

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 34911/2024

(označení 8051-140/2024)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: bytové jednotky č. 11/16 (LV č. 1790), umístěné v bytovém domě č.p. 11 na pozemku parc.č. 74, vč. spoluvlastnického podílu ve výši 686/17464 na společných částech bytového domu č.p. 11, který stojí na pozemku parc.č. 74 a na pozemku parc.č. 74 (LV č. 888), spoluvlastnického podílu ve výši 686/17396 na pozemku parc.č. 81/2 (LV č. 471) a spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 na pozemku parc.č. 81/3 (LV č. 2035), vše v katastrální území Veveří, obci Brno, okrese Brno-město, pro účely exekučního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Tomáš Slaviček
Exekutorský úřad Louny
Pražská 83
440 01 Louny
Č.j. 208 EX 151/20

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 17.5.2024 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava
IČ: 73296686

Počet stran: 18 včetně titulního listu a je vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 5 příloh.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 12.6.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovité věci a jejich příslušenství
- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné
- Stanovit cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku – zdroje dat a jejich analýza

Výpis z KN LV č. 1790, 471 a 2035 pro k.ú. Veverí ze dne 16.4.2024

Informativní výpis z KN LV č. 888 pro k.ú. Veverí ze dne 6.6.2024

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Tomáše Slavička, sp.zn. 208 EX 151/20-369 o ustanovení znalce ze dne 17.4.2024

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 17.5.2024 pouze za účasti znalce. Povinná se ani přes zaslanou výzvu (viz příloha č. 4) nedostavila a neumožnila prohlídku nemovité věci. Znalec si prohlédl pouze exteriér nemovité věci

Informace z Památkového katalogu (www.pamatkovykatalog.cz)

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (bytové jednotky), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. Aplikace cenovamapa.cz eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci cenovamapa.cz jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv. Rovněž tak znalec předpokládá, že údaje o nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí jsou úplné a správné. Získaná a sebraná data znalec zpracoval do tabulky a provedl srovnávací analýzu.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN na LV č. 1790 uveden:

| Vlastnické právo | Podíl |
|--|-------|
| Kučerová Eva Mgr. Ing., Čápkova 11/3, Veverí, 60200 Brno | |

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

| Typ |
|---|
| Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti |
| Zahájení exekuce - Mgr. Ing. Kučerová Eva |

Jako spoluvlastník je v KN na LV č. 888 uveden:

| Vlastnické právo | Podíl |
|---|----------|
| Kučerová Eva Mgr. Ing., Čápkova 11/3, Veveří, 60200 Brno Jednotka: 11/16 | 343/8732 |

Jako spoluvlastník je v KN na LV č. 471 uveden:

| Vlastnické právo | Podíl |
|--|-----------|
| Kučerová Eva Mgr. Ing., Čápkova 11/3, Veveří, 60200 Brno | 686/17396 |

Omezení vlastnického práva

| Typ |
|--|
| Zákaz zcizení a zatížení |
| Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu |
| Zástavní právo smluvní |
| Zástavní právo soudcovské |
| Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu |

Jiné zápisy

| Typ |
|--|
| Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti |
| Nařízení exekuce - Prudíková Dana |
| Zahájení exekuce - Mgr. Ing. Kučerová Eva |
| Zahájení exekuce - Prudíková Dana |
| Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého |
| Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh |

Jako spoluvlastník je v KN na LV č. 2035 uveden:

| Vlastnické právo | Podíl |
|--|-------|
| Kučerová Eva Mgr. Ing., Čápkova 11/3, Veveří, 60200 Brno | 1/4 |

Omezení vlastnického práva

| Typ |
|--------------------------|
| Zákaz zcizení a zatížení |
| Zástavní právo smluvní |

Jiné zápisy

| Typ |
|--|
| Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti |
| Zahájení exekuce - Mgr. Ing. Kučerová Eva |
| Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého |
| Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh |

bližše viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název nemovité věci: Bytová jednotka č. 11/16 a spoluvlastnický podíl na domě a pozemcích
Adresa nemovité věci: ul. Čápkova 11/3, Brno-Veverčí
Okres: Brno-město
Obec: Brno
Katastrální území: Veverčí

Oceňovaná nemovitá věc se nachází ve Statutárním městě Brno, městské části Veverčí, v centru zastavěného území, při ul. Čápkova, poblíž Porodnice – Fakultní nemocnice Brno, vzdálenost k zastávce MHD trolejbusu „Úvoz“ je cca 200 m. Okolní zástavbu tvoří objekty hromadného bydlení a občanského vybavení. Přístup k nemovité věci je z pozemku parc.č. 72 (ve vlastnictví Statutárního města Brna). Parkovací možnosti jsou omezené na okolních komunikacích kolem domu. Ve Statutárním městě Brno je k dispozici kompletní občanská vybavenost, bytová jednotka je umístěna cca 2 km od centra města.

Nemovitá věc je tvořena: bytovou jednotkou č. 11/16 (LV č. 1790), umístěnou v bytovém domě č.p. 11 na pozemku parc.č. 74, vč. spoluvlastnického podílu ve výši 686/17464 na společných částech bytového domu č.p. 11, který stojí na pozemku parc.č. 74 a na pozemku parc.č. 74 (LV č. 888), spoluvlastnickým podílem ve výši 686/17396 na pozemku parc.č. 81/2 (LV č. 471) a spoluvlastnickým podílem ve výši 1/4 na pozemku parc.č. 81/3 (LV č. 2035), vše v katastrální území Veverčí, obci Brno, okrese Brno-město.

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- dobrá dostupnost centra města
- v okolí nemovité věci je k dispozici veškerá občanská vybavenost

Negativa oceňované nemovité věci:

- omezené parkovací možnosti na okolních komunikacích

Popis

Popis pozemků parc.č. 81/2 a 81/3

| | | |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Parc.č. 81/2 | druhu ostatní plocha, zeleň | o výměře 218 m ² |
| Parc.č. 81/3 | druhu ostatní plocha, zeleň | o výměře 87 m ² |

Pozemky jsou umístěny ve vnitrobloku bytových domů a jsou využívány jako dvůr (zahrada). Celková výměra pozemků, na kterých má povinná spoluvlastnické podíly, činí 305 m².

Popis bytového domu č.p. 11

Bytový dům, ve kterém se oceňované nemovité věci nacházejí, je řadový, vnitřní. Dům je podsklepený s 6.NP. Stavba je dle KN v užívání od roku 1919. V domě je 19 bytových jednotek a 5 nebytových prostor.

Nájemní dům v duchu secese představuje hodnotnou architektonickou památku a současně významnou urbanistickou komponentu historické zástavby ulice Čápkovy.

Další informace znalec získal z Památkového katalogu (www.pamatkovykatalog.cz). Dle náhledu do památkového katalogu byl dům č.p. 11 (jeho průčelí) památkově chráněn (pod číslem 48478/7-7794). Památkově bylo chráněno od 3.5.1958 do 31.12.1987. Již není památkově chráněn. Dům se nachází v plošné památkové zóně, rejst. č. ÚSKP 2501 – Brno, chráněno od 21.2.2023. Dále se nachází v nárazníkové zóně rejst. č. ÚSKP 7010- Nárazníková zóna statku světového dědictví „Vila Tugendhat v Brně“. Chráněno od 16.12.2001. Dále v ochranném pásmu rejst. č. ÚSKP 3267 – Ochranné pásmo pro historické jádro města Brna, prohlášené nařízením vlády ČSR č. 54 ze dne 19.4.1989 za městskou památkovou rezervací, od 6.4.1990.

Samotný byt není kulturní památkou.

Popis bytové jednotky č. 11/16

Informace získané z Prohlášení vlastníka:

- Byt č.16 -

Jednotka č. 11 /16 je byt 2 + 1, umístěný ve 5. NP

celková plocha s příslušenstvím je : **68,60 m²**

Jednotka č. 11/16 se skládá z :

| | |
|---|----------------------|
| kuchyně | 12,10 m ² |
| pokoj | 23,70 m ² |
| pokoj | 14,80 m ² |
| koupelna | 6,40 m ² |
| předsíň | 9,60 m ² |
| WC | 1,00 m ² |
| spiž | 1,00 m ² |
| balkon (plocha balkonu: 3,00 m² se nezapočítává do celkové podlahové plochy bytové jednotky) | |

Celková obytná plocha bytové jednotky činí 68,60 m². Příslušenství bytové jednotky tvoří balkon o výměře 3,00 m².

Vybavení jednotky :

| | |
|-------------------------------|------|
| a) plyn. kotel + etáž vlastní | 1 ks |
| b) el. bojler vlastní | 1 ks |
| c) sporák plynový vlastní | 1 ks |
| d) vana | 1 ks |
| e) umyvadlo | 1 ks |
| f) WC mísa s nádrží | 1 ks |
| g) míchací baterie | 2 ks |
| h) zvonek | 1 ks |
| i) domácí telefon | 1 ks |

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace, společná anténa, kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů).

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky č.: 11/16 dále patří spoluvlastnický podíl

- a) o velikosti 686/17396 na společných částech budovy
- b) o velikosti 686/17396 na stavební parcele č. 74 o výměře 469 m², zapsané u Katastrálního úřadu Brno - město, na listu vlastnictví č. 471 pro obec Brno a katastrální území Veveří

Společnými částmi budovy jsou:

- a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí
- b) střecha a komíny
- c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce
- d) vchody
- e) schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí
- f) schodiště a chodba
- g) rozvody vody, plynu, kanalizace, elektřiny, domovní elektroinstalace, rozvody telekomunikací, společná anténa

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí 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 oblíbou 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.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V okolí nemovité věci se běžně obchoduje s bytovými jednotkami. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 5 000 tis. až 6 800 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, velikosti bytové jednotky, příslušenství, apod.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab.č. 1: Srovnávací analýza:

| srovnávané byty | lokalita | cena realizovaná | korekce ceny na faktor času | výměra užitné plochy bytu v m ² | redukovaná cena na pramen za m ² | K1 | K2 | K3 | K4 | výsledná cena za m ² |
|-----------------|-------------------------------|------------------|-----------------------------|--|---|------|------|------|------|---------------------------------|
| byt č.1 | Grohova 119/23, Brno-Veverčí | 6 800 000 | 1,00 | 60 | 113 333 | 0,85 | 0,90 | 1,00 | 1,05 | 91 035 |
| byt č.2 | Stojanova 369/5, Brno-Veverčí | 5 700 000 | 1,00 | 69 | 82 609 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,02 | 84 261 |
| byt č.3 | Tučkova 1025/17, Brno-Veverčí | 4 990 000 | 1,00 | 65 | 76 769 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,98 | 75 234 |
| byt č.4 | Veveří 479/43, Brno-Veverčí | 5 450 000 | 1,00 | 71 | 76 761 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 80 599 |
| | | | | | průměrná indexovaná hodnota | | | | | 82 782 |

| Výměra bytu v m ² | průměrná indexovaná hodnota | cena bytu určená srovnáváním |
|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| 68,6 | 82 782 | 5 678 850 |

výsledná cena za m² = cena realizovaná * korekce na faktor času / výměra * K1*K2*K3*K4

K1 - Koeficient úpravy na celkový stav bytu: znalec předpokládá, že srovnávaná bytová jednotka č. 1 je v lepším stavu, protože je z roku 2019 (index je menší než 1); srovnávané jednotky č. 2, 3 a 4 jsou v obdobném stavu (index je roven 1)

K2 - Koeficient úpravy na celkový stav domu: bytový dům č. 1 je v lepším stavu – stavba z roku 2019 (index je menší než 1); srovnávané domy č. 2, 3 a 4 u porovnávaných bytů jsou v obdobném stavu (index je roven 1)

K3 - Koeficient úpravy na lokalitu: srovnávané byty se nachází ve stejné lokalitě (index je roven 1)

K4 - Objektivizační koeficient – součásti a příslušenství (sklep, případně balkon apod.): srovnávané bytové jednotky č. 1 a 4 mají horší součásti a příslušenství – nemají balkon (index je 1,05); srovnávaná bytová jednotka č. 2 má mírně horší součásti a příslušenství – nemá balkon, ale má sklep a společnou terasu (index je 1,02); srovnávaná bytová jednotka č. 3 má mírně lepší součásti a příslušenství – balkon a sklep (index je 0,98)

Korekce ceny na faktor času – znalec zohlednil rozdílná data prodejů. V posledním roce ceny bytů napříč republikou klesaly. Výjimkou je oblast Prahy a Brna, kde ceny stagnovaly. Z důvodu stagnace cen bytů v Brně znalec neuplatnil srážku či přírůstek.

Cena nemovité věci určena srovnáním (orientační): **5 678 850,- Kč**

Cena nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno): **5 680 000,- Kč**

Pozn: cena zahrnuje jak cenu bytové jednotky č. 11/16, tak i spoluvlastnického podílu na společných částech bytového domu č.p. 11, který stojí na pozemku parc.č. 74 a spoluvlastnických podílů na pozemcích parc.č. 74, 81/2 a 81/3.

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné bytové jednotky se v místě obchodují v rozmezí cca 5 000 tis. až 6 800 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody bytových jednotek jsou odlišné zejména co do technického stavu, velikosti, příslušenství a umístění v lokalitě, použil znalec korekci odlišnosti (K1-K4).

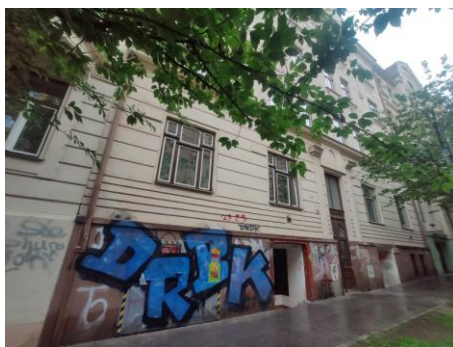
Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí – koeficientem K1-K4.

Dále se znalec zabýval aktuální situací na trhu s byty v okolí.

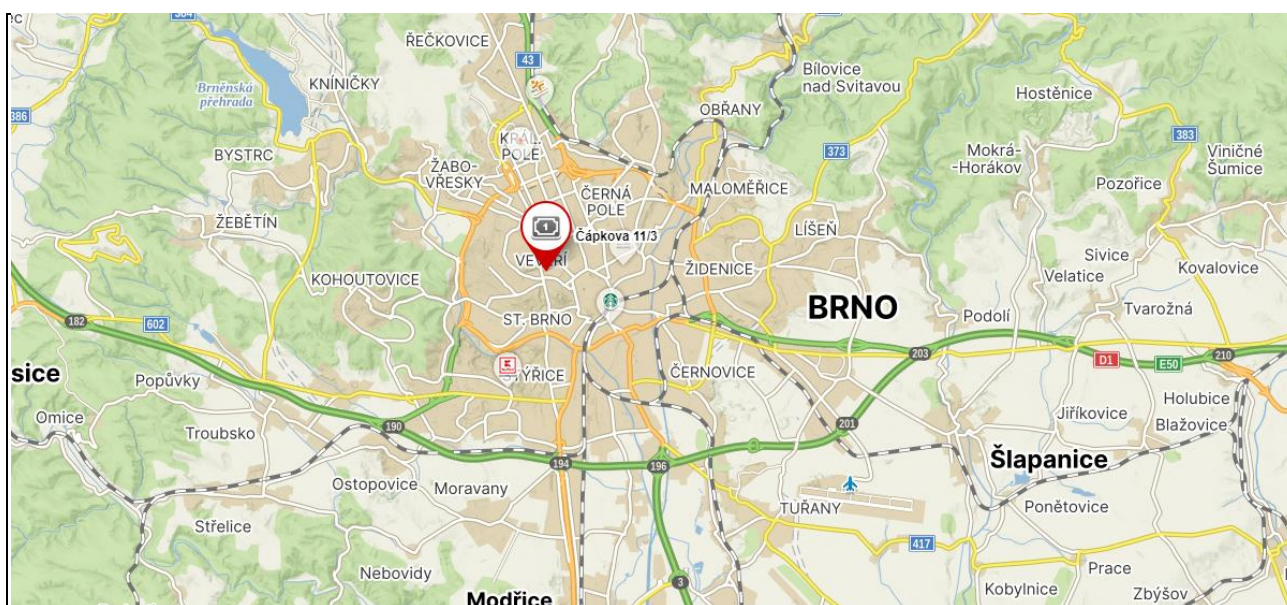
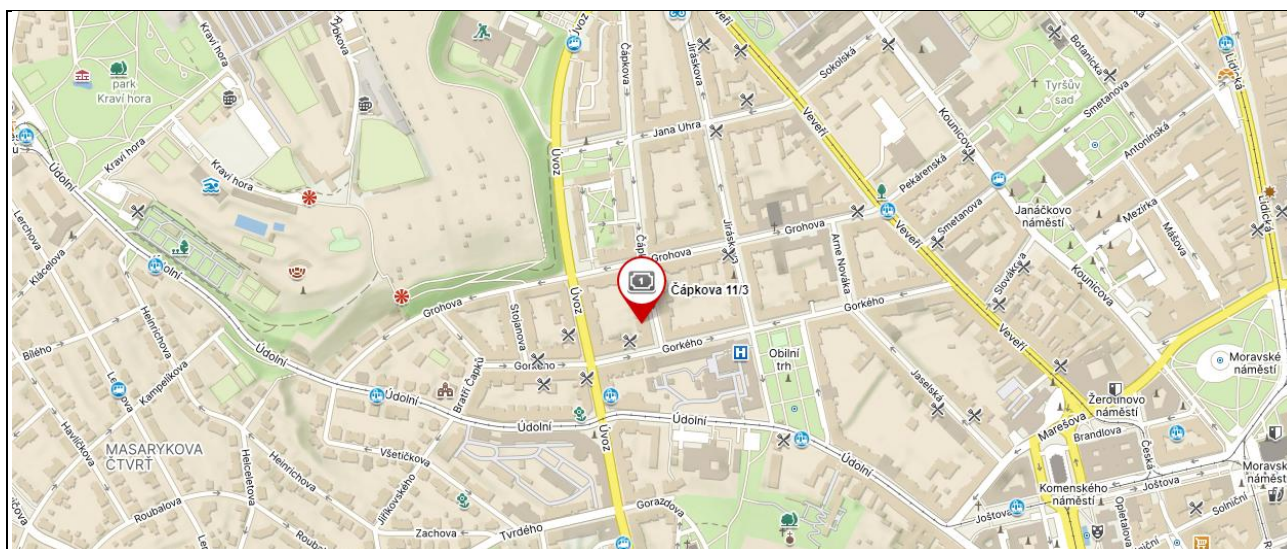
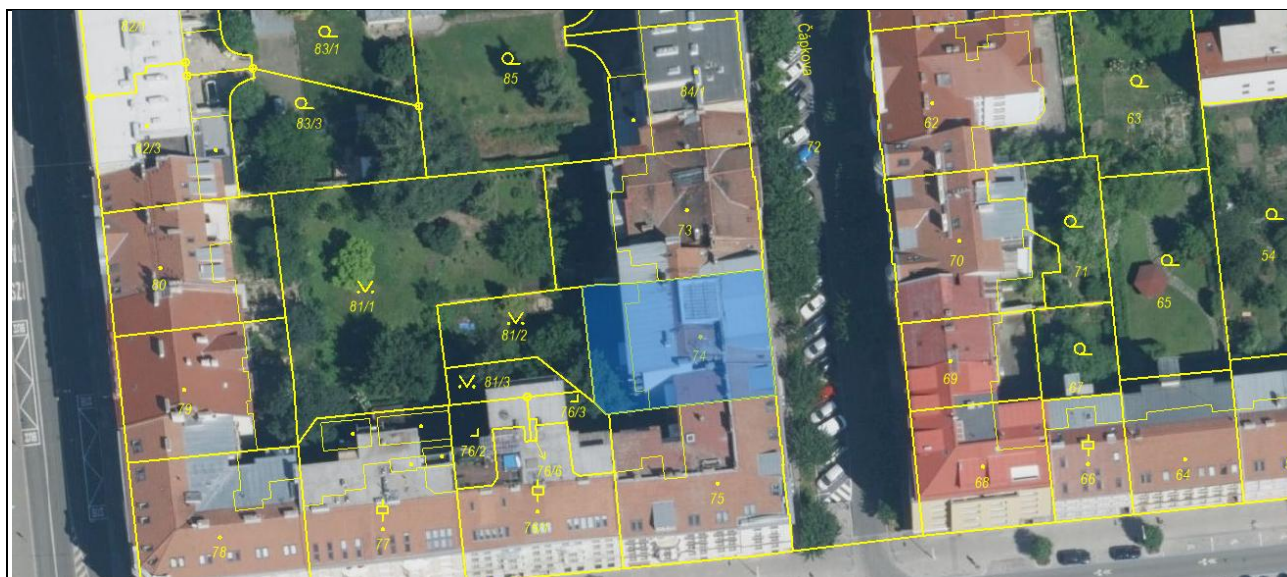
Znalci nebyly předloženy žádné nájemní či jiné smlouvy spojené s nemovitou věcí.

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Byt 2+kk, Grohova 119/23, Brno-Veveří

Realizovaná cena: 6 800 000,- Kč

Užitná plocha: 60 m²

Byt ve vnitrobloku obklopeném zelení. Jedná se o částečnou rekonstrukci historické části budovy a dostavbu zcela nové části, ve které se nachází inzerovaný byt. Dispozice 2+kk, rok kolaudace 2019 - jedná se o zánovní stavbu. Vnitroblok se zelení. Plně vybavená zánovní kuchyňská linka se značkovými spotřebiči. Rekuperační systém s ovládáním.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 1/2024

Řízení č.: **V-458/2024-702**



Nemovitá věc č. 2

Byt 2+1, Stojanova 369/5, Brno-Veveří

Realizovaná cena: 5 700 000,- Kč

Užitná plocha: 69 m²

Nabízíme k prodeji byt 2+1 v osobním vlastnictví. Byt se nachází v 6. poschodí s výtahem. K bytu náleží sklep. Možnost užívání společné sušárny a terasy, která se nachází o poschodí výš. Taktéž je možnost užívání společné zahrady ve vnitrobloku. Byt lze okamžitě užívat, případně provést rekonstrukci.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 10/2023

Řízení č.: **V-18538/2023-702**



Nemovitá věc č. 3

Byt 2+1, Tučkova 1025/17, Brno-Veveří

Realizovaná cena: 4 990 000,- Kč

Užitná plocha: 65 m²

Prodej bytu 2+1 v osobním vlastnictví se nachází ve čtvrtém patře cihlového domu s výtahem. V roce 2022 prošel částečnou rekonstrukcí, nové jsou podlahy z PVC, plastová okna, žaluzie. Skládá se z kuchyně, ze které je vstup do koupelny s vanou, pračkou a kondenzačním kotlem na plyn, který zajišťuje vytápění celého bytu i teplou vodu. Z kuchyně je přístup na balkón. Z před síně je vchod na samostatnou toaletu a do dalších dvou průchozích pokojů. Byt má vyšší stropy. K bytové jednotce náleží zděný sklep. Dům má zadní východ do uzavřeného vnitrobloku.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 4/2023

Řízení č.: **V-7334/2023-702**



Nemovitá věc č. 4

Byt 2+1, Veveří 479/43, Brno-Veveří

Realizovaná cena: 5 450 000,- Kč

Užitná plocha: 71 m²

Byt o dispozici 2+1. Secesní, cihlový bytový dům, byt se nachází ve zvýšeném 1.NP, v udržovaném domě. Pokoje s původními zachovalými okny, kuchyň a chodba s novými plastovými okny, zrekonstruovaný vnitroblok. Byt se nabízí v původním stavu, nezařízený. Kuchyň je vybavena kuchyňskou linkou s plynovým sporákem a troubou. Dva průchozí pokoje. V bytě je prkenná podlaha. V koupelně je vana, umyvadlo, toaleta je samostatně, nutná výměna plynového kotle. Před síň. Parkování na ulici v modrých zónách. V domě je celkem 16 bytových jednotek a 2 nebytové prostory, nemovitost je pod kamerovým systémem. Rekonstrukce proběhla cca před 20 lety.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 3/2024

Řízení č.: **V-4781/2024-702**



Příloha č. 4: Kopie zaslané výzvy o zpřístupnění oceňovaných nemovitých věcí



Ing. René Butkov, Ph.D. MBA soudní znalec, oceňování nemovitostí

Doručuje se:

Povinný: *Kučerová Eva, Čápkova 11/3, Brno - Veveří, 602 00*

Na vědomí: **Mgr. Tomáš Slaviček**, soudní exekutor

V Ostravě dne ~~25.2024~~ **25.2024**

Věc: Zpřístupnění nemovitostí soudnímu znalci.

Na základě usnesení sp. zn. 208 EX 151/20-369 o ustanovení znalce z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí, vyhotoveném soudním exekutorem Mgr. Tomášem Slavičkem Vám oznamuji termín prohlídky níže uvedených nemovitostí:

B Nemovitosti

| Pozemky Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Spůsob využití | Spůsob ochrany |
|--------------------|------------|----------------|----------------|---|
| 81/3 | 87 | ostatní plocha | zeleň | ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zo ny,reservace,nem.nár .kult.pam |

vše výše zapsané v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj,
Katastrální pracoviště Brno-město, obec Brno, katastrální území Veveří, LV 2035,

B Nemovitosti

| Jednotky Č.p./ Č.jednotky | Spůsob využití | Spůsob ochrany | Typ jednotky | Podíl na společných částech domu a pozemku |
|---|----------------|----------------------------|-----------------|--|
| 11/16 | byt | | byt.z. | 606/17464 |
| Vymezeno v: | | | | |
| Budova Veveří, č.p. 11, byt.dům, LV 888 | | | | |
| na parcele 74, LV 888 | | | | |
| Parcela | 74 | zastavěná plocha a nádvoří | | 469m2 |

vše výše zapsané v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj,
Katastrální pracoviště Brno-město, obec Brno, katastrální území Veveří, LV 1790,

na den

17. května 2024 od 10:30 do 11:00 hod.

Na uvedený termín prosím o zpřístupnění výše uvedených nemovitých věcí. Dále žádám dle usnesení o předložení podkladů, především stavební dokumentace, nájemní smlouvy, smlouvy o zřízení věcných břemen či jiné smlouvy mající vztah nebo zatěžující nemovité věci a jejich příslušenství.

S pozdravem

ul. Česká 25
700 30 Ostrava-Vítkovice

e-mail: rene.butkov@email.cz

Příloha č. 5: Kopie podacího lístku

Podací lístek

Česká pošta, s.p.
IC 47114983

Vyplní pošta: 709 00 Ostrava 9. 279

RR748767878CZ 712 Cena služby: 72.00Kč

EK

02.05.24 0.009kg 405098 57 264

Cena: 0.00Kč Dobírka: 0.00Kč

Sleva ZK: 0.00Kč K úhradě: 72.00Kč

Placeno v hotovosti: 72.00Kč

Odesílatel: **Dr. Ing. René Butkov**
soudní znalec oceňování nemovitostí
Česká 754/25 Ostrava-Zábřeh
tel: 602 161 605

Kód zákazníka (odesílatele):

*Tel. číslo: +4 2 0

*E-mail:

Adresát: **EVA KUČEROVÁ**
ČAPKOVÁ 1113
BRNO - VEŠPERY
602 00

Dobírka Kč: 0.00

Udaná cena Kč: XXXXXXXXX

Kód zákazníka (adresáta):

*Tel. číslo: +4 2 0

*E-mail:

| Druh zásilky | Hmotnost | Cena služby |
|--------------|----------|-------------|
| R | 0.009kg | 72.00Kč |

| Podací číslo | Poznámka (prohlášení služby) | Placeno v hotovosti |
|---------------|------------------------------|---------------------|
| RR748767878CZ | EK | 72.00Kč |

T11-036A (03-11) * Nepovinný údaj

G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovité věci a jejich příslušenství
- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné
- Stanovit cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí

1) Cenu obvyklou nemovitých věcí: bytové jednotky č. 11/16 (LV č. 1790), umístěné v bytovém domě č.p. 11 na pozemku parc.č. 74, vč. spoluvlastnického podílu ve výši 686/17464 na společných částech bytového domu č.p. 11, který stojí na pozemku parc.č. 74 a na pozemku parc.č. 74 (LV č. 888), spoluvlastnického podílu ve výši 686/17396 na pozemku parc.č. 81/2 (LV č. 471) a spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 na pozemku parc.č. 81/3 (LV č. 2035), vše v katastrální území Veveří, obci Brno, okrese Brno-město, určují ve výši

5 680 000,- Kč

slovy: pět-milionů-šest-set-osmdesát-tisíc-korun-českých

2) Znalci nejsou známy žádné právní vady, či jiná práva, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby

3) Znalci nejsou známa (ani nebyly předloženy) žádné nájemní smlouvy či smlouvy o věcném břemeni.

4) Nemovitá věc (ani žádná její část) není kulturní památkou ve smyslu ust. §13 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

K datu ocenění není již nemovitá věc kulturní památkou.

5) Cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci: bytové jednotky č. 11/16 (LV č. 1790), umístěné v bytovém domě č.p. 11 na pozemku parc.č. 74, vč. spoluvlastnického podílu ve výši 686/17464 na společných částech bytového domu č.p. 11, který stojí na pozemku parc.č. 74 a na pozemku parc.č. 74 (LV č. 888), spoluvlastnického podílu ve výši 686/17396 na pozemku parc.č. 81/2 (LV č. 471) a spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 na pozemku parc.č. 81/3 (LV č. 2035), vše v katastrální území Veveří, obci Brno, okrese Brno-město, v dražbě prodejné, činí

5 680 000,- Kč

slovy: pět-milionů-šest-set-osmdesát-tisíc-korun-českých

6) 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. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mi nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci znalcem. Dle odborného názoru a praxe znalce, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla sjednána dle zák. č. 504/2020 Sb. o znalečném.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr. 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 34911/2024 do evidence posudků.

V Ostravě 12.6.2024



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava