

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 017003/2024

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj.

- bytové jednotky č. 981/5 v bytovém domě č.p. 981 zapsané na LV č. 4549 včetně spoluvlastnického podílu ve výši id. 4807/539944 na pozemcích parcela č. 1562/1, parcela č. 1563/2 a společných částech bytového domu č.p. 981 zapsaného na LV č. 4384

- spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/28 garáže č. 981/54 v bytovém domě č.p. 981 zapsané na LV č. 4518 včetně spoluvlastnického podílu ve výši id. 78180/539944 na pozemcích parcela č. 1562/1 a parcela č. 1563/2 a společných částech bytového domu č.p. 981 zapsaného na LV č. 4384

- spoluvlastnický podíl ve výši id. 57023/1889804 pozemků parcela č. 1563/12, parcela č. 1563/14, parcela č. 1563/15 a parcela č. 1563/17 zapsaných na LV č. 4515

vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město vedené u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

### Znalec:

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

telefon: +420 603 77 603 1

e-mail: [sirovy@zuom.cz](mailto:sirovy@zuom.cz)

IČ: 027 77 339

DIČ: CZ02777339

datová schránka: hsje327

### Zadavatel:

EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 25023217

Čimická 780/61

181 00 Praha 8

**TRŽNÍ HODNOTA**

**4 700 000 Kč**

Počet stran: 64 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 5.3.2024

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 10.3.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj.

- bytové jednotky č. 981/5 v bytovém domě č.p. 981 zapsané na LV č. 4549 včetně spoluvlastnického podílu ve výši id. 4807/539944 na pozemcích parcela č. 1562/1, parcela č. 1563/2 a společných částech bytového domu č.p. 981 zapsaného na LV č. 4384

- spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/28 garáže č. 981/54 v bytovém domě č.p. 981 zapsané na LV č. 4518 včetně spoluvlastnického podílu ve výši id. 78180/539944 na pozemcích parcela č. 1562/1 a parcela č. 1563/2 a společných částech bytového domu č.p. 981 zapsaného na LV č. 4384

- spoluvlastnický podíl ve výši id. 57023/1889804 pozemků parcela č. 1563/12, parcela č. 1563/14, parcela č. 1563/15 a parcela č. 1563/17 zapsaných na LV č. 4515

vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město 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.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.3.2024 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a zástupce majitele paní Evy Vágnerové.

# 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.jiho.moravskereality.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/Institute-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 5.3.2024 v 10:00 za účasti zástupce znalecké kanceláře a zástupce majitele Evy Vagnerové, která umožnila provést vnitřní i vnější prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních směrových a výškových mír a fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.jiho.moravskereality.cz](http://www.jiho.moravskereality.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 přikládána 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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> 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 předpisu ( 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 tísní. 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. Staré Brno  
Adresa nemovité věci: Křídlovická 981/23, 603 00 Brno

#### Vlastnické a evidenční údaje

Petr Šebela, Křídlovická 981/23, 603 00 Brno, LV: 4549, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

#### Dokumentace a skutečnost

Místní šetření bylo provedeno dne 5.3.2024 v 10:00 za účasti zástupce znalecké kanceláře a zástupce majitele Evy Vagnerové, která umožnila provést prohlídku oceňovaných nemovitostí, přeměření základních směrových a výškových mír a fotodokumentaci.

#### 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.

Bytový dům č.p. 981 s oceňovanými jednotkami se nachází v docházkové vzdálenosti jižně od centra, v městské části Staré Brno. Přijezd k objektu je možný zpevněnými místními komunikacemi ve vlastnictví Statutárního města Brna a firmy KOMFORT a.s.. Na této komunikaci je také možnost parkování. Lokalita je územním plánem obce určena ke smíšené funkci, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti leží v zátopovém území Q 100.

#### Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input checked="" type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
	<input type="checkbox"/> ostatní				
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> 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

1382/1	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno
1563/1	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 796/1, Brno-město, 60200 Brno
1563/5	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 796/1, Brno-město, 60200 Brno
1563/9	KOMFORT,a.s., Křenová 478/72, Trnitá, 60200 Brno
1579/3	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno
1580	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno

### Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen bytovým domem č.p. 981 na parcele p.č. 1562/1 - zastavěná plocha a nádvoří a s parcelou ve funkčním celku p.č. 1563/2 - zastavěná plocha a nádvoří. Součástí vlastnictví bytové jednotky a garáže je spoluvlastnictví na společných částech domu a pozemcích. Objekt stojí na půdorysu ve tvaru ‚U‘, jedná se o koncový řadový dům. Objekt má 3 sekce (3 vstupy). Vstup pro oceňovanou bytovou jednotku slouží celkem 27 bytovým jednotkám. V celém bytovém domě je 53 bytových jednotek a 2 nebytové jednotky. Stavba má celkem 6 nadzemních podlaží, plochou střechu a 1 podzemní podlaží. V podzemním podlaží se nachází garáž s garážovými stáními a samostatné sklepy, vjezd do podzemních garáží je z ulice Křídlovická. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí (v bytové jednotce není plynová přípojka). Bytový dům není oplocen. Stavba byla dokončena v r. 2009. Ke dni ocenění je objekt užíván k bydlení a parkování/skladování. Objekt je v dobrém a udržovaném stavu. V okolí bytové domu je veškerá občanská vybavenost včetně tramvajové zastávky Hybešova.

Bytová jednotka j.č. 981/5 o dispozici 1+kk se nachází ve 2.NP. Je orientována směrem k ul. Křídlovická na jihozápad. V bytě je plně vybavený kuchyňský kout s vestavnou lednicí, elektrickou a mikrovlnnou troubou, sklokeramickou varnou deskou a dřezem. Záchod je samostatný, koupelna je vybavena vanou. TUV a vytápění je ústřední dálkové, v domě je plynová přípojka, do bytu však přivedena není. Bytová jednotka disponuje lodžii a oplocenou terasou ve vnitrobloku. Byt není pronajímán, rok je neobýván. Technický stav je udržovaný a průměrný.

Garážové stání v 1.PP je přístupné vraty na elektrický pohon přímo z ulice Křídlovická. Stání je označeno číslem 6. Za stáním je sklep, který náleží k bytové jednotce j.č. 981/5.

Předmětem ocenění je také id. spoluvlastnický podíl ve výši 57023/1889804 na pozemcích 1563/12, 1563/14, 1563/15, 1563/17, které jsou vyžívány jako zpevněné plochy před vstupy do bytového domu, tvoří funkční celek a jsou oceňovány společně s bytovou jednotkou.

### Rizika

#### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

---

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

Komentář:

Bytový dům č.p. 981 je situován, dle údajů katastru nemovitostí, v záplavové zóně Q 100.

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

### **Ostatní rizika: nejsou**

---

NE Nemovitá věc není pronajímána

## **3.4. Obsah**

### **LV 4549 - byt č.j. 981/5**

#### **1. Porovnávací hodnota**

1.1. Bytová jednotka č.j. 981/5

#### **2. Věcná hodnota staveb**

2.1. Bytová jednotka č.j. 981/5

#### **3. Hodnota pozemků**

3.1. Oceňované pozemky - byt č. 981/5

### **LV 4518 - garáž č.j. 981/54**

#### **1. Porovnávací hodnota**

1.1. Garáž č.j. 981/54

#### **2. Věcná hodnota staveb**

2.1. Garáž č.j. 981/54

#### **3. Hodnota pozemků**

3.1. Oceňované pozemky - garáž č.j. 981/54

### **LV 4515 - pozemky 1563/12, 1563/14, 1563/15, 1563/17**

#### **1. Hodnota pozemků**

1.1. Oceňované pozemky - LV 4515

## 4. ZNALECKÝ 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

#### LV 4549 - byt č.j. 981/5

##### 1. Porovnávací hodnota

###### 1.1. Bytová jednotka č.j. 981/5

Oceňovaná nemovitá věc
------------------------

Užitná plocha:	45,09 m <sup>2</sup>
----------------	----------------------

###### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Byt v obci Brno</b>
<b>Lokalita:</b>	část obce Brno - Trnitá, ul. Opuštěná, obec Brno
<b>Popis:</b>	Nově zkolaudovaný cihlový byt o dispozici 1+kk s lodžii v novostavbě - polyfunkčním domě na adrese přímo u Vaňkovky, Brno - střed. Bydlení v domě s vysokými stropy, kvalitním vybavením, s vlastní rekuperační jednotkou, vysokým standardem, s nízkými provozními náklady, se sklepní kójí a parkováním. Byt se nachází ve 2. nadzemním podlaží a je dispozičně řešený: vstup do chodby - předsíně o vel. 5,4 m <sup>2</sup> s prostorem na vestavěné šatní skříň, po levé straně koupelna se sprchovým koutem, toaletou, přípravou na pračku apod. o vel. 3,90 m <sup>2</sup> , na konci chodby se před Vámi rozprostře obývací pokoj o vel. 22,1 m <sup>2</sup> s kuchyní, kde je již nachystaná příprava na kuchyňskou linku se spotřebiči se vstupem na balkon 3 m <sup>2</sup> . K bytu je možné zakoupit 1 garážové stání. V případě investice by nyní tržní nájem u plně vybaveného bytu na této adrese činil cca 18 tis. Kč plus energie. V polyfunkčním bytovém domě je pro vlastníky bytů v tomto podlaží - uprostřed ve vnitrobloku na zelené střeše vyhotovena relaxační zóna s lehátky. Užitná plocha dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA :31,40 m <sup>2</sup> byt + 0,5*3,00 m <sup>2</sup> lodžie = 32,90 m <sup>2</sup>
<b>Podlaží:</b>	2
<b>Dispozice:</b>	1+kk
<b>Typ stavby:</b>	monolitická
<b>Pozemek:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	1,00 m <sup>3</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	32,90 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	1,00 m <sup>2</sup>



**Zastavěné plochy podlaží:** 1,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	0,87
K3 Poloha - mírně horší	1,03
K4 Provedení a vybavení - horší	1,05
K5 Celkový stav - lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - srovnatelná	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 06.03.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 950 000	32,90	120 061	0,80	96 049

**Název:** Byt v obci Brno

**Lokalita:** část obce Brno - Maloměřice, ul. Markéty Kuncové, obec Brno

**Popis:** Prodej bytu/atelieru 1+kk o celkové ploše 32,5 m<sup>2</sup> v 1. nadzemním podlaží (zvýšené přízemí – cca 1,6 m) cihlového bytového domu po celkové revitalizaci (zateplení, plastová okna, nové rozvody). Orientace bytu je na J/V, bytová jednotka je po celkové rekonstrukci v roce 2016, podlahy dlažba/plovoucí/, topení dálkové. Sklep lze pronajmout, popřípadě odkoupit. Velmi nízké měsíční náklady na služby a energie, vč. fondu oprav – 2 760,-Kč . Na bytovém domě aktuálně probíhá nástavba dalšího podlaží (dokončení 03/2024). Jednotka je aktuálně pronajata do dubna 2024. Lze rekolaudovat na bytovou jednotku. Lokalita navazuje na projekt Nové Zbrojovky.

**Podlaží:** 1

**Dispozice:** 1+kk

**Typ stavby:** zděná

**Pozemek:** 1,00 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor:** 1,00 m<sup>3</sup>

**Užitná plocha:** 32,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 1,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěné plochy podlaží:** 1,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	0,87
K3 Poloha - horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelná	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - ateliér	1,05



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.2.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 181 500	32,00	99 422	0,86	85 503

**Název:** Byt v obci Brno

**Lokalita:** část obce Brno - Husovice, ul. Netušilova, obec Brno

**Popis:** Byt 1+kk, které se nachází v Brně-Husovicích, v oblasti mezi husovickým kostelem a Tomkovým náměstím, mimo dopravní ruch. V okolí převažují rodinné a menších bytové domy. Byt je situován v prvním patře (2.NP) menšího cihlového bytového domu z roku 2011. Okna jsou orientována do vnitrobloku. Celková užitná plocha je 37,4 m<sup>2</sup> ( obytná plocha 35,9 m<sup>2</sup>, sklep 1,5 m<sup>2</sup> ). Dispozice bytu a velikosti jednotlivých místností jsou jasně patrné z půdorysu. Pokoj působí prostorně a příjemně prosvětleně. Najdete zde spoustu prostoru pro kuchyňskou, jídelní, obytnou i spací část. Vejdete zde manželskou postel i skříň pro uložení věcí. Pro uložení věcí, které nechcete, aby vám ubíraly místo v obytné části, oceníte prostorný sklep. V letošním roce bude dokončena mimoúrovňová křížovátka velkého městského okruhu Tomkovo náměstí. Znovu se obnoví skvělá dopravní dostupnost šalinou do centra (zastávka 200 m od bytu) a autobusovou dopravou do ostatních městských částí (zastávka 250 m od bytu). Díky průjezdnému velkému okruhu vznikne skvělá dostupnost autem do severních i západních částí Brna i na dálnici D1. Užitná plocha dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA :35,90 m<sup>2</sup> byt + 0,5\*1,50 m<sup>2</sup> sklep = 36,65 m<sup>2</sup>

**Podlaží:** 2

**Dispozice:** 1+kk

**Typ stavby:** zděná

**Pozemek:** 1,00 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor:** 1,00 m<sup>3</sup>

**Užitná plocha:** 36,65 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 1,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěné plochy podlaží:** 1,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	0,90
K3 Poloha - horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10.3.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 980 000	36,65	108 595	0,85	92 306

**Název:** Byt v obci Brno

**Lokalita:** ul. Spolková, část obce Brno - Zábrdovice, obec Brno

**Popis:** Slunný byt po kompletní rekonstrukci 1+kk v Brně na ulici Spolková. Byt se nachází ve 4.patře a jeho celková plocha je 40 m<sup>2</sup>. Byt je tvořen prostorným pokojem, který má dvoje francouzská okna se žaluziemi, kuchyní, která je velmi šikovně řešena, chodbou a koupelnou, která je společně s toaletou. Koupelna je vybavena vanou. V chodbě je prostorná skříň o délce 3 metry s botníkem.

V bytě jsou nové podlahy, nová plastová okna a nová elektřina. K bytu náleží prostorný

balkon o velikosti 5 m<sup>2</sup>. Z balkonu je výhled do klidného vnitrobloku a také na Petrov. Balkon lze v létě využít i ke grilování a to díky jeho štědré velikosti. Dům, ve kterém se byt nachází prošel celkovou rekonstrukcí. Dům má novou fasádu, novou střechu a jsou zde nové výtahy.

Užitná plocha dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA je převzata z inzerátu: 35 m<sup>2</sup> + 0,5 \* 5,00 m<sup>2</sup> balkon = 37,50 m<sup>2</sup>

**Podlaží:** 4.  
**Dispozice:** 1+kk  
**Typ stavby:** zděná  
**Pozemek:** 1,00 m<sup>2</sup>  
**Obestavěný prostor:** 1,00 m<sup>3</sup>  
**Užitná plocha:** 37,50 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 1,00 m<sup>2</sup>  
**Zastavěné plochy podlaží:** 1,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu - menší	0,90
K3 Poloha - horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelná	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 11.03.2024	37,50	100 000	0,90	90 000

Minimální jednotková porovnávací cena	85 503 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	90 965 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	96 049 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	90 965 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	45,09 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>4 101 612 Kč</b>

## 2. Věcná hodnota staveb

### 2.1. Bytová jednotka č.j. 981/5

#### Věcná hodnota dle THU

Celý areál je tvořen bytovým domem č.p. 981 na parcele p.č. 1562/1 - zastavěná plocha a nádvoří a s parcelou ve funkčním celku p.č. 1563/2 - zastavěná plocha a nádvoří. Součástí vlastnictví bytové jednotky a garáže je spoluvlastnictví na společných částech domu a pozemcích. Objekt stojí na půdorysu ve tvaru „U“, jedná se o koncový řadový dům. Objekt má 3 sekce ( 3 vchody ). Vstup pro oceňovanou bytovou jednotku slouží celkem 27 bytovým jednotkám. V celém bytovém domě je 53 bytových jednotek a 2 nebytové jednotky. Stavba má celkem 6 nadzemních podlaží, plochou střechu a 1 podzemní podlaží. V podzemním

podlaží se nachází garáž s garážovými stánkami a samostatné sklepy, vjezd do podzemních garáží je z ulice Křídlovická. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí (v bytové jednotce není plynová přípojka). Bytový dům není oplocen. Stavba byla dokončena v r. 2009. Ke dni ocenění je objekt užíván k bydlení a parkování/skladování. Objekt je v dobrém a udržovaném stavu. V okolí bytové domu je veškerá občanská vybavenost včetně tramvajové zastávky Hybešova.

Bytová jednotka j.č. 981/5 o dispozici 1+kk se nachází ve 2.NP. Je orientována směrem k ul. Křídlovická na jihozápad. V bytě je plně vybavený kuchyňský kout s vestavnou lednicí, elektrickou a mikrovlnou troubou, sklokeramickou varnou deskou a dřezem. Záchod je samostatný, koupelna je vybavena vanou. TUV a vytápění je ústřední dálkové, v domě je plynová přípojka, do bytu však přivedena není. Bytová jednotka disponuje lodžii a oplocenou terasou ve vnitrobloku. Byt není pronajímán, rok je neobýván. Technický stav je udržovaný a průměrný.

### Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
předsíň	Obytné prostory	3,94 m <sup>2</sup>	1,00	3,94 m <sup>2</sup>
koupelna	Obytné prostory	3,69 m <sup>2</sup>	1,00	3,69 m <sup>2</sup>
wc	Obytné prostory	0,94 m <sup>2</sup>	1,00	0,94 m <sup>2</sup>
obývací pokoj s kuchyňským koutem	Obytné prostory	29,29 m <sup>2</sup>	1,00	29,29 m <sup>2</sup>
lodžie	Obytné prostory	5,15 m <sup>2</sup>	0,50	2,58 m <sup>2</sup>
sklep	Obytné prostory	9,30 m <sup>2</sup>	0,50	4,65 m <sup>2</sup>
<b>Celková podlahová plocha</b>		<b>52,31 m<sup>2</sup></b>		<b>45,09 m<sup>2</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
2. Svislé konstrukce	železobetonový skelet s vyzdívkami
3. Stropy	železobetonové monolitické
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, obložkové zárubně
12. Vrata	hliníková
13. Okna	plastová s izolačním trojsklem
14. Povrchy podlah	vinyl, 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	ano
21. Ohřev teplé vody	ústřední, dálkové
22. Vybavení kuchyní	1x kuchyňská linka se dřezem
23. Vnitřní hygienické vyb.	1x koupelna, 1x WC
24. Výtahy	1x osobní,

25. Ostatní	odvětrání, zvonek a poštovní schránka
26. Instalační pref. jádra	zdivé jádro

### Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m <sup>2</sup> ]	45,09
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>2</sup> ]	30 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 352 700
Stáří	roků	15
Další životnost	roků	85
Opotřebení	%	15,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>1 149 795</b>

## 3. Hodnota pozemků

### 3.1. Oceňované pozemky - byt č. 981/5

#### Porovnávací metoda

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě obce Brno a okolí se pohybuje v rozmezí 12 000,- až 18 000,- Kč/m<sup>2</sup>. Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již výrazně omezena..

Jednotková cena pozemků je stanovena znalcem ve střední úrovni uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků v místě s napojením na inženýrské sítě ve výši 15 000,- Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	1562/1	1 131	15 000,00		16 965 000
zastavěná plocha a nádvoří	1563/2	269	15 000,00		4 035 000
Vlastnický podíl			*	4 807 / 539 944	
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>1 400</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>186 958</b>

## LV 4518 - garáž č.j. 981/54

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Garáž č.j. 981/54


##### Oceňovaná nemovitá věc

Garážové stání je umístěno v 1.PP objektu a je ve spoluvlastnictví s podílem ve výši id.1/28. Celková plocha podílu id. 1/28 je dle evidenčního listu 31,27 m<sup>2</sup>. Porovnání je vyhodnocena s ostatními vzorky jako jedno garážové stání s skutečné podlahové ploše 12,73 m<sup>2</sup> a nikoli jako podíl

na celém hromadném stání o vel. 781/80 m<sup>2</sup>.

<b>Užitná plocha:</b>	12,73 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	12,73 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	1,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Garážové stání v Brně</b>			
<b>Lokalita:</b>	ul. Spolková, část obce Brno - Zábrdovice, obec Brno			
<b>Popis:</b>	Nabízíme parkovací stání v zakladači v bytovém domě LIDO na ulici Spolková. Jedná se o prostorné parkovací stání na pevné ploše, nikoli v zakladači. Vjezd do garáže je zabezpečen kamerovým systémem a uzavíratelnou bránou, od které mají ovladač pouze majitelé a nájemníci. Výškové omezení vjezdu je 210 cm. Rozměry: délka 510 cm, šířka 300 cm Užitná plocha dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA je převzata z inzerátu: 5,10 * 3,00 = 15,30 m <sup>2</sup>			
<b>Podlaží:</b>	1.PP			
<b>Typ stavby:</b>	monolitická			
<b>Pozemek:</b>	1,00 m <sup>2</sup>			
<b>Obestavěný prostor:</b>	1,00 m <sup>3</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	15,30 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	1,00 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěné plochy podlaží:</b>	1,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena			0,90	
K2 Velikosti objektu - srovnatelné			1,00	
K3 Poloha - srovnatelná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné			1,00	
K5 Celkový stav - srovnatelný			1,00	
K6 Vliv pozemku - srovnatelná poloha			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
				
				Zdroj: www.sreality.cz
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 08.03.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
850 000	15,30	55 556	0,90	<b>50 000</b>

<b>Název:</b>	<b>Garážové stání v Brně</b>			
<b>Lokalita:</b>	část obce Brno - Staré Brno, Hybešova ul.			
<b>Popis:</b>	Garážové stání na ulici Hybešova v bezprostřední blízkosti fakultní nemocnice u Sv. Anny. ulice se nachází přímo vedle Nových Sadů a v pěší dostupnosti do centra města. Podzemní garáže jsou uzamykatelné a nacházejí se v hlídané novostavbě. Užitná plocha dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA je převzata z inzerátu: 13,00 m <sup>2</sup>			
<b>Podlaží:</b>	1			
<b>Typ stavby:</b>	zděná			
<b>Pozemek:</b>	1,00 m <sup>2</sup>			

**Obestavěný prostor:** 1,00 m<sup>3</sup>  
**Užitná plocha:** 13,00 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 1,00 m<sup>2</sup>  
**Zastavěné plochy podlaží:** 1,00 m<sup>2</sup>

**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 - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelné	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 7.3.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
750 000	13,00	57 692	0,95	54 807

**Název: Garážové stání v Brně**

**Lokalita:** část obce Brno - Ponava. ul. Střední

**Popis:** Parkovací stání na ploše v kryté garáži (2.PP) v projektu Ponavia rezidence III na ulici Střední. Je možné také zakoupit parkovací stání se sklepem, zde je cena od 715 000 Kč do 732 000 Kč, dle velikosti sklepní kóje (3,1 m až 3,3 m). Rozměry parkovacího stání jsou 2,5 x 5 m. Do garáže je možné se dostat vstupem do budovy z ulice Střední po schodišti nebo výtahem (vstup na čip) nebo z vnitrobloku.

Užitná plocha dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA je převzata z inzerátu: 13,00 m<sup>2</sup>

**Podlaží:** 1

**Typ stavby:** zděná

**Pozemek:** 1,00 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor:** 1,00 m<sup>3</sup>

**Užitná plocha:** 12,50 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 1,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěné plochy podlaží:** 1,00 m<sup>2</sup>

**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 - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelné	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 7.3.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
494 522	12,50	39 562	0,95	37 584

Minimální jednotková porovnávací cena	37 584 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	47 464 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	54 807 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>47 464 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	12,73 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>604 217 Kč</b>

## 2. Věcná hodnota staveb

### 2.1. Garáž č.j. 981/54

#### Věcná hodnota dle THU

Garážové stání je umístěno v 1.PP objektu č.p. 981 s příjezdem z 1.NP. Jedná se o součást hromadné garáže, která je vyčleněna jako samostatná jednotka č. 981/54 o podlahové ploše 781,80 m<sup>2</sup>. Garáže jsou přístupné vraty na elektrický pohon přímo z ulice Křídlovická. předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl id. 1/28 což představuje výhradní užívání garážového stání č. 6 o ploše 12,73 m<sup>2</sup>, kdy plocha stání byla sdělena zástupcem vlastníka. Zbývající výměra podílu tvoří příjezdové plochy ke stáním. Za stáním je sklep, který náleží k bytové jednotce j.č. 981/5.

V porovnání je uvažováno přímo s garážovým stáním a nikoli jako s podílem na celém hromadném garážovaném stání.

#### Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
garáž	Ostatní prostory	781,80 m <sup>2</sup>	1,00	781,80 m <sup>2</sup>
<b>Celková podlahová plocha</b>		<b>781,80 m<sup>2</sup></b>		<b>781,80 m<sup>2</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy izolované
2. Obvodové stěny	kombinovaná železobetonová monolitická a zděná
3. Stropy	železobetonové monolitické
4. Krov	plochá střecha
5. Krytina	asfaltový pás
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úpravy povrchů	chybí
8. Dveře	hladké plné, obložkové zárubně
9. Okna	chybí
10. Vrata	sekční vrata
11. Podlahy	betonová stěrka
12. Elektroinstalace	světelná 220V, pojistkové automaty

Jednotková cena	25 000 Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha	781,80 m <sup>2</sup>



Reprodukční cena	19 545 000 Kč
------------------	---------------

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	6,20	1 211 790	1 211 790	6,61
2. Obvodové stěny	30,10	5 883 045	5 883 045	32,09
3. Stropy	26,20	5 120 790	5 120 790	27,93
4. Krov	0,00	0	0	0,00
5. Krytina	5,70	1 114 065	1 114 065	6,08
6. Klempířské konstrukce	2,90	566 805	566 805	3,09
7. Úpravy povrchů	4,80	938 160	0	0,00
8. Dveře	2,70	527 715	527 715	2,88
9. Okna	1,40	273 630	0	0,00
10. Vrata	6,80	1 329 060	1 329 060	7,25
11. Podlahy	7,20	1 407 240	1 407 240	7,68
12. Elektroinstalace	6,00	1 172 700	1 172 700	6,40

Upravená reprodukční cena		18 333 210 Kč
Podlahová plocha		781,80 m <sup>2</sup>
Základní upravená jedn. cena	(JC)	23 450 Kč/m <sup>2</sup>

### Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m <sup>2</sup> ]	781,80
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>2</sup> ]	23 450
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	18 333 210
Stáří	roků	15
Další životnost	roků	85
Opotřebení	%	15,00
Vlastnický podíl	*	1 / 28
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>556 544</b>

## 3. Hodnota pozemků

### 3.1. Oceňované pozemky - garáž č.j. 981/54

#### Porovnávací metoda

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě obce Brno a okolí se pohybuje v rozmezí 12 000,- až 18 000,- Kč/m<sup>2</sup>. Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již výrazně omezena..

Jednotková cena pozemků je stanovena znalcem ve střední úrovni uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků v místě s napojením na inženýrské sítě ve výši 15 000,- Kč/m<sup>2</sup>.

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra [ m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Jednotková cena [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Spoluvlastnický podíl</b>	<b>Celková cena pozemku [ Kč ]</b>
zastavěná plocha a nádvoří	1562/1	1 131	15 000,00	78 180 / 539 944	2 456 410
zastavěná plocha a nádvoří	1563/2	269	15 000,00	78 180 / 539 944	584 239
Vlastnický podíl			*	1 / 28	
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>1 400</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>108 595</b>

## **LV 4515 - pozemky 1563/12, 1563/14, 1563/15, 1563/17**

### **1. Hodnota pozemků**

#### **1.1. Oceňované pozemky - LV 4515**

##### **Porovnávací metoda**

Předmětné pozemky jsou zohledněny v porovnávací hodnotě u oceňované bytové jednotky.

##### **Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě obce Brno a okolí se pohybuje v rozmezí 12 000,- až 18 000,- Kč/m<sup>2</sup>. Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již výrazně omezena..

Jednotková cena pozemků je stanovena znalcem ve střední úrovni uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků v místě s napojením na inženýrské sítě ve výši 15 000,- Kč/m<sup>2</sup>.

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra [ m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Jednotková cena [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Spoluvlastnický podíl</b>	<b>Celková cena pozemku [ Kč ]</b>
ostatní plocha jiná plocha	1563/12	6	15 000,00		90 000
ostatní plocha jiná plocha	1563/14	5	15 000,00		75 000
ostatní plocha jiná plocha	1563/15	6	15 000,00		90 000
ostatní plocha jiná plocha	1563/17	9	15 000,00		135 000
Vlastnický podíl			*	57 023 / 1 889 804	
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>26</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>11 768</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### LV 4549 - byt č.j. 981/5

<b>1. Porovnávací hodnota</b>	
1.1. Bytová jednotka č.j. 981/5	4 101 612,- Kč
<b>2. Věcná hodnota staveb</b>	
2.1. Bytová jednotka č.j. 981/5	1 149 795,- Kč
<b>3. Hodnota pozemků</b>	
3.1. Oceňované pozemky - byt č. 981/5	186 958,- Kč

<b>LV 4549 - byt č.j. 981/5</b>	
<b>Tržní hodnota</b>	<b>4 100 000 Kč</b>
slovy: Čtyřimiliónyjednostotisíc Kč	

#### LV 4518 - garáž č.j. 981/54

<b>1. Porovnávací hodnota</b>	
1.1. Garáž č.j. 981/54	604 217,- Kč
<b>2. Věcná hodnota staveb</b>	
2.1. Garáž č.j. 981/54	556 544,- Kč
<b>3. Hodnota pozemků</b>	
3.1. Oceňované pozemky - garáž č.j. 981/54	108 595,- Kč

<b>LV 4518 - garáž č.j. 981/54</b>	
<b>Tržní hodnota</b>	<b>600 000 Kč</b>
slovy: Šestsettisíc Kč	

#### LV 4515 - pozemky 1563/12, 1563/14, 1563/15, 1563/17

<b>1. Hodnota pozemků</b>	
1.1. Oceňované pozemky - LV 4515	11 768,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>4 705 829 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>2 013 660 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	307 321 Kč

<b>Tržní hodnota</b>	<b>4 700 000 Kč</b>
slovy: Čtyřimiliónysemsettisíc Kč	

#### Silné stránky

- + stavba v dobrém technickém stavu
- + dobrá dostupnost do centra
- + vlastní garážové stání přímo v domě
- + sklep za garáží
- + vlastní terasa u bytu

## Slabé stránky

- nic podstatného

## 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 jednotek v obci Brno. O obdobné jednotky je v místě mírně zvýšený zájem. Lokalita je klidná, s potřebnou občanskou vybaveností v docházkové vzdálenosti. Parkování je umožněno před bytovým domem na příjezdové komunikaci či ve vlastní garáži v domě. 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 oblíbenosti. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena, po zaokrouhlení, ve výši 4 700 000,- Kč s tím, že tržní hodnota oceňované bytové jednotky vč. podílu na oceňovaných pozemcích byla odhadnuta ve výši 4 100 000,- Kč a tržní cena spoluvlastnického podílu garáže ve výši id. 1/28 byla odhadnuta ve výši 600 000,- Kč

**Tržní hodnota**

**4 700 000 Kč**

slovy: Čtyřimilionysedmsettisíc 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 oceňované nemovitosti z důvodu nemožnosti porovnávat zcela totožné nemovitosti. 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. 4549, LV č. 4518 a LV č. 4515, vše ze dne 29.1.2024	33
Mapa oblasti	1
Mapa lokality	1
Mapa části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 6.3.2024	1
Fotodokumentace ze dne 5.3.2024	5

# Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4549 ze dne 29.1.2024

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.01.2024 19:15:02

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

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610089 Staré Brno

List vlastnictví: 4549

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Šebela Petr, Křídlovická 981/23, Staré Brno, 60300 Brno		

### B Nemovitosti

#### Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
981/5	byt		byt.z.	4807/539944
Vymezeno v:				
Budova	Staré Brno, č.p. 981, byt.dům, LV 4384 na parcele			
		1562/1, LV 4384		
		1563/2, LV 4384		
Parcela	1562/1	zastavěná plocha a nádvoří		1131m2
	1563/2	zastavěná plocha a nádvoří		269m2

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

### C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

#### Typ vztahu

#### o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění, udržování a opravy veřejného osvětlení na budově a umožnění přístupu

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Jednotka: 981/5

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zřízení věcného břemene -  
úplatná ze dne 11.02.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.03.2009.

V-3103/2009-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění nové distribuční trafostanice, kabelové smyčky VN a vývodu NN ve společných  
částech domu č.p. 981

Oprávnění pro

EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,  
RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Jednotka: 981/5

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 24.02.2009. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 24.02.2009.

V-2820/2009-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Zástavní právo smluvní

existující i budoucí pohledávky do výše 4.800.000,- Kč vzniklé do 20.03.2055 (i k  
podílu na pozemcích)

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. 4549

# Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4549 ze dne 29.1.2024

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.01.2024 19:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
Kat.území: 610089 Staré Brno List vlastnictví: 4549  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

### Typ vztahu

#### Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

#### Povinnost k

Jednotka: 981/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 1231100701/2 ze dne 14.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2020 09:19:19. Zápis proveden dne 07.05.2020; uloženo na prac. Brno-město

V-6400/2020-702

Pořadí k 15.04.2020 09:19

#### Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 1231100701/2 ze dne 14.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2020 09:19:19. Zápis proveden dne 07.05.2020; uloženo na prac. Brno-město

V-6400/2020-702

#### Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 1231100701/2 ze dne 14.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2020 09:19:19. Zápis proveden dne 07.05.2020; uloženo na prac. Brno-město

V-6400/2020-702

### D Poznámky a další obdobné údaje

#### Typ vztahu

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárnami 245/10,  
190 00 Praha 9

#### Povinnost k

Šebela Petr, Křídlovická 981/23, Staré Brno, 60300  
Brno, RČ/IČO [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 621/23-37 k 81 EXE-184/2023 19 ze dne 27.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2023 19:06:35. Zápis proveden dne 01.03.2023; uloženo na prac. Praha

Z-7891/2023-101

#### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

#### Povinnost k

Jednotka: 981/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 220 EX-621/2023 -40 Exekutorský úřad Praha 9 ze dne 27.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2023 19:06:32. Zápis proveden dne 07.03.2023; uloženo na prac. Brno-město

Z-2738/2023-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 220 EX-621/2023 -40 ze dne 27.02.2023. Právní moc ke dni 12.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2023 19:05:36. Zápis proveden dne 24.04.2023; uloženo na prac.

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 č. 4549

# Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4549 ze dne 29.1.2024

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.01.2024 19:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
Kat.území: 610089 Staré Brno List vlastnictví: 4549  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Brno-město

Z-4677/2023-702

### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. David Vybíral, LL.M., Vítězné náměstí 829/10,  
160 00 Praha 6

Povinnost k

Šebela Petr, Křídlovická 981/23, Staré Brno, 60300  
Brno, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 148 EX 229/23-9 k 74 EXE-  
377/2023 15 ze dne 09.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2023  
20:02:04. Zápis proveden dne 15.03.2023; uloženo na prac. Praha  
Z-10322/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 981/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 148 EX-229/2023 -12 Exekutorský  
úřad Praha 6 ze dne 14.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2023  
20:02:47. Zápis proveden dne 20.03.2023; uloženo na prac. Brno-město  
Z-3294/2023-702

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

Povinnost k

Šebela Petr, Křídlovická 981/23, Staré Brno, 60300  
Brno, RČ/IČO: [REDACTED]

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Šebela Petr, Křídlovická 981/23, Staré Brno, 60300  
Brno, RČ/IČO: [REDACTED]

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní o převodu vlastnictví jednotky ze dne 17.03.2009. Právní účinky vkladu  
práva ke dni 19.03.2009.

V-4116/2009-702

Pro: Šebela Petr, Křídlovická 981/23, Staré Brno, 60300 Brno

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 3

LV č. 4549











## Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4518 ze dne 29.1.2024

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 29.01.2024 19:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
Kat.území: 610089 Staré Brno List vlastnictví: 4518  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu



o Zástavní právo smluvní

k id. podílu 1/28  
existující i budoucí pohledávky do výše 4.800.000,- Kč vzniklé do 20.03.2055 (i k podílu na pozemcích)

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Šebela Petr, Křídlovická 981/23, Staré Brno, 60300  
Brno, RČ/IČO: [REDACTED]  
Jednotka: 981/54

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 1231100701/2 ze dne 14.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2020 09:19:19. Zápis proveden dne 07.05.2020; uloženo na prac. Brno-město

V-6400/2020-702

Pořadí k 15.04.2020 09:19

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 1231100701/2 ze dne 14.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2020 09:19:19. Zápis proveden dne 07.05.2020; uloženo na prac. Brno-město

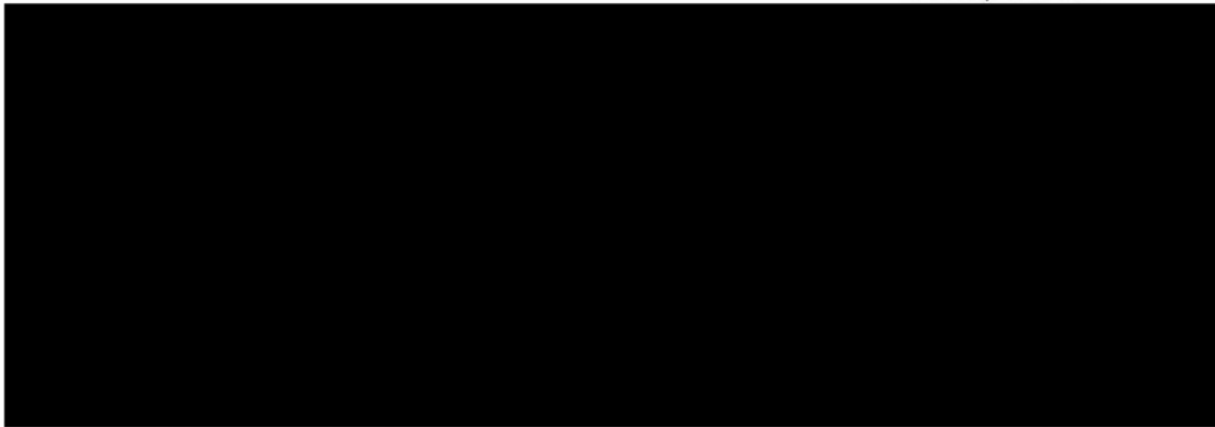
V-6400/2020-702

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 1231100701/2 ze dne 14.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2020 09:19:19. Zápis proveden dne 07.05.2020; uloženo na prac. Brno-město

V-6400/2020-702



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 č.4518

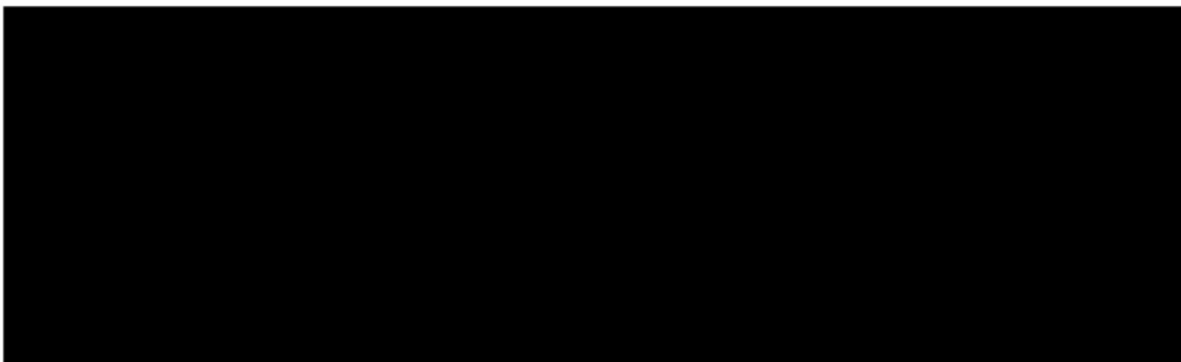
## Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4518 ze dne 29.1.2024

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.01.2024 19:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
Kat.území: 610089 Staré Brno List vlastnictví: 4518  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu



D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárnami 245/10,  
190 00 Praha 9

Povinnost k

Šebela Petr, Křídlovická 981/23, Staré Brno, 60300  
Brno, RČ/IČO [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 621/23-37 k 81 EXE-  
184/2023 19 ze dne 27.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2023  
19:06:35. Zápis proveden dne 01.03.2023; uloženo na prac. Praha  
Z-7891/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu id. 1/28

Povinnost k

Šebela Petr, Křídlovická 981/23, Staré Brno, 60300  
Brno, RČ/IČO [REDACTED]  
Jednotka: 981/54

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 220 EX-621/2023 -39 Exekutorský  
úřad Praha 9 ze dne 27.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2023  
19:06:32. Zápis proveden dne 07.03.2023; uloženo na prac. Brno-město  
Z-2737/2023-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 220 EX-621/2023 -  
39 ze dne 27.02.2023. Právní moc ke dni 12.04.2023. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 14.04.2023 19:05:36. Zápis proveden dne 24.04.2023; uloženo na prac.  
Brno-město

Z-4676/2023-702

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. David Vybíral, LL.M., Vítězné náměstí 829/10,  
160 00 Praha 6

Povinnost k

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 5

LV č.4518

## Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4518 ze dne 29.1.2024

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 29.01.2024 19:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
Kat.území: 610089 Staré Brno List vlastnictví: 4518  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

### Typ vztahu

#### Povinnost k

Šebela Petr, Křídlovická 981/23, Staré Brno, 60300  
Brno, RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 148 EX 229/23-9 k 74 EXE-377/2023 15 ze dne 09.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2023 20:02:04. Zápis proveden dne 15.03.2023; uloženo na prac. Praha Z-10322/2023-101

#### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k id. podílu 1/28

#### Povinnost k

Šebela Petr, Křídlovická 981/23, Staré Brno, 60300  
Brno, RČ/IČO: [REDAKCE]  
Jednotka: 981/54

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 148 EX-229/2023 -12 Exekutorský úřad Praha 6 ze dne 14.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2023 20:02:47. Zápis proveden dne 20.03.2023; uloženo na prac. Brno-město Z-3294/2023-702

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

#### Povinnost k

Šebela Petr, Křídlovická 981/23, Staré Brno, 60300  
Brno, RČ/IČO: [REDAKCE]

#### Související zápisy

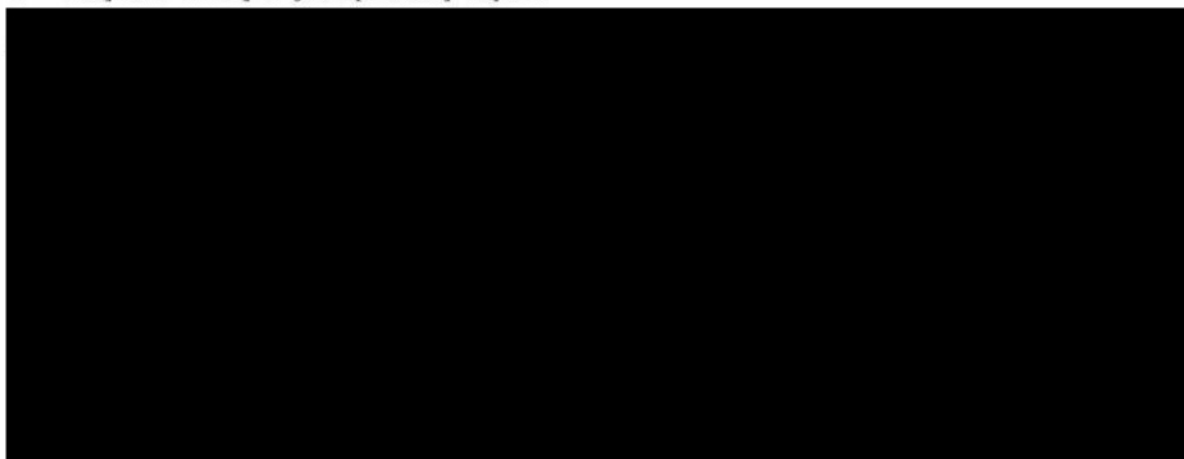
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

#### Povinnost k

Šebela Petr, Křídlovická 981/23, Staré Brno, 60300  
Brno, RČ/IČO: [REDAKCE]

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu



Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.  
strana 6

LV č.4518











# Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4515 ze dne 29.1.2024

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 29.01.2024 19:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město  
Kat.území: 610089 Staré Brno

Obec: 582786 Brno

List vlastnictví: 4515

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

SJM

SJM

SJM

SJM

Šebela Petr, Křídlovická 981/23, Staré Brno, 60300 Brno

57023  
/1889804

SJM

SJM

SJM

SJM

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 č.4515

## Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4515 ze dne 29.1.2024

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 29.01.2024 19:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
Kat.území: 610089 Staré Brno List vlastnictví: 4515

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

SJM = společné jmění manželů

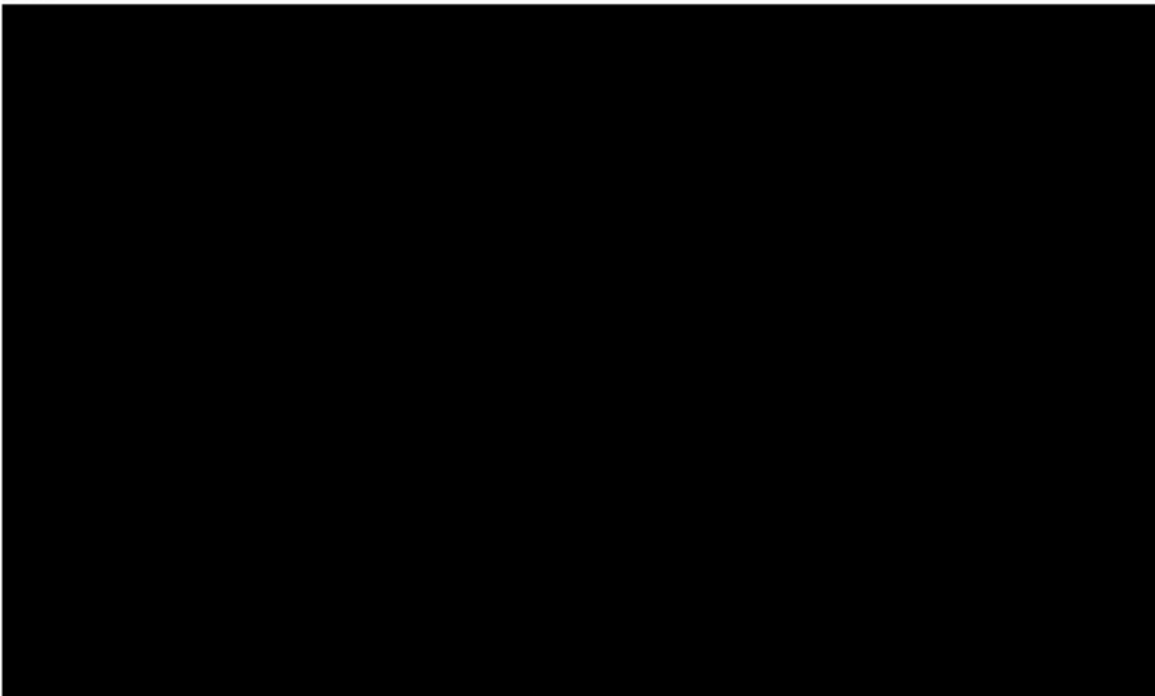
B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1563/12	6	ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zó ny,rezervace,nem.nár .kult.pam
1563/14	5	ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zó ny,rezervace,nem.nár .kult.pam
1563/15	6	ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zó ny,rezervace,nem.nár .kult.pam
1563/17	9	ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zó ny,rezervace,nem.nár .kult.pam

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



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 č.4515









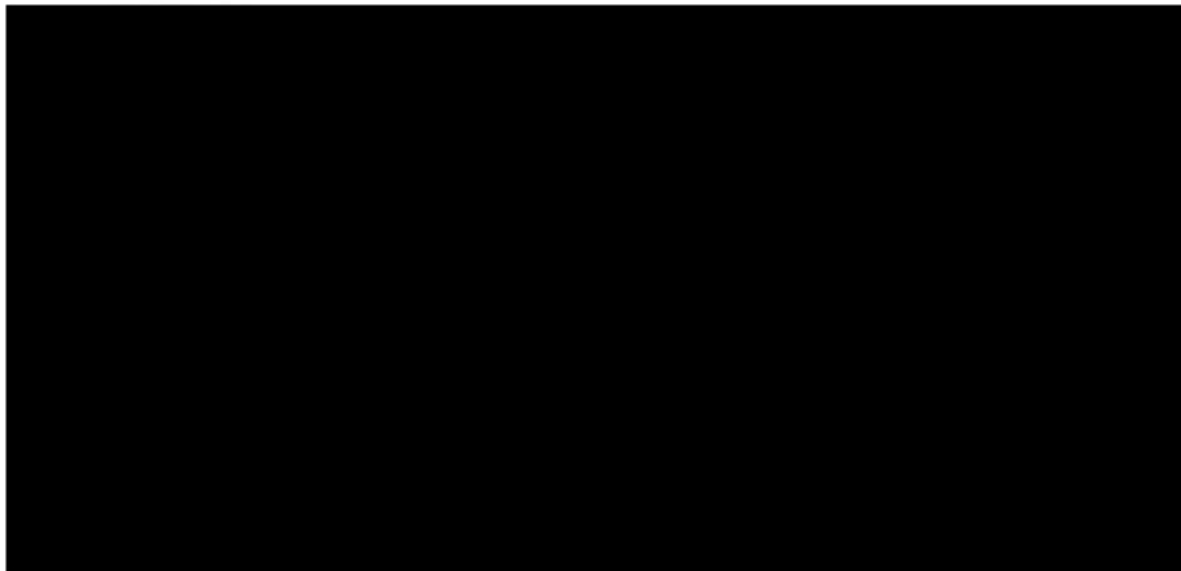
## Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4515 ze dne 29.1.2024

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 29.01.2024 19:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
Kat.území: 610089 Staré Brno List vlastnictví: 4515

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu



- o Zástavní právo smluvní  
k id. podílu 57023/1889804  
existující i budoucí pohledávky do výše 4.800.000,- Kč vzniklé do 20.03.2055  
Oprávnění pro  
ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397  
Povinnost k  
Šebela Petr, Křídlovická 981/23, Staré Brno, 60300  
Brno, RČ/IČO: [REDACTED]  
Parcela: 1563/12, Parcela: 1563/14, Parcela: 1563/15, Parcela: 1563/17  
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 1231100701/2 ze dne  
14.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2020 09:19:19. Zápis proveden  
dne 07.05.2020; uloženo na prac. Brno-město  
V-6400/2020-702  
Pořadí k 15.04.2020 09:19
- Související zápisy  
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh  
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 1231100701/2 ze dne  
14.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2020 09:19:19. Zápis  
proveden dne 07.05.2020; uloženo na prac. Brno-město  
V-6400/2020-702
- Související zápisy  
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého  
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 1231100701/2 ze dne  
14.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2020 09:19:19. Zápis  
proveden dne 07.05.2020; uloženo na prac. Brno-město  
V-6400/2020-702

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 7

LV č.4515









## Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4515 ze dne 29.1.2024

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 29.01.2024 19:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
Kat.území: 610089 Staré Brno List vlastnictví: 4515  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárnami 245/10,  
190 00 Praha 9

Povinnost k

Šebela Petr, Křídlovická 981/23, Staré Brno, 60300  
Brno, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 621/23-37 k 81 EXE-  
184/2023 19 ze dne 27.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2023  
19:06:35. Zápis proveden dne 01.03.2023; uloženo na prac. Praha  
Z-7891/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu id. 57023/1889804

Povinnost k

Šebela Petr, Křídlovická 981/23, Staré Brno, 60300  
Brno, RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: 1563/12, Parcela: 1563/14, Parcela: 1563/15, Parcela: 1563/17

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 220 EX-621/2023 -38 Exekutorský  
úřad Praha 9 ze dne 27.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2023  
19:06:32. Zápis proveden dne 20.03.2023; uloženo na prac. Brno-město  
Z-2736/2023-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 220 EX-621/2023 -  
38 ze dne 27.02.2023. Právní moc ke dni 12.04.2023. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 14.04.2023 19:05:36. Zápis proveden dne 24.04.2023; uloženo na prac.  
Brno-město

Z-4675/2023-702

### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. David Vybíral, LL.M., Vítězné náměstí 829/10,  
160 00 Praha 6

Povinnost k

Šebela Petr, Křídlovická 981/23, Staré Brno, 60300  
Brno, RČ/IČO: [REDACTED]

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 12

LV č.4515

## Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4515 ze dne 29.1.2024

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 29.01.2024 19:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
Kat.území: 610089 Staré Brno List vlastnictví: 4515  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

### Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 148 EX 229/23-9 k 74 EXE-377/2023 15 ze dne 09.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2023 20:02:04. Zápis proveden dne 15.03.2023; uloženo na prac. Praha Z-10322/2023-101

### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k id. podílu 57023/1889804

#### Povinnost k

Šebela Petr, Křídlovická 981/23, Staré Brno, 60300  
Brno, RČ/IČO [REDACTED]

Parcela: 1563/12, Parcela: 1563/14, Parcela: 1563/15, Parcela: 1563/17

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 148 EX-229/2023 -12 Exekutorský úřad Praha 6 ze dne 14.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2023 20:02:47. Zápis proveden dne 20.03.2023; uloženo na prac. Brno-město Z-3294/2023-702

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

#### Povinnost k

Šebela Petr, Křídlovická 981/23, Staré Brno, 60300  
Brno, RČ/IČO: [REDACTED]

### Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

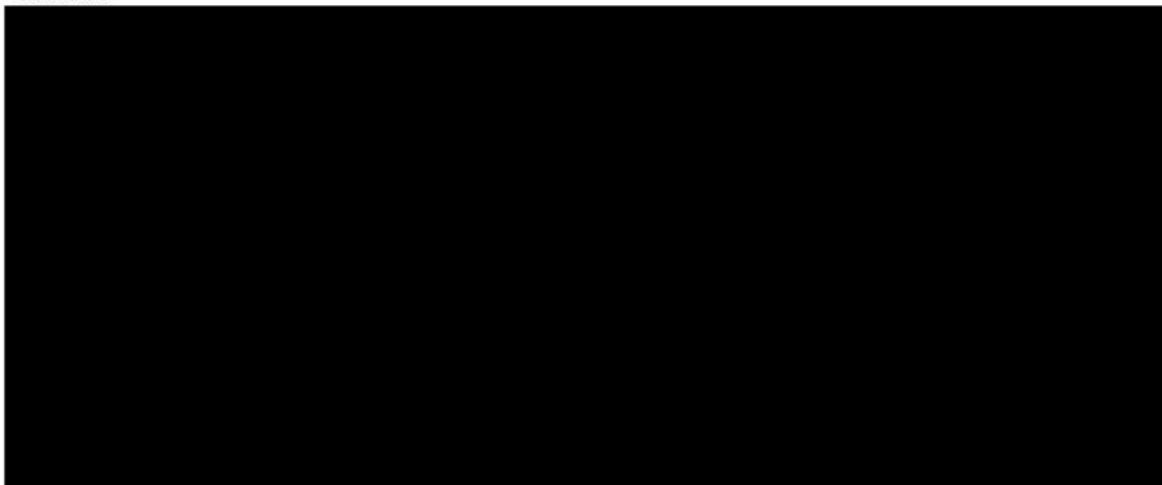
#### Povinnost k

Šebela Petr, Křídlovická 981/23, Staré Brno, 60300  
Brno, RČ/IČO: [REDACTED]

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina



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 13

LV č.4515







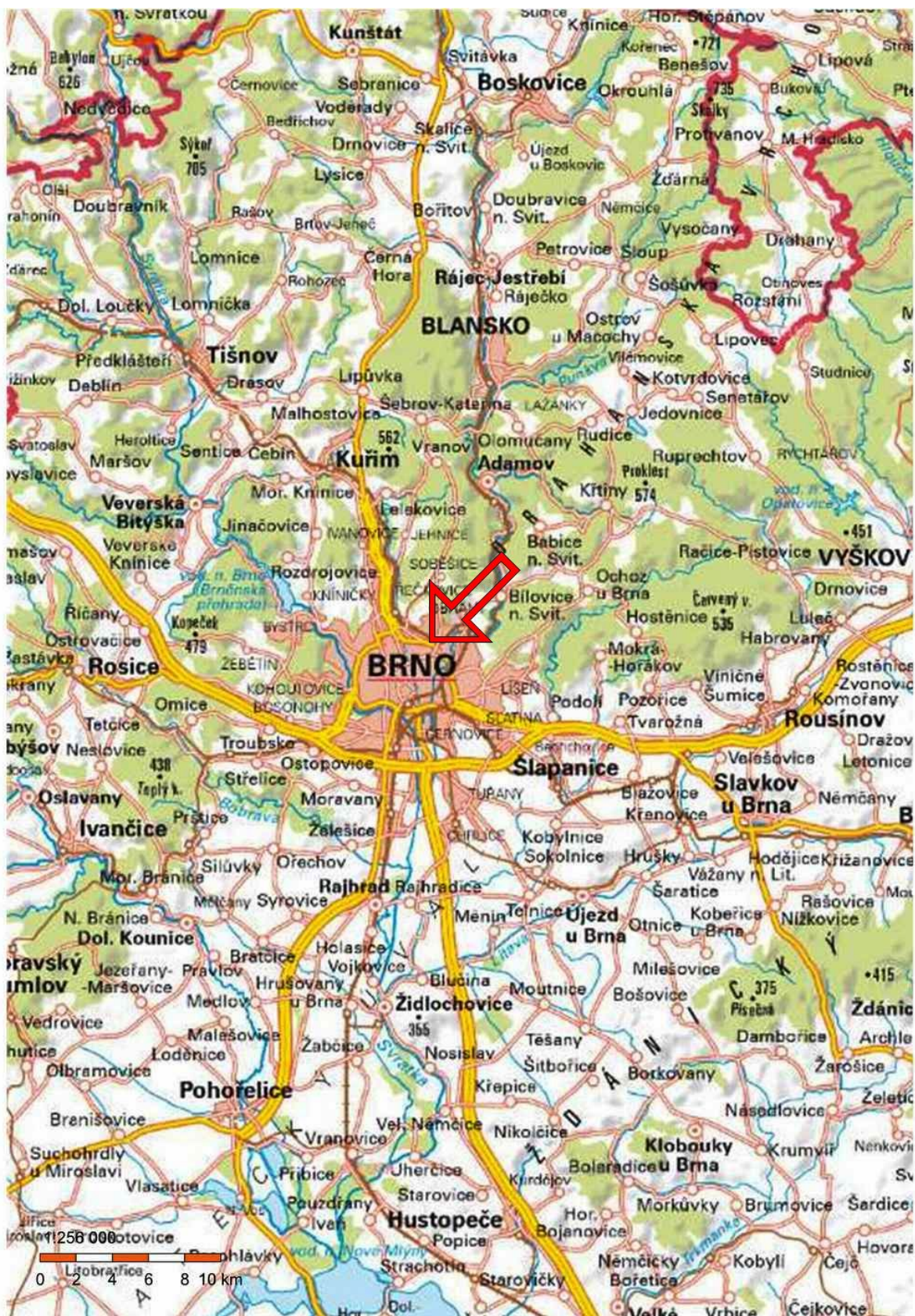










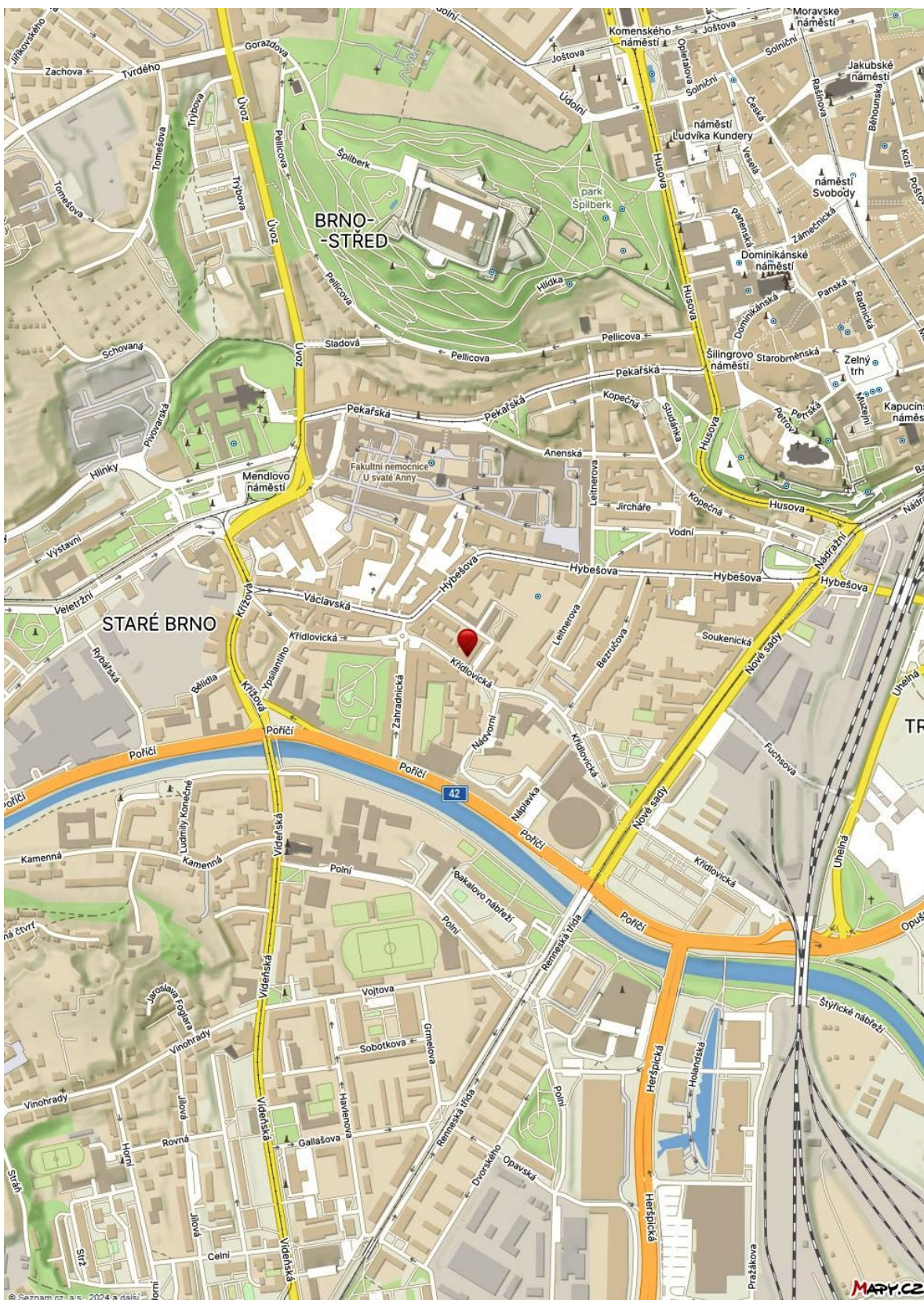


mapa oblasti



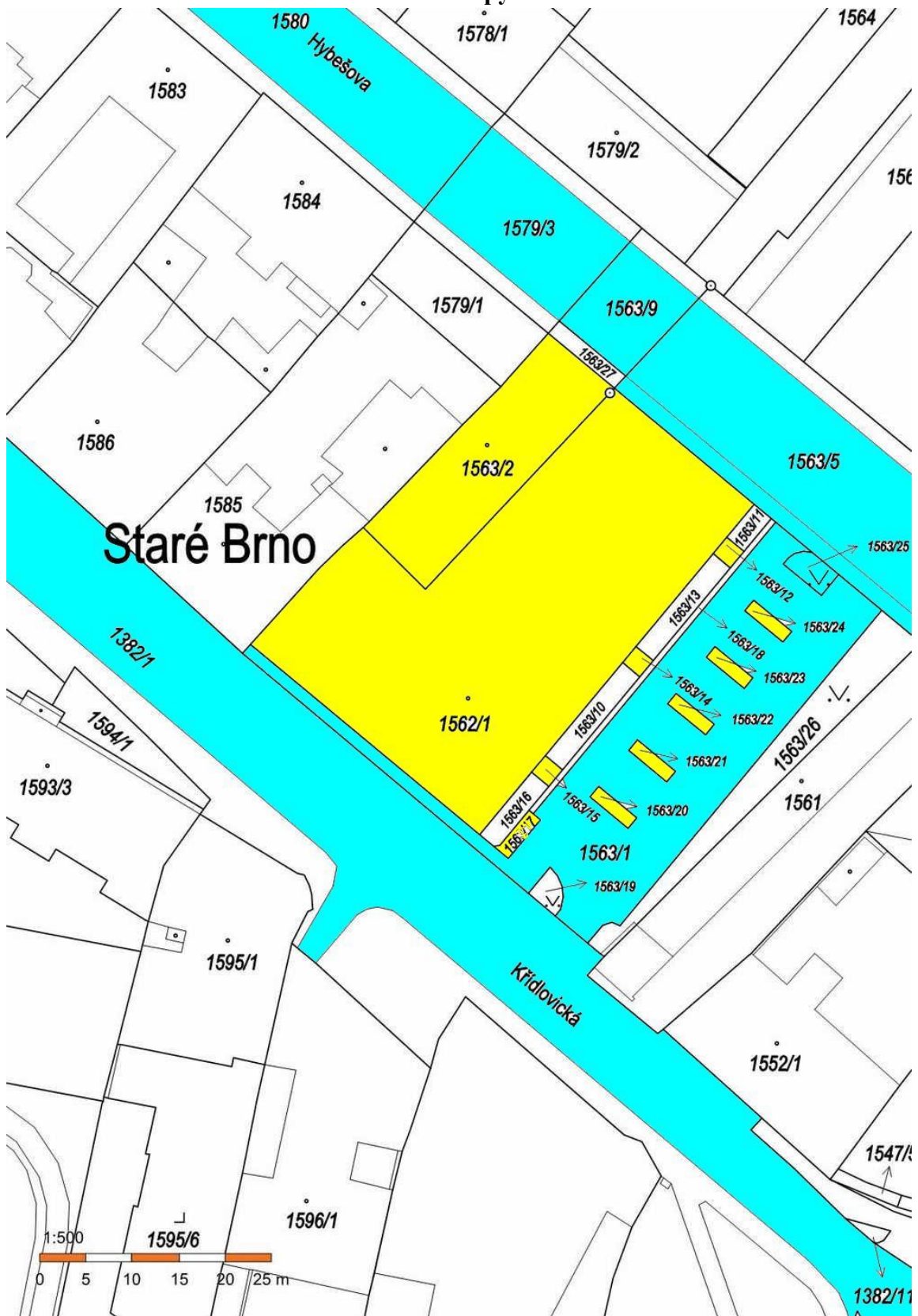
mapa lokality





mapa části obce

Snímek katastrální mapy ze dne 6.3.2024



žlutě očeňované parcely, modře příjezdová cesta

**Fotodokumentace ze dne 5.3.2024**



obývací pokoj s kuchyňským koutem



obývací pokoj s lodží



kuchyňský kout



obývací pokoj s kuchyňským koutem

**Fotodokumentace ze dne 5.3.2024**



pohled z lodžie



předsíň



záchod



koupelna

**Fotodokumentace ze dne 5.3.2024**



vstup do bytového domu



vstup se s chránkami



vstup do bytu



terasa

Fotodokumentace ze dne 5.3.2024



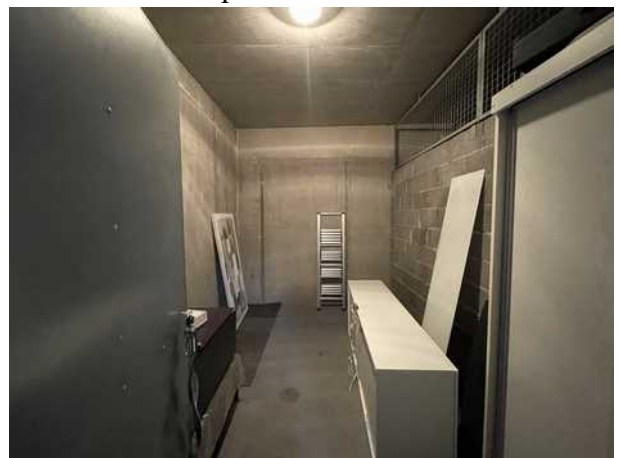
vjezd do podzemních garáží



pohled z ulice



garáž - stání č.6, vstup do sklepa



sklep

**Fotodokumentace ze dne 5.3.2024**



pohled z ulice Křídlovická



vstup do bytového domu



pohled z ul. Hybešova



pohled z ul. Hybešova

## Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

### 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 kancelářích 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 017003/2024.

V Českých Budějovicích 10.3.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.4.