ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 058446/2024

Obor/odvětví/specializace: Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem ocenění je bytová jednotka č.j. 316/5 v bytovém domě č.p. 316/5 na pozemku s parc.č. 709/148 a spoluvlastnický podíl 5690/31585 na společných částech nemovitosti a pozemku s parc.č. 709/149, spoluvlastnický podíl 1/6 na pozemcích s parc.č. 709/144, 709/145 a spoluvlastnický podíl 1/3 na pozemku s parc.č. 709/150, to vše v k.ú. Popůvky u Brna.

Znalec: Ing. Lukáš Žižka
Listnatá 1059/4
641 00 Brno
telefon: 602693504
e-mail: zizka.lukas@gmail.com
datová schránka: au8u8dw

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha

TRŽNÍ HODNOTA	**5 500 000 Kč**

Počet stran: 40 **Počet vyhotovení:** **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 15.07.2024 **Vyhotoveno:** V Brně 19.07.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem je stanovit tržní hodnotu u oceňovaných nemovitých věcí včetně součástí a příslušenství.

1.2. Účel znaleckého posudku

Posudek je zpracován pro účely dražby nemovité věci. Ocenění provedeno ke dni 15.7.2024. Prohlídka provedena dne 15.7.2024 v 8:30 hodin. Nemovitost nebyla zpřístupněna.

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 posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 15.07.2024 za přítomnosti znalec Lukáš Žižka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Po prvotním zjištění údajů o oceňovaných nemovitých věcech ve veřejných zdrojích, zejména v katastru nemovitostí, povodňových mapách apod., na základě místního šetření a dále na základě zatřídění nemovitých věcí do odpovídající kategorie dle platné oceňovací vyhlášky, byly zvoleny vhodné zdroje dat pro potřeby zpracování znaleckého posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Informace z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Místní šetření
Konzultace s realitními kancelářemi
Informace z realitních serverů
Cenové předpisy
https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ - veřejná část katastru nemovitostí
https://www.cuzk.cz/aplikace-dp - přístup do KN pro registrované uživatele
https://www.sreality.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 úřady
https://mapy.cz/ - mapový portál

Odhad nemovitosti ozn. č. 244/22/037 - vypracoval: Ing. Petr Cvejn, Hlásenka 1673, 755 01 Vsetín, ze dne 02.03.2022.

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

Tržní hodnota je (ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů) představitelem hodnoty při směně, je to částka, kterou by majetek přinesl, pokud by byl nabídnut k prodeji na (otevřeném) trhu ke dni ocenění za podmínek, které vyhovují požadavkům definice tržní hodnoty. Za účelem stanovení tržní hodnoty musí odhadce nejprve odhadnout nejvyšší a nejlepší využití, nebo nejpravděpodobnější použití.

Použité metody:

Porovnávací metoda - při porovnávací metodě kritériem ceny nemovitosti je cena, která byla dosažena v daném místě a čase při prodeji obdobných nemovitostí (ceny nemovitostí nabízených v realitní inzerci se mohou též použít, upraví-li se příslušnými koeficienty), ze všech metod je tato nejvíce používaná.

Metoda výnosová - při zjištění výnosové hodnoty kritériem ceny nemovitosti je zisk, který cena vložená do pořízení nemovitosti přinese formou nájemného (dosažitelné nájemné po odpočtu nákladů). Nájemné musí být reálně dosažitelné.

Metoda zjištění věcné hodnoty (časové ceny) - při zjištění věcné hodnoty nemovitosti jsou kritériem náklady, jež musí být vynaloženy na postavení stavby a pořízení pozemku. Tato složka tržního ocenění udává cenu, za kterou by bylo možné stejnou nebo porovnatelnou nemovitost pořídit v době ocenění, sníženou o náklady na rekonstrukce, opravy a opotřebení nemovité věci odpovídající jejímu stáří a intenzitě užívání.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení tržní hodnoty nemovitých věcí". Pro naplnění zadání znaleckého posudku byla sebrána, tvořena a analyzována data, která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena byla 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, bylo provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje a případní omezení vlastnického práva. Byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, byla provedena analýza trhu a byly vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena 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, povodňových map a dalších relevantních zdrojů. Vytvořena a zpracována byla data z místního šetření. Byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a byly zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce. Bylo provedeno zatřídění nemovitých věcí do odpovídající kategorie dle platné oceňovací vyhlášky.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Popůvky, k.ú. Popůvky u Brna
Adresa nemovité věci: Rosická 316/9, 664 41 Popůvky

Vlastnické a evidenční údaje

Veronika Prokešová, č. p. 243, 664 48 Nebovidy, LV: 1449, podíl 1 / 1

Vlastnické údaje:
Bytová jednotka 316/5
Vlastník: Prokešová Veronika, č.p. 243, 66448 Nebovidy, podíl 1/1
Bytový dům č.p. 316, pozemky s parc.č. 709/148, 709/149
Vlastník: Prokešová Veronika, č.p. 243, 66448 Nebovidy, podíl 5690/31585
Pozemky s parc.č. 709/144, 709/145
Vlastník: Prokešová Veronika, č.p. 243, 66448 Nebovidy, podíl 1/6
Pozemek s parc.č. 709/150
Vlastník: Prokešová Veronika, č.p. 243, 66448 Nebovidy, podíl 1/3

Výčet sebraných a vytvořených dat:
- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí
- informace z Katastru nemovitostí

- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- cenové údaje Katastrálního úřadu
- data z databází nemovitostí INEM, Valuo, atp.
- data z realitní inzerce
- Zákon c. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Vyhláška c. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška c. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon c. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška c. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
- pořízená fotodokumentace
- Odhad nemovitosti ozn. č. 244/22/037 - vypracoval: Ing. Petr Cvejn, Hlásenka 1673, 755 01 Vsetín, ze dne 02.03.2022.

Dokumentace a skutečnost

Byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace. Prohlídka byla provedena dle možností. Nemovitost nebyla zpřístupněna. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace nebyla doložena. **Byl doložen odhad nemovité věci z roku 2022**.

Místopis

Popůvky jsou obec v okrese Brno-venkov v Jihomoravském kraji. Popůvky leží cca 10 km západně od centra Brna. Rozkládají se v katastrálním území Popůvky u Brna, v Bobravské vrchovině. Zástavbu obce jako jedinou protíná na své trase dálnice D1 z Prahy do Brna. Severní část obce (ulice Pod Vinohrady) je zcela srostlá s osadou Veselka, patřící k sousední obci Troubsku. Žije zde přibližně 1 800 obyvatel. V Popůvkách působí řada podnikatelských subjektů, je zde vybudována plynofikace i kanalizace. Místním slouží prodejna potravin a hospůdka. Dále ze zde MŠ, ZŠ, sportovní hřiště a několik ubytovacích zařízení.

Oceňovaná nemovitost se nachází v severní části obce v ulici Rosická. Cca 350 m severně leží Dolní rybník. Jižním směrem se nachází průmyslová zástavba.

Situace

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

Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

709/7 Obec Popůvky, Náves 32/25, 66441 Popůvky

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je bytová jednotka s dispozicí 2+kk ve 3. NP a spoluvlastnický podíl na společných částech bytového domu a pozemcích.
Bytový dům postavený přibližně v roce 2009 je zděný na železobetonových základech. Vodorovná nosná konstrukce je železobetonová. Střešní konstrukce je tvořena plochou střechou a jako střešní krytina je použita povlaková krytina. Bytová jednotka je vytápěná pravděpodobně kombinovaným plynovým kotlem. Z IS dům je napojen na vodovod, kanalizaci, plyn a elektřinu. Bytový dům má 3 NP a je v něm 6 bytových jednotek.

Na LV se nachází Věcné břemeno zřizování a provozování vedení veřejné telekomunikační sítě. Oprávnění pro: O2 Czech Republic a.s., Povinnost k: Jednotka: 316/5.

Na LV se nachází zástavní právo smluvní a zákaz zcizení a zatížení . Oprávnění pro: NEY spořitelní družstvo, Povinnost k: Jednotka: 316/5, Prokešová Veronika, č.p. 243, 66448 Nebovidy, Parcela: 709/150, Parcela: 709/144, Parcela: 709/145.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

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 Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO Zástavní právo
Komentář: Na LV se nachází Věcné břemeno zřizování a provozování vedení veřejné telekomunikační sítě. Oprávnění pro: O2 Czech Republic a.s., Povinnost k: Jednotka: 316/5.

Na LV se nachází zástavní právo smluvní a zákaz zcizení a zatížení . Oprávnění pro: NEY spořitelní družstvo, Povinnost k: Jednotka: 316/5, Prokešová Veronika, č.p. 243, 66448 Nebovidy, Parcela: 709/150, Parcela: 709/144, Parcela: 709/145.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Nemovitá věc pravděpodobně nění pronajímána.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Za účelem ocenění nemovitostí byly aplikovány tři fundamentální metodologie řídící se mezinárodními standardy oceňovací praxe: věcná hodnota, výnosová hodnota a porovnávací metoda.

Celková metodologická struktura zahrnovala komplexní sběr a analýzu dat, konkrétně analýzu tržního nájmu a prodejních transakcí analogických nemovitostí. Tyto analytické procesy byly podpořeny vytvořenou databází uskutečněných prodejů a aktuálních tržních nabídek. Následně byly formovány odpovídající závěry vyplývají z výše zmíněných oceňovacích metodik.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky s parc.č. 709/148, 709/149, 709/144, 709/145, 709/150

Oceňovaná jednotka	
Užitná plocha:	56,90 m^2

Srovnatelné jednotky:

Název: **Troubsko**
Lokalita: Školní 21/42, Troubsko, Veselka, Brno-venkov, Jihomoravský kraj, Jihovýchod, 66441, Česká republika
Pozemek: 536,00 m^2
Užitná plocha: 536,00 m^2

Cena [Kč] k 22.1.2024	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. Kc**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
5 500 000	536	10 261	1,00	**10 261,00**

Název: **Žebětín**
Lokalita: Buková 122/13, Žebětín, Brno, Brno-město, Jihomoravský kraj, Jihovýchod, 64100, Česká republika
Pozemek: 788,00 m^2
Užitná plocha: 788,00 m^2

Cena [Kč] k 21.10.2023	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. Kc**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
7 900 000	788	10 025	1,00	**10 025,00**

Název:	**Troubsko**			
Lokalita:	U Dráhy 312/17, Troubsko, Brno-venkov, Jihomoravský kraj, Jihovýchod, 66441, Česká republika			
Pozemek:	619,00 m^2			
Užitná plocha:	619,00 m^2			
Cena [Kč] k 6.2.2024	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. Kc**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
6 200 000	619	10 016	1,00	**10 016,00**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Na základě porovnávací metody byla stanovena jednotková cena pozemku na 10 000 Kč/m^2.

Minimální jednotková porovnávací cena	10 016 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 101 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	10 261 Kč/m^2

Seznam oceňovaných pozemků

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Spoluvl. podíl**	**Cena** [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	709/148	153	10 000,00	5 690 / 31 585	275 627,67
orná půda	709/149	237	10 000,00	5 690 / 31 585	426 952,67
orná půda	709/144	92	10 000,00	1 / 6	153 333,33
orná půda	709/145	96	10 000,00	1 / 6	160 000,00
orná půda	709/150	35	10 000,00	1 / 3	116 666,67
Výsledná porovnávací hodnota					**1 132 580 Kč**

Výpočet věcné hodnoty stavby

Bytová jednotka 316/5

Věcná hodnota dle THU

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
chodba	Obytné prostory	6,15 m^2	1,00	6,15 m^2
WC	Obytné prostory	1,30 m^2	1,00	1,30 m^2
koupelna	Obytné prostory	6,57 m^2	1,00	6,57 m^2
pokoj 1	Obytné prostory	20,74 m^2	1,00	20,74 m^2
kuchyňský kout	Obytné prostory	7,00 m^2	1,00	7,00 m^2
pokoj 2	Obytné prostory	15,14 m^2	1,00	15,14 m^2
Celková podlahová plocha		**56,90 m^2**		**56,90 m^2**

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací
2. Svislé konstrukce	zděné
3. Stropy	železobetonové
4. Krov, střecha	plochá
5. Krytiny střech	povlaková
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	pravděpodobně vápenné, štukové
8. Úprava vnějších povrchů	KZS, tenkovrstvá omítka
9. Vnitřní obklady keramické	pravděpodobně běžné obklady
10. Schody	pravděpodobně železobetonové
11. Dveře	pravděpodobně hladké plné nebo prosklené
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	pravděpodobně PVC, keramická dlažba
15. Vytápění	pravděpodobně plynový kotel
16. Elektroinstalace	pravděpodobně světelná
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	pravděpodobně plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	pravděpodobně plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	pravděpodobně rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	pravděpodobně kombinovaný s vytápěním
22. Vybavení kuchyní	pravděpodobně kuchyňská linka s dřezem a spotřebiči
23. Vnitřní hygienické vyb.	pravděpodobně WC, umyvadlo, sprchový kout
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	pravděpodobně digestoř, domácí telefon
26. Instalační pref. jádra	pravděpodobně zděné jádro

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m^2]	56,90
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^2]	50 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 845 000
Stáří	roků	15
Další životnost	roků	85
Opotřebení	%	15,00
Věcná hodnota (VH)	**Kč**	**2 418 250**

Výpočet porovnávací hodnoty

Porovnávací metoda

Oceňovaná jednotka	
Lokalita:	Popůvky
Popis:	Bytová jednotka
Dispozice:	2+kk
Typ stavby:	Bytový dům
Podlaží:	3.NP
Užitná plocha:	56,90 m^2

Srovnatelné jednotky:

Název: **Kamínky, Nový Lískovec, Brno**

Lokalita: Kamínky, Nový Lískovec, Brno

Popis: Byt 2+1 o užitné ploše 58 m2 v Brno-Nový Lískovec, ulice Kamínky. Nachází se ve 2. NP z celkových 4 v domě bez výtahu (plánována výstavba). Dispozice: pokoj 14,7 m2 s balkonem 2 m2, druhý pokoj 16,2 m2, kuchyně 12 m2, koupelna 3,6 m2, samostatná toaleta 1 m2, komora 2,8 m2, předsíň 3,7 m2, sklep 2 m2. Byt má zasunovací dveře, plastová okna, nové rozvody elektřiny a vody. Vytápění a ohřev vody je dálkové. Parkování v okolí domu.

Užitná plocha: 59,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - srovnatelná velikost	1,00
K3 Poloha - lepší lokalita	0,93
K4 Provedení a vybavení - horší provedení	1,10
K5 Celkový stav - horší celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - absence 2 venkovních parkovacího stání	1,02

Zdroj: Valuo.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Realitní prodej; Velikosti objektu - Srovnatelná velikost; Poloha - Lepší lokalita; Provedení a vybavení - Horší provedení; Celkový stav - Horší celkový stav; Úvaha zpracovatele ocenění - absence venkovních parkovacího stání;

Cena [Kč] k 4.6.2024	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
5 200 000	59,00	88 136	1,10	**96 950**

Název: **Chudčická, Bystrc, Brno**

Lokalita: Chudčická, Bystrc, Brno

Popis: Byt 2+kk na ul. Chudčická, Kamechy, nacházející se v 1. patře novostavby bytového domu s výtahem. Podlahová plocha bytu je 52,3 m2, k tomu lodžie 8,2 m2 a sklep 3 m2. Obývací pokoj s moderní kuchyňskou linkou (myčka a varná deska Electrolux, trouba AEG, lednice s mrazákem Whirlpool, digestoř, mikrovlnka). Ložnice s velkou vestavěnou šatní skříní. Vstupy na lodžii z obou pokojů. Předsíň s přístupy do pokojů, samostatného WC a koupelny (vana, umyvadlo, prostor pro pračku). Okna plastová s dvojskly a vnitřními žaluziemi. Podlahy laminátová plovoucí podlaha nebo dlažba. Vytápění a ohřev vody centrální. Celkové měsíční náklady pro 2 osoby 4.400 Kč (teplo 2.100 Kč, elektřina 1.000 Kč, voda 500 Kč, fond oprav 262 Kč).

Užitná plocha: 58,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: Valuo.cz

K1 Redukce pramene ceny - realitní prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - srovnatelná velikost	1,00
K3 Poloha - lepší lokalita	0,95
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné provedení	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - absence 2 venkovních parkovacího stání, BJ v 1.NP	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_C: Redukce pramene ceny - Realitní prodej; Velikosti objektu - Srovnatelná velikost; Poloha - Lepší lokalita; Provedení a vybavení - Srovnatelné provedení; Celkový stav - Srovnatelný celkový stav; Úvaha zpracovatele ocenění - absence 2 venkovních parkovacího stání, BJ v 1.NP;

Cena [Kč] k 18.4.2024	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
5 880 000	58,00	101 379	0,95	**96 310**

Název: **Křepelčí, Žebětín, Brno**
Lokalita: Křepelčí, Žebětín, Brno
Popis: Byt 2+kk s balkonem ve 3. NP na ulici Křepelčí v Brně-Bystrci, Kamechy. Podlahová plocha bytu je cca 54,5 m² + balkon cca 3 m². Byt je bezbariérový a k němu náleží sklep. Lokalita je klidná, poblíž lesů a Brněnské přehrady, s blízkostí supermarketu Albert, dětského hřiště, restaurací, kaváren, škol a lékařů. Dům byl kolaudován v roce 2010. Energetická třída B - velmi úsporná. Orientace bytu na severozápad. Parkování je možné v okolí domu. Součástí kupní ceny je kuchyňská linka se spotřebiči, skříň v ložnici a vestavěná skříň s botníkem na chodbě. Byt také zahrnuje praktickou šatnu vybavenou policovými regály.
Užitná plocha: 60,00 m^2

Zdroj: Valuo.cz

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - srovnatelná velikost	1,00
K3 Poloha - lepší lokalita	0,95
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné provedení	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - absence 2 venkovních parkovacího stání	1,02

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realitní prodej; Velikosti objektu - srovnatelná velikost; Poloha - lepší lokalita; Provedení a vybavení - srovnatelné provedení; Celkový stav - srovnatelný celkový stav; Úvaha zpracovatele ocenění - absence 2 venkovních parkovacího stání;

Cena [Kč] k 17.3.2024	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
5 990 000	60,00	99 833	0,97	**96 838**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Interiér bytové jednotky nebyl zpřístupněn, což je zohledněno v porovnávací metodě, kdy bylo předpokládáno, že bytová jednotka je v původním stavu. K bytu náleží dvě venkovní parkovací stání, která se samostatně obchodují přibližně za 150 000 Kč za jedno stání. Tato skutečnost je rovněž zohledněna v rámci porovnávací metody.

Minimální jednotková porovnávací cena	96 310 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	96 699 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	96 950 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**96 699 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované jednotky	56,90 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**5 502 173 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	**5 502 173 Kč**
Věcná hodnota	**3 550 830 Kč**
z toho hodnota pozemku	1 132 580 Kč

Tržní hodnota	**5 500 000 Kč**

slovy: pět milionů pět set tisíc Kč

Silné stránky
dobrá dopravní dostupnost do Brna.

Slabé stránky
Hluk z nedaleké dálnice D1

Komentář ke stanovení výsledné ceny
Pro určení tržní hodnoty je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů či nabídkových cen byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na tržní hodnoty a po zvážení všech okolností byla současná tržní hodnota určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedená analýza určila tržní hodnotu nemovité věci ke dni 15.7.2024.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znaleckého posudku bylo stanovení tržní hodnoty níže jmenovaných nemovitých věcí:

Bytová jednotka č.j. 316/5 v bytovém domě č.p. 316/5 na pozemku s parc.č. 709/148 a spoluvlastnický podíl 5690/31585 na společných částech nemovitosti a pozemku s parc.č. 709/149, spoluvlastnický podíl 1/6 na pozemcích s parc.č. 709/144, 709/145 a spoluvlastnický podíl 1/3 na pozemku s parc.č. 709/150, to vše v k.ú. Popůvky u Brna.

Místního šetření bylo provedeno 15.7.2024 v 8:30 hodin. Nemovitost nebyla zpřístupněna.

Na základě všech známých skutečností, získaných informací, provedeného místního šetření a výsledků získaných použitím vhodných oceňovacích metod stanovuji výslednou tržní hodnotu předmětné nemovitosti včetně příslušenství, zjištěných práv a závad se zohledněním všech vlivů, podle stavu ke dni 15.7.2024, ve výši: 5 500 000 Kč.

Tržní hodnota	**5 500 000 Kč**
slovy: pět milionů pět set tisíc Kč	

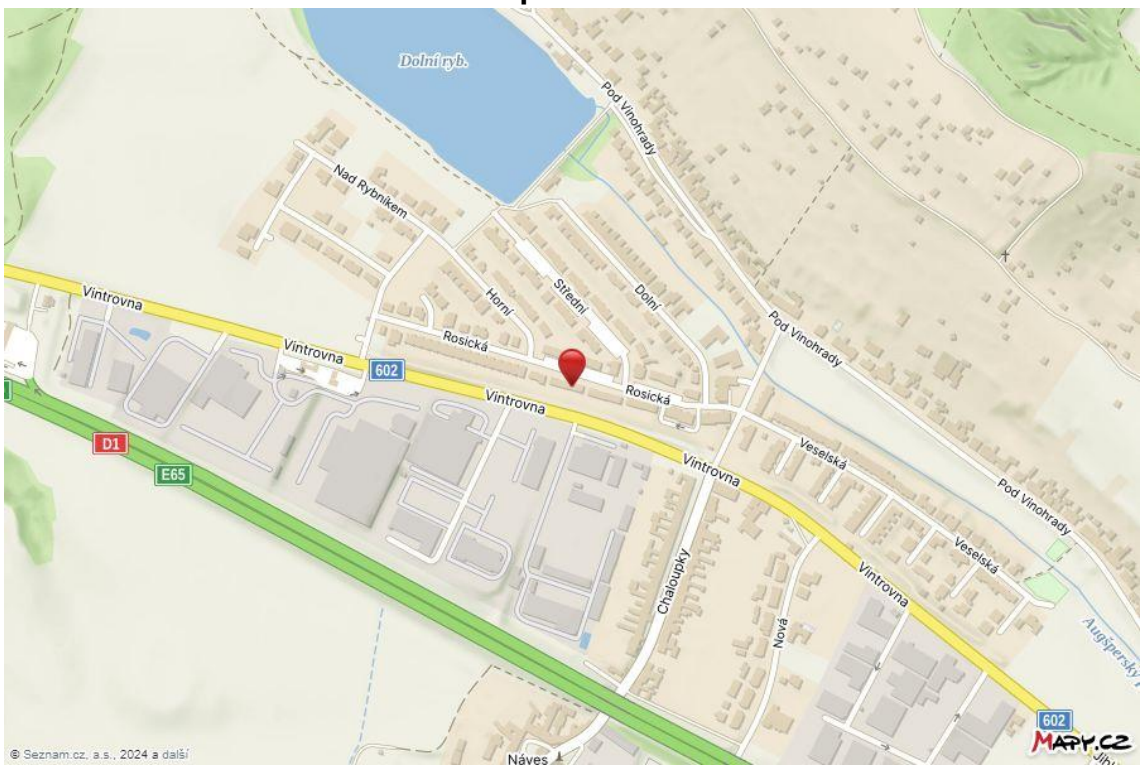
6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

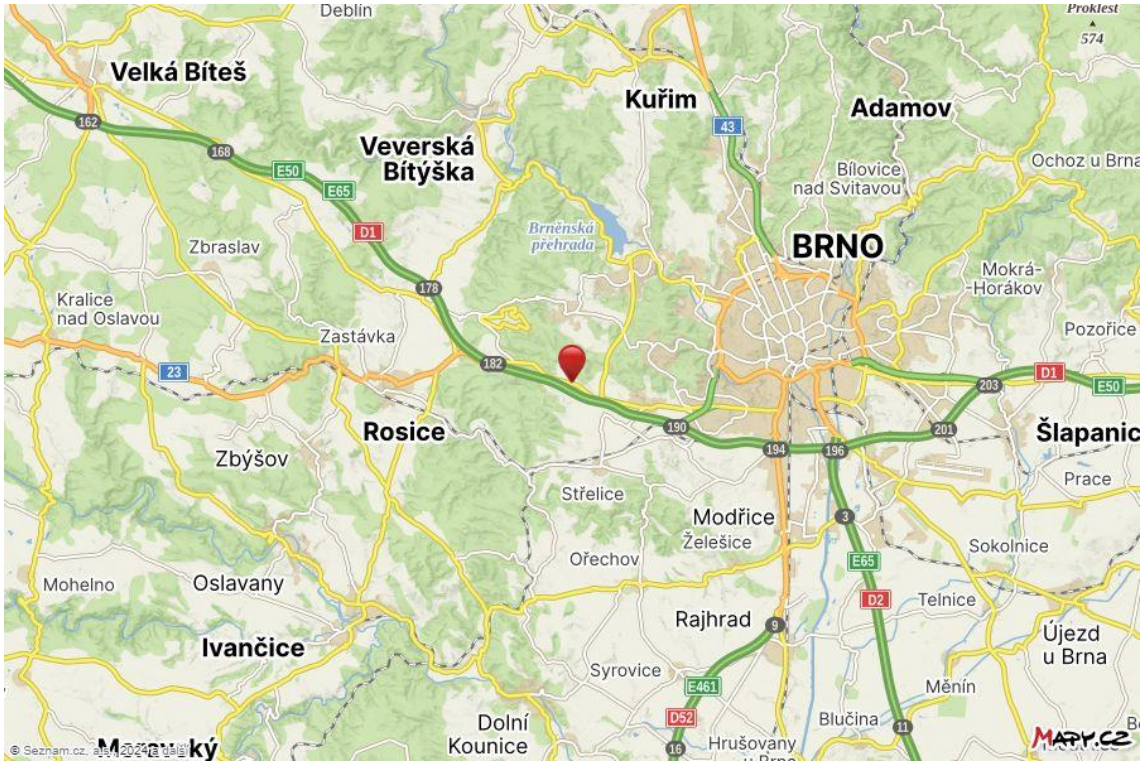
Bez podmínek a skutečností snižujících přesnost posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

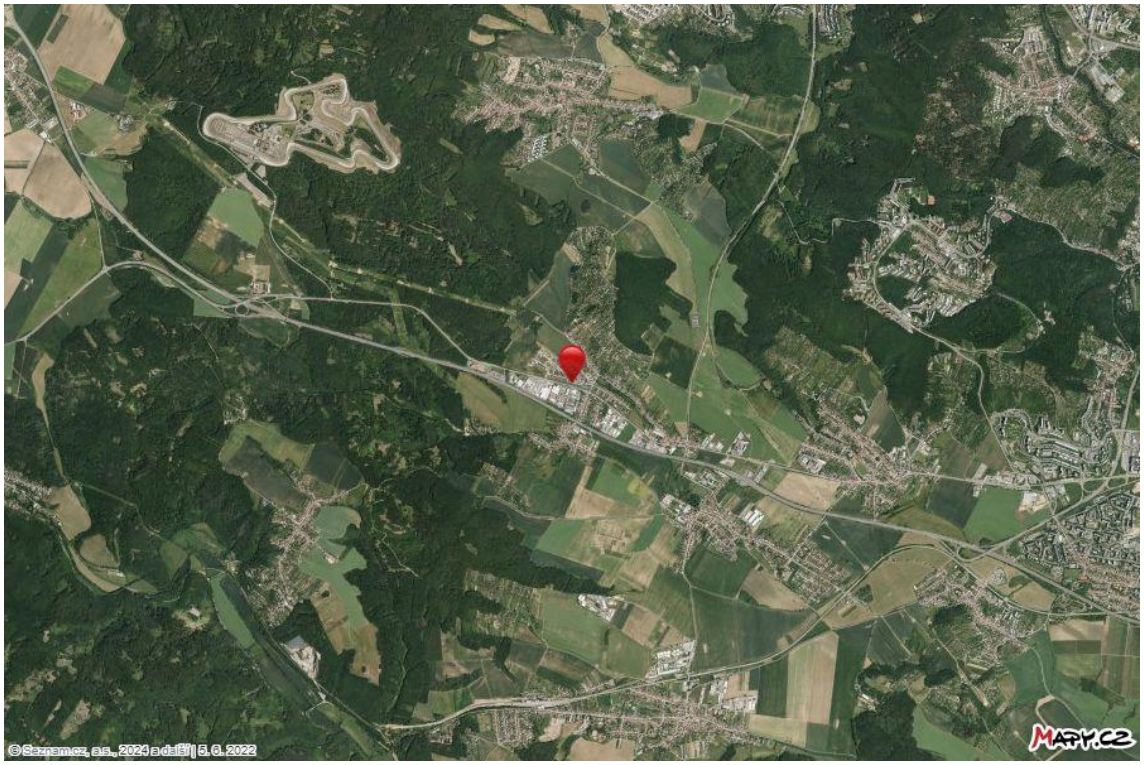
	počet stran A4 v příloze:
Mapa oblasti	2
Kopie katastrální mapy	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1449 ke dni 20.06.2024.	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1566 ke dni 18.07.2024.	6
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1816 ke dni 18.07.2024.	4
Informace o povodních	1
Fotodokumentace ze dne 15.7.2024	3

Mapa oblasti

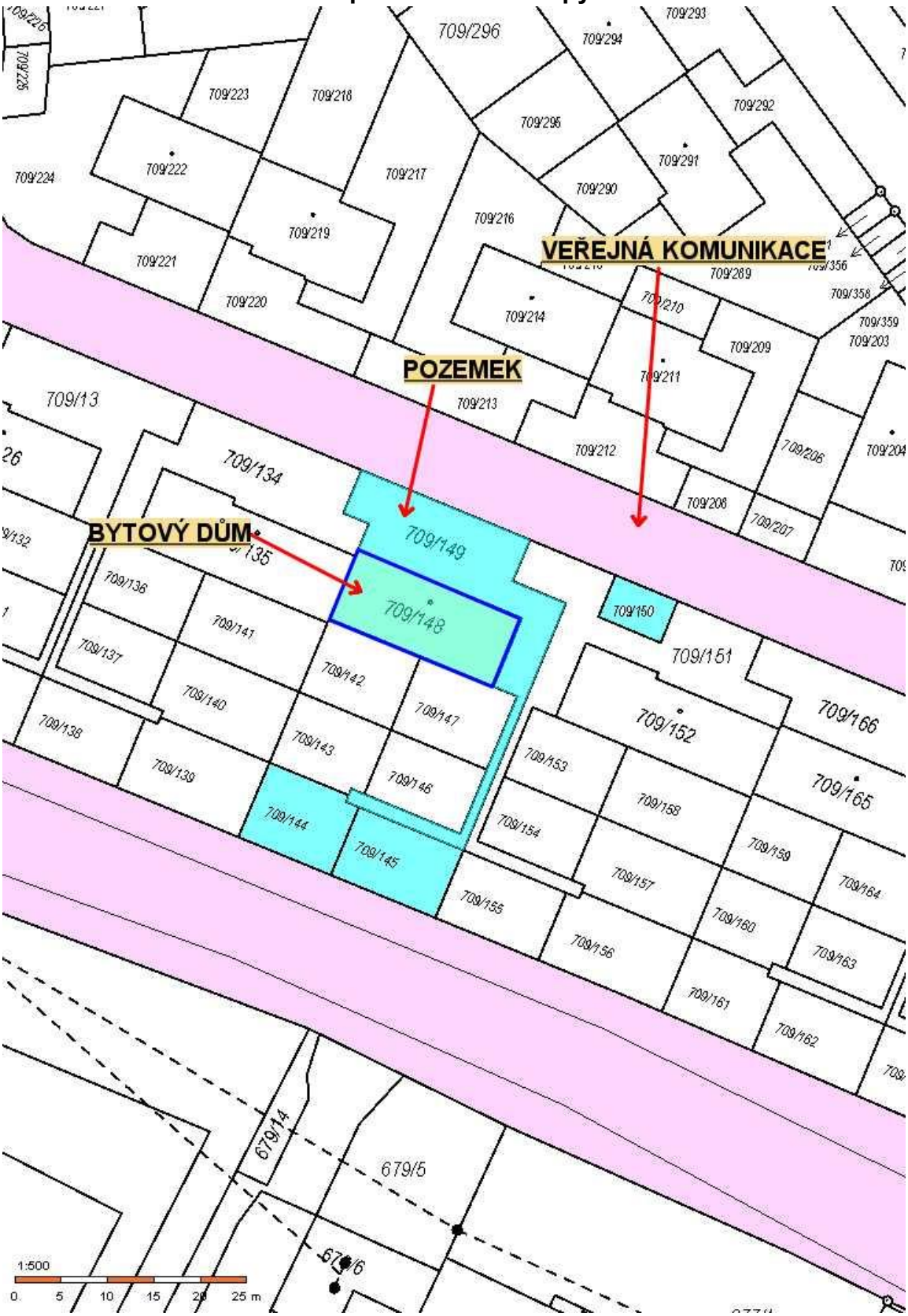




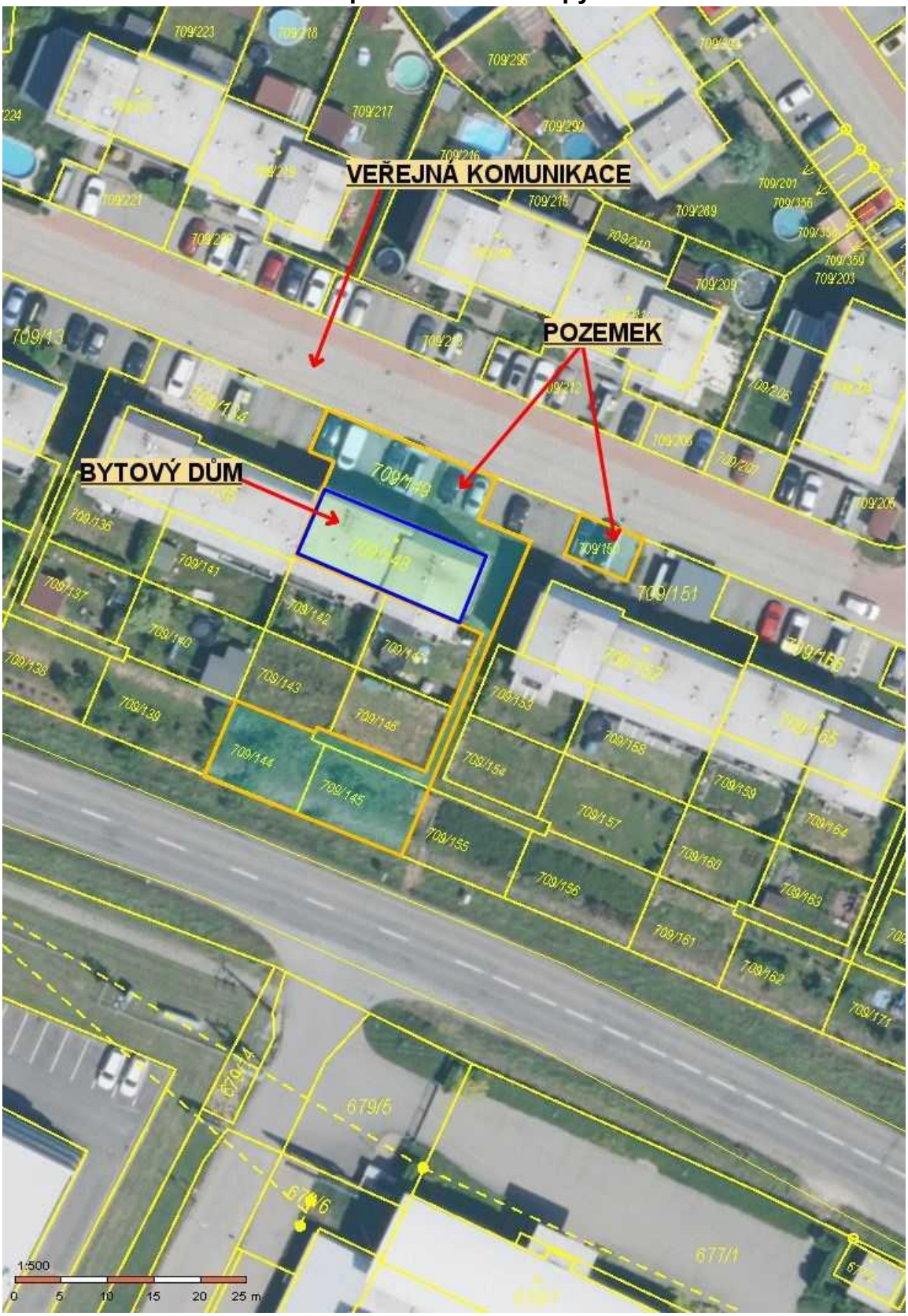
Mapa oblasti



Kopie katastrální mapy



Kopie katastrální mapy



Kopie katastrální mapy

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1449 ke dni 20.06.2024.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.06.2024 16:35:02*

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

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **583669 Popůvky**

Kat.území: **725871 Popůvky u Brna** List vlastnictví: **1449**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Prokešová Veronika, č.p. 243, 66448 Nebovidy	[redacted]	

B *Nemovitosti*

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
316/5	**byt**		**byt.z.**	**5690/31585**

Vymezeno v:

Budova **Popůvky, č.p. 316, byt.dům, LV 1448**

na parcele **709/148, LV 1448**

Parcela	**709/148**	**zastavěná plocha a nádvoří**	**153m2**
	709/149	**orná půda**	**237m2**

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

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení veřejné telekomunikační sítě v rozsahu čl. III smlouvy a geom. plánu č. 1176-346/2008**

  Oprávnění pro

  O2 Czech Republic a.s., Za Brumlovkou 266/2, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 60193336

  Povinnost k

  Jednotka: 316/5

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 08.12.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.02.2009.**

  V-1435/2009-703

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

- **Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky: Označená jiným způsobem, Zástavní právo se zřizuje k zajištění stávajících a budoucích pohledávek až do výše = 8.660.000,-Kč (z toho na jistině ve výši = 4.330.000,-Kč a příslušenství), které budou vznikat do 1.5.2033, vyplývající ze Smlouvy o úvěru č. 1710200036.**

  Oprávnění pro

  NEY spořitelní družstvo, Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755

  Povinnost k

  Jednotka: 316/5

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1710200036/ZSN/01 ze dne 19.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2022 14:42:01. Zápis proveden dne 19.05.2022; uloženo na prac. Brno-venkov**

  V-7214/2022-703

  Pořadí k **27.04.2022 14:42**

Související zápisy

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

strana 1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1449 ke dni 20.06.2024.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.06.2024 16:35:02*

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **583669 Popůvky**

Kat.území: **725871 Popůvky u Brna** List vlastnictví: **1449**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1710200036/ZSN/01 ze dne 19.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2022 14:42:01. Zápis proveden dne 19.05.2022; uloženo na prac. Brno-venkov**

V-7214/2022-703

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1710200036/ZSN/01 ze dne 19.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2022 14:42:01. Zápis proveden dne 19.05.2022; uloženo na prac. Brno-venkov**

V-7214/2022-703

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Listina **Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru ze dne 04.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2023 14:41:51. Zápis proveden dne 11.10.2023; uloženo na prac. Brno-venkov**

Z-15193/2023-703

o **Zákaz zcizení a zatížení**

pro zatížené nemovitosti závazek nezcizit a nezatížit

doba trvání: na dobu trvání zástavního práv

Oprávnění pro

NEY spořitelní družstvo, Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755

Povinnost k

Jednotka: 316/5

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1710200036/ZSN/01 ze dne 19.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2022 14:42:01. Zápis proveden dne 19.05.2022; uloženo na prac. Brno-venkov**

V-7214/2022-703

Pořadí k **27.04.2022 14:42**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 19.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2022 14:44:05. Zápis proveden dne 19.05.2022.**

V-7215/2022-703

Pro: **Prokešová Veronika, č.p. 243, 66448 Nebovidy** *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

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

strana 2

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1449 ke dni 20.06.2024.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.06.2024 16:35:02*

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **583669 Popůvky**

Kat.území: **725871 Popůvky u Brna** List vlastnictví: **1449**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

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-venkov, kód: 703.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 20.06.2024 16:51:29*
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 https://www.cuzk.cz/.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
strana 3

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1566 ke dni 18.07.2024.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *18.07.2024 13:35:02*

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **583669 Popůvky**

Kat.území: **725871 Popůvky u Brna** List vlastnictví: **1566**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
[redacted]		1/6
[redacted]		1/6
[redacted]		1/6
[redacted]		1/6
Prokešová Veronika, č.p. 243, 66448 Nebovidy [redacted]		1/6
[redacted]		1/6

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
709/144	**92**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
709/145	**96**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zástavní právo smluvní**

k id. 1/6, k zajištění pohledávky s příslušenstvím vyplývající ze Smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru č. 90965569 ve výši 1 615 000,00 Kč.

Oprávnění pro

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

Povinnost k

[redacted]

Parcela: 709/144, Parcela: 709/145

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.07.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.07.2012.**

V-8273/2012-703

Listina **Prohlášení o vzniku práva při zániku osoby dosud z práva oprávněné ze dne 08.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2021 12:04:09. Zápis proveden dne 14.04.2021.**

V-4342/2021-703

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

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávky:
Budoucí určená individuálně, na splacení jistiny úvěru ve výši 1 300 000,- Kč s příslušenstvím ze smlouvy o úvěru ze dne 8.3.2017, reg.č.0099017138149;
Budoucí určená druhem a dobou vzniku, ze smlouvy o úvěru reg. č. 0099017138149 ze dne 8.3.2017, a to zejména z jejího porušení, odstoupení od ní, zaplacení cen a poplatků, náhrady nákladů při výkonu práv a povinností, z bezdůvodného obohacení v případě její neplatnosti nebo pokud dluh podle ní nevznikl, to vše do celkové výše 1 365 000,- Kč, vzniklé do 15.2.2047;
Budoucí určená právním důvodem, ze zástavní smlouvy k nemovitostem reg.č.10000627586, a to zejména dluhy z titulu náhrady škody, na uhrazení smluvních pokut a na náhradu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
strana 1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1566 ke dni 18.07.2024.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *18.07.2024 13:35:02*

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **583669 Popůvky**
Kat.území: **725871 Popůvky u Brna** List vlastnictví: **1566**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

nákladů, to vše do celkové výše 169 000,- Kč, vzniklé nejpozději do 15.2.2047
k id.1/6

Oprávnění pro

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

Povinnost k

[redacted]

Parcela: 709/144, Parcela: 709/145

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000627586 ze dne 08.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2017 11:35:19. Zápis proveden dne 07.04.2017; uloženo na prac. Brno-venkov**
V-5084/2017-703

Pořadí k **16.03.2017 11:35**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000627586 ze dne 08.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2017 11:35:19. Zápis proveden dne 07.04.2017; uloženo na prac. Brno-venkov**
V-5084/2017-703

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000627586 ze dne 08.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2017 11:35:19. Zápis proveden dne 07.04.2017; uloženo na prac. Brno-venkov**
V-5084/2017-703

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000627586 ze dne 08.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2017 11:35:19. Zápis proveden dne 07.04.2017; uloženo na prac. Brno-venkov**
V-5084/2017-703

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávky :
Budoucí určená individuálně, na splacení jistiny úvěru ve výši 3 090 000,- Kč s příslušenstvím ze smlouvy o úvěru, reg. č. 0099021122610.
Budoucí určená druhem a dobou vzniku, ze smlouvy o úvěru reg. č. 0099021122610, a to zejména z jejího porušení, odstoupení od ní, zaplacení cen a poplatků, náhrady nákladů při výkonu práv a povinností, z bezdůvodného obohacení nebo pokud dluh podle ní nevznikl, do celkové výše 3 244 500,- Kč, vzniklé do 20.7.2048.
Budoucí určená právním důvodem - dluhy z titulu náhrady škody, na uhrazení smluvních pokut a na náhradu nákladů, do celkové výše 401 700,- Kč, vzniklé do 20.7.2048.
k podílu id. 1/6

Oprávnění pro

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

Povinnost k

[redacted]

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
strana 2

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1566 ke dni 18.07.2024.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *18.07.2024 13:35:02*

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **583669 Popůvky**

Kat.území: **725871 Popůvky u Brna** List vlastnictví: **1566**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k
Parcela: 709/144, Parcela: 709/145

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000694131 ze dne 23.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.08.2018 11:35:26. Zápis proveden dne 18.09.2018; uloženo na prac. Brno-venkov**
V-15966/2018-703

Pořadí k **27.08.2018 11:35**

Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000694131 ze dne 23.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.08.2018 11:35:26. Zápis proveden dne 18.09.2018; uloženo na prac. Brno-venkov**
V-15966/2018-703

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000694131 ze dne 23.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.08.2018 11:35:26. Zápis proveden dne 18.09.2018; uloženo na prac. Brno-venkov**
V-15966/2018-703

Související zápisy
Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000694131 ze dne 23.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.08.2018 11:35:26. Zápis proveden dne 18.09.2018; uloženo na prac. Brno-venkov**
V-15966/2018-703

o **Zástavní právo smluvní**
k zajištění pohledávky:
Označená jiným způsobem, Veškeré dluhy, ze Smlouvy o spotřebitelském úvěru na bydlení č. 273297 ve znění změn a dodatků, jakož i dluhy se smlouvou o úvěru související, včetně budoucích, podmíněných či nepodmíněných dluhů definované v článku I. zástavní smlouvy, a to do celkové výše 5430000,00 Kč s příslušenstvím vzniklé nejpozději do (a včetně) 20. 6. 2056.
k podílu id. 1/6

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

Povinnost k
[redacted]
Parcela: 709/144, Parcela: 709/145

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZS 273297/1 ze dne 23.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2021 15:47:50. Zápis proveden dne 15.07.2021; uloženo na prac. Brno-venkov**
V-13125/2021-703

Listina **Souhlasné prohlášení o nabytí práva koupí závodu ze dne 27.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2023 07:11:49. Zápis proveden dne 24.05.2023; uloženo na prac. Brno-venkov**
V-5936/2023-703

23.06.2021 15:47

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
strana 3

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1566 ke dni 18.07.2024.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *18.07.2024 13:35:02*

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **583669 Popůvky**
Kat.území: **725871 Popůvky u Brna** List vlastnictví: **1566**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k

Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZS 273297/1 ze dne 23.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2021 15:47:50. Zápis proveden dne 15.07.2021; uloženo na prac. Brno-venkov**
V-13125/2021-703

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZS 273297/1 ze dne 23.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2021 15:47:50. Zápis proveden dne 15.07.2021; uloženo na prac. Brno-venkov**
V-13125/2021-703

o **Zákaz zcizení a zatížení**
zástavní právo a věcné břemeno ve prospěch jiné osoby než banky bez předchozího písemného souhlasu banky. Doba trvání: na dobu trvání zástavního práva banky dle Zástavní smlouvy ZS 273297/1.
k podílu id. 1/6

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

Povinnost k
[redacted]
Parcela: 709/144, Parcela: 709/145

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZS 273297/1 ze dne 23.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2021 15:47:50. Zápis proveden dne 15.07.2021; uloženo na prac. Brno-venkov**
V-13125/2021-703

Listina **Souhlasné prohlášení o nabytí práva koupí závodu ze dne 27.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2023 07:11:49. Zápis proveden dne 24.05.2023; uloženo na prac. Brno-venkov**
V-5936/2023-703

Pořadí k **23.06.2021 15:47**

o **Zástavní právo smluvní**
k zajištění pohledávky:
Označená jiným způsobem, Zástavní právo se zřizuje k zajištění stávajících a budoucích pohledávek až do výše = 8.660.000,-Kč (z toho na jistině ve výši = 4.330.000,-Kč a příslušenství), které budou vznikat do 1.5.2033, vyplývající ze Smlouvy o úvěru č. 1710200036.
k podílu id. 2/12

Oprávnění pro
NEY spořitelní družstvo, Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755

Povinnost k
Prokešová Veronika, č.p. 243, 66448 Nebovidy, RČ/IČO:
[redacted]
Parcela: 709/144, Parcela: 709/145

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1710200036/ZSN/01 ze dne**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
strana 4

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1566 ke dni 18.07.2024.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *18.07.2024 13:35:02*

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **583669 Popůvky**
Kat.území: **725871 Popůvky u Brna** List vlastnictví: **1566**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

19.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2022 14:42:01. Zápis proveden dne 19.05.2022; uloženo na prac. Brno-venkov
V-7214/2022-703

Pořadí k **27.04.2022 14:42**

Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1710200036/ZSN/01 ze dne 19.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2022 14:42:01. Zápis proveden dne 19.05.2022; uloženo na prac. Brno-venkov**
V-7214/2022-703

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1710200036/ZSN/01 ze dne 19.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2022 14:42:01. Zápis proveden dne 19.05.2022; uloženo na prac. Brno-venkov**
V-7214/2022-703

Související zápisy
Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Listina **Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru ze dne 04.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2023 14:41:51. Zápis proveden dne 11.10.2023; uloženo na prac. Brno-venkov**
Z-15193/2023-703

- **Zákaz zcizení a zatížení**
  pro zatížené nemovitosti závazek nezcizit a nezatížit
  doba trvání: na dobu trvání zástavního práv
  k podílu id. 2/12

  Oprávnění pro
  NEY spořitelní družstvo, Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755

  Povinnost k
  Prokešová Veronika, č.p. 243, 66448 Nebovidy, RČ/IČO:
  [redacted]
  Parcela: 709/144, Parcela: 709/145

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1710200036/ZSN/01 ze dne 19.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2022 14:42:01. Zápis proveden dne 19.05.2022; uloženo na prac. Brno-venkov**
  V-7214/2022-703

  Pořadí k **27.04.2022 14:42**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 23.03.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.03.2009.**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
strana 5

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1566 ke dni 18.07.2024.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *18.07.2024 13:35:02*

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **583669 Popůvky**

Kat.území: **725871 Popůvky u Brna** List vlastnictví: **1566**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

V-3300/2009-703

Pro: [redacted]

- **Smlouva kupní ze dne 24.08.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.08.2011.**

V-9967/2011-703

Pro: [redacted]

- **Smlouva kupní ze dne 16.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2017 14:51:00. Zápis proveden dne 10.05.2017.**

V-7325/2017-703

Pro: [redacted]

- **Smlouva kupní ze dne 26.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.08.2018 13:20:59. Zápis proveden dne 18.09.2018.**

V-15984/2018-703

Pro: [redacted]

- **Smlouva kupní ze dne 14.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2021 11:51:35. Zápis proveden dne 23.07.2021.**

V-13769/2021-703

Pro: [redacted]

- **Smlouva kupní ze dne 19.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2022 14:44:05. Zápis proveden dne 19.05.2022.**

V-7215/2022-703

Pro: **Prokešová Veronika, č.p. 243, 66448 Nebovidy** *RČ/IČO* [redacted]

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
709/144	**21000**	**92**
709/145	**21000**	**96**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 18.07.2024 13:39:10*
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 https://www.cuzk.cz/.

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1816 ke dni 18.07.2024.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *18.07.2024 13:35:02*

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **583669 Popůvky**

Kat.území: **725871 Popůvky u Brna** List vlastnictví: **1816**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
[redacted]		1/3
Prokešová Veronika, č.p. 243, 66448 Nebovidy	[redacted]	1/3
[redacted]		1/3

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
709/150	**35**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávky:
Označená jiným způsobem, Zástavní právo se zřizuje k zajištění stávajících a budoucích pohledávek až do výše = 8.660.000,-Kč (z toho na jistině ve výši = 4.330.000,-Kč a příslušenství), které budou vznikat do 1.5.2033, vyplývající ze Smlouvy o úvěru č. 1710200036.
k podílu id. 1/3

Oprávnění pro
NEY spořitelní družstvo, Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755

Povinnost k
Prokešová Veronika, č.p. 243, 66448 Nebovidy, RČ/IČO:
[redacted]
Parcela: 709/150

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1710200036/ZSN/01 ze dne 19.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2022 14:42:01. Zápis proveden dne 19.05.2022; uloženo na prac. Brno-venkov**
V-7214/2022-703

Pořadí k **27.04.2022 14:42**

Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1710200036/ZSN/01 ze dne 19.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2022 14:42:01. Zápis proveden dne 19.05.2022; uloženo na prac. Brno-venkov**
V-7214/2022-703

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1710200036/ZSN/01 ze dne 19.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2022 14:42:01. Zápis proveden dne 19.05.2022; uloženo na prac. Brno-venkov**
V-7214/2022-703

Související zápisy
Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
strana 1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1816 ke dni 18.07.2024.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *18.07.2024 13:35:02*

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **583669 Popůvky**

Kat.území: **725871 Popůvky u Brna** List vlastnictví: **1816**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina **Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru ze dne 04.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2023 14:41:51. Zápis proveden dne 11.10.2023; uloženo na prac. Brno-venkov**

Z-15193/2023-703

o **Zákaz zcizení a zatížení**

pro zatížené nemovitosti závazek nezcizit a nezatížit
doba trvání: na dobu trvání zástavního práv
k podílu id. 1/3

Oprávnění pro

NEY spořitelní družstvo, Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755

Povinnost k

Prokešová Veronika, č.p. 243, 66448 Nebovidy, RČ/IČO:
[redacted]

Parcela: 709/150

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1710200036/ZSN/01 ze dne 19.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2022 14:42:01. Zápis proveden dne 19.05.2022; uloženo na prac. Brno-venkov**

V-7214/2022-703

Pořadí k **27.04.2022 14:42**

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávky:
Budoucí určená individuálně, na splacení jistiny úvěru ve výši 4 400 000,- Kč s příslušenstvím ze smlouvy o úvěru ze dne , reg. č.0099041765403. Budoucí určená druhem a dobou vzniku, ze smlouvy o úvěru reg. č. 0099041765403, a to zejména z jejího porušení, odstoupení od ní, zaplacení cen a poplatků, náhrady nákladů při výkonu práv a povinností, z bezdůvodného obohacení v případě její neplatnosti nebo pokud dluh podle ní nevznikl, to vše do celkové výše 4 820 000,- Kč vzniklé do 20.07.2053. Budoucí určená právním důvodem, ze zástavní smlouvy k nemovitostem reg. č. 10000884727, a to zejména dluhy z titulu náhrady škody na uhrazení smluvních pokut a na náhradu nákladů, to vše do celkové výše 572 000,- Kč, vzniklé nejpozději do 20.07.2053.
k podílu id. 1/3

Oprávnění pro

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

Povinnost k

[redacted]

Parcela: 709/150

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000884727 ze dne 07.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2023 13:53:33. Zápis proveden dne 30.08.2023; uloženo na prac. Brno-venkov**

V-11280/2023-703

Pořadí k **08.08.2023 13:53**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000884727 ze dne 07.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2023 13:53:33. Zápis proveden dne 30.08.2023; uloženo na prac. Brno-venkov**

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1816 ke dni 18.07.2024.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *18.07.2024 13:35:02*

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **583669 Popůvky**

Kat.území: **725871 Popůvky u Brna** List vlastnictví: **1816**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-11280/2023-703

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000884727 ze dne 07.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2023 13:53:33. Zápis proveden dne 30.08.2023; uloženo na prac. Brno-venkov**

V-11280/2023-703

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000884727 ze dne 07.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2023 13:53:33. Zápis proveden dne 30.08.2023; uloženo na prac. Brno-venkov**

V-11280/2023-703

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 01.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.09.2020 13:36:32. Zápis proveden dne 24.09.2020.**

  V-13967/2020-703

  Pro: [redacted] *RČ/IČO:* [redacted]

- **Smlouva kupní ze dne 19.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2022 14:44:05. Zápis proveden dne 19.05.2022.**

  V-7215/2022-703

  Pro: **Prokešová Veronika, č.p. 243, 66448 Nebovidy** *RČ/IČO:* [redacted]

- **Smlouva kupní ze dne 07.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2023 11:43:29. Zápis proveden dne 06.09.2023.**

  V-11629/2023-703

  Pro: [redacted] *RČ/IČO:* [redacted]

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
709/150	**21000**	**35**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
strana 3

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1816 ke dni 18.07.2024.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *18.07.2024 13:35:02*

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **583669 Popůvky**

Kat.území: **725871 Popůvky u Brna** List vlastnictví: **1816**

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-venkov, kód: 703.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 18.07.2024 13:39:24*
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 https://www.cuzk.cz/.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
strana 4

Informace o povodních

VYHLEDÁVÁNÍ ADRESY A POVODŇOVÉ ZÓNY

Vyhledej adresu: 66441, Brno-venkov, Popůvky, Rosická 316/9

Obec:	Popůvky	Část obce:	Popůvky	PSČ:	66441
Ulice:	Rosická	Číslo popisné:	316	Číslo orientační:	9

Stát: ČESKÁ REPUBLIKA

NAJÍT VYNULOVAT

Adresa

PSČ	**66441**	Pošta	**Troubsko**
Městská část	**Troubsko**	Část obce	**Popůvky**
Ulice	**Rosická**	Číslo domovní/orientační	**316/9**
Okres	**Brno-venkov**	Obec	**Popůvky**
Geo X	**1161203.13**	Geo Y	**606950.56**

UPI

Riziko povodeň	**1**	Riziko kriminalita	**3**
Riziko vichřice		Riziko vloupání	**4**

Stavební objekt

Typ stavebního objektu	**budova s číslem popisným**	Počet bytů	**6**
Dokončení	**21.1. 2009**	Počet podlaží	**3**
Druh konstrukce	**Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací**	Obestavěný prostor (m^3)	**1780**
Zastavěná plocha (m^2)	**153**	Podlahová plocha (m^2)	**415**
Připojení kanalizace	**Přípoj na kanalizační síť**	Připojení plyn	**Plyn z veřejné sítě**
Připojení vodovod	**S vodovodem**	Vybavení výtahem	**Bez výtahu**
Způsob vytápění	**Lokální (kamna nebo jiné topidlo**	Zpusob využití	**bytový dům**

Parcela

Kmenové číslo	**709**	Číslo	**709/148**
Poddělení čísla	**148**	Výměra parcely	**153**
Způsob využití		Druh pozemku	**zastavěná plocha a nádvoří**
Typ parcely	**Pozemková**		

Fotodokumentace ze dne 15.7.2024

Pohled na dům

Vstup

Zvonky

Číslo popisné

Pohled na dům

Pohled na dům

Fotodokumentace ze dne 15.7.2024

Přístupová komunikace

???

???

Přístupová komunikace

Fotodokumentace ze dne 15.7.2024

Pohled na dům

Pohled na dům

Pohled na dům

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Nejedná se o přezkum znaleckého posudku podaného jiným znalcem

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 058446/2024.

V Brně 19.07.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Lukáš Žižka
Listnatá 1059/4
641 00 Brno

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.7.