ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 028245/2023

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj.
- bytové jednotky č. 4134/35 včetně spoluvlastnického podílu ve výši i.d. 72/3918 na společných částech domu č.p. 4134 v Bořetické ulici v části obce Židenice zapsané na LV 10936 pro k.ú. Židenice, v obci Brno. Bytová jednotka je vymezená v budově č.p. 4134 v části obce Židenice zapsané na LV č. 5908 a stojící na parcele č. 8305 - zastavěná plocha a nádvoří zapsané na LV č. 60000 vše v k.ú. Židenice a obec Brno .
- spoluvlastnického podílu ve výši id. 72/3894 jiného nebytového prostoru č. 4134/60 včetně spoluvlastnického podílu ve výši id. 24/3918 na společných částech domu č.p. 4134 v Bořetické ulici v části obce Židenice zapsané na LV 6267 pro k.ů. Židenice, v obci Brno. Jiný nebytový prostor je vymezený v budově č.p. 4134 v části obce Židenice zapsané na LV č. 5908 stojící na parcele č. 8305 - zastavěná plocha a nádvoří zapsané na LV č. 60000 vše v k.ú. Židenice a obec Brno.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., RČ/IČO: 25023217
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

Číslo jednací: 026/2023-D

TRŽNÍ HODNOTA celkem	5 120 000 Kč

Počet stran: 56 vč. příloh **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 9.6.2023 **Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 10.7.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj.

- bytové jednotky č. 4134/35 včetně spoluvlastnického podílu ve výši i.d. 72/3918 na společných částech domu č.p. 4134 v Bořetické ulici v části obce Židenice zapsané na LV 10936 pro k.ú. Židenice, v obci Brno. Bytová jednotka je vymezená v budově č.p. 4134 v části obce Židenice zapsané na LV č. 5908 a stojící na parcele č. 8305 - zastavěná plocha a nádvoří zapsané na LV č. 60000 vše v k.ú. Židenice a obec Brno vedené u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město

- spoluvlastnického podílu ve výši id. 72/3894 jiného nebytového prostoru č. 4134/60 včetně spoluvlastnického podílu ve výši id. 24/3918 na společných částech domu č.p. 4134 v Bořetické ulici v části obce Židenice zapsané na LV 6267 pro k.ů. Židenice, v obci Brno. Jiný nebytový prostor je vymezený v budově č.p. 4134 v části obce Židenice zapsané na LV č. 5908 stojící na parcele č. 8305 - zastavěná plocha a nádvoří zapsané na LV č. 60000 vše v k.ú. Židenice a obec Brno vedené u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.

V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podkladu pro dražbu.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku. **Interiér oceňovaného nebytového prostoru nebyl znalci zpřístupněn, což může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.**

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 9.6.2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka pana Radima Strnada.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky

- https://znalci.justice.cz/ - portál pro znalce
- https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ - veřejná část katastru nemovitostí
- https://www.mfcr.cz/ - stránky ministerstva financí ČR
- https://www.sreality.cz/ - realitní inzerce
- https://www.jihomoravskereality.cz/ - realitní inzerce
- https://inem.cz/ - databáze historie realitní inzerce
- https://www.czso.cz/ - Český statistický úřad
- https://www.risy.cz/cs/ - Regionální informační servis
- https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady - státní organizace
- https://mapy.cz/ - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 9.6.2023 za účasti zástupce znalecké kanceláře a majitele pana Radima Strnada, který umožnil provést vnitřní i vnější prohlídku oceňovaných nemovitých věcí, kromě vnitřních prostor nebytového prostoru, které nebyly zpřístupněny. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních směrových a výškových mír a fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Konzultace u správce budovy SBD Mír v Brně u paní Tománkové a paní Bilové ve věci zajištění prohlášení vlastníka budovy a nájemní smlouvy.
- Konzultace u předsedkyně SVJ Bořetická 8 paní Hany Slabé.
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.jihomoravskereality.cz, apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č.

53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m3 obestavěného prostoru, nebo 1 m2 zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 tísni. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Židenice
Adresa nemovité věci: Bořetická 4134/8, 628 00 Brno

Vlastnické a evidenční údaje

Mgr. Petr Andráši, U Cihelny 404, 679 11 Doubravice nad Svitavou, LV: 6267, podíl: 6 / 649
Milada Andrášiová, U Cihelny 404, 679 11 Doubravice nad Svitavou, LV: 6267, podíl: 6 / 649
Roman Berky, Bořetická 4134/8, 628 00 Brno, LV: 6267, podíl: 36 / 3894
Tereza Berky, Bořetická 4134/8, 628 00 Brno, LV: 6267, podíl: 36 / 3894
Ing. Alena Blatná, Bořetická 4134/8, 628 00 Brno, LV: 6267, podíl: 32 / 3894
Michal Blatný, Bořetická 4134/8, 628 00 Brno, LV: 6267, podíl: 32 / 3894
SJM Boček Bohumil a Bočková Dana, Bořetická 4134/8, 628 00 Brno, LV: 6267, podíl: 76 / 3894
Martin Čajka, Bořetická 4134/8, 628 00 Brno, LV: 6267, podíl: 64 / 3894
SJM Čech Martin a Čechová Kateřina, Bořetická 4134/8, 628 00 Brno, LV: 6267, podíl: 76 / 3894
SJM Hejmala Miloš , JUDr. a Hejmalová Zdeňka, Bořetická 4134/8, 628 00 Brno, LV: 6267, podíl: 72 / 3894
Ing. Marie Hermanová, Bořetická 4134/8, 628 00 Brno, LV: 6267, podíl: 64 / 3894
Marie Hoždorová, Bořetická 4134/8, 628 00 Brno, LV: 6267, podíl: 44 / 3894
Drahomíra Hulánová, Bořetická 4134/8, 628 00 Brno, LV: 6267, podíl: 72 / 3894
Ing. Zdeněk Jaša, Luční 756, 595 01 Velká Bíteš, LV: 6267, podíl: 73 / 3894
SJM Komůrka Vojtěch , Ing. a Komůrková Lenka , Ing., LV: 6267, podíl: 44 / 3894
Komůrka Vojtěch , Ing., Holzova 2846/23, 628 00 Brno
Komůrková Lenka , Ing., Kšírova 227/86, 619 00 Brno
SJM Kotrla Pavel a Kotrlová Ladislava, Bořetická 4134/8, 628 00 Brno, LV: 6267, podíl: 72 / 3894
Marek Krasnodebski, Bořetická 4134/8, 628 00 Brno, LV: 6267, podíl: 76 / 3894
SJM Krejčí Karel, Ing. a Krejčí Jana , Bořetická 4134/8, 628 00 Brno, LV: 6267, podíl: 72 / 3894
Alena Laichmanová, Bořetická 4134/8, 628 00 Brno, LV: 6267, podíl: 44 / 3894
Ivana Lanšperková, Bořetická 4134/8, 628 00 Brno, LV: 6267, podíl: 64 / 3894
Eva Macháňová, Bořetická 4134/8, 628 00 Brno, LV: 6267, podíl: 76 / 3894
MCP Manchyk Ivan a Manchyk Alina, Bořetická 4134/8, 628 00 Brno, LV: 6267, podíl: 76 / 3894

Vladimír Masařík, Bořetická 4134/8, 628 00 Brno, LV: 6267, podíl: 76 / 3894
Bc. Jaroslav Minár, Brněnská Pole 1876/18, 664 51 Šlapanice, LV: 6267, podíl: 72 / 3894
stavební bytové družstvo MÍR, Bedřichovická 1199/21, 627 00 Brno, LV: 6267, podíl: 732 / 3894
SJM Němec Jan a Němcová Jana, Bořetická 4134/8, 628 00 Brno, LV: 6267, podíl: 72 / 3894
Zdeněk Palas, Příční 108/4, 671 72 Miroslav, LV: 6267, podíl: 72 / 3894
Mgr. Tomáš Pavelka, Elplova 2066/4, 628 00 Brno, LV: 6267, podíl: 72 / 3894
SJM Pehal Igor , RNDr.RNDr. a Pehalová Dagmar , Ve vilkách 209/15, 644 00 Brno, LV: 6267, podíl: 64 / 3894
Zina Pišová, Bořetická 4134/8, 628 00 Brno, LV: 6267, podíl: 76 / 3894
JUDr. Gabriela Polesná, Bořetická 4095/20, 628 00 Brno, LV: 6267, podíl: 22 / 3894
Ing. Ondřej Polesný, Bořetická 4095/20, 628 00 Brno, LV: 6267, podíl: 22 / 3894
SJM Pospíšil Jiří , Ing.CSc. a Pospíšilová Marie, Bořetická 4134/8, 628 00 Brno, LV: 6267, podíl: 72 / 3894
Jan Přichystal, Bořetická 4134/8, 628 00 Brno, LV: 6267, podíl: 64 / 3894
Ing. Šárka Přikrylová, Bořetická 4134/8, 628 00 Brno, LV: 6267, podíl: 72 / 3894
Josef Riebl, Filipova 777/10, 635 00 Brno, LV: 6267, podíl: 44 / 3894
Pavel Rybanský, Bořetická 4134/8, 628 00 Brno, LV: 6267, podíl: 44 / 3894
SJM Samek Karel a Samková Pavla, Bořetická 4134/8, 628 00 Brno, LV: 6267, podíl: 72 / 3894
Petra Siklenková, Bořetická 4134/8, 628 00 Brno, LV: 6267, podíl: 76 / 3894
SJM Skoupý Alois , Ing.Ing. a Skoupá Hana , Šebrov 37, 679 22 Šebrov-Kateřina, LV: 6267, podíl: 72 / 3894
Hana Slabá, Bořetická 4134/8, 628 00 Brno, LV: 6267, podíl: 64 / 3894
SJM Soukop Ladislav a Soukopová Šárka, Bořetická 4134/8, 628 00 Brno, LV: 6267, podíl: 72 / 3894
SJM Strnad Radim a Strnadová Jana, LV: 6267, podíl: 72 / 3894
Strnad Radim, Masarykovo náměstí 189, 766 01 Valašské Klobouky
Strnadová Jana, Družstevní 4506, 760 05 Zlín
Jiří Suchan, Brněnská Pole 1832/8, 664 51 Šlapanice, LV: 6267, podíl: 44 / 3894
Ing. Josef Suchánek, Bořetická 4134/8, 628 00 Brno, LV: 6267, podíl: 64 / 3894
Ing. Jan Šrajer, Bořetická 4134/8, 628 00 Brno, LV: 6267, podíl: 66 / 8437
Mgr. Monika Šrajerová, Bořetická 4134/8, 628 00 Brno, LV: 6267, podíl: 90 / 8437
Ing. Alexandr Štěrba, Bořetická 4134/8, 628 00 Brno, LV: 6267, podíl: 77 / 3894
SJM Tihelka Zdeněk , Ing.Ing. a Tihelková Alena , Bořetická 4134/8, 628 00 Brno, LV: 6267, podíl: 72 / 3894
Jiří Trojan, Velkomoravská 280/324, 696 18 Lužice, LV: 6267, podíl: 64 / 3894
RNDr. Jitka Vaníčková, Bořetická 4134/8, 628 00 Brno, LV: 6267, podíl: 64 / 3894
Ing. František Vařacha, č. p. 60, 696 50 Moravany, LV: 6267, podíl: 72 / 3894
Arnošt Vrba, Bořetická 4134/8, 628 00 Brno, LV: 6267, podíl: 44 / 3894
Radim Strnad, Masarykovo náměstí 189, 766 01 Valašské Klobouky, LV: 10936, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Znalec si zajistil platné prohlášení vlastníka budovy a dvě nájemní smlouvy, jednu na oceňovanou bytovou jednotku č. 4134/35 a jednu na nebytový prostor č. 4134/60. Projektová dokumentace stavby nebyla znalci předložena.

Místopis

Brno je statutární město, počtem obyvatel a rozlohou se jedná o druhé největší město v České republice a největší město na Moravě. Brno je sídlem Jihomoravského kraje. Město je významným administrativním střediskem, sídlí zde státní orgány s celostátní kontrolní působností, je zde centrum soudní

moci a vysokého školství. Obec je obsluhována několika dálnicemi - E50, E461, E65, železniční tratí s vlakovým nádražím a mezinárodním letištěm v Tuřanech. Obec nabízí kompletní občanskou vybavenost. Počet obyvatel je cca 380.000, v jeho metropolitní oblasti žije asi 700 tis. obyvatel.

Městská část a k.ú. Židenice zasahuje do městské části Brno-Vinohrady, kde se v převážné části nachází panelové sídliště Vinohrady. Tato městská část má rozlohu 1,96 km2 a leží na východním okraji statutárního města Brna.

Bytový dům č.p. 4134 s oceňovanými jednotkami se nachází na jihozápadním okraji panelového sídliště. Příjezd k objektu je možný zpevněnou místní komunikací ve vlastnictví Města Brna, na této komunikace je také možnost parkování. Lokalita je územním plánem obce určena k převažující funkci bydlení, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území.

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		
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

7623/6	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno
9627	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno
9635	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou bytového domu č.p. 4134 na pozemku p.č. 8305 - zastavěná plocha a nádvoří (parcela jiného vlastníka). Objekt má pravoúhlý členitý půdorys s balkony umístěnými v ryzalitech. Stavba má 11 nadzemních podlaží, 1 podzemní podlaží a plochou střechu. Objekt má 1 sekci (1 vstup). V domě je 5 bytů na podlaží. V 1.PP se nachází sklepní kóje. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí (kromě plynové). Bytový dům není oplocen. Bytový dům byl dle odhadu znalce postaven před 30-35 lety. V r. 2012 panelový dům prošel revitalizací, kdy byl zateplen a dřevěná okna byla vyměněna za plastová. Ke dni ocenění je objekt plně užíván k bydlení.

Bytová jednotka č. 4134/35 má dispozici 3+1 a nachází se v 8.NP. Byt má jeden balkon orientovaný na jih, s výhledem na Brno, je přístupný z obývacího pokoje. K bytu náleží sklepní kóje v 1.PP. Byt prošel celkovou rekonstrukcí v r.2004. TUV a vytápění je ústřední dálkové, v domě není plynová přípojka. Byt nyní není obýván a je v lehce zanedbaném stavu.

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

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 Zástavní právo
ANO Exekuce

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
Komentář:
- Oceňovaná bytová jednotka č. 4134/35 je pronajata na základě nájemní smlouvy uzavřené dne 21.7.2022 na dobu určitou do 31.7.2023. Výše nájemného dle dodatku č. 2 činí 8 402,- Kč/měsíc.
- Oceňovaná nebytová jednotka č. 4134/60 je pronajata na základě nájemní smlouvy uzavřené dne 6.6.2017 na dobu neurčitou s výpovědní dobou 3 měsíce. Výše nájemného dle aktuální informace správce činí 2 067,- Kč/měsíc.

3.4. Obsah

Bytová jednotka č. 4134/35

1. **Věcná hodnota staveb**
   1.1. Bytová jednotka č.4134/35
2. **Porovnávací hodnota**
   2.1. Bytová jednotka č.4134/35

Jiný nebytový prostor č. 4134/60

1. **Věcná hodnota staveb**
   1.1. Jiný nebytový prostor č. 4134/60
2. **Porovnávací hodnota**
   2.1. Jiný nebytový prostor č. 4134/60

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

Bytová jednotka č. 4134/35

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č.4134/35

Věcná hodnota dle THU

Celý areál je tvořen stavbou bytového domu č.p. 4134 na p.č. 8305 - zastavěná plocha a nádvoří. Parcela má jiného vlastníka. Objekt má pravoúhlý členitý půdorys s balkony umístěnými v ryzalitech. Stavba má 11 nadzemních podlaží, 1 podzemní podlaží a plochou střechu. Objekt má 1 sekci (1 vstup). V domě je 5 bytů na podlaží. V 1.PP se nachází sklepní kóje. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí (kromě plynové). Bytový dům není oplocen. Bytový dům byl postaven odhadem před 30-35 lety a ke dni ocenění je objekt plně užíván k bydlení.

Bytová jednotka č. 4134/35 má dispozici 3+1 a nachází se v 8.NP. Byt má jeden balkon orientovaný na jih, s výhledem na Brno, je přístupný z obývacího pokoje. K bytu náleží sklepní kóje v 1.PP. Byt prošel celkovou rekonstrukcí v r.2004. V r.2012 proběhla rekonstrukce celého objektu v rámci které došlo k výměně oken a k zateplení kontaktním zateplením. TUV a vytápění je ústřední dálkové, v domě není plynová přípojka. Byt nyní není obýván a je v lehce zanedbaném stavu.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
chodba	Obytné prostory	9,50 m^2	1,00	9,50 m^2
kuchyně s jídelnou	Obytné prostory	9,80 m^2	1,00	9,80 m^2
koupelna s wc	Obytné prostory	4,90 m^2	1,00	4,90 m^2
obývací pokoj	Obytné prostory	19,50 m^2	1,00	19,50 m^2
ložnice 1	Obytné prostory	12,75 m^2	1,00	12,75 m^2
ložnice 2	Obytné prostory	12,00 m^2	1,00	12,00 m^2
balkon	Obytné prostory	4,90 m^2	0,50	2,45 m^2
sklepní kóje	Obytné prostory	1,22 m^2	0,50	0,61 m^2
Celková podlahová plocha		**74,57 m^2**		**71,51 m^2**

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
2. Svislé konstrukce	železobetonové montované
3. Stropy	železobetonové montované
4. Krov, střecha	plochá střecha
5. Krytiny střech	asfaltový pás
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech

7. Úprava vnitřních povrchů	štukové
8. Úprava vnějších povrchů	kontaktní zateplení
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené, původní ocelové zárubně
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Povrchy podlah	plovoucí podlaha, linoleum, koberec, keramická dlažba
15. Vytápění	ústřední, dálkové, deskové radiatory
16. Elektroinstalace	světelná 220V, pojistkové automaty
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	plastové potrubí, studená a teplá
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	ústřední, dálkové
22. Vybavení kuchyní	1x kuchyňská linka se dřezem a el. sporákem
23. Vnitřní hygienické vyb.	1x koupelna, 1x WC
24. Výtahy	2x osobní
25. Ostatní	digestoř, odvětrání, zvonek a poštovní schránka
26. Instalační pref. jádra	nově zděné jádro

Jednotková cena	28 000 Kč/m^2
Podlahová plocha	71,51 m^2
Reprodukční cena	2 002 280 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	108 123	108 123	5,42
2. Svislé konstrukce	18,20	364 415	364 415	18,27
3. Stropy	8,40	168 192	168 192	8,43
4. Krov, střecha	4,90	98 112	98 112	4,92
5. Krytiny střech	2,30	46 052	46 052	2,31
6. Klempířské konstrukce	0,70	14 016	14 016	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	114 130	114 130	5,72
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	58 066	58 066	2,91
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	26 030	26 030	1,31
10. Schody	2,90	58 066	58 066	2,91
11. Dveře	3,30	66 075	66 075	3,31
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	106 121	106 121	5,32
14. Povrchy podlah	3,00	60 068	60 068	3,01
15. Vytápění	4,80	96 109	96 109	4,82
16. Elektroinstalace	5,10	102 116	102 116	5,12
17. Bleskosvod	0,40	8 009	8 009	0,40
18. Vnitřní vodovod	3,20	64 073	64 073	3,21
19. Vnitřní kanalizace	3,10	62 071	62 071	3,11
20. Vnitřní plynovod	0,40	8 009	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	2,20	44 050	44 050	2,21
22. Vybavení kuchyní	1,90	38 043	38 043	1,91

23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	78 089	78 089	3,92
24. Výtahy	1,30	26 030	26 030	1,31
25. Ostatní	5,70	114 130	114 130	5,72
26. Instalační pref. jádra	3,70	74 084	74 084	3,71

Upravená reprodukční cena		1 994 271 Kč
Podlahová plocha		71,51 m^2
Základní upravená jedn. cena	(JC)	27 888 Kč/m^2

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m^2]	71,51
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^2]	27 888
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 994 271
Stáří	roků	35
Další životnost	roků	35
Opotřebení	%	30,00
Věcná hodnota (VH)	**Kč**	**1 395 990**

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č.4134/35

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 71,51 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Byt vel. 3+1 v obci Brno**

Lokalita: část obce Židenice, ul. Prušánecká, obec Brno

Popis: Bytová jednotka 3+1 v části obce Židenice. Byt s podlahovou plochou 61,43 m2 se nachází ve čtvrtém patře panelového domu s výtahem. Panelový dům není zateplen. K bytu patří i balkón, který má 5 m2 s krásným výhledem a sklep.
Byt se nabízí částečně zařízen. Kuchyňská linka je vybavena troubou, sporákem a digestoří. Byt se dále sestává z obývacího pokoje, kde je vstup na balkón, a ze dvou ložnic. Koupelna je zařízená vanou, a umyvadlem. Toaleta je oddělená.
V docházkové vzdálenosti je kompletní občanská vybavenost. V okolí domu najdeme supermarket Albert, supermarket Billu, poštu, lékárnu, základní a mateřskou školu, gymnázium atd. Dopravní dostupnost zajišťuje zastávka Prušánecká, která je vzdálená čtyři minuty chůze od domu (trolejbus č. 25 a 26, 27).
Užitná plocha dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA : 61,43 m^2 byt + 0,5*5,0 m^2 lodžie + 0,5*1,3 m^2 sklep = 65,03 m^2

Podlaží: 4
Dispozice: 3+1
Typ stavby: panelová
Pozemek: 1,00 m^2
Obestavěný prostor: 1,00 m^3

Užitná plocha: 65,03 m^2
Zastavěná plocha: 1,00 m^2
Zastavěné plochy podlaží: 1,00 m^2
Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu - mírně menší	0,97
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	1,05
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 28.6.2023	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
5 000 000	65,03	76 888	0,97	**74 581**

Název: **Byt vel. 3+1 v obci Brno**

Lokalita: část obce Židenice, ul. Bořetická, obec Brno
Popis: Byt s dispozicí 3+1 v panelovém domě v části obce Židenice v obci Brno. Dům je po revitalizaci a zateplený. Byt se nachází v 7. patře.
Po vstupu do bytu se nachází předsíň a první pokoj o velkosti (12 m2). Dále projdeme chodbou s vestavěnou skříní do dalšího pokoje (12 m2). V prostorné chodbě jsou pak vstupy do obývacího pokoje (19 m2) s lodžii (5 m2), do kuchyně (12 m2), samostatné koupelny a na WC. Byt má původní jádro před rekonstrukcí. Jedná se o velmi klidnou lokalitu s dostatkem parkovacích míst. V těsné blízkosti je veškerá občanská vybavenost: škola, školka, park, restaurace, vinárna, obchod, poliklinika, pošta, lékárna, fittness, knihovna, hřiště pro děti, sportoviště. Je zde také výborné dopravní dostupnost: autobusová a trolejbusová zastávka 5 min. chůze, centrum 10 min. autem.
Užitná plocha dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA : 75 m^2 byt - 0,5* 4,9 m^2 lodžie = 72,55 m^2

Podlaží: 7
Dispozice: 3+1
Typ stavby: panelová
Pozemek: 1,00 m^2
Obestavěný prostor: 1,00 m^3
Užitná plocha: 72,55 m^2
Zastavěná plocha: 1,00 m^2
Zastavěné plochy podlaží: 1,00 m^2
Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - mírně horší	1,02
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	**Užitná plocha**	**Jedn. cena**	**Celkový koef.**	**Upravená j. cena**
k 2.6.2022	[m^2]	Kč/m^2	**K$_C$**	[Kč/m^2]
5 200 000	72,55	71 675	0,97	**69 525**

Název: **Byt vel. 3+1 v obci Brno**

Lokalita: část obce Židenice, ul. Velkopavlovická, obec Brno

Popis: Byt v osobním vlastnictví 3+1 včetně sklepní kóje a částečně zasklené lodžie, které byly před cca půl rokem kompletně zrekonstruovány. Lodžii lze zasklít úplně. Bytová jednotka se nachází v 10.NP z 12. NP domu se dvěma výtahy. Dům je po revitalizaci zateplený s novou fasádou, plastovými okny a novými stupačkami a dvěma novými výtahy. Koupelna je částečně po rekonstrukci (obložena obklady a dlažbou a zvenčí vytapetována.)

Dispozice bytu: kuchyně 9,34 m2, samostatný obývací pokoj 16,16 m2 se vstupem na lodžii 4,77 m2, pokoje se samostatnými vstupy 8,66m2 a 11,90 m2, prostorná předsíň 12,56 m2, koupelna s vanou 2,85 m2, samostatné WC 1,03 m2, sklepní kóje 1,3 m2. 62,5

Užitná plocha dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA : 62,50 m^2 byt + 0,5* 4,77 m^2 balkon + 0,5*1,3 m^2 sklep = 65,54 m^2

Podlaží: 10
Dispozice: 3+1
Typ stavby: panelová
Pozemek: 1,00 m^2
Obestavěný prostor: 1,00 m^3
Užitná plocha: 65,54 m^2
Zastavěná plocha: 1,00 m^2
Zastavěné plochy podlaží: 1,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu - nepatrně menší	0,98
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - mírně lepší	0,98
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	**Užitná plocha**	**Jedn. cena**	**Celkový koef.**	**Upravená j. cena**
k 29.6.2023	[m^2]	Kč/m^2	**K$_C$**	[Kč/m^2]
4 990 000	65,54	76 137	0,91	**69 285**

Minimální jednotková porovnávací cena	69 285 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	71 130 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	74 581 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	**71 130 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	71,51 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**5 086 506 Kč**

Jiný nebytový prostor č. 4134/60

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Jiný nebytový prostor č. 4134/60

Věcná hodnota dle THU

Celý areál je tvořen stavbou bytového domu č.p. 4134 na p.č. 8305 - zastavěná plocha a nádvoří. Parcela má jiného vlastníka. Objekt má pravoúhlý členitý půdorys s balkony umístěnými v ryzalitech. Stavba má 11 nadzemních podlaží, 1 podzemní podlaží a plochou střechu. Objekt má 1 sekci (1 vstup). V domě je 5 bytů na podlaží. V 1.PP se nachází sklepní kóje. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí (kromě plynové). Bytový dům není oplocen. Bytový dům byl postaven odhadem před 30-35 lety a ke dni ocenění je objekt plně užíván k bydlení.

Nebytová jednotka č. 4134/60 sestává pravděpodobně z jedné místnosti a nachází se v 1.NP se vchodem z domovní chodby. Podlahová plocha jednotky je 24 m^2. Nebytový prostor vznikl ze společných částí budovy - původně kočárkárny. Jednotka je v podílovém spoluvlastnictví vlastníků bytových jednotek. Jednotka je pronajímána jako kadeřnictví. - viz citace nájemní smlouvy. **Během místního šetření nebyl nebytový prostor znalci zpřístupněn.** Dle předsedkyně SVJ paní Slabé není součástí prostoru žádné zázemí - koupelna ani WC, v jednotce je proveden rozvod vody.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
kadeřnictví	Provozní prostory	24,00 m^2	1,00	24,00 m^2
Celková podlahová plocha		**24,00 m^2**		**24,00 m^2**

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
2. Svislé konstrukce	železobetonové montované
3. Stropy	železobetonové montované
4. Krov, střecha	plochá střecha
5. Krytiny střech	asfaltový pás
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové
8. Úprava vnějších povrchů	kontaktní zateplení
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené, původní ocelové zárubně
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová po výměně
14. Povrchy podlah	plovoucí podlaha, linoleum, koberec
15. Vytápění	ústřední, dálkové, deskové radiatory
16. Elektroinstalace	světelná 220V, pojistkové automaty
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	plastové potrubí, studená a teplá
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	ústřední, dálkové
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí, pouze pravděpodobně umyvadlo

24. Výtahy	ano
25. Ostatní	zvonek a poštovní schránka
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	28 000 Kč/m^2
Podlahová plocha	24,00 m^2
Reprodukční cena	672 000 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	36 288	36 288	5,99
2. Svislé konstrukce	18,20	122 304	122 304	20,20
3. Stropy	8,40	56 448	56 448	9,32
4. Krov, střecha	4,90	32 928	32 928	5,44
5. Krytiny střech	2,30	15 456	15 456	2,55
6. Klempířské konstrukce	0,70	4 704	4 704	0,78
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	38 304	38 304	6,33
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	19 488	19 488	3,22
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	8 736	8 736	1,44
10. Schody	2,90	19 488	19 488	3,22
11. Dveře	3,30	22 176	22 176	3,66
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	35 616	35 616	5,88
14. Povrchy podlah	3,00	20 160	20 160	3,33
15. Vytápění	4,80	32 256	32 256	5,33
16. Elektroinstalace	5,10	34 272	34 272	5,66
17. Bleskosvod	0,40	2 688	2 688	0,44
18. Vnitřní vodovod	3,20	21 504	21 504	3,55
19. Vnitřní kanalizace	3,10	20 832	20 832	3,44
20. Vnitřní plynovod	0,40	2 688	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	2,20	14 784	14 784	2,44
22. Vybavení kuchyní	1,90	12 768	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	26 208	0	0,00
24. Výtahy	1,30	8 736	8 736	1,44
25. Ostatní	5,70	38 304	38 304	6,33
26. Instalační pref. jádra	3,70	24 864	0	0,00

Upravená reprodukční cena		605 472 Kč
Podlahová plocha		24,00 m^2
Základní upravená jedn. cena	(JC)	25 228 Kč/m^2

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m^2]	24,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^2]	25 228
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	605 472
Stáří	roků	35

Další životnost	roků	65
Opotřebení	%	30,00
Vlastnický podíl	*	72 / 3 894
Věcná hodnota (VH)	**Kč**	**7 837**

2. Porovnávací hodnota

2.1. Jiný nebytový prostor č. 4134/60

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	24,00 m^2
Zastavěná plocha:	24,00 m^2
Zastavěné plochy podlaží:	24,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **nebytový prostor Brno - Žabovřesky**

Lokalita: část obce Žabovřesky, ul. Sirotkova, obec Brno

Popis: Nebytový prostor o celkové ploše 30,4m2 (možnost využití kanceláře, ateliéru, lehká výroba, sklad, prodejna, sklad, kadeřnictví) v novostavbě čtyřpodlažního bytového domu na ulici Sirotkova, Brno-Žabovřesky. Jednotka se nachází v přízemí BD s výlohou do ulice. Součástí prostoru je nika s provedenou přípravou pro kuchyňskou linku o celkové ploše 3,24 m2 a koupelna s odděleným WC o celkové ploše 4,6 m2. V koupelně je realizována příprava pro sprchový kout. Součástí společných prostor je možnost využití společné zahrady.
Velmi dobrá poloha, v centru a přesto v klidné části, přímo naproti vchodu do základní školy Sirotkova, Brno.

Podlaží: 1.
Dispozice: 1+0
Typ stavby: zděná
Užitná plocha: 30,40 m^2
Zastavěná plocha: 30,40 m^2
Zastavěné plochy podlaží: 30,40 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,05
K3 Poloha - lepší	0,85
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - pravděpodobně srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - součást jednotky a lepší poloha	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 10.7.2023.	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 590 000	30,40	118 092	0,72	**85 026**

Název: **nebytový prostor Brno - Veveří**

Lokalita: část obce Veveří, ul. Antonínská, obec Brno

Popis: Komerční prostor s užitnou plochou 27,4 m2 na ulici Antonínská v Brně . Prostor je umístěný v přízemí, tvoří ho dvě místnosti, každá se samostatným vstupem. Jedna má 13,7 m2 a má vstup z ulice a druhá má také 13,7 m2 a má vstup z domu. Obě místnosti jsou propojené, mohou ale fungovat i samostatně, protože každá má svůj vchod. V zadní místnosti je umyvadlo. Dále je tam funkční zvonek a dálkové otevírání dveří. Na chodbě v domě je WC s umyvadlem, které slouží pouze pro tento prostor.

Vytápění i chlazení prostor je pomocí 2 novými úspornými klimatizačními jednotkami, v každé místnosti je jedna. Na domě je poutač, který může firma využít k reklamě. Okno může sloužit i jako výloha, je tam zásuvka např. na instalaci osvětlení. Prostor byl nově zrekonstruován (nová elektřina, vymalováno atd.). Pod černým linem jsou v přední místnosti zachovalé šedé kachličky, lino není přilepené.

Prostory jsou vhodné na kancelář, provozovnu kosmetických služeb, masáže, tetovací studio, výdejnu e-shopu, krejčovství, apod. V současné době jsou zkolaudované pro tetovací studio. Pronájem se pohybuje cca 9 000 - 10 000 Kč.

Výhodou je vstup přímo z ulice a umístění v docházkové vzdálenosti do centra.V blízkosti je park, kavárny, restaurace, zastávka MHD.

Podlaží: 1.
Dispozice: 2+0
Typ stavby: zděná
Užitná plocha: 27,40 m^2
Zastavěná plocha: 27,40 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - mírně větší	1,02
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - pravděpodobně lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - pozemek součástí jednotky a lepší poloha	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 20.6.2023	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 600 000	27,40	94 891	0,71	**67 373**

Název: **nebytový prostor Brno - Královo Pole**

Lokalita: část obce Černá pole, ul. Svatopluka Čecha, obec Brno

Popis: Obchodní prostor v přízemí s výlohou v městské části Královo Pole. Prostor nabízí velikost 14,7 m2 se samostatným vstupem z ulice na frekventovaném místě. Kompletní občanská vybavenost v okolí.
Vlastní vchod, vlastní vodoměr (nové stupačky) /vlastní elektroměr, nízké provozní náklady

Podlaží: 1.
Dispozice: 1+0
Typ stavby: zděná
Užitná plocha: 14,70 m^2
Zastavěná plocha: 14,70 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	0,90
K3 Poloha - mírně lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení - pravděpodobně srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - pravděpodobně srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - součástí jednotky a lepší poloha	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 4.7.2023	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 990 000	14,70	135 374	0,73	**98 823**

Minimální jednotková porovnávací cena	67 373 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	83 741 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	98 823 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy		
Průměrná jednotková cena		**83 741 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci		24,00 m^2
Vlastnický podíl	*	72 / 3 894
Výsledná porovnávací hodnota		**37 161 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Bytová jednotka č. 4134/35

1. Věcná hodnota staveb
1.1. Bytová jednotka č.4134/35 — 1 395 990,- Kč
2. Porovnávací hodnota
2.1. Bytová jednotka č.4134/35 — 5 086 506,- Kč

Bytová jednotka č. 4134/35 - tržní hodnota

5 085 000 Kč

slovy: Pětmilionůosmdesátpěttisíc Kč

Jiný nebytový prostor č. 4134/60

1. Věcná hodnota staveb
1.1. Jiný nebytový prostor č. 4134/60 — 7 837,- Kč
2. Porovnávací hodnota

2.1. Jiný nebytový prostor č. 4134/60 37 161,- Kč

Jiný nebytový prostor č. 4134/60 - tržní hodnota
spoluvlastnický podíl id. 72/3894
35 000 Kč
slovy: Třicetpěttisíc Kč

Porovnávací hodnota	5 123 667 Kč
Věcná hodnota	1 403 827 Kč

Silné stránky

+ byt i bytový dům jsou v dobrém technickém stavu (po rekonstrukci)
+ občanská vybavenost v místě
+ dobrá dostupnost MHD do centra města
+ byt má balkon a sklep
+ bytový dům s výtahem

Slabé stránky

- byt je neobývaný
- nebytový prostor bez sociálního zařízení

Tržní hodnota celkem	**5 120 000 Kč**
slovy: Pětmilionůjednostodvacettisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných bytových a nebytových jednotek v obci Brno a okolí. O obdobné bytové jednotky je v místě mírně zvýšený zájem, o obdobné nebytové jednotky v podílovém spoluvlastnictví je zájem spíše podprůměrný. Lokalita je klidná, s potřebnou občanskou vybaveností v docházkové vzdálenosti. Parkování je umožněno před bytovým domem na příjezdové komunikaci. Stávající obvyklá cena, zde tržní hodnota, byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla sdělena vlastníkem.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 5.120.000,- Kč.

Tržní hodnota celkem	**5 120 000 Kč**
slovy: Pětmilionůjednostodvacettisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované a nemožnost provedení prohlídky interiéru jiného nebytového prostoru. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +- 10 % ze stanovené obvyklé ceny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10936	5
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 6267 ze dne 22.3.2023	16
Mapa oblasti	1
Mapa lokality	1
Mapa části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 26.6.2023	1
Fotodokumentace ze dne 9.6.2023	9

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné účtuji dokladem č. 28245/2023.

Vypracoval:
ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
Ing. Michal Sirový, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kanceláří a znaleckých ústavech) : Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 028245/2023.

V Českých Budějovicích 10.7.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.13.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 028245/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10936	5
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 6267 ze dne 22.3.2023	16
Mapa oblasti	1
Mapa lokality	1
Mapa části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 26.6.2023	1
Fotodokumentace ze dne 9.6.2023	9

Výpis z katastru nemovitosti ze dne 22.3.2023

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *22.03.2023 13:55:02*

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

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611115 Židenice List vlastnictví: 10936

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Strnad Radim, Masarykovo náměstí 189, 76601 Valašské Klobouky	[redacted]	

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu*
4134/35	byt		byt.z.	72/3918

Vymezeno v:

Budova Židenice, č.p. 4134, byt.dům, LV 5908

na parcele 8305, LV 60000

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

ve výši 1.750.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 2.025.000,- Kč vzniklé do 25.12.2027 a budoucí pohledávky do výše 206.100,- Kč vzniklé do 25.12.2027

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Jednotka: 4134/35

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.07.2009.

V-12680/2009-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

ve výši 1.550.000,- Kč spolu s úrokem ve výši 1,5% p.m., budoucí pohledávky do výše 2.500.000,- Kč vzniklé do 31.12.2026

Oprávnění pro

Fintona Invest a.s., Nerudova 209/10, Malá Strana, 11800 Praha 1, RČ/IČO: 05333067

Povinnost k

Jednotka: 4134/35

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2021 09:26:12. Zápis proveden dne 23.02.2021; uloženo na prac. Brno-město

V-1497/2021-702

Pořadí k 25.01.2021 09:26

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2021 09:26:12. Zápis proveden dne 23.02.2021;

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 1

LV 10936 - strana 1

Výpis z katastru nemovitosti ze dne 22.3.2023

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *22.03.2023 13:55:02*

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611115 Židenice List vlastnictví: 10936

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

uloženo na prac. Brno-město

V-1497/2021-702

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2021 09:26:12. Zápis proveden dne 23.02.2021; uloženo na prac. Brno-město

V-1497/2021-702

o Zákaz scizení a zatížení

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele, a to po dobu trvání zástavního práva - dle čl. VI. odst. 2. smlouvy

Oprávnění pro

Fintona Invest a.s., Nerudova 209/10, Malá Strana, 11800 Praha 1, RČ/IČO: 05333067

Povinnost k

Jednotka: 4134/35

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2021 09:26:12. Zápis proveden dne 23.02.2021; uloženo na prac. Brno-město

V-1497/2021-702

Pořadí k 25.01.2021 09:26

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

ve výši 8.751.756,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Oral Lubomil, Jírova 2202/23, Líšeň, 62800 Brno, RČ/IČO: [redacted]

Povinnost k

Jednotka: 4134/35

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 179 EX-743/2021 -12 Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou ze dne 28.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.07.2021 10:38:36. Zápis proveden dne 30.09.2021.

V-18133/2021-702

Pořadí k 12.06.2021 00:00

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

ve výši 97.237,36 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21, 76186 Zlín

Povinnost k

Jednotka: 4134/35

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1540703/21/3312-00540-709883 Finanční úřad pro Zlínský kraj, Územní pracoviště ve Vsetíně ze dne 21.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2021 13:06:43. Zápis proveden dne 23.09.2021; uloženo na prac. Brno-město

V-17774/2021-702

Pořadí k 22.07.2021 13:06

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

LV 10936 - strana 2

Výpis z katastru nemovitosti ze dne 22.3.2023

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *22.03.2023 13:55:02*

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611115 Židenice List vlastnictví: 10936

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1540703/21/3312-00540-709883 Finanční úřad pro Zlínský kraj, Územní pracoviště ve Vsetíně ze dne 21.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2021 13:06:43. Zápis proveden dne 23.09.2021; uloženo na prac. Brno-město

V-17774/2021-702

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1540703/21/3312-00540-709883 Finanční úřad pro Zlínský kraj, Územní pracoviště ve Vsetíně ze dne 21.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2021 13:06:43. Zápis proveden dne 23.09.2021; uloženo na prac. Brno-město

V-17774/2021-702

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- Zahájení exekuce

  pověřený soudní exekutor: Mgr. Dušan Šnaider, Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

  Povinnost k

  Strnad Radim, Masarykovo náměstí 189, 76601 Valašské Klobouky, RČ/IČO: [redacted]

  Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 174 EX 164/21-7 k 25 EXE 771/2021-14 ze dne 28.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2021 18:30:37. Zápis proveden dne 03.06.2021; uloženo na prac. Praha

  Z-18171/2021-101

  Související zápisy

  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

  Povinnost k

  Jednotka: 4134/35

  Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 174 EX-164/2021 -16 Exekutorský úřad Praha - západ ze dne 31.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2021 07:40:22. Zápis proveden dne 08.06.2021; uloženo na prac. Brno-město

  Z-5514/2021-702

- Zahájení exekuce

  pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Ráček, Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš

  Povinnost k

  Strnad Radim, Masarykovo náměstí 189, 76601 Valašské Klobouky, RČ/IČO: [redacted]

  Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou, Mgr. Zdeněk Ráček 179 EX-753/2021 -14 ze dne 21.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2021 09:53:45. Zápis proveden dne 24.06.2021; uloženo na prac. Velké Meziříčí

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

LV 10936 - strana 3

Výpis z katastru nemovitosti ze dne 22.3.2023

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *22.03.2023 13:55:02*

Okres: CZ0642 Brno-město **Obec: 582786 Brno**

Kat.území: 611115 Židenice **List vlastnictví: 10936**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-1452/2021-746

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 4134/35

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 179 EX-753/2021 -16 Exekutorský úřad Ždár nad Sázavou ze dne 21.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2021 09:53:48. Zápis proveden dne 28.06.2021; uloženo na prac. Brno-město**

Z-6361/2021-702

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 179 EX-753/2021 - 16 ze dne 21.06.2021. Právní moc ke dni 01.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2021 18:07:06. Zápis proveden dne 03.08.2021; uloženo na prac. Brno-město**

Z-7965/2021-702

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

Povinnost k

Strnad Radim, Masarykovo náměstí 189, 76601 Valašské Klobouky, RČ/IČO: [redacted]

Listina **Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSBR 31 INS-14912/2021 -A-7 Krajský soud v Brně ze dne 23.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2021 14:59:46. Zápis proveden dne 26.08.2021; uloženo na prac. Brno-město**

Z-8634/2021-702

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- **Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 15.05.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.06.2009.**

V-10959/2009-702

Pro: **Strnad Radim, Masarykovo náměstí 189, 76601 Valašské Klobouky** *RČ/IČO:* [redacted]

- **Dohoda o vypořádání SJM ze dne 02.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2021 13:02:48. Zápis proveden dne 23.02.2021; uloženo na prac. Brno-město**

V-1429/2021-702

Pro: **Strnad Radim, Masarykovo náměstí 189, 76601 Valašské Klobouky** *RČ/IČO:* [redacted]

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.

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 4

LV 10936 - strana 4

Výpis z katastru nemovitosti ze dne 22.3.2023

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *22.03.2023 13:55:02*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **611115 Židenice** List vlastnictví: **10936**

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: *Vyhotoveno: 22.03.2023 14:12:05*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko: *Řízení PÚ: .....*

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *22.03.2023 13:55:02*

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

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **611115 Židenice** List vlastnictví: **6267**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A	*Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
	Vlastnické právo		
	Andráši Petr Mgr., U Cihelny 404, 67911 Doubravice nad Svitavou	[redacted]	6/649
	Andrášiová Milada, U Cihelny 404, 67911 Doubravice nad Svitavou	[redacted]	6/649
	Berky Roman, Bořetická 4134/8, Židenice, 62800 Brno	[redacted]	36/3894
	Berky Tereza, Bořetická 4134/8, Židenice, 62800 Brno	[redacted]	36/3894
	Blatná Alena Ing., Bořetická 4134/8, Židenice, 62800 Brno	[redacted]	32/3894
	Blatný Michal, Bořetická 4134/8, Židenice, 62800 Brno	[redacted]	32/3894
SJM	Boček Bohumil a Bočková Dana, Bořetická 4134/8, Židenice, 62800 Brno	[redacted]	76/3894
	Čajka Martin, Bořetická 4134/8, Židenice, 62800 Brno	[redacted]	64/3894
SJM	Čech Martin a Čechová Kateřina, Bořetická 4134/8, Židenice, 62800 Brno	[redacted]	76/3894
SJM	Hejmala Miloš JUDr. a Hejmalová Zdeňka, Bořetická 4134/8, Židenice, 62800 Brno	[redacted]	72/3894
	Hermanová Marie Ing., Bořetická 4134/8, Židenice, 62800 Brno	[redacted]	64/3894
	Hoždorová Marie, Bořetická 4134/8, Židenice, 62800 Brno	[redacted]	44/3894
	Hulánová Drahomíra, Bořetická 4134/8, Židenice, 62800 Brno	[redacted]	72/3894
	Jaša Zdeněk Ing., Luční 756, 59501 Velká Bíteš	[redacted]	73/3894
SJM	Komůrka Vojtěch Ing. a Komůrková Lenka Ing., Holzova 2846/23, Líšeň, 62800 Brno, Kšírova 227/86, Horní Heršpice, 61900 Brno	[redacted]	44/3894
SJM	Kotrla Pavel a Kotrlová Ladislava, Bořetická 4134/8, Židenice, 62800 Brno	[redacted]	72/3894
	Krasnodebski Marek, Bořetická 4134/8, Židenice, 62800 Brno	[redacted]	76/3894
SJM	Krejčí Karel a Krejčí Jana Ing., Bořetická 4134/8, Židenice, 62800 Brno	[redacted]	72/3894
	Laichmanová Alena, Bořetická 4134/8, Židenice, 62800 Brno	[redacted]	44/3894
	Lanšperková Ivana, Bořetická 4134/8, Židenice, 62800 Brno	[redacted]	64/3894
	Macháňová Eva, Bořetická 4134/8, Židenice, 62800 Brno	[redacted]	76/3894
MCP	Manchyk Ivan a Manchyk Alina, Bořetická 4134/8, Židenice, 62800 Brno	[redacted]	76/3894
	Masařík Vladimír, Bořetická 4134/8, Židenice, 62800 Brno	[redacted]	76/3894
	Minár Jaroslav Bc., Brněnská Pole 1876/18, 66451 Šlapanice	[redacted]	72/3894
	MÍR, stavební bytové družstvo, Bedřichovická 1199/21, Slatina, 62700 Brno	[redacted]	732/3894
SJM	Němec Jan a Němcová Jana, Bořetická 4134/8, Židenice, 62800 Brno	[redacted]	72/3894
	Palas Zdeněk, Příční 108/4, 67172 Miroslav	[redacted]	72/3894
	Pavelka Tomáš Mgr., Elplova 2066/4, Líšeň, 62800 Brno	[redacted]	72/3894
SJM	Pehal Igor RNDr. a Pehalová Dagmar RNDr., Ve vilkách 209/15, Útěchov, 64400 Brno	[redacted]	64/3894
	Pišová Zina, Bořetická 4134/8, Židenice, 62800 Brno	[redacted]	76/3894
	Polesná Gabriela JUDr., Bořetická 4095/20, Židenice, 62800 Brno	[redacted]	22/3894

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 1

LV č. 6267

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *22.03.2023 13:55:02*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **611115 Židenice** List vlastnictví: **6267**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

	Polesný Ondřej Ing., Bořetická 4095/20, Židenice, 62800 Brno	[redacted]	22/3894
SJM	Pospíšil Jiří Ing. CSc. a Pospíšilová Marie, Bořetická 4134/8, Židenice, 62800 Brno	[redacted]	72/3894
	Přichystal Jan, Bořetická 4134/8, Židenice, 62800 Brno	[redacted]	64/3894
	Přikrylová Šárka Ing., Bořetická 4134/8, Židenice, 62800 Brno	[redacted]	72/3894
	Riebl Josef, Filipova 777/10, Bystrc, 63500 Brno	[redacted]	44/3894
	Rudzká Helena, Bořetická 4134/8, Židenice, 62800 Brno	[redacted]	44/3894
	Rybanský Pavel, Bořetická 4134/8, Židenice, 62800 Brno	[redacted]	44/3894
SJM	Samek Karel a Samková Pavla, Bořetická 4134/8, Židenice, 62800 Brno	[redacted]	72/3894
	Siklenková Petra, Bořetická 4134/8, Židenice, 62800 Brno	[redacted]	76/3894
SJM	Skoupý Alois Ing. a Skoupá Hana Ing., Šebrov 37, 67922 Šebrov-Kateřina	[redacted]	72/3894
	Slabá Hana, Bořetická 4134/8, Židenice, 62800 Brno	[redacted]	64/3894
SJM	Soukop Ladislav a Soukopová Šárka, Bořetická 4134/8, Židenice, 62800 Brno	[redacted]	72/3894
SJM	Strnad Radim a Strnadová Jana, Masarykovo náměstí 189, 76601 Valašské Klobouky, Družstevní 4506, 76005 Zlín	[redacted]	72/3894
	Suchan Jiří, Brněnská Pole 1832/8, 66451 Šlapanice	[redacted]	44/3894
	Suchánek Josef Ing., Bořetická 4134/8, Židenice, 62800 Brno	[redacted]	64/3894
	Šrajer Jan Ing., Bořetická 4134/8, Židenice, 62800 Brno	[redacted]	66/8437
	Šrajerová Monika Mgr., Bořetická 4134/8, Židenice, 62800 Brno	[redacted]	90/8437
	Štěrba Alexandr Ing., Bořetická 4134/8, Židenice, 62800 Brno	[redacted]	77/3894
SJM	Tihelka Zdeněk Ing. a Tihelková Alena Ing., Bořetická 4134/8, Židenice, 62800 Brno	[redacted]	72/3894
	Trojan Jiří, Velkomoravská 280/324, 69618 Lužice	[redacted]	64/3894
	Vaníčková Jitka RNDr., Bořetická 4134/8, Židenice, 62800 Brno	[redacted]	64/3894
	Vařacha František Ing., č.p. 60, 69650 Moravany	[redacted]	72/3894
	Vrba Arnošt, Bořetická 4134/8, Židenice, 62800 Brno	[redacted]	44/3894

SJM = společné jmění manželů

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu*
4134/60	jiný nebytový prostor		byt.z.	24/3918

Vymezeno v:

Budova **Židenice, č.p. 4134, byt.dům, LV 5908**

na parcele **8305, 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

Zástavní právo smluvní

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 *22.03.2023 13:55:02*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **611115 Židenice** List vlastnictví: **6267**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o

k podílu id. 72/3894
ve výši 1.215.000,- Kč,
budoucí pohledávky do výše 1.215.000,- Kč vzniklé do 20.9.2043

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

[redacted]

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 02.07.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.08.2013.**

V-12319/2013-702

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

o **Zástavní právo smluvní**

k id. podílu 12/649 (id. podíl 11/26 Jan Šrajer, id. podíl 15/26 Monika Šrajerová)
ve výši 1.324.059,17 Kč, budoucí pohledávky do výše 1.588.871,- Kč vzniklé do 20.3.2063

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

[redacted]

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 3100/311619-01/17/01-002/00/R ze dne 11.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.04.2017 14:06:41. Zápis proveden dne 02.05.2017; uloženo na prac. Brno-město**

V-8361/2017-702

Pořadí k **06.04.2017 14:06**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 3100/311619-01/17/01-002/00/R ze dne 11.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.04.2017 14:06:41. Zápis proveden dne 02.05.2017; uloženo na prac. Brno-město**

V-8361/2017-702

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 3100/311619-01/17/01-002/00/R ze dne 11.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.04.2017 14:06:41. Zápis proveden dne 02.05.2017; uloženo na prac. Brno-město**

V-8361/2017-702

o **Zástavní právo smluvní**

k id. podílu 12/649
ve výši 2.100.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 2.100.000,- Kč vzniklé do 20.11.2052

Oprávnění pro

Typ vztahu

Oprávnění pro
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782
Povinnost k
[redacted]

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/0614274129 ze dne 02.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2017 14:39:53. Zápis proveden dne 27.06.2017.**
V-13334/2017-702
Pořadí k **05.06.2017 14:39**

- **Zákaz zcizení**
  k id. podílu 12/649
  bez předchozího písemného souhlasu banky, a to po dobu trvání zástavního práva - dle čl. 4.3 a 5.2.b.i. smlouvy
  Oprávnění pro
  Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782
  Povinnost k
  [redacted]

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/0614274129 ze dne 02.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2017 14:39:53. Zápis proveden dne 27.06.2017.**
  V-13334/2017-702
  Pořadí k **05.06.2017 14:39**

- **Zástavní právo smluvní**
  k id. podílu 2/177
  existující i budoucí pohledávky do výše 2.600.000,- Kč vzniklé do 25.10.2052
  Oprávnění pro
  ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397
  Povinnost k
  [redacted]

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1142086601/1 ze dne 07.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.11.2017 14:25:03. Zápis proveden dne 05.12.2017; uloženo na prac. Brno-město**
  V-26845/2017-702
  Pořadí k **13.11.2017 14:25**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *22.03.2023 13:55:02*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **611115 Židenice** List vlastnictví: **6267**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1142086601/1 ze dne 07.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.11.2017 14:25:03. Zápis proveden dne 05.12.2017; uloženo na prac. Brno-město**

V-26845/2017-702

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1142086601/1 ze dne 07.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.11.2017 14:25:03. Zápis proveden dne 05.12.2017; uloženo na prac. Brno-město**

V-26845/2017-702

o **Zástavní právo smluvní**

k id. podílu 32/1947

ve výši 2.512.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 2.512.000,- Kč vzniklé do 23.1.2055

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

[redacted]

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. HY21308710 ze dne 18.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2021 09:32:48. Zápis proveden dne 16.03.2021; uloženo na prac. Brno-město**

V-3923/2021-702

Pořadí k **22.02.2021 09:32**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. HY21308710 ze dne 18.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2021 09:32:48. Zápis proveden dne 16.03.2021; uloženo na prac. Brno-město**

V-3923/2021-702

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. HY21308710 ze dne 18.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2021 09:32:48. Zápis proveden dne 16.03.2021; uloženo na prac. Brno-město**

V-3923/2021-702

o **Zákaz zatížení**

k id. podílu 32/1947

zřídit věcné břemeno bez souhlasu banky ve prospěch třetí osoby spočívající v právu doživotního užívání, a to po dobu trvání zástavního práva - dle čl. IV. písm. h) smlouvy

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle,

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *22.03.2023 13:55:02*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **611115 Židenice** List vlastnictví: **6267**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

[redacted]

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. HY21308710 ze dne 18.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2021 09:32:48. Zápis proveden dne 16.03.2021; uloženo na prac. Brno-město**

V-3923/2021-702

Pořadí k **22.02.2021 09:32**

- **Zákaz zcizení**

k podílu id. 76/3894

bez předchozího písemného souhlasu banky, po dobu trvání zástavního práva, nejpozději však do 19.11.2056, bez souhlasu lze zástavu zcizit ve prospěch: [redacted] **- dle čl. 3. smlouvy**

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

[redacted]

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 404/03732/21/2/01 ze dne 13.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2021 09:10:37. Zápis proveden dne 08.06.2021; uloženo na prac. Brno-město**

V-11397/2021-702

Pořadí k **14.05.2021 09:10**

- **Zástavní právo smluvní**

k podílu id. 76/3894

budoucí pohledávky do výše 3.480.000,- Kč vzniklé do 19.11.2056

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

[redacted]

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 404/03732/21/2/01 ze dne 13.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2021 09:10:37. Zápis proveden dne 08.06.2021; uloženo na prac. Brno-město**

V-11397/2021-702

Pořadí k **14.05.2021 09:10**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Typ vztahu

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 404/03732/21/2/01 ze dne 13.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2021 09:10:37. Zápis proveden dne 08.06.2021; uloženo na prac. Brno-město**
V-11397/2021-702

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 404/03732/21/2/01 ze dne 13.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2021 09:10:37. Zápis proveden dne 08.06.2021; uloženo na prac. Brno-město**
V-11397/2021-702

- **Zástavní právo smluvní**
  k id. podílu 72/3894
  ve výši 4.560.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 4.560.000,- Kč vzniklé do 20.08.2057
  Oprávnění pro
  Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782
  Povinnost k
  [redacted]
  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/0794532139 ze dne 26.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2022 14:17:08. Zápis proveden dne 08.07.2022.**
  V-11873/2022-702
  Pořadí k **08.06.2022 14:17**

- **Zákaz zcizení**
  k id. podílu 72/3894
  bez předchozího písemného souhlasu banky, a to po dobu trvání zástavního práva - dle čl. 4.3 a 5.2.b.i. smlouvy
  Oprávnění pro
  Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782
  Povinnost k
  [redacted]
  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/0794532139 ze dne 26.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2022 14:17:08. Zápis proveden dne 08.07.2022.**
  V-11873/2022-702
  Pořadí k **08.06.2022 14:17**

- **Zástavní právo smluvní**
  k podílu id. 73/3894
  ve výši 1.262.655,- Kč, budoucí pohledávky do výše 1.262.655,- Kč vzniklé do 23.04.2042
  Oprávnění pro
  MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle,

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *22.03.2023 13:55:02*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **611115 Židenice** List vlastnictví: **6267**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

[redacted]

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. Reg.č.: HY22341410 ze dne 23.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2022 16:29:12. Zápis proveden dne 01.09.2022; uloženo na prac. Brno-město**

V-16032/2022-702

Pořadí k **10.08.2022 16:29**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. Reg.č.: HY22341410 ze dne 23.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2022 16:29:12. Zápis proveden dne 01.09.2022; uloženo na prac. Brno-město**

V-16032/2022-702

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. Reg.č.: HY22341410 ze dne 23.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2022 16:29:12. Zápis proveden dne 01.09.2022; uloženo na prac. Brno-město**

V-16032/2022-702

- **Zákaz zatížení**

k podílu id. 73/3894
bez písemného souhlasu banky, a to po dobu trvání zástavního práva - dle čl. IV. odst. 4. smlouvy

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

[redacted]

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. Reg.č.: HY22341410 ze dne 23.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2022 16:29:12. Zápis proveden dne 01.09.2022; uloženo na prac. Brno-město**

V-16032/2022-702

Pořadí k **10.08.2022 16:29**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Dušan Šnaider, Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *22.03.2023 13:55:02*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **611115 Židenice** List vlastnictví: **6267**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Strnad Radim, Masarykovo náměstí 189, 76601 Valašské Klobouky, RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 174 EX 164/21-7 k 25 EXE 771/2021-14 ze dne 28.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2021 18:30:37. Zápis proveden dne 03.06.2021; uloženo na prac. Praha**

Z-18171/2021-101

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Ráček, Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš

Povinnost k

Strnad Radim, Masarykovo náměstí 189, 76601 Valašské Klobouky, RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou, Mgr. Zdeněk Ráček 179 EX-753/2021 -14 ze dne 21.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2021 09:53:45. Zápis proveden dne 24.06.2021; uloženo na prac. Velké Meziříčí**

Z-1452/2021-746

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k id. podílu 72/3894
povinný: Strnad Radim, RČ 740928/4201

Povinnost k

Strnad Radim a Strnadová Jana, Masarykovo náměstí 189, 76601 Valašské Klobouky, Družstevní 4506, 76005 Zlín, RČ/IČO: [redacted]
Jednotka: 4134/60

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 179 EX-753/2021 -16 Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou ze dne 21.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2021 09:53:48. Zápis proveden dne 28.06.2021; uloženo na prac. Brno-město**

Z-6361/2021-702

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 179 EX-753/2021 - 16 ze dne 21.06.2021. Právní moc ke dni 01.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2021 18:07:06. Zápis proveden dne 03.08.2021; uloženo na prac. Brno-město**

Z-7965/2021-702

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

Povinnost k

Strnad Radim, Masarykovo náměstí 189, 76601 Valašské Klobouky, RČ/IČO: [redacted]

Listina **Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSBR 31 INS-14912/2021 -A-7 Krajský soud v Brně ze dne 23.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2021 14:59:46. Zápis proveden dne 26.08.2021; uloženo na prac. Brno-město**

Z-8634/2021-702

- **MCP: manželé cizího práva**

Majetkový režim manželů se řídí cizím právem v souladu s § 49 zákona č. 91/2012 Sb. nebo příslušnou mezinárodní smlouvou.

Povinnost k

[redacted]

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *22.03.2023 13:55:02*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **611115 Židenice** List vlastnictví: **6267**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

[redacted]

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Jiná listina ze dne Notářský zápis ze dne 15.4.1994,čj.Nz 85/94 ze dne 15.04.1994.**

  POLVZ:932/1994 Z-3600932/1994-702

  Pro: **MÍR, stavební bytové družstvo, Bedřichovická 1199/21, Slatina,** *RČ/IČO:* **00046906 62700 Brno**

- **Prohlášení vlastníka budovy V9 2397/1999 ze dne 17.3.1999, právní účinky vkladu vznikly dnem 23.3.1999,čj.V 9 - 2397/99.**

  POLVZ:452/1999 Z-3600452/1999-702

  Pro: **MÍR, stavební bytové družstvo, Bedřichovická 1199/21, Slatina,** *RČ/IČO:* **00046906 62700 Brno**

- **Smlouva o převodu bytu a nebytového prostoru V4 3979/2000 ze dne 12.4.2000, právní účinky vkladu vznikly dnem 28.4.2000,čj.V 4 - 3979/2000.**

  POLVZ:744/2000 Z-3600744/2000-702

  Pro: [redacted]

- **Smlouva o převodu bytu a nebytového prostoru V4 3980/2000 ze dne 17.4.2000, právní účinky vkladu vznikly dnem 28.4.2000,čj.V 4 - 3980/2000.**

  POLVZ:745/2000 Z-3600745/2000-702

  Pro: [redacted]

- **Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 06.10.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.10.2004.**

  V-14232/2004-702

  Pro: [redacted]

- **Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 11.10.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.11.2004.**

  V-15197/2004-702

  Pro: [redacted]

- **Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 14.03.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.03.2005.**

  V-3615/2005-702

  Pro: [redacted]

- **Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 15.02.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.03.2006.**

  V-3422/2006-702

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *22.03.2023 13:55:02*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **611115 Židenice** List vlastnictví: **6267**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: [redacted]

- **Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 06.03.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.03.2006.**

V-4189/2006-702

Pro: [redacted]

- **Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 25.03.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.04.2008.**

V-6407/2008-702

Pro: [redacted]

- **Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 15.05.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.06.2009.**

V-10959/2009-702

Pro: **Strnad Radim a Strnadová Jana, Masarykovo náměstí 189, 76601** [redacted]
Valašské Klobouky, Družstevní 4506, 76005 Zlín

- **Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 21.10.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.11.2009.**

V-19990/2009-702

Pro: [redacted]

- **Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 29.09.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.10.2010.**

V-18474/2010-702

Pro: [redacted]

- **Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 13.09.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.10.2010.**

V-18444/2010-702

Pro: [redacted]

- **Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 22.09.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.10.2010.**

V-18445/2010-702

Pro: [redacted]

- **Smlouva kupní o převodu vlastnictví jednotky ze dne 10.03.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.03.2011.**

V-4346/2011-702

Pro: [redacted]

- **Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 30.03.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.05.2011.**

V-7545/2011-702

Pro: [redacted]

- **Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 04.04.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.05.2011.**

V-7546/2011-702

Pro: [redacted]

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *22.03.2023 13:55:02*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **611115 Židenice** List vlastnictví: **6267**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- **Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 23.04.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.05.2012.**

  V-6777/2012-702

  Pro: [redacted]

- **Usnesení soudu o dědictví 58D-1512/2012 -73 Městský soud v Brně ze dne 06.09.2012. Právní moc ke dni 06.09.2012.**

  Z-21271/2012-702

  Pro: [redacted]

- **Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 06.03.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.04.2013.**

  V-4233/2013-702

  Pro: [redacted]

- **Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 25.07.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.08.2013.**

  V-11865/2013-702

  Pro: [redacted]

- **Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 25.10.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.12.2013.**

  V-20030/2013-702

  Pro: [redacted]

- **Smlouva kupní o převodu vlastnictví jednotky ze dne 28.11.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.12.2013.**

  V-20224/2013-702

  Pro: [redacted]

- **Smlouva kupní ze dne 06.01.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2014 08:42:45. Zápis proveden dne 07.04.2014.**

  V-3822/2014-702

  Pro: [redacted]

- **Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 01.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2014 08:00:00. Zápis proveden dne 08.01.2015.**

  V-28083/2014-702

  Pro: [redacted]

- **Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 31.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.04.2015 09:41:13. Zápis proveden dne 12.05.2015.**

  V-9884/2015-702

  Pro: [redacted]

- **Smlouva darovací ze dne 30.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2015 12:33:50. Zápis proveden dne 09.06.2015.**

  V-11801/2015-702

  Pro: [redacted]

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *22.03.2023 13:55:02*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **611115 Židenice** List vlastnictví: **6267**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- **Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 03.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.09.2015 09:27:41. Zápis proveden dne 16.10.2015.**
  V-24391/2015-702
  Pro: [redacted]
- **Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 29.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2016 08:23:09. Zápis proveden dne 16.12.2016.**
  V-21198/2016-702
  Pro: [redacted]
- **Smlouva o bezúplatném převodu ze dne 02.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2017 08:10:28. Zápis proveden dne 03.03.2017.**
  V-3359/2017-702
  Pro: [redacted]
- **Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 9 zák.č.311/2013 Sb.) ze dne 14.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2017 13:25:27. Zápis proveden dne 22.03.2017.**
  V-4919/2017-702
  Pro: [redacted]
- **Smlouva darovací ze dne 20.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2017 12:21:47. Zápis proveden dne 24.03.2017.**
  V-5017/2017-702
  Pro: [redacted]
- **Smlouva kupní ze dne 09.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2017 10:32:27. Zápis proveden dne 04.07.2017.**
  V-13862/2017-702
  Pro: [redacted]
- **Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 12.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2017 08:11:18. Zápis proveden dne 05.10.2017.**
  V-21859/2017-702
  Pro: [redacted]
- **Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 10.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2018 08:01:47. Zápis proveden dne 01.03.2018.**
  V-3166/2018-702
  Pro: [redacted]
- **Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 08.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2018 08:08:05. Zápis proveden dne 24.07.2018.**
  V-14567/2018-702
  Pro: [redacted]
- **Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 16.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2019 09:27:44. Zápis proveden dne 15.02.2019.**
  V-1739/2019-702
  Pro: [redacted]

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *22.03.2023 13:55:02*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **611115 Židenice** List vlastnictví: **6267**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- **Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví 58D-94/2020 -44 Městský soud v Brně ze dne 07.04.2020. Právní moc ke dni 07.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2020 14:31:03. Zápis proveden dne 29.04.2020.**

  V-6124/2020-702

  Pro: [redacted]

- **Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 14.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2020 08:37:46. Zápis proveden dne 10.06.2020.**

  V-8522/2020-702

  Pro: [redacted]

- **Smlouva darovací NZ 85/2020 ze dne 22.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2020 08:00:00. Zápis proveden dne 01.10.2020.**

  V-13372/2020-702

  Pro: [redacted]

- **Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 15.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2020 10:04:10. Zápis proveden dne 09.11.2020.**

  V-20081/2020-702

  Pro: [redacted]

- **Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 15.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.11.2020 09:17:04. Zápis proveden dne 03.12.2020.**

  V-22147/2020-702

  Pro: [redacted]

- **Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 14.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2021 10:21:30. Zápis proveden dne 03.03.2021.**

  V-2906/2021-702

  Pro: [redacted]

- **Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 21.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2021 10:14:34. Zápis proveden dne 10.03.2021.**

  V-2900/2021-702

  Pro: [redacted]

- **Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 27.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2021 08:16:39. Zápis proveden dne 25.05.2021.**

  V-9973/2021-702

  Pro: [redacted]

- **Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 09.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2021 08:16:39. Zápis proveden dne 27.05.2021.**

  V-9975/2021-702

  Pro: [redacted]

- **Smlouva kupní ze dne 13.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2021 11:15:53. Zápis proveden dne 28.06.2021.**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *22.03.2023 13:55:02*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **611115 Židenice** List vlastnictví: **6267**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

V-12822/2021-702

Pro: [redacted]

- **Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 22.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2021 09:12:56. Zápis proveden dne 07.09.2021.**

V-19808/2021-702

Pro [redacted]7

- **Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 18.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2022 08:09:31. Zápis proveden dne 02.03.2022.**

V-2763/2022-702

Pro [redacted]

- **Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 21.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2022 08:33:51. Zápis proveden dne 13.04.2022.**

V-6052/2022-702

Pro: [redacted]

- **Smlouva kupní ze dne 26.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2022 13:29:45. Zápis proveden dne 20.07.2022.**

V-13122/2022-702

Pro: [redacted]

- **Usnesení soudu o dědictví 60 D-485/2022 -65 Městský soud v Brně ze dne 02.02.2023. Právní moc ke dni 02.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2023 09:15:02. Zápis proveden dne 15.02.2023.**

V-2153/2023-702

Pro: [redacted]

- **Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví 59 D-552/2022 -80 Městský soud v Brně ze dne 30.01.2023. Právní moc ke dni 30.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2023 11:26:18. Zápis proveden dne 21.02.2023.**

V-1695/2023-702

Pro [redacted]

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 *22.03.2023 13:55:02*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **611115 Židenice** List vlastnictví: **6267**

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: 22.03.2023 14:15:55

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

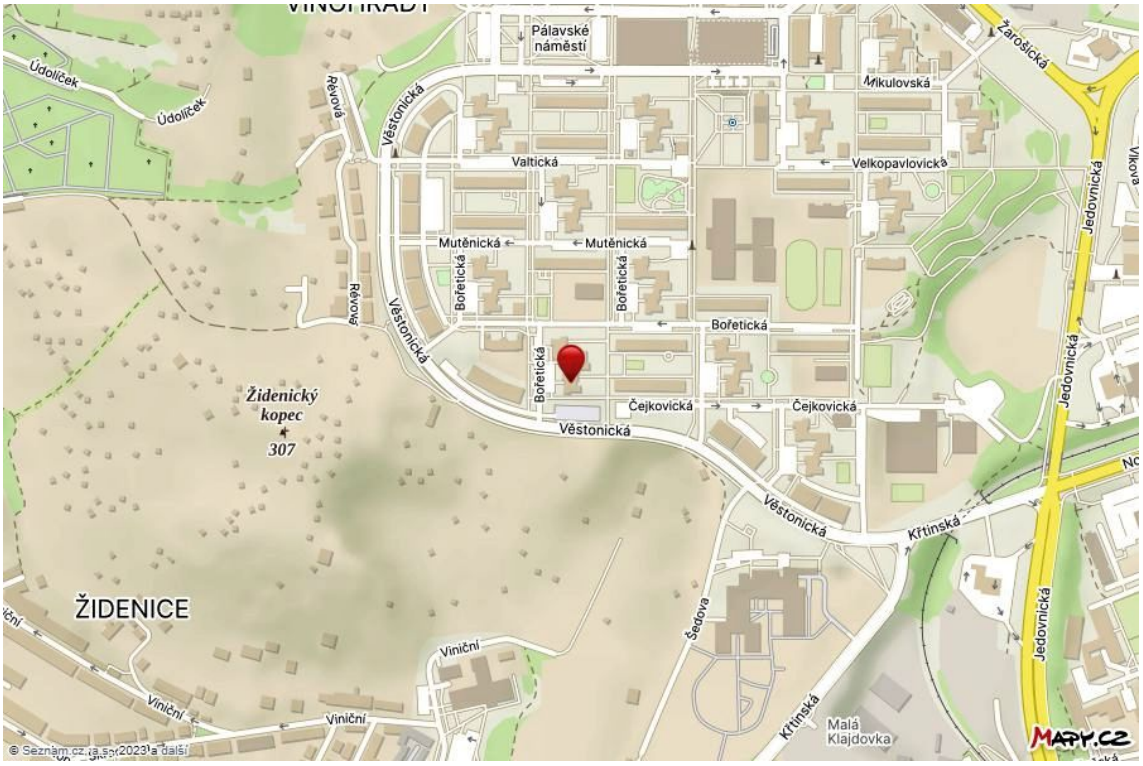
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz http://www.cuzk.cz/.

Mapa oblasti

Mapa oblasti

Mapa lokality

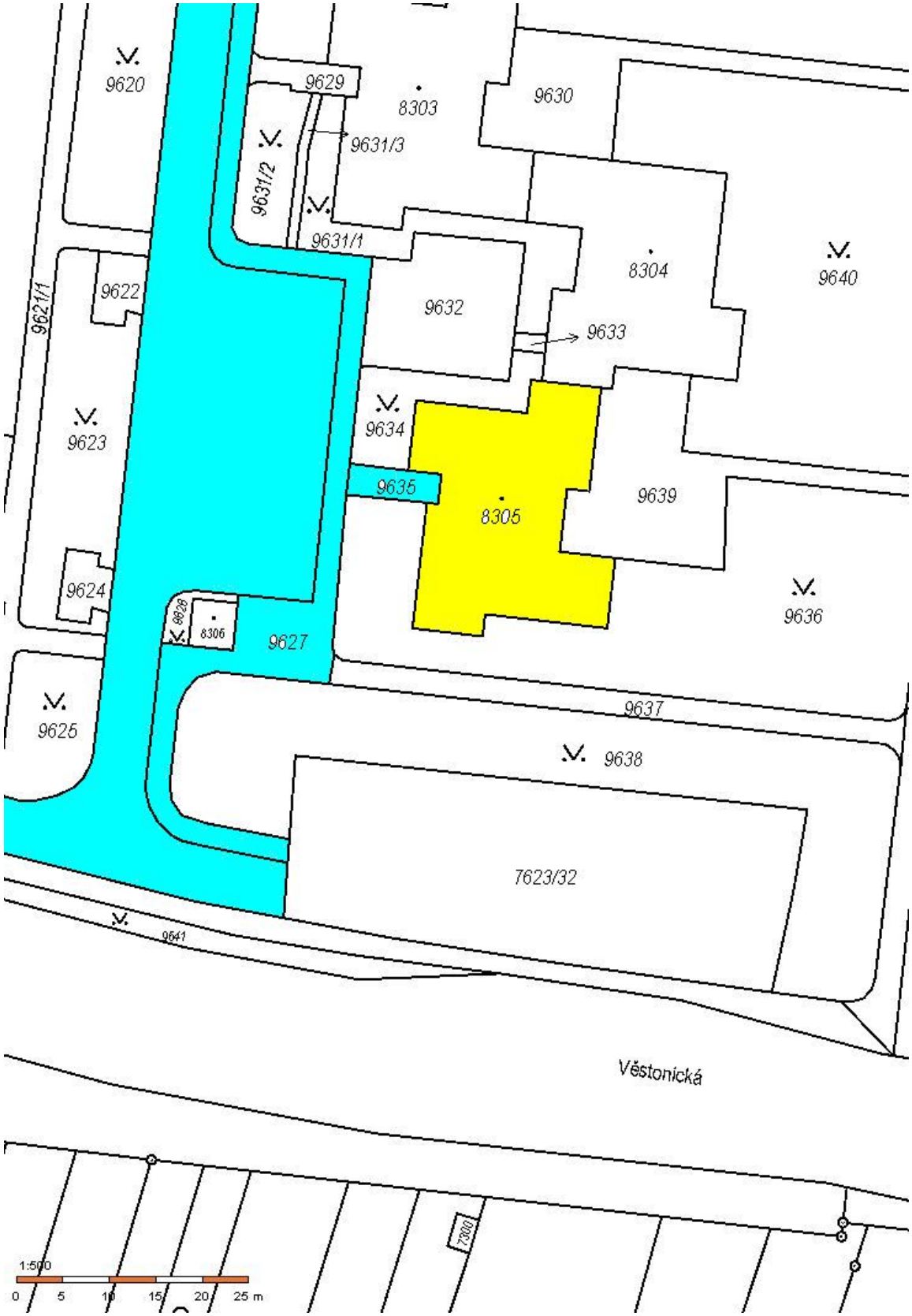
Mapa oblasti



mapa části obce

mapa části obce

Snímek katastrální mapy ze dne 26.6.2023



žlutě oceňovaná parcela, modře příjezdová cesta

Fotodokumentace ze dne 9.6.2023

přístup k domu č.p. 4134

vchod č.p. 4134

Fotodokumentace ze dne 9.6.2023

sklepní kóje

chodba před bytem

Fotodokumentace ze dne 9.6.2023

vstup do bytu

předsíň

Fotodokumentace ze dne 9.6.2023

obývací pokoj s balkonem

kuchyně s jídelnou

Fotodokumentace ze dne 9.6.2023

ložnice 1

ložnice 1 z chodby

Fotodokumentace ze dne 9.6.2023

ložnice 2

ložnice 2

Fotodokumentace ze dne 9.6.2023

koupelna s wc

koupelna s wc

Fotodokumentace ze dne 9.6.2023

výhled z balkonu

výhled z balkonu

Fotodokumentace ze dne 9.6.2023

nebytový prostor vedle vstupu do domu

nebytový prostor č. 4134/60 - vstup