

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 17218-1860/2022

Zadavatel znaleckého posudku: Mgr. Petr Vysoudil
Nádražní 612/36
702 00 Ostrava

insolvenční správce dlužníka Svatopluk
Bagara, MSc. MBA, trvale bytem Voldán 658,
593 01 Bystřice nad Perštejnem

Číslo jednací: KSBR 40 INS 1800/2022

Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Želešice č.e. 130, 664 43 Želešice, okres Brno-venkov

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 08.09.2022

Zpracováno ke dni: 08.09.2022

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 23 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 15.09.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 ke stavbě rekreačního objektu č.e. 130 a k pozemkům parc. č. 1511/7, 1511/17, 1511/18, 1511/19, 1511/20 v obci Želešice, okres Brno-venkov, katastrální území Želešice.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

3. Věrohodnost zdrojů

- výpisy z katastru nemovitostí ze dne 05.04.2022
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 08.09.2022
- snímek katastrální mapy
- mapové podklady dostupné na www.mapy.cz
- zpráva o nebezpečí povodně – ČAP
- místní šetření ze dne 01.09.2022
- informace a údaje získané a sdělené vlastníkem panem Svatoplukem Bagarou při místním šetření dne 08.09.2022
- pořízená fotodokumentace
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabízených nemovitostí
- kupní smlouvy k realizovaným prodejům podobných nemovitostí
- realitní inzerce
- technické řešení systému INEM

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rekreační objekt č.e. 130
Adresa předmětu ocenění:	Želešice č.e. 130, 664 43 Želešice, okres Brno-venkov
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Brno-venkov
Obec:	Želešice
Ulice:	
Katastrální území:	Želešice

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 08.09.2022. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

<u>Vlastnické právo:</u>	<u>Podíl:</u>
Bagara Svatopluk MSc. MBA, Voldán 658, 59301 Bystřice nad Pernštejnem	1/4
Bagara Tomáš, Černý vršek 793, 59301 Bystřice nad Pernštejnem	1/4
Bagarová Eva, Černý vršek 793, 59301 Bystřice nad Pernštejnem	1/2

Nemovitosti:

Rekreační objekt č.e. 130 a pozemky parc. č. 1511/7, 1511/17, 1511/18, 1511/19, 1511/20 v obci Želešice, okres Brno-venkov, katastrální území Želešice.

4. Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace nebyla předložena.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rekreačního objektu

Oceňovaný rekreační objekt je samostatně stojící objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Stavba je celkově podsklepená. V objektu je vybudované podkroví, nad kterým je půda.

Základy má betonové izolované a stavba je zděná – kombinace heraklitových probetonovaných tvarovek a porobetonových cihel. Stropy jsou keramickobetonové, střecha je sedlová, střešní krytinu tvoří eternitové vlnovky a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové.

Objekt byl postaven na základě sdělení spoluvlastníka asi v roce 1995. Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý, údržba objektu je na dobré úrovni, bez významných stavebních úprav, stav odpovídá stáří. Bez zjevných závažných závad.

Dispozice rekreačního objektu je 4+1.

1. NP		
Ostatní prostory	Předsíň	2,50 m ²
Ostatní prostory	Chodba	3,50 m ²
Koupelna, WC	WC	1,10 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,20 m ²
Kuchyně	Kuchyně	9,10 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	15,60 m ²
Ostatní prostory	Schodiště	4,00 m ²
Podkroví		
Ostatní prostory	Předsíň	1,10 m ²
Pokoj	Pokoj	8,60 m ²
Pokoj	Pokoj	10,50 m ²
Pokoj	Pokoj	16,90 m ²
Příslušenství	Balkón	4,90 m ²
Podlahová plocha		75,10 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		80,00 m ²

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou dřevěná s dvojsklem. Příslušenství oken tvoří venkovní rolety v části objektu. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák, kuchyňská linka. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry. Podlahové krytiny v přízemí jsou tvořeny keramickou dlažbou, v podkroví jsou prkenné palubky.

Do rekreačního objektu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V. Zdrojem vody je kopaná studna s čerpadlem. Svod splašků je řešen do jímky. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je řešeno lokálně kamny v přízemí a v podkroví, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Pozemky parc. č. 1511/17, 1511/18, 1511/19, 1511/20 tvoří jednotný funkční celek se stavbou rekreačního objektu. Výměra pozemků činí 1 663 m². Sklon pozemku je mírně svažité. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků. Součástí pozemku jsou okrasné a ovocné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí drobné stavby - dřevěný zahradní domek a studna. Pozemek parc. č. 1511/7 o výměře 1 903 m² navazuje na zmíněné pozemky v severní části. Jedná se o ovocný sad s ovocnými stromy.

Přístup je bezproblémový po zpevněné krajské komunikaci. Rekreační objekt je postaven v souvisle nezastavěné části obce mezi obcemi Želešice a Hajany. Charakter okolí odpovídá rekreační lokalitě. Občanská vybavenost je v dojezdové vzdálenosti.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V dosahu je zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis rekreačního objektu

Typ rekreačního objektu	samostatný objekt
Počet nadzemních podlaží	1
Podsklepení	celkové
Dům byl postaven v roce	cca 1995
Rozsah rekonstrukce	-
Základy	betonové izolované
Konstrukce	zděná - heraklitové tvarovky probetonované, porobetonové cihly
Stropy	keramickobetonové
Střecha	sedlová
Krytina střechy	eternitové vlnovky
Klempířské prvky	pozinkované
Vnější omítky	štukové
Vnitřní omítky	štukové
Vady domu	bez zjištěných závažných závad

Popis vnitřních prostor

Dispozice	4+1																																																
Typ oken	dřevěná s dvojsklem																																																
Příslušenství oken	venkovní rolety v části objektu																																																
Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo																																																
Toaleta(y)	klasická toaleta																																																
Vstupní dveře	dřevěné																																																
Typ zárubní	ocelové																																																
Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené																																																
Osvětlovací technika	lustry																																																
Popis místností a rozměry v m ²	<table border="1"> <tr> <td colspan="3">1. NP</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Předsíň</td> <td>2,50 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Chodba</td> <td>3,50 m²</td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>WC</td> <td>1,10 m²</td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>Koupelna</td> <td>2,20 m²</td> </tr> <tr> <td>Kuchyně</td> <td>Kuchyně</td> <td>9,10 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Obývací pokoj</td> <td>15,60 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Schodiště</td> <td>4,00 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Podkroví</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Předsíň</td> <td>1,10 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>8,60 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>10,50 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>16,90 m²</td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Balkón</td> <td>4,90 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha</td> <td>75,10 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td> <td>80,00 m²</td> </tr> </table>	1. NP			Ostatní prostory	Předsíň	2,50 m ²	Ostatní prostory	Chodba	3,50 m ²	Koupelna, WC	WC	1,10 m ²	Koupelna, WC	Koupelna	2,20 m ²	Kuchyně	Kuchyně	9,10 m ²	Pokoj	Obývací pokoj	15,60 m ²	Ostatní prostory	Schodiště	4,00 m ²	Podkroví			Ostatní prostory	Předsíň	1,10 m ²	Pokoj	Pokoj	8,60 m ²	Pokoj	Pokoj	10,50 m ²	Pokoj	Pokoj	16,90 m ²	Příslušenství	Balkón	4,90 m ²	Podlahová plocha		75,10 m ²	Podlahová plocha vč. příslušenství		80,00 m ²
1. NP																																																	
Ostatní prostory	Předsíň	2,50 m ²																																															
Ostatní prostory	Chodba	3,50 m ²																																															
Koupelna, WC	WC	1,10 m ²																																															
Koupelna, WC	Koupelna	2,20 m ²																																															
Kuchyně	Kuchyně	9,10 m ²																																															
Pokoj	Obývací pokoj	15,60 m ²																																															
Ostatní prostory	Schodiště	4,00 m ²																																															
Podkroví																																																	
Ostatní prostory	Předsíň	1,10 m ²																																															
Pokoj	Pokoj	8,60 m ²																																															
Pokoj	Pokoj	10,50 m ²																																															
Pokoj	Pokoj	16,90 m ²																																															
Příslušenství	Balkón	4,90 m ²																																															
Podlahová plocha		75,10 m ²																																															
Podlahová plocha vč. příslušenství		80,00 m ²																																															
Elektrina	230V a 400V																																																
Vodovod	studna kopaná																																																
Svod splašek	jímka																																																
Plynovod	ne																																																
Řešení vytápění v objektu	2x kamna																																																
Řešení ohřevu vody v objektu	bojler																																																
Podlahy	přízemí keramická dlažba, podkroví dřevěné palubky																																																
Popis stavu	dobrý, původní stav bez významných stavebních úprav, běžná údržba																																																

Tabulkový popis pozemku rekreačního objektu

Velikost pozemku	1 663 m ² + 1 903 m ²
Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
Vedlejší stavby	dřevěný zahradní domek, studna
Sklon pozemku	mírně svažité
Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné krajské komunikaci

Tabulkový popis okolí

Popis okolí	rekreační lokalita
Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce, mezi obcemi Želešice a Hajany
Vybavenost	v dojezdové vzdálenosti
Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
Spojení a parkovací možnosti	zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné

Tabulkový popis ostatní

Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
Další informace	-

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 08.09.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

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

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsána v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

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 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
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: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 463,00 Kč/m²**

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **614,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02

9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a II 1,00
ambulantní zařízení a základní škola)

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,936}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - -	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,910}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,852}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,928}$$

1. Rekreační objekt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	27 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	2 511,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	8,0*5,0+2,0*5,0	=	50,00 m ²
1. NP:	8,0*5,0+2,0*5,0	=	50,00 m ²
podkroví:	8,0*5,0+2,0*5,0	=	50,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	50,00 m ²	2,20 m
1. NP:	50,00 m ²	2,40 m
podkroví:	50,00 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

1. PP:	(8,0*5,0+2,0*5,0)*(2,20)	=	110,00 m ³
1. NP:	(8,0*5,0+2,0*5,0)*(2,40)	=	120,00 m ³
podkroví:	(8,0*5,0+2,0*5,0)*(1,00+3,60/2)	=	140,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	370,00 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepená - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP	IV	typ A
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Zděné tl. více jak 30 cm	V	0,05
3. Střešní konstrukce: Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	III	0,03
4. Napojení stavby na sítě: Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení: WC ve stavbě, koupelna nebo sprchový kout	IV	0,10
6. Vytápění stavby: Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m2 vč.): Příslušenství zvyšující cenu chaty (např. venkovní gril, pergoly apod.) - dřevěný zahradní domek	IV	0,04
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Nad 400 m2	III	0,03
9. Kritérium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 27 let:

$$s = 1 - 0,005 * 27 = \mathbf{0,865}$$

$$\text{Index vybavení} \quad \mathbf{I_v} = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,865 = \mathbf{1,081}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku
 Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,020$
 Index polohy pozemku $I_P = 0,910$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,511,- \text{ Kč/m}^3 * 1,081 = 2\,714,39 \text{ Kč/m}^3$
 $CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 370,00 \text{ m}^3 * 2\,714,39 \text{ Kč/m}^3 * 1,020 * 0,910 = 932\,213,82 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 932 213,82 Kč

2. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19
 Typ studny: kopaná
 Hloubka studny: 29,00 m
 Elektrické čerpadlo: 1 ks
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
druhých 5,00 m hloubky:	5,00 m * 3 810,- Kč/m	+	19 050,- Kč
další hloubka:	19,00 m * 5 200,- Kč/m	+	98 800,- Kč

Základní cena celkem = 127 600,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): *

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): *

Upravená cena studny = 317 532,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 50 = 60,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$ *

= 0,400

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 11 990,- Kč/ks + 11 990,- Kč

Základní cena čerpadel celkem = 11 990,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20): * 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41): * 2,7650

= 29 837,12 Kč

opotřebení čerpadel 60,0 % * 0,400

= 11 934,85 Kč

Upravená cena čerpadel	+	11 934,85 Kč
Nákladová cena stavby CS _N	=	138 947,89 Kč
Koeficient pp	*	0,928
Cena stavby CS	=	128 943,64 Kč
Studna - zjištěná cena	=	128 943,64 Kč

3. Pozemky

3.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 1 663,00 m²

$$R = (200 + 0,8 * S_{vp}) / S_{vp}$$

$$R = (200 + 0,8 * 1 663,00) / 1 663,00 = \mathbf{0,920}$$

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,020**

Index polohy pozemku **I_P = 0,910**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,020 * 1,000 * 0,910 = \mathbf{0,928}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	614,-	0,928		569,79

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	1511/20	391	569,79	
	Redukční koeficient R = 0,920			524,21	204 966,11
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1511/19	51	569,79	
	Redukční koeficient R = 0,920			524,21	26 734,71
§ 4 odst. 1	zahrada	1511/18	929	569,79	
	Redukční koeficient R = 0,920			524,21	486 991,09
§ 4 odst. 1	zahrada	1511/17	292	569,79	
	Redukční koeficient R = 0,920			524,21	153 069,32
Stavební pozemky - celkem			1 663		871 761,23

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce nad 250 tisíc obyv. - okolí do 5 km:	80,00%
Celková úprava ceny:	80,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	1511/7	24067	772	1,26	80,00	2,27	1 752,44
zahrada	1511/7	20850	1 131	10,09	80,00	18,16	20 538,96
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			1 903 m ²				22 291,40

3.2. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Intenzivní typ ovocnářství

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - vysokokmen nebo polokmen	30	1 900,00 m ²	6,54		6,54	12 426,-
Součet:					=	12 426,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	12 426,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Listnaté stromy I	19 650,-		30 roků 19 650,-	3,00 ks 58 950,-
Jehličnaté stromy I	15 840,-		30 roků 15 840,-	2,00 ks 31 680,-
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	520,-		10 roků 520,-	10,00 ks 5 200,-
Jehličnaté stromy I	2 150,-		10 roků 2 150,-	15,00 ks 32 250,-
Součet:				128 080,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):				* 0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)				* 0,900
Celkem - okrasné rostliny				= 86 454,- Kč
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem				= 98 880,- Kč
Pozemky - rekapitulace				
3.1. Pozemky:				894 052,63 Kč
Pozemky - zjištěná cena celkem				= 992 932,63 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Rekreační objekt	932 214,- Kč
2. Studna	128 944,- Kč
3. Pozemky	992 933,- Kč
3.1. Oceňované pozemky	894 052,63 Kč
3.2. Trvalé porosty	98 880,- Kč
	<hr/>
	= 992 933,- Kč

Výsledná cena - celkem: 2 054 091,- Kč**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 054 090,- Kč**

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rekreační objekt Želešice č.e. 130, okres Brno-venkov

Želešice č.e. 130, okres Brno-venkov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Želešice č.e. 130, okres Brno-venkov	75.1 m ²	dobrý	1 663 + 1 903 m ²	garáž, studna	-
1	Moravany, okres Brno-venkov	60 m ²	dobrý	1 195 m ²	garáž, studna	-
2	Želešice č.e. 186, okres Brno-venkov	50 m ²	po rekonstrukci	542 m ²	terasa, studna	-
3	Bosonohy č.e. 222, Brno, okres Brno-město	50 m ²	velmi dobrý	929 m ²	studna	-
4	Ostopovice č.e. 598, okres Brno-venkov	38 m ²	dobrý	1 520 m ²	terasa	-

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	62 500,00 Kč	1	1.05	1.06	1	0.92	1	1	1.02396	61 037,54 Kč
2	61 800,00 Kč	1	1	1.1	1.2	0.9	0.98	1	1.16424	53 081,84 Kč
3	49 000,00 Kč	1	1.05	1.1	1.1	0.91	0.97	1	1.12147035	43 692,64 Kč
4	52 368,42 Kč	1	1.05	1.12	1	0.93	0.98	1	1.0718064	48 859,96 Kč
Celkem průměr										51 668,00 Kč
Minimum										43 692,64 Kč
Maximum										61 037,54 Kč
Směrodatná odchylka - s										7 332,09 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										44 335,91 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										59 000,09 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita										
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha										
K3 - Koeficient úpravy: stav										
K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku										
K5 - Koeficient úpravy: jiné										
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce										
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										

Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorků č. 1, 4 a oceňované nemovitosti. Srovnávaný vzorek č. 2, 3 má relativně lepší vlastnosti – především jsou v lepším stavu a mají výhodnější podlahovou plochu, z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) vyšší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$51\,668,00 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad\quad\quad} \quad * 75 \text{ m}^2$$

$$= 3\,875\,100 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

3 875 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Želešice č.e. 130, okres Brno-venkov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Želešice č.e. 130, okres Brno-venkov	75.1 m ²	dobry	1 663 + 1 903 m ²	garáž, studna	-
1	Moravany, okres Brno-venkov	60 m ²	dobry	1 195 m ²	garáž, studna	-
2	Želešice č.e. 186, okres Brno-venkov	50 m ²	po rekonstrukci	542 m ²	terasa, studna	-
3	Bosonohy č.e. 222, Brno, okres Brno-město	50 m ²	velmi dobry	929 m ²	studna	-
4	Ostopovice č.e. 598, okres Brno-venkov	38 m ²	dobry	1 520 m ²	terasa	-

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	62 500,00 Kč	1	62 500,00 Kč
2	61 800,00 Kč	1	61 800,00 Kč
3	49 000,00 Kč	1	49 000,00 Kč
4	52 368,42 Kč	1	52 368,42 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	49 000,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	62 500,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.28
Střední hodnota			56 417,11 Kč
Medián			57 084,21 Kč
Rozdíl max-min			13 500,00 Kč

Základní cena: 56 417,11 Kč/m²

Úprava ceny: 56 417,11 Kč * 0,9500 = 53 596,25 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

53 596,25 Kč/m²

* 75 m²

= 4 019 719 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4 020 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Želešice č.e. 130, okres Brno-venkov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Želešice č.e. 130, okres Brno-venkov	75.1 m ²	dobrý	1 663 + 1 903 m ²	garáž, studna	-
1	Moravany, okres Brno-venkov	60 m ²	dobrý	1 195 m ²	garáž, studna	-
2	Želešice č.e. 186, okres Brno-venkov	50 m ²	po rekonstrukci	542 m ²	terasa, studna	-
3	Bosonohy č.e. 222, Brno, okres Brno-město	50 m ²	velmi dobrý	929 m ²	studna	-
4	Ostopovice č.e. 598, okres Brno-venkov	38 m ²	dobrý	1 520 m ²	terasa	-

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	62 500,00 Kč	1	62 500,00 Kč
2	61 800,00 Kč	1	61 800,00 Kč
3	49 000,00 Kč	1	49 000,00 Kč
4	52 368,42 Kč	1	52 368,42 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	49 000,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	62 500,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.28
Aritmetický průměr			56 417,11 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
49 000,00 Kč	až	53 500,00 Kč	2	0.5
53 500,01 Kč	až	58 000,00 Kč	0	0
58 000,01 Kč	až	62 500,00 Kč	2	0.5

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA:

Výsledek dle cenového předpisu (podíl 1/1)

2 054 090,- Kč

Výsledná obvyklá cena (podíl 1/1)

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

3 875 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

4 020 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 3 675 000 Kč do 4 688 000 Kč

Obvyklá cena po zaokrouhlení

3 900 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 ke stavbě rekreačního objektu č.e. 130 a k pozemkům parc. č. 1511/7, 1511/17, 1511/18, 1511/19, 1511/20 v obci Želešice, okres Brno-venkov, katastrální území Želešice.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena celku předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

3 900 000,- Kč

Slovy: Třimilionydevětsettisíc korun českých

Předmětem znaleckého posudku je spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/4 k výše uvedeným nemovitým věcem. V takovém případě je nutné zohlednit možnost pořízení spoluvlastnického podílu třetí osobou, tedy osobou, která doposud nevlastní žádný spoluvlastnický podíl na předmětném nemovitém majetku a případná realizace nákupu spoluvlastnického podílu je pro takovou osobu obecně méně atraktivní. Cenu redukuje na základě předchozího tvrzení o 30%, jelikož se jedná pouze o minoritní podíl.

Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 k předmětnému nemovitému majetku stanovujeme v daném místě a čase po zaokrouhlení na


680 000,- Kč

Slovy: Šestsetosmdesát tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Mgr. Tomáš Doležal, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 15.09.2022



Mgr. Tomáš Doležal

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 17218-1860/2022 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z katastru nemovitostí

ortofoto mapa

situace v mapě

fotodokumentace předmětu ocenění

srovnávané nemovitosti

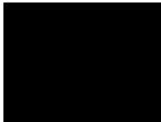
I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.04.2022 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 40 INS 1800/2022 pro Petr Vysoudil,
Mgr.

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 584266 Želešice
Kat.území: 795968 Želešice List vlastnictví: 661
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bagara Svatopluk MSc. MBA, Voldán 658, 59301 Bystřice nad Pernštejnem		1/4
Bagara Tomáš, Černý vršek 793, 59301 Bystřice nad Pernštejnem		1/4
Bagarová Eva, Černý vršek 793, 59301 Bystřice nad Pernštejnem		1/2
Pernštejnem		

D Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1511/7	1903	zahradka		zemědělský půdní fond
1511/17	292	zahradka		zemědělský půdní fond
1511/18	929	zahradka		zemědělský půdní fond
1511/19	51	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Želešice, č.e. 130, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 1511/19				
1511/20	391	zahradka		zemědělský půdní fond

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

B Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

k podílu id. 1/4

k zajištění pohledávek.

-3.231.046,97 Kč (jistina)

- úrok z prodlení 5,06 % p.a. z částky 3.231.046,97,- Kč od 06.12.2019 do zaplacení

- smluvní úrok 20 % p.a. z částky 3.231.046,97,- Kč od 01.04.2020 do zaplacení

- 26.450,60 Kč (náklady oprávněné - příkaz k úhradě nákladů exekuce č.j. 134 EX

05103/20-202 ze dne 23.02.2021)

- 6.655,- Kč (náklady oprávněného v souvislosti se zřízením exekutorského zástavního

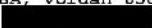
práva dle příkazu k úhradě nákladů exekuce, č.j. 134 EX 05785/20-010 ze dne 16.12.2020)

- 2.000,- Kč (správní poplatky)

Správně pro

Oberbank AG, id.č.FN 79063w, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakouská republika, vykonává: Oberbank AG pobočka Česká republika, nám. Přemysla Otakara II. 6/3, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 26080222

Povinnost k

Bagara Svatopluk MSc. MBA, Voldán 658, 59301 Bystřice nad Pernštejnem, RČ/IČO: 

Parcela: 1511/17, Parcela: 1511/18, Parcela: 1511/19, Parcela: 1511/20, Parcela: 1511/7

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává národní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.04.2022 00:00:00

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 584266 Želešice
Kat.území: 795968 Želešice List vlastnictví: 661

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Plzeň-město 134 EX-05785/2020 -013 ze dne 18.01.2021. Právní moc ke dni 20.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2021 07:00:00. Zápis proveden dne 01.04.2021.
V-4254/2021-703
Pořadí k 02.12.2020 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň
Povinnost k

Bagara Svatopluk MSc. MBA, Voldán 658, 59301 Bystřice nad Pernštejnem, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Plzeň-město 134EX-05103/2020 -015 (6EXE-13/2020-36) ze dne 18.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2020 17:44:01. Zápis proveden dne 20.11.2020; uloženo na prac. Žďar nad Sázavou
Z-5262/2020-714

Související zápis

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu id. 1/4

Povinnost k

Bagara Svatopluk MSc. MBA, Voldán 658, 59301 Bystřice nad Pernštejnem, RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: 1511/17, Parcela: 1511/18, Parcela: 1511/19, Parcela: 1511/20, Parcela: 1511/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Plzeň-město 134 EX-05103/2020 -027 ze dne 18.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2020 17:43:54. Zápis proveden dne 23.11.2020; uloženo na prac. Brno-venkov
Z-16610/2020-703

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Ujcha, Komenského 38, 750 02 Přerov
Povinnost k

Bagara Svatopluk MSc. MBA, Voldán 658, 59301 Bystřice nad Pernštejnem, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Přerov 203Ex-15537/2021 -13 (14EXE-3/2021-16) ze dne 20.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2021 14:30:22. Zápis proveden dne 25.08.2021; uloženo na prac. Žďar nad Sázavou
Z-3505/2021-714

Související zápis

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu id. 1/4

Povinnost k

Bagara Svatopluk MSc. MBA, Voldán 658, 59301

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.04.2022 00:00:00

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 584266 Želešice
Kat.území: 795968 Želešice List vlastnictví: 661
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Bystrice nad Pernštejnem, RČ/IČO: [REDAKCE]
Parcela: 1511/17, Parcela: 1511/18, Parcela: 1511/19, Parcela: 1511/20,
Parcela: 1511/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Přerov 203 Ex-15537/2021 -27 ze dne 23.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2021 14:30:28. Zápis proveden dne 25.08.2021; uloženo na prac. Brno-venkov Z-10600/2021-703

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Bagara Svatopluk MSc. MBA, Voldán 658, 59301 Bystrice nad Pernštejnem, RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-12724/2021 -029 ze dne 10.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.11.2021 10:21:18. Zápis proveden dne 12.11.2021; uloženo na prac. Plzeň-město Z-6999/2021-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu id. 1/4

Povinnost k

Bagara Svatopluk MSc. MBA, Voldán 658, 59301 Bystrice nad Pernštejnem, RČ/IČO: [REDAKCE]
Parcela: 1511/17, Parcela: 1511/18, Parcela: 1511/19, Parcela: 1511/20,
Parcela: 1511/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Plzeň-město 094 EX-12724/2021 -030 ze dne 10.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.11.2021 10:22:34. Zápis proveden dne 19.11.2021; uloženo na prac. Brno-venkov Z-14447/2021-703

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis, Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

Povinnost k

Bagara Svatopluk MSc. MBA, Voldán 658, 59301 Bystrice nad Pernštejnem, RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 139EX 00536/22-029 ze dne 25.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2022 16:42:33. Zápis proveden dne 26.01.2022; uloženo na prac. Šumperk Z-546/2022-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu id. 1/4

Povinnost k

Bagara Svatopluk MSc. MBA, Voldán 658, 59301 Bystrice nad Pernštejnem, RČ/IČO: [REDAKCE]
Parcela: 1511/17, Parcela: 1511/18, Parcela: 1511/19, Parcela: 1511/20,
Parcela: 1511/7

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kod: 703.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.04.2022 00:00:00

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 584266 Želešice
Kat.území: 795968 Želešice List vlastnictví: 661

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského Úřadu Šumperk 139EX-00536/2022 -039 ze dne 25.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2022 16:43:08. Zápis proveden dne 28.01.2022; uloženo na prac. Brno-venkov Z-1830/2022-703

Plomby a upečetění - Bez zápisu

E Nábývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 1206/1998 Okresního soudu ve Žďáře nad Sázavou ze dne 18.4.2000, právní moc dne 11.5.2000.

POLVZ:707/2000 Z-14800707/2000-734

Pro: Bagara Tomáš, Černý vršek 793, 59301 Bystřice nad Pernštejnem RČ/IČO: [REDACTED]
Bagarová Eva, Černý vršek 793, 59301 Bystřice nad Pernštejnem
Bagara Svatopluk MSc. MBA, Voldán 658, 59301 Bystřice nad Pernštejnem

- o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě č.j.-PŮ-0735/2001 -Rg Brno-venkov ze dne 20.11.2001. Právní moc ke dni 20.12.2001.

Z-66/2002-734

Pro: Bagara Svatopluk MSc. MBA, Voldán 658, 59301 Bystřice nad Pernštejnem RČ/IČO: [REDACTED]
Bagara Tomáš, Černý vršek 793, 59301 Bystřice nad Pernštejnem
Bagarová Eva, Černý vršek 793, 59301 Bystřice nad Pernštejnem

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
1511/7	20850	1131
	24067	772
1511/17	24067	292
1511/18	24067	929
1511/20	24067	391

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

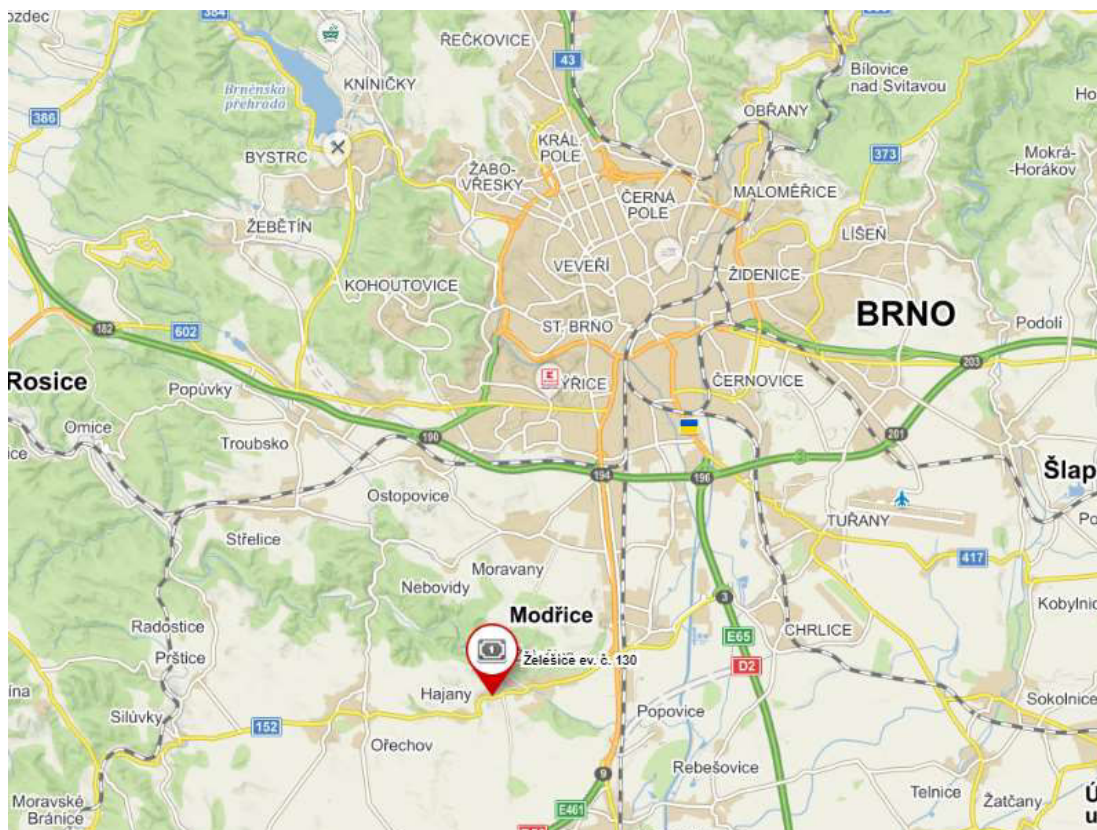
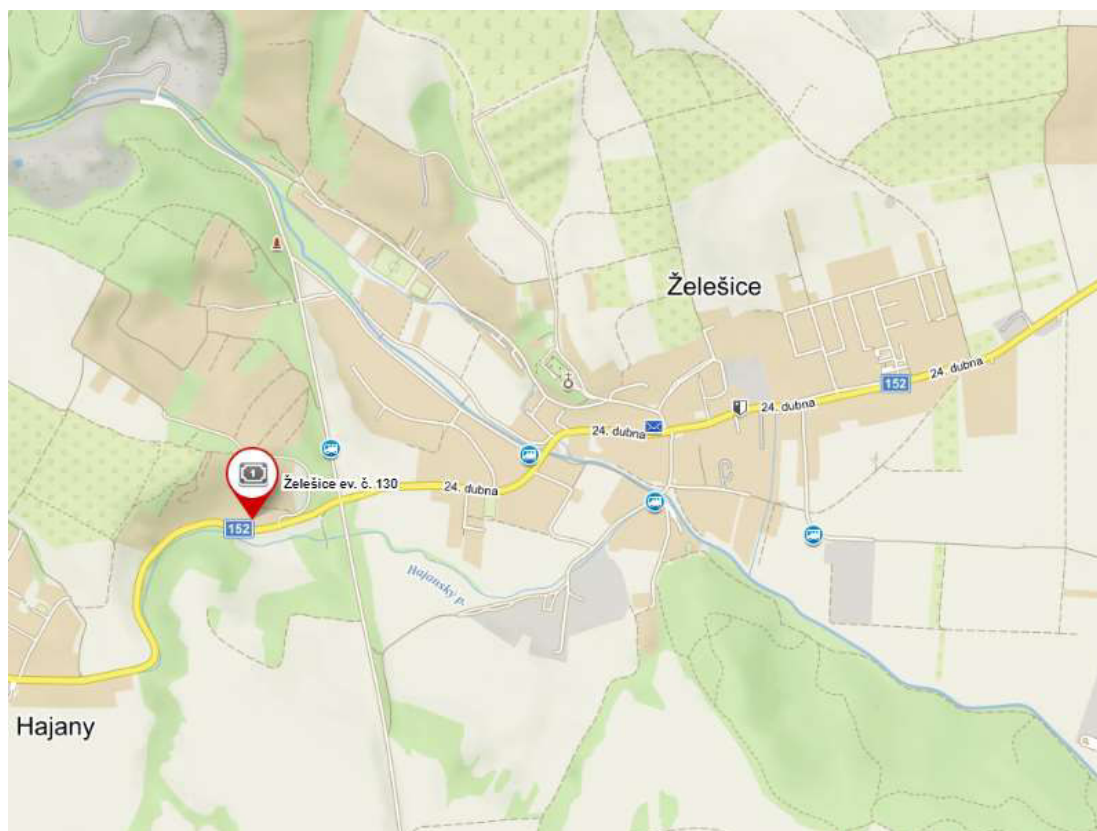
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřičský a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 12.04.2022 08:54:09

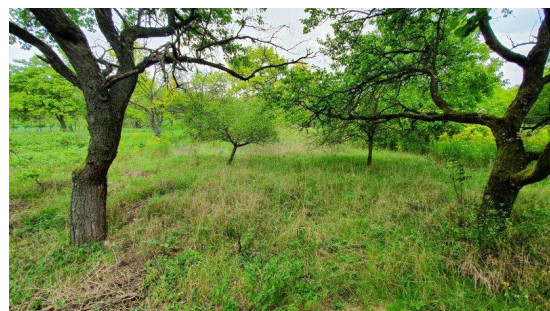
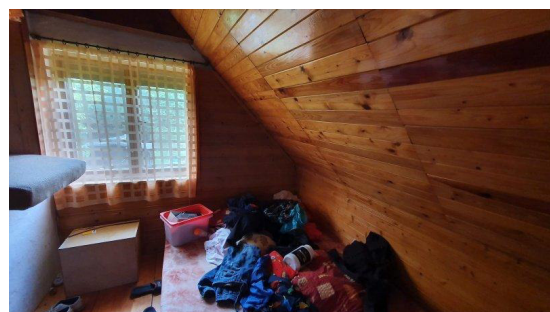
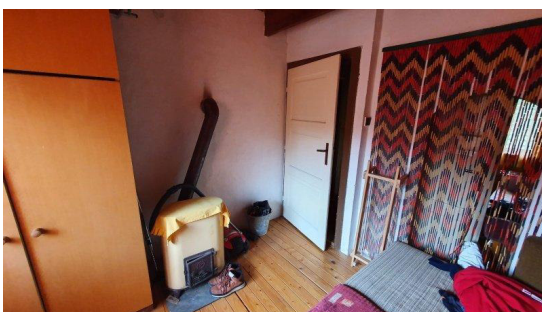
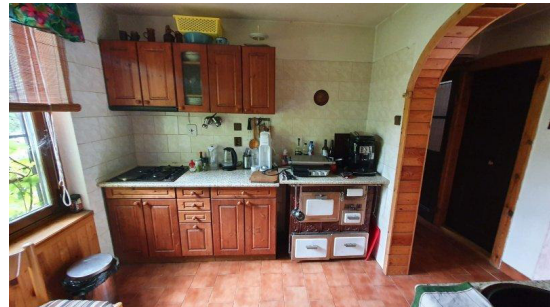
Ortofoto mapa



Situace v mapě



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

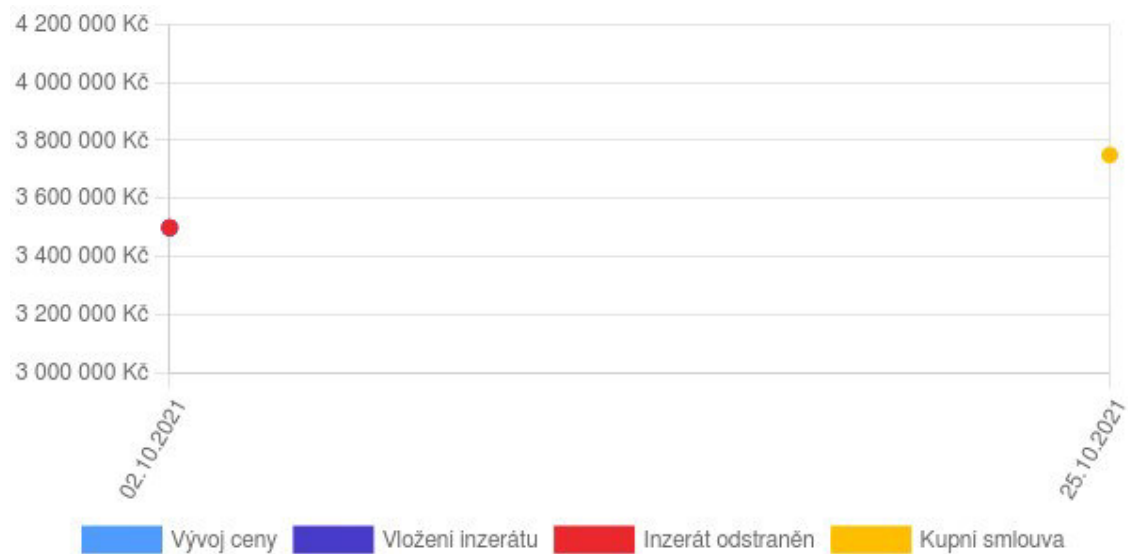


Rekreační objekt, 60 m², Moravany, okres Brno-venkov

Celková cena: 3 750 000 Kč

Lokalita: Moravany, okres Brno-venkov

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



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

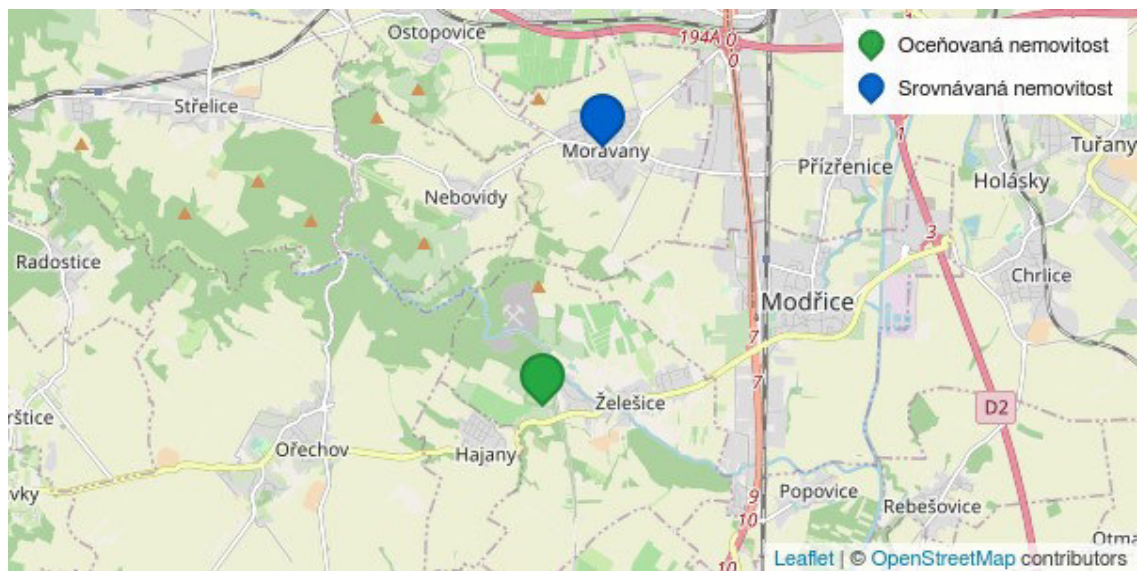
Lokalita	Moravany, okres Brno-venkov	Cena dle KS	3 750 000 Kč
Číslo řízení	V-21766/2021-703	Datum podpisu KS	25.10.2021
Poznámka k ceně	3 500 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu (k jednání)	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1195 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Zastavěná plocha	56 m ²
Užitná plocha	60 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Podlahová plocha	60 m ²		

Nabízíme k prodeji zděnou chatu s pozemkem o CP 1195 m² (cca 47 x 26 m) v Moravanech u Brna, okr. Brno - venkov. Chata o ZP 56 m² je částečně podsklepená, s garáží a zavedenou elektrínou. Na pozemku kopaná studna s pitnou vodou, spousta plodících stromů, pozemek celodenně krásně prosluněný. Po úpravě možnost trvalého bydlení. Příjezd přímo na pozemek, cca 100 m po zpevněné cestě, která navazuje na asfaltovou komunikaci. Velice pěkné místo s výbornou dostupností do centra Brna. Inzerovaná cena nezahrnuje provizi RK. Pro bližší informace či sjednání prohlídky nás neváhejte kontaktovat. Při zajištění financování Vám budeme ochotně nápomocni.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

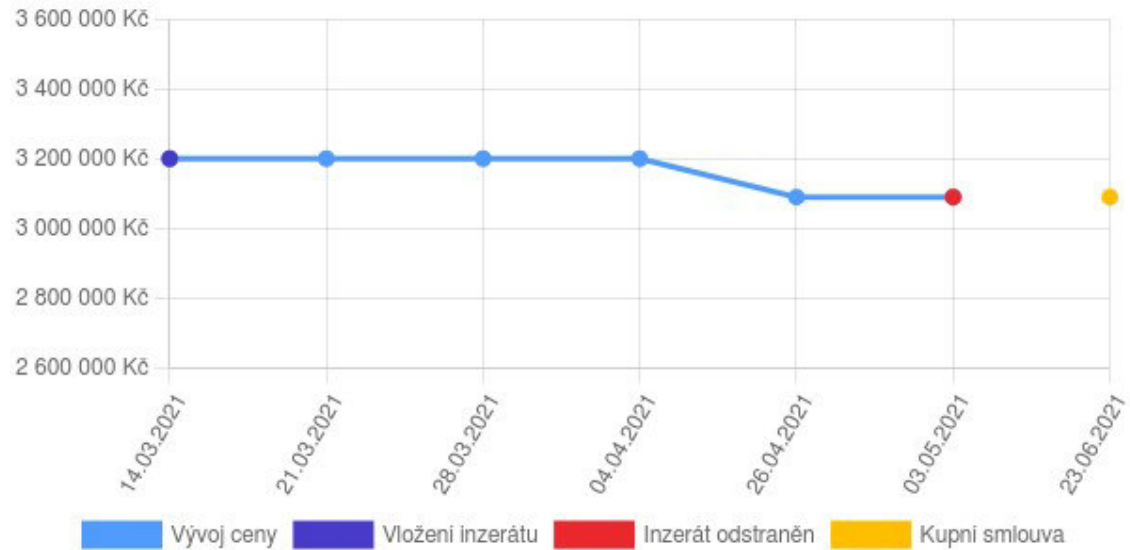


Rekreační objekt, 50 m², Želešice č.e. 186, okres Brno-venkov

Celková cena: 3 090 000 Kč

Lokalita: Želešice č.e. 186, okres Brno-venkov

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



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

Lokalita	Želešice č.e. 186, okres Brno-venkov	Cena dle KS	3 090 000 Kč
Číslo řízení	V-13095/2021-703	Datum podpisu KS	23.06.2021
Poznámka k ceně	3 090 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	542 m ²	Stav	Po rekonstrukci
Typ objektu	Přízemní	Elektřina	230V
Užitná plocha	50 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Podlahová plocha	50 m ²		

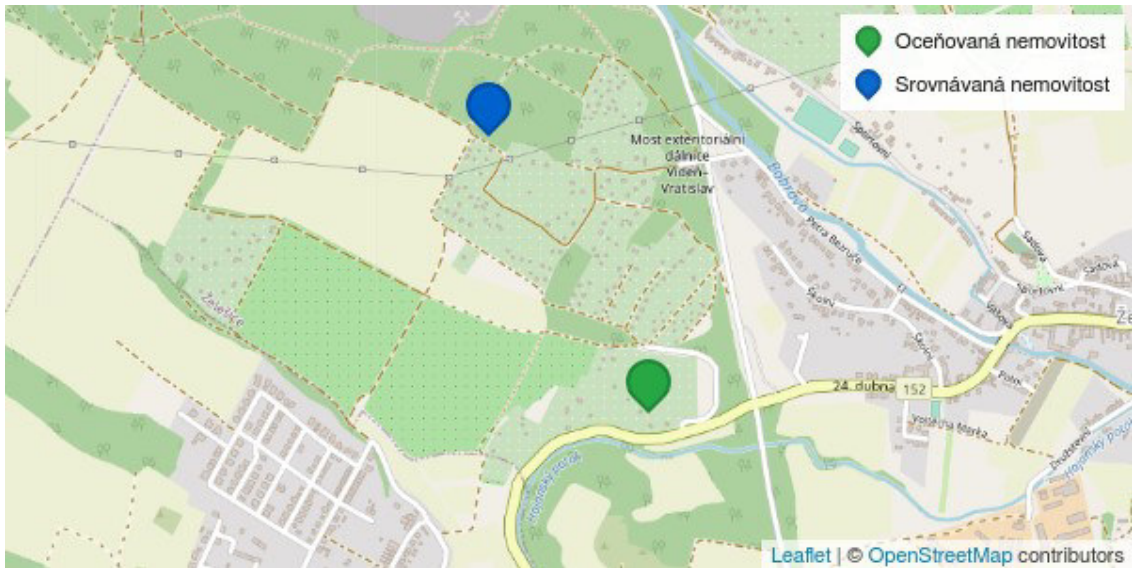
Přijďte na prohlídku celoročně obývatelné zděné chaty v chatové oblasti v Želešicích. Velmi hezká nemovitost s veškerým komfortem k pohodlnému užívání Vás dostane. Uvnitř se nachází hlavní obytná místnost s kuchyní, koupelna s WC a ložnice. Celá chata prošla nedávnou kompletní rekonstrukcí, byla zateplena, proběhla výměna oken, instalována nová střecha, provedena vnitřní rekonstrukce. Do chaty je zavedena elektřina a voda z vlastní studny. Odpady jsou svedeny do vlastní jímky. Vytápění je zajištěno elektřinou, případně krbovými kamny v centrálním místě chaty (díky čemuž se krásně vyhřeje celý obytný prostor). Nechybí ani klimatizace, venkovní posezení nebo chatka na nářadí. Místo si zamilujete: - nádherný výhled z pozemku až na Brno - klidné prostředí v blízkosti přírody - chatu bez nutnosti jakýchkoliv oprav lze ihned užívat - nízké měsíční náklady - velmi dobrá dostupnost do Brna. Pozemek je mírně svažité, zahrada je upravena kaskádovitě. Posezení za chatou nabízí maximální soukromí a zároveň nádherný výhled do okolní krajiny. Zaparkovat se dá přímo na pozemku. Přijďte se podívat, toto místo si ihned zamilujete! Těším se na Vás, Tomáš.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

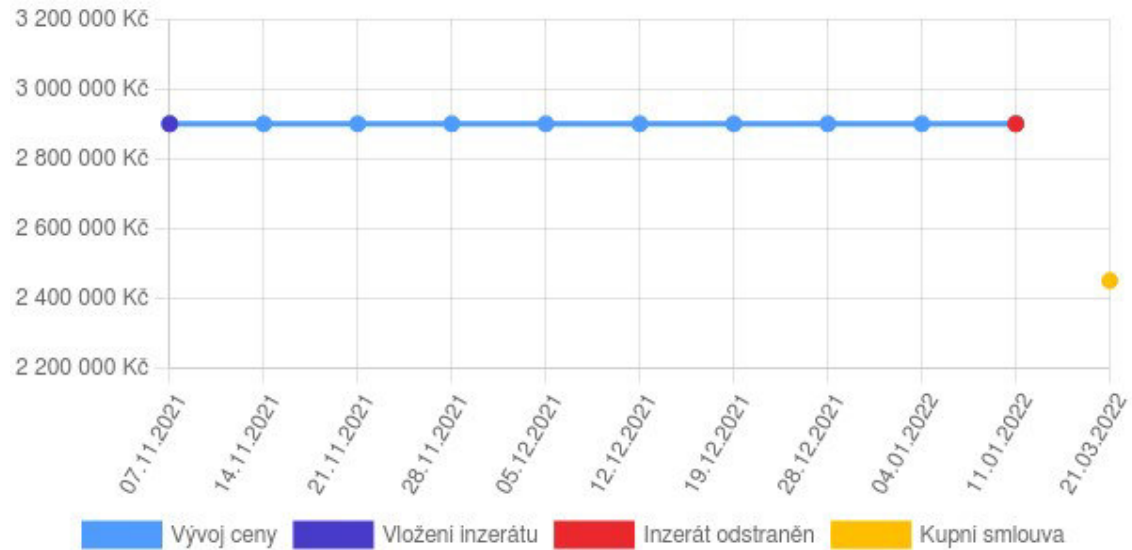


Rekreační objekt, 50 m², Bosonohy č.e. 222, Brno, okres Brno-město

Celková cena: 2 450 000 Kč

Lokalita: Bosonohy č.e. 222, Brno, okres Brno-město

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



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

Lokalita	Bosonohy č.e. 222, Brno, okres Brno-město	Cena dle KS	2 450 000 Kč
Číslo řízení	V-5923/2022-702	Datum podpisu KS	21.03.2022
Poznámka k ceně	2 900 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	929 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Užitná plocha	50 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Podlahová plocha	50 m ²

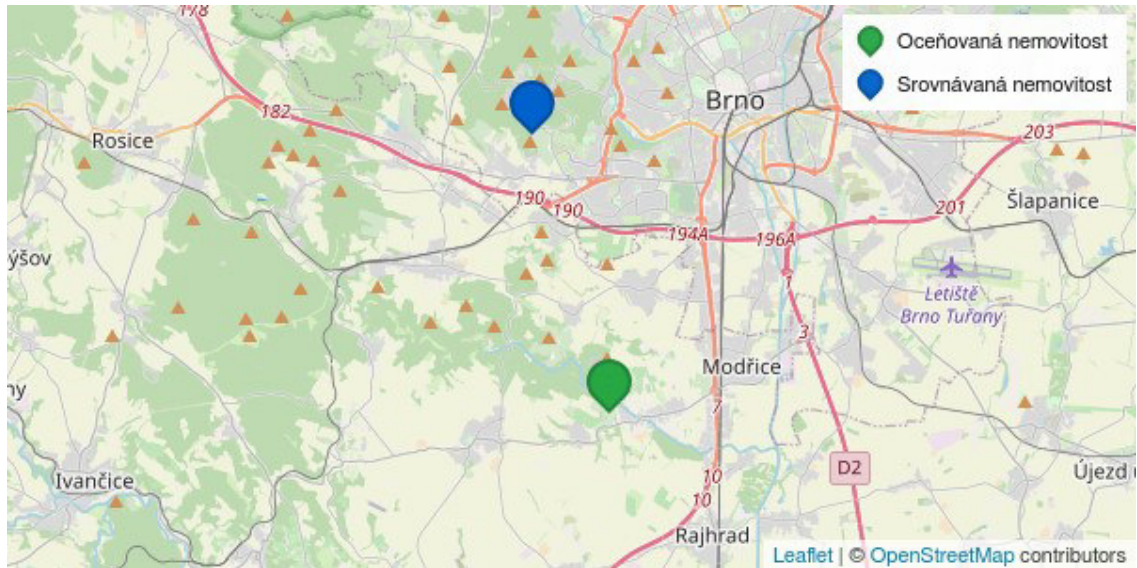
Nabízíme k prodeji celoročně obyvatelnou chatu v KÚ Bosonohy, přístupnou z Kohoutovic, z ulice Chironovy. Chata o dispozici 3+1 s obytným podkrovím se nachází na jižním svahu nad Bosonohami a nabízí krásný výhled daleko do krajiny. Velikost oploceného pozemku je 929 m², včetně zastavěné plochy chaty 33 m². Chata je částečně podsklepená, zateplená minerální vatou, s plastovými okny. K dispozici je voda je z vlastní vrtané studny 101 m, s vodním sloupcem 45 m, WC napojeno samostatně na dešťovou vodu, odpady ústí do septiku s trativodem, který se nachází na okraji pozemku. Elektřina byla řešena napojením na sousedy, s vlastním elektroměrem, ovšem toto připojení není možné dále využívat. Nabízí se proto vybudování solárních panelů, zřízení elektrocentrály, nebo nová přípojka elektřiny. Topení buďto krbovými kamny, nebo klimatizací. Klimatizace jsou k dispozici dvě, jedna v podkroví a druhá v přízemí. Součástí chaty je i plně funkční a vybavená kuchyně s kuch. linkou myčkou na nádobí, indukční deskou... Součástí dalšího vybavení je venkovní zastřešené posezení, s grilem, veškerým vybavením a letní kuchyní, skladem nářadí. Dále i veškerý mobiliář, vnitřní a vnější, zahradní a jiné stroje a přístroje, které jsou k dispozici v nemovitosti a přilehlých staveních. Více informací dostanete u makléře.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

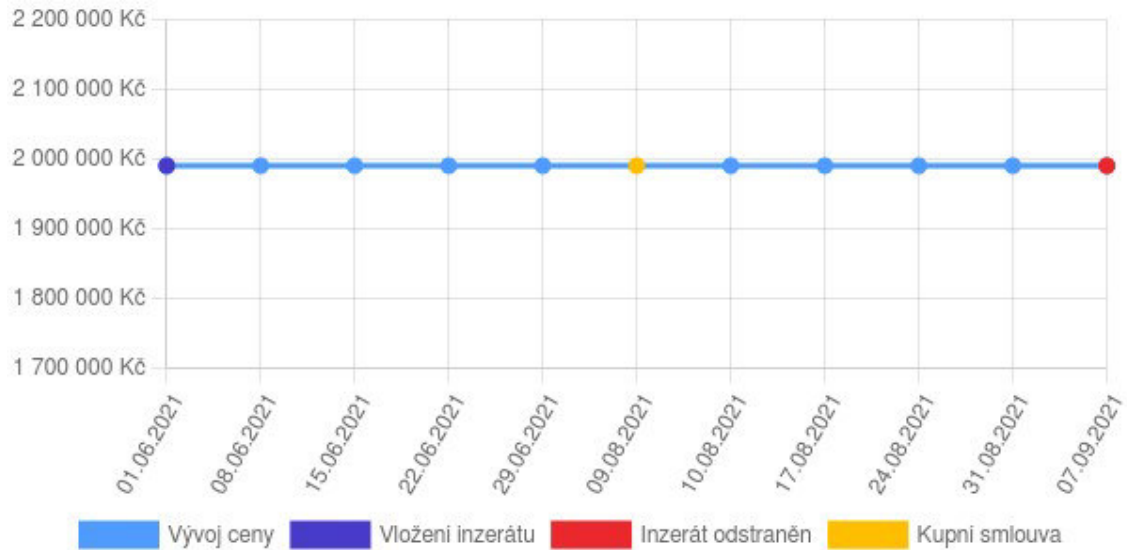


Rekreační objekt, 38 m², Ostopovice č.e. 598, okres Brno-venkov

Celková cena: 1 990 000 Kč

Lokalita: Ostopovice č.e. 598, okres Brno-venkov

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



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

Lokalita	Ostopovice č.e. 598, okres Brno-venkov	Cena dle KS	1 990 000 Kč
Číslo řízení	V-16296/2021-703	Datum podpisu KS	09.08.2021
Poznámka k ceně	1 990 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Konstrukce	Dřevěná
Plocha pozemku	1520 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Přízemní	Podlaží bytu	1
Zastavěná plocha	38 m ²	Užitná plocha	38 m ²
Poloha nemovitosti	Samota	Počet nadzemních podlaží domu	1
Podlahová plocha	38 m ²		

Exkluzivně nabízíme prodej chaty a krásné, udržované, velké zahrady nacházející v katastru obce Ostopovice. Nabízené Nemovitosti jsou dobře dostupné z obce Ostopovice i Nebovidy. Zahrada, kde jsou vybudované upravené terasy, leží v severním svahu s krásným výhledem na Brno, délka pozemku je cca 120 m a šířka 11-17 m. Chata je celá podsklepená, v přízemí se nachází sklep, kůlna, suché WC, dílna. Obytný prostor je složen ze 2 místností a předsíně spojené s podlouhlou společenskou místností (cca 2x7 m) zakončenou kuchyňkou. U chaty je dále přístřešek s posezením, vydlážděná terasa, nádrž na dešťovku sloužící k zalévání. V horní části pozemku je kůlna na nářadí a ohniště, od kterého je krásný výhled. Voda se dá dovážet z obecního hydrantu z nedalekých Nebovid (cca 1km), nebo je možné vybudovat přímo na pozemku studnu (sousedí mají již vybudované). Přípojka el.energie se nyní řeší ve spolupráci se sousedem. Samotný přístup k pozemku je po nezpevněných cestách. Nyní se parkuje pár metrů od chaty, po úpravách je možné zajet i na pozemek. Chata je ideální jako relaxace po práci – velmi rychlé spojení z Brna. Podle územního plánu je možné na pozemku postavit či zrekonstruovat stavbu pro rodinnou rekreaci do 50 m2. Chata je ihned volná.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení

