Valentová, Exekutorský úřad Brno-město, který byl dne 20.05.2022 pověřen provedením exekuce Okresním soudem Brno-venkov k vymožení povinnosti vyplývající z exekučního titulu, kterým je: rozsudek, který vydal (vyhotovil) Okresní soud Brno-venkov pod č.j. 24 C 248/2020-56 dne 30.08.2021, pro oprávněného:

Statutární město Brno, IČ 44992785, se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno,

proti povinnému:

Tomáš Mertl, nar. 03.03.1987, bytem Podolí č.p. 1, 664 03 Podolí,

ve výši 22.961,- Kč s příslušenstvím a nákladů exekuce, které budou v průběhu řízení stanoveny,

r o z h o d l t a k t o :

I. Soudní exekutor ustanovuje STATIKUM s.r.o., se sídlem Purkyňova 648/125, 61200 Brno, IČ 15545881, znaleckou kancelář z oboru ekonomika, odvětví a specializace ceny a odhady nemovitostí (dále jen „znalec“), kterému ukládá, aby ocenil dále uvedené nemovité věci a jejich příslušenství cenou obvyklou.

II. Soudní exekutor ukládá znalci, aby ocenil cenou obvyklou zjištěná věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva.

III. Soudní exekutor povoluje znalci použití silničního motorového vozidla k provedení znaleckého úkolu.

IV. Soudní exekutor ukládá znalci, aby ve lhůtě 20 dnů od provedení místního šetření (nejpozději však do 60 dní od doručení tohoto usnesení znalci) vypracoval znalecký posudek o skutečnostech uvedených ve výroku I. a II. a předal jej soudnímu exekutorovi na elektronickém nosiči dat a současně v listinné formě ve třech vyhotoveních.

V. Předmětem ocenění jsou nemovité věci:

- stavba číslo evidenční 179, stojící na pozemku parcelní číslo 1885/90 (LV 10001), způsob využití rod.rekr,

to vše zapsáno v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro obec Brno, katastrální území Štýřice, na listu vlastnictví č. 837.

VI. Povinnému, popřípadě jiné osobě se ukládá, aby v termínu, o kterém bude následně vyzooměn znaleckou kancelář umožnil pracovníkovi znalecké kanceláře provedení místního šetření k ocenění nemovitých věcí a informoval jej o všech právních i faktických závadách na nemovitých věcech vázoucích. Povinnému se dále ukládá, aby znalci sdělil a prokázal, zda byl při pořízení oceňovaných nemovitých věcí uplatněn odpočet DPH, zda jsou tyto nemovité věci zahrnuté v jeho obchodním majetku a zda prodej těchto nemovitých věcí podléhá povinnosti odvést z nich DPH a dále jaké má zvolené zdaňovací období pro odvod DPH.

O d ů v o d n ě n í : K návrhu oprávněného, který byl podán dne 06.05.2022, bylo zahájeno exekuční řízení k vymožení pohledávky oprávněného ve výši 22.961,- Kč s příslušenstvím. Provedením exekuce byl Okresním soudem Brno-venkov pověřen soudní exekutor Mgr. Lucie Valentová, Exekutorský úřad Brno-město.

Dle ustanovení § 52 odst. 1 zákona č. 120/2001 Sb., v platném znění (dále jen „e.ř.“), nestanoví-li tento zákon jinak, použijí se pro exekuční řízení přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu.

Dle ustanovení § 52 odst. 2 e.ř., nestanoví-li tento zákon jinak, je exekutor oprávněn vykonat všechny úkony, které občanský soudní řád a další právní předpisy jinak svěřují při provedení výkonu rozhodnutí soudu, soudci, vykonavateli nebo jinému zaměstnanci soudu.

Dle ustanovení § 55b odst. 1 e.ř., při rozhodování postupuje exekutor obdobně podle občanského soudního řádu. Exekutor při rozhodování činí úkony, které v řízení o výkon rozhodnutí přísluší soudu prvního stupně.

Dle ustanovení § 55b odst. 2 e.ř., nestanoví-li tento zákon jinak, exekutor rozhoduje usnesením, které doručí účastníkům řízení a dalším osobám, o jejichž návrzích a právech a povinnostech rozhoduje.

Dle ustanovení § 55b odst. 3 e.ř., exekutor rozhoduje bez jednání, nestanoví-li občanský soudní řád jinak.

Dle ustanovení § 336 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., v platném znění (dále jen „o.s.ř.“), po právní moci usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí soud ustanoví znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitou věc a její příslušenství cenou obvyklou.

Dle ustanovení § 336 odst. 2 o.s.ř., je-li to potřebné, provede soud ohledání nemovité věci a jejího příslušenství. O době a místě ohledání soud uvědomí oprávněného, ty, kdo přistoupili do řízení jako další oprávnění, povinného a znalce. Povinný, popřípadě i další osoby, jsou povinni umožnit prohlídku nemovité věci a jejího příslušenství, potřebnou k provedení ocenění.

Dle ustanovení § 336 odst. 3 o.s.ř., nemožní-li povinný prohlídku nemovitosti a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soud oprávněn zjednat si do nemovitosti povinného přístup.

Exekučním příkazem č.j. 169 EX 1691/22-23 ze dne 06.10.2022 bylo rozhodnuto o provedení exekuce prodejem nemovitých věcí povinného. Vzhledem k tomu, že v průběhu exekučního řízení nebyl nalezen jiný vhodný způsob provedení exekuce, resp. ostatní způsoby provedení exekuce nepostačují k uhrazení vymáhané pohledávky, soudní exekutor tímto usnesením ustanovil znalce za účelem zpracování znaleckého posudku, který se vyjádří o obvyklé ceně nemovitých věcí a jejich příslušenství, zjištěných věcných břemen, výměnků a nájemních, pachtovních či předkupních práv, současně znalci uložil, aby v určené lhůtě předložil znalecký posudek. Důvod ocenění nájemních, pachtovních práv, výměnků a práv odpovídajících věcnému břemeni soudní exekutor spatřuje v ust. § 336a odst. 2 o.s.ř., dle kterého může být za podmínek tam stanovených rozhodnuto o jejich zrušení. Za účelem provedení znaleckého úkolu soudní exekutor povolil znalci použití silničního motorového vozidla (§ 12 vyhl. č. 504/2020 Sb., v pl.zn.).

Soudní exekutor uložil povinnému, aby poskytl znalci součinnost při provádění místního šetření a poskytl mu relevantní informace a doklady vztahující se k oceňovanému majetku.

P o u č e n í : Proti tomuto usnesení není přípustné odvolání (§ 202 odst. 1 písm. a o.s.ř.).

Účastníci mají právo vyjádřit se k osobě znalce. Účastník je povinen námitku podjatosti znalce uplatnit nejpozději při prvním úkonu, kterého se znalec zúčastnil; nevěděl-li v této době o důvodu vyloučení nebo vznikl-li tento důvod později, může námitku uplatnit do 15 dnů po té, co se o něm dozvěděl. Později může námitku podjatosti účastník uplatnit jen tehdy, jestliže nebyl soudem poučen o svém právu vyjádřit se k osobě znalce. V námitce podjatosti musí být vedle obecných náležitostí (§ 42 odst. 4 o.s.ř.) uvedeno, proti kterému znalci směřuje, v čem je spatřován důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti, popřípadě kdy se o něm účastník podávající námitku dozvěděl, a jakými důkazy může být prokázán.

Tomu, kdo hrubě ztěžuje postup řízení zejména tím, že se nedostaví bez vážného důvodu k soudu nebo neuposlechne příkazu soudu, nebo kdo ruší pořádek, nebo kdo učinil hrubě urážlivé podání anebo nesplnil povinnosti uvedené v § 294 a 295, může předseda senátu uložit usnesením pořádkovou pokutu do výše 50.000,- Kč.

otisk úředního razítka exekutora

**Mgr. Lucie Valentová, soudní exekutor,
Exekutorský úřad Brno-město**

K písemné žádosti účastníka, kterému byl doručen listinný stejnopis vyhotovený za součinnosti provozovatele poštovních služeb, se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě a podepsaná uznávaným elektronickým podpisem exekutora nebo jeho zaměstnance, který písemnost vytvořil, nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.

Doručuje se: 1) spis 2) oprávněný 3) povinný 4) znalec

Digitálně podepsal: Mgr. Lucie Valentová, Mgr. Lucie Valentová, soudní exekutor
Datum: 2023-05-25 09:25:31

Příloha č. 2

Sdělení stavebního úřadu

Počet listů: 2



Úřad městské části města Brna
Brno-střed
Stavební úřad

VÁŠ DOPIS Č. J.:

ZE DNE:

NAŠE Č. J.: MCBS/2023/0111644/ŠKAR

SPIS. ZN.: 3200/MCBS/2023/0104842

VYŘIZUJE: Ing. Helena Škarohlíková

PRACOVISŤE: Měnínská 4, 601 92 Brno

TELEFON: 542526427

DATUM: 27.06.2023

STATIKUM s.r.o.
Hudcova 533/78c
612 00 Brno

SDĚLENÍ

Úřad městské části města Brna, Brno-střed, Stavební úřad (dále jen stavební úřad), příslušný podle ust. § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, (dále jen stavební zákon), sděluje k Vaší žádosti doručené na stavební úřad dne 15.06.2023 pod č.j. MCBS/2023/0104842, které se týká stavby s číslem evidenčním 179, stojící na pozemku par. čís. 1885/90, k.ú. Štýřice, obec Brno, následující:

- V archivu stavebního úřadu se nepodařilo dohledat Vámi požadované doklady týkající se předmětné stavby s č.e. 179, stojící na pozemku par. čís. 1885/90, k.ú. Štýřice.
- Na uvedený pozemek par. čís. 1885/90, k.ú. Štýřice, obec Brno, stavební úřad nevydal územní rozhodnutí ani stavební povolení.
- Územně plánovací informaci týkající se územně plánovací dokumentace – Územního plánu města Brna vydává Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, Kounicova 67, 601 37 Brno.

Ing. Helena Škarohlíková
oprávněná úřední osoba

OBDRŽÍ

1. STATIKUM s.r.o., Hudcova 533/78c, 612 00 Brno

DÁLE OBDRŽÍ

2. oprávněná úřední osoba
3. spis

Příloha č. 3

Výpis z katastru nemovitostí

Počet listů: 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.05.2023 14:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 169EX 1691/22 pro Mgr. Lucie Valentová
soudní exekutorka

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610186 Štýřice

List vlastnictví: 837

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Mertl Tomáš, č.p. 1, 66403 Podolí		

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Štýřice, č.e. 179

rod.rekr

1885/90, LV 10001

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

ve výši 157.403,00 Kč

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Stavba: Štýřice, č.e. 179

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) VZP-22-04983271-B752 Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky ze dne 02.11.2022. Vykonatelné ke dni 14.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2022 11:50:10. Zápis proveden dne 06.01.2023; uloženo na prac. Brno-město

V-23940/2022-702

Pořadí k 15.12.2022 11:50

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) VZP-22-04983271-B752 Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky ze dne 02.11.2022. Vykonatelné ke dni 14.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2022 11:50:10. Zápis proveden dne 06.01.2023; uloženo na prac. Brno-město

V-23940/2022-702

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) VZP-22-04983271-B752 Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky ze dne 02.11.2022. Vykonatelné ke dni 14.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2022 11:50:10. Zápis proveden dne 06.01.2023; uloženo na prac. Brno-město

V-23940/2022-702

D Poznámky a další obdobné údaje

- 36 -

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.05.2023 14:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610186 Štýřice

List vlastnictví: 837

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lucie Valentová, Exekutorský úřad Brno-město, Cejl
494/25, 602 00 Brno

Povinnost k

Mertl Tomáš, č.p. 1, 66403 Podolí, RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 169EX-1691/2022 -14
Exekutorský úřad Brno-město ze dne 26.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
06.10.2022 20:04:48. Zápis proveden dne 11.10.2022; uloženo na prac. Brno-město
Z-14382/2022-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Stavba: Štýřice, č.e. 179

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 169EX-1691/2022 -23 Exekutorský
úřad Brno-město ze dne 06.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2022
20:11:11. Zápis proveden dne 25.10.2022; uloženo na prac. Brno-město
Z-14384/2022-702

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky
42/106, Brno 603 00

Povinnost k

Mertl Tomáš, č.p. 1, 66403 Podolí, RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-5998/2022 -6
Exekutorský úřad Brno-město ze dne 15.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
16.11.2022 08:30:23. Zápis proveden dne 21.11.2022; uloženo na prac. Brno-město
Z-15731/2022-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Stavba: Štýřice, č.e. 179

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 030 EX-5998/2022 -11 Exekutorský
úřad Brno-město ze dne 16.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2022
18:08:32. Zápis proveden dne 22.11.2022; uloženo na prac. Brno-město
Z-15763/2022-702

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o **Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví 60 D-324/2021 -194 Městský soud v Brně ze dne 19.05.2022. Právní moc ke dni 19.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2022 12:21:45. Zápis proveden dne 16.08.2022; uloženo na prac. Brno-město**

V-11974/2022-702

Pro: Mertl Tomáš, č.p. 1, 66403 Podolí

RČ/IČO: [REDAKCE]

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.05.2023 14:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610186 Štýřice

List vlastnictví: 837

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví 58 D-693/2021 -169 Městský soud v Brně ze dne 19.05.2022. Právní moc ke dni 19.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2022 12:54:35. Zápis proveden dne 16.08.2022; uloženo na prac. Brno-město

Pro: Mertl Tomáš, č.p. 1, 66403 Podolí

V-10967/2022-702

RČ/IČO: XXXXXXXXXX

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.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 22.05.2023 14:52:59

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

Příloha č. 4

Náhled KN-mapy

Počet listů: 2



Příloha č. 5

Náhled Ortofoto-mapy

Počet listů: 2

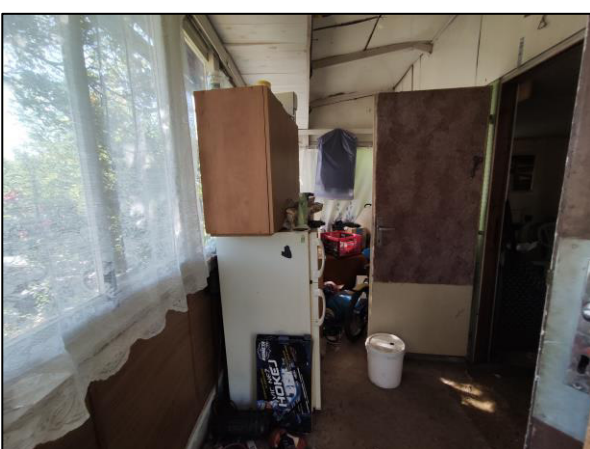
Příloha č. 6

Fotodokumentace

Počet listů: 3



Exteriér oceňované nemovitosti



Vchod do oceňované nemovitosti



Interiér oceňované nemovitosti

7 ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

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

Znalecký posudek je veden pod číslem 7430/2023

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

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

Otisk znalecké pečeti

Datum a podpis

V Brně dne 24. 7. 2023

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

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