

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6842-63/2024

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, a stavebnictví, stavby obytné



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně bytové jednotky č.907/6 zapsaném na LV 3256 v k.ú.Slatina

Znalec: Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201 datová schránka: 5k6qk2

Zadavatel: Dražební společnost Morava s.r.o.
Dlouhá 4433
76001 Zlín

Číslo jednací: 6842

OBVYKLÁ CENA

5 800 000 Kč

Počet stran: 27

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 7.6.2024

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 11.6.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

ocení bytovou jednotku zapsanou na LV 3256 v k.ú.Slatina jako podklad pro dražbu

1.2. Účel znaleckého posudku

odhad obvyklé ceny bytové jednotky č.907/6 jako podklad pro dražbu

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 7.6.2024 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- vlastní databáze a nabídek místních RK pro nalezení obdobných nemovitých věcí
- Databáze ČSÚ pro informace o obcích
- Informací od zadavatele
- Místního šetření

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1) výpis z LV 3256

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi

proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o nemovitostech byla zpracovaná do tabulek včetně fotografií.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Slatina
Adresa nemovité věci: Dědická 907, 602 00 Brno

Vlastnické a evidenční údaje

Martin Střecha, Dědická 907/4, 62700 Brno, LV: 3256, podíl 1 / 1

viz. příloha

Dokumentace a skutečnost

Od oceňovaného objektu nebyly znalci k dispozici žádné projektové ani jiné podklady. Ocenění je provedeno na základě vlastní venkovní prohlídky a podkladů zaslaných objednatelem. Znalci nebyl umožněn vstup do objektu.

Místopis

Krajské město Brno v Jihomoravském kraji . Ve městě městská hromadná doprava, zastávka vlaků, autobusů a kompletní občanská vybavenost. V místě ulice Dědické je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě včetně plynu. Budova č. p. 906-908 se nachází po levé straně této ulice jako samostatně stojící - viz. situace v příloze.

Okolí tvoří převážně bytové domy. Oceňovaný bytový dům pravděpodobně ze 70.let minulého století po revitalizaci..

Typový panelový bytový dům se 4 NP a jedním PP. V I.PP společné prostory, v jednotlivých NP vždy po 2 BJ na podlaží t.j. 8 BJ ve vchodě a 24 BJ v bytovém domě.

Oceňovaná BJ č.907/6 se nachází ve III. NP po pravé straně schodiště

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 checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže
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 checked="" type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	širší centrum - bytové domy zděné		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

2446/3

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno

Celkový popis nemovité věci

technický stav:

Panelový bytový dům na betonových základech, stropy s rovným omítaným podhledem betonové montované stejně jako schodiště, plochá střecha zateplená a foliová izolace, klempířské konstrukce z TiZn plechu, vnitřní standartní úprava panelů , venkovní zateplená fasáda, plastová okna a Ditherm, dřevěné vnitřní dveře do ocelových zárubní. Betonové podlahy a kombinace potěrů a PVC. Původní umakartové bytové jádro bez obkladů. Standartní rozvody ZTI a elektroinstalace. Ústřední vytápění centrální a otopné panely. V koupelně a na WC standartní zařizovací předměty - vany, umyvadlo a spl. WC

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:

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- Komentář: viz. LV v příloze

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užité plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Obvyklá cena stavebních pozemků v místě a čase: 20 000,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2445/1	167	20 000,00	7 622 / 159 084	160 025
zastavěná plocha a nádvoří	2446/1	205	20 000,00	7 622 / 159 084	196 438
zastavěná plocha a nádvoří	2446/1	167	20 000,00	7 622 / 159 084	160 025
Celková výměra pozemků		539	Hodnota pozemků celkem		516 488

Výpočet věcné hodnoty stavby

Bytová jednotka č.907/6

Věcná hodnota dle THU

Panelový bytový dům na betonových základech, stropy s rovným omítaným podhledem betonové montované stejně jako schodiště, plochá střecha zateplená a foliová izolace, klempířské konstrukce z TiZn plechu, vnitřní standardní úprava panelů, venkovní zateplená fasáda, plastová okna a Ditherm, dřevěné vnitřní dveře do ocelových zárubní. Betonové podlahy a kombinace potěrů a PVC. Původní umakartové bytové jádro bez obkladů. Standardní rozvody ZTI a elektroinstalace. Ústřední vytápění centrální a otopné panely. V koupelně a na WC standardní zařizovací předměty - vany, umyvadlo a spl. WC

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
celkem	Obytné prostory	76,22 m ²	1,00	76,22 m ²
Celková podlahová plocha		76,22 m²		76,22 m²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	76,22
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	70 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	5 335 400
Stáří	roků	46
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 667 700

Výpočet porovnávací hodnoty

Bytová jednotka č.907/6

Oceňovaná jednotka

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky místních RK.

Lokalita:	Dědická 907
Popis:	panelový bytový dům
Dispozice:	3+1
Typ stavby:	panelový bytový dům
Podlaží:	III.NP
Užitná plocha:	76,22 m ²

Srovnatelné jednotky:

Název:	BJ Černovice
Popis:	Prodej bytu 3+1 75 m ² Turgeněvova, Brno - Černovice 7 125 000 Kč Prodej prostorného a světlého bytu o dispozici 3+1 s užitnou plochou 75 m ² ve vyhledávané, klidné části Brno - Černovice. Byt se nachází na 7. podlaží devítipodlažního panelového domu po revitalizaci.
Užitná plocha:	75,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ	1,00
K3 Poloha - v podobné poloze	1,00
K4 Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ	1,00
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ;



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 125 000	75,00	95 000	0,73	69 350

Název: BJ Slatina

Popis: Prodej bytu 3+1 74 m2 Mikulčická, Brno - Slatina

6 700 000 Kč

Nabízím prostorný byt 3+1 v Brně - Slatina, ul. Mikulčická. Byt se nachází v 5.NP panelového domu s výtahem. Byt o velikosti 74 m2 nabízí kuchyň s jídelnou, obývací pokoj se vstupem na balkon s krásným výhledem na Brno a Pálavu. Dále dva pokoje, koupelnu, wc a komoru. K bytu patří dvě sklepní koje, jedna přímo na patře a druhá v suterénu domu. Byt je v původním stavu, udržovaný a připravený k nastěhování. Orientace je jih - západ. Dům je zateplený, plastová okna a nový výtah.

Užitná plocha: 74,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabíádka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ	1,00
K3 Poloha - v podobné poloze	1,00
K4 Provedení a vybavení - v podobném vybavení at stavu	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ	1,00



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabíádka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v podobném vybavení at stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 700 000	74,00	90 541	0,90	81 487

Název: BJ Židenice

Popis: Prodej bytu 3+1 73 m2 (Jednopodlažní) Marie Kudeříkové, Brno - Židenice

6 850 000 Kč

Nabízíme k prodeji byt 3+1 s balkonem v OV ve zrekonstruovaném panelovém domě byt k rekonstrukci o výměře 73 m2..Byt se nachází na ulici Marie Kudeříkové v pěkné klidné části Brna. V celém bytě jsou původní dřevěné parkety.K bytu náleží sklep. Byt již má nová plastová okna. Vytápěn je byt dálkově.

Užitná plocha: 73,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ	1,00
K3 Poloha - v podobné poloze	1,00
K4 Provedení a vybavení - v podobném vybavení a ST stavu	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ	1,00



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v podobném vybavení a ST

stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ;				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 850 000	73,00	93 836	0,90	84 452

Název:	BJ Líšeň			
Popis:	Prodej bytu 3+1 71 m2 Josefy Faimonové, Brno - Líšeň 6 490 000 Kč Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji byt v OV 3+1 o výměře 70,89 m2 + balkón 5 m2 + sklep 2,65 m2 v Brně-Líšni na ul. Josefy Faimonové. Byt se nachází ve zvýšeném přízemí panelového domu po revitalizaci. Bytová jednotka prošla před 8 lety kompletní rekonstrukcí, rozvody elektřiny, omítky, podlahy (v pokojích dubové parkety, v kuchyni, chodbě a koupelně dlažba). Jádru, kuchyňská linka IKEA vč. plynové desky, el. horkovzdušné trouby, digestoře a vestavěné myčky Bosh. V celém bytě plastová okna se sítěmi proti hmyzu a s roletami.			
Užitná plocha:	71,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK			0,90	
K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ			1,00	
K3 Poloha - v podobné poloze			1,00	
K4 Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu			0,90	
K5 Celkový stav			0,90	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ			1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ;			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 490 000	71,00	91 408	0,73	66 728



Minimální jednotková porovnávací cena	66 728 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	75 504 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	84 452 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	75 504 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	76,22 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 754 915 Kč

Výpočet výnosové hodnoty

Bytová jednotka 907/6

nabídka RK:

Obvyklé nájemné za podobně velké BJ: kolem 25 000,- Kč měsíčně

Analýza tržního nájemného

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č. plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.Obytné prostory		112	2 679	25 000	300 000
Celkový výnos za rok:					300 000

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	112
Reprodukční cena	RC	Kč	5 335 400
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 679
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	300 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	285 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 000
Pojištění	0,04 % * RC	Kč/rok	2 134
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	53 354
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	56 488
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	228 512
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 808 533

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	5 754 915 Kč
Výnosová hodnota	3 808 533 Kč
Věčná hodnota	3 184 188 Kč
z toho hodnota pozemku	516 488 Kč

Obvyklá cena	5 800 000 Kč
slovy: pět milionů osm set tisíc Kč	

Silné stránky

- nejsou

Slabé stránky

- nutnost postupné rekonstrukce BJ

Komentář ke stanovení výsledné ceny

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

ocenit bytovou jednotku zapsanou na LV 3256 v k.ú.Slatina jako podklad pro dražbu.

Obvyklou cenu odhaduji na 5 800 000,- Kč

Obvyklá cena	5 800 000 Kč
slovy: pět milionů osm set tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný.

Obvyklá cena je 5 800 000,- Kč.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
fotodokumentace	4
situování nemovitosti	3
snímek z PM	1
výpis z LV	4

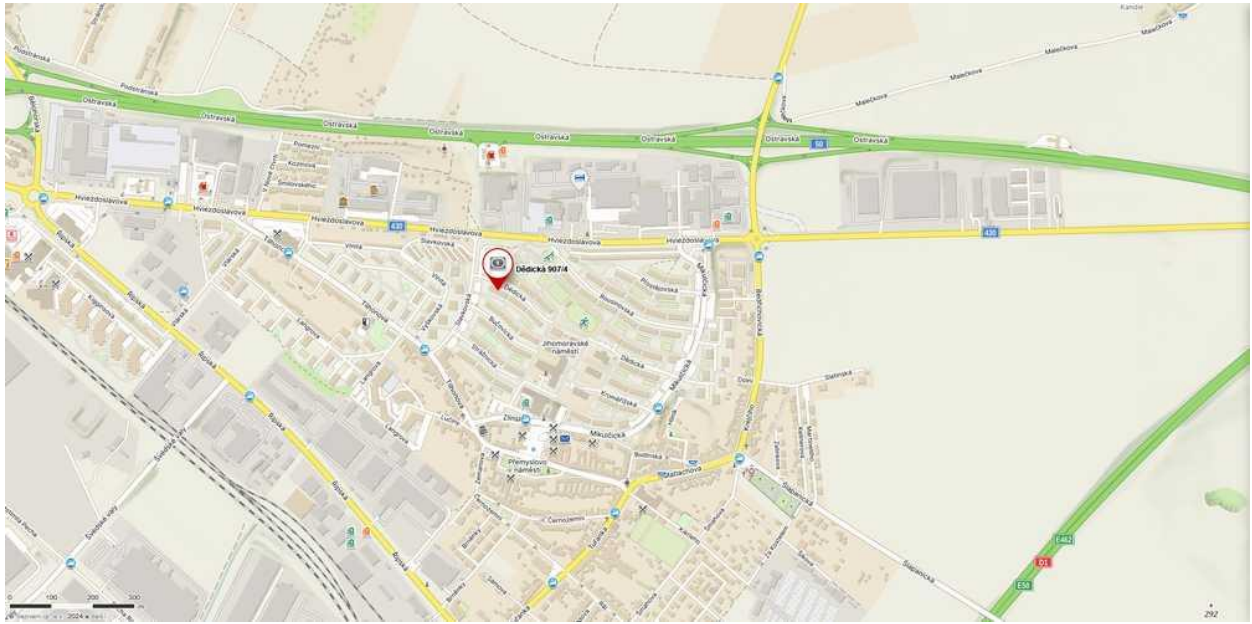
















VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.05.2024 13:55:02

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

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612286 Slatina

List vlastnictví: 3256

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Střecha Martin, Dědická 907/4, Slatina, 62700 Brno	790108/3960	

Nemovitosti

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu
907/6	byt		byt.z.	7622/159084
Vymezeno v:				
	Budova	Slatina, č.p. 906, 907, 908, byt.dům, LV 2504		
		na parcele	2445/1, LV 5012	
			2446/1, LV 5012	
			2447/1, LV 5012	

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

ve výši 2.920.000,- Kč,
budoucí pohledávky do výše 5.840.000,- Kč vzniklé do 31.12.2029,
budoucí pohledávky do výše 5.840.000,- Kč vzniklé do 31.12.2029
(i k podílu na pozemcích)

Oprávnění pro

Českomoravský nemovitostní servis, s.r.o., Křižovnická
86/6, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 17231281

Povinnost k

Jednotka: 907/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2023 14:27:43. Zápis proveden dne 04.04.2023; uloženo na prac. Brno-město

V-4485/2023-702

Listina Smlouva o postoupení pohledávky č. 034/2023/001-PI ze dne 23.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2024 09:18:27. Zápis proveden dne 21.05.2024.

V-7734/2024-702

Pořadí k 10.03.2023 14:27

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2023 14:27:43. Zápis proveden dne 04.04.2023; uloženo na prac. Brno-město

V-4485/2023-702

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2023 14:27:43. Zápis proveden dne 04.04.2023;

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.05.2024 13:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612286 Slatina

List vlastnictví: 3256

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

uloženo na prac. Brno-město

V-4485/2023-702

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zřizovaného zástavního práva - dle čl. III. a V. smlouvy (i k podílu na pozemcích)

Oprávnění pro

Českomoravský nemovitostní servis, s.r.o., Křižovnická
86/6, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 17231281

Povinnost k

Jednotka: 907/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2023 14:27:43. Zápis proveden dne 04.04.2023; uloženo na prac. Brno-město

V-4485/2023-702

Listina Smlouva o postoupení pohledávky č. 034/2023/001-PI ze dne 23.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2024 09:18:27. Zápis proveden dne 21.05.2024.

V-7734/2024-702

Pořadí k 10.03.2023 14:27

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávek v celkové výši 480 214,00 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Městská správa sociálního zabezpečení Brno, Veveří
979/5, Veveří, 66020 Brno

Povinnost k

Jednotka: 907/6

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 47002/320-8070-27.3.2023-1338/18/LV-zp Městská správa sociálního zabezpečení Brno ze dne 27.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.03.2023 13:20:35. Zápis proveden dne 19.04.2023.

V-5457/2023-702

Pořadí k 28.03.2023 13:20

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Tlomy a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví 60 D-31/2021 -50 Městský soud v Brně ze dne 01.09.2021. Právní moc ke dni 01.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2021 14:40:16. Zápis proveden dne 30.09.2021.

V-22155/2021-702

Pro: Střecha Martin, Dědická 907/4, Slatina, 62700 Brno

RČ/IČO: 790108/3960

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

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

strana 2

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 906, 907, 908
Obec:	Brno [582786]
Část obce:	Slatina [411892]
Katastrální území:	Slatina [612286]
Číslo LV:	2504
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 2445/1, 2446/1, 2447/1
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezené jednotky

906/1, 906/2, 906/3, 906/4, 906/5, 906/6, 906/7, 906/8, 907/1, 907/2, 907/3, 907/4, 907/5, 907/6, 907/7, 907/8, 908/1, 908/2, 908/3, 908/4, 908/5, 908/6, 908/7, 908/8

Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Böhm Lubomír a Böhmová Jana, Dědická 908/6, Slatina, 62700 Brno Jednotka: 908/8	4980/159084
SJM Čočovský Richard Bc. a Čočovská Simona, Dědická 908/6, Slatina, 62700 Brno Jednotka: 908/5	7037/159084
SJM Dvořáček Oldřich a Dvořáčková Eliška, Dědická 906/2, Slatina, 62700 Brno Jednotka: 906/1	7057/159084
Janouchová Alice, č. p. 184, 66602 Štěpánovice Jednotka: 907/8	578/13257
Jelínek Pavel, Fryčajova 2/5, Obřany, 61400 Brno Jednotka: 908/1	7043/954504
Jelínková Libuše, Dědická 908/6, Slatina, 62700 Brno Jednotka: 908/1	7043/238626
Kalusová Michaela, Dědická 906/2, Slatina, 62700 Brno Jednotka: 906/2	281/8838
Kavříková Ivana, Strnadova 2375/7, Líšeň, 62800 Brno Jednotka: 908/1	7043/954504
SJM Konečný Josef Ing. a Konečná Lenka, Dědická 906/2, Slatina, 62700 Brno Jednotka: 906/7	7256/159084
SJM Lauš Jan Mgr. a Laušová Jarmila Mgr., Dědická 907/4, Slatina, 62700 Brno Jednotka: 907/1	1435/26514
SJM Pavlas Karel a Pavlasová Alena, Dědická 906/2, Slatina, 62700 Brno Jednotka: 906/5	6669/159084

Pecánek Michal Bc., Dědická 908/6, Slatina, 62700 Brno Jednotka: 908/3	6877/159084
Pham Jakub, Svánovského 2340/11, Líšeň, 62800 Brno Jednotka: 907/4	2323/53028
Potumayová Libuše Bc., Dědická 907/4, Slatina, 62700 Brno Jednotka: 907/5	359/26514
Procházková Andrea, Stráně 466, Mladcová, 76001 Zlín Jednotka: 906/8	2519/79542
Rod Ivan, Vlárská 837/5, Slatina, 62700 Brno Jednotka: 906/3	763/17676
Sedláková Marie, Pod Vinohrady 181/136, 66441 Popůvky Jednotka: 908/6	419/13257
Sedláková Miroslava Ing., Dědická 907/4, Slatina, 62700 Brno Jednotka: 907/2	1765/39771
MCP Simonov Yuriy a Simonova Marina, Dědická 906/2, Slatina, 62700 Brno Jednotka: 906/6	5023/159084
Skalická Zuzana, Dědická 908/6, Slatina, 62700 Brno Jednotka: 908/7	775/17676
Spěšný Miroslav, Dědická 907/4, Slatina, 62700 Brno Jednotka: 907/5	359/26514
Střecha Martin, Dědická 907/4, Slatina, 62700 Brno Jednotka: 907/6	3811/79542
SJM Svoboda Václav a Svobodová Jiřina, Dědická 908/6, Slatina, 62700 Brno Jednotka: 908/4	5027/159084
SJM Ševčík Oldřich Ing. a Ševčíková Stanislava, Klobásova 27/54, Starý Lískovec, 62500 Brno Jednotka: 907/7	8642/159084
Tinka Zdeněk, Dědická 906/2, Slatina, 62700 Brno Jednotka: 906/4	281/8838
Ullmannová Libuše, Údolní 388/8, Veveří, 60200 Brno Jednotka: 908/2	31/982
Urbánek Jiří, Dědická 907/4, Slatina, 62700 Brno Jednotka: 907/5	359/26514
Vlachová Lada, Dědická 907/4, Slatina, 62700 Brno Jednotka: 907/5	359/26514
Vonášková Ludmila, Dědická 907/4, Slatina, 62700 Brno Jednotka: 907/3	8614/159084

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 6842.

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 jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6842-63/2024.

V Bystřici pod Hostýnem 11.6.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.5.