

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 088946/2024

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – jednotky garáže č. 1, jednotka garáže č. 2, jednotky garáže č. 3 nacházejících se ve stavbě občanského vybavení bez čp/če stojící na pozemku parc.č. 1101/9 včetně ideálních spoluvlastnických podílů ve výši 18/90 na společných částech stavby občanského vybavení bez čp/če a na pozemku parc.č. 1101/9, vše včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Kníničky, obci Brno, okrese Brno-město, zapsáno na LV č. 2053, 2052.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa		
Adresa:	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna		
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz	
		www.cenyodhady.cz	
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk		
Číslo posudku v evidenci znalce:	353/2024		

Zadavatel:	Indra-Šebesta v.o.s, insolvenční správce, IČ: 26919877
Adresa:	Čechyňská 361/16, 602 00 Brno

Číslo jednací:	KSBR 40 INS 1561/2024
-----------------------	-----------------------

OBVYKLÁ CENA

2 625 000 Kč

Počet stran: 29

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 22.11.2024

Vyhotoveno: V Brně 2.12.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých pro pro potřeby insolvenčního řízení zapsaných na LV č. 2053, 2052 pro k.ú. Kníničky ze dne 13.6.2024 a to k datu místního šetření, tj. k 22.11.2024.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro potřeby insolvenčního řízení.

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

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.11.2024 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpisy z katastru nemovitostí, LV č. 2053, 2052 pro k.ú. Kníničky ze dne 13.6.2024 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Kníničky vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 22.11.2024.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 22.11.2024.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace, sdělení a podklady poskytnuté objednatelem posudku a předsedkyní Společenství vlastníků jednotek paní Kučerovou Renatou.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (www.reality.cz, www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>).
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeního ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 2053, 2052 pro k.ú. Kníničky ze

dne 13.6.2024 vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby insolvenčního řízení.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) *Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*

(2) *Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*

(3) *V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*

(4) *Tržní hodnotou 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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*

(5) *Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*

(6) *Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.*

(7) *Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.*

(8) *Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.*

(9) *Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je*

a) *nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,*

b) *výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),*

c) *porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem*

a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

MČ – městská část

NS – nájemní smlouva

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známy. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Kníničky
Adresa nemovité věci: Rozdrojovická, 635 00 Brno

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla poskytnuta žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění jsou jednotky garáží (garáže) situované v objektu občanského vybavení bez čp/če, nacházející se ve městě Brně, v městské části Brno-Kníničky nedaleko Brněnské přehrady, v sousedství stavby ubytovacího zařízení č.ev. 318 (bytového domu) při ul. Rozdrojovické. Oceňované jednotky garáží představují tři samostatně zděné garáže umístěné v samostatném garážovacím objektu, s jedním nadzemním podlažím a plochou střechou, umístěném v uzavřeném komplexu ubytovacího zařízení (bytového domu) s celkovým počtem pěti garáží. V okolí objektu občanského vybavení bez čp/če se nachází ubytovací zařízení (bytový dům), rekreační objekty, sportoviště, nedaleko Hotel Maximus Resort, Hotel Atlantis a v docházkové vzdálenosti zastávka autobusu.

Popis objektu občanského vybavení:

Objekt je zděný, pravidelného půdorysného tvaru, střecha je plochá, krytina je lepenková, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, vrata jsou dřevěně otevíravá, fasáda je strukturovaná, sokl je upraven (část objektu u jednotek garáží č. 4, 5 je fasádní omítka nová). Objekt je s napojením na inženýrské sítě (elektroinstalaci).

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: okrajová část - bytové domy zděné
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

3569/4 Statutární město Brno (ul. Rozdrojovická)
1101/1 spoluvlastnický podíl na pozemku ve výši 1/30 (není předmětem toho ocenění)

Celkový popis nemovité věci

Popis jednotek garáží:

Vnitřní povrchy stěn jsou vápenné hladké. Povrchy podlah jsou betonové, vrata jsou dřevěná otevíravá, jednotky jsou s napojením na elektroinstalaci (*poznámka: funkčnost inženýrských sítí nebyla ověřena*), ostatní vybavení je ve standardním provedení z let výstavby.

Dispoziční řešení:

1.NP - tři samostatně garáže, každá se stáním pro jeden osobní automobil (první garáž pro pravé straně je v přední části přepažená jednoduchou zděnou příčkou do 2/3, z 1/3 je s ocelovými rámem se zasklením a ocelovými prosklenými dveřmi).

Stáří a stavebně technický stav jednotek garáží:

Jednotky garáží jsou dle získaných informací užívány od 70.-80. tých let minulého století, jednotky jsou dle získaných informací bez zásadních rekonstrukcí a modernizací, stavebně technický stav je mírně zhoršený, údržba je zanedbaná.

Příslušenství jednotek:

Příslušenství jednotek nebylo zjištěno.

Pozemek parc.č. 1101/9:

Jedná se o rovinatý pozemek parc.č. 1101/9, který je rovinatý, zcela zastavěn objekt občanského vybavení bez čp/če. Dle platného územního plánu města se pozemek nachází ve stabilizované ploše R-zvláštní plochy pro rekreaci. Pozemek je s možností napojení na veškeré dostupné inženýrské sítě.

Příslušenství pozemku:

Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.

Součásti pozemku:

Součástí pozemků jsou:

Venkovní úpravy:

Jedná se zejména o přípojky inženýrských sítí včetně všech součástí a příslušenství.

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

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Jiná další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: V současné době na výpisech z Katastru nemovitostí LV č. 2053 ze dne 13.6.2024 pro k.ú. Kníničky v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zástavní práva, zákaz zcizení a zatížení, zahájení exekucí, podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva (viz. LV č. 2053 - příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedená na LV č. 2053, tj. na zástavní práva, zákaz zcizení a zatížení, zahájení exekucí, podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Na základě dostupných informací od zástupce objednatele posudku není na oceňovaných věcech nemovitých uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah**Obsah ocenění na tržních principech****1. Jednotka garáže č. 1****1.1. Porovnávací hodnota****1.1.1. Jednotka garáže č. 1**

2. Jednotka garáže č. 2

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Jednotka garáže č. 2

3. Jednotka garáže č. 3

3.1. Porovnávací hodnota

3.1.1. Jednotka garáže č. 3

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných, resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

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 předimenzovanost

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

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

4.2. Ocenění

Ocenění na tržních principech

1. Jednotka garáže č. 1

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Jednotka garáže č. 1

Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, využití, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny přepočtené na m² užité plochy jednotek a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

K jednotlivým koeficientůmKoeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.

Koeficient polohy

Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti, tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

Koeficient stav a vybavení

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí vybavenost, tj. provedení, technický stav konstrukcí, materiálové řešení, standard vybavení např. zařizovacími předměty pro daný typ "prostor a velikost. V případě vzorku srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient přístupu /podlaží

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí přístup, tj. u bytů patro, výtah, bezbariérový přístup apod. V případě objektu srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorku provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient jiné

V případě koeficientu jiné záleží na zpracovateli, které kritérium zvolí pro své hodnocení. V případě vzorku srovnávacího má horší využití vzhledem k zvolenému kritériu, horší než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků zařazením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo zařazení srovnávacího reprezentanta, je tento koeficient roven jedné.

Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocení jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Garáž (budova bez čp/če)
Lokalita:	ul. Výhon, Brno-Bystrc, okres Brno-město
Popis:	Jedná se o stavbu garáže bez čp/če nacházející se na pozemku parc.č. 6179, v obdobné lokalitě (nedaleko zástavby bytovými domy), prodej 18.10.2023.
Podlaží:	1.NP
Dispozice:	garáž
Typ stavby:	cihla
Pozemek:	18,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (10/2023)	1,00
K2 Velikosti objektu - velikost	1,00
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné vybavení	1,00
K5 Celkový stav - obdobný celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení	1,00

Cena k 10/2023
980 000 Kč

Celkový koeficient K_c
1,00



Zdroj: valuo.cz, KN, V-
19072/2023-702

Upravená cena
980 000 Kč

Název: Garáž (budova bez čp/če)

Lokalita: ul. Štouračova, Brno-Bystrc, okres Brno-město

Popis: Jedná se o stavbu garáže bez čp/če nacházející se na pozemku parc.č. 7190/125, v obdobné lokalitě (nedaleko zástavby bytovými domy), prodej 24.6.2024.

Podlaží: 1.NP

Dispozice: garáž

Typ stavby: cihla

Pozemek: 18,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (06/2024)	1,00
K2 Velikosti objektu - velikost	1,00
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - o něco lepší vybavení	0,99
K5 Celkový stav - o něco lepší celkový stav	0,99
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení	1,00

Cena k 06/2024
875 000 Kč

Celkový koeficient K_c
0,98



Zdroj: valuo.cz, KN, V-
11468/2024-702

Upravená cena
857 500 Kč

Název: Garáž (budova bez čp/če)

Lokalita: ul. Rerychova, Brno-Bystrc, okres Brno-město

Popis: Jedná se o stavbu garáže bez čp/če nacházející se na pozemku parc.č. 6615/1, v obdobné lokalitě (nedaleko zástavby bytovými domy), prodej 6.6.2024. Poznámka: zastavěná plocha garáže včetně pozemku před vjezdem do garáže o velikosti celkem (včetně zastavěné plochy 29 m²).

Podlaží: 1.NP

Dispozice: garáž

Typ stavby: cihla

Pozemek: 29,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (06/2024)	1,00
K2 Velikosti objektu - velikost	1,00
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné vybavení	1,00
K5 Celkový stav - obdobný celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - navíc před prostor před garáží	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení	1,00



Zdroj: valuo.cz, KN, V-
10391/2024-702

Cena k 06/2024 800 000 Kč	Celkový koeficient K_c 0,98	Upravená cena 784 000 Kč
-------------------------------------	--	---

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 784 000,- Kč/garáž až 980 000,- Kč/garáž. Jednotková obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména lokalitu, stavebně technický stav, velikost a poptávku realitního trhu, právní vztahy pro zadané garáže navržena ve středním pásmu daného intervalu, tj. na 873 833,- Kč/garáž, po zaokrouhlení na 875.000,- Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	784 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	873 833 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	980 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Stanovená jednotková cena	875 000 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	875 000 Kč

2. Jednotka garáže č. 2**2.1. Porovnávací hodnota****2.1.1. Jednotka garáže č. 2**

Oceňovaná nemovitá věc

Podrobný popis viz. jednotka garáže č. 1.

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Podrobný popis viz. jednotka garáže č. 1

Srovnatelné nemovité věci:**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Podrobný popis viz. jednotka garáže č. 1.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Stanovená jednotková cena	875 000 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	875 000 Kč

3. Jednotka garáže č. 3**3.1. Porovnávací hodnota****3.1.1. Jednotka garáže č. 3**

Oceňovaná nemovitá věc

Podrobný popis viz. jednotka garáže č. 1

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Podrobný popis viz. jednotka garáže č. 1

Srovnatelné nemovité věci:**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Podrobný popis viz. jednotka garáže č. 1.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Stanovená jednotková cena	875 000 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	875 000 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění na tržních principech****1. Jednotka garáže č. 1****1.1. Porovnávací hodnota**

1.1.1. Jednotka garáže č. 1 875 000,- Kč

Jednotka garáže č. 1**Obvyklá cena****875 000 Kč**

slovy: Osm set sedmdesát pět tisíc Kč

2. Jednotka garáže č. 2**2.1. Porovnávací hodnota**

2.1.1. Jednotka garáže č. 2 875 000,- Kč

Jednotka garáže č. 2**Obvyklá cena****875 000 Kč**

slovy: Osm set sedmdesát pět tisíc Kč

3. Jednotka garáže č. 3**3.1. Porovnávací hodnota**

3.1.1. Jednotka garáže č. 3 875 000,- Kč

Jednotka garáže č. 3**Obvyklá cena****875 000 Kč**

slovy: Osm set sedmdesát pět tisíc Kč

Porovnávací hodnota celkem**2 625 000 Kč****Silné stránky**

- umístění v lokalitě s bytovým domem
- rekreační oblast Brněnské přehrady
- dobrá dostupnost do centra města a na městský okruh

Slabé stránky

- větší docházkové vzdálenosti
- mírně zhoršený stavebně technický stav a zanedbanější údržba

Obvyklá cena**2 625 000 Kč**

slovy: Dva miliony šest set dvacet pět tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě přímého porovnání jako celku (samostatné garáže). Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o zděné garáže v sousedství bytové a rekreační zástavby nedaleko Brněnské přehrady, s dobrou dostupností na městský okruh a do centrální části města, nevýhodou je mírně zhoršený stavebně technický stav, zanedbaná údržba a větší docházkové vzdálenosti. Obdobné jednotky garáží (samostatné garáže) se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují dobře.

5. ODŮVODNĚNÍ**5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou cenu.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tři realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi, zjištěná cena nebyla na výslovnou žádost zadavatele použita. Kontrola postupu byla provedena dle § 52 písm. a) až e).:

- a) vybere zdroj dat, provedeno,
 - b) sebere nebo vytvoří data, provedeno,
 - c) zpracuje data, provedeno,
 - d) provede analýzu dat a zformuluje jejich výsledky, provedeno,
 - e) interpretuje výsledky analýzy dat, provedeno,
 - f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e), provedeno,
 - g) zformuluje závěr, provedeno
- a dále byla provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR**6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď**

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých pro potřeby insolvenčního řízení zapsaných na LV č. 2053, 2052 pro k.ú. Kníničky ze dne 13.6.2024 a to k datu místního šetření, tj. k 22.11.2024.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití jednotek garáží, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním jednotkám, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

obvyklou cenu věcí nemovitých - jednotky garáže č. 1, jednotka garáže č. 2, jednotky garáže č. 3 nacházejících se ve stavbě občanského vybavení bez čp/če stojící na pozemku parc.č. 1101/9 včetně ideálních spoluvlastnických podílů ve výši 18/90 na společných částech stavby občanského vybavení bez čp/če a na pozemku parc.č. 1101/9, vše včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Kníničky, obci Brno, okrese Brno-město, zapsáno na LV č. 2053, 2052, vedených u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro účely insolvenčního řízení k datu ocenění 22.11.2024 po zaokrouhlení na 2.625.000,- Kč (slovy: dva miliony šest set dvacet pět tisíc korun českých).

Obvyklá cena**2 625 000 Kč**

slovy: Dva miliony šest set dvacet pět tisíc Kč

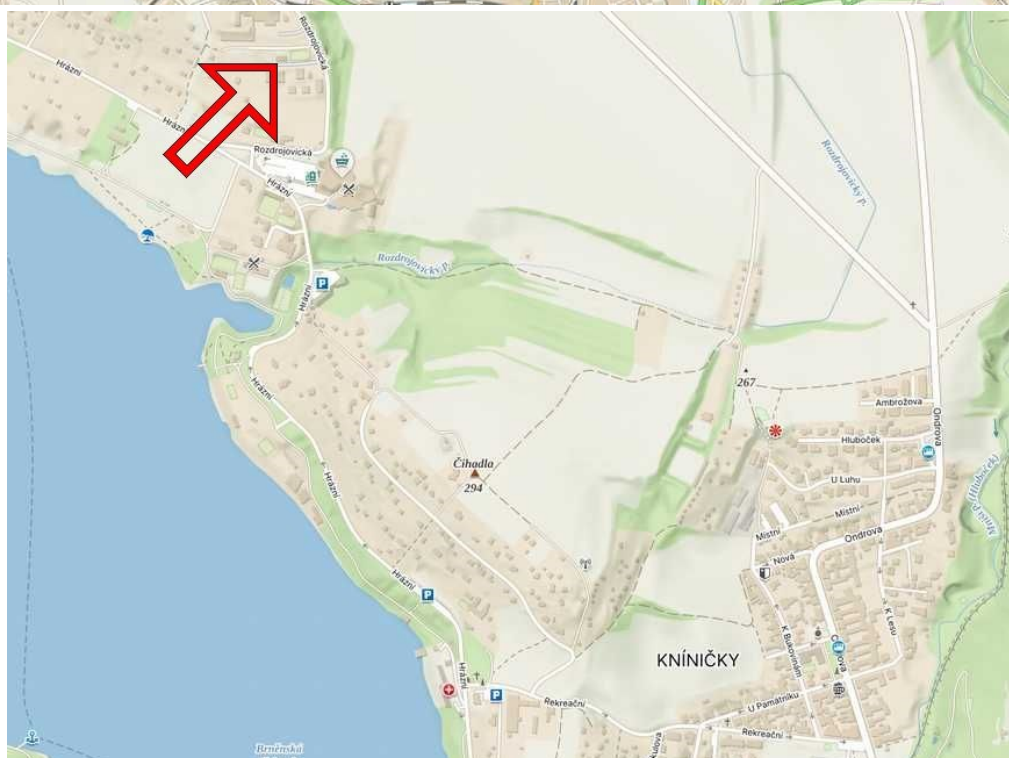
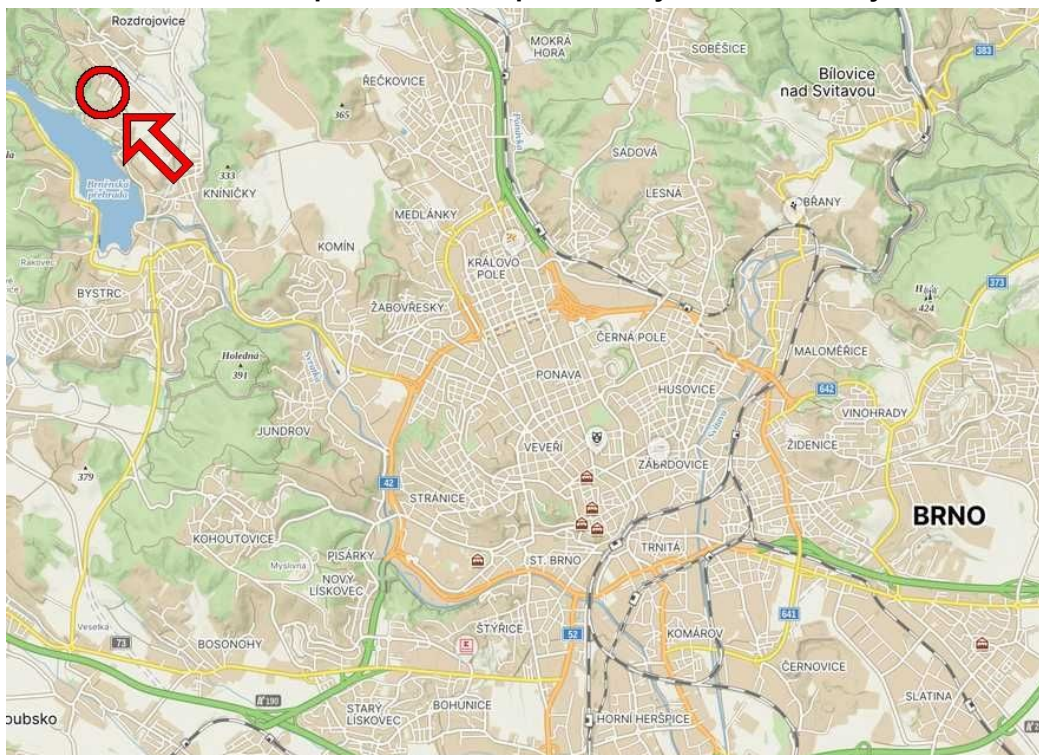
6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mě nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci. Dle mého odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	1
Výpis z katastru nemovitostí.	10
Kopie katastrální mapy.	1
Výřez z územního plánu města.	1

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých

Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace ve společenství podílu parc.č. 1101/1 (není předmětem ocenění v tomto posudku)



Celkový pohled na jednotky garáží



Celkový pohled na jednotky garáží



Interiér garáží



Interiér garáží



Interiér garáží (garáž v části s prosklenou příčkou)

LV č. 2053

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2024 00:00:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 40 INS 1561/2024 pro Indra - Šebesta, v.o.s.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611905 Kníničky

List vlastnictví: 2053

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
JIVAS PLUS s.r.o., Bayerova 803/34, Veverčí, 60200 Brno	29263930	

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
1	garáž			obč.z.	18/90
Vymezeno v:					
	Parcela	1101/9	zastavěná plocha a nádvoří		124m2
	Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb., LV 2052				
2	garáž			obč.z.	18/90
Vymezeno v:					
	Parcela	1101/9	zastavěná plocha a nádvoří		124m2
	Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb., LV 2052				
3	garáž			obč.z.	18/90
Vymezeno v:					
	Parcela	1101/9	zastavěná plocha a nádvoří		124m2
	Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb., LV 2052				

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

existující i budoucí pohledávky do výše 4.500.000,- Kč vznikající po dobu 10 let od podpisu Smlouvy o úvěru, existující i budoucí pohledávky do výše 2.700.000,- Kč vznikající po dobu 10 let od podpisu Smlouvy o úvěru, existující i budoucí pohledávky do výše 7.200.000,- Kč vznikající po dobu 10 let od podpisu Smlouvy o úvěru

Oprávnění pro

Blue Diamond Investments, s.r.o., Příkop 838/6,
Žábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 29184797

Povinnost k

Jednotka: 1, Jednotka: 2, Jednotka: 3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 16.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2020 15:07:52. Zápis proveden dne 14.04.2020.

V-4999/2020-702

Pořadí k 16.03.2020 15:07

o Zákaz zcizení a zatížení

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele podepsaného úředně ověřeným podpisem, a to po dobu trvání zástavního práva - dle čl. 1.7 a 1.8 smlouvy

Oprávnění pro

Blue Diamond Investments, s.r.o., Příkop 838/6,

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 13.06.2024 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611905 Kníničky

List vlastnictví: 2053

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 29184797

Povinnost k

Jednotka: 1, Jednotka: 2, Jednotka: 3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 16.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2020 15:07:52. Zápis proveden dne 14.04.2020.

V-4999/2020-702

Pořadí k 16.03.2020 15:07

- o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu k zajištění pohledávek v celkové výši 312.838.339,00 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

PERFECT INVEST, a.s., Karlovo nám. 34/28, Vnitřní Město, 67401 Třebíč, RČ/IČO: 27736997

Povinnost k

Jednotka: 1, Jednotka: 2, Jednotka: 3

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 177 EX-242/2023 -103 Exekutorský úřad Zlín ze dne 26.09.2023. Právní moc ke dni 12.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2023 09:06:29. Zápis proveden dne 08.11.2023; uloženo na prac. Brno-město

V-18967/2023-702

Pořadí k 22.06.2023 00:00

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu ve výši 538.216,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody 98/4, Brno-město, 60200 Brno

Povinnost k

Jednotka: 1, Jednotka: 2, Jednotka: 3

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 22694/24/3001-80541-705582 Finanční úřad pro Jihomoravský kraj - Územní pracoviště Brno I ze dne 05.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.01.2024 07:35:10. Zápis proveden dne 31.01.2024; uloženo na prac. Brno-město

V-324/2024-702

Pořadí k 08.01.2024 07:35

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 22694/24/3001-80541-705582 Finanční úřad pro Jihomoravský kraj - Územní pracoviště Brno I ze dne 05.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.01.2024 07:35:10. Zápis proveden dne 31.01.2024; uloženo na prac. Brno-město

V-324/2024-702

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 22694/24/3001-80541-705582 Finanční úřad pro Jihomoravský kraj - Územní pracoviště Brno I ze dne 05.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.01.2024 07:35:10. Zápis

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2024 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611905 Kníničky

List vlastnictví: 2053

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

proveden dne 31.01.2024; uloženo na prac. Brno-město

V-324/2024-702

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

Povinnost k

JIVAS PLUS s.r.o., Bayerova 803/34, Veveří, 60200 Brno,
RČ/IČO: 29263930Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-269/2023 -31 ze dne
25.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2023 15:17:49. Zápis proveden
dne 28.07.2023; uloženo na prac. Zlín

Z-4399/2023-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1, Jednotka: 2, Jednotka: 3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 177 EX-269/2023 -178 Exekutorský
úřad Zlín ze dne 26.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2023
15:18:00. Zápis proveden dne 31.07.2023; uloženo na prac. Brno-město

Z-7987/2023-702

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

Povinnost k

JIVAS PLUS s.r.o., Bayerova 803/34, Veveří, 60200 Brno,
RČ/IČO: 29263930Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-271/2023 -23 ze dne
26.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2023 15:17:56. Zápis proveden
dne 28.07.2023; uloženo na prac. Zlín

Z-4400/2023-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1, Jednotka: 2, Jednotka: 3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 177 EX-271/2023 -103 Exekutorský
úřad Zlín ze dne 26.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2023
15:18:10. Zápis proveden dne 31.07.2023; uloženo na prac. Brno-město

Z-7988/2023-702

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

Povinnost k

JIVAS PLUS s.r.o., Bayerova 803/34, Veveří, 60200 Brno,
RČ/IČO: 29263930

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-268/2023 -26 ze dne

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2024 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611905 Kníničky

List vlastnictví: 2053

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

09.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 14:47:35. Zápis proveden dne 14.08.2023; uloženo na prac. Zlín

Z-4673/2023-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1, Jednotka: 2, Jednotka: 3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 177 EX-268/2023 -34 Exekutorský úřad Zlín ze dne 09.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023 14:29:40. Zápis proveden dne 19.10.2023; uloženo na prac. Brno-město

Z-8434/2023-702

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

Povinnost k

JIVAS PLUS s.r.o., Bayerova 803/34, Veveří, 60200 Brno,
RČ/IČO: 29263930

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-272/2023 -30 ze dne 27.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 14:47:37. Zápis proveden dne 14.08.2023; uloženo na prac. Zlín

Z-4674/2023-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1, Jednotka: 2, Jednotka: 3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 177 EX-272/2023 -109 Exekutorský úřad Zlín ze dne 08.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2023 13:46:48. Zápis proveden dne 19.10.2023; uloženo na prac. Brno-město

Z-8323/2023-702

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

Povinnost k

JIVAS PLUS s.r.o., Bayerova 803/34, Veveří, 60200 Brno,
RČ/IČO: 29263930

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-273/2023 -27 ze dne 09.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 14:47:37. Zápis proveden dne 14.08.2023; uloženo na prac. Zlín

Z-4675/2023-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1, Jednotka: 2, Jednotka: 3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 177 EX-273/2023 -32 Exekutorský úřad Zlín ze dne 09.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023 14:37:39. Zápis proveden dne 19.10.2023; uloženo na prac. Brno-město

Z-8446/2023-702

o Zahájení exekuce

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2024 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611905 Kníničky

List vlastnictví: 2053

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

Povinnost k

JIVAS PLUS s.r.o., Bayerova 803/34, Veveří, 60200 Brno,
RČ/IČO: 29263930

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-264/2023 -31 ze dne 08.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 14:47:33. Zápis proveden dne 14.08.2023; uloženo na prac. Zlín

Z-4672/2023-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1, Jednotka: 2, Jednotka: 3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 177 EX-264/2023 -39 Exekutorský úřad Zlín ze dne 08.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2023 13:46:13. Zápis proveden dne 19.10.2023; uloženo na prac. Brno-město

Z-8320/2023-702

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

Povinnost k

JIVAS PLUS s.r.o., Bayerova 803/34, Veveří, 60200 Brno,
RČ/IČO: 29263930

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-266/2023 -30 ze dne 28.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 14:47:34. Zápis proveden dne 14.08.2023; uloženo na prac. Zlín

Z-4671/2023-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1, Jednotka: 2, Jednotka: 3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 177 EX-266/2023 -113 Exekutorský úřad Zlín ze dne 08.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2023 13:46:26. Zápis proveden dne 19.10.2023; uloženo na prac. Brno-město

Z-8322/2023-702

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

Povinnost k

JIVAS PLUS s.r.o., Bayerova 803/34, Veveří, 60200 Brno,
RČ/IČO: 29263930

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-270/2023 -25 ze dne 08.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 14:47:36. Zápis proveden dne 14.08.2023; uloženo na prac. Zlín

Z-4670/2023-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1, Jednotka: 2, Jednotka: 3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 177 EX-270/2023 -32 Exekutorský

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2024 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611905 Kníničky

List vlastnictví: 2053

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

úřad Zlín ze dne 08.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2023
13:46:37. Zápis proveden dne 19.10.2023; uloženo na prac. Brno-město
Z-8321/2023-702

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

Povinnost k

JIVAS PLUS s.r.o., Bayerova 803/34, Veveří, 60200 Brno,
RČ/IČO: 29263930

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-265/2023 -25 ze dne
09.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 14:47:33. Zápis proveden
dne 14.08.2023; uloženo na prac. Zlín

Z-4669/2023-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1, Jednotka: 2, Jednotka: 3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 177 EX-265/2023 -33 Exekutorský
úřad Zlín ze dne 09.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023
14:38:50. Zápis proveden dne 19.10.2023; uloženo na prac. Brno-město

Z-8470/2023-702

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

Povinnost k

JIVAS PLUS s.r.o., Bayerova 803/34, Veveří, 60200 Brno,
RČ/IČO: 29263930

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-267/2023 -25 ze dne
15.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2023 09:44:18. Zápis proveden
dne 17.08.2023; uloženo na prac. Zlín

Z-4797/2023-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1, Jednotka: 2, Jednotka: 3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 177 EX-267/2023 -45 Exekutorský
úřad Brno-město ze dne 15.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2023
14:01:16. Zápis proveden dne 19.10.2023; uloženo na prac. Brno-město

Z-8559/2023-702

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Filip Exner, Exekutorský úřad Praha 7, Střížkovská
734/66, Praha

Povinnost k

JIVAS PLUS s.r.o., Bayerova 803/34, Veveří, 60200 Brno,
RČ/IČO: 29263930

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 151 EX-352/2023 -50
Exekutorský úřad Praha 7 ze dne 17.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
24.10.2023 12:36:00. Zápis proveden dne 27.10.2023; uloženo na prac. Brno-město

Z-10937/2023-702

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2024 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611905 Kníničky

List vlastnictví: 2053

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1, Jednotka: 2, Jednotka: 3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 151 EX-352/2023 -352 Exekutorský úřad Praha 7 ze dne 24.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.10.2023 13:06:02. Zápis proveden dne 21.11.2023; uloženo na prac. Brno-město Z-10939/2023-702

- o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva dne 18.10.2023

Oprávnění pro

Blue Diamond Investments, s.r.o., Příkop 838/6,
Zábřovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 29184797

Povinnost k

Jednotka: 1, Jednotka: 2, Jednotka: 3

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 137 Ex-12521/2023 -7 Exekutorský úřad Brno-venkov ze dne 20.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2023 07:44:25. Zápis proveden dne 21.11.2023.

Z-10772/2023-702

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Josef Cingroš, Exekutorský úřad Brno-město,
Bohunická 728/24a, Brno 619 00

Povinnost k

JIVAS PLUS s.r.o., Bayerova 803/34, Veveří, 60200 Brno,
RČ/IČO: 29263930

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 009 EX-434/2024 -10 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 06.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2024 16:01:59. Zápis proveden dne 09.05.2024; uloženo na prac. Brno-město Z-6130/2024-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1, Jednotka: 2, Jednotka: 3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 009 EX-434/2024 -25 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 07.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2024 16:02:02. Zápis proveden dne 20.05.2024; uloženo na prac. Brno-město Z-6127/2024-702

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 13.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2018 16:28:10. Zápis proveden dne 30.07.2018.

V-14178/2018-702

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.
strana 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2024 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
Kat.území: 611905 Kníničky List vlastnictví: 2053
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: JIVAS PLUS s.r.o., Bayerova 803/34, Veverí, 60200 Brno RČ/IČO: 29263930

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 27.06.2024 10:00:47

Poučení: Údaje katastru lze užit 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-město, kód: 702.
strana 8

LV č. 2052

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2024 00:00:00

Vlastnictví nemovitosti s jednotkami vymezenými podle občanského zákoníku
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 40 INS 1561/2024 pro Indra - Šebesta,
v.o.s.

Okres: CZ0642 Brno-městoObec: 582786 Brno

Kat.území: 611905 KníničkyList vlastnictví: 2052

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
JIVAS PLUS s.r.o., Bayerova 803/34, Veveří, 60200 Brno	29263930	3/5
Šťastná Alena, Okružní 4551, 76005 Zlín		1/5
Tošovská Ivana Ing., Vackova 1064/39, Královo Pole, 61200 Brno		1/5

B Nemovitosti						
Pozemky						
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany		
1101/9	124	zastavěná plocha a nádvoří				
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb.						
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1101/9						
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti	Podíl na jednotce	
1	garáž	2053	obč.z.	18/90		
Spoluvlastníci 29263930; JIVAS PLUS s.r.o.						
2	garáž	2053	obč.z.	18/90		
Spoluvlastníci 29263930; JIVAS PLUS s.r.o.						
3	garáž	2053	obč.z.	18/90		
Spoluvlastníci 29263930; JIVAS PLUS s.r.o.						
4	garáž	2062	obč.z.	18/90		
Spoluvlastníci 605313/1150; Tošovská Ivana Ing.						
5	garáž	2065	obč.z.	18/90		
Spoluvlastníci 635815/2185; Šťastná Alena						

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje
Typ vztahu

- o Vlastnictví jednotek
- Povinnost k
- Parcela: 1101/9
- Listina Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 25.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2017 11:55:28. Zápis proveden dne 14.06.2017.
- V-12572/2017-702
- o Společenství vlastníků založeno podle § 1200 obč.zák.
- Povinnost k
- Parcela: 1101/9

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2024 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611905 Kníničky

List vlastnictví: 2052

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu

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

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

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

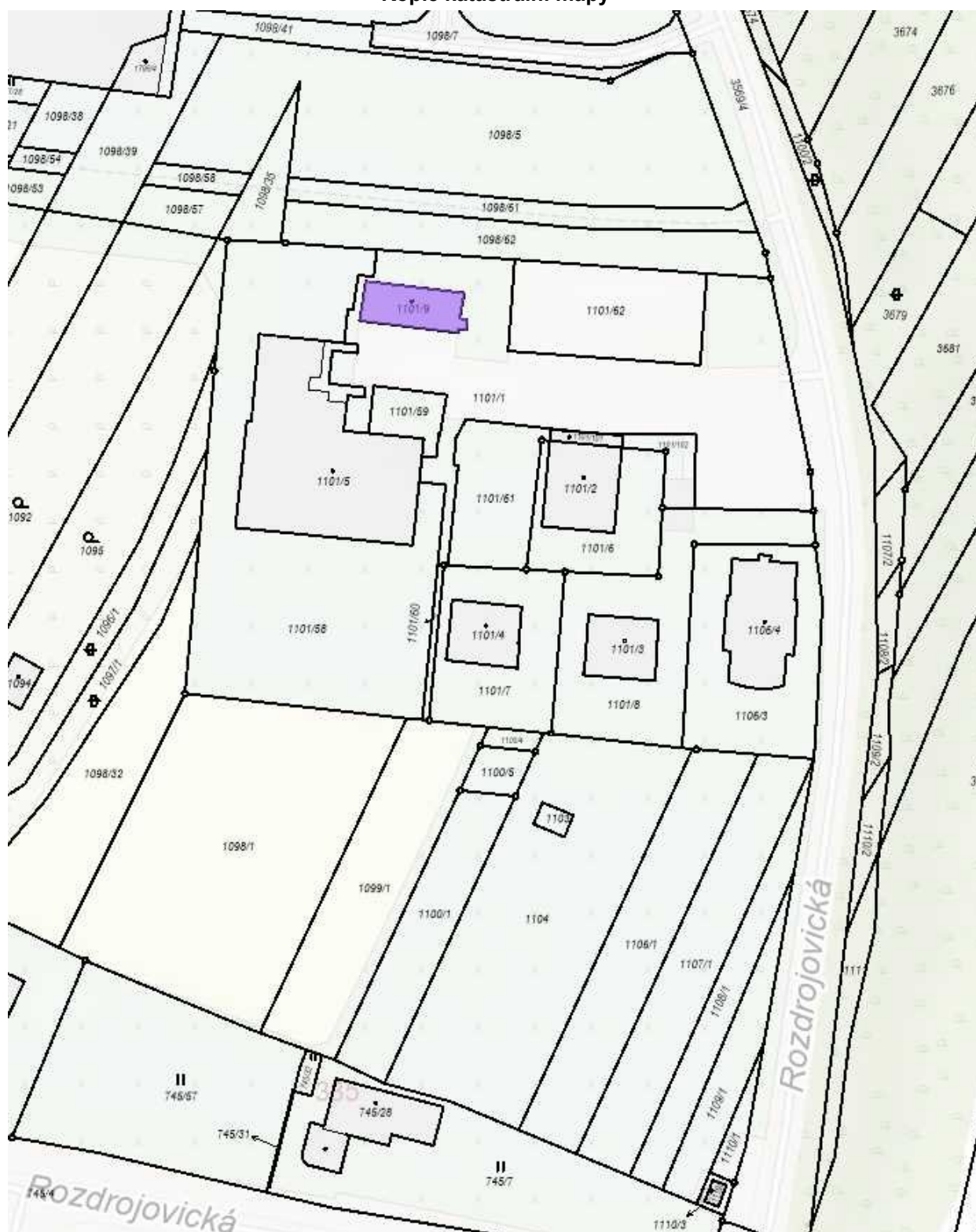
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 27.06.2024 09:55:35

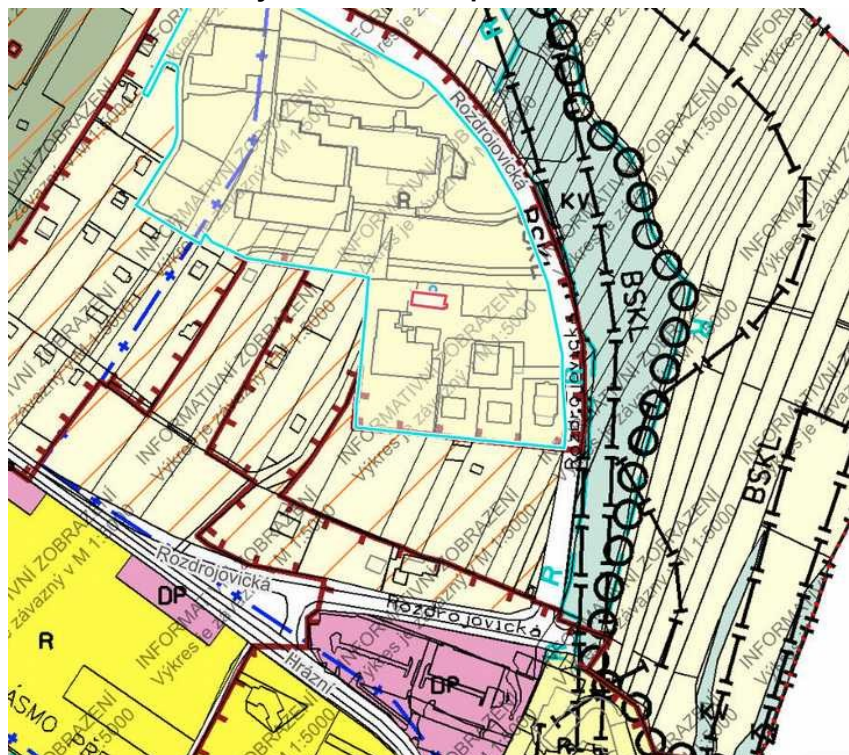
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/>.

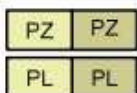
Kopie katastrální mapy



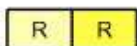
Výřez z územního plánu města



vymáčeným hygienickým pásmem.



PLOCHY PRO ZEMĚDĚLSKOU (LESNICKOU) VÝROBU
- slouží pro umístění zemědělských (lesnických) provozoven.



ZVLÁŠTNÍ PLOCHY PRO REKREACI

- jsou určeny pro hromadnou rekreaci, sport, zábavu a soustředěné formy rekreačního bydlení a ubytování. Jedná se zejména o:
- sportovní a zábavní komplexy
- sportoviště organizované tělovýchovy
- rekreační střediska.



OSTATNÍ ZVLÁŠTNÍ PLOCHY

- jako ostatní zvláštní plochy jsou vymezeny areály celoměstského nebo nadměstského významu, které se účelem využití podstatně odlišují od předchozích ustanovení.

Účel využití zvláštních ploch vyjma obchodních je určen popisem ve výkresech.



Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění, znalečné účtuji dokladem č. faktura 131/2024.

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 088946/2024.

V Brně 2.12.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.14.11.1.