

Z9/23. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 28.1.2025

51. Návrh prodeje stavby č.e. 198 postavené na pozemku p.č. St. 1395 v k.ú. Bílovice nad Svitavou na základě aukce

Anotace

Na základě odsouhlaseného záměru prodeje stavby č.e. 198, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku p.č.St. 1395 v k.ú. Bílovice nad Svitavou, ve vlastnictví jiné osoby, formou elektronické aukce, uzavřené smlouvy o provedení aukce č. 6324175180 se společností Realitní společnost města Brna, a.s. a realizované aukce je předkládaným materiálem navrhováno schválit prodej předmětné stavby pí. [REDAKCE] jako vítězi aukce za dohodnutou kupní cenu ve výši 420.000 Kč s rozvazovací podmínkou využití předkupního práva a v případě využití předkupního práva prodej stavby do vlastnictví Česká republika-Státní pozemkový úřad.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. schvaluje na základě elektronické aukce

- prodej stavby č.e. 198, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku p.č. St. 1395, v k.ú. Bílovice nad Svitavou, ve vlastnictví jiné osoby, [REDAKCE] [REDAKCE] za dohodnutou kupní cenu ve výši 420.000 Kč s rozvazovací podmínkou využití předkupního práva vlastníkem pozemku p.č. St. 1395 v k.ú. Bílovice nad Svitavou a za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu č.....tohoto zápisu.

a dále pro případ, že vlastník pozemku p.č. St. 1395 v k.ú. Bílovice nad Svitavou využije nabídky předkupního práva do tří měsíců od obdržení výzvy k uplatnění předkupního práva, čímž dojde k naplnění rozvazovací podmínky specifikované výše a kupní smlouva uzavřená s [REDAKCE] na prodej stavby č.e. 198, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku p.č. St. 1395, v k.ú. Bílovice nad Svitavou, zanikne s účinky ex tunc.

- prodej stavby č.e. 198, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku p.č. St. 1395, v k.ú. Bílovice nad Svitavou, ve vlastnictví jiné osoby, do vlastnictví České republiky - Státní pozemkový úřad, IČO: 01312774, se sídlem Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000, Praha3, za dohodnutou kupní cenu ve výši 420.000 Kč a za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu č.....tohoto zápisu.

Stanoviska

- Rada města Brna na R9/114 schůzi konané dne 15.1.2025 projednala a doporučila.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

21.1.2025 v 08:12

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

20.1.2025 v 15:49

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 10
Příloha (majetková mapa.pdf)	11 - 11
Příloha (ortofomapa s přístupem ke stavbě.pdf)	12 - 12
Příloha (přehledová mapa.pdf)	13 - 13
Příloha (LV.pdf)	14 - 14
Příloha k usnesení (KS [REDACTED].pdf)	15 - 21
Příloha k usnesení (Plná moc.pdf)	22 - 22
Příloha k usnesení (KS ČR SPÚ.pdf)	23 - 27
Informační dokument (ZP chata Bílovice MMB-Nemovitost s.r.o..pdf)	28 - 56

Důvodová zpráva:

Úvod:

Na základě odsouhlaseného záměru prodeje stavby č.e. 198, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku p.č.St. 1395 v k.ú. Bílovice nad Svitavou, ve vlastnictví jiné osoby, formou elektronické aukce, uzavřené smlouvy o provedení aukce č. 6324175180 se společností Realitní společnost města Brna, a.s. a realizované aukce je předkládaným materiálem navrhováno schválit prodej předmětné stavby pí. [REDAKCE] jako vítězi aukce za dohodnutou kupní cenu ve výši 420.000 Kč s rozvazovací podmínkou využití předkupního práva a v případě využití předkupního práva prodej stavby do vlastnictví Česká republika-Státní pozemkový úřad.

Původní stav:

Zastupitelstvo města Brna na Z9/10. zasedání konaném dne 10.10.2023 mj. schválilo konkretizaci zbytného nemovitého majetku určeného k prodeji (zcizení) uvedeného v příloze č.001/2022, a to v souladu s bodem 3.3.2, písm.C) Strategie a pravidel pro nakládání s majetkem SMB, dle přílohy č.002/2023 Strategie a pravidel pro nakládání s majetkem SMB. Ač není předmětná stavba č.e. 198, způsob využití rodinná rekreace, v k.ú. Bílovice nad Svitavou zařazena v seznamu zbytného majetku dle Strategie, splňuje uvedená stavba znaky zbytného majetku SMB, tj. majetku který není využitelný pro potřeby města Brna a tudíž je vhodné nabízet jej k prodeji formou elektronické aukce.

Vzhledem k tomu, že vlastník pozemku, na kterém se předmětná stavba v majetku SMB nachází, má předkupní právo dle § 3054 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, nebylo možno realizovat zpeněžení veřejnou dobrovolnou dražbou dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, platného do 31.12.2024, bez jeho souhlasu. Tudíž byl v loňském roce navržen prodej předmětné stavby formou elektronické aukce.

Rada města Brna na R9/070. schůzi konané dne 14.2.2024 zejm. schválila rámcovou smlouvu o spolupráci na provádění aukcí mezi SMB a CD CENTRUM COMS, a.s., IČO: 07379161, nyní změna jména na Realitní společnost města Brna, a.s. (dále jen „RSMB“) a pověřila vedoucí MO MMB podpisem této smlouvy. Tato rámcová smlouva byla uzavřena dne 20.2.2024.

Rámcová smlouva o provádění aukcí vymezuje podmínky vzájemné spolupráce smluvních stran s tím, že RSMB zprostředkuje pro SMB výběr vhodného kupujícího na koupi vybraného nemovitého majetku SMB uskutečňováním elektronických aukcí na portále www.drazby-brno.cz. Aukce probíhá dle podmínek dohodnutých v této smlouvě a dle navazující dílčí smlouvy o provedení aukce. RSMB se zavazuje poskytnout zejm. tyto služby: -zpracovat aukční vyhlášku, -zajistit inzerci, -zajistit registrace účastníků, - zajistit příjem elektr. nabídek, příhozů, - provést min. 2 prohlídky, vypořádat aukční jistoty.

Výše odměny za činnosti a služby dle smlouvy byla dohodnuta ve stejné výši jako odměna dle Rámcové smlouvy se spol. NEUTRICS a.s., tj. ve výši 26.880,-Kč bez DPH za jednu aukci, a to u nemovitých věcí nacházejících se v katastrálních územích obce Brno, okresu Brno-město. S ohledem na zvýšené náklady RSMB na dopravu do místa prohlídky byla u nemovitých věcí nacházejících se v katastrálních územích mimo obec Brno a mimo okres Brno-město zvýšena odměna o 2.500 Kč, tj. na paušální částku ve výši 29.380,- Kč bez DPH za jednu aukci. V odměně jsou zahrnuty náklady, jež vzniknou RSMB v souvislosti s provedením činností a služeb sjednaných ve smlouvě, s výjimkou nákladů spojených s inzercí aukce, které si RSMB vyfakturuje u SMB zvlášť. Účastník aukce skládá aukční jistotu na účet RSMB před realizací aukce. S vítězem aukce je uzavřena smlouva o složení a užití jistoty poté co dojde ke schválení smlouvy v Radě města Brna. Na základě zmocnění vítěze aukce pro RSMB dochází k převodu aukční jistoty na účet SMB dle smlouvy. Následuje projednání kupní smlouvy na prodej nemovité věci vítězi aukce v Zastupitelstvu města Brna, kdy v případě schválení je vítěz aukce vyzván k podpisu kupní smlouvy a úhradě doplatku kupní ceny do 15 pracovních dnů ode dne obdržení výzvy. Po podepsání smlouvy ze strany SMB je podáván návrh na vklad od KN.

Byl navržen prodej stavby č.e. 198, způsob využití rodinná rekreace, v k.ú. Bílovice nad Svitavou postavené na pozemku p.č. St. 1395, ve vlastnictví jiné osoby, formou elektronické aukce zajišťované prostřednictvím společnosti Realitní společnost města Brna, a.s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno za minimální kupní cenu stanovenou znaleckým posudkem ve výši

420.000,- Kč odpovídající ceně obvyklé a za podmínek splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy a sjednání rozvazovací podmínky pro případ využití nabídky předkupního práva.

Prodej tohoto zbytného majetku SMB formou elektronické aukce byl navrhován z důvodu nezbytnosti respektovat zákonné předkupní právo vlastníka pozemku, na které se nachází stavba SMB nabízená k prodeji.

Průběh dosavadního projednávání:

Komise majetková RMB na 34. zasedání konaném dne 12.9.2024 hlasovala o předloženém návrhu usnesení:

Rada města Brna

1. bere na vědomí skutečnost, že na pozemku p.č.St. 1395 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 58 m² v k.ú. Bílovice nad Svitavou ve vlastnictví České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu: Státní pozemkový úřad, IČO: 01312774, se sídlem Husinecká 1024/11a, Žižkov, 130 00 Praha 3, je postavena stavba č.e. 198 , způsob využití rodinná rekreace ve vlastnictví statutárního města Brna a dle § 3056 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, svědčí vlastníkovi stavby a rovněž vlastníku pozemku na němž se stavba nachází vzájemná zákonná předkupní práva

2. souhlasí se záměrem prodeje stavby č.e. 198, způsob využití rodinná rekreace, v k.ú. Bílovice nad Svitavou postavené na pozemku p.č. St. 1395, ve vlastnictví jiné osoby, formou elektronické aukce zajišťované prostřednictvím společnosti Realitní společnost města Brna a.s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno, za minimální kupní cenu stanovenou znaleckým posudkem ve výši 420.000,- Kč (osvobozeno od DPH) odpovídající ceně obvyklé a za podmínek: - splatnost kupní ceny před podpisem kupní smlouvy. - sjednání rozvazovací podmínky pro případ, že vlastník pozemku, na němž se stavba tvořící předmět koupě v k.ú. Bílovice nad Svitavou nachází, využije nabídky předkupního práva do tří měsíců od obdržení výzvy k uplatnění předkupního práva.

Hlasování: 11 - pro, 0- proti, 0 - se zdržel

Usnesení bylo přijato

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Ing. Antonín Trčálek	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejtl	Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivčicová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	pro	pro	pro	omluven	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	pro

Rada města Brna na R9/098 schůzi konané dne 25.9.2024

1. vzala na vědomí

skutečnost, že na pozemku p.č.St. 1395 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 58 m² v k.ú. Bílovice nad Svitavou ve vlastnictví České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu: Státní pozemkový úřad, IČO: 01312774, se sídlem Husinecká 1024/11a, Žižkov, 130 00 Praha 3, je postavena stavba č.e. 198 , způsob využití rodinná rekreace ve vlastnictví statutárního města Brna a dle § 3056 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, svědčí vlastníkovi stavby a rovněž vlastníku pozemku na němž se stavba nachází vzájemná zákonná předkupní práva

2. souhlasila

se záměrem prodeje stavby č.e. 198, způsob využití rodinná rekreace, v k.ú. Bílovice nad Svitavou postavené na pozemku p.č. St. 1395, ve vlastnictví jiné osoby, formou elektronické aukce zajišťované prostřednictvím společnosti Realitní společnost města Brna a.s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno, za minimální kupní cenu stanovenou znaleckým posudkem ve výši 420.000,- Kč (osvobozeno od DPH) odpovídající ceně obvyklé a za podmínek:

- splatnost kupní ceny před podpisem kupní smlouvy.

- sjednání rozvazovací podmínky pro případ, že vlastník pozemku, na němž se stavba tvořící předmět koupě v k.ú. Bílovice nad Svitavou nachází, využije nabídky předkupního práva do tří měsíců od obdržení výzvy k uplatnění předkupního práva.

Schváleno jednomyslně 9 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chvátal Ph.D.	JUDr. Kerndl	Ing. Podivinská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Bořecký	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	pro	---	---	pro	pro	pro	pro	pro

Záměr prodeje předmětné stavby byl ve městě zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 30.9.2024 do 16.10.2024.

Rada města Brna na R9/101 schůzi konané dne 9.10.2024

1. vzala na vědomí

-skutečnost, že Rada města Brna na své R9/098. schůzi konané dne 25.9.2024 souhlasila se záměrem prodeje stavby č.e. 198, způsob využití rodinná rekreace postavené na pozemku p. č. St. 1395, v k. ú. Bílovice nad Svitavou, ve vlastnictví jiné osoby, formou elektronické aukce zajišťované prostřednictvím společnosti Realitní společnost města Brna a.s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno (dále jen „Realitní společnost města Brna a.s.“), za minimální kupní cenu stanovenou znaleckým posudkem ve výši 420.000,- Kč (osvobozeno od DPH) odpovídající ceně obvyklé a za podmínek:- splatnost kupní ceny před podpisem kupní smlouvy, - sjednání rozvazovací podmínky pro případ, že vlastník pozemku, na němž se stavba tvořící předmět koupě v k. ú. Bílovice nad Svitavou nachází, využije nabídky předkupního práva do tří měsíců od obdržení výzvy k uplatnění předkupního práva

- skutečnost, že Rada města Brna na své R9/070. schůzi konané dne 14.2.2024 schválila Rámcovou smlouvu o spolupráci na provádění aukcí č. 6324220963 mezi statutárním městem Brnem a Realitní společností města Brna a.s., jejíž přílohou č. 1 byla „Smlouva o provedení aukce“ jako rámcové znění, která bude vždy uzavírána ke každé samostatné aukci prováděné touto společností ve spojení s Rámcovou smlouvou o spolupráci na provádění aukcí č. 6324220963

2. schválila

smlouvu o provedení aukce mezi statutárním městem Brnem a Realitní společností města Brna a.s., jejímž předmětem je zprostředkování výběru vhodného kupujícího na prodej stavby č.e. 198, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku p. č. St. 1395 v k. ú. Bílovice nad Svitavou, ve vlastnictví jiné osoby, formou elektronické aukce za níže uvedených podmínek, zejména:

- vyvolávací cena ve výši 420.000,-Kč (osvobozeno od DPH), která je stanovena jako cena v místě a čase obvyklá na základě znaleckého posudku č.051930/2024 ze dne 12.7.2024

- minimální příhoz ve výši 10.000 Kč

- aukční jistota ve výši 42.000 Kč.

Smlouva o provedení aukce tvoří přílohu č. 19 tohoto zápisu. Ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru MMB.

3. pověřila

vedoucí Majetkového odboru MMB podpisem smlouvy o provedení aukce.

4. souhlasila

s tím, aby Majetkový odbor MMB oslovil v pořadí druhého účastníka elektronické aukce za účelem uzavření kupní smlouvy za cenu dosaženou v elektronické aukci a za dalších podmínek uvedených v kupní smlouvě v případě, že nedojde k uzavření kupní smlouvy s vítězem elektronické aukce provedené na základě výše uvedené smlouvy o provedení aukce.

Schváleno jednomyslně 9 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chvátal Ph.D.	JUDr. Kerndl	Ing. Podivínská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Bořecký	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonhová	JUDr. Oliva
--	pro	--	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Smlouva o provedení aukce č.6321175180 k předmětné stavbě byla s RSMB uzavřena dne 17.10.2024.

Na základě výše uvedené smlouvy o provedení aukce č.6321175180 byl koncem loňského roku realizován výběr kupujícího na prodej předmětné stavby. Aukce byla uskutečněna dne 11.12.2024 s tím, že se jí účastnila jediná osoba, pí. [REDAKCE] která podala nabídku kupní ceny za vyvolávací cenu, tj. 420.000 Kč. Před aukcí složila na účet RSMB aukční jistotu ve výši 42.000 Kč.

Rada města Brna na R9/114. schůzi konané dne 15.1.2025

1. vzala na vědomí

protokol o provedené elektronické aukci ze dne 11.12.2024, která byla realizována Realitní společností města Brna a.s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno, jejímž předmětem je stavba č.e. 198, způsob využití rodinná rekreace, postavená na pozemku p.č. St. 1395, v k.ú. Bílovice nad Svitavou, kdy vítězem aukce je [REDAKCE] jež podala nejvyšší nabídku/kupní cenu ve výši 420.000 Kč.

2. schválila

smlouvu o složení a užití jistoty mezi statutárním městem Brnem a [REDAKCE], jejímž předmětem je složení jistoty na kupní cenu ve výši 42.000 Kč. Smlouva o složení a užití jistoty tvoří přílohu č. 16 tohoto zápisu. Ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru MMB.

3. pověřila

vedoucí Majetkového odboru MMB podpisem smlouvy o složení a užití jistoty.

4. doporučila

Zastupitelstvu města Brna schválit na základě elektronické aukce

- prodej stavby č.e. 198, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku p.č. St. 1395, v k.ú. Bílovice nad Svitavou, ve vlastnictví jiné osoby, [REDAKCE] za dohodnutou kupní cenu ve výši 420.000 Kč s rozvazovací podmínkou využití předkupního práva vlastníkem pozemku p.č. St. 1395 v k.ú. Bílovice nad Svitavou a za podmínek kupní smlouvy.

a dále pro případ, že vlastník pozemku p.č. St. 1395 v k.ú. Bílovice nad Svitavou využije nabídky předkupního práva do tří měsíců od obdržení výzvy k uplatnění předkupního práva, čímž dojde k naplnění rozvazovací podmínky specifikované výše a kupní smlouva uzavřená s [REDAKCE] na prodej stavby č.e. 198, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku p.č. St. 1395, v k.ú. Bílovice nad Svitavou, zanikne s účinkem ex tunc,

- prodej stavby č.e. 198, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku p.č. St. 1395, v k.ú. Bílovice nad Svitavou, ve vlastnictví jiné osoby, do vlastnictví České republiky - Státní pozemkový úřad, IČO: 01312774, se sídlem Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000, Praha 3, za dohodnutou kupní cenu ve výši 420.000 Kč a za podmínek kupní smlouvy.

Schváleno jednomyslně 11 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chvátal Ph.D.	JUDr. Kerndl	Ing. Podivínská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Petr Bořecký	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Smlouva o složení a užití jistoty č. 6315170173 byla s vítězkou aukce aktuálně uzavřena.

Závěr:

Je předkládán materiál, kterým je navrhováno na základě elektronické aukce schválit
- prodej stavby č.e. 198, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku p.č. St. 1395, v k.ú. Bílovice nad Svitavou, ve vlastnictví jiné osoby, [REDAKCE] za dohodnutou kupní cenu ve výši 420.000 Kč s rozvazovací podmínkou využití předkupního práva vlastníkem pozemku p.č. St. 1395 v k.ú. Bílovice nad Svitavou a za podmínek kupní smlouvy,

a dále pro případ, že vlastník pozemku p.č. St. 1395 v k.ú. Bílovice nad Svitavou využije nabídky předkupního práva do tří měsíců od obdržení výzvy k uplatnění předkupního práva, čímž dojde k naplnění rozvazovací podmínky specifikované výše a kupní smlouva uzavřená s [REDAKCE] na prodej stavby č.e. 198, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku p.č. St. 1395, v k.ú. Bílovice nad Svitavou, zanikne s účinky ex tunc.

- prodej s předmětné stavby č.e. 198, do vlastnictví České republiky - Státní pozemkový úřad, IČO: 01312774, se sídlem Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000, Praha3, za dohodnutou kupní cenu ve výši 420.000 Kč a za podmínek kupní smlouvy.

Vlastnictví:

Statutární město Brno je vlastníkem předmětné stavby na základě uznání práva SPU na základě souhlasného prohlášení ze dne 31.7.2015.

Správcem předmětné stavby je Odbor správy majetku MMB.

Popis stavby:

Dle územního plánu obce Bílovice nad Svitavou se předmětná stavba nachází ve stabilizovaných plochách rekreace. V okolí nemovité věci se nachází také plochy rekreace. Stavba se nenachází dle povodňového plánu České republiky v záplavovém území.

Rekreační stavba je samostatně stojící, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím se sedlovou střechou s obytným podkrovím. V 1.PP se nacházejí 2 sklepy (první sklep má přístup z vnější strany stavby, druhý sklep přístupný schodištěm z 1.NP.) V 1. NP se nachází zádveří, WC, komora, pokoj s kuchyňským koutem s dveřmi na balkon-terasu. Z 1. NP vede dřevěné schodiště do podkroví. V podkroví se nacházejí 2 pokoje z nichž z jednoho je přístup na dřevěný balkon.

Pozemek p.č.St. 1395 v k.ú. Bílovice nad Svitavou, na němž se stavba nachází, stejně tak jako pozemek kolem stavby (p.č. 30/2 v k.ú. Bílovice nad Svitavou) je ve vlastnictví České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu: Státní pozemkový úřad, IČO: 01312774, se sídlem Husinecká 1024/11a, Žižkov, 130 00 Praha 3.

Přístup k rekreační chatě je možný z místní zpevněné komunikace a dále jen po lesní stezce s nezpevněným povrchem ve svažitém terénu po pozemcích ve vlastnictví jiných subjektů. Přístup k chatě není právně ošetřen a vzhledem k omezenému fyzickému přístupu bude velmi obtížné realizovat rekonstrukci chaty.

Předmětná stavba je z roku 1966, bez modernizací. Dům je ve zhoršeném stavebně technickém stavu, s velmi zanedbanou údržbou, v posledních letech neužívaný, prvky krátkodobé životnosti jsou za hranicemi životnosti, vhodné k výměně. Podrobněji je stavebně technický stav popsán v části 3. Nález, kap.3. 8 Rizika a hrozby znaleckého posudku č. 051930/2024 ze dne 8.7.2024 vypracovaného znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o., IČO: 25523155.

Základy rekreační chaty jsou betonové (kamenná podezdívka), nosná konstrukce dřevěná (oboustranně obíjená), stropy dřevěné, trémové. Střecha: sklonitá, dřevěný krov. Krytina: pozinkovaný plech. Klempířské konstrukce: z pozinkovaného plechu, částečně chybí. Fasádní omítky: chybí. Vnější obklady: kamenný obklad podezdívky. Vnitřní omítky: vápenné, pouze v 1.PP. Vnitřní obklady: dřevěné palubkové v 1.NP i podkroví, keramické částečně v komoře. Schodiště: dřevěné, venkovní kamenné. Dveře: dřevěné v dřevěných zárubních. Okna: dřevěná zdvojená, zamřížovaná, v 1.PP jednoduchá. Podlahy: prkna na sraz, PVC, v chodbě kamenná dlažba. Vytápění: elektrická kamna (1 ks v 1. NP). Zdroj teplé vody: chybí. Vybavení kuchyně: elektrický sporák a deska s dřezem, nutno napojit na barel s vodou. Vnitřní vybavení: splachovací WC a umyvadlo. Chata je napojena na přívod el. energie, není napojena na zdroj pitné vody.

V minulosti byla chata napojena na studnu a kanalizační jímku s přepadem do trativodu. Vzhledem k dlouhodobému neužívání chaty a jejímu špatnému stavebně-technickému stavu není možno studnu ani jímku dohledat.

Podle § 7 odst. 5 písm. d) zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, v platném znění, nemusí u tohoto objektu vlastník splnit požadavky na energetickou náročnost budovy a tudíž nebyl zpracován průkaz energetické náročnosti budovy.

Ocenění:

K ceně předmětné stavby byl vyhotoven znalecký posudek č. 051930/2024 ze dne 8.7.2024 vypracovaný znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o., IČO: 25523155.

Dle tohoto ZP byla odhadnuta obvyklá cena předmětné stavby ve výši **420.000 Kč bez DPH**.

Dodání předmětných nemovitostí je osvobozeno od DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

Stanoviska příslušných orgánů k prodeji:

Odbor výstavby Městského úřadu Šlapanice –

Žádost o vyjádření byla zaslána dne 12.6.2023 – dosud bez odpovědi

Obec Bílovice nad Svitavou –

Žádost o vyjádření byla zaslána dne 12.6.2023 – dosud bez odpovědi

Odbor správy majetku MMB –

-ve vyjádření ze dne 3.5.2024 ke stavu chaty uvádí:

Chata je dle dostupných dokumentů neobývaná od roku 2016.

Dále zasílám seznam závad, co jsme zjistili při poslední prohlídce:

1. Střešní krytina z plechu – zkorodovaná.
2. Dřevěné konstrukční části – podbití, krov, napadení houbou v místech, kde chybí žlaby
3. Komín – zvětralý, uvolněná komínová hlava
4. Zkorodované nosné sloupy verandy, zvětralé a rozpadající se stropnice, zkorodované výztuže
5. Elektroinstalace v havarijním stavu
6. Studna zanesená, dlouhodobě nepoužívaná, není součástí pozemku pod chatou
7. Kanalizace a vodovod zřejmě již nefunkční, budou v havarijním stavu – dlouhodobě nepoužíváno.

-ve vyjádření ze dne 26.8.2024 k dotazu na průkaz energetické náročnosti budovy uvádí:

Chata byla tenkrát předána, kdy ještě nebyly povinné PENB, tedy tento štítek k dispozici není.
Podle zákona 406/2000 Sb., §7 odst. 5, není PENB potřeba u:

- U staveb pro **rodinnou rekreaci**, kde se protopí méně než $\frac{1}{4}$ celoroční spotřeby (zařízení je provozováno jen část roku)

To je případ chaty Bílovice.



Přístup z veř. komunikace ke stavbě č.ev. 198 na pozemku p.č. st. 1395 v k.ú. Bílovice nad Svitavou



0 10 m 20 m

1 : 595

© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 22. a 23. 4. 2023, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytlačeno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



objekt č.e. 198 na pozemku p.č. 1395 v k.ú. Bílovice nad Svitavou



200 m

1 : 7 127

© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 25. 3. 2022, RÚIAN: © ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.01.2025 12:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: *Nájem nemovitosti, č.j.: --- pro Město Brno*

Okres: **CZ0643 Brno-venkov**

Obec: **582824 Bílovice nad Svitavou**

Kat.území: **604551 Bílovice nad Svitavou**

List vlastnictví: **1604**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno- město, 60200 Brno	44992785	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

**Bílovice nad Svitavou,
č.e. 198**

rod.rekr

St. 1395, LV 10002

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

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

D *Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu*

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- o **Uznání práva SPU 399128/2015/123/Šk na základě Souhlasného prohlášení SPÚ ze dne 31.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.08.2015 10:11:46. Zápis proveden dne 24.09.2015.**

V-18299/2015-703

**Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
60200 Brno**

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-venkov, kód: 703.

Vyhotovil:

Vyhотовeno: 07.01.2025 13:15:53

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít 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 <https://cuzk.gov.cz/>.

smlouva č.

Statutární město Brno
se sídlem Brno 602 00, Brno-město, Dominikánské náměstí 196/1
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou
IČO: 449 92 785
DIČ: CZ44992785
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4
číslo účtu: 111158222/0800
variabilní symbol:

(dále jen prodávající)

a

██████████, datum narození: ██████████
bydliště: Jungmannova 849/41, Brno 612 00
k podpisu smlouvy je na základě plné moci ze dne 12.12.2024 oprávněn ██████████

(dále jen kupující)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto
Kupní smlouvu
dle příslušných ustanovení zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Čl. I. Úvodní ustanovení

1.1. Proávající prohlašuje, že je vlastníkem níže uvedené nemovité věci:
stavby č.e. 198, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku p.č. St. 1395 zastavěná plocha
a nádvoří o výměře 58 m² v k.ú. Bílovice nad Svitavou, obec Bílovice nad Svitavou, okres Brno-venkov,
zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště
Brno- venkov na LV č. 1604 (dále již jen PŘEDMĚT KOUPĚ).

PŘEDMĚT KOUPĚ je postaven na pozemku p.č. St. 1395 zapsaném na LV č. 10002 pro Českou
republiku, příslušnost hospodařit s majetkem státu: Státní pozemkový úřad, IČO: 01312774, se sídlem
Husinecká 1024/11a, Žižkov, 130 00 Praha 3.

1.2. Kupující bere na vědomí, že dle vědomostí prodávajícího:
- dle § 3056 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, svědčí
vlastníkovi stavby a rovněž vlastníku pozemku na němž se stavba nachází vzájemná zákonná
předkupní práva,
- dle § 7 odst. 5 písm. d) zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, v platném znění, nemusí u
PŘEDMĚTU KOUPĚ vlastník splnit požadavky na energetickou náročnost budovy a tudíž nebyl
zpracován průkaz energetické náročnosti budovy.

- je stav nemovité věci uveden ve znaleckém posudku č. 051930/2024 ze dne 12.7.2024 vypracovaném znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o., IČO: 25523155. Kupující prohlašuje, že je s uvedeným znaleckým posudkem seznámen a PŘEDMĚT KOUPE si prohlédl.

- se PŘEDMĚT KOUPE nachází dle územního plánu obce Bílovice nad Svitavou ve stabilizovaných plochách rekreace.

1.3. Na PŘEDMĚTU KOUPE vázne zákonné předkupní právo vlastníka pozemku p.č. St. 1395 v k.ú. Bílovice nad Svitavou, na němž je zřízena stavba č.e.198, způsob využití rodinná rekreace, tj. PŘEDMĚT KOUPE dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, s tím, že toto zákonné předkupní právo dospívá až okamžikem uzavření smlouvy s koupěchtivým. Vlastník pozemku p.č. St. 1395 v k.ú. Bílovice nad Svitavou na němž je stavba č.e.198, způsob využití rodinná rekreace, zřízena, bude po uzavření této smlouvy osloven s nabídkou na využití předkupního práva v zákonné lhůtě.

Čl. II. Účel smlouvy

2.1. Tato smlouva se uzavírá, aby kupujícímu bylo umožněno nabýt vlastnické právo k PŘEDMĚTU KOUPE.

Čl. III. Předmět smlouvy

3.1. Prodávající touto smlouvou úplatně převádí výše specifikovaný PŘEDMĚT KOUPE ze svého vlastnictví do vlastnictví kupujícího, tj. prodávající touto smlouvou úplatně převádí vlastnické právo k PŘEDMĚTU KOUPE včetně součástí a příslušenství a kupující touto smlouvou výše specifikovaný PŘEDMĚT KOUPE včetně součástí a příslušenství z vlastnictví prodávajícího do svého vlastnictví přijímá, tj. kupující touto smlouvou přijímá vlastnické právo k výše specifikovanému PŘEDMĚTU KOUPE a zavazuje se zaplatit za něj prodávajícímu sjednanou kupní cenu, jinými slovy se prodávající touto smlouvou ve smyslu ust. § 2079 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále též OZ), zavazuje, že kupujícímu odevzdá PŘEDMĚT KOUPE a umožní mu nabýt vlastnické právo k PŘEDMĚTU KOUPE a kupující se touto smlouvou zavazuje, že PŘEDMĚT KOUPE převezme a zaplatí za něj prodávajícímu sjednanou kupní cenu.

3.2. Prodávající prodává kupujícímu PŘEDMĚT KOUPE za kupní cenu, sjednanou v článku IV. této smlouvy. Kupující PŘEDMĚT KOUPE za uvedenou kupní cenu od prodávajícího kupuje a přijímá do svého vlastnictví.

Čl. IV. Kupní cena a způsob její úhrady

4.1. Kupní cena za PŘEDMĚT KOUPE včetně jeho součástí a příslušenství byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím a činí částku ve výši 420.000,- Kč (slovy: čtyřistadvacet tisíc korun českých). Dodání PŘEDMĚTU KOUPE je osvobozeno od DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

4.2. Kupní cena za PŘEDMĚT KOUPE byla kupujícím uhrazena v celé výši před podpisem této smlouvy na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy.

Čl. V.
Prohlášení prodávajícího

5.1. Prodávající prohlašuje, že seznámil kupujícího s právním i faktickým stavem PŘEDMĚTU KOUPEŘ, a prohlašuje, že není v nakládání s ním nijak omezen a že PŘEDMĚT KOUPEŘ není zatížen žádnými právy třetích osob s výjimkou skutečností podrobně specifikovaných v článku I. této smlouvy.

Čl. VI.
Prohlášení kupujícího

6.1. Kupující prohlašuje, že byl podrobně seznámen s právním i faktickým stavem PŘEDMĚTU KOUPEŘ, s tímto stavem souhlasí a v tomto stavu přijímá PŘEDMĚT KOUPEŘ do svého výlučného vlastnictví.

6.2. Kupující dále prohlašuje, že je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a plnit závazky v ní obsažené, že neexistuje žádný závazek vůči jiné osobě, ani nárok státu, finančního úřadu nebo jakéhokoli orgánu veřejné správy, který by kupujícímu bránil uzavřít a plnit tuto smlouvu, a že nebylo vůči němu zahájeno insolvenční řízení, exekuce či výkon rozhodnutí a ani mu není známo, že by mu některé z těchto řízení hrozilo.

6.3 Kupující bere na vědomí, že vlastníku pozemku p.č. St. 1395 v k.ú. Bílovice nad Svitavou, na němž je postavena stavba č.e. 198, způsob využití rodinná rekreace, tj. PŘEDMĚT KOUPEŘ svědčí předkupní právo k PŘEDMĚTU KOUPEŘ. Prodej PŘEDMĚTU KOUPEŘ dle této smlouvy tak bude za podmínek této smlouvy realizován pouze v případě, že oprávněný z předkupního práva tohoto zákonného předkupního práva nevyužije. Tato smlouva je tak ve smyslu ustanovení § 2145 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, v platném znění uzavírána jako smlouva s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva.

„Prohlášení prodávajícího o uplatnění/neuplatnění předkupního práva“ bude nejpozději po uplynutí zákonné lhůty tří měsíců od obdržení nabídky předkupního práva jako příloha č.1 připojeno k této smlouvě jako její nedílná součást.

V případě, že tato smlouva zanikne naplněním rozvazovací podmínky, jsou smluvní strany povinny vzájemně si vrátit vše, co na základě této smlouvy dostaly na základě žádosti některé ze smluvních stran do jednoho měsíce.

Čl. VII.
Převod vlastnického práva

7.1. V souladu s ust. § 1105 OZ nabývá kupující PŘEDMĚT KOUPEŘ včetně jeho součástí a příslušenství do svého vlastnictví, vkladem práv do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, katastrální pracoviště Brno-venkov, provedeným na podkladě této smlouvy.

7.2. Správní poplatek spojený s návrhem na zahájení řízení o zápisu vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí se zavazuje uhradit prodávající.

7.3. Návrh na vklad vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí podá prodávající bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy, po jejím zveřejnění v registru smluv dle čl. IX odst. 9.2. této smlouvy a po doplnění této smlouvy o prohlášení prodávajícího o neuplatnění předkupního práva.

Čl. VIII.
Některá další ujednání smluvních stran

8.1. Smluvní strany výslovně sjednávají, že nebezpečí škody na PŘEDMĚTU KOUPEŘ přechází na kupujícího okamžikem, kdy bude do katastru nemovitostí proveden vklad vlastnického práva kupujícího dle této smlouvy. Od stejného okamžiku náleží kupujícímu plody a užitky na PŘEDMĚTU KOUPEŘ.

8.2. Smluvní strany dále výslovně sjednávají, že ani jedna ze smluvních stran není oprávněna převést svá práva a povinnosti z této smlouvy nebo z její části třetí osobě.

8.3. PŘEDMĚT KOUPĚ předá za prodávajícího kupujícímu Odbor správy majetku MMB, Husova 3, Brno do 30-ti dnů poté, kdy prodávajícímu a kupujícímu bude doručeno vyrozumění Katastrálního úřadu o provedení vkladu do katastru nemovitostí dle této smlouvy a to tak, že o převzetí PŘEDMĚTU KOUPĚ bude sepsán předávací protokol a kupujícímu budou předány veškeré smlouvy k PŘEDMĚTU KOUPĚ se vztahující a dokumentace, kterou má prodávající k dispozici.

Čl. IX. Závěrečná ustanovení

9.1. Tato smlouva se považuje za uzavřenou dnem, kdy bude podepsána poslední smluvní stranou.

9.2. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění a souhlasí s tím, že tato smlouva bude v registru smluv zveřejněna. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona o registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu k uveřejnění zašle správci registru smluv prodávající bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. Smluvní strany zároveň prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 občanský zákoník, v platném znění, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

9.3. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a ostatními obecně závaznými právními předpisy České republiky.

9.4. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z toho dvě vyhotovení obdrží prodávající, jedno vyhotovení obdrží kupující, a jedno vyhotovení bude přílohou návrhu na vklad práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

9.5. Jakékoli změny této smlouvy jsou možné výhradně na podkladě písemných, očíslovaných dodatků, uzavřených všemi dotčenými smluvními stranami.

9.6. Veškeré spory z této smlouvy se smluvní strany zavazují přednostně řešit mimosoudním jednáním. Teprve v případě, kdy mimosoudní dohoda smluvních stran nebude možná, rozhodne na návrh některé ze smluvních stran příslušný soud.

9.7. Stanou-li se jednotlivá ustanovení této smlouvy neúčinnými, neplatnými nebo neproveditelnými nebo obsahuje-li tato smlouva mezery, není tímto dotčena účinnost, platnost anebo proveditelnost ostatních ustanovení. Namísto neúčinného, neplatného nebo neproveditelného ustanovení musí být sjednáno takové ustanovení, které co možná nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení a úmyslu smluvních stran vyjádřeném v této smlouvě. Totéž platí i v případě mezer této smlouvy; v takovém případě musí být sjednáno takové ustanovení, které bude nejvíce odpovídat tomu, co by bývalo bylo sjednáno, kdyby smluvní strany vzaly tyto okolnosti v úvahu již při uzavírání této smlouvy.

9.8. Veškerá oznámení či výzvy učiněné v souvislosti s touto smlouvou musí mít písemnou formu, budou vyhotovena v českém jazyce a budou doručena:

- osobně nebo doporučenou poštou s předem zaplacenými poplatky na adresu smluvní strany, uvedenou v záhlaví této smlouvy, nebo na aktuální adresu sídla smluvní strany, uvedenou ve veřejném rejstříku /příčemž veškerá oznámení či výzvy učiněné v souvislosti s touto smlouvou budou v případě vrácení zásilky (obsahující takové oznámení či výzvu) jako nedoručené považovány za učiněné

(doručené) desátým dnem ode dne jejich odeslání, tj. ode dne jejich odevzdání příslušnému provozovateli poštovních služeb k doručení;/ nebo
- datovou zprávou skrze veřejnou datovou síť do datové schránky té které smluvní strany.

9.9. Prodávající a kupující podpisem této kupní smlouvy prohlašují, že mezi nimi nebyla ujednána žádná další vedlejší ujednání při této kupní smlouvě, než jsou uvedena v jejím textu. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.

9.10. Kupující, bere na vědomí, že prodávající statutární město Brno je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

9.11. Kupující potvrzuje, že byl v okamžiku získání osobních údajů prodávajícím seznámen s informacemi o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této smlouvy. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje prodávající na svých internetových stránkách www.brno.cz/w/gdpr.

9.12. Smluvní strany úplným závěrem prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem této smlouvy, že tomuto obsahu porozuměly a nemají vůči němu žádných výhrad, přičemž tuto smlouvu uzavírají na základě jejich svobodné, vážné a omylu prosté vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují pod tuto smlouvu své vlastnoruční podpisy. Na jednom vyhotovení smlouvy je podpis kupujícího úředně ověřen.

9.13. Přílohou č.1 této smlouvy a její nedílnou součástí je plná moc ze dne 12.12.2024.

Doložka

ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

Záměr statutárního města Brna prodat nemovitý majetek specifikovaný v článku I. této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 30.9.2024 do 1.10.2024.

Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z../..... konaném dne

V Brně..... dne

V dne

.....
Statutární město Brno
zastoupené primátorkou
JUDr. Markétou Vaňkovou

.....
[redacted]
podpisem smlouvy oprávněn
[redacted]
na základě plné moci ze dne 12.12.2024

Příloha č.1 kupní smlouvy č.....

VARIANTA I.

Prohlášení prodávajícího
o neuplatnění předkupního práva

Statutární město Brno
IČO: 449 92 785
se sídlem Brno 602 00, Brno-město, Dominikánské náměstí 196/1
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

tímto prohlašuje a potvrzuje, že vlastník pozemku p.č. St. 1395 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 58 m² v k.ú. Bílovice nad Svitavou, na kterém je postavena stavba č.e. 198, způsob využití rodinná rekreace ve vlastnictví prodávajícího, neuplatnil své předkupní právo do tří měsíců po doručení nabídky.

V Brně dne

statutární město Brno
zastoupené primátorkou
JUDr. Markétou Vaňkovou

VARIANTA II.

Prohlášení prodávajícího
o uplatnění předkupního práva

Statutární město Brno
IČO: 449 92 785
se sídlem Brno 602 00, Brno-město, Dominikánské náměstí 196/1
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

tímto prohlašuje a potvrzuje, že vlastník pozemku p.č. St. 1395 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 58 m² v k.ú. Bílovice nad Svitavou, na kterém je postavena stavba č.e. 198, způsob využití rodinná rekreace ve vlastnictví prodávajícího, uplatnil své předkupní právo a v této souvislosti tato kupní smlouva č..... zanikla.

V Brně dne

statutární město Brno
zastoupené primátorkou
JUDr. Markétou Vaňkovou

PLNÁ MOC

Já níže podepsaná [redacted], datum narození: [redacted] bytem [redacted]
[redacted] email: [redacted] mobil: [redacted]

(dále jen jako „zmocnitel“)

tímto zmocňuji

pana [redacted] datum narození [redacted], bytem [redacted]
[redacted] email: [redacted] mobil: [redacted]

(dále jen jako „zmocněnec“)

ke všem úkonům souvisejícím s jednáním za zmocnitele a se zastupováním zmocnitele v souvislosti s elektronickou aukcí na prodej stavby č.e. 198, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku p.č. St. 1395 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 58 m² v k.ú. Bílovice nad Svitavou, realizovanou spol. Realitní společnost města Brna a.s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno pro vyhlášovatele statutární město Brno, IČO: 44992785, se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, zejména:

- k podpisu smlouvy o složení a užití jistoty se statutárním městem Brnem a čestného prohlášení vítěze aukce;
- k převzetí všech písemností v souvislosti s uvedenou aukcí včetně výzvy statutárního města Brna k podpisu smlouvy o složení a užití jistoty, k podpisu čestného prohlášení vítěze aukce, k úhradě doplatku kupní ceny a k podpisu kupní smlouvy;
- k podpisu kupní smlouvy, jejímž předmětem je koupě stavby č.e. 198, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku p.č. St. 1395 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 58 m² v k.ú. Bílovice nad Svitavou z vlastnictví statutárního města Brna do vlastnictví paní [redacted] [redacted] za dohodnutou kupní cenu 420.000 Kč;
- k veškerým jednáním před příslušným katastrálním úřadem, včetně podání návrhu na vklad práv do katastru nemovitostí, zpětvzetí tohoto návrhu, doplňování podkladů a doručování písemností;
- ke všem dalším úkonům souvisejícím s výše uvedeným.

Zmocnitel a zmocněnec prohlašují, že zájmy zmocněnce nejsou v rozporu se zájmy zmocnitele. Zmocněnec je povinen v rámci sjednaného zmocnění vykonávat všechny úkony a činnosti osobně, samostatně a nezastupitelně.

V Brně dne 12.12. 2024

[redacted] .zmocnitel

Zmocnění přijímám:

V Brně dne 12.12. 2024

[redacted] .zmocněnec

smlouva č.

Statutární město Brno
se sídlem Brno 602 00, Brno-město, Dominikánské náměstí 196/1
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou
IČO: 449 92 785
DIČ: CZ44992785
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4
číslo účtu: 111158222/0800
variabilní symbol:

(dále jen prodávající)

a

Česká republika – Státní pozemkový úřad
Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 – Žižkov,
kterou zastupuje

.....
IČO: 01312774
DIČ: CZ01312774
ID DS: z49per3

(dále jen kupující)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto
Kupní smlouvu
dle příslušných ustanovení zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Čl. I. Úvodní ustanovení

1.1. Proávající prohlašuje, že je vlastníkem níže uvedené nemovité věci:
stavby č.e. 198, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku p.č. St. 1395 zastavěná plocha
a nádvoří o výměře 58 m² v k.ú. Bílovice nad Svitavou, obec Bílovice nad Svitavou, okres Brno-venkov,
zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště
Brno- venkov na LV č. 1604 (dále již jen PŘEDMĚT KOUPE).

PŘEDMĚT KOUPE je postaven na pozemku p.č. St. 1395 zapsaném na LV č. 10002 pro Českou
republika, příslušnost hospodařit s majetkem státu: Státní pozemkový úřad, IČO: 01312774, se sídlem
Husinecká 1024/11a, Žižkov, 130 00 Praha 3.

1.2. Kupující bere na vědomí, že dle vědomostí prodávajícího:
- dle § 3056 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, svědčí
vlastníkovi stavby a rovněž vlastníku pozemku na němž se stavba nachází vzájemná zákonná
předkupní práva,

- dle § 7 odst. 5 písm. d) zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, v platném znění, nemusí u PŘEDMĚTU KOUPĚ vlastník splnit požadavky na energetickou náročnost budovy a tudíž nebyl zpracován průkaz energetické náročnosti budovy.
- je stav nemovité věci uveden ve znaleckém posudku č. 051930/2024 ze dne 12.7.2024 vypracovaném znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o., IČO: 25523155. Kupující prohlašuje, že je s uvedeným znaleckým posudkem seznámen.
- se PŘEDMĚT KOUPĚ nachází dle územního plánu obce Bílovice nad Svitavou ve stabilizovaných plochách rekreace.

Čl. II. Účel smlouvy

2.1. Tato smlouva se uzavírá, aby kupujícímu bylo umožněno nabýt vlastnické právo k PŘEDMĚTU KOUPĚ.

Čl. III. Předmět smlouvy

3.1. Prodávající touto smlouvou úplatně převádí výše specifikovaný PŘEDMĚT KOUPĚ ze svého vlastnictví do vlastnictví kupujícího, tj. prodávající touto smlouvou úplatně převádí vlastnické právo k PŘEDMĚTU KOUPĚ včetně součástí a příslušenství a kupující touto smlouvou výše specifikovaný PŘEDMĚT KOUPĚ včetně součástí a příslušenství z vlastnictví prodávajícího do svého vlastnictví přijímá, tj. kupující touto smlouvou přijímá vlastnické právo k výše specifikovanému PŘEDMĚTU KOUPĚ a zavazuje se zaplatit za něj prodávajícímu sjednanou kupní cenu, jinými slovy se prodávající touto smlouvou ve smyslu ust. § 2079 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále též OZ), zavazuje, že kupujícímu odevzdá PŘEDMĚT KOUPĚ a umožní mu nabýt vlastnické právo k PŘEDMĚTU KOUPĚ a kupující se touto smlouvou zavazuje, že PŘEDMĚT KOUPĚ převezme a zaplatí za něj prodávajícímu sjednanou kupní cenu.

3.2. Prodávající prodává kupujícímu PŘEDMĚT KOUPĚ za kupní cenu, sjednanou v článku IV. této smlouvy. Kupující PŘEDMĚT KOUPĚ za uvedenou kupní cenu od prodávajícího kupuje a přijímá do svého vlastnictví.

Čl. IV. Kupní cena a způsob její úhrady

4.1. Kupní cena za PŘEDMĚT KOUPĚ včetně jeho součástí a příslušenství byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím a činí částku ve výši 420.000,- Kč (slovy: čtyřistadvacet tisíc korun českých). Dodání PŘEDMĚTU KOUPĚ je osvobozeno od DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

4.2. Kupní cena za PŘEDMĚT KOUPĚ byla kupujícím uhrazena v celé výši před podpisem této smlouvy na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy.

Čl. V. Prohlášení prodávajícího

5.1. Prodávající prohlašuje, že seznámil kupujícího s právním stavem PŘEDMĚTU KOUPĚ, a prohlašuje, že není v nakládání s ním nijak omezen a že PŘEDMĚT KOUPĚ není zatížen žádnými právy třetích osob s výjimkou skutečností podrobně specifikovaných v článku I. této smlouvy.

Čl. VI.
Prohlášení kupujícího

6.1. Kupující prohlašuje, že byl podrobně seznámen s právním stavem PŘEDMĚTU KOUPĚ, s tímto stavem souhlasí a v tomto stavu přijímá PŘEDMĚT KOUPĚ do svého výlučného vlastnictví.

6.2. Kupující dále prohlašuje, že je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a plnit závazky v ní obsažené, že neexistuje žádný závazek vůči jiné osobě, ani nárok státu, finančního úřadu nebo jakéhokoli orgánu veřejné správy, který by kupujícímu bránil uzavřít a plnit tuto smlouvu, a že nebylo vůči němu zahájeno insolvenční řízení, exekuce či výkon rozhodnutí a ani mu není známo, že by mu některé z těchto řízení hrozilo.

Čl. VII.
Převod vlastnického práva

7.1. V souladu s ust. § 1105 OZ nabývá kupující PŘEDMĚT KOUPĚ včetně jeho součástí a příslušenství do svého vlastnictví, vkladem práv do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, katastrální pracoviště Brno-venkov, provedeným na podkladě této smlouvy.

7.2. Správní poplatek spojený s návrhem na zahájení řízení o zápisu vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí se zavazuje uhradit prodávající.

7.3. Návrh na vklad vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí podá prodávající bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy, po jejím zveřejnění v registru smluv dle čl. IX odst. 9.2. této smlouvy a po doplnění této smlouvy o prohlášení prodávajícího o neuplatnění předkupního práva.

Čl. VIII.
Některá další ujednání smluvních stran

8.1. Smluvní strany výslovně sjednávají, že nebezpečí škody na PŘEDMĚTU KOUPĚ přechází na kupujícího okamžikem, kdy bude do katastru nemovitostí proveden vklad vlastnického práva kupujícího dle této smlouvy. Od stejného okamžiku náleží kupujícímu plody a užitky na PŘEDMĚTU KOUPĚ.

8.2. Smluvní strany dále výslovně sjednávají, že ani jedna ze smluvních stran není oprávněna převést svá práva a povinnosti z této smlouvy nebo z její části třetí osobě.

8.3. PŘEDMĚT KOUPĚ předá za prodávajícího kupujícímu Odbor správy majetku MMB, Husova 3, Brno do 30-ti dnů poté, kdy prodávajícímu a kupujícímu bude doručeno vyrozumění Katastrálního úřadu o provedení vkladu do katastru nemovitostí dle této smlouvy a to tak, že o převzetí PŘEDMĚTU KOUPĚ bude sepsán předávací protokol a kupujícímu budou předány veškeré smlouvy k PŘEDMĚTU KOUPĚ se vztahující a dokumentace, kterou má prodávající k dispozici.

Čl. IX.
Závěrečná ustanovení

9.1. Tato smlouva se považuje za uzavřenou dnem, kdy bude podepsána poslední smluvní stranou.

9.2. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění a souhlasí s tím, že tato smlouva bude v registru smluv zveřejněna. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona o registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu k uveřejnění zašle správci registru smluv prodávající bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření

smlouvy. Smluvní strany zároveň prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 občanský zákoník, v platném znění, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

9.3. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a ostatními obecně závaznými právními předpisy České republiky.

9.4. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z toho dvě vyhotovení obdrží prodávající, jedno vyhotovení obdrží kupující, a jedno vyhotovení bude přílohou návrhu na vklad práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

9.5. Jakékoli změny této smlouvy jsou možné výhradně na podkladě písemných, očíslovaných dodatků, uzavřených všemi dotčenými smluvními stranami.

9.6. Veškeré spory z této smlouvy se smluvní strany zavazují přednostně řešit mimosoudním jednáním. Teprve v případě, kdy mimosoudní dohoda smluvních stran nebude možná, rozhodne na návrh některé ze smluvních stran příslušný soud.

9.7. Stanou-li se jednotlivá ustanovení této smlouvy neúčinnými, neplatnými nebo neproveditelnými nebo obsahuje-li tato smlouva mezery, není tímto dotčena účinnost, platnost anebo proveditelnost ostatních ustanovení. Namísto neúčinného, neplatného nebo neproveditelného ustanovení musí být sjednáno takové ustanovení, které co možná nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení a úmyslu smluvních stran vyjádřeném v této smlouvě. Totéž platí i v případě mezer této smlouvy; v takovém případě musí být sjednáno takové ustanovení, které bude nejvíce odpovídat tomu, co by bývalo bylo sjednáno, kdyby smluvní strany vzaly tyto okolnosti v úvahu již při uzavírání této smlouvy.

9.8. Veškerá oznámení či výzvy učiněné v souvislosti s touto smlouvou musí mít písemnou formu, budou vyhotovena v českém jazyce a budou doručeny:

- osobně nebo doporučenou poštou s předem zaplacenými poplatky na adresu smluvní strany, uvedenou v záhlaví této smlouvy, nebo na aktuální adresu sídla smluvní strany, uvedenou ve veřejném rejstříku /přičemž veškerá oznámení či výzvy učiněné v souvislosti s touto smlouvou budou v případě vrácení zásilky (obsahující takové oznámení či výzvu) jako nedoručené považovány za učiněné (doručené) desátým dnem ode dne jejich odeslání, tj. ode dne jejich odevzdání příslušnému provozovateli poštovních služeb k doručení/; nebo
- datovou zprávou skrze veřejnou datovou síť do datové schránky té které smluvní strany.

9.9. Prodávající a kupující podpisem této kupní smlouvy prohlašují, že mezi nimi nebyla ujednána žádná další vedlejší ujednání při této kupní smlouvě, než jsou uvedena v jejím textu. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.

9.10. Kupující, bere na vědomí, že prodávající statutární město Brno je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

9.11. Kupující potvrzuje, že byl v okamžiku získání osobních údajů prodávajícím seznámen s informacemi o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této smlouvy. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje prodávající na svých internetových stránkách www.bрно.cz/w/gdpr.

9.12. Smluvní strany úplným závěrem prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem této smlouvy, že tomuto obsahu porozuměly a nemají vůči němu žádných výhrad, přičemž tuto smlouvu uzavírají na základě jejich svobodné, vážné a omylu prosté vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují pod tuto smlouvu své vlastnoruční podpisy. Na jednom vyhotovení smlouvy je podpis kupujícího úředně ověřen.

Doložka

ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

Záměr statutárního města Brna prodat nemovitý majetek specifikovaný v článku I. této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 30.9.2024 do 16.10.2024.

Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z../..... konaném dne

V Brně..... dne

V dne

.....
Statutární město Brno
zastoupené primátorkou
JUDr. Markétou Vaňkovou

.....
Státní pozemkový úřad
.....
.....

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 051930/2024

o ceně stavby pro rodinnou rekreaci č. ev. 198, zapsané na LV č. 1604 v k. ú. Bílovice nad Svitavou, obec Bílovice nad Svitavou, okres Brno-venkov, kraj Jihomoravský.



Objednatel posudku:	Magistrát města Brna Majetkový odbor Malinovského náměstí 3 601 67 Brno IČO: 449 92 785
Účel posudku:	Ocenění nemovitých věcí jako podklad pro přípravu majetkové dispozice.
Datum ocenění:	8. července 2024, k datu místního šetření
Posudek vypracoval:	Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář provozovna Kabátníkova 105/2 602 00 Brno IČO: 255 23 155
Obor/odvětví:	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
Datum vyhotovení:	12. července 2024

Počet stran: 29 (z toho 12 stran příloh)

Vyhotovení č. z celkových 2

Obsah

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
2.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	3
2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	3
2.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ.....	3
2.4 OSTATNÍ.....	3
2.5 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ	3
2.6 VÝPOČETNÍ PROGRAMY.....	4
2.7 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITÝCH VĚCÍ	4
3. NÁLEZ.....	4
3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	4
3.2 MÍSTOPIS.....	4
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI VZHLEDEM K OBCI.....	4
3.4 ÚZEMNÍ PLÁN OBCE BÍLOVICE NAD SVITAVOU.....	5
3.5 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ.....	5
3.6 POPIS NEMOVITÉ VĚCI	5
3.7 VÝPOČET VÝMĚR PRO OCENĚNÍ.....	6
3.7.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor	6
3.7.2 Dispoziční řešení.....	6
3.8 RIZIKA A HROZBY	7
4. POSUDEK.....	8
4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ CENOU ZJIŠTĚNOU	8
4.1.1 Ocenění rekreační chaty porovnávacím způsobem dle § 36	8
4.2 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ OBVYKLOU/TRŽNÍ CENOU.....	11
4.3 OCENĚNÍ CENOU ČASOVOU	11
4.3.1 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění.....	11
4.3.2 Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem.....	12
4.4 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM	13
4.4.1 Porovnávací databáze.....	13
4.4.2 Výpočet porovnávací hodnoty	14
5. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE	16
5.1 KONTROLA POSTUPU	16
6. ZÁVĚR.....	17
PŘÍLOHA Č. 1 – ČÁSTEČNÝ VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ – LV Č. 1604, K. Ú. BÍLOVICE NAD SVITAVOU	18
PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY.....	19
PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI.....	20
PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU BÍLOVIC NAD SVITAVOU	21
PŘÍLOHA Č. 5 – VÝŘEZ Z POVODŇOVÉHO PLÁNU ČESKÉ REPUBLIKY	22
PŘÍLOHA Č. 6 – FOTODOKUMENTACE.....	23
PŘÍLOHA Č. 7 – NEZAMĚSTNANOST	25
PŘÍLOHA Č. 8 – VZORKY POUŽITÉ PRO CENOVÉ POROVNÁNÍ.....	26

1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky č. 9632400080 ze dne 17. června 2024. Obvyklá cena nemovitých věcí je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 8. července 2024.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitých věcí cenou obvyklou a cenou zjištěnou jako podklad pro přípravu majetkové dispozice.

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé a ceny zjištěné stavby pro rodinnou rekreaci č. ev. 198 (vlastnictví SMB), která se nachází na pozemku parc. č. st. 1395 v k. ú. Bílovice nad Svitavou (vlastník ČR – Státní pozemkový úřad). Pozemek pod stavbou není součástí ocenění.

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

2. Výčet podkladů

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

2.1 Výpis z katastru nemovitostí

Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 1604 ze dne 17. června 2024 pro k. ú. Bílovice nad Svitavou.

2.2 Výřez z katastrální mapy

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

2.3 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 8. července 2024. Prohlídka nemovitosti byla provedena za účasti zástupce objednatele stavebního technika Ing. Antonína Malce. Vzhledem k velmi špatnému stavu objektu se nepodařilo otevřít dveře na WC a nebyla zpřístupněna ani druhá sklepní místnost.

2.4 Ostatní

- Pasport stavby zpracovaný 7. 12. 2014 [redacted]
- Projektová dokumentace zpracovaná v březnu 1998 [redacted]
- Zápis o převzetí stroje nebo zařízení ze dne 7. 5. 1993 vyhotovený [redacted]
- Výkres Rekonstrukce Vn 107,- odbočka, JME Brno z května 1980
- Informace poskytnuté zástupcem objednatele
- Územní plán statutárního města Brna (platný i návrh) dostupný dne 28. května 2024 na adrese: <https://gis.brno.cz/mapa/upmb/?c=-597822.5%3A-1159214.3&z=4&lb=zm-brno-seda-all&ly=uln%2Cup18&lbo=1&lyo=>
- Povodňová mapa dostupná na adrese: http://dppcr.cz/html_pub/

2.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.

- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO,** Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

2.6 Výpočetní programy

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

2.7 Porovnávací databáze cen nemovitých věcí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

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

3. Nález

3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění je následující nemovitá věc, zapsaná na LV č. 1604 pro k. ú. Bílovice nad Svitavou:

Nemovitosti:

- Bílovice nad Svitavou, č. e. 198, rodinná rekreace
(na parcele č. st. 1395, zapsané na LV č. 10002 – pozemek není předmětem ocenění)

Vlastník:

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno

Omezení vlastnického práva: Bez zápisu

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

3.2 Místopis

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	3 781 (dle MLO 2023)
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	Ano – MŠ, ZŠ
Obchod s potravinami:	Ano

3.3 Umístění nemovitosti vzhledem k obci

Poloha k centru:	Jižně od centra obce v odloučené rekreační oblasti
Dopravní podmínky:	Přístup po nezpevněné cestě v prudkém svahu, podrobněji viz kap. 3.8.
Konfigurace terénu:	Prudký jihozápadní svah
Okolí pozemku:	Rekreační oblast
Parkovací možnosti:	Pouze omezené v okolí

Inženýrské sítě v obci s možností napojení:	Pouze elektřina, dle podkladů studna a jímka. Podrobněji viz kap. 3.8.
---	---

3.4 Územní plán obce Bílovice nad Svitavou

Plochy, ve kterých se oceňované nemovité věci nachází, jsou územním plánem obce Bílovice nad Svitavou definovány jako stabilizované plochy rekreace. V okolí nemovitosti se nachází také plochy rekreace. Výřez z územního plánu viz příloha č. 4 tohoto posudku.

3.5 Záplavové území

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

3.6 Popis nemovité věci

Rekreační objekt je samostatně stojící, podsklepený, s jedním nadzemním podlažím, se sedlovou střechou s obytným podkrovím. Pozemek, na kterém se objekt nachází, je ve vlastnictví České republiky, stejně jako pozemek kolem chaty.

Stavba	Rekreační chata č. ev. 198
Základy	Betonové (kamenná podezdívka)
Nosná konstrukce	Dřevěná, oboustranně obíjená
Stropy	Dřevěné, trámové
Střecha	Sklonitá, dřevěný krov
Krytina	Pozinkovaný plech
Klempířské konstrukce	Z pozinkovaného plechu, částečně chybí
Fasádní omítky	Chybí
Vnější obklady	Kamenný obklad podezdívky
Vnitřní omítky	Vápenné, pouze v 1.PP
Vnitřní obklady	Dřevěné palubkové v 1.NP i podkroví, keramické částečně v komoře
Schodiště	Dřevěné, venkovní kamenné
Dveře	Dřevěné v dřevěných zárubních
Okna	Dřevěná zdvojená, zamřížovaná, v 1.PP jednoduchá
Podlahy	Prkna na sraz, PVC, v chodbě kamenná dlažba
Vytápění	Elektrická kamna (1 ks v 1.NP)
Zdroj teplé vody	Chybí
Vybavení kuchyní	El. sporák a deska s dřezem, nutno napojit na barel s vodou
Vnitřní vybavení	Dle podkladů splachovací WC a umyvadlo (při MŠ nepřístupné)
Přípojky inženýrských sítí	Elektřina (dle podkladů studna, jímka)
Ostatní	Není

Rok výstavby a modernizace	Objekt z r. 1966, bez modernizací
Celkový technický stav	Dům je ve zhoršeném stavebně technickém stavu, s velmi zanedbanou údržbou, v posledních letech neužívaný, prvky krátkodobé životnosti jsou za hranicí životnosti, vhodné k výměně. Podrobněji viz kap. 3.8

Příslušenství	Není (pozemky jiného vlastníka, nejsou předmětem ocenění)
---------------	---

3.7 Výpočet výměr pro ocenění

3.7.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor

1.PP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část	7,00	6,00	2,05	42,00	86,10
Odpočet nepodsklepené části	-7,00	2,20	2,05	-15,40	-31,57
Celkem 1.NP				26,60	54,53

1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Hlavní část	7,05	6,05	2,70	42,65	115,16
Terasa	8,25	2,00	1,00	16,50	16,50
Balkon v podkroví	2,20	0,80	1,00	1,76	1,76
Celkem 1.NP				60,91	133,42

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část – zastavěná plocha (obdélník)	7,05	6,05		42,65	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			3,60		76,77
Celkem zastřešení					76,77

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. podzemní podlaží	26,60	54,53
1. nadzemní podlaží	60,91	133,42
Zastřešení		76,77
Celkem	87,51	264,72

3.7.2 Dispoziční řešení

Prostory	Podlahová plocha [m²]	Koef.	Započítatelná plocha [m²]
1.PP			
Sklep	10,55	0,50	5,28
Sklep	9,38	0,50	4,69
1.NP			
Terasa	17,04	0,50	8,52
Obývací pokoj	18,13	1,00	18,13
Kuchyňský kout	4,68	1,00	4,68
Komora	3,95	1,00	3,95
WC	1,94	1,00	1,94
Chodba vč. skříně	5,42	1,00	5,42
Schodiště	3,33	1,00	3,33
Podkroví			
Ložnice	5,75	nad 1,3 m	5,75
Chodbička	1,50	nad 1,3 m	1,50

Pokoj	11,80	nad 1,3 m	11,80
Balkon	1,76	0,50	0,88
Celkem	76,42		75,86

Podlahová plocha objektu je 76,42 m² (bez terasy a balkonu). Započitatelná plocha pro cenové porovnání je **75,86 m²** (plocha balkonu, terasy a sklepů je uvažována jednou polovinou své celkové výměry).

Zastavěná plocha 1.NP rekreační chaty bez terasy činí 42,65 m². Podlahová plocha 1.NP činí 37,45 m². Koeficient přepočtu zastavěné plochy na podlahovou vypočtený podílem těchto čísel činí 0,88.

3.8 Rizika a hrozby

Vliv na prodejnost rekreační chaty č. ev. 198 mají následující rizika a hrozící rizika:

- Střeška nad vstupem do 1.NP je významně poškozená, chybí zde klempířské konstrukce – žlab a oplechování okapu, do vstupní chodby výrazně zatéká (MŠ bylo provedené po nočním dešti) a je zde poškozený dřevěný stropní obklad, kde je patrná poškozená izolace. Vzhledem k průhybu se jeví poškozená i konstrukce střechy a hrozí samovolné zřícení.
- Střešní krytina je vlivem zanedbané údržby vhodná k výměně.
- Komín je ve špatném stavebně technickém stavu, nutná je diagnostika stavu konstrukcí a vhodná rekonstrukce komínového tělesa.
- Na pohled je patrný sesuv části svahu nad chatou, je vhodná diagnostika vlivu na konstrukci základů chaty.
- Terasa jeví známky dlouhodobého působení povětrnostních vlivů a zanedbané údržby, je patrné obnažení ocelové výztuže ve spodní části stropu a vzhledem ke stavu ocelových sloupů je možné poškození stability terasy, nutné je statické posouzení konstrukce.
- Dle sdělení zástupce objednatele je studna zanesená a kanalizace i elektřina v havarijním stavu, na místním šetření, vzhledem k dlouhodobému neudržování okolních pozemků, nebyla studna ani jímka nalezena a není možné objektivně zhodnotit její stav, v každém případě se ale nachází na cizím pozemku. Rozvody elektřiny jsou vedeny i v blízkosti poškozeného stropního podhledu v chodbě a bude tedy zřejmě nutná jejich výměna.
- Příjezd z Bílovic je po nezpevněné komunikaci od vlakového nádraží k fotbalovému hřišti, kde lze zaparkovat, k chatě je odtud pouze pěší přístup přes pozemky cizích vlastníků po nezpevněné cestě (právně neošetřený), poslední úsek bez cesty, volným terénem (prudký svah s náletovými dřevinami, po dešti prakticky neschůdný).

Vzhledem k nepřístupnosti chaty bude velmi obtížné realizovat rekonstrukci, kterou chata nutně vyžaduje. Rizikem není tedy pouze právně neošetřený přístup k chatě, ale také omezený fyzický přístup, který prakticky znemožňuje uvedení chaty do užitelného stavu a má velmi negativní vliv na její prodejnost.

4. Posudek

4.1 Metodika ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění vyhlášky k datu ocenění.

4.1.1 Ocenění rekreační chaty porovnávacím způsobem dle § 36

Index trhu I_T – příloha č. 3, tabulka č. 1		$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$			
Výpočet indexu trhu podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 1					
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel, program ABN24					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0	0,00
2	Vlastnické vztahy	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I.	-0,03	-0,03
3	Změny v okolí	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Negativní	I.*	-0,01 až -0,04	-0,04
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	Vlivy snižující cenu	I.**	-0,10 až -0,30	-0,30
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,00
7***	Hospodářsko-správní význam obce	Ostatní obce	IV.	0,90	0,90
8***	Poloha obce	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo Katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II.	1,10	1,10
9***	Občanská vybavenost obce	Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II.	1,00	1,00
***Posouzení použití znaků č. 7 až 9 - jedná se o: (Netýkají se pozemků a staveb, jež jsou součástí pozemku; pak jsou hodnoty znaků 7 až 9 rovny 1, program hlídá).		- stavbu, která není součástí pozemku, oceňovanou nákladovým způsobem		ano / ne	ne
		- jednotku, oceňovanou nákladovým způsobem		ano / ne	ne
		- stavbu, která není součástí pozemku, oceňovaná porovnávacím způsobem a ZC v příslušné tabulce je určena pro všechny obce v okrese Praha – východ, Praha – západ, nebo pro všechny obce v kraji podle počtu obyvatel		ano / ne	ano
		- jednotku, oceňovanou porovnávacím způsobem a ZC v příslušné tabulce je určena pro všechny obce v okrese Praha – východ, Praha – západ, nebo pro všechny obce v kraji podle počtu obyvatel		ano / ne	ne
Znaky č. 7 až 9 se použijí?					Ano

Jedná se o pozemek oceňovaný podle § 4 odst. 5 (skládky) nebo odst. 6 (vodní dílo) nebo § 9 odst. 2 (skládky, skladové, odstavné, nebo manipulační plochy, přírodní sportoviště, rekreační plochy) nebo odst. 2 (lom, pískovny, odvaly a výsycky)? (Pak $I_T = 1$)	ne
Součet znaků č. 1 až 5 = -0,370	Index $I_T = 0,624$

*pozemek pod chatou je jiného vlastníka

**významný vliv na prodejnost má neekonomičnost kombinace nevyřešeného přístupu a zhoršeného stavebně technického stavu chaty, která zájemce od koupě dle našeho názoru odradí

Podle převažujícího účelu užití v pořadí sloupců e, nebo f, g, i, h tabulky č. 3; pokud jsou části stavby užívané pouze k účelům uvedeným v tabulce č. 4, zařadí se v pořadí sloupců e, g, f, h, i.				$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right)$	
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro rodinnou rekreaci					
Stavby pro rodinnou rekreaci					
Výpočet indexu polohy podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 3					
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel, program ABN24					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby	Stavby pro rodinnou rekreaci	I	0,85	0,850
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rekreační oblasti	III.	0,05	0,05
3	Poloha pozemku v obci	Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV.	0,07	0,07
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II.	-0,05	-0,05
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III.	0,00	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I.	-0,05	-0,05
7	Osobní hromadná doprava	Zastávka od 201 do 1000 m, MHD – špatná dostupnost centra obce	II.	0,00	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	II.	0,00	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	Nižší, než je průměr v kraji	III.	0,00	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené**	Vlivy snižující cenu	I.	0 až -0,30	-0,30
Součet znaků č. 2 až 11					-0,280
Povolené maximum srážek (příloha č. 3, text za tab. č. 3)					-0,800
Použitá hodnota					-0,280
Index polohy I_P					0,612

**polohu v atraktivní lokalitě Bílovic nad Svitavou degraduje právně i fyzicky nevyřešený přístup k chatě (blíže viz kap. 3.8)

Index konstrukce a vybavení dle tabulky č. 2 přílohy č. 25 oceňovací vyhlášky					
0	Typ stavby podle podsklepení a rozsahu podkroví	Podsklepený – s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1. NP včetně	IV.		
	Typ stavby podle svíslé nosné konstrukce a střechy	Svíslé konstrukce dřevěné – oboustranně obíjené, popř. zdivo tl. do 15 cm, se střechou – krovem umožňujícím zřízení podkroví			E
1	Druh stavby	Rekreační chata	II.	0	0,00
2	Svíslé konstrukce	Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	II.	-0,03	-0,03
3	Střešní konstrukce	Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	III.	0,03	0,03
4	Napojení stavby na sítě	Elektr. proud, voda, žumpa (septik)	II.	0	0,00
5	Vybavení	WC ve stavbě	III.	0	0,00
6	Vytápění stavby	Lokální vytápění	II.	0	0,00
7	Příslušenství stavby	Bez příslušenství	II.	-0,04	-0,04
8	Výměra pozemků užívané se stavbou	Pouze zastavěný stavbou	I.	-0,05	-0,05
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	I.	0,00	0,00
Součet znaků 1 až 9					-0,09
10	Stavebně – technický stav	Stavba ve špatném stavu (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV.	0,65	0,65
	Stáří stavby (roků)			58	
	Byla provedena rekonstrukce (výměna alespoň 60 % objemových podílů konstrukcí a vybavení)?			ne	Jen do 50 let
	Použitá hodnota stáří pro koeficient -s- y =			58	
	Koeficient -s- před úpravou na nástavby, přístavby, stavební úpravy rozsahu alespoň 50 %			0,71	
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-				0,710
	Kval. pásmo × s				0,462
Index konstrukce a vybavení Iv – příloha č. 25, tabulka č. 2					0,420

Ocenění rekreační, resp. zahrádkářské chaty porovnávacím způsobem podle § 36 a příloh č. 3 a 25 vyhlášky č. 441/2013 Sb.					
Vypočteno programem MS Excel, oceňovací systém ABN24					
Obec	Bílovice nad Svitavou				
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR	3781				
Okres	Brno-venkov				
Kraj	Jihomoravský				
Katastrální území	Bílovice nad Svitavou				
Pokud je obec rozdělena, oblast	příloha č. 2				
Základní cena	příloha č. 25, tab. 1	ZC	Kč / m ³	3 945,00	
Výpočet základní ceny upravené podle § 36 odst. 2					
Index konstrukce a vybavení Iv – příloha č. 25, tabulka č. 2		Iv		0,420	
Základní cena upravená		ZCU	Kč / m ³	1 656,90	
Index trhu – příloha č. 3, tabulka č. 1		Ir		0,624	
Index polohy – příloha č. 3, tabulka č. 3		Ip		0,612	
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP			Kč / m ³	632,75	
Výměra stavby (příl. 1)	Délka	Šířka	Výška	Koef.	OP (m ³)
1. podzemní podlaží	7,00	6,00	2,05	1,00	86,10
Nepodsklepená část	-7,00	2,20	2,05	1,00	-31,57
1. nadzemní podlaží	7,05	6,05	2,70	1,00	115,16
Terasa	8,25	2,00	1,00	1,00	16,50
Zastřešení	7,05	6,05	3,60	0,50	76,77
Balkon	2,20	0,80	1,00	1,00	1,76
Výměra				celkem	m ³
					264,72
Cena ke dni odhadu				Kč	167 501,64
Cena stavby po zaokrouhlení	bez pozemku			Kč	167 500,00

4.2 Metodika ocenění nemovitých věcí obvyklou/tržní cenou

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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

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

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

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

4.3 Ocenění cenou časovou

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

4.3.1 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

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

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

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

4.3.2 Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem

Rekreační chata, podsklepená, s 1NP a obytným podkrovím nad 2/3 ZP 1.NP							
Základní cena		ZC	Kč/m ³	1 310,00			
Koeficient úpravy na skutečné realizační ceny		K _r	30 %	1,300			
Koeficient využití podkroví				1,120			
Koeficient změny cen staveb		K _i		3,082			
Základní cena po úpravě		ZCU	Kč/m ³	5 878,00			
Obestavěný prostor stavby		OP	m ³	264,720			
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Standard	Podíl konstrukce	Koeficient Standardu	Upravený podíl	Procento dokončení	Výsledný podíl
1	Základy	S	0,05400	1,00	0,05400	100	0,05400
2	Zdivo	S	0,23400	1,00	0,23400	100	0,23400
3	Stropy	S	0,09100	1,00	0,09100	100	0,09100
4	Střecha	S	0,05400	1,00	0,05400	100	0,05400
5	Krytina	S	0,03300	1,00	0,03300	100	0,03300
6	Klempířské konstrukce	S	0,00800	1,00	0,00800	100	0,00800
7	Vnitřní omítky	S	0,06100	1,00	0,06100	100	0,06100
8	Fasádní omítky	S	0,02800	1,00	0,02800	100	0,02800
9	Vnější obklady	S	0,00500	1,00	0,00500	100	0,00500
10	Vnitřní obklady	S	0,02200	1,00	0,02200	100	0,02200
11	Schody	S	0,02300	1,00	0,02300	100	0,02300
12	Dveře	S	0,03200	1,00	0,03200	100	0,03200
13	Okna	S	0,05100	1,00	0,05100	100	0,05100
14	Podlahy obytných místností	S	0,02100	1,00	0,02100	100	0,02100
15	Podlahy ostatních místností	S	0,01300	1,00	0,01300	100	0,01300
16	Vytápění	S	0,05300	1,00	0,05300	100	0,05300
17	Elektroinstalace	S	0,04200	1,00	0,04200	100	0,04200
18	Bleskosvod	C	0,00600	0,00	0,00000	100	0,00000
19	Rozvod vody	C	0,02900	0,00	0,00000	100	0,00000
20	Zdroj teplé vody	C	0,01700	0,00	0,00000	100	0,00000
21	Instalace plynu	C	0,00500	0,00	0,00000	100	0,00000
22	Kanalizace	S	0,02700	1,00	0,02700	100	0,02700
23	Vybavení kuchyní	S	0,00500	1,00	0,00500	100	0,00500
24	Vnitřní vybavení	S	0,04300	1,00	0,04300	100	0,04300
25	Záchod	S	0,00300	1,00	0,00300	100	0,00300
26	Ostatní	C	0,04000	0,00	0,00000	100	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	C	0,00000	1,00	0,00000	0	0,00000
Koeficient vybavení stavby se zohledněním dokončení				K ₄	0,90300		
Výchozí cena stavby (reprodukční cena) = ZCU x OP x K ₄				Kč	1 405 089,82		
Reprodukční cena stavby bez DPH				Kč	1 405 089,82		
Opotřebení (analyticky)				O	79,76 %		
Cena po odpočtu opotřebení (časová cena) bez DPH				Kč	284 390,18		
Stanovená časová cena bez DPH (zaokrouhleno)				Kč	280 000,00		

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je cena časová nemovité věci stanovená nákladovým způsobem po zaokrouhlení stanovena na **280 000 Kč**.

4.4 Ocenění cenovým porovnáním

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

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

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

4.4.1 Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity cenové údaje získané z katastru nemovitostí a nabídkové ceny z databáze realitní inzerce, dostupné na www.inem.cz. Vzorky použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze č. 8.

U prvního vzorku není uvedena podlahová plocha, ale pouze zastavěná plocha rekreačního objektu – z toho důvodu je pro přepočet na jednotkovou cenu použit koeficient 0,88 na zastavěnou plochu, který byl vypočten v kapitole 3.7.2 posudku.

Všechny porovnávané objekty jsou přístupné, některé i automobilem po zpevněné komunikaci, z toho důvodu, protože toto cenotvorné kritérium považujeme za významné, je přístup zohledněn samostatným koeficientem.

4.4.2 Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitost: rekreační objekt		Bílovice nad Svitavou č. ev. 198	Samostatně stojící, z větší části podsklepená s obytným podkrovím	Stavba z r. 1966, zhoršený stav, nutná rekonstrukce	Pouze elektřina, studna zanesená, kanalizace pravděpodobně do jímky, špatný stav	Bez příslušenství	75,86	Objekt v prudkém svahu, obtížně přístupný, právně neošetřený	5 536	
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m ²]	Zdroj	Poloha	Situace	Technický stav	Vybavení	Příslušenství	Započitatelná plocha [m ²]	Přístup	Celkem [Kč/m ²]
1	8 643	Realizace 01/2024 (prodej podílu 3/4)	Ochoz u Brna č. e. 58	Samostatně stojící, nepodsklepená, bez podkroví	Průměrný stav, dřevěná chata na kamenné podezdívce, neudržovaná	Srovnatelný stav (neuveďeno)	Není	23	Na svažitém pozemku, přístup po nezpevněné komunikaci	5 428
		1,05	1,00	1,05	0,95	1,00	1,00	0,79	0,75	0,62
2	7 604	Realizace 3/2024	Ochoz u Brna č. e. 282	Samostatně stojící, podsklepená, podkroví	Lepší stav, užitelný objekt	Také pouze elektřina, suché WC, průměrný stav	Pergola	96	Na svažitém pozemku, přístup po nezpevněné komunikaci	4 212
		1,00	1,00	1,00	0,80	0,95	0,90	1,08	0,75	0,55
3	5 000	Realizace 4/2024	Bílovice nad Svitavou č. ev. 113	Samostatně stojící, nepodsklepená, bez podkroví	Průměrný stav, neudržovaná	Srovnatelný stav (neznámý)	Neznámé	20	Rovinatý pozemek, přístup po zpevněné cyklostezce	2 720
		1,00	1,00	1,05	0,95	1,00	1,00	0,78	0,70	0,54
4	11 250	Inzerce 7/2023	Mokrá- Horákov (Mariánské údolí)	Samostatně stojící, nepodsklepená, s podkrovím	Lepší stav, užitelný objekt	Není voda ani elektřina, vytápění kamny na TP, průměrný stav	Posezení	48	Svažitý pozemek, příjezd po zpevněné komunikaci	4 707
		0,90	0,90	1,00	0,90	0,97	0,95	0,89	0,70	0,42
5	21 392	Inzerce 7/2024	Mokrá- Horákov (Mariánské údolí)	Samostatně stojící, částečně podsklepená, bez podkroví	Lepší stav, užitelný objekt	Lepší vybavení, užitelné, ale nenapojené na síť	Posezení	40	Na svažitém pozemku, přístup po nezpevněné komunikaci	8 249
		0,90	0,90	1,02	0,85	0,90	0,95	0,86	0,75	0,39

6	21 800	Inzerce 7/2024 (rok stejná nabídková cena)	Mokrá- Horákov (Mariánské údolí)	Samostatně stojící, částečně podsklepená, s podkrovím	Lepší stav, užitečný objekt	Lepší vybavení, užitečné, ale nenapojené na síť, koupelna, chemické WC	Posezení, gril	50	Na svažitém pozemku, přístup po nezpevněné komunikaci	7 903
		0,85	0,90	1,00	0,85	0,90	0,92	0,90	0,75	0,36

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 2 720 do 8 249 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného objektu byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 5 536 Kč/m². Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako násobek jednotkové ceny a výměry na **419 937 Kč**.

Jednotková cena	Výměra	Porovnávací hodnota
[Kč/m ²]	[m ²]	[Kč]
5 536	75,86	419 937

Všechny uvedené ceny jsou bez DPH, neboť prodeje vždy probíhaly od fyzických osob, u inzerce předpokládáme, že je uváděná cena také bez DPH.

5. Odůvodnění a rekapitulace

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

Způsob ocenění	Cena
Zjištěná cena	167 500 Kč
Časová cena (informativní charakter)	280 000 Kč
Porovnávací hodnota	419 937 Kč

Na základě provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí – rekreační chaty č. ev. 198 po zaokrouhlení stanovena na **420 000 Kč**. **Uvedená cena nezahrnuje daň z přidané hodnoty (DPH).**

5.1 Kontrola postupu

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

Znalec v rámci kontroly postupu provedl zejména:

- Kontrolu vhodnosti a rozsahu zdrojů dat.
- Kontrolu průkaznosti, věrohodnosti a konzistence použitých dat.
- Kontrolu způsobu zpracování použitých dat.
- Kontrolu zpracovaných analýz, statistik a vyhodnocení použitých dat.
- Kontrolu interpretace výsledků zpracování použitých dat ve vztahu k předmětu ocenění v rámci jednotlivých metod ocenění a dílčích závěrů.
- Kontrolu formulovaného závěru ve smyslu jednoznačnosti, souladu se znaleckým úkolem a omezujícími podmínkami, či omezeními platnosti.

6. Závěr

Úkolem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé a ceny zjištěné stavby pro rodinnou rekreaci č. ev. 198 (vlastnictví SMB), která se nachází na pozemku parc. č. st. 1395 v k. ú. Bílovice nad Svitavou (vlastník ČR – Státní pozemkový úřad). Pozemek pod stavbou není součástí ocenění.

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

167 500 Kč bez DPH.

Slovy: jedno sto šedesát sedm tisíc pět set korun českých.

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

420 000 Kč bez DPH.

Slovy: čtyři sta dvacet tisíc korun českých.

Znalecký posudek společně vypracovali:

██████████ (vzal na vědomí a je oprávněn posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

██████████ (podílela se na zpracování všech částí znaleckého posudku včetně účasti na místním šetření)

Znalečné je účtováno dle smluvního ujednání na základě připojené faktury.

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán pod č. 051930/2024 v evidenci znaleckých posudků.

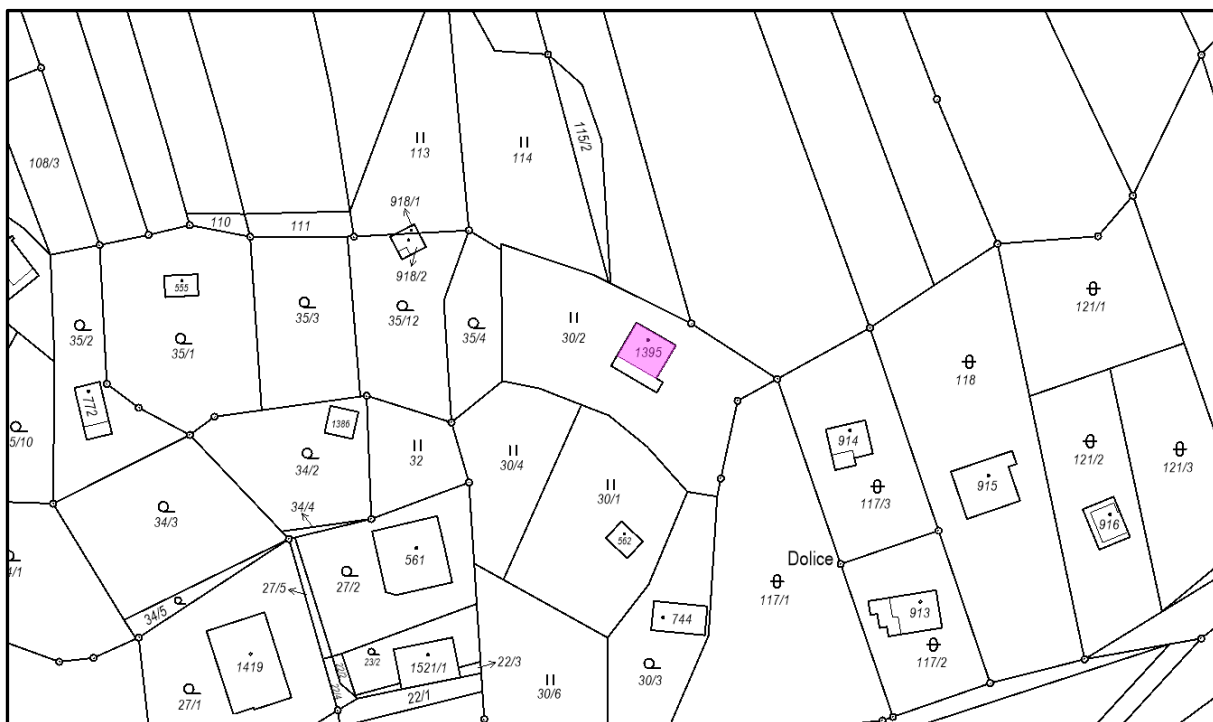
V Brně dne 12. července 2024

.....
██████████
jednatel znalecké kanceláře

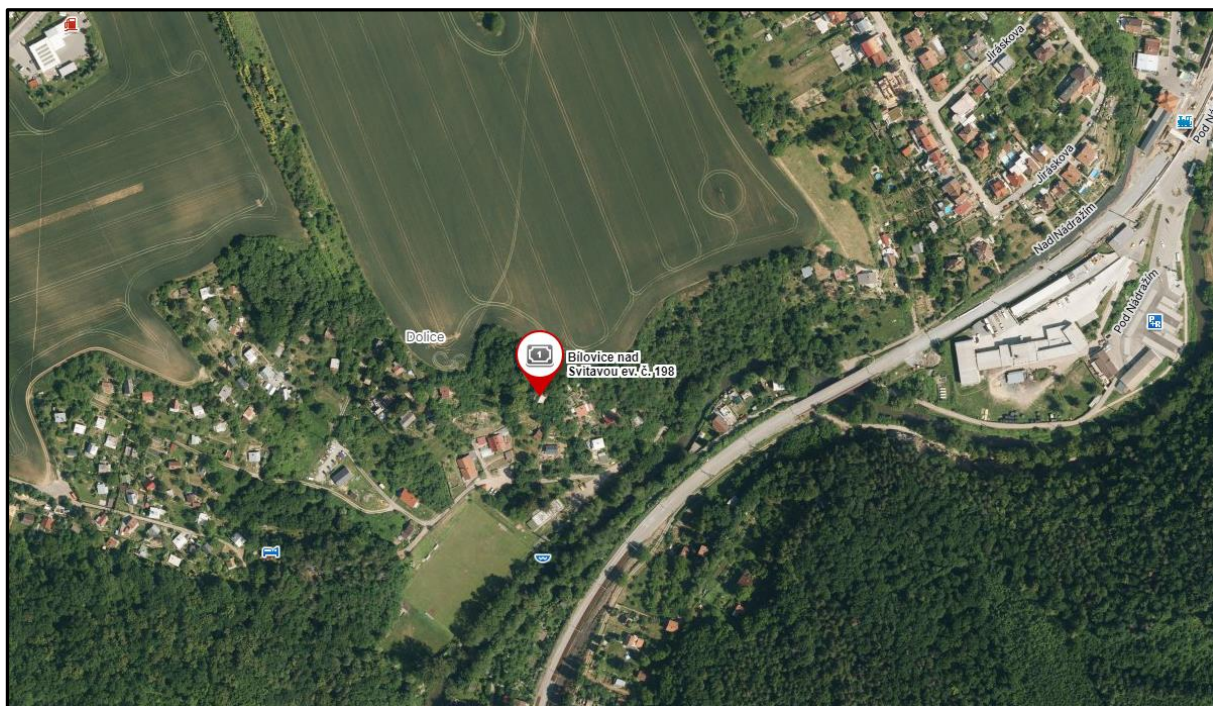
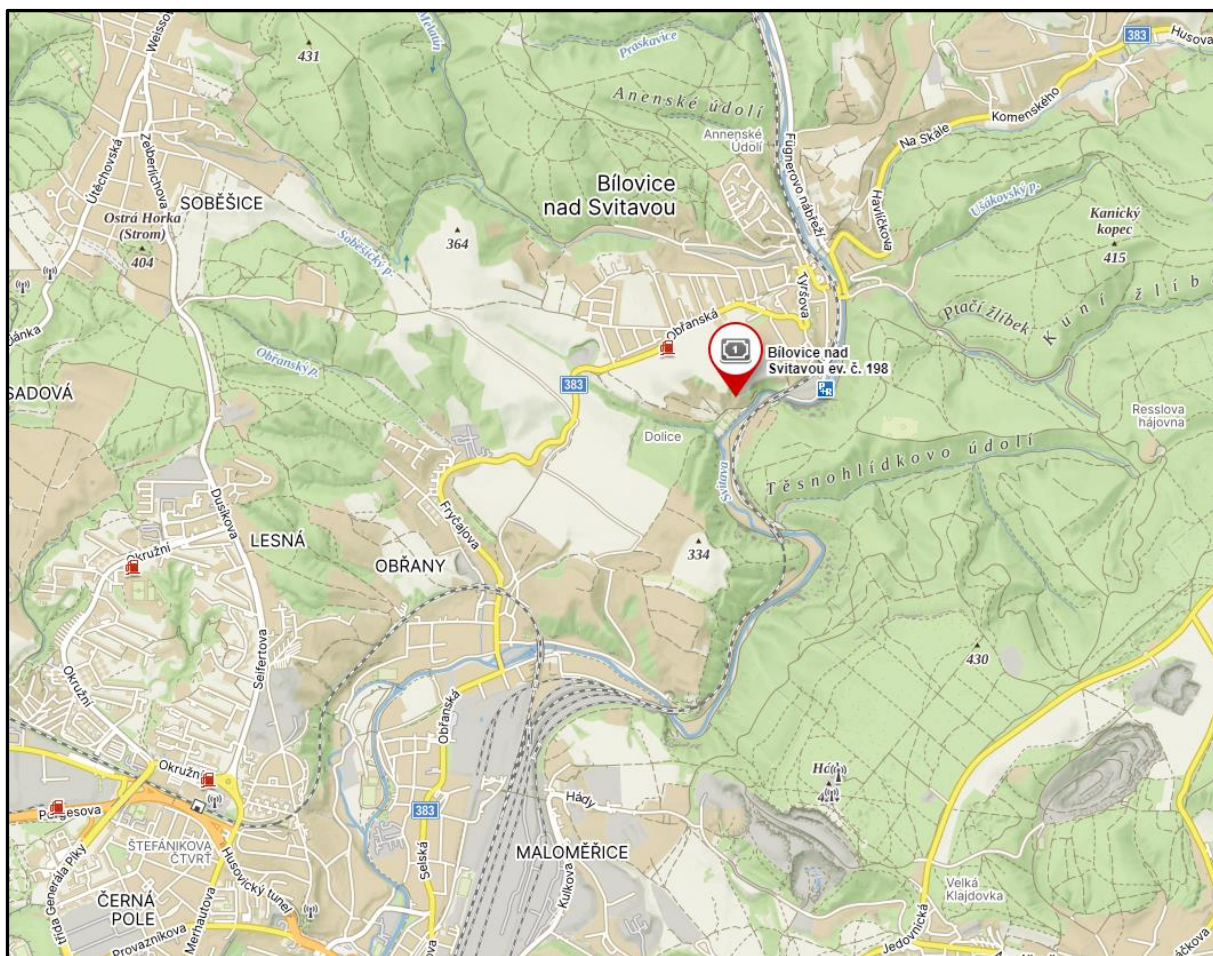
Příloha č. 1 – Částečný výpis z katastru nemovitostí – LV č. 1604, k. ú. Bílovice nad Svitavou

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ			
prokazující stav evidovaný k datu 17.06.2024 07:55:02			
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: * pro Město Brno			
Okres: CZ0643 Brno-venkov	Obec: 582824 Bílovice nad Svitavou		
Kat.území: 604551 Bílovice nad Svitavou	List vlastnictví: 1604		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)			
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl	
Vlastnické právo			
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno- město, 60200 Brno		44992785	
ČÁSTEČNÝ VÝPIS			
B Nemovitosti			
Stavby			
Typ stavby			
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Bílovice nad Svitavou, č.e. 198	rod.rekr	St. 1395, LV 10002	
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu			
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu			
D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu			
Plomby a upozornění - Bez zápisu			
E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu			
Listina			
o Uznání práva SPU 399128/2015/123/Šk na základě Souhlasného prohlášení SPÚ ze dne 31.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.08.2015 10:11:46. Zápis proveden dne 24.09.2015.			
		V-18299/2015-703	
Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785 60200 Brno			
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-venkov, kód: 703.			
Vyhотовil:		Vyhотовeno: 17.06.2024 08:03:24	
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD			
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 https://www.cuzk.cz/ .			
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703. strana 1			

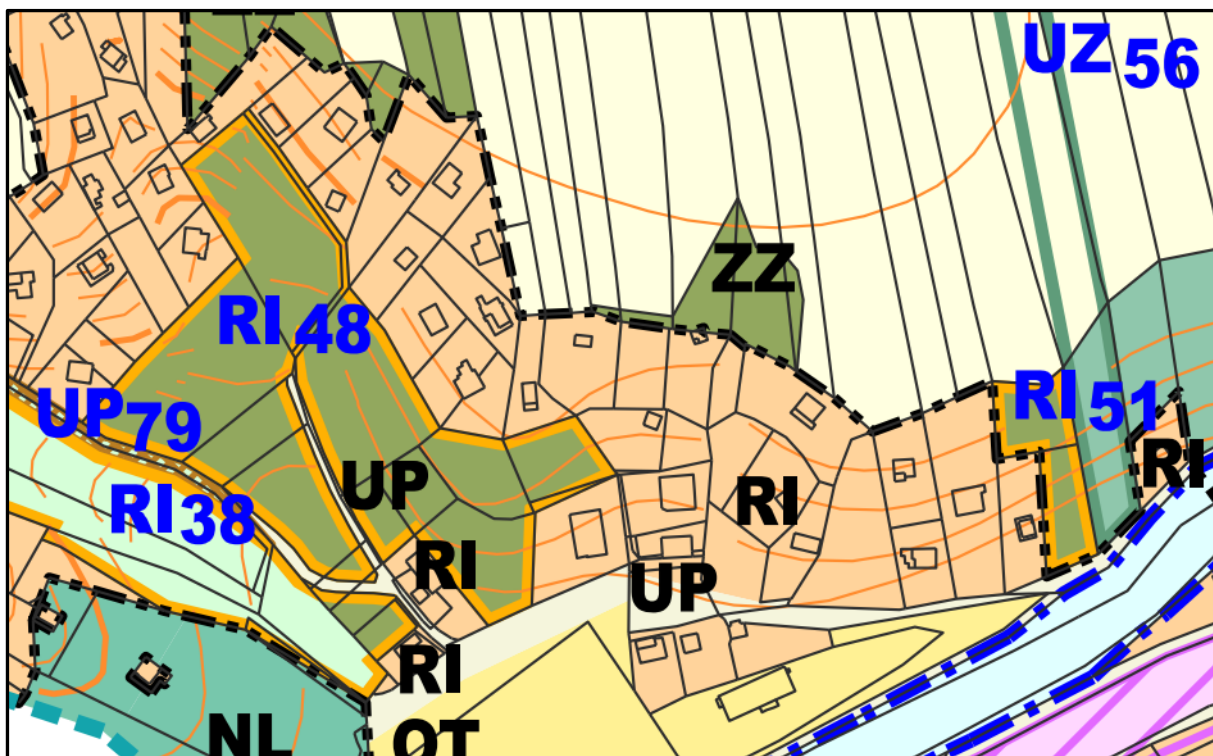
Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy



Příloha č. 3 – Mapa oblasti

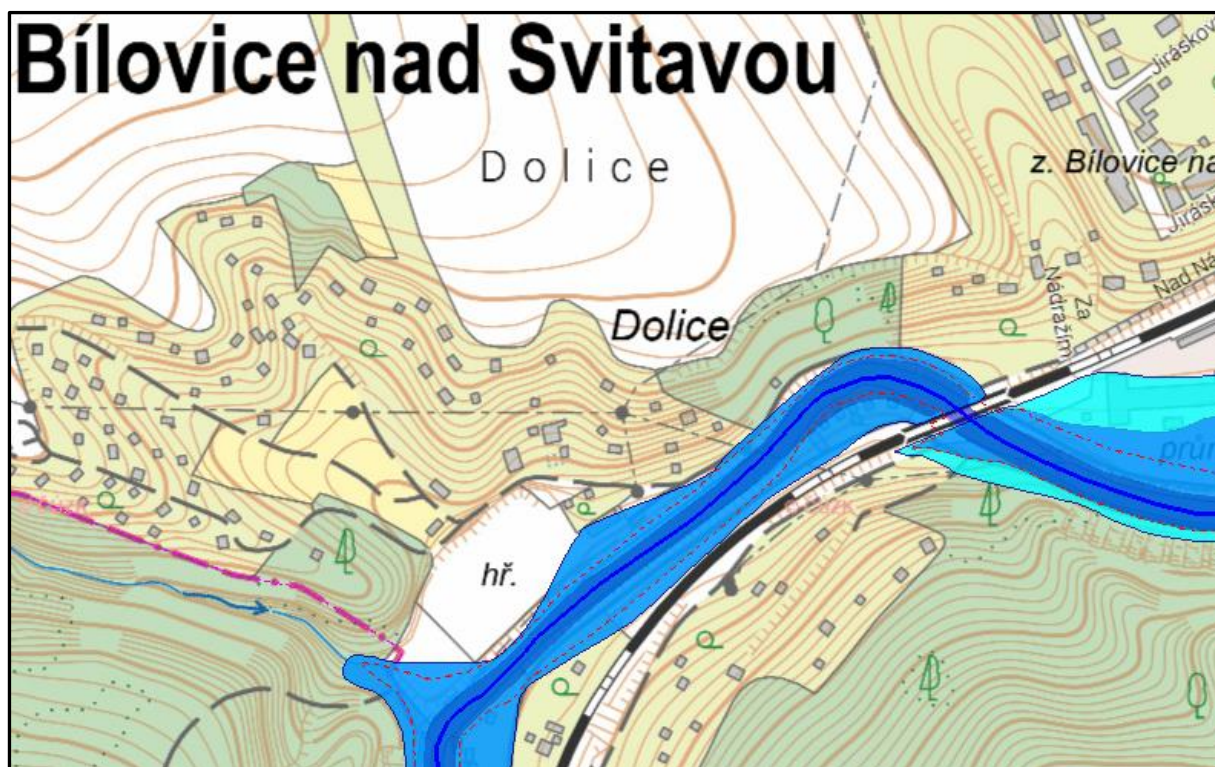


Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu Bílovic nad Svitavou



RI plochy rekreace

Příloha č. 5 – Výřez z povodňového plánu České republiky



Příloha č. 6 – Fotodokumentace





Rizika a hrozby



Příloha č. 7 – Nezaměstnanost

Nezaměstnanost v obcích za Jihomoravský kraj za červen 2024						
Obec ^	Okres ↕	Uchazeči o zaměstnání (UoZ) ↕	Dosažitelní uchazeči 15 - 64 ↕	Obyvatelstvo 15 - 64 ↕	Podíl nezaměstnaných osob (PNO) [%] ↕	Volná pracovní místa (VPM) ↕
Adamov	Blansko	88	76	2 831	2,7	14
Archlebov	Hodonín	20	18	550	3,3	1
Babice nad Svitavou	Brno-venkov	18	17	836	2,0	5
Babice u Rosic	Brno-venkov	8	7	538	1,3	5
Bantice	Znojmo	11	11	208	5,3	11
Bavory	Břeclav	10	10	251	4,0	6
Bedřichov	Blansko	10	10	158	6,3	0
Běhařovice	Znojmo	16	16	232	6,9	0
Běleč	Brno-venkov	4	4	134	3,0	0
Benešov	Blansko	16	10	415	2,4	0
Bezkov	Znojmo	4	3	141	2,1	0
Bílovice nad Svitavou	Brno-venkov	80	74	2 431	3,0	3
Biskoupky	Brno-venkov	2	0	116	0,0	0
Bítov	Znojmo	1	1	73	1,4	4
Blanné	Znojmo	2	1	54	1,9	0
Blansko	Blansko	416	379	12 292	3,1	137
Blatnice pod Svatým Antonínkem	Hodonín	55	51	1 145	4,5	11
Blatnička	Hodonín	10	7	267	2,6	2
Blažovice	Brno-venkov	21	19	769	2,5	37
Blížkovice	Znojmo	23	22	768	2,9	23
<i>Celkem</i>		33 017	30 490	776 942		16 472

Průměrná nezaměstnanost v jihomoravském kraji: $30\,490/776\,942 = 3,92\%$


Průměrná nezaměstnanost v obci Bílovice nad Svitavou: $3,00\%$

zdroj: <https://data.mpsv.cz/web/data/vizualizace5?mesic=6&rok=2024&kraj=CZ064>

Příloha č. 8 – Vzorky použité pro cenové porovnání

Vzorek č. 1

☆ Prodej, Rekreační objekt, 26 m², Ochoz u Brna č.e. 58, okres Brno-venkov Cena: **KS** 150 000 Kč / 5 769,23 Kč/m²



Lokalita	Ochoz u Brna č.e. 58, okres Brno-venkov	✓	Stav	Dobrý	✎
Cena dle KS	150 000 Kč	✓	Typ objektu	Přízemní	✎
Právní účinky ke dni	10.01.2024		Podlahová plocha	26 m ²	✎
Číslo řízení	V-374/2024-703		Užitná plocha	26 m ²	✎
Vlastnictví	Osobní	✎	Poloha nemovitosti	Klidná část obce	✎
Konstrukce	Smiššená	✎	Počet nadzemních podlaží domu	1	✎
Plocha pozemku	379 m ²	✎			


K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-374/2024-703** z katastru nemovitostí.

Nabízíme k prodeji rekreační objekt v chatové oblasti v Ochoze u Brna. Jedná se o dřevěnou chatu na kamenné podezdívce s číslem evidenčním 58. Chata s verandou a pokojem je umístěna na pozemku jiného vlastníka, v jehož vlastnictví je i pozemek kolem chaty o výměře 379 m². Chata je vhodná k rekonstrukci, nicméně nabízí potenciál pro vytvoření příjemného a útulného prostoru. Přístup k chatě je přes pozemek jiného vlastníka z obecní komunikace vzdálené asi 70 m. Tato nemovitost je ideální pro ty, kteří hledají klidné místo k odpočinku a relaxaci. Okolní příroda nabízí řadu možností pro turistiku, cyklistiku, nebo jiné venkovní aktivity. Pokud máte zájem o prohlídku této nemovitosti, neváhejte nás kontaktovat. Jsme připraveni vám poskytnout další informace a domluvit si termín prohlídky.

Prodej od FO k PO, nákup podílu 3/4 - přepočít na celek: KC = 200 000,- Kč.

Vzorek č. 2

☆ Prodej, Rekreační objekt, 96 m², Ochoz u Brna č.e. 282, okres Brno-venkov Cena: **KS** 730 000 Kč / 7 604,17 Kč/m²



Lokalita	Ochoz u Brna č.e. 282, okres Brno-venkov	✓	Typ objektu	Patrový	✎
Cena dle KS	730 000 Kč	✓	Elektrina	230V	
Právní účinky ke dni	25.03.2024		Vytápění	Kotel na tuhá paliva	✎
Číslo řízení	V-4584/2024-703		Podlahová plocha	96 m ²	✎
Konstrukce	Dřevěná	✎	Užitná plocha	160 m ²	✎
Plocha pozemku	32 m ²	✎	Poloha nemovitosti	Polosamota	✎
Stav	Před rekonstrukcí	✎	Kanalizace	Septik	✎

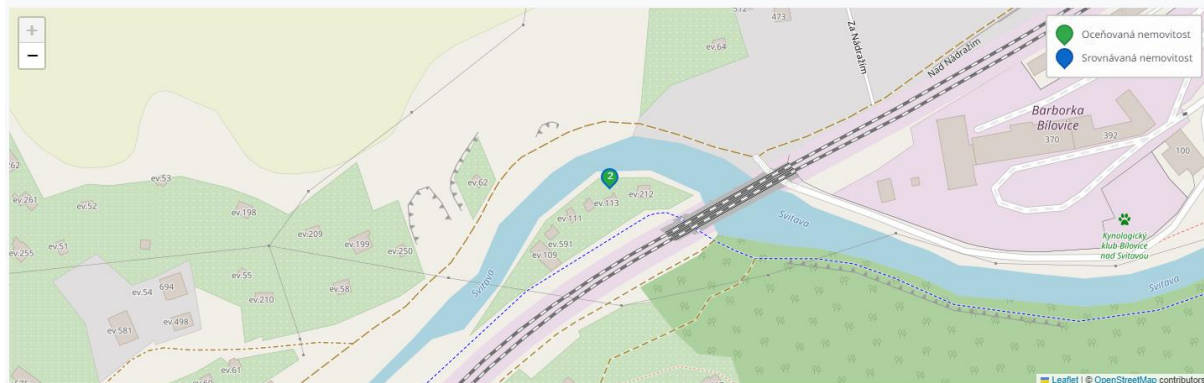
K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-4584/2024-703** z katastru nemovitostí.

Nabízíme exkluzivně za majitelku nemovitosti „Retro“Chatu na rodinnou rekreaci Co se týče stavu chaty, je to 3+1 o 96 m² obytné plochy. Chata je podsklepená a nabízí i teplém létě příjemné ochlazení. Dále v přízemí se nachází kuchyňka a obývací, po schodech nahoru najdete prostorný podkrovní ložnici a s teráskou přes celou šířku nemovitosti. Stav této chaty je určen k částečné rekonstrukci a modernizaci. Ideální pro kutily a kreativce. Navíc je tato nemovitost vybavena elektrinou, včetně připojení 380 V. Záchod je suchý v chatě, což přidává k jeho jednoduchému a účelnému charakteru. Před chatou je tři roky nová velká pergola, pro venkovní posezení v obklopení lesa. Voda v objektu je pouze dešťová, což je ideální pro ty, kteří dávají přednost ekologickým a udržitelným řešením. Chata je v osobním vlastnictví a stojí na pozemku ČR. Neztrácejte čas a využijte této jedinečné příležitosti pro koupi této „Retro chaty“.

Vzorek č. 3

Číslo řízení: V-3579/2024-703

Datum podání:	11.03.2024	Typ dokumentu:	Smlouva kupní	Cena:	100 000 Kč	
Datum zplnění:	03.04.2024	Plocha pozemků:	20 m ²			



Součástí řízení jsou tyto nemovitosti

Rekreační objekt, Bilovice nad Svitavou č.e. 113, okres Brno-venkov

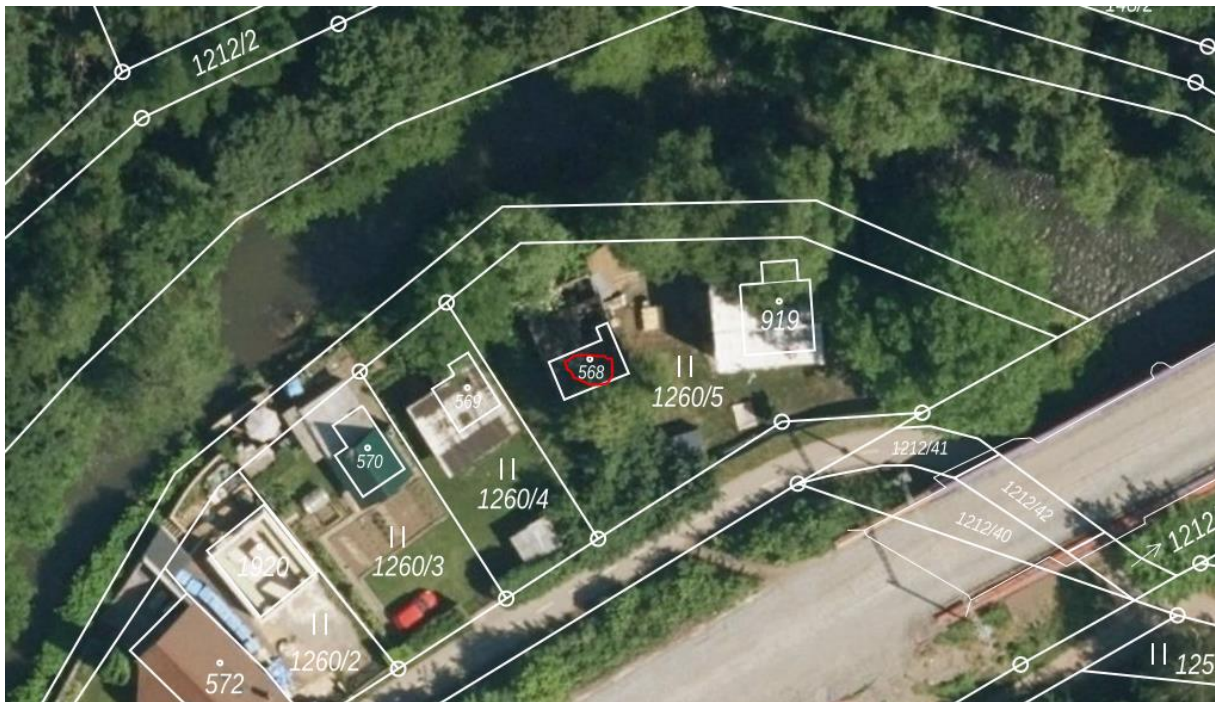
Typ pozemku: Plocha pozemku: 20 m²

č.e. 113, část obce Bilovice nad Svitavou, na parcele st. 568 Bilovice nad Svitavou

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






stejná lokalita s označenou oceňovanou chatou



Vzorek č. 4

☆ Prodej, Rekreační objekt, 48 m², Mokrá, Mokrá-Horákov, okres Brno-venkov Cena: 540 000 Kč / 11 250,00 Kč/m²

Lokalita	Mokrá, Mokrá-Horákov, okres Brno-venkov	✎	Typ objektu	Patrový	✎
Cena	540 000 Kč	✎	Vytápění	Kotel na tuhá paliva	✎
Konstrukce	Dřevěná	✎	Zastavěná plocha	48 m ²	✎
Plocha pozemku	48 m ²	✎	Užitná plocha	48 m ²	✎
Stav	Dobrý	✎	Poloha nemovitosti	Klidná část obce	✎



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

Exkluzivně nabízíme prodej samostatně stojící udržované chaty v osobním vlastnictví se suchým WC, zastřešenou terasou a sklepem ve vyhledávané lokalitě Mariánského údolí cca 300 m od Mochovy Boudy, v k.ú. Horákov o výměře 48 m². Chata se nachází v lese, možný příjezd až k chatě po zpevněné komunikaci od Mochovy boudy a nebo po nezpevněné komunikaci od obce Mokrá - Horákov. V chatě není voda ani elektrická energie. Elektrickou energii je možné v dnešní době řešit formou solárních panelů a cca 150 m od chaty je studánka. Chata svým novým majitelům nabízí naprosté soukromí, což v dnešní uspěchané době každý ocení. Z důvodu nedodání PENB uvádíme energetickou náročnost budovy skupinu G. Dispozice Přízemí Terasa, ze které je vstup do chaty, zádveří, kuchyně, vstup do menšího sklípku, obývací místnost se schody do patra. Podkroví 1x místnost. Chata je ihned volná. Pozemek pod chatou patří Lesům České republiky, a.s., platí se roční nájem ve výši 1.131,- Kč.



Vzorek č. 5

☆ Prodej, Rekreační objekt, 51 m², Mokrá-Horákov, okres Brno-venkov Cena: 845 000 Kč / 16 568,63 Kč/m²

Lokalita	Mokrá-Horákov, okres Brno-venkov	✎	Stav	Dobrý	✎
Cena	845 000 Kč	✎	Vytápění	Kotel na tuhá paliva	✎
Poznámka k ceně	Cena včetně právního servisu, provizi u této nabídky nehradíte.	✎	Užitná plocha	51 m ²	✎
Konstrukce	Smiššená	✎	Poloha nemovitosti	Okraj obce	✎
Plocha pozemku	51 m ²	✎	Počet nadzemních podlaží domu	1	✎


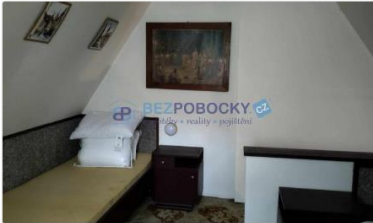

Nenalezli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **přidat vlastní číslo řízení**.

Bydlíte v bytě a toužíte mít svou malou oázu klidu uprostřed zeleně, kde spolehlivě zapomenete na ruch města? Chcete si ještě toto léto vychutnat posezení s výhledem do korun stromů či na hvězdnou oblohu - to vše hned za hranicemi Brna? Milujete procházky, toulky po lese nebo cyklovýlety či single traily? Pak nečekejte a přijďte se podívat na příjemnou chatu nedaleko známé Muchovy boudy v Mariánském údolí. Udržovaná chata je dřevěná, postavená na kamenné podezdívce, se zastavěnou plochou 51 metrů. Je rozlehlá na prostornou vstupní místnost, malou kuchyňku, hlavní obytnou místnost, kterou projdete do ložnice uzpůsobené pro 4 osoby. Najdete zde také umývárnu a WC. K dispozici je rovněž sklípek pod chatou (cca 6 m²). Chata není napojena na žádnou síť, využívá se pouze dešťová voda z nádrže, pitná voda je pak ve studánce cca 150 metrů daleko. Přijezd autem je možný až k chatě. Pozemek patří Lesům ČR, nájemné je do cca 1 000 Kč/rok. Výhodou je umístění v pěkné přírodě, v blízkosti známých cyklotras i pěších stezek, vedoucím k atraktivním cílům Moravského trasu. Můžete si sem vyrazit z Brna klidně i na kole. Zaujala Vás tato nabídka? Pak se s Vámi ráda potkám na prohlídkovém dni, ozvěte se mi, těším se na Vás.



Vzorek č. 6

☆ Prodej, Rekreační objekt, 50 m², Mokrá-Horákov, okres Brno-venkov Cena: 1 090 000 Kč / 21 800,00 Kč/m²

Lokalita	Mokrá-Horákov, okres Brno-venkov	✎	Typ objektu	Patrový	✎
Cena	1 090 000 Kč	✎	Užitná plocha	50 m ²	✎
Konstrukce	Smiššená	✎	Poloha nemovitosti	Samota	✎
Plocha pozemku	37 m ²	✎	Počet nadzemních podlaží domu	2	✎
Stav	Dobrý	✎			

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

Nabízíme prodej chaty v krásném a přírodou obklopeném prostředí Mariánského údolí v Brně - venkov. Chata stojí na pozemku - Lesy ČR s ročním nájemem cca 900 Kč. Chata je z části podsklepená. V přízemí je kuchyň s obývacím pokojem, koupelna a chemické WC, krbová kamna, která vytopí celou chatu. V patře pak odpočinková část. Venku je posezení s grilem a prostorný balkon. Majitel ponechá elektrocentrálu, voda je cca 150 m od chaty - studna.

