



Znalecký posudek č. 058301/2024

O ceně obvyklé (tržní hodnotě) nemovitých věcí



statikum

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

+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Znalecký posudek číslo: 058301/2024

Interní číslo Znalce: 8381/2024

Zadavatel: **ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ JUDr. Dagmar Kordas Kolákové**
Slovanská 7A
787 01 Šumperk
IČ: 66243530

Předmět ocenění: Bytová jednotka č. 2234/11, zapsaná na LV č. 10384, k.ú. Líšeň, obec Brno

Obor/odvětví: Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí

Účel posudku: Pro potřeby insolvenčního řízení sp. zn. KSBR 30 INS 3386/2022

Oceněno k datu: 20. 6. 2024

Podle stavu ke dni: 20. 6. 2024

Datum místního šetření: 20. 6. 2024

Znalec: STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR

Odpovědný zpracovatel: Ing. Pavel Pejchal, CSc.

Číslo vyhotovení: 1/3

Počet stran: 52 stran, z toho 23 stran příloh

V Brně dne 24. 7. 2024

Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	5
1.1	Znalecký úkol	5
1.2	Účel posudku	5
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku.....	5
1.4	Místní šetření	5
1.5	Prohlášení Znalce o nezávislosti	5
1.6	Předpoklady a omezující podmínky	6
2	VÝČET PODKLADŮ	8
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	8
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	8
2.2.1	Podklady doložené Zadavatelem:	8
2.2.2	Podklady získané od veřejných institucí:.....	8
2.2.3	Podklady zajištěné Zpracovatelem:.....	8
2.2.4	Použitá odborná literatura:	9
2.3	Věrohodnost zdroje dat	9
3	NÁLEZ	10
3.1	Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat	10
3.2	Popis postupu při zpracování dat.....	10
3.3	Výčet sebraných nebo vytvořených dat	10
3.4	Popis lokality	10
3.4.1	Místopis	10
3.4.2	Lokalizace předmětu ocenění	11
3.4.3	Napojení na inženýrské sítě	11
3.4.4	Přístup a příjezd.....	12
3.4.5	Dopravní dostupnost.....	12
3.5	Popis předmětu ocenění	12
3.5.1	Pozemky	13
3.6	Výměry a plochy	15
3.7	Nájemní a pachtovní práva	15

3.8	Rizika.....	15
3.8.1	Rizika spojená s právním stavem nemovité věci.....	15
3.8.2	Rizika spojená s umístěním nemovité věci.....	15
3.8.3	Věcná břemena a obdobná zatížení.....	16
3.8.4	Ostatní rizika.....	16
4	POSUDEK.....	17
4.1	Popis postupu znalce při analýze dat.....	17
4.1.1	Definice hodnot použitých v ocenění.....	17
4.1.2	Volba metody ocenění.....	18
4.2	Analýza dat - ocenění porovnávací metodou.....	19
4.2.1	Srovnávací objekty.....	19
4.2.2	Komparace.....	21
4.2.3	Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění.....	24
5	ODŮVODNĚNÍ.....	25
5.1	Interpretace výsledků analýzy.....	25
5.2	Kontrola postupu.....	25
6	ZÁVĚR.....	26
6.1	Citace odborné zadané otázky.....	26
6.2	Odpověď.....	26
6.3	Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost.....	27
7	ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	28

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Výpis z KN	6 listů
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy	2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy	2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace	5 listů
Příloha č. 5 – Plné znění inzerátů	8 listů

Seznam obrázků

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)	5
Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz)	11
Obrázek č. 3 – Náhled územního plánu (https://gis.brno.cz/mapa/upmb/?c=-592672.45%3A-1160336.6&z=9&lb=zm-brno-seda-all&ly=uln%2Cup18&lbo=1&lyo=)	14
Obrázek č. 4 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)	15
Obrázek č. 5 – Srovnávací nemovitost č. 1	19
Obrázek č. 6 – Srovnávací nemovitost č. 2	20
Obrázek č. 7 – Srovnávací nemovitost č. 3	21
Obrázek č. 8 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)	26

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky	12
Tabulka č. 2 – Dispoziční řešení	13
Tabulka č. 3 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění	15
Tabulka č. 4 – ČSOB index bydlení - byty	22
Tabulka č. 5 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň	22
Tabulka č. 6 – Multikriteriální analýza	23
Tabulka č. 7 – Výsledky ocenění	25

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu (tržní hodnotu) níže uvedené nemovitosti:

Okres: CZ0642 Brno-město		Obec: 582786 Brno	
Kat.území: 612405 Líšeň		List vlastnictví: 10384	
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě			
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Geminiconsult s.r.o. v likvidaci, Nové sady 988/2, Staré Brno, 60200 Brno		06566863	
B Nemovitosti			
Jednotky			
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na společných částech domu a pozemku
2234/11	byt	byt.z.	65/2376
Vymezeno v:			
Budova	Líšeň, č.p. 2234, byt.dům, LV 4755 na parcele 6020, LV 4755		
Parcela	6020	zastavěná plocha a nádvoří	362m2

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

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro potřeby insolvenčního řízení sp. zn. KSBR 30 INS 3386/2022.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel neuvedl žádné skutečnosti.

1.4 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovitých věcí byla provedena dne 20. 06. 2024 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře STATIKUM s.r.o. a zástupce vlastníka nemovité věci.

1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti

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

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

1.6 Předpoklady a omezující podmínky

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

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

12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.
13. Kopie kupních smluv z katastru nemovitých věcí, použitých při ocenění, nejsou z důvodu ochrany osobních údajů přiloženy ke znaleckému posudku a jsou uloženy v archivu znalecké kanceláře.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

- Prohlídka na místě samém
- Dodání podkladů Zadavatelem
- Dodání podkladů veřejnými institucemi (katastrem nemovitostí, stavebním úřadem, atd.)
- Sběr dostupných komerčních zpráv, které se věnují trhu s nemovitostmi
- Vlastní průzkum dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí

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

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem:

- Informace o předmětu ocenění

Komentář k těmto podkladům:

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

2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí:

- Informace z katastru nemovitostí
- Územní plán města Brna
- Údaje z webových stránek *www.mapy.cz*, *www.dppcr.cz*, *www.inem.cz*

Komentář k těmto podkladům:

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

2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem:

- Informace a fotodokumentace z místního šetření
- Analýza ČSOB Index bydlení (dříve HB index), zpracovaná ČSOB

Komentář k těmto podkladům:

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

2.2.4 Použitá odborná literatura:

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

Komentář k těmto podkladům:

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

2.3 Věrohodnost zdroje dat

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

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobjektivnější posouzení znaleckého úkolu.

Pro potřeby vypracování posudku provedl Zpracovatel místní šetření, v rámci kterého pořídil fotodokumentaci a oceňovanou nemovitost zaměřil. Zpracovateli byla poskytnuta ze strany Zadavatele veškerá jemu dostupná data.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

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

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

3.4 Popis lokality

3.4.1 Místopis

Statutární město Brno je druhým největším městem České republiky a krajským městem Jihomoravského kraje. Brno je také obcí s rozšířenou působností. V centrální části města Brna tvoří samostatný okres Brno-město. Brno leží na soutoku řek Svatky a Svitavy, jeho katastrální plocha je 23 020 ha a žije zde přibližně 400 000 obyvatel.

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

Oceňovaná nemovitost se nachází v městské části Líšeň, která se nachází na severovýchodním okraji statutárního města Brna. Líšeň byla původně samostatným městysem, který byl k Brnu připojen v roce 1944. Její katastrální území má rozlohu 15,71 km². Samosprávná městská část vznikla 24. listopadu 1990. Žije zde přes 26 000 obyvatel. Čtvrť lze rozčlenit na „starou Líšeň“ (původní zástavba vesnického či maloměstského charakteru) a „novou Líšeň“ (panelové

sídlíště vybudované v 80. letech 20. století na svazích západně od starší zástavby). Jádrem staré Líšně je náměstí Karla IV. místně zvané „Městečko“, úřad městské části sídlí v komplexu služeb na sídlišti poblíž dopravního uzlu Jírova.

3.4.1.1 Doprava

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

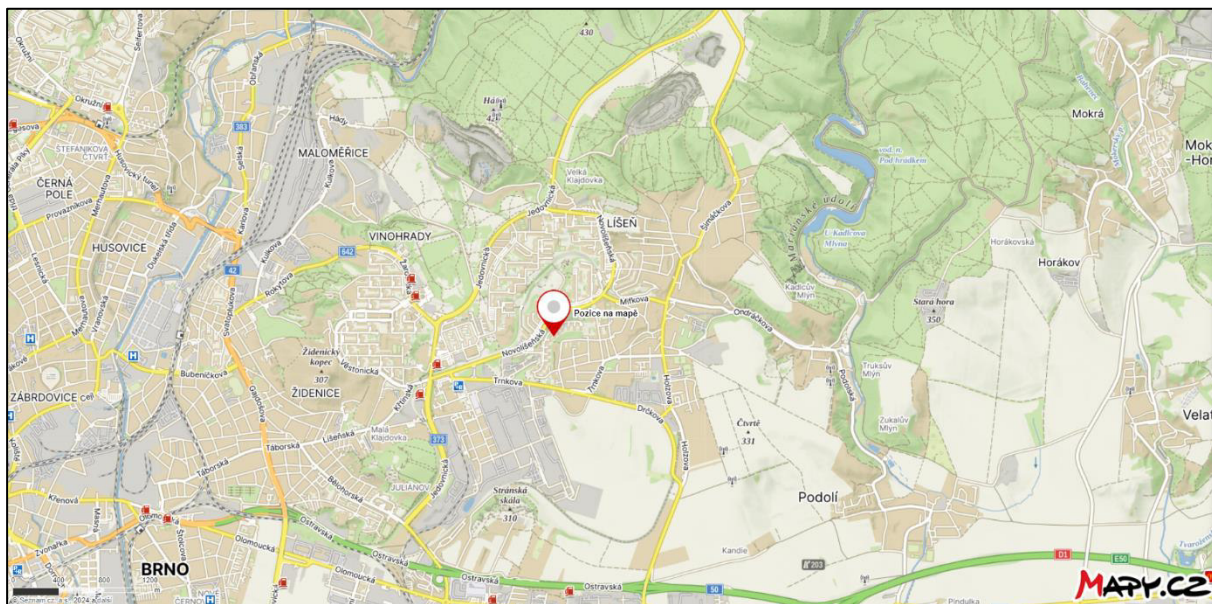
3.4.1.2 Občanská a technická vybavenost

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

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

3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňovaná nemovitost se nachází v městské části Líšeň statutárního města Brna, a to při ulici Josefy Faimonové. V okolí se nachází převážně sídlištní zástavba.



Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz)

3.4.3 Napojení na inženýrské sítě

Oceňovaná nemovitá věc byla napojena na veškeré inženýrské sítě. K datu ocenění je však od všech těchto sítí odpojena.

3.4.4 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňované nemovité věci je přímo z veřejné komunikace. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
7573	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno
7511/1	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno
6238/1	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno

3.4.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 10 minut pěšky se nachází trolejbusová, tramvajová a autobusová zastávka.

V dojezdové vzdálenosti do 10 minut autem se nachází dálnice D1 a městský okruh.

3.5 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 2234/11, zapsaná na LV č. 10384, k.ú. Líšeň, obec Brno.

Bytová jednotka se nachází v bytovém domě č.p. 2234, který se nachází v městské části Líšeň statutárního města Brna, a to při ulici Josefy Faimonové. Bytový dům stojí na pozemku parc. č. 6020, vše LV č. 4755, k.ú. Líšeň, obec Brno.

Bytový dům je samostatně stojící panelový se sedlovou a valbovou střechou. Dům má nepravidelný půdorys, jedno podzemní a osm nadzemních podlaží. V prvním podzemním podlaží se nacházejí společné prostory a sklepní kóje náležící k jednotlivým bytovým jednotkám. Bytový dům disponuje výtahem. Fasáda domu je zateplená s probarvenou vrstvou. Bytový dům prošel revitalizací. Dle sdělení při místním šetření byla před cca 6 lety vyměněna okna za plastová a cca před 10 lety bylo provedeno zateplení a fasáda domu s probarvenou vrtavou.

Bytová jednotka je umístěna ve třetím nadzemním podlaží. Byt má dispozici 3+1 a zahrnuje chodby, přičemž v jedné z nich se nachází vestavěná skříň, koupelnu se sprchovým koutem a umyvadlem, samostatné WC, kuchyni bez kuchyňské linky (demonstovaná) a tři pokoje, přičemž z jednoho z nich je vstup na balkon. K bytové jednotce dále náleží sklepní kóje nacházející se v prvním podzemním podlaží bytového domu. Na stavbě bytového domu a uvedeném pozemku náleží bytové jednotce spoluvlastnický podíl ve výši id. 65/2376.

Stropy jsou s rovným podhledem. Úpravu vnitřních povrchů tvoří omítky a keramický obklad. Keramické obklady jsou v na jedné chodbě, koupelně, na WC a v kuchyni. Dveře jsou dřevěné

v ocelových zárubních. Okna a dveře na balkon jsou původní dřevěné. Povrchy podlah tvoří keramická dlažba a PVC. Vytápění a ohřev vody je dálkové. Oceňovaná bytová jednotka byla napojena na veškeré inženýrské sítě. K datu ocenění je však od všech těchto sítí odpojena.

Oceňovaná bytová jednotka je v horším stavebně-technickém stavu a jeví známky zanedbané údržby. Dle sdělení při místním šetření je oceňovaná bytová jednotka minimálně dva roky neobydlená.

Započitatelná plocha je stanovena dle standardů České Bankovní Asociace.

Tabulka č. 2 – Dispoziční řešení

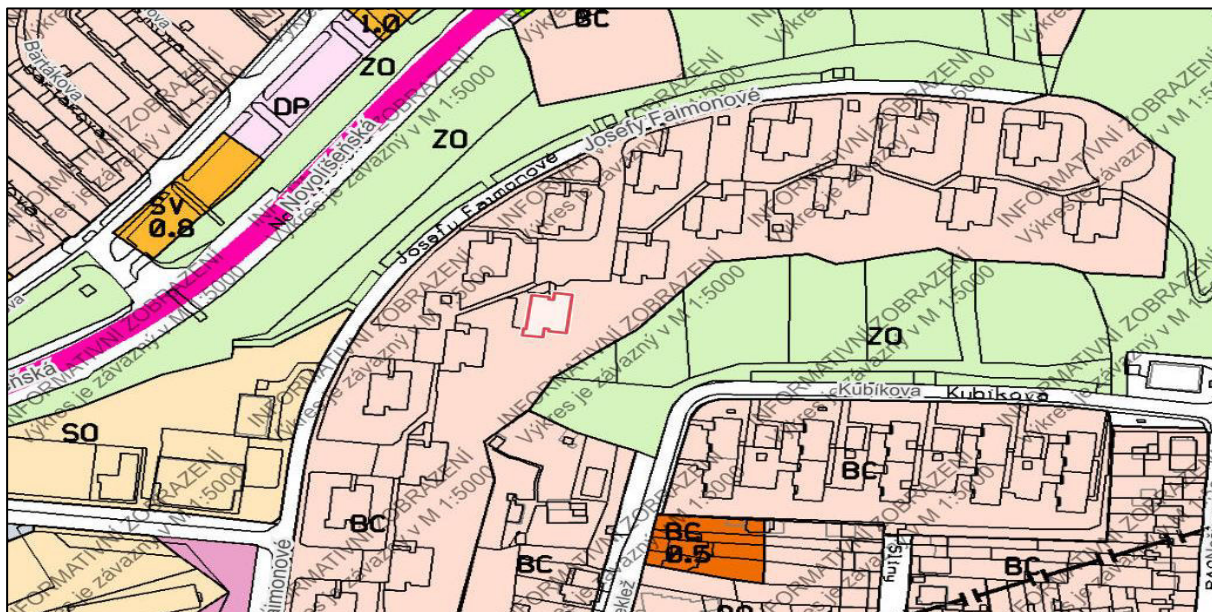
Název místnosti	Plocha (m ²)	Koef. zap.pl.	Započ. pl. (m ²)
Chodba	5,62	1,00	5,62
Chodba	4,57	1,00	4,57
Koupelna	2,78	1,00	2,78
WC	1,00	1,00	1,00
Kuchyně	9,35	1,00	9,35
Pokoj	11,80	1,00	11,80
Pokoj	16,62	1,00	16,62
Pokoj	9,19	1,00	9,19
Celková podlahová/započitatelná plocha (bez balkonu a sklepní kóje)	60,93	-	60,93
Balkon	4,42	0,50	2,21
Sklepní kóje	2,77	0,50	1,39
Celková podlahová/započitatelná plocha (vč. balkonu a sklepní kóje)	68,12	-	64,52

3.5.1 Pozemky

Pozemek parc. č. 6020 o výměře 362 m² je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Tento pozemek je zcela zastavěn stavbou č.p. 2234 – bytový dům. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

3.5.1.1 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňovaná nemovitost ve stabilizované ploše BC = plochy čistého bydlení.



Obrázek č. 3 – Náhled územního plánu (<https://gis.brno.cz/mapa/upmb/?c=-592672.45%3A-1160336.6&z=9&lb=zm-brno-seda-all&ly=uln%2Cup18&lbo=1&lyo=>)

Hlavní využití:

slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80 %). Pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu, požaduje se využití vnitrobloku pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terémem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

Přípustné využití:

stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (pokud 80 % hrubé podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení) také; obchody a nerušící provozovny služeb sloužící denním potřebám obyvatel předmětného území; jednotlivá zařízení administrativy.

Podmíněně mohou být přípustné i jako monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě):

malá ubytovací zařízení do 45 lůžek za podmínky, že odstavování vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku nebo v docházkové vzdálenosti (200–300 m) mimo veřejná prostranství; nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území (ve smyslu výkladu pojmů uvedeného na začátku textu Regulativy pro uspořádání území); stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek pro mimoškolní činnost za podmínky, že jejich provoz (dopravní napojení, odstavování vozidel, frekvence využívání zařízení) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.

3.6 Výměry a plochy

Tabulka č. 3 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění

Podlahová plocha bytové jednotky	61 m ²
Započitatelná plocha bytové jednotky	65 m ²

3.7 Nájemní a pachtovní práva

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

3.8 Rizika

3.8.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

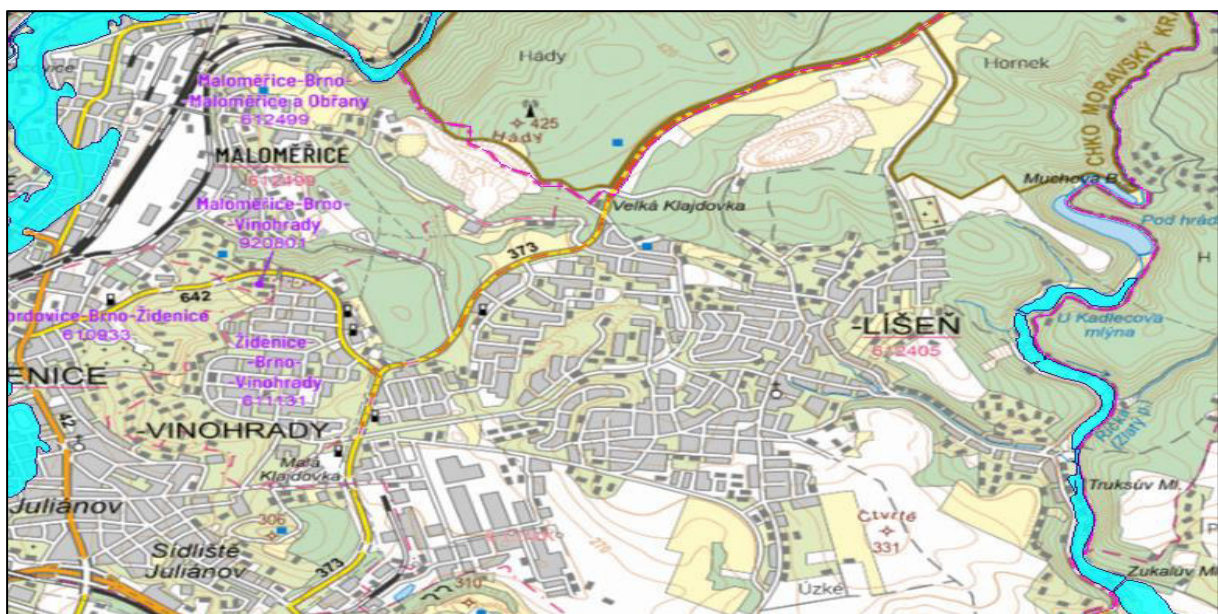
Nemovitá věc je řádně zapsaná v katastru nemovitostí.

Na LV č. 10384 (viz přílohy) je zapsána poznámka spornosti Městský soud v Brně 21C 48/2020 s oprávněním pro pana Martina Jurdanova. **K této skutečnosti není při ocenění přihlíženo, jelikož se jedná o právní otázku, kterou nepřísluší Znalci řešit, Znalec nemůže předjímat rozhodnutí soudu.**

Žádná jiná rizika spojená s právním stavem nemovité věci nebyla zjištěna.

3.8.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je situována mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňované nemovitosti, nebyla zjištěna.



Obrázek č. 4 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)

Žádná rizika spojená s umístěním nemovité věci nebyla zjištěna.

3.8.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Žádná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

3.8.4 Ostatní rizika

Oceňovaná nemovitost je v horším stavebně-technickém stavu a jeví známky zanedbané údržby. Dle sdělení při místním šetření je oceňovaná nemovitost minimálně dva roky neobydlená.

Dle LV č. 10384 (viz přílohy) vázne na oceňované nemovitosti Zástavní právo smluvní ve prospěch společnosti Oberbank AG, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakouská republika, vykonává: Oberbank AG pobočka Česká republika, náměstí I. P. Pavlova 1789/5, Nové Město, 12000 Praha 2, IČO: 26080222. Dále dle LV č. 10384 vázne na oceňované nemovitosti Zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání výše uvedeného zástavního práva. **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

Dále dle LV č. 10384 vázne na oceňované nemovitosti Zástavní práva exekutorské podle § 73a exekučního řádu a Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu. Dále je na LV č. 10384 zapsána poznámka a další obdobné údaje: zahájení exekucí a exekuční příkazy k prodeji nemovitosti. **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

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

4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění

4.1.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Committee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers’ Associations) a Profesionálních standardů RICS (Professionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyers) je tržní hodnota definována jako:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směniti mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitých marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je tržní hodnota definována takto:

„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.“

4.1.1.2 Obvyklá cena

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

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

4.1.2 Volba metody ocenění

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

Zpracovatel využívá databázi archivovaných inzerovaných nabídek INEM. Z této databáze získá historický inzerát, který již na běžných portálech není k dispozici a k němu je většinou schopen dohledat realizovanou cenu. Díky tomu má informace o stavu nemovitosti, které by pouze z kupní smlouvy a případně mapových portálů nezískal. Tyto informace jsou důležité pro řádné porovnání a zhodnocení jednotlivých atributů v multikriteriální analýze.

4.1.2.1 Popis metody komparativní

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

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

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

Využitelnost nemovitostí

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

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

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

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí

- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

4.2 Analýza dat - ocenění porovnávací metodou

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

4.2.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání byly použity realizované prodeje z dřívějšího období. Pro potřeby komparativní metody je realizovaná cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí cenových indexů. Zdrojem informací o zobchodované nemovitosti je databáze INEM, realizovaná cena byla zjištěna z katastru nemovitostí.

1. Byt, Josefy Faimonové, Brno, plocha 66 m²



Obrázek č. 5 – Srovnávací nemovitost č. 1

Nabízíme k prodeji byt o dispozici 3+1 v Brně na ulici Josefy Faimonové, výměra bytu je 62 m² a nachází se v 7. podlaží panelového domu. Dispozice bytu - vstupní chodba, kuchyň, toaleta, koupelna, obývací pokoj, dva obytné pokoje. K bytu náleží 5 m² velký balkon a sklepní kóje. Vytápění bytu je řešeno dálkově.

DATUM PRODEJE: 02.05.2023
KUPNÍ CENA: 4 480 000 Kč

2. Byt, Konradova, Brno, plocha 68 m²



Obrázek č. 6 – Srovnávací nemovitost č. 2

Nabízíme Vám k prodeji byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1 a užitné ploše 71,29 m² v žádané lokalitě Brno – Líšeň. Byt se nachází v šestém patře panelového domu s výtahem. Byt je určen k rekonstrukci a je vyklizený a nachystaný pro nové majitele, aby si mohli prostor zrekonstruovat dle vlastních představ. Součástí bytu je sklep a je zde možnost využívat i společné prostory (sušárna). Bezproblémové parkování je možné před domem. Bytový dům se nachází na velmi pěkném, klidném místě se spoustou vyžití pro děti i dospělé. Je zde veškerá občanská vybavenost – zdravotní středisko, obchody, restaurace, hřiště. Průkaz energetické náročnosti nebyl dodán, z toho důvodu je uvedena třída G.

DATUM PRODEJE: 06.09.2023
KUPNÍ CENA: 5 000 000 Kč

3. Byt, Jírova, Brno, plocha 73 m²



Obrázek č. 7 – Srovnávací nemovitost č. 3

Prodej bytu 3+1 v osobním vlastnictví v Brně - Líšni, ulice Jírova. Celková plocha bytu je 74 m². Nachází se v 5. patře panelového domu s výtahem. Byt je v původním stavu s umakartovým jádrem, určený k rekonstrukci dle vašich představ. Dispozice: obývací pokoj 22 m², ložnice 12 m², pokoj 12 m², kuchyně 11 m², předsíň 11 m², koupelna s vanou 2,8 m² a samostatné wc 1 m². Dům je po revitalizaci (nová plastová okna, výtah, stoupačky, zateplení fasády). K bytu náleží sklepní kóje 2 m² a k dispozici je taky společná kolárna a kočárkárna.

DATUM PRODEJE: 09.08.2023

KUPNÍ CENA: 5 000 000 Kč

4.2.2 Komparace

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena vzorových nemovitostí převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí ČSOB indexu bydlení (dříve HB index) z cen bytů publikovaného ČSOB, resp. Hypoteční bankou. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti ČSOB a Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. ČSOB index bydlení je

zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od ČSOB a Hypoteční banky. Poslední hodnota ČSOB indexu bydlení je publikována pro cenovou úroveň 1. čtvrtletí roku 2024.

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

Tabulka č. 4 – ČSOB index bydlení - byty

čtvrtletí	2/2023	3/2023	1/2024
ČSOB index bydlení BYTY	215,7	213,3	213,5

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

č.	Poloha objektu	Datum podpisu kupní smlouvy	Kupní cena [Kč]	ČSOB index k datu kupní smlouvy	ČSOB index k datu ocenění	Koeficient	Kupní cena přepočtená [Kč]
1	V-8393/2023-702	02.05.2023	4 480 000	215,7	213,5	0,990	4 434 307
2	V-16650/2023-702	06.09.2023	5 000 000	213,3	213,5	1,001	5 004 688
3	V-15390/2023-702	09.08.2023	5 000 000	213,3	213,5	1,001	5 004 688

4.2.2.1 Porovnání

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

Tabulka č. 6 – Multikriteriální analýza

č.	Poloha objektu	Plocha [m ²]	Realizovaná cena [Kč]	Realizovaná cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K _{RPC})	Cena po redukcí (K _{RPC}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (podlaží)	K6 (úvaha zpracovatele)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m ²]
1	V-8393/2023-702	66	4 434 307	67 699	1,00	67 699	1,00	1,00	0,96	0,98	1,01	1,00	0,96	64 991
2	V-16650/2023-702	68	5 004 688	73 826	1,00	73 826	1,00	1,01	0,96	0,98	1,01	1,00	0,96	70 873
3	V-15390/2023-702	73	5 004 688	68 746	1,00	68 746	1,00	1,03	0,96	0,99	1,01	1,00	0,99	68 058
Střední hodnota														67 974
Minimum														64 991
Maximum														70 873
Směrodatná odchylka														2 942
Průměr - směrodatná odchylka														65 032
Průměr + směrodatná odchylka														70 916
Variační koeficient														4,33%
Výměra oceňovaného objektu														m ² 65
Cena objektu														Kč 4 385 900
Celková cena po zaokrouhlení														Kč 4 390 000
K _{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší K1 koeficient polohy (lokality, dopravní dostupnost) K2 koeficient velikosti K3 koeficient stavebně - technického stavu K4 koeficient vybavení a příslušenství bytové jednotky K5 koeficient podlaží, ve kterém se bytová jednotka nachází K6 koeficient úpravy dle úvahy zpracovatele IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6) Je-li IO < 1,00 je srovnávaný objekt lepší, je-li IO > 1,00 je srovnávaný objekt horší než oceňovaný objekt Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako součin redukované ceny a indexu odlišnosti IO														

Zdůvodnění koeficientů:

K_{RPC} – koeficient zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Všechny vzorky jsou realizované prodeje.

K1 – Koeficient polohy. Všechny vzorky mají obdobnou polohu.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost jednotky. Menší jednotka má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu. Všechny vzorky mají mírně lepší stav.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství.

- Vzorek č. 1 a 2 – lepší vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 3 – mírně lepší vybavení a příslušenství.

K5 – Koeficient podlaží, ve kterém se bytová jednotka nachází. Všechny vzorky se nacházejí v 5.NP až 7.NP bytového domu s výtahem.

K6 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Nevyužit.

4.2.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění

**Porovnávací hodnota nemovitosti stanovená odborným odhadem činí
4 390 000,- Kč.**

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

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

Tabulka č. 7 – Výsledky ocenění

Oceňovací metoda	Výsledek ocenění [Kč]
Ocenění porovnávací metodou	4 390 000 Kč

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

5.2 Kontrola postupu

Zpracovatel opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu (tržní hodnotu) níže uvedené nemovitosti:

Okres: CZ0642 Brno-město		Obec: 582786 Brno	
Kat.území: 612405 Líšeň		List vlastnictví: 10384	
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě			
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Geminiconsult s.r.o. v likvidaci, Nové sady 988/2, Staré Brno, 60200 Brno		06566863	
B Nemovitosti			
<i>Jednotky</i>			
<i>Č.p./ Č.jednotky</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>	<i>Podíl na společných částech domu a pozemku</i>
2234/11	byt		65/2376
Vymezeno v:			
Budova	Líšeň, č.p. 2234, byt.dům, LV 4755 na parcele 6020, LV 4755		
Parcela	6020	zastavěná plocha a nádvoří	362m2

Obrázek č. 8 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

6.2 Odpověď

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

4 390 000 Kč

Cena slovy: čtyřimilionytřistadevadesát tisíc Kč

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Viz kapitola 1.6 Předpoklady a omezující podmínky.

- Výsledek ocenění představuje střední hodnotu intervalu pravděpodobné obvyklé ceny (tržní hodnoty). Interval obvyklé ceny (tržní hodnoty) obecně považujeme v rozmezí $\pm 10\%$ od odhadované střední hodnoty.
- Ke znaleckému posudku nebyl přibrán konzultant
- Na posudku se dále podílela Ing. et Ing. Barbora Formanová, což je zaměstnankyně znalecké kanceláře
- Znalecký posudek zpracoval Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec, který je zároveň oprávněn na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek
- Odměna byla stanovena dle vyhlášky č. 504/2020 Sb., o znalečném
- Posudek zpracovala znalecká kancelář STATIKUM s.r.o., IČ: 15545881
- Zadavatelem posudku je ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ JUDr. Dagmar Kordas Kolákové, Slovanská 7A, 787 01 Šumperk, IČ: 66243530
- Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí. |

7 ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

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

Znalecký posudek je veden pod číslem 058301/2024, interní číslo Znalce 8381/2024

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

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

Otisk znalecké pečeti



Datum a podpis

V Brně dne 24. 7. 2024


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


.....
STATIKUM s.r.o.
Ing. Lukáš Pejchal, jednatel

PŘÍLOHY

Příloha č. 1 – Výpis z KN	6 listů
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy	2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy	2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace	5 listů
Příloha č. 5 – Plné znění inzerátů	8 listů

Příloha č. 1

Výpis z KN

Počet listů: 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.06.2024 00:00:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 10384

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Geminiconsult s.r.o. v likvidaci, Nové sady 988/2, Staré Brno, 60200 Brno		

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
	2234/11	byt		byt.z.	65/2376
Vymezeno v:					
	Budova	Líšeň, č.p. 2234, byt.dům, LV 4755 na parcele 6020, LV 4755			
	Parcela	6020	zastavěná plocha a nádvoří		362m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

do výše 15.000.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 15.000.000,- Kč (i k podílu na pozemku)

Oprávnění pro

Oberbank AG, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz,
Rakouská republika, vykonává: Oberbank AG pobočka Česká
republika, náměstí I. P. Pavlova 1789/5, Nové Město,
12000 Praha 2, RČ/IČO: 26080222

Povinnost k

Jednotka: 2234/11

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 207/19/227 ze dne 28.02.2019.
Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2019 13:28:45. Zápis proveden dne
21.03.2019.

V-4438/2019-702

Pořadí k 28.02.2019 13:28

o Zákaz zcizení a zatíženíbez předchozího písemného souhlasu banky, a to po dobu trvání zástavního práva - dle
čl. 3. smlouvy (i k podílu na pozemku)

Oprávnění pro

Oberbank AG, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz,
Rakouská republika, vykonává: Oberbank AG pobočka Česká
republika, náměstí I. P. Pavlova 1789/5, Nové Město,
12000 Praha 2, RČ/IČO: 26080222

Povinnost k

Jednotka: 2234/11

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 207/19/227 ze dne 28.02.2019.
Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2019 13:28:45. Zápis proveden dne
21.03.2019.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.06.2024 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 10384

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k 28.02.2019 13:28

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

k zajištění pohledávky:

Existující, pohledávka zástavního věřitele ve výši 1.737.814,58 Kč s příslušenstvím ze smlouvy o podnikatelském úvěru č. 201902081

Oprávnění pro

SEDINKAS s.r.o., Nové sady 988/2, Staré Brno, 60200
Brno, RČ/IČO: 07729090

Povinnost k

Jednotka: 2234/11

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Kroměříž, Mgr. Chaloupka 122 EX-226/2020 -25 ze dne 02.09.2020. Právní moc ke dni 07.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2020 11:33:06. Zápis proveden dne 10.11.2020; uloženo na prac. Vyškov

V-7095/2020-712

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 26.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2021 12:16:01. Zápis proveden dne 21.12.2021; uloženo na prac. Vyškov

V-9877/2021-712

Pořadí k 03.08.2020 00:00

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
ve výši 84.816,- Kč (i k podílu na pozemku)

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody
98/4, Brno-město, 60200 Brno

Povinnost k

Jednotka: 2234/11

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 4928699/20/3005-80541-711454 Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, Územní pracoviště Brno-venkov ze dne 14.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2020 17:54:36. Zápis proveden dne 06.01.2021; uloženo na prac. Brno-město

V-25096/2020-702

Pořadí k 14.12.2020 17:54

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 4928699/20/3005-80541-711454 Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, Územní pracoviště Brno-venkov ze dne 14.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2020 17:54:36. Zápis proveden dne 06.01.2021; uloženo na prac. Brno-město

V-25096/2020-702

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 4928699/20/3005-80541-711454 Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, Územní pracoviště Brno-venkov ze dne 14.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2020 17:54:36. Zápis proveden dne 06.01.2021; uloženo na prac. Brno-město

V-25096/2020-702

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.06.2024 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 10384

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
ve výši 544.000,- Kč + příslušenství (i k podílu na pozemku)

Oprávnění pro

Soficon Advisory, s.r.o., Středova 94/1, Brno-město,
60200 Brno, RČ/IČO: 03650260

Povinnost k

Jednotka: 2234/11

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 006 EX-3897/2021 -23 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 04.01.2022. Právní moc ke dni 10.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2022 21:30:27. Zápis proveden dne 18.02.2022.

V-1997/2022-702

Pořadí k 08.12.2021 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Poznámka spornosti
Městský soud v Brně 21C 48/2020

Oprávnění pro

Jurdanov Martin, Josefy Faimonové 2234/20, Líšeň, 62800
Brno, RČ/IČO: [REDACTED]

Povinnost k

Jednotka: 2234/11

Listina Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva ze dne 09.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2020 21:07:12. Zápis proveden dne 26.03.2020.

Z-2988/2020-702

- o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, 17. listopadu 1a, 690 02 Břeclav

Povinnost k

Geminiconsult s.r.o. v likvidaci, Nové sady 988/2,
Staré Brno, 60200 Brno, RČ/IČO: 06566863

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-1821/2021 -6 ze dne 18.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2021 13:07:08. Zápis proveden dne 29.03.2021; uloženo na prac. Břeclav

Z-1393/2021-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 2234/11

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 160 EX-1821/2021 -17 Exekutorský úřad Břeclav ze dne 24.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2021 13:07:38. Zápis proveden dne 30.03.2021; uloženo na prac. Brno-město

Z-3483/2021-702

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 2234/11

- 33 -

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.06.2024 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 10384

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 4172563/21/3005-80541-711454 Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, Územní pracoviště Brno-venkov ze dne 11.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2021 17:53:20. Zápis proveden dne 14.10.2021.

Z-10201/2021-702

Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí čj. 4172563/21/3005-80541-711454 Finanční úřad pro Jihomoravský kraj - Územní pracoviště Brno-venkov ze dne 11.10.2021. Právní moc ke dni 12.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2021 14:56:59. Zápis proveden dne 26.10.2021.

Z-10391/2021-702

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. David Chaloupka, Jánská 25/1, 767 01 Kroměříž

Povinnost k

Geminiconsult s.r.o. v likvidaci, Nové sady 988/2,
Staré Brno, 60200 Brno, RČ/IČO: 06566863

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce vydané Exekutorským úřadem Kroměříž 122 EX-294/2021 -8 ze dne 22.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2021 17:01:37. Zápis proveden dne 01.11.2021; uloženo na prac. Kroměříž

Z-3397/2021-708

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 2234/11

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 122 EX-294/2021 -10 Exekutorský úřad Kroměříž ze dne 26.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2021 17:01:42. Zápis proveden dne 05.11.2021; uloženo na prac. Brno-město

Z-10698/2021-702

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva kupní ze dne 11.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2019 13:38:07. Zápis proveden dne 08.02.2019.

V-1227/2019-702

Pro: Geminiconsult s.r.o. v likvidaci, Nové sady 988/2, Staré Brno, RČ/IČO: 06566863
60200 Brno

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.06.2024 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 10384

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 18.07.2024 14:22:15

Podpis, razítko:

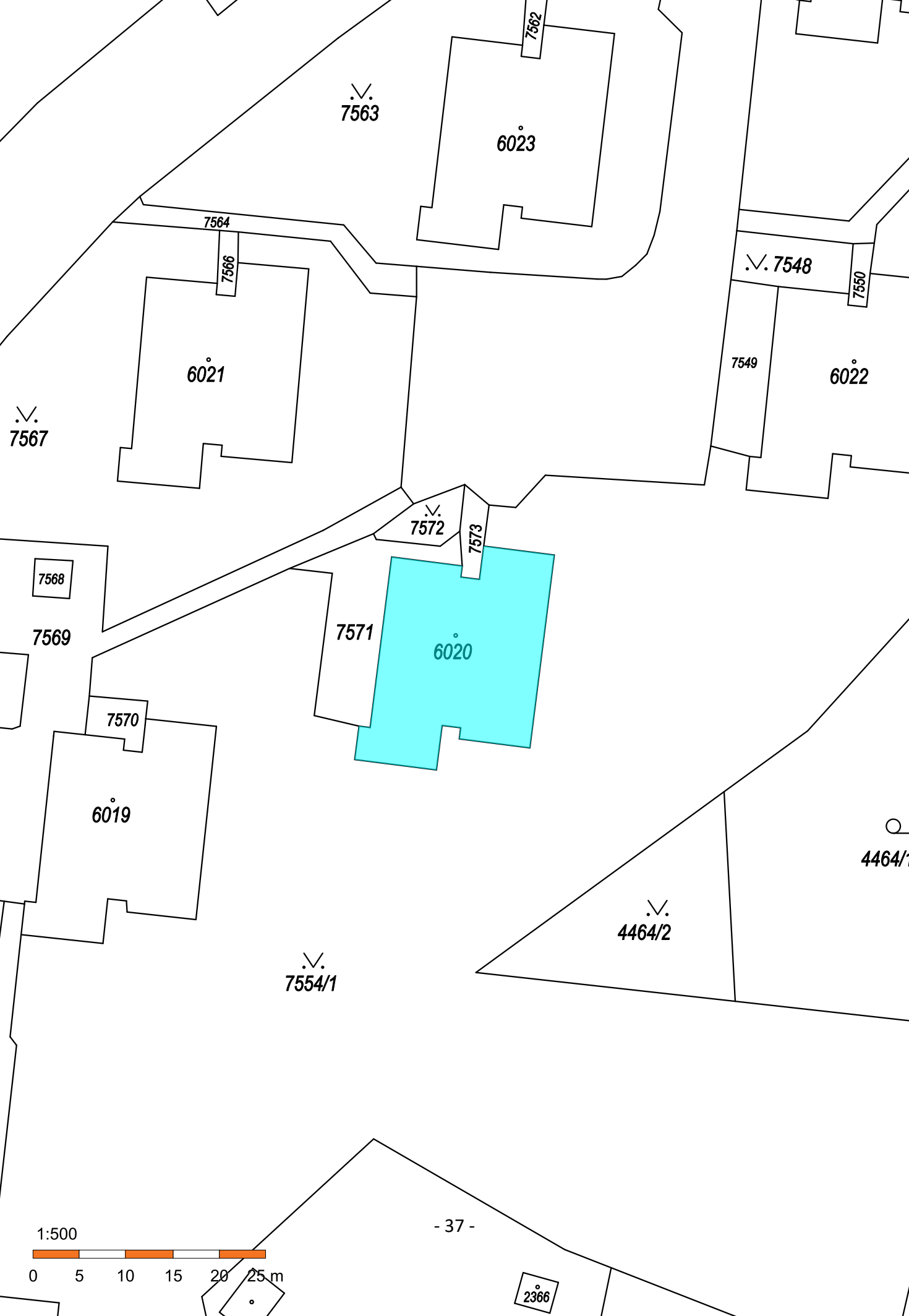
Řízení PÚ:

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/>.

Příloha č. 2

Náhled KN-mapy

Počet listů: 2



7563

6023

7564

7566

6021

7548

7550

7549

6022

7567

7572

7573

7568

7569

7571

6020

7570

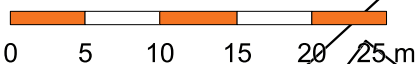
6019

4464/2

4464/2

7554/1

1:500



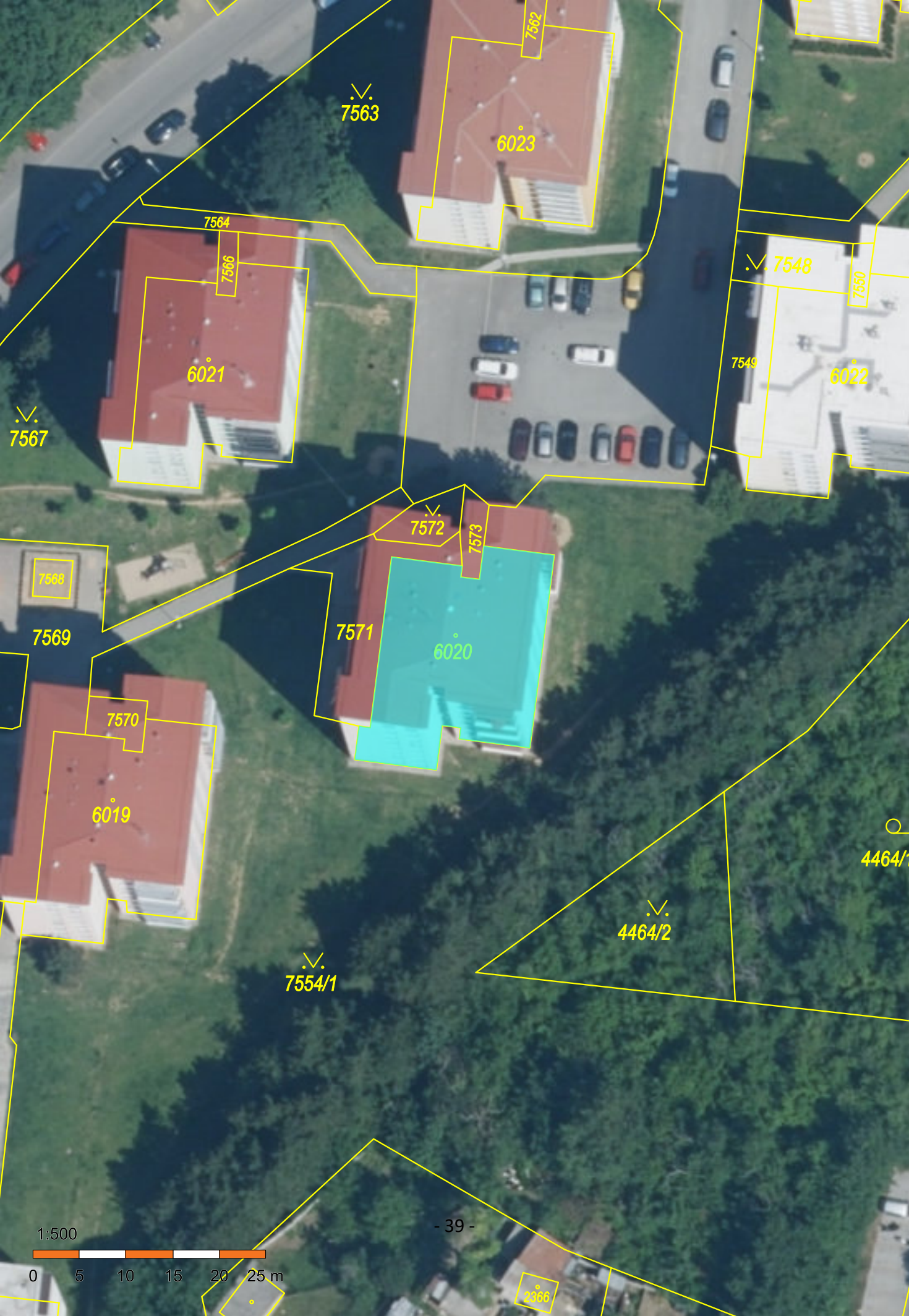
- 37 -

2366

Příloha č. 3

Náhled Ortofoto-mapy

Počet listů: 2



7563

6023

7562

7564

7566

6021

7548

7550

7549

6022

7567

7572

7573

6020

7571

7568

7569

7570

6019

4464/1

4464/2

7554/1

- 39 -

1:500



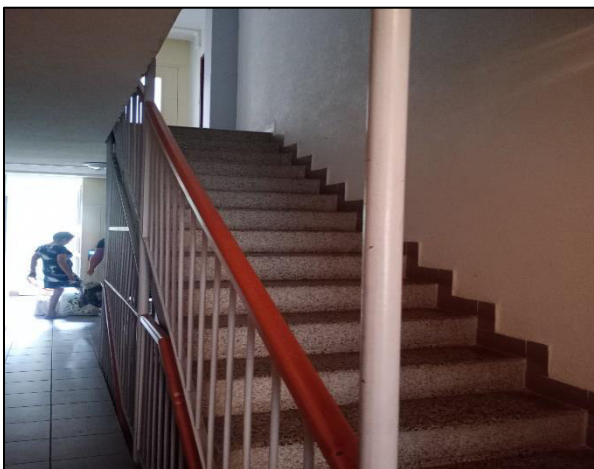
0 5 10 15 20 25 m

2366

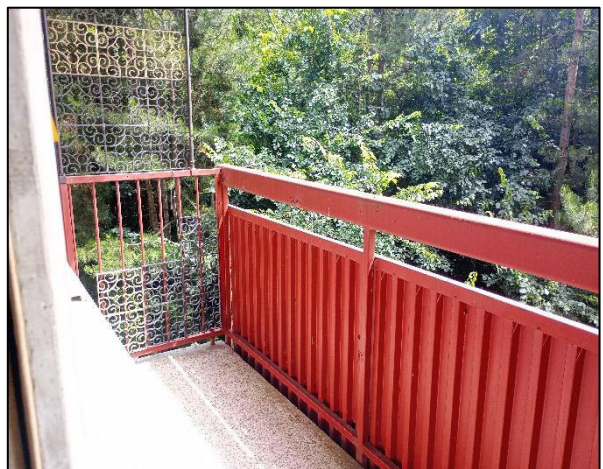
Příloha č. 4

Fotodokumentace

Počet listů: 5









Příloha č. 5

Plné znění inzerátů

Počet listů: 8

Prodej, Byt, 62 m², Josefy Faimonové, Brno, okres Brno-město

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

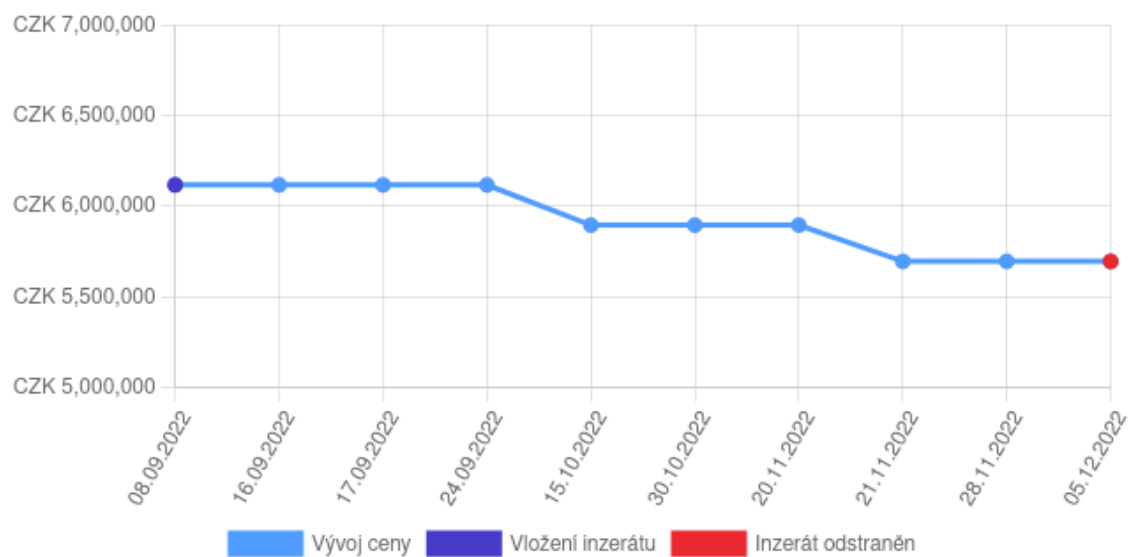
Lokalita	Josefy Faimonové, Brno, okres Brno-město	Cena	5 695 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.
Konstrukce	Panelová	Stav	Před rekonstrukcí
Elektřina	230V	Podlaží bytu	7
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlahová plocha	62 m ²
Užitná plocha	62 m ²	Dispozice	3+1
Poloha nemovitosti	Sídliště	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	1	Plyn	Ano
Voda	Vodovod		

Nabízíme k prodeji byt o dispozici 3+1 v Brně na ulici Josefy Faimonové, výměra bytu je 62 m² a nachází se v 7. podlaží panelového domu. Dispozice bytu - vstupní chodba, kuchyň, toaleta, koupelna, obývací pokoj, dva obytné pokoje. K bytu náleží 5 m² velký balkon a sklepní kóje. Vytápění bytu je řešeno dálkově. Pro více informací a rezervaci termínu prohlídky kontaktujte makléře. S financováním Vám může pomoci naše hypocentrum. více

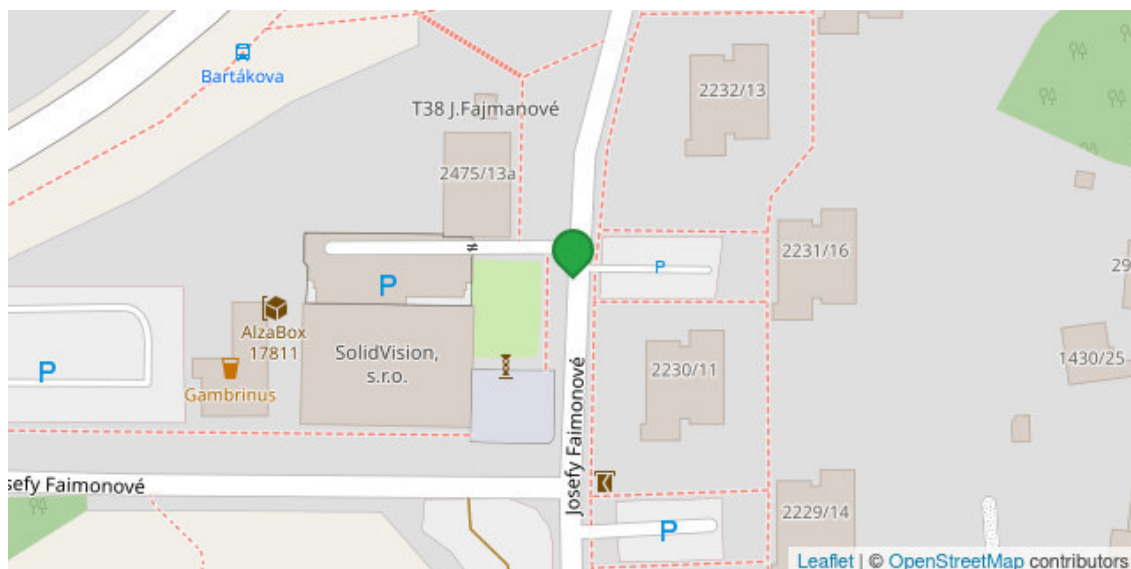
Fotodokumentace



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



Mapové zobrazení



Prodej, Byt, 71 m², Konradova č.p. 2213/13, Brno, okres Brno-město

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Konradova č.p. 2213/13, Brno, okres Brno-město	Cena dle KS	5 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	11.09.2023	Číslo řízení	V-16650/2023-702
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	Za nemovitost
Konstrukce	Panelová	Stav	Před rekonstrukcí
Elektřina	230V	Podlaží bytu	6
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlahová plocha	71 m ²
Užitná plocha	71 m ²	Dispozice	3+1
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	7	Plyn	Plynovod
Voda	Místní zdroj		

Nabízíme Vám k prodeji byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1 a užitné ploše 71,29 m² v žádané lokalitě Brno – Líšeň. Byt se nachází v šestém patře panelového domu s výtahem. Byt je určen k rekonstrukci a je vyklizený a nachystaný pro nové majitele, aby si mohli prostor zrekonstruovat dle vlastních představ. Součástí bytu je sklep a je zde možnost využívat i společné prostory (sušárna). Bezproblémové parkování je možné před domem. Bytový dům se nachází na velmi pěkném, klidném místě se spoustou vyžití pro děti i dospělé. Je zde veškerá občanská vybavenost – zdravotní středisko, obchody, restaurace, hřiště. Brno-Líšeň je městská část na severovýchodním okraji statutárního města Brna. V Líšni se nachází 7 základních škol a školky. V severní části Líšně se nacházejí poměrně rozsáhlé lesy. Na východní hranici se nachází překrásné Mariánské údolí, jež je často využíváno ke kulturním účelům, a Brňany využíváno k rekreaci a relaxaci. Celé údolí je průjezdné jak na kole tak autem s povolením. S financováním nemovitosti Vám rádi pomůžeme. Průkaz energetické náročnosti nebyl dodán, z toho důvodu je uvedena třída G. Pokud Vás nabídka zaujala, neváhejte a kontaktujte realitního makléře.

Fotodokumentace



Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-16650/2023-702 Datum podání: 11.09.2023 Datum zplatnění: 03.10.2023 Cena: 5 000 000 Kč

Nemovitosti v transakci

Byt, Konradova č.p. 2213/13, Brno, okres Brno-město

Konstrukce: panelová, **Velikost:** 71 m², **Plocha pozemku:** 314 m²

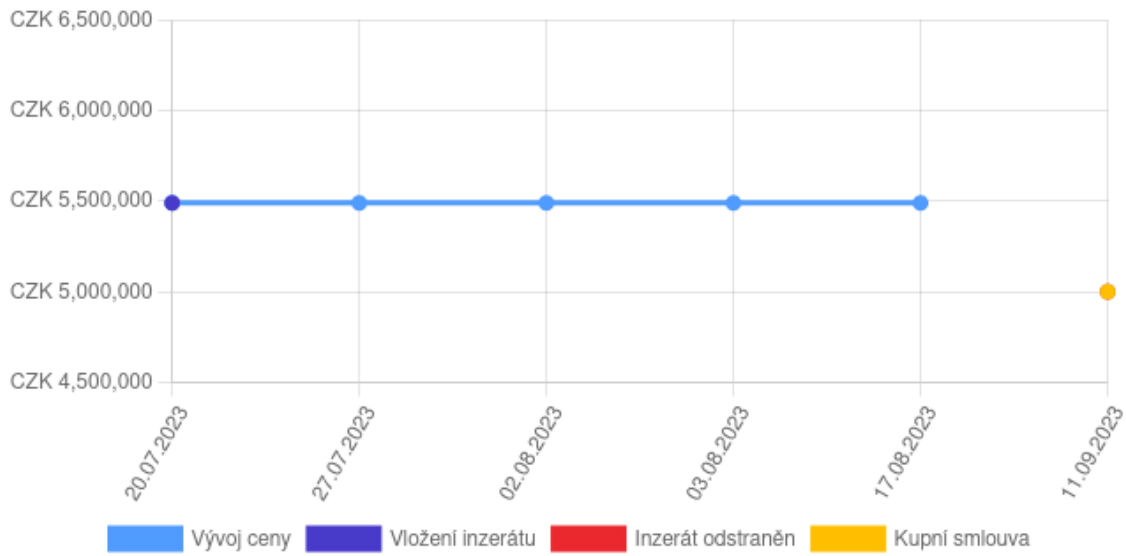
jednotka č. 22130027, byt v budově č.p. 2213, část obce Líšeň, na parcele 6053 Líšeň, podíl na společných částech domu a pozemku 73/2015

Pozemek, Líšeň, Brno, okres Brno-město

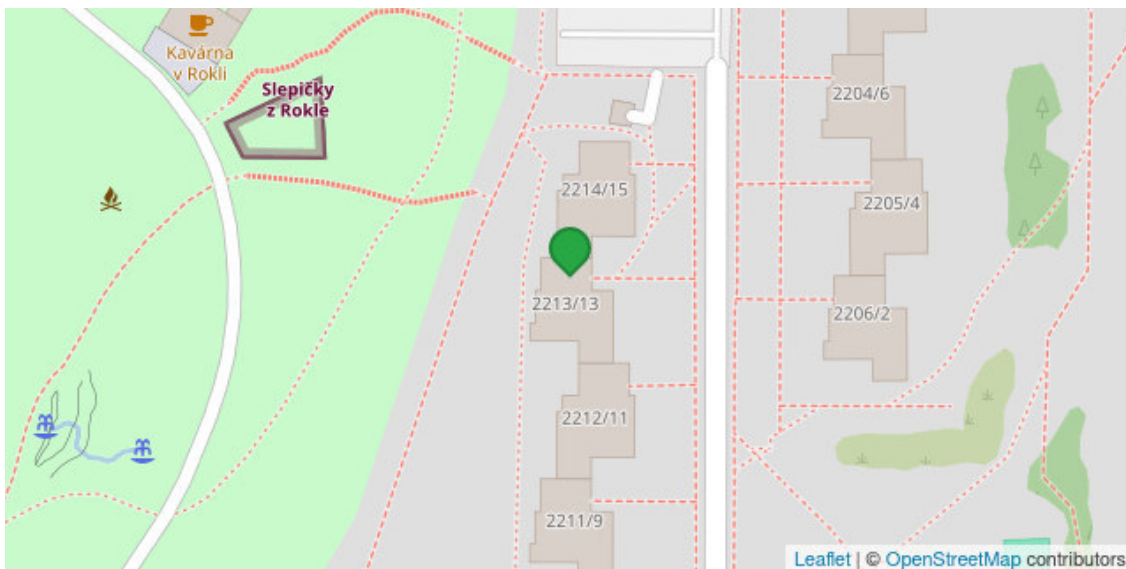
Plocha pozemku: 8 m² **Typ pozemku:** ostatní

č. 7893/2 Líšeň

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



Mapové zobrazení



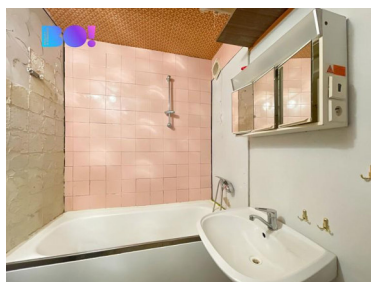
Prodej, Byt, 74 m², Jírova, Brno, okres Brno-město

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

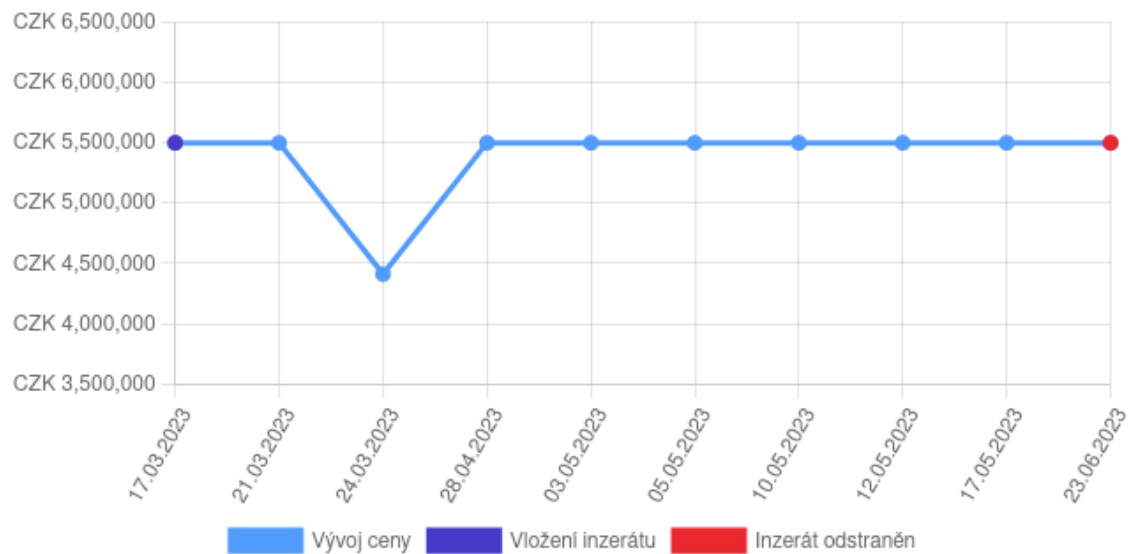
Lokalita	Jírova, Brno, okres Brno-město	Cena	5 499 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Panelová
Stav	Před rekonstrukcí	Podlaží bytu	5
Podlahová plocha	74 m ²	Užitná plocha	74 m ²
Dispozice	3+1	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	8
Plyn	Plynovod		

BO! Vám nabízí prodej bytu 3+1 v osobním vlastnictví v Brně - Líšni, ulice Jírova. Celková plocha bytu je 74 m². Nachází se v 5. patře panelového domu s výtahem. Byt je v původním stavu s umakartovým jádrem, určený k rekonstrukci dle vašich představ. Dispozice: obývací pokoj 22 m², ložnice 12 m², pokoj 12 m², kuchyně 11 m², předsíň 11 m², koupelna s vanou 2,8 m² a samostatné wc 1 m². Dům je po revitalizaci (nová plastová okna, výtah, stoupačky, zateplení fasády). K bytu náleží sklepní kóje 2 m² a k dispozici je taky společná kolárna a kočárkárna. V blízkosti bytu je mnoho zeleně a veškerá občanská vybavenost (zastávka MHD, ZŠ, supermarket, dětské hřiště, restaurace, knihovna...) Pokud budete mít zájem, rádi pomůžeme s vyřízením financování. Pro více informací o bytě kontaktujte makléře a rezervujte si prohlídku bytu.

Fotodokumentace



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



Mapové zobrazení

