ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 038788/2025

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – bytové jednotce č. 2259/3 nacházející se v domě č.p. 2259 na pozemku parc.č. 4121 včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 6055/34596 na společných částech domu č.p. 2259 a bytové jednotce č. 2259/2 nacházející se v domě č.p. 2259 na pozemku parc.č. 4121 včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 9419/34596 na společných částech domu č.p. 2259, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Žabovřesky, obec Brno, okres Brno-město, vše zapsáno na listech vlastnictví č. 11065, 11064, 3887.

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:	399/2025	

Zadavatel:	**Exekutorský úřad Brno-venkov, JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor**
	Veveří 125, 616 45 Brno

Číslo jednací:	137EX12963/22

OBVYKLÁ CENA	**17 350 000 Kč**

Počet stran: 38 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 5.6.2025 **Vyhotoveno:** V Brně 7.7.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 11065, 11064, 3887 pro k.ú. Žabovřesky ze dne 7.5.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 5.6.2025.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního 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 5.6.2025 za přítomnosti znalce a pana Bc. Davida Eliáš Lipenského (syn paní Lipenské).

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. 11065, 11064, k.ú. Žabovřesky vyhotoveno dne 7.5.2025 dálkovým přístupem.
-Kopie z katastrálních map pro k.ú. Žabovřesky vyhotovená z nahlížení do KN.
-Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
-Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 5.6.2025 za účasti syna paní Lipenské pana Bc. Davida Eliáše Lipenského.
-Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 5.6.2025.
-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 a sdělení poskytnutá objednatelem posudku a panem Bc. Lipenským.
-Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, ikarus21.cz, valuo.cz).
-Usnesení o jmenování znalce 137EX12963/22 ze dne 7.5.2025.
-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 provedeného ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 11065, 11064 ze dne 7.5.2025 pro k.ú. Žabovřesky 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 zpracovaní 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 zákona exekučního 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 tísni. 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 prodejích 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 známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejích ze serverů https://profi.valuo.cz/, https://www.cenovamapa.cz/ a informace o kupních cenách ze sbírky listin. Získána data o srovnatelných objektech byla zpracována do tabulek ve srovnávací metodě ocenění.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Žabovřesky
Adresa nemovité věci: Tůmova 2259/32, 616 00 Brno

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložená žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění jsou bytové jednotky č. 2259/3, 2259/2 situované v domě č.p. 2259 na pozemku parc.č. 4121 ve městě Brně, katastrálním území Žabovřesky při ul. Tůmova 2259/32. Oceňovaná bytová jednotka č. 2259/2 o dispozici 3+1 je umístěna ve 2.NP cihlového domu a jednotka č. 2259/3 o dispozici 2+1 je umístěna ve 3.NP. Jedná se o řadový vnitřní bytový dům (dle Katastru nemovitostí zapsaný jako rodinný dům), pravidelného půdorysného tvaru s plochou střechou, podsklepený se 2.PP a 3.NP podlažími, v 1.PP jsou umístěny sklepní kóje k bytům a společné prostory. V okolí bytového domu se nacházejí obdobné bytové domy, rodinné domy, nedaleko park Kraví hora a ul. Náměstí Míru s konečnou tramvaje.
Popis domu:
Nosná konstrukce bytového domu je cihlová, střecha je plochá s lepenkovou krytinou, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, okna jsou plastová i dřevěná dvojitá, fasáda je zateplená se strukturovanou omítkou, sokl je upraven. Propojení jednotlivých podlaží je pomocí schodiště, výtah v domě není instalován, objekt je s napojením na veškeré inženýrské.

Situace

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

Přístup přes pozemky

4003 Statutární město Brno

Celkový popis nemovité věci

Popis bytové jednotky č. 2259/2:
Oceňovaná bytová jednotka o dispozici 3+1 je umístěna ve 2.NP cihlového bytového domu. Vnitřní povrchy stěn jsou vápenné hladké, povrchy podlah tvoří parkety, dlažba a PVC, sociální zařízení je umístěno ve zděném bytovém jádře: vana, umyvadlo, splachovací WC umístěno zvlášť, obklady jsou keramické. Okna jsou dřevěná dvojitá, vnitřní dveře jsou dřevěné. Vytápění bytové jednotky je lokální WAF, ohřev TUV je elektrickým boilerem, v kuchyni je plynový sporák, elektroinstalace je 230 V, ostatní vybavení: nevyužívané kachlové kamna.
Dispoziční řešení a užitná plocha:

Podlaží	Popis	Výměra v m2
2.NP	pokoj	29,59
	pokoj	17,06
	pokoj	17,03

	kuchyň	9,95
	komora	3,48
	předsíň	7,50
	koupelna a WC	4,72
	spíž	0,72
	balkón (není započteny do celkové užitné plochy, 7,97 m2)	0,00
	sklep v 1.PP	4,14
		94,19

Celkem užitná plocha bytu pro výpočet srovnávací metody (dle prohlášení vlastníka budovy) činí 94,19 m^2.

Poznámka: podlahová plocha bytových jednotek pro výpočet srovnávací metody ocenění je převzata z prohlášení vlastníka budovy (ověřeno při místním šetření leaserovým měřidlem), v porovnávací metodě ocenění jsou pro výpočet použity vzorky s výměry bytových jednotek také z prohlášení vlastníka budovy (dle prohlášení vlastníka budovy a podílu zapsaných v Katastru nemovitostí).

Stáří a stavebně technický stav bytu a bytového domu:
Bytový dům je dle získaných informací od pana Lipenského pochází z roku 1935, bytový dům byl částečně revitalizován v roce 2010 (rozvody sítí, zatepleno s novou fasádou). Bytový dům se jeví v dobrém stavebně technickém stavu s běžnou údržbou, odpovídající stáří a provedené revitalizaci, stavebně technický stav bytové jednotky je mírně zhoršený, původního stáří, údržba je zanedbanější.
Příslušenství bytové jednotky
Příslušenství jednotky nebylo zjištěno.
Součástí bytové jednotky
Součástí jednotky nebyly zjištěny.

Popis bytové jednotky č. 2259/3:
Oceňovaná bytová jednotka o dispozici 2+1 je umístěna ve 3.NP cihlového bytového domu. Vnitřní povrchy stěn jsou vápenné hladké, povrchy podlah tvoří parkety, plovoucí podlahy a dlažba, sociální zařízení je umístěno ve zděném bytovém jádře: vana, umyvadlo, splachovací WC umístěno dohromady, obklady jsou keramické. Okna jsou plastová, vnitřní dveře jsou dřevěné. Vytápění bytové jednotky je lokální pomocí přímotopů, ohřev TUV je elektrickým boilerem, v kuchyni je sporák se sklokeramickou deskou, elektroinstalace je 230 V, ostatní vybavení je ve standardním provedení.
Dispoziční řešení a užitná plocha:

Podlaží	Popis	Výměra v m2
3.NP	pokoj	15,95
	pokoj	12,81
	kuchyň	9,17
	předsíň	7,31
	koupelna a WC	6,70
	spíž	1,31
	sklep v 1.PP	7,30
	terasa (není do celkové užitné plochy započítána, 35,86 m2)	0,00
		60,55

Celkem užitná plocha bytu pro výpočet srovnávací metody (dle prohlášení vlastníka budovy) činí 60,55 m^2. Terasa není do celkové užitné plochy uvažována, dle prohlášení vlastníka se jedná o společný prostor v domě (část střešní konstrukce nad 2.NP, využíváno jako terasa).

Poznámka: podlahová plocha bytových jednotek pro výpočet srovnávací metody ocenění je převzata z prohlášení vlastníka budovy (ověřeno při místním šetření leaserovým měřidlem), porovnávací metodě ocenění jsou pro výpočet použity vzorky s výměry bytových jednotek také z prohlášení vlastníka budovy (dle prohlášení vlastníka budovy a podílu zapsaných v Katastru nemovitostí).

Stáří a stavebně technický stav bytu a bytového domu:
Bytový dům je dle získaných informací od pana Lipenského pochází z roku 1935, bytový dům byl částečně revitalizován v roce 2010 (rozvody sítí, zatepleno s novou fasádou). Bytový dům se jeví v dobrém stavebně technickém stavu s běžnou údržbou, odpovídající stáří a provedené revitalizaci, stavebně technický stav bytové jednotky je průměrný po celkové rekonstrukci v roce 2010, údržba je na běžné úrovni.
Příslušenství bytové jednotky
Příslušenství jednotky nebylo zjištěno.
Součástí bytové jednotky
Součástí jednotky nebyly zjištěny.

Pozemek parc.č. 4121 zapsaný na LV č. 3887:
Jedná se o pozemek zastavěný bytovým domem, zahradou a předzahrádkou v residenční zástavbě, pozemek je svažitý, s napojením na veškeré inženýrské sítě, ve spoluvlastnickém podílu bydlících v bytovém domě. Dle platného územního plánu města Brna je pozemek umístěn v ploše BU - bydlení všeobecné.
Příslušenství pozemku
Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.
Součástí pozemku
Součástí pozemku jsou:
Venkovní úpravy:
Jedná se zejména o oplocení, opěrné zídky, zpevněné plochy a 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.
Bytový dům je v Katastru nemovitostí zapsán jako rodinný dům.	

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 výpise z Katastru nemovitostí LV č. 11064 ze dne 7.5.2025 pro k.ú. Žabovřesky 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 exekuce na část majetku (viz. LV č. 11064, příloha znaleckého posudku).
Na omezení uvedené na LV č. 11064, tj. na zástavní práva, zákaz zcizení a exekuci na část majetku není při tomto ocenění brán zřetel.	
V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 11065 ze dne 7.5.2025 pro k.ú. Žabovřesky 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: exekuce na část majetku (viz. LV č. 11065, příloha znaleckého posudku).
Na omezení uvedené na LV č. 11065, tj. na exekuci na část majetku není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Na základě dostupných informací není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech

1. A./ LV č. 11064

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Bytová jednotka č. 2259/2

2. B./ LV č. 11065

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Bytová jednotka č. 2259/3

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.
Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny a následně bylo provedeno porovnání jako celku.
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. A./ LV č. 11064

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Bytová jednotka č. 2259/2

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 1 m^2 užitné plochy bytových jednotek a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

Užitná plocha:	94,19 m^2

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 koeficientům
Koeficient 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: **Byt**
Lokalita: Veveří 2318/110, Brno-Žabovřesky
Popis: Jedná se o bytovou jednotku č. 6 ve zděném bytovém domě z roku 1970 nacházejícím se nedaleko oceňované bytové jednotky, v obdobné lokalitě, prodej 24.2.2025.
Podlaží: -
Dispozice: 3+1
Typ stavby: cihla
Užitná plocha: 83,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (02/2025)	1,00
K2 Velikost - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - uvažuji lepší provedení a vybavení	0,98
K5 Celkový stav - uvažuj lepší celkový stav	0,98
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování	1,00

Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-3571/2025-702

Cena [Kč] k 02/2025	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
8 650 000	83,00	104 217	0,96	**100 048**

Název: **Byt**
Lokalita: Zeleného 2117/92, Brno-Žabovřesky
Popis: Jedná se o bytovou jednotku č. 19 ve zděném bytovém domě z roku 1960 nacházejícím se nedaleko oceňované bytové jednotky, v obdobné lokalitě, prodej 13.5.2025.
Podlaží: -
Dispozice: 3+1
Typ stavby: cihla
Užitná plocha: 74,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (02/2025)	1,00
K2 Velikost - o něco menší byt	0,98
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - uvažuji lepší provedení a vybavení	0,98
K5 Celkový stav - uvažuj lepší celkový stav	0,98
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování	1,00

Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-9468/2025-702

Cena [Kč]	**Užitná plocha**	**Jedn. cena**	**Celkový koef.**	**Upravená j. cena** [Kč/m²]

k 05/2025	[m²]	Kč/m²	**Kc**	
7 700 000	74,00	104 054	0,94	**97 811**

Název:	**Byt**
Lokalita:	Bohuslava Martinů 821/34, Brno-Stránice
Popis:	Jedná se o bytovou jednotku č. 1 ve zděném bytovém domě z roku 1980 nacházejícím se nedaleko oceňované bytové jednotky, v obdobné lokalitě, prodej 22.4.2025.
Podlaží:	-
Dispozice:	3+1
Typ stavby:	cihla
Užitná plocha:	93,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (04/2025)	1,00
K2 Velikost - obdobná velikost	1,00
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - uvažuji lepší provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav - uvažuj lepší celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování	1,00

Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-9468/2025-702

Cena [Kč]	**Užitná plocha**	**Jedn. cena**	**Celkový koef.**	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
k 04/2025	[m²]	Kč/m²	**Kc**	
13 800 000	93,00	148 387	0,81	**120 193**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 97 811,- Kč/m² až 120 193,- Kč/m² užitné plochy bytové jednotky. 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 zadanou bytovou jednotku navržena jako průměrná na 106 017,- Kč/m² užitné plochy bytové jednotky.

Minimální jednotková porovnávací cena	97 811 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	106 017 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	120 193 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**106 017 Kč/m²**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	94,19 m²
Výsledná porovnávací hodnota	**9 985 741 Kč**

2. B./ LV č. 11065

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Bytová jednotka č. 2259/3

Oceňovaná nemovitá věc

viz. odstavec A.

Užitná plocha:	60,55 m²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

viz. odstavec A.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Byt**
Lokalita: Hvězdárenská 857/1, Brno-Žabovřesky
Popis: Jedná se o bytovou jednotku č. 13 ve zděném bytovém domě z roku 1964 nacházejícím se nedaleko oceňované bytové jednotky, ve stejné lokalitě, prodej 10.4.2025.
Podlaží: -
Dispozice: 3+kk
Typ stavby: cihla
Užitná plocha: 62,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (04/2025)	1,00
K2 Velikost - obdobná	1,00
K3 Poloha - stejná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - uvažuji obdobné provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - uvažuj obdobný celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování	1,00

Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-7220/2025-702

Cena [Kč] k 04/2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
8 300 000	62,00	133 871	1,00	**133 871**

Název: **Byt**
Lokalita: Bráfova 2301/53, Brno-Žabovřesky
Popis: Jedná se o bytovou jednotku č. 5 ve zděném bytovém domě z roku 1970 nacházejícím se nedaleko oceňované bytové jednotky, v obdobné lokalitě, prodej 20.3.2025.
Podlaží: -
Dispozice: 3+kk
Typ stavby: cihla
Užitná plocha: 65,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (03/2025)	1,00
K2 Velikost - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - uvažuji obdobné provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - uvažuj obdobný celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování	1,00

Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-5528/2025-702

Cena [Kč] k 03/2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
7 900 000	65,00	121 538	1,00	**121 538**

Název:	**Byt**
Lokalita:	Rezkova 416/12, Brno-Stránice
Popis:	Jedná se o bytovou jednotku č. 20 ve zděném bytovém domě z roku 1970 nacházejícím se nedaleko oceňované bytové jednotky, v obdobné lokalitě, prodej 6.2.2025.
Podlaží:	-
Dispozice:	3+kk
Typ stavby:	cihla
Užitná plocha:	64,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (02/2025)	1,00
K2 Velikost - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - uvažuji obdobné provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - uvažuj obdobný celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování	1,00

Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-2467/2025-702

Cena [Kč] k 02/2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
6 950 000	64,00	108 594	1,00	**108 594**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 108 594,- Kč/m^2 až 133 871,- Kč/m^2 užitné plochy bytové jednotky. 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 zadanou bytovou jednotku navržena jako průměrná na 121 334,- Kč/m^2 užitné plochy bytové jednotky.

Minimální jednotková porovnávací cena	108 594 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	121 334 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	133 871 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**121 334 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	60,55 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**7 346 774 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. A./ LV č. 11064

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Bytová jednotka č. 2259/2 9 985 741,20 Kč

A./ LV č. 11064	
Obvyklá cena po zaokrouhlení	**10 000 000 Kč**
	slovy: Deset milionů Kč

2. B./ LV č. 11065

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Bytová jednotka č. 2259/3 7 346 773,70 Kč

B./ LV č. 11065

Obvyklá cena po zaokrouhlení 7 350 000 Kč

slovy: Sedm milionů tři sta padesát tisíc Kč

Porovnávací hodnota celkem po zaokrouhlení činí 17 350 000 Kč

Silné stránky

- klidná lokalita s dobrým napojením na centrální část města
- zděný bytový dům s menším počtem bytů
- bytový dům je po částečně revitalizaci
- byt č. 2259/3 po zdařilé rekonstrukci

Slabé stránky

- hustější zástavba
- starší bytový dům (v KN zapsán jako rodinný dům)
- absence vlastního parkování
- absence výtahu v domě
- byt č. 2259/2 v původním stavu bez zásadních úprav

Obvyklá cena 17 350 000 Kč

slovy: Sedmnáct milionů tři sta padesát tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání na 1 m^2 užitné plochy bytů. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o bytové jednotky nacházející v klidné lokalitě s dobrým napojením na centrální část města, ve zděném bytovém domě po částečné revitalizaci s menším počtem bytů, byt č. 2259/3 je navíc po zdařilé rekonstrukci, nevýhodou je hustější zástavba v okolí, stáří bytového domu, absence vlastního parkování a výtahu v domě, byt č. 2259/2 je bez zásadních modernizací a úprav. Obdobné bytové jednotky se v současné době v dané lokalitě a dané velikosti 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 v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 11065, 11064, 3887 pro k.ú. Žabovřesky ze dne 7.5.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 5.6.2025.

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

A./ LV č. 11064:
obvyklou cenu věcí nemovitých - bytové jednotce č. 2259/2 nacházející se v domě č.p. 2259 na pozemku parc.č. 4121 včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 9419/34596 na společných částech domu č.p. 2259, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Žabovřesky, obec Brno, okres Brno-město, vše zapsáno na listech vlastnictví č. 11064, 3887, vedených u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 5.6.2025 po zaokrouhlení na 10.000.000,- Kč (slovy: deset milionů korun českých).

A./ LV č. 11065:
obvyklou cenu věcí nemovitých - bytové jednotce č. 2259/3 nacházející se v domě č.p. 2259 na pozemku parc.č. 4121 včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 6055/34596 na společných částech domu č.p. 2259, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Žabovřesky, obec Brno, okres Brno-město, vše zapsáno na listech vlastnictví č. 11065, 3887, vedených u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 5.6.2025 po zaokrouhlení na 7.350.000,- Kč (slovy: sedm milionů tři sta padesát tisíc korun českých).

A./ LV č. 11064 + B./ LV č. 11065:
obvyklou cenu věcí nemovitých - bytové jednotce č. 2259/3 nacházející se v domě č.p. 2259 na pozemku parc.č. 4121 včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 6055/34596 na společných částech domu č.p. 2259 a bytové jednotce č. 2259/2 nacházející se v domě č.p. 2259 na pozemku parc.č. 4121 včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 9419/34596 na společných částech domu č.p. 2259, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Žabovřesky, obec Brno, okres Brno-město, vše zapsáno na listech vlastnictví č. 11065, 11064, 3887, vedených u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 5.6.2025 po zaokrouhlení na 17.350.000,- Kč (slovy: sedmnáct milionů tři sta padesát tisíc korun českých).

Obvyklá cena	**17 350 000 Kč**
	slovy: Sedmnáct milionů tři sta padesát tisíc Kč

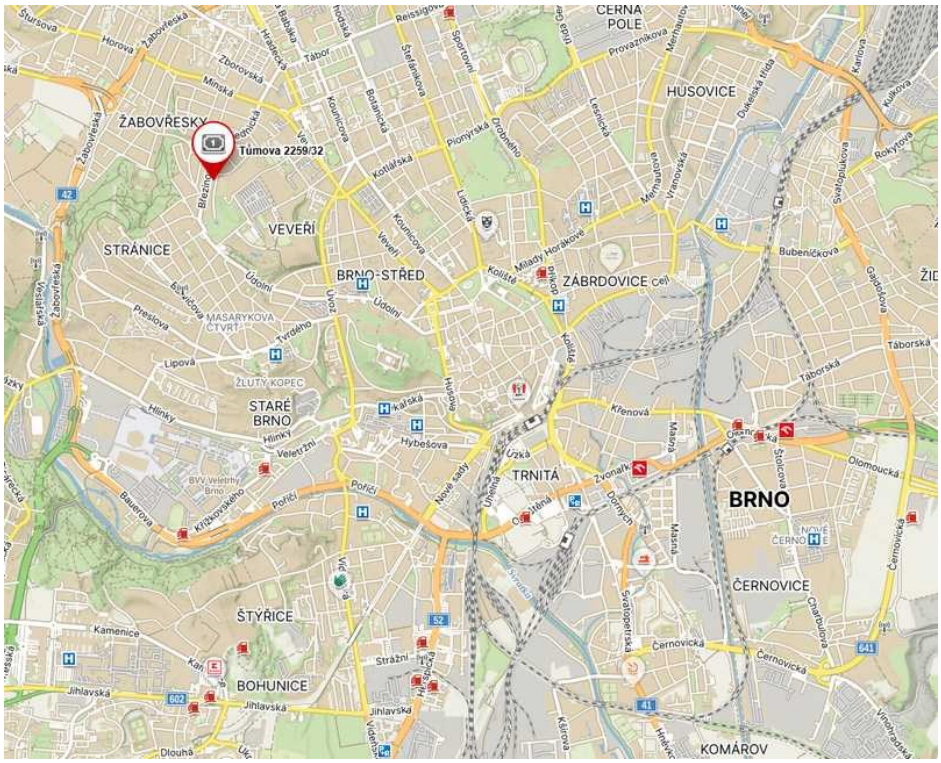
6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

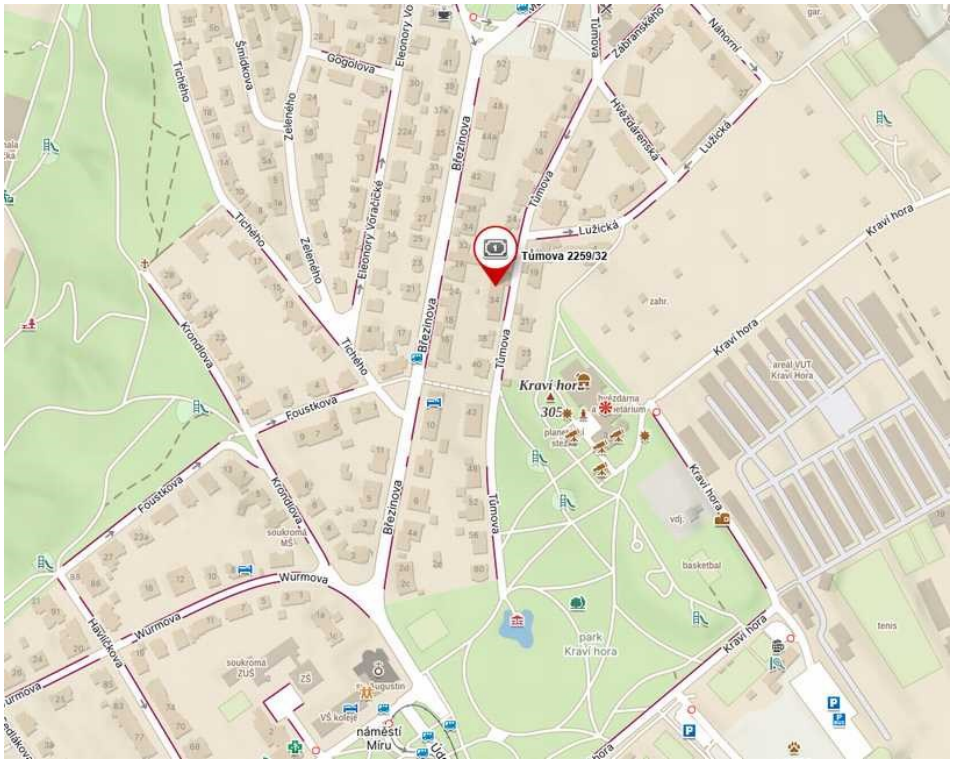
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sděluji, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny 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

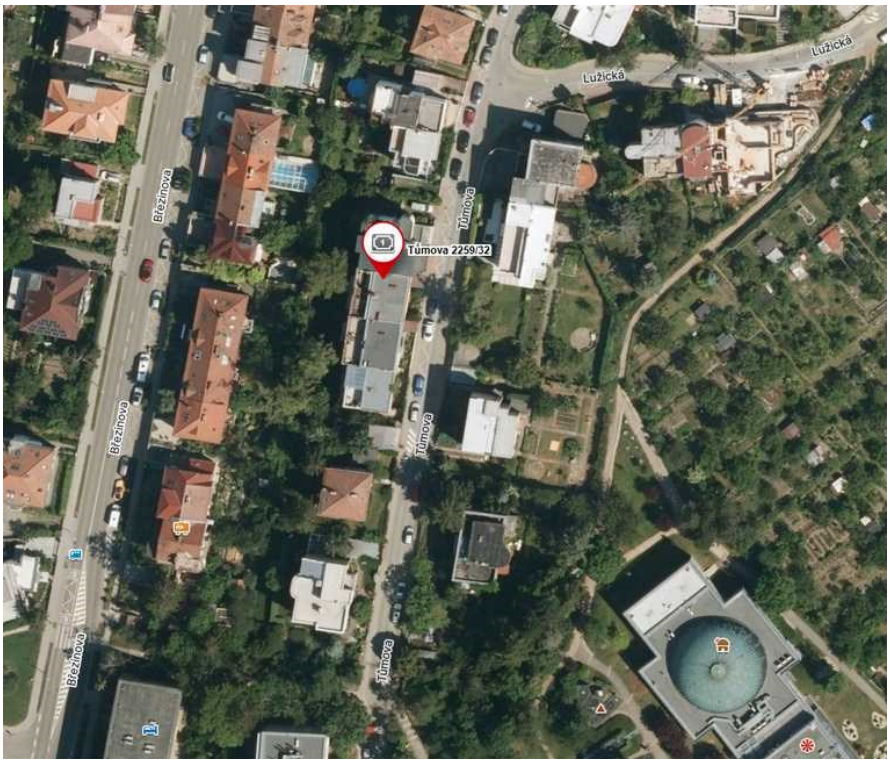
	počet stran A4 v příloze:
Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	4
Výpisy z katastru nemovitostí.	4
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Část prohlášení vlastníka budovy.	8
Výřez z územního plánu města.	1

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých





Letecký snímek

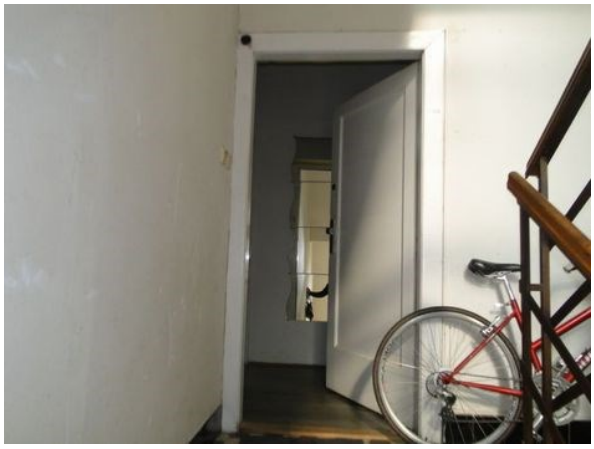


Fotodokumentace

Příjezdová komunikace ul. Tůmova

Uliční pohled na dům

Vstup do domu



Vstup do bytu č. 2259/2 ve 2.NP

Kuchyně

Pokoj

Pokoj

Koupelna

Boiler

WC

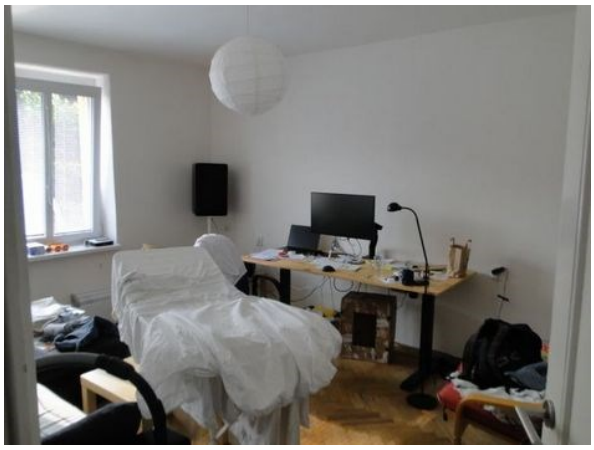
Balkón

Zdroj vytápění

Byt č. 2259/3 (chodba)

Kuchyně

Koupelna s WC



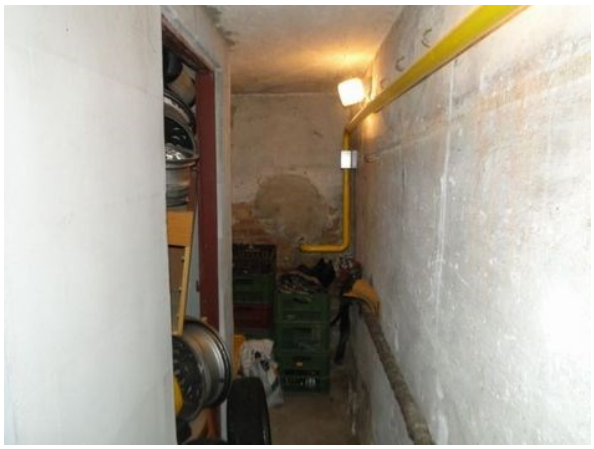
Pokoj

Terasa (společný prostor v domě)

Terasa

Společné prostory

Chodba



Sklep

Sklep

VLV č. 11064

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *07.05.2025 09:35:02*

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 12963/22 pro JUDr. Petr Kocián

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **610470 Žabovřesky** List vlastnictví: **11064**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Lipenská Kristina Bc., Tůmova 2259/32, Žabovřesky, 61600 [redacted] Brno		

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
2259/2	**byt**		**byt.z.**	**9419/34596**
Vymezeno v:				
Budova	**Žabovřesky, č.p. 2259, rod.dům, LV 3887**			
na parcele	**4121, LV 3887**			
Parcela	**4121**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**279m2**

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

ve výši 2.970.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 5.940.000,- Kč vzniklé do 15.5.2040 (i k podílu na pozemku)

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Jednotka: 2259/2

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/0521572119 ze dne 21.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2014 13:07:33. Zápis proveden dne 19.12.2014.**

V-26192/2014-702

Pořadí k **27.11.2014 13:07**

o Zákaz zcizení

bez písemného souhlasu banky, a to po dobu trvání závazků - dle čl. 4.3 a 5.2.c.i. smlouvy (i k podílu na pozemku)

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Jednotka: 2259/2

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/0521572119 ze dne 21.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2014 13:07:33. Zápis proveden dne 19.12.2014.**

V-26192/2014-702

Pořadí k **27.11.2014 13:07**

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 *07.05.2025 09:35:02*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **610470 Žabovřesky** List vlastnictví: **11064**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Exekuce na část majetku**
prodejem zástavy
Povinnost k
Jednotka: 2259/2

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 137Ex-12963/2022 -59 Exekutorský úřad Brno-venkov, JUDr. Petr Kocián ze dne 26.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2023 16:44:36. Zápis proveden dne 09.10.2023.**
Z-9979/2023-702

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex-12963/2022 -61 ze dne 26.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2023 21:44:38. Zápis proveden dne 07.11.2023; uloženo na prac. Brno-město**
Z-9971/2023-702

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 09.04.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.04.2014 13:07:12. Zápis proveden dne 12.05.2014.**
V-6616/2014-702

Pro: **Lipenská Kristina Bc., Tůmova 2259/32, Žabovřesky, 61600 Brno** *RČ/IČO* [redacted]

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném 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: *Vyhotoveno: 07.05.2025 09:57:27*
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://cuzk.gov.cz/.

LV č. 11065

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *07.05.2025 09:35:02*

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 12963/22 pro JUDr. Petr Kocián

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **610470 Žabovřesky** List vlastnictví: **11065**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Ledňáčková Nora Mgr., č.p. 126, 67176 Našiměřice [redacted]

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
2259/3	**byt**		**byt.z.**	**6055/34596**

Vymezeno v:

Budova **Žabovřesky, č.p. 2259, rod.dům, LV 3887**

na parcele **4121, LV 3887**

Parcela **4121** **zastavěná plocha a nádvoří** **279m2**

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 **Exekuce na část majetku**
prodejem zástavy

Povinnost k

Jednotka: 2259/3

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 137Ex-12963/2022 -59 Exekutorský úřad Brno-venkov, JUDr. Petr Kocián ze dne 26.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2023 16:44:36. Zápis proveden dne 09.10.2023.**

Z-9979/2023-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex-12963/2022 -61 ze dne 26.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2023 21:44:38. Zápis proveden dne 07.11.2023; uloženo na prac. Brno-město**

Z-9971/2023-702

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 09.04.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.04.2014 13:07:12. Zápis proveden dne 12.05.2014.**

V-6616/2014-702

Pro: **Ledňáčková Nora Mgr., č.p. 126, 67176 Našiměřice** *RČ/IČO* [redacted]

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 *07.05.2025 09:35:02*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **610470 Žabovřesky** List vlastnictví: **11065**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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: *Vyhotoveno: 07.05.2025 09:59:03*
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://cuzk.gov.cz/.

Kopie katastrální mapy

Dodejka

19.05.25 8:58 Datové schránky

DATOVÉ SCHRÁNKY

Datová schránka: 55qtfhk, Tomáš Chalupa - Ing. Tomáš Chalupa
Uživatel: Tomáš Chalupa

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: Pozvánka k místnímu šetření
ID zprávy: 1526282490
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 19. 5. 2025 v 08:58:54

Adresát: Iva Kuckirová - JUDr. IVA KUCKIROVÁ, advokátní kancelář, Obřanská 915/101a, Maloměřice, 61400 Brno, CZ
ID schránky: viex3yi
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nezadáno
Naše čís. jednací: Nezadáno
Naše spisová zn.: Nezadáno
Vaše čís. jednací: Nezadáno
Vaše spisová zn.: Nezadáno
K rukám: Nezadáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

pozvanka.jpg (325,07 kB)

Události zprávy:

19. 5. 2025 v 08:58:54 EV0: Datová zpráva byla podána.
19. 5. 2025 v 08:58:54 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.

https://www.mojedatovaschranka.cz/portal/ISDS/op/tisk/zprava?inbox=false&msgid=1526282490&XCSRF=a91e99f334e241bb72354a76ebc44c3c 1/1

Část prohlášení vlastníka budovy

PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA
o vymezení jednotek
podle ustanovení § 4 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Vlastníci v bodě II. této smlouvy uvedených nemovitostí v podílovém spoluvlastnictví (dále vlastníci):

Jozef Boroš, vlastnický podíl 1/8
[redacted] Tůmova 2259/32, 616 00, Brno

Romana Borošová, vlastnický podíl 1/8
[redacted] Tůmova 2259/32, 616 00, Brno

Kristina Lipenská, vlastnický podíl 1/4
[redacted] Tůmova 2259/32, 616 00, Brno

Nora Škorpíková, vlastnický podíl 1/4
[redacted] Našiměřice 126, 671 76

Alena Štrajtová, vlastnický podíl 1/4
[redacted] Tůmova 2259/32, 616 00, Brno

II.
POPIS

1. Vlastníci prohlašují, že vlastní budovu v podílovém spoluvlastnictví sestávající z domu: **číslo popisné 2259, objekt bydlení stojící na stavební parcele p.č. 4121, vše zapsané na LV č. 3887 pro obec Brno – Žabovřesky k.ú. Žabovřesky 610470 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště** Brno-město.

III.
VYMEZENÍ JEDNOTEK V BUDOVĚ

1. Vlastníci budovy, podrobně popsané pod bodem II. tohoto prohlášení (dále budova), **vymezují** podle zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů tímto prohlášením v této budově následující jednotlivé jednotky.

2.**Jednotka č. 2259/1 je byt 3+1, v 1.NP předmětné budovy.**
Jednotka č. 2259/1 se skládá z:

pokoj 1	…	29,48 m^2
pokoj 2	…	16,71 m^2
pokoj 3	…	9,05 m^2
kuchyň 4	…	18,76 m^2
předsíň 5	…	5,85 m^2
WC 6	…	1,29 m^2
koupelna 7	…	5,24 m^2
komora 8	…	2,27 m^2
sklep 9 v 1.PP	…	8,43 m^2

Celková plocha bytu s příslušenstvím je **97,08 m^2**.

Vybavení náležející k jednotce:
a) sporák 1 ks
b) vana 1 ks
c) umyvadlo 1 ks
d) WC mísa 1 ks
e) poštovní schránka 1 ks
f) zvonek 1 ks
Součástí bytové jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody a plynu, kanalizace, topení včetně radiátorů, elektroinstalace silno i slaboproudá) kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů. K vlastnictví bytové jednotky patří podlahová krytina, obklady stěn, vnitřní omítky, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře a vnější okna.
K vlastnictví jednotky dále patří:
- právo spoluužívat společné části budovy
- právo výlučně užívat balkon přímo přístupný z BJ
K vlastnictví jednotky č. 2259/1 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 9708/34596 na společných částech budovy, které jsou popsány pod bodem IV. tohoto prohlášení.
K jednotce rovněž patří spoluvlastnický podíl o velikosti 9708/34596 na pozemku, který je popsán pod bodem V. tohoto prohlášení.

3.**Jednotka č. 2259/2 je byt 3+1, ve 2.NP předmětné budovy.**
Jednotka č. 2259/2 se skládá z:

pokoj 1	...	29,59 m^2
pokoj 2	...	17,06 m^2
pokoj 3	...	17,03 m^2
kuchyň 4	...	9,95 m^2
komora 5	...	3,48 m^2
předsíň 6	...	7,50 m^2
koupelna a WC 7	...	4,72 m^2
spíž 8	...	0,72 m^2
sklep 9 v 1.PP	...	4,14 m^2

Celková plocha bytu s příslušenstvím je **94,19 m^2**.

Vybavení náležející k jednotce:
a) sporák 1 ks
b) vana 1 ks
c) umyvadlo 1 ks
d) WC mísa 1 ks
e) poštovní schránka 1 ks
f) zvonek 1 ks
Součástí bytové jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody a plynu, kanalizace, topení včetně radiátorů, elektroinstalace silno i slaboproudá) kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů. K vlastnictví bytové jednotky patří podlahová krytina, obklady stěn, vnitřní omítky, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře a vnější okna.
K vlastnictví jednotky dále patří:
- právo spoluužívat společné části budovy
- právo výlučně užívat balkon přímo přístupný z BJ

Část prohlášení vlastníka budovy

K vlastnictví jednotky č. 2259/2 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 9419/34596 na společných částech budovy, které jsou popsány pod bodem IV. tohoto prohlášení.
K jednotce rovněž patří spoluvlastnický podíl o velikosti 9419/34596 na pozemku, který je popsán pod bodem V. tohoto prohlášení.

4.Jednotka č. 2259/3 je byt 2+1, ve 3.NP předmětné budovy.
Jednotka č. 2259/3 se skládá z:
pokoj 1 … 15,95 m^2
pokoj 2 … 12,81 m^2
kuchyň 3 … 9,17 m^2
předsíň 4 … 7,31 m^2
koupelna a WC 5 … 6,70 m^2
spíž 6 … 1,31 m^2
sklep 7 v 1.PP… 7,30 m^2
Celková plocha bytu s příslušenstvím je **60,55 m^2**.

Vybavení náležející k jednotce:
a) sporák 1 ks
b) vana 1 ks
c) WC mísa 1 ks
d) poštovní schránka 1 ks
e) zvonek 1 ks
Součástí bytové jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, kanalizace, topení včetně radiátorů, elektroinstalace silno i slaboproudá) kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů. K vlastnictví bytové jednotky patří podlahová krytina, obklady stěn, vnitřní omítky, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře a vnější okna.
K vlastnictví jednotky dále patří:
- právo spoluužívat společné části budovy.
- právo výlučně užívat terasu přímo přístupnou z BJ.
K vlastnictví jednotky č. 2259/3 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 6055/34596 na společných částech budovy, které jsou popsány pod bodem IV. tohoto prohlášení.
K jednotce rovněž patří spoluvlastnický podíl o velikosti 6055/34596 na pozemku, který je popsán pod bodem V. tohoto prohlášení.

5.Jednotka č. 2259/4 je byt 1+1, v 1.PP předmětné budovy.
Jednotka č. 2259/4 se skládá z:
pokoj 1 … 23,96 m^2
kuchyň 2 … 9,90 m^2
komora 3 … 4,37 m^2
předsíň 4 … 5,79 m^2
koupelna a WC 5 … 3,59 m^2
spíž 6 … 0,92 m^2
Celková plocha bytu s příslušenstvím je **48,53 m^2**.
Vybavení náležející k jednotce:
a) sporák 1 ks
b) vana 1 ks
c) umyvadlo 1 ks
d) WC mísa 1 ks
e) poštovní schránka 1 ks

prohlášením.

3. Vlastník má právo užívat jednotku tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků v domě. Dále má právo spoluužívat prostory určené ke společnému užívání a všechny společné části domu a pozemku.

4. Bytové jednotky v domě jsou určeny výhradně k bydlení. Změna způsobu užívání (určení účelu užívání) jednotek, stejně jako společných částí budovy, vyžaduje jednomyslný souhlas všech vlastníků.

5. Na společné vlastnictví sjednají vlastníci příslušnou společnou pojistnou smlouvu na dům.

IX.
ZÁVĚR

1. Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že obsahu porozuměly, že byla sepsána na základě jejich svobodné, vážné, určité a srozumitelné vůle, což stvrzují svými podpisy.

2. Náklady na vypracování tohoto prohlášení nese vlastník budovy.

3. Přílohu tohoto prohlášení tvoří schémata všech podlaží předmětné budovy, ve kterých jsou zobrazeny a popsány polohy a údaje o podlahových plochách všech jednotek a poloha a popis všech společných částí nacházejících se v předmětné budově.

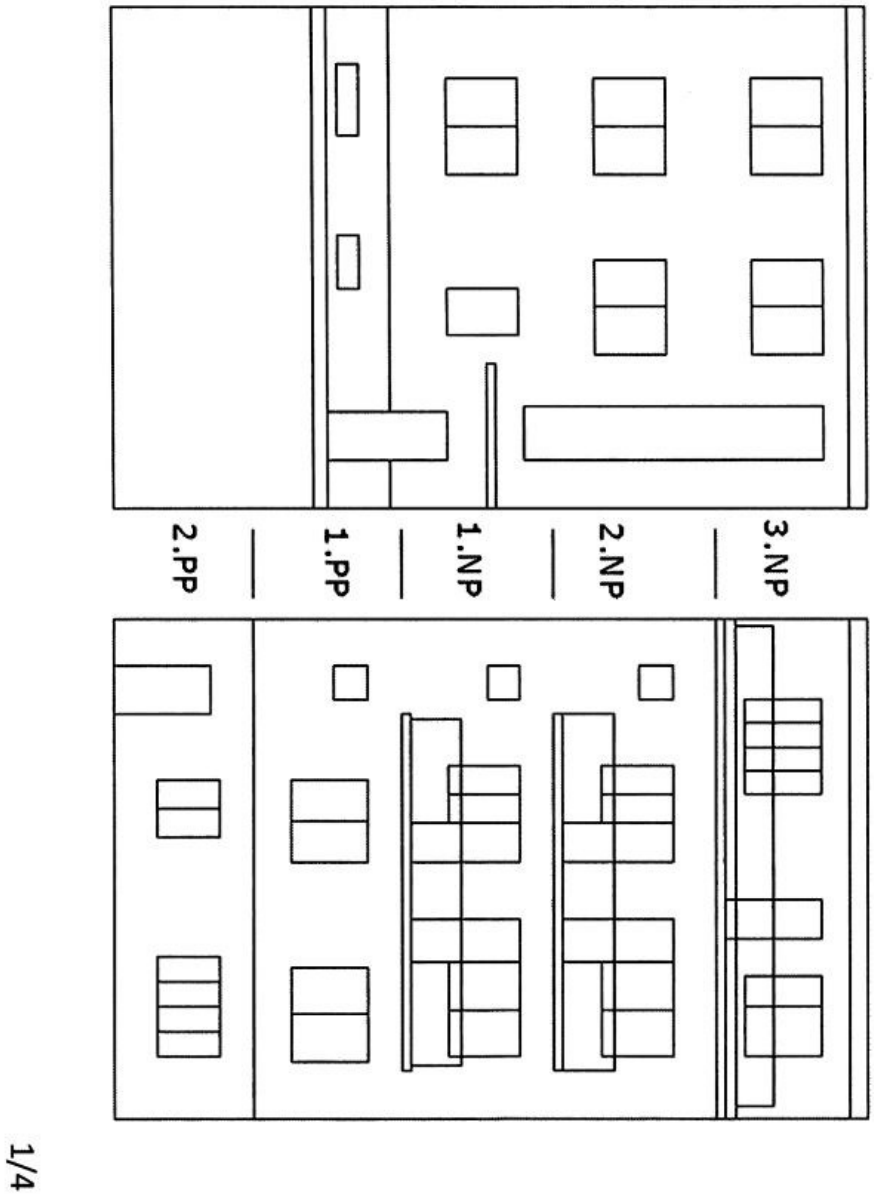
..... v Brně dne 6.12.2013
Jozef Boroš

..... v Brně dne 6.12.2013
Romana Borošová

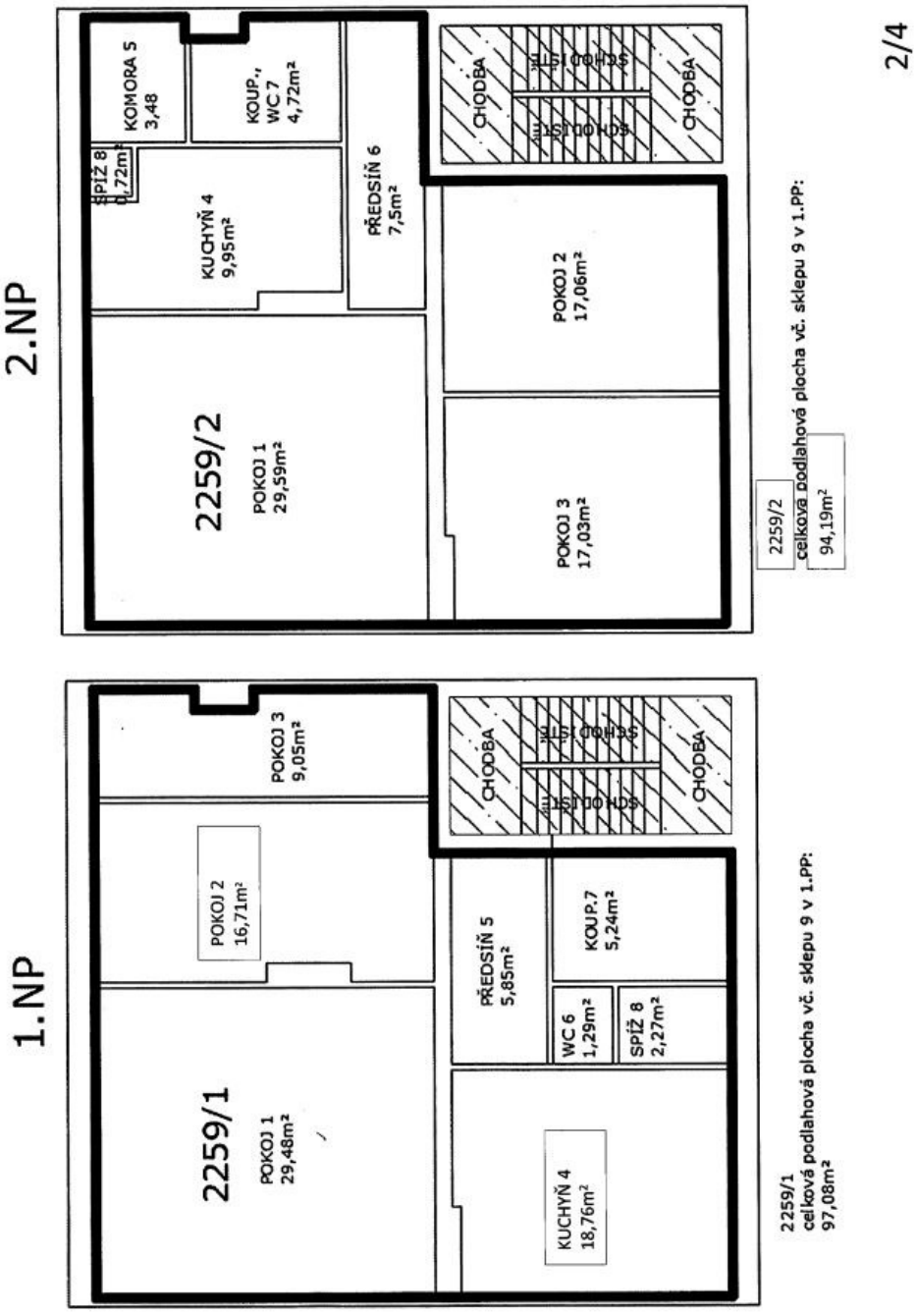
..... v Brně dne 5.12.2013
Kristina Lipenská

..... v Brně dne 5.12.2013
Nora Škorpíková

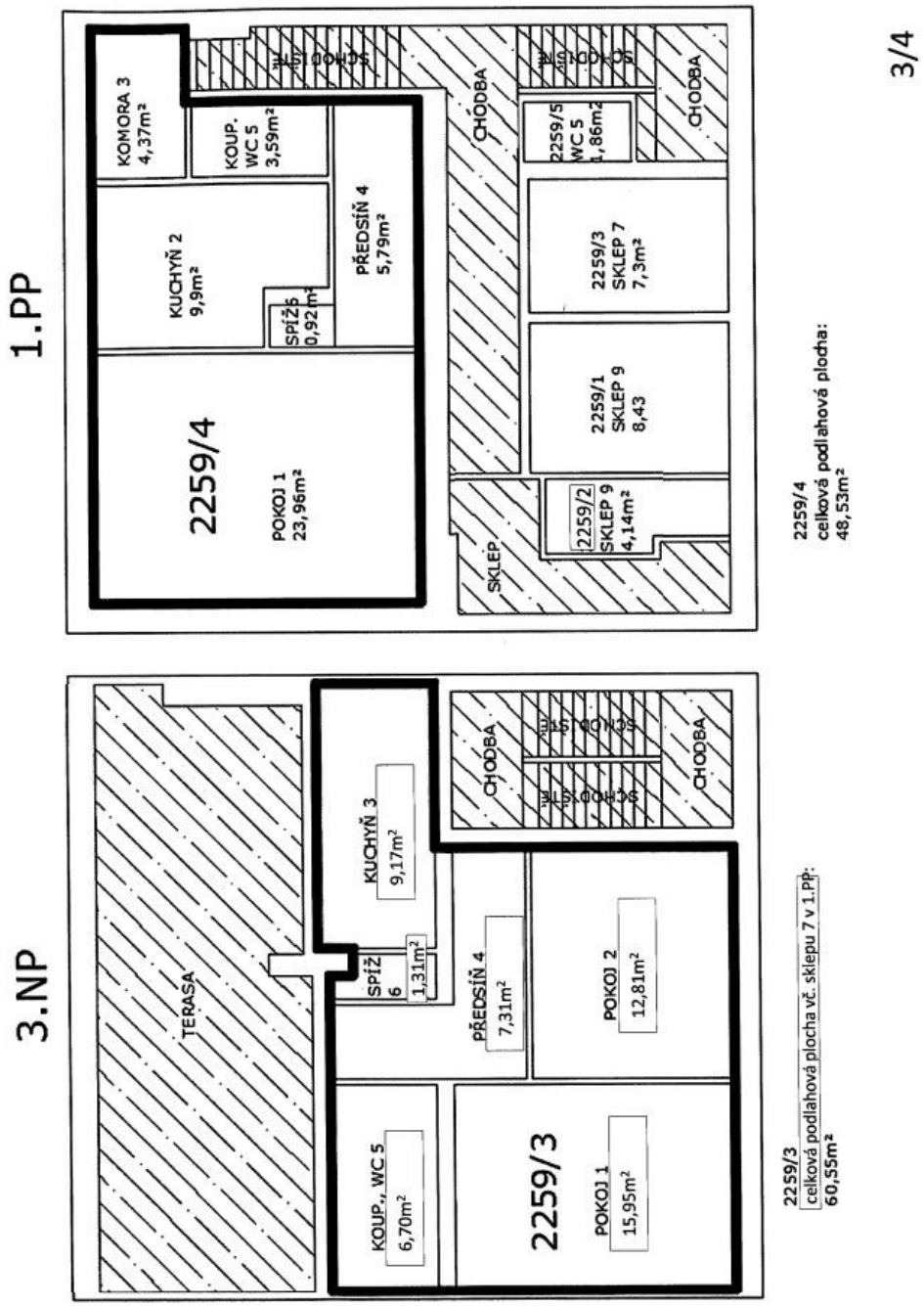
..... v Brně dne 6.12.2013
Alena Štrajtová

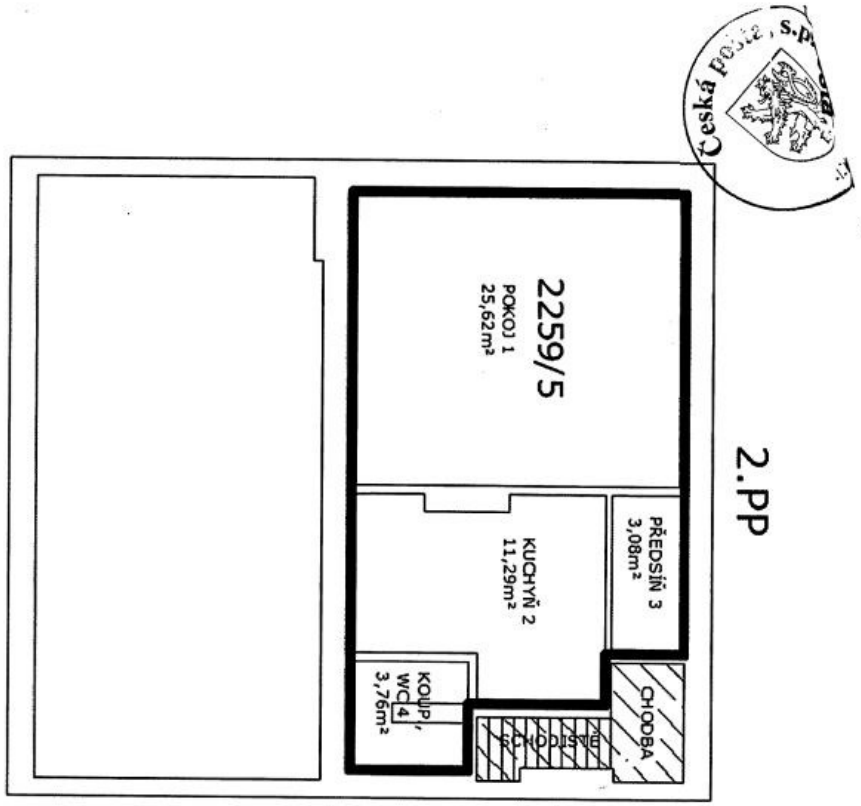


1/4


2.NP
2259/2
POKOJ 1
29,59m²
KUCHYŇ 4
9,95m²
SPÍŽ 8
0,72m²
KOMORA 5
3,48
KOUP.,
WC 7
4,72m²
PŘEDSÍŇ 6
7,5m²
CHODBA
POKOJ 2
17,06m²
POKOJ 3
17,03m²
2259/2
celková podlahová plocha vč. sklepu 9 v 1.PP:
94,19m²
1.NP
2259/1
POKOJ 1
29,48m²
POKOJ 2
16,71m²
POKOJ 3
9,05m²
CHODBA
PŘEDSÍŇ 5
5,85m²
WC 6
1,29m²
SPÍŽ 8
2,27m²
KOUP.7
5,24m²
KUCHYŇ 4
18,76m²
2259/1
celková podlahová plocha vč. sklepu 9 v 1.PP:
97,08m²

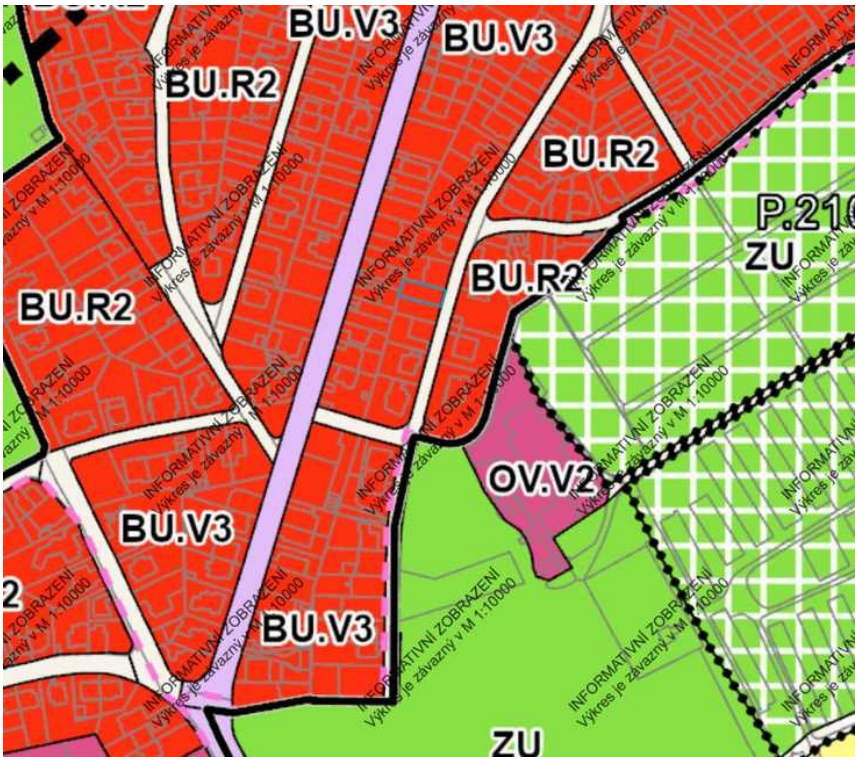
2/4


1.PP
KOMORA 3
4,37m²
KOUP.
WC 5
3,59m²
KUCHYŇ 2
9,9m²
SPÍŽ
0,92m²
PŘEDSÍŇ 4
5,79m²
2259/4
POKOJ 1
23,96m²
CHODBA
2259/5
WC 5
1,86m2
2259/3
SKLEP 7
7,3m²
2259/1
SKLEP 9
8,43
2259/2
SKLEP 9
4,14m²
SKLEP
2259/4
celková podlahová plocha:
48,53m²
3.NP
TERASA
KUCHYŇ 3
9,17m²
SPÍŽ
6
1,31m²
PŘEDSÍŇ 4
7,31m²
POKOJ 2
12,81m²
KOUP., WC 5
6,70m²
2259/3
POKOJ 1
15,95m²
2259/3
celková podlahová plocha vč. sklepu 7 v 1.PP:
60,55m²
3/4


2259/5
POKOJ 1
25,62m²
PŘEDSÍŇ 3
3,08m²
KUCHYŇ 2
11,29m²
KOUP.,
WC 4
3,76m²
CHODBA
2.PP
2259/5
celková podlahová plocha vč. WC 5 v 1.PP:
45,61m²

4/4

Výřez z územního plánu města



Plochy stabilizované

BU	Bydlení všeobecné
BI	Bydlení individuální
SU	Smíšené obytné všeobecné
OV	Občanské vybavení veřejné
OK	Občanské vybavení komerční
OX	Občanské vybavení jiné
OS	Občanské vybavení - sport
OH	Občanské vybavení - hřbitovy
VU	Výroba všeobecná
VL	Výroba lehká
TU	Technická infrastruktura všeobecná

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 68/2025.

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 038788/2025.

V Brně 7.7.2025

Ing. Tomáš Chalupa

Digitally signed by Ing. Tomáš Chalupa
DN: c=CZ, 2.5.4.97=NTRCZ-44906935, o=Ing. Tomáš Chalupa, ou=Ing. Tomáš Chalupa - znalec, ou=1, cn=Ing. Tomáš Chalupa, sn=Chalupa, givenName=Tomáš, serialNumber=P31589
Date: 2025.07.07 10:03:03 +02'00'

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.3.