

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 048835/2025

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – garáže č.e. 485 stojí na pozemku parc.č. 6787 (pozemek jiného vlastníka není předmětem ocenění), vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Líšeň, obci Brno, okrese Brno-město, zapsáno na listu vlastnictví č. 3975.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa	
Adresa:	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
	www.cenyodhady.cz	
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	
Číslo posudku v evidenci znalce:	394/2025	

Zadavatel:	PROKONZULTA, a.s.
	Křenová 299/26, 602 00 Brno

Číslo jednací:	KSBR 59 INS 4175/2023
-----------------------	-----------------------

OBVYKLÁ CENA

720 000 Kč

Počet stran: 20

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 10.6.2025

Vyhotoveno: V Brně 13.6.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých pro potřebu dražebního jednání zapsaných na LV č. 3975 pro k.ú. Líšeň ze dne 11.2.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 10.6.2025.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro potřebu dražebního jednání.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.6.2025 za přítomnosti znalce, zástupce objednatele posudku, zástupce insolvenčního správce a vlastníka oceňovaných věcí nemovitých paní Hučíkové Lenky.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 3975, k.ú. Líšeň vyhotoveno dne 1.2.2025 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Líšeň vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 10.6.2025 za účasti zástupce objednatele, zástupce insolvenčního správce a vlastníka paní Hučíkové.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 10.6.2025.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku a spoluvlastníky oceňovaných věcí nemovitých.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, ikarus21.cz, valuo.cz).
- Usnesení o insolvenci KSBR 59 INS 4175/2023 ze dne 12.8.2024.
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeního ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 3975 ze dne 11.2.2025 pro k.ú. Líšeň vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby dražebního jednání.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) *Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*

(2) *Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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.*

(3) *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.*

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

(5) *Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*

(6) *Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.*

(7) *Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.*

(8) *Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.*

(9) *Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je*

a) *nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,*

b) *výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),*

c) *porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,*

d) *oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je*

jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

MČ – městská část

NS – nájemní smlouva

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známy. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin. Získaná data o srovnatelných objektech byla zpracována do tabulek ve srovnávací metodě ocenění.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Židenice
Adresa nemovité věci: Podruhova, 628 00 Brno

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění je stavba garáže č.e. 485 situovaná v obci Brno, katastrálním území Líšeň v její zastavěné části, v zástavbě řadových garáží v sousedství bytové zástavby při ul. Podruhova (mezi ulicemi Podruhova a Jedovnická). Garáž je umístěna v rovinatém terénu na pozemku jiného vlastníka parc.č. 6787 jako řadová vnitřní, pravidelného půdorysného tvaru s plochou střechou. V okolí oceňovaných věcí nemovitých se nachází residenční zástavba, nedaleko zastávka autobusu Elpova a v dojezdové vzdálenosti je umístěn Úřad městské části Brno-Líšeň. Věci nemovité jsou tedy tvořeny garáží č.e. 485 stojící na pozemku parc.č. 6787 (pozemek jiného vlastníka není předmětem ocenění) se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Židenice, obci Brno, okrese Brno-město.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☒ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna ☐ ostatní
Přípojky: ☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - sídlištní zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

6186/3 Česká republika

Celkový popis nemovité věci

Popis garáže:

Jedná se o řadovou vnitřní garáž, pravidelného půdorysného tvaru s plochou střechou.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce jsou betonové, garáž je betonové prefabrikovaná s plochou střechou, strop je rovný, střecha je plochá, krytina je lepenková, klempířské konstrukce jsou pozinkované, podlaha je betonová, je provedeno napojení na elektroinstalaci (elektroinstalace je 230 V, *poznámka: funkčnost inženýrských sítí nebyla ověřena*), odvětrání garáže větracími otvory v zadní stěně garáže, ostatní vybavení standardního charakteru.

Dispoziční řešení a užitná plocha:

1.NP - parkování pro jeden osobní automobil.

Užitná plocha garáže činí 15,07 m², zastavěná plocha činí 19,00 m².

Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací byla garáž postavena v roce 1980, v průběhu životnosti byla průběžně udržována. Současný stavebně technický stav objektu se jeví jako průměrný s běžnou údržbou.

Příslušenství

Příslušenství garáže nebylo zjištěno.

Popis pozemku

Jedná se o pozemek jiného vlastníka parc.č. 6787 zapsaný v Katastru nemovitostí na LV č. 3975, který není předmětem ocenění.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
- ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: Pozemek parc.č. 6787, na kterém stojí předmětná garáž č.e. 485 je jiného vlastníka a není předmětem ocenění.

Jiná další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcné břemeno doživotního užívání
- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 3975 ze dne 11.2.2025 pro k.ú. Líšeň v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: věcné břemeno užívání s oprávněním pro Tobolkovou Libuši a s povinností ke stavbě č.e. 485, zástavní právo, zahájení exekucí a rozhodnutí o úpadku (viz. LV č. 3975, příloha znaleckého posudku).

Věcné břemeno užívání s oprávněním pro Tobolkovou Libuši s povinností ke stavbě č.e. 485 k datu ocenění již zaniklo úmrtím oprávněného.

Na ostatní omezení uvedené na LV č. 3975, tj. na zástavní právo, zahájení exekucí a rozhodnutí o úpadku není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Na základě dostupných informací získaných při místní šetření od zástupce objednatele posudku a současného vlastníka paní Hučíkové Lenky, není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech**1. Porovnávací hodnota****1.1. Garáž č.e. 485**

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovaným, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných, resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramenů, odkud byly získány.

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

vzdálenost od center měst či obcí

vzdálenost od hlavních komunikačních tahů

přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost

účel staveb a možnost adaptace na jiné využití

kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy

možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí

omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost

předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

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

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

4.2. Ocenění

Ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Garáž č.e. 485

Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny garáží s porovnáním jako celku.

Výměra pozemku:	19,00 m ²
------------------------	----------------------

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

K jednotlivým koeficientůmKoeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.

Koeficient polohy

Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti, tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

Koeficient stav a vybavení

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí vybavenost, tj. provedení, technický stav konstrukcí, materiálové řešení, standard vybavení např. zařizovacími předměty pro daný typ prostor a velikost. V případě vzorku srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient přístupu /podlaží

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí přístup, tj. u bytů patro, výtah, bezbariérový přístup apod. V případě objektu srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient jiné

V případě koeficientu jiné záleží na zpracovateli, které kritérium zvolí pro své hodnocení. V případě vzorku srovnávacího má horší využití vzhledem k zvolenému kritériu, horší než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků zařazením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo zařazení srovnávacího reprezentanta, je tento koeficient roven jedné.

Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocení jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Garáž č.e. 541	
Lokalita:	Brno-Líšeň, okres Brno-město	
Popis:	Jedná se o obdobnou řadovou garáž ve stejné zástavbě řadových garáží na pozemku jiného vlastníka parc.č. 6927 o celkové výměře 19 m ² , prodej 16.5.2024.	
Podlaží:	1.NP	
Dispozice:	parkování pro jeden osobní automobil	
Typ stavby:	ŽB	
Pozemek:	19,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (05/2024)	1,00	
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost	1,00	
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení - obdobné vybavení, předpoklad	1,00	
K5 Celkový stav - obdobný celkový stav, předpoklad	1,00	
K6 Vliv pozemku - obdobný pozemek	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě	1,00	
Cena k 05/2024	Celkový koeficient K_c	Upravená cena



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-8929/2024-702

680 000 Kč

1,00

680 000 Kč

Název:	Garáž bez čp/če		
Lokalita:	Brno-Líšeň, okres Brno-město		
Popis:	Jedná se o obdobnou řadovou garáž ve stejné zástavbě řadových garáží na pozemku jiného vlastníka parc.č. 6872 o celkové výměře 19 m ² , prodej 13.6.2024.		
Podlaží:	1.NP		
Dispozice:	parkování pro jeden osobní automobil		
Typ stavby:	ŽB		
Pozemek:	19,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (06/2024)	1,00		
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost	1,00		
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení - obdobné vybavení, předpoklad	1,00		
K5 Celkový stav - obdobný celkový stav, předpoklad	1,00		
K6 Vliv pozemku - obdobný pozemek	1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě	1,00		
Cena k 06/2024	680 000 Kč	Celkový koeficient K_c	1,00
		Upravená cena	680 000 Kč

Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-10890/2024-702

Název:	Garáž bez čp/če		
Lokalita:	Brno-Líšeň, okres Brno-město		
Popis:	Jedná se o obdobnou řadovou garáž ve stejné zástavbě řadových garáží na pozemku jiného vlastníka parc.č. 6910 o celkové výměře 19 m ² , prodej 2.1.2024.		
Podlaží:	1.NP		
Dispozice:	parkování pro jeden osobní automobil		
Typ stavby:	ŽB		
Pozemek:	19,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (01/2024)	1,00		
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost	1,00		
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení - obdobné vybavení, předpoklad	1,00		
K5 Celkový stav - obdobný celkový stav, předpoklad	1,00		
K6 Vliv pozemku - obdobný pozemek	1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě	1,00		
Cena k 01/2024	801 000 Kč	Celkový koeficient K_c	1,00
		Upravená cena	801 000 Kč

Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-18/2024-702

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 680.000,- až 801.000,- Kč, průměrnou hodnotou je 720.333,- Kč. Obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména polohu, velikost a poptávku realitního trhu, pro zadané nemovité věci navržena jako průměrná na 720.333,- Kč, po zaokrouhlení na 720.000,- Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	680 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	720 333 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	801 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	720 333 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	720 333 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Garáž č.e. 485 720 333,- Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení	720 000 Kč
--	-------------------

Silné stránky

- lokalita v blízkosti bytových domů

Slabé stránky

- hustější zástavba
- pozemek jiného vlastníka

Obvyklá cena	720 000 Kč
slovy: Sedm set dvacet tisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání jako celku. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o řadovou garáž umístěnou v blízkosti bytových domů, nevýhodou je hustější zástavba a pozemek pod garáží jiného vlastníka. Obdobné objekty garáží se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují dobře.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou cenu.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tři realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi, zjištěná cena nebyla na výslovnou žádost zadavatele použita. Kontrola postupu byla provedena dle § 52 písm. a) až e).:

- vybere zdroj dat, provedeno,
- sebere nebo vytvoří data, provedeno,
- zpracuje data, provedeno,
- provede analýzu dat a zformuluje jejich výsledky, provedeno,

- e) interpretuje výsledky analýzy dat, provedeno,
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e), provedeno,
g) zformuluje závěr, provedeno
a dále byla provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých pro potřebu dražebního jednání zapsaných na LV č. 3975 pro k.ú. Líšeň ze dne 11.2.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 10.6.2025.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití garáže, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním garážím, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

obvyklou cenu věcí nemovitých - garáže č.e. 485 stojí na pozemku parc.č. 6787 (pozemek jiného vlastníka není předmětem ocenění), vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Líšeň, obci Brno, okrese Brno-město, zapsáno na listu vlastnictví č. 3975, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro potřebu dražebního jednání k datu ocenění 10.6.2025 po zaokrouhlení na 720.000,- Kč (slovy: sedm set dvacet tisíc korun českých).

Obvyklá cena

720 000 Kč

slovy: Sedm set dvacet tisíc Kč

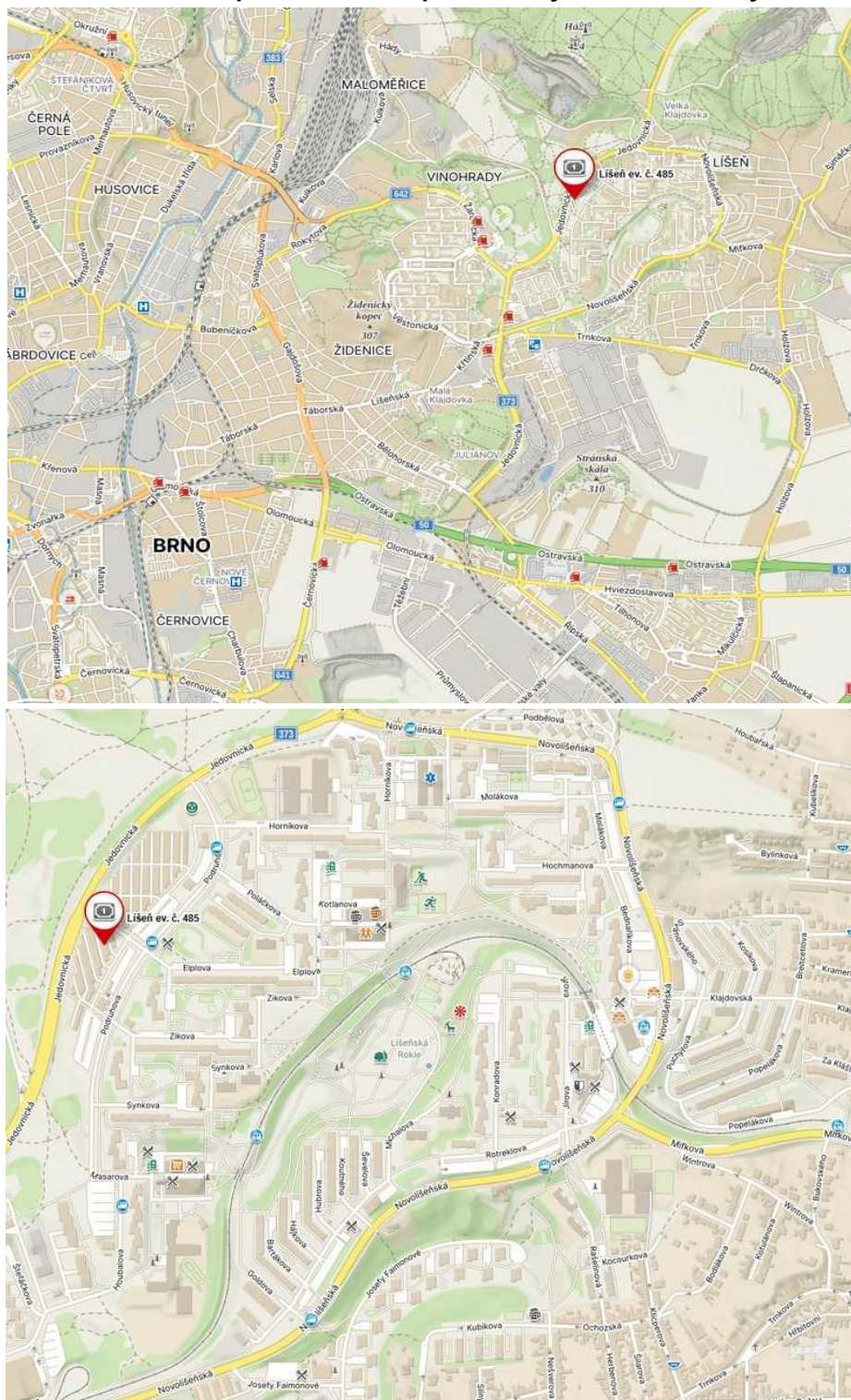
6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mě nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci. Dle mého odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

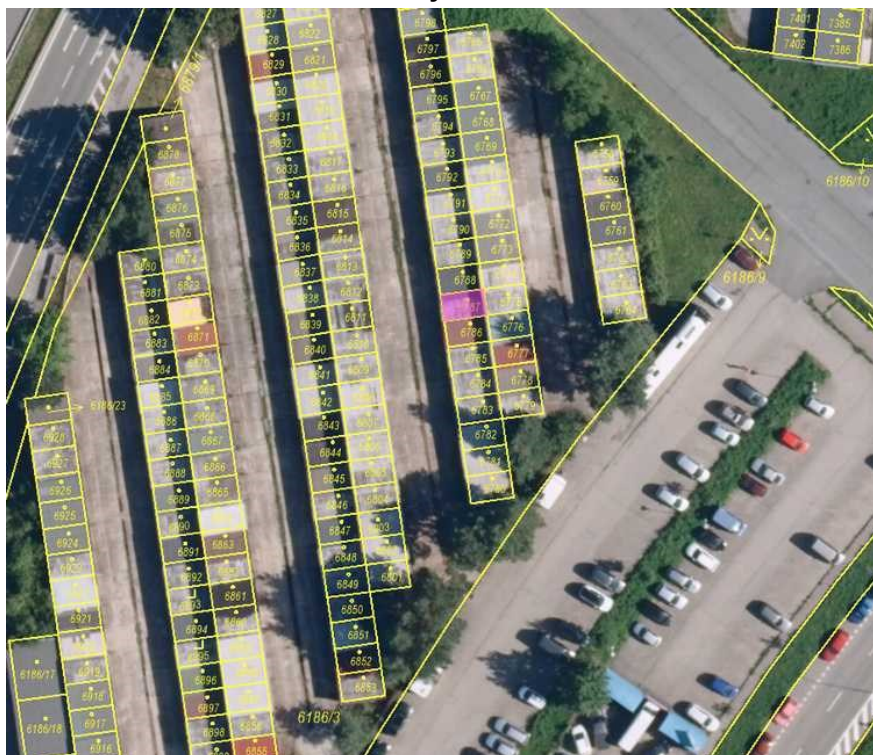
SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	1
Výpis z katastru nemovitostí a informace o pozemku.	4
Kopie katastrální mapy.	1

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých

Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace



Vjezd do zástavby řadových garáží



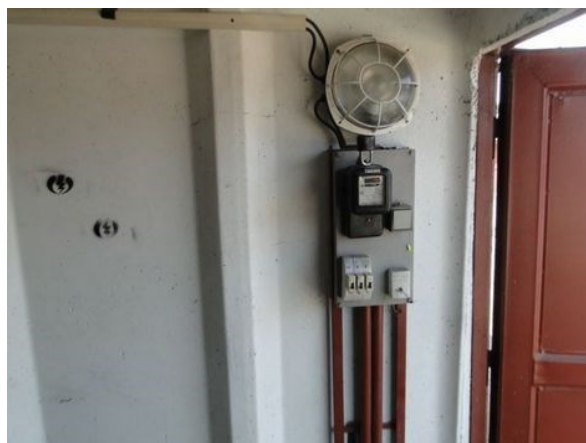
Komunikace mezi garážemi



Garáž č.e. 485



Interiér garáže



Napojení garáže na elektroinstalaci

LV č. 3975 a informace o pozemku

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.02.2025 10:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: Lenka Hučíková pro Indra - Šebesta, v.o.s.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 3975

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hučíková Lenka, Houbalova 2089/7, Líšeň, 62800 Brno		

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Líšeň, č.e. 485

garáž

6787, LV 60000

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno užívání

dle usnesení St.not. o projednání dědictví ze dne 25.8.1995

Oprávnění pro

Tobolková Libuše, Houbalova 2089/7, Líšeň, 62800 Brno,
RČ/IČO

Povinnost k

Stavba: Líšeň, č.e. 485

Listina Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 848/1994.

POLVZ:704/1995

Z-1700704/1995-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

ve výši 4.177.334,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

SLAVIA INVEST a.s., Křenova 438/7, Veleslavín, 16200
Praha 6, RČ/IČO: 25874501

Povinnost k

Stavba: Líšeň, č.e. 485

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 185EX-597/2021 -19 Exekutorský úřad Olomouc ze dne 02.08.2021. Právní moc ke dni 05.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 11.09.2024.

V-14109/2024-702

Pořadí k 07.07.2021 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jurač Podkonický, Evropská 663/132,
160 00 Praha 6

Povinnost k

Hučíková Lenka, Houbalova 2089/7, Líšeň, 62800 Brno,
RČ/IČONemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.02.2025 10:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 3975

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 15625/15-15 ze dne 07.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2015 17:02:38. Zápis proveden dne 10.09.2015; uloženo na prac. Praha

Z-48323/2015-101

Související zápisy**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k

Stavba: Líšeň, č.e. 485

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX-15625/2015 -18 Exekutorský úřad Praha 5 ze dne 07.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2015 16:57:06. Zápis proveden dne 15.09.2015; uloženo na prac. Brno-město

Z-14982/2015-702

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Svatopluk Šustek, Pavelčákova 14, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Hučíková Lenka, Houbalova 2089/7, Líšeň, 62800 Brno,

RČ/IČO [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Svatopluk Šustek 185EX-595/2021 -12 ze dne 15.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.08.2021 22:00:53. Zápis proveden dne 13.08.2021; uloženo na prac. Olomouc

Z-5658/2021-805

Související zápisy**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k

Stavba: Líšeň, č.e. 485

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 185 EX-595/2021 -18 Exekutorský úřad Olomouc ze dne 11.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.08.2021 22:01:55. Zápis proveden dne 16.08.2021; uloženo na prac. Brno-město

Z-8302/2021-702

Související zápisy**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k

Stavba: Líšeň, č.e. 485

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 185EX-595/2021 -18 Exekutorský úřad Olomouc ze dne 11.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2024 22:02:50. Zápis proveden dne 08.08.2024; uloženo na prac. Brno-město

Z-9105/2024-702

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Svatopluk Šustek, Pavelčákova 14, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Hučíková Lenka, Houbalova 2089/7, Líšeň, 62800 Brno,

RČ/IČO [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Svatopluk Šustek 185EX-438/2022 -12 ze dne 01.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.07.2022 22:00:47. Zápis proveden dne 18.07.2022; uloženo na prac. Olomouc

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

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.02.2025 10:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 3975

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-15076/2022-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Stavba: Líšeň, č.e. 485

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 185EX-438/2022 -18 Exekutorský úřad
Olomouc ze dne 13.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.07.2022
22:01:40. Zápis proveden dne 28.07.2022; uloženo na prac. Brno-město
Z-12020/2022-702

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

Povinnost k

Hučíková Lenka, Houbalova 2089/7, Líšeň, 62800 Brno,
RČ/IČO: [REDACTED]

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Hučíková Lenka Houbalova 2089/7, Líšeň, 62800 Brno,
 RČ/IČO: [REDACTED]

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 848/1994 Měst.soudu v Brně z 25.8.1995,č.j.59 D 848/94.

POLVZ:704/1995

Z-1700704/1995-702

Pro: Hučíková Lenka, Houbalova 2089/7, Líšeň, 62800 Brno

RČ/IČO

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

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 11.02.2025 10:28:48

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://cuzk.gov.cz/>.

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

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

strana 3

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	6787
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Líšeň [612405]
Číslo LV:	60000
Výměra [m ²]:	19
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. ev. 485



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

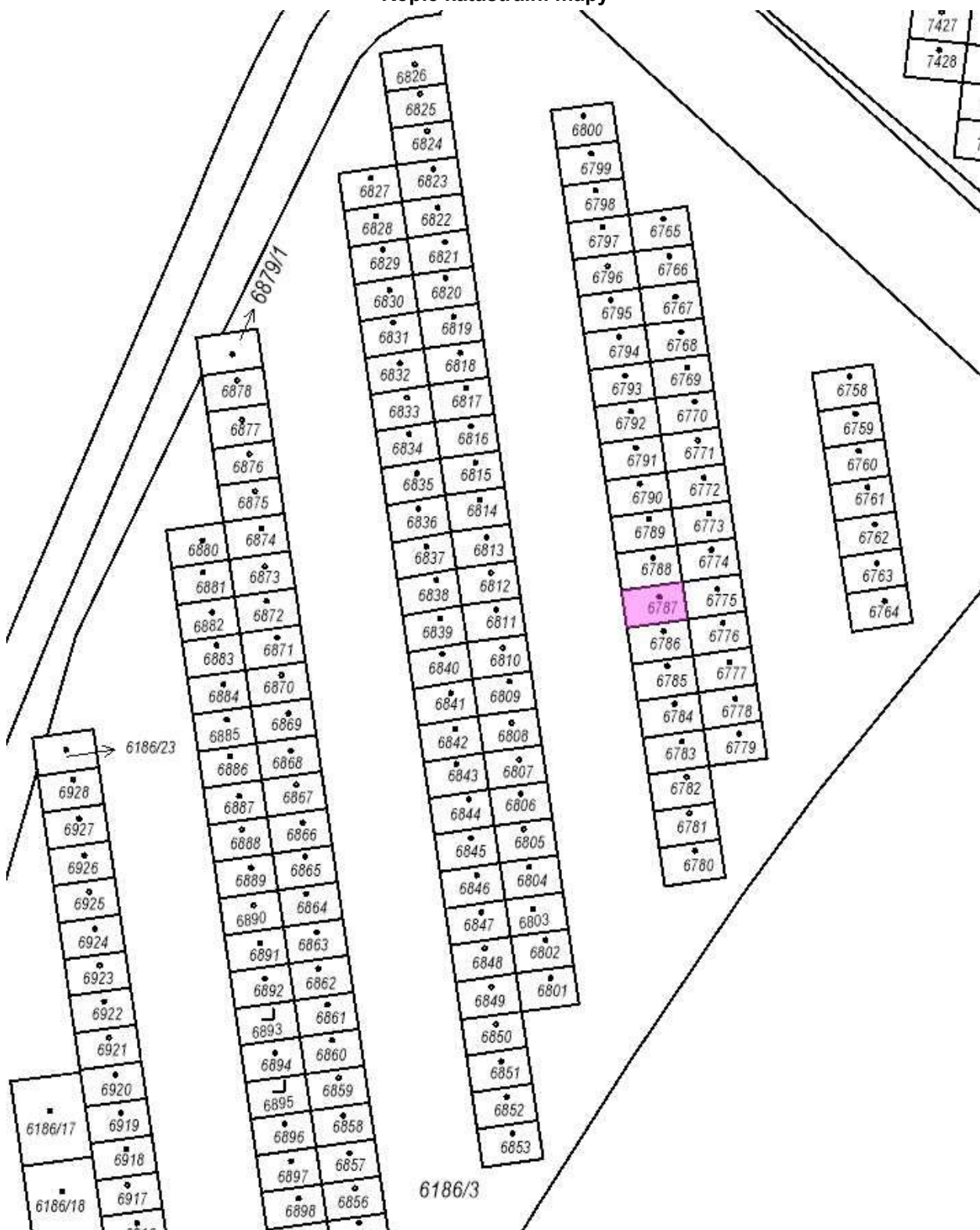
Jiné zápisy

Typ
Poznámka spornosti

➤ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Kopie katastrální mapy



Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně, znalečné účtuji dokladem č. faktura 60/2025.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 048835/2025.

V Brně 13.6.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.3.