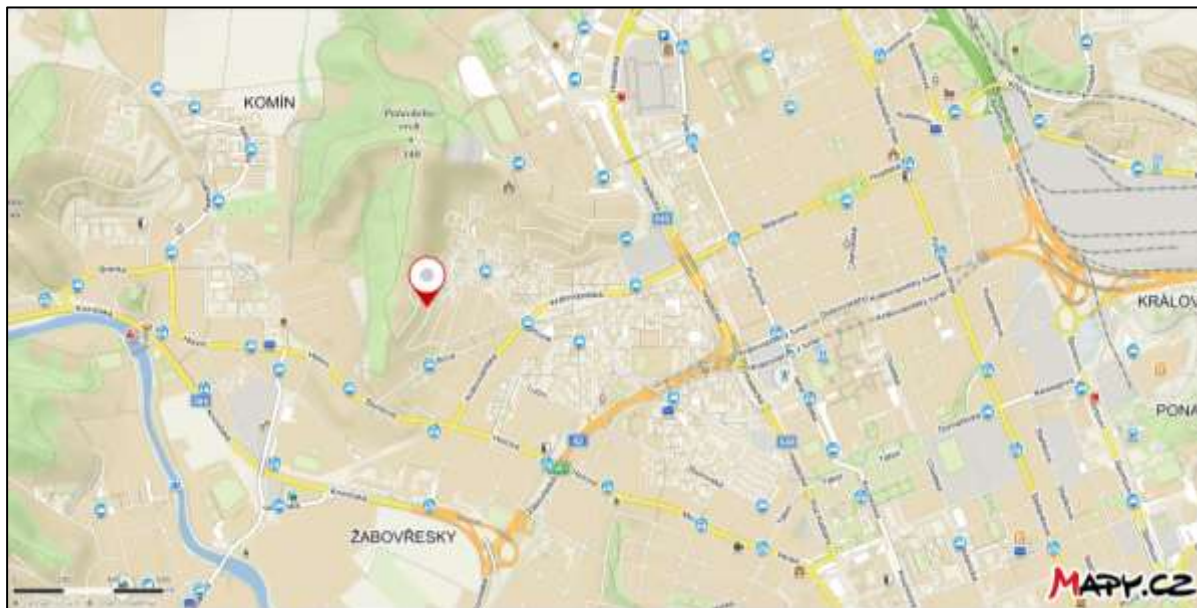


# Znalecký posudek

**č. 3605-340-2018**



**Objednatel:** REXIM REALITY s.r.o.,  
Murmanská 1475/4  
Praha 10

**Účel posudku :** Stanovení *ceny obvyklé nemovitých věcí* zapsaných na  
LV č. 3019, k.ú. Žabovřesky, obec Brno, okres Brno-  
město

**Oceněno k datu:** **22. 6. 2018**

**Zhotovitel posudku:** STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem  
spravedlnosti ČR

**Odpovědný zpracovatel:** Ing. Pavel Pejchal, CSc., Ing. Lukáš Pejchal

**Počet stran posudku:** 14 + 5 stran příloh

**Počet vyhotovení :** 3, z toho 2x objednatel, 1x archiv znaleckého ústavu

V Brně dne 25. 6. 2018

## Obsah

1	NÁLEZ .....	3
1.1	Identifikace předmětu ocenění .....	3
1.2	Účel posudku.....	3
1.3	Charakteristika obce.....	3
1.4	Celkový popis nemovitých věcí .....	3
1.5	Omezení vlastnického práva .....	3
1.6	Vlastnické a evidenční údaje.....	3
1.7	Prohlídka a zaměření nemovitých věcí.....	4
1.8	Prohlášení Znalce o nezávislosti .....	4
1.9	Podklady pro vypracování znaleckého posudku.....	4
1.10	Definice obvyklé ceny.....	5
1.11	Popis používaných metod oceňování nemovitých věcí .....	5
1.11.1	Metoda administrativní.....	5
1.11.2	Metoda nákladová .....	5
1.11.3	Metoda výnosová .....	6
1.11.4	Metoda komparativní .....	6
1.12	Použitelnost znaleckého posudku .....	7
2	POSUDEK .....	8
2.1	Volba metody ocenění.....	8
2.2	Komparativní metoda .....	8
2.2.1	Výměry oceňovaného objektu.....	8
2.2.2	Srovnávací objekty.....	8
2.2.3	Komparace.....	12
3	REKAPITULACE.....	13
4	ZNALECKÁ DOLOŽKA .....	14

## Seznam příloh

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí .....	2 listy
Příloha č. 2: Náhled katastrální mapy.....	1 list
Příloha č. 3: Náhled ortofotomapy .....	1 list
Příloha č. 4: Fotodokumentace.....	1 list

# 1 NÁLEZ

## 1.1 Identifikace předmětu ocenění

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 3019, k.ú. Žabovřesky, obec Brno, okres Brno-město, a to:

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
5212/5	159	zahrada		zemědělský půdní fond
5212/6	76	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Žabovřesky, č.p. 2813, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 5212/6				
5212/7	21	zahrada		zemědělský půdní fond

## 1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely nedobrovolné dražby.

## 1.3 Charakteristika obce

Brno-Žabovřesky je městská část severozápadně od centra statutárního města Brna. Je tvořena městskou částí Žabovřesky, původně samostatnou obcí, která byla k Brnu připojena v roce 1919. Její katastrální území má rozlohu 4,35 km. Samosprávná městská část vznikla 24. listopadu 1990. Žije zde přes 21 000 obyvatel.

Jedná se o vyhledávanou klidnou část města s veškerou občanskou vybaveností.

## 1.4 Celkový popis nemovitých věcí

Rodinný dům je postaven na vlastním pozemku v ulici Strmá. Jedná se o stavbu se třemi nadzemními podlažími. Jedná se o zděnou řadovou stavbu v rezidenční části města. Vrata a vstupní dveře jsou dřevěné. Okna jsou plastová. Střecha je rovná plechová. Klempířské konstrukce jsou z Pz plechu.

K nemovitosti náleží zahrada obdélníkového tvaru nacházející se v západní části, za rodinným domem.

**Do nemovitosti nebyl umožněn vstup a tak je ocenění provedeno pouze na základě veřejně dostupných informací.**

## 1.5 Omezení vlastnického práva

Na oceňovaných nemovitých věcech nevázne žádné věcné břemeno, pouze zástavní práva (viz příloha č. 1) k těm, ale znalec nepřihlíží.

## 1.6 Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí je k datu ocenění jako vlastník nemovitých věcí na LV č. 3019, k.ú. Žabovřesky, obec Brno, okres Brno-město zapsán tento subjekt:

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Sedláček Tomáš Mgr., Strmá 2813/67, Žabovřesky, 61600 Brno	740614/3899	

## **1.7 Prohlídka a zaměření nemovitých věcí**

Místní šetření bylo provedeno dne 22.6.2018 za přítomnosti zástupce znaleckého ústavu STATIKUM s.r.o. Ing. Lukáše Pejchala. **Objednatel neumožnil vstup do nemovitosti a tak je pro potřeby znaleckého posudku uvažován standardní stav odpovídající stáří nemovitosti.**

## **1.8 Prohlášení Znalce o nezávislosti**

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

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

## **1.9 Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- Výpis z katastru nemovitostí;
- Další podklady a informace poskytnuté objednatelem posudku;
- Skutečnosti zjištěné na místě samém při místním šetření;
- Informace z realitního serveru;
- Vlastní databáze znalce;
- Databáze realizovaných prodejů nemovitostí MOISES;
- Zákon č. 151/1997 Sb., „o oceňování majetku a o změně některých zákonů“ (zákon o oceňování majetku);
- Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění zákona č. 322/2006 Sb., zákona č. 227/2009 Sb. a zákona č. 444/2011 s účinností od 1. 1. 2012;
- Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění platném k datu ocenění;
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Odhad hodnoty pozemků, VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku, 2007;
- DUŠEK DAVID – Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Porovnávací hodnota nemovitostí, I. vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o., 2006;
- BRADÁČ a kol. – Soudní znaleství, I. vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010;
- HÁLEK VÍTĚZSLAV – Oceňování majetku v praxi, I. vydání, DonauMedia s.r.o., 2009;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Oceňování nemovitostí – výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010;

- IOM VŠE Praha: Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou, Praha, září 2012.

## **1.10 Definice obvyklé ceny**

Obvyklou (tržní) cenu nemovitosti lze obecně vyjádřit následovně:

Obvyklá cena je taková, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

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

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

## **1.11 Popis používaných metod oceňování nemovitých věcí**

### **1.11.1 Metoda administrativní**

Metoda administrativní se používá pro zjištění ceny pro potřeby ocenění podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Obecně se jedná o případy, kdy je nutné cenu nemovitých věcí určitým způsobem regulovat, aby její použití vytvářelo rovnoprávné podmínky. Příkladem použití administrativního ocenění je stanovení zjištěné ceny pro potřeby určení daně z nabytí nemovitých. Tento způsob ocenění není vhodný pro potřeby stanovení tržní hodnoty, ale může sloužit jako pomocná metoda.

### **1.11.2 Metoda nákladová**

Metoda nákladová je založena na principu, že hodnota nemovitostí nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční hodnoty snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční hodnota se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu, výsledkem je věcná hodnota.

Ve znaleckých a odborných posudcích se ke zjištění věcné hodnoty používá též modifikovaná metodika definovaná vyhláškou Ministerstva financí č. 441/2013, o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v aktuálním znění.

### **1.11.3 Metoda výnosová**

Principem výnosového způsobu ocenění je princip anticipace, jehož podstata spočívá v tvrzení, že hodnota je závislá na budoucím očekávání. Jestliže budoucí prospěch lze finančně vyjádřit jako řadu očekávaných výnosů, pak výnosovou hodnotu lze definovat jako součet všech těchto očekávaných výnosů, transformovaných na současnou hodnotu peněz. Očekávaný příjem se zjistí z nájemních smluv, nejsou-li v odchylce od situace na běžném realitním trhu. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady spojené s užíváním nemovitosti (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti). Transformace na současnou hodnotu peněz se provádí pomocí tzv. výnosové kapitalizace. Očekávaný výnos se u předmětné nemovitosti zjistí z ročního nájemného.

### **1.11.4 Metoda komparativní**

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

#### Poloha nemovitostí

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

#### Využitelnost nemovitostí

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

#### Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

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

#### Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

### **1.12 Použitelnost znaleckého posudku**

Znalecký posudek je použitelný pouze pro účely nedobrovolné dražby.

## 2 POSUDEK

### 2.1 Volba metody ocenění

Vzhledem k výše popsané metodologii oceňování nemovitých věcí pro obvyklou cenu a vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda pro daný účel jeví metoda komparativní. Tato metoda dokáže za předpokladu existence kvalitní databáze cen srovnatelných objektů nejlépe zhodnotit obchodovatelnost a tedy i tržní hodnotu srovnávaných nemovitých věcí.

Hlavní metodou ocenění byla tedy zvolena metoda komparativní.

### 2.2 Komparativní metoda

V konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, databáze realizovaných obchodů MOISES, databáze realitní inzerce projektu Rozvoje vědního oboru oceňování nemovitých věcí, vlastní databáze znaleckého ústavu a veřejné databáze znaleckých posudků a odhadů pro potřeby exekučních řízení a dražeb.

#### 2.2.1 Výměry oceňovaného objektu

Uvažovaná užitná plocha je odvozena ze zastavěné plochy domu a počtu podlaží RD. Zastavěná plocha domu je 76 m<sup>2</sup>, počet nadzemních podlaží je 3. Na základě databáze znalce se pohybuje u obdobných domů užitná plocha na úrovni 85% zastavěné plochy. Plocha je tedy určena na 193,8 m<sup>2</sup>, pozemek ve funkčním celku 256m<sup>2</sup>. Užitná plocha je upravena dle standardů ČBA.

#### 2.2.2 Srovnávací objekty

##### 1) **Brno-Žabovřesky, okres Brno-město, podlahová plocha 170 m<sup>2</sup>, celková výměra pozemku 173 m<sup>2</sup>**

Jedná se o novostavbu rodinného domu se třemi byty a pěknou zahradou. Nadstandardně řešený dům se nachází ve vyhledávané lokalitě s výbornou dostupností do centra.

Dispozice:

1.PP a 1.NP (byt 1+1, 59 m<sup>2</sup>): vstup s garáží (19,0 m<sup>2</sup>), chodba se šatnou (5,0 m<sup>2</sup>), ložnice (10,0 m<sup>2</sup>), obývací pokoj s kuchyňským koutem (32,3 m<sup>2</sup>), koupelna s WC (8,8 m<sup>2</sup>), tento byt využívá zahradu

2.NP: (byt 1+1, 34 m<sup>2</sup>): obytná hala s kuchyňským koutem (12,9 m<sup>2</sup>), pokoj (17,2 m<sup>2</sup>), koupelna s WC (4,0 m<sup>2</sup>)

3. a 4.NP (byt 2+kk, 49 m<sup>2</sup> + 17 m<sup>2</sup> terasa): obytná hala (13,5 m<sup>2</sup>), obývací pokoj s kuchyňským koutem (17,9 m<sup>2</sup>), koupelna s WC (4,9 m<sup>2</sup>), pokoj (12,2 m<sup>2</sup>), terasa (17,8 m<sup>2</sup>)

Další: v každém bytě kuchyňská linka vč. spotřebičů, kvalitní Eurookna, zateplení minerální vatou,...

Vybavenost: el. 230/400 V, veřejný vodovod, plyn, topení - ústřední plynové, kanalizace.



NABÍDKOVÁ CENA: 9 500 000,- Kč



**2) Kameníčkova, Brno - Žabovřesky, okres Brno-město, podlahová plocha 205 m<sup>2</sup>, celková výměra pozemku 150 m<sup>2</sup>**

Prodej cihlového domu 7+kk v atraktivní, příjemné a hlavně klidné lokalitě Brno Žabovřesky, na ulici Kameníčkova v blízkosti Kounicových kolejí. Dům se nachází v klidné ulici cca 12 minut od centra města. Jedná se o řadový, třípodlažní rodinný dům. Plocha pozemku je 167 m<sup>2</sup>, za domem je menší zahrada a před domem je předzahrádka. Dispozice domu: 1. PP - suterén: pracovna (pokoj) 15 m<sup>2</sup>, dílna 14 m<sup>2</sup>, koupelna, WC, kotelna, 1. NP - pokoj 20 m<sup>2</sup>, kuchyně + jíd. kout 16 m<sup>2</sup>, spíž, předsíň, 2. NP - pokoje 19 m<sup>2</sup> a 17 m<sup>2</sup>, koupelna s WC 6 m<sup>2</sup>, chodba + schodiště, 3. NP - pokoje 23 m<sup>2</sup> a 16 m<sup>2</sup>, koupelna- sprch. kout, samostatné WC, chodba Uvnitř domu jsou rozvody elektřiny v mědi, nový kotel Baxi na vytápění domu, dům je v dobrém technickém stavu, pravidelně udržovaný.

REALIZOVANÁ CENA: 8 500 000,- Kč



**3) Colova, Brno - Žabovřesky, okres Brno-město, podlahová plocha 200 m<sup>2</sup>, celková výměra pozemku 357 m<sup>2</sup>**

Jedná se o polořadový částečně podsklepený rodinný dům s dvěma nadzemními podlažními a stavebně upraveným podkrovím. Rodinný dům má

členitý půdorys. Dům má základy z prostého betonu, svislé konstrukce zděné tl. do 45 cm, stropy jsou s rovným podhledem. Krov střechy dřevěný valbový, krytina střechy je skládaná, vnější povrchy s omítkami vápennými hladkými, ve spodní části je aplikována fasáda se zvýšenou odolností proti vlhkosti, úprava vnitřních povrchů vápennými hladkými omítkami a běžnými keramickými obklady, schodiště teraco. Okna jsou zdvojená plastová, dveře hladké lakované z části prosklené, podlahy obytných místností dřevěné (vlysy) v některých místnostech plovoucí, v ostatních místnostech keramická dlažba. Je proveden rozvod plynu, rozvod studené i teplé vody, vytápění ústřední plynovým kotlem. Rok výstavby domu je 1938. Stáří objektu je ke dni ocenění cca 79 let.

V 1. PP se nachází jedna obytná místnost, technická místnost se sprchovým koutem a WC a sklepem. V 1. NP se nachází vstup, garáž, kuchyně, WC a jeden obytný pokoj. Úroveň podlahy v garáži je pod úrovní podlahy kuchyně a pokoje situovaného v 1. NP. Mezi úrovní 1. NP a 2. NP se nachází terasa se zimní zahradou. Ve 2. NP jsou dvě obytné místnosti a koupelna s WC. Podkroví je obytné a tvoří jej jedna obytná místnost.

REALIZOVANÁ CENA: 8 300 000,- Kč



**4) Terasová, Brno - Žabovřesky, okres Brno-město, podlahová plocha 200 m<sup>2</sup>, celková výměra pozemku 212 m<sup>2</sup>**

Prodej řadové rodinného domu se zahradou, garáží pro 1 vůz (další 2 vozy lze parkovat před domem) a dvěma balkony s výhledem na Kraví horu. Nemovitost, která se nachází v jedné z nejvýše posazených ulic ve svahu s nevídaným výhledem, se rozkládá do 3 prostorných nadzemních pater, z nichž 2. a 3. NP prošli částečnou rekonstrukcí, která zahrnovala výměnu podlah, přebudování kuchyně, koupelny a toalety. V celém domě jsou nové radiátory a plastová okna. Vytápění zajišťuje nový plynový kotel se zásobníkem na vodu. Celková plocha pozemku 212 m<sup>2</sup>, UP 200 m<sup>2</sup>, zahrada 106 m<sup>2</sup>. Dispozice: 1.NP: garáž se vstupem do domu, zádveří, hala, kotelna s prádelnou, která lze přebudovat na koupelnu či wellness (16 m<sup>2</sup>) a v případě propojení se sklepem (10 m<sup>2</sup>) lze vybudovat samostatnou bytovou jednotku, ocelové schodiště s dřevěnými nášlapy. 2.NP: kuchyně s jídelnou a spižírnu (20 m<sup>2</sup>) s přímým vstupem do zahrady, chodba, obývací pokoj s krbem (27 m<sup>2</sup>), WC s možností rozšíření směrem do kuchyně o sprchový kout. 3.NP: 2 pokoje (2 x 13,5 m<sup>2</sup>) s vlastním vstupem na balkon, chodba, ložnice (20 m<sup>2</sup>) s orientací do zahrady. Dům je

kvalitní cihlovou stavbou z 80. let v obytné tiché zóně s přátelskými sousedy ve slepé ulici s rychlou dostupností do centra města i na městský okruh. Dům je bez větších úprav ihned k nastěhování.

REALIZOVANÁ CENA: 8 500 000,- Kč



### 2.2.3 Komparace

č.	Poloha objektu	Nabídková cena jednotková [Kč/m <sup>2</sup> ]	Redukce na pramen ceny (K <sub>rpe</sub> )	Cena po redukcí (K <sub>rpe</sub> ) [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (pozemek)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	Brno-Žabovřesky	55 882	0,95	53 088	1,00	1,00	1,20	1,00	0,97	1,00	1,16	45 766
2	Kameníčková, Brno - Žabovřesky	41 463	1,00	41 463	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	0,97	42 746
3	Colova, Brno	41 500	1,00	41 500	1,00	1,00	1,00	1,02	1,05	1,00	1,07	38 785
4	Terasová, Brno - Žabovřesky	42 500	1,00	42 500	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	42 500
Sřední hodnota												42 450
Minimum												38 785
Maximum												45 766
Směrodatná odchylka												2 476
Průměr - směrodatná odchylka												39 974
Průměr + směrodatná odchylka												44 926
Variační koeficient												5,83%
Výměra oceňovaného objektu											m <sup>2</sup>	194
Cena objektu											Kč	8 226 810
<b>Celková cena po zaokrouhlení</b>											<b>Kč</b>	<b>8 230 000</b>
<p>K<sub>CR</sub> Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K<sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší</p> <p>K1 koeficient polohy (lokality, dopravní dostupnost)</p> <p>K2 koeficient velikosti</p> <p>K3 koeficient stavebně - technického stavu</p> <p>K4 koeficient vybavení a příslušenství objektu</p> <p>K5 koeficient velikosti pozemku</p> <p>K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce</p> <p>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)</p> <p>Je-li IO &lt; 1,00 je srovnávaný objekt horší, je-li IO &gt; 1,00 je srovnávaný objekt lepší než oceňovaný objekt</p> <p>Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako podíl redukované ceny a indexu odlišnosti IO</p>												

**Porovnávací hodnota činí dle odborného odhadu 8 230 000 Kč. Při porovnání byly zohledněny veškeré skutečnosti mající vliv na obvyklou cenu.**

### 3 REKAPITULACE

Dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, proto za obvyklou cenu nemovitosti považujeme cenu určenou porovnávacím způsobem.

**Cena obvyklá (tržní hodnota) na nemovitých věcí specifikovaných  
v bodě 1.1 je dle odborného odhadu:**

**8 230 000 Kč**

*Cena slovy: osmmilionůdvěstětřicettisíc Kč*

## 4 ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

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

Znalecký posudek je veden pod číslem 3605-340-2018.

V Brně dne 25. 6. 2018

Podpis jednatele znaleckého ústavu

.....  
Ing. Lukáš Pejchal

# PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí .....	2 listy
Příloha č. 2: Náhled katastrální mapy .....	1 list
Příloha č. 3: Náhled ortofotomapy .....	1 list
Příloha č. 4: Fotodokumentace .....	1 list

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.05.2018 12:15:02

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610470 Žabovřesky

List vlastnictví: 3019

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Sedláček Tomáš Mgr., Strmá 2813/67, Žabovřesky, 61600 Brno	740614/3899	

### B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	5212/5	159	zahrada		zemědělský půdní fond
	5212/6	76	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Žabovřesky, č.p. 2813, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 5212/6					
	5212/7	21	zahrada		zemědělský půdní fond

### B1 Jiná práva - Bez zápisu

### C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

#### o Zástavní právo smluvní

ve výši 5.780.000,- Kč,

budoucí pohledávky do výše 6.122.700,- Kč vzniklé do 15.8.2040,

budoucí pohledávky do výše 637.534,- Kč vzniklé do 15.8.2040

Reticulum Recovery, a.s.,

Sokolovská 394/17, Karlín, 18600

Praha 8, RČ/IČO: 27923568

Parcela: 5212/5

Parcela: 5212/6

Parcela: 5212/7

V-828/2015-702

V-828/2015-702

V-828/2015-702

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 02.09.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.09.2010.

V-16552/2010-702

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 12.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 13.01.2015. Zápis proveden dne 04.02.2015.

V-828/2015-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

### D Jiné zápisy - Bez zápisu

### Plomby a upozornění - Bez zápisu

### E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 28.05.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.06.2013.

V-8282/2013-702

Pro: Sedláček Tomáš Mgr., Strmá 2813/67, Žabovřesky, 61600 Brno

RČ/IČO: 740614/3899



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.05.2018 12:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610470 Žabovřesky

List vlastnictví: 3019

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
5212/5	24089	159
5212/7	24089	21

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-město, kód: 702.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 23.05.2018 12:26:25

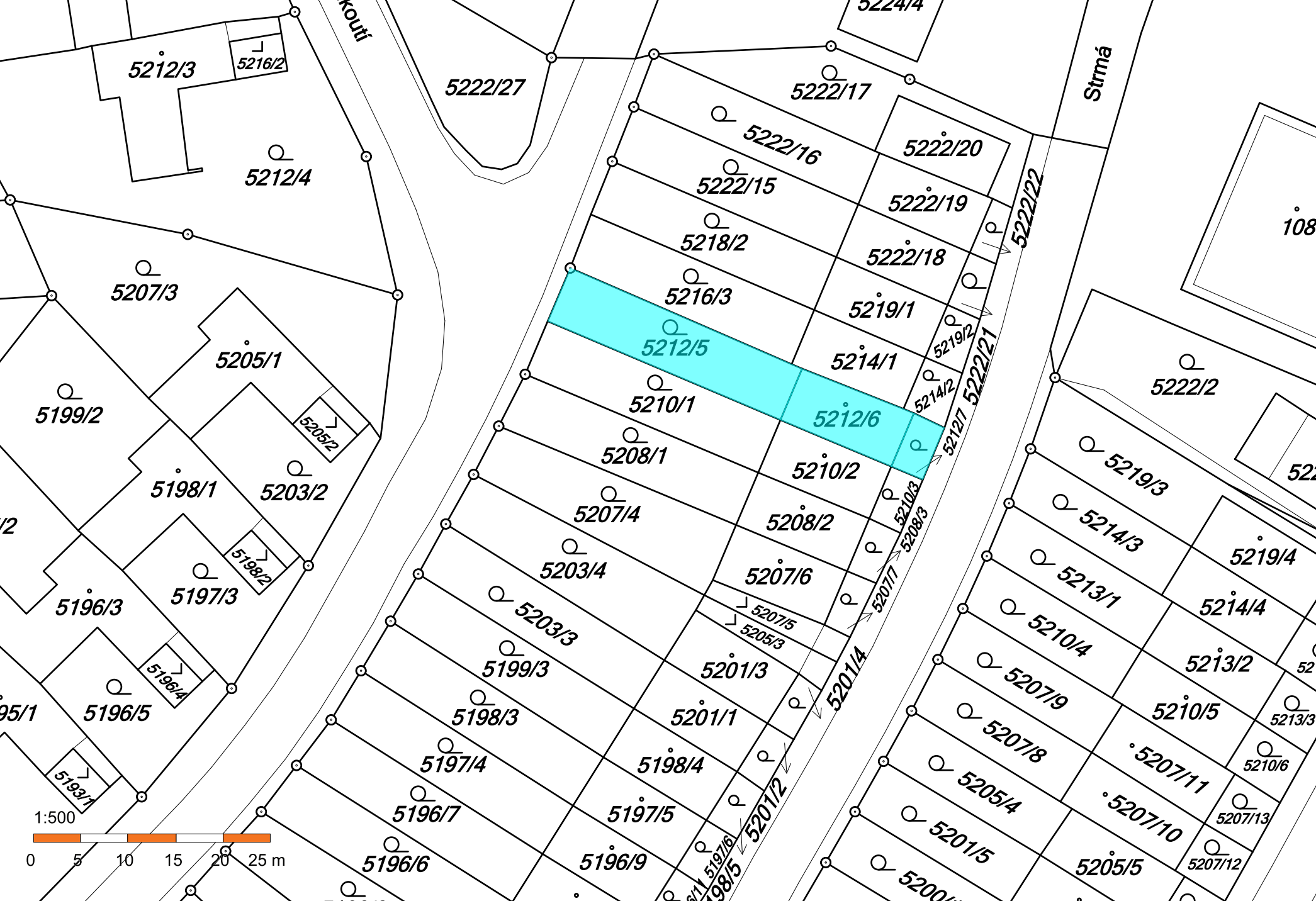
Ověřuji pod pořadovým číslem V 870/2018, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ...?.. listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

V *Olomouci* ..... dne *23-05-2018* .....

Podpis *Hana Strouhalová* ..... Razítko .....

**Hana STROUHALOVÁ**  
notářská tajemnice  
pověřená notářem





5212/3

5216/2

5222/27

5222/17

Strmá

5212/4

5222/16

5222/20

5207/3

5222/15

5222/19

5205/1

5218/2

5222/18

5199/2

5216/3

5219/1

5198/1

5210/1

5214/1

5205/2

5208/1

5212/6

5222/2

5203/2

5207/4

5210/2

5219/3

5196/3

5203/4

5208/2

5214/3

5197/3

5203/3

5207/6

5219/4

5196/5

5199/3

5201/3

5210/4

5214/4

5196/4

5198/3

5201/1

5207/9

5210/5

5213/3

5195/1

5197/4

5198/4

5207/8

5207/11

5210/6

1:500

0 5 10 15 20 25 m

5196/7

5197/5

5207/10

5207/13

0

5

10

15

20

25 m

5196/6

5196/9

5201/5

5205/5

5207/12

5200/1

108

52

52

52



## Fotodokumentace z prohlídky

