

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 035835/2024

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Husovice pro exekuční řízení č.j. 091 EX 02019/18.

<b>Znalec:</b>	<b>Znalecká společnost s.r.o.</b>
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

<b>Zadavatel:</b>	<b>EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Ingrid Švecová, soudní exekutorka</b>
Adresa:	Vinohradská 1597/174, 130 00 Praha 3

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>3 981 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

Počet stran: 17

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 30.5.2024

Vyhotoveno: V Praze 30.5.2024

## 1. ZADÁNÍ

### **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou stavby č.p. 1426 Husovice, způsob využití: rod. dům, která stojí na pozemku parc. č. 2245 (LV 10001) v kat. území Husovice, obec Brno, část obce Husovice, okres Brno-město, zapsáno na LV 1851.

### **1.2. Účel znaleckého posudku**

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

### **1.4. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 23.5.2024.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

*„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).*

*Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“*

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Ingrid Švecové o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 19.4.2024 pod č.j. 091 EX 02019/18-082.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 23.5.2024.

- list vlastnictví č. 1851 ze dne 19.4.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 22.4.2024, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 22.4.2024.
- vyzoomění o ohledání ze dne 21.4.2024.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6131/2023-702. Podání k okamžiku 5.4.2023,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-11726/2023-702. Podání k okamžiku 28.6.2023,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2281/2024-702. Podání k okamžiku 5.2.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1257994.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

### **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedení sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Husovice  
Adresa nemovité věci: Písečník 1426/68, 614 00 Husovice

#### Místopis

Město Brno se nachází v Jihomoravském kraji, cca 46 km jihozápadně od města Prostějov, cca 52 km východně od města Třebíč a cca 44 km severně od města Mikulov. Městem protéká řeka Svitava. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Brno je sídlem významných státních institucí, univerzit, vysokých škol, veletržním centrem střední Evropy, branou kraje s dvoutisíciletou vinařskou tradicí, významnou křižovatkou železniční, silniční i letecké dopravy, průmyslovým a obchodním centrem jižní Moravy. Brno je územně členěné statutární město s magistrátem a primátorem, spravované podle statutu města Brna. Ve městě najdete veškerá sportoviště. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města Brno v části Husovice v ulici Písečník č.p./č.o. 1426/28.

Zastávka autobusu „Lesná, Nádraží“ se nachází cca 270 m od oceňované nemovité věci. Zastávka tramvaje a trolejbusu „Štefánikova čtvrť“ se nachází cca 490 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Brno-Lesná“ se nachází cca 500 m od oceňované nemovité věci.

#### 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  
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 - zastavba RD  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

#### Přístup přes pozemky

parc. č. 2233/1 Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno

#### Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, přízemní, nepodsklepený rodinný dům s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Střecha budovy je pultová s krytinou z živičné šindele. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je komín. Okna domu jsou dřevěná zdvojená. Vchodové dveře jsou dřevěné prosklené. Fasáda domu není zateplená. Okolo domu je oplocená zahrada, která není předmětem ocenění. Dům je určen k modernizaci. Přístup k nemovité věci je po místní nezpevněné komunikaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, kanalizace. Přípojky nebylo možné ověřit.

Rodinný dům č.p. 1426 stojí na pozemku parc. č. 2245. Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří. Celková plocha pozemku je 154 m<sup>2</sup>. Pozemek je zapsaný na LV 10001, je ve vlastnictví města Brno, a proto není předmětem ocenění. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 2233/1, který je ve vlastnictví města Brno.

Součástí nemovité věci jsou IS. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Príslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 23.5.2024 bez účasti povinného. Povinnému bylo zasláno písemné oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinný nedostavil, neumožnil vnitřní ohledání a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc není 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
- ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář:

Skutečný půdorys stavby rodinného domu se neshoduje se zakreslením v katastrální mapě. Pozemek, na kterém stojí rodinný dům č.p. 1426, je zapsaný na LV 10001 a vlastníkem je statutární město Brno.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

## 3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírůzkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: rod. dům,
- lokalita: město Brno - Husovice.

### 4.2. Ocenění

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Rodinný dům č.p. 1426 Husovice

###### Oceňovaná nemovitá věc

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.


Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.


**Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Husovice</b>		
<b>Lokalita:</b>	Lieberzeitova 1045/13		
<b>Popis:</b>	Rodinný dům nacházející se ve městě Brno - Husovice. Jedná se o řadovou, vnitřní, patrovou budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 128 m <sup>2</sup> . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
<b>Pozemek:</b>	128,00 m <sup>2</sup>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		0,95	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		0,90	
K5 Příslušenství nemovité věci		0,95	
K6 Celkový stav		0,90	
K7 Vliv pozemku		0,80	
	<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
	6 800 000 Kč	0,58	3 944 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z 5.4.2023 (V-6131/2023-702)

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Husovice</b>		
<b>Lokalita:</b>	Hálkova 498/30		
<b>Popis:</b>	Rodinný dům nacházející se ve městě Brno - Husovice. Jedná se o řadovou, vnitřní, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 169 m <sup>2</sup> . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a vedlejší stavba. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
<b>Pozemek:</b>	169,00 m <sup>2</sup>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		0,90	
K6 Celkový stav		1,00	
K7 Vliv pozemku		0,80	
	<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
	5 200 000 Kč	0,72	3 744 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z 28.6.2023 (V-11726/2023-702)

**Název:** Rodinný dům Husovice

**Lokalita:** Míčkova 949/42

**Popis:** Jedná se o polovinu samostatně stojícího dvojdomu o stávající velikosti 5+1 v Brně Husovicích, jehož architektem byl jeden z nejvýznamnějších architektů a urbanistů meziválečného Československa Bohuslav Fuchs. Plocha pozemku je 168 m<sup>2</sup> z toho zastavěná plocha je 110 m<sup>2</sup>. Dům se nachází v klidné části Husovic. Vstup do domu je situován za zastřešeným parkovacím stáním. Za předsíní je dobře umístěna skladovací místnost, která nabízí dostatek úložných prostor před vstupem do obytné části a také jedno ze tří WC v domě. V přízemí se nachází předsíň se samostatnou koupelnou a WC, a také východem na terasu s posezením. Dále se z předsíňe dostanete do kuchyně, s oknem přímo na zmíněnou terasu, a dále do obývacího pokoje. V obývacím pokoji jsou situovány krbová kamna. V dalším pokoji tohoto patra je dětský pokoj navazující přímo na obývací pokoj. Dětský pokoj je prostorný s okny do klidné ulice. Schody nahoru se pak dostanete do druhého patra domu s otevřeným prostorem, ve kterém se nachází ložnice, knihovna a pracovní kout. V druhém patře se nachází rekonstruovaná koupelna spojená s WC a východ na velkou terasu, která se nabízí k vybudování dalšího posezení nebo možnosti dalšího využití. Rekonstrukce povrchu terasy proběhla v roce 2021. V tomto patře jsou nachystány rozvody pro instalaci další kuchyňské linky. Za hlavním vstupem do domu se dostanete do suterénu se dvěma místnostmi. Na zatravněné zahradě se nachází v současné době nevyužívaný skleník. Součástí domu je sklep, který tvoří několik místností. Dům je napojen na obecní vodovod, kanalizaci a plyn. Vytápění domu je zajištěno plynovým kotlem (stáří 5 let), případně krbovými kamny. Teplá voda je zajištěna ohřevem v bojleru. Střecha domu byla rekonstruována před 15 lety. V domě jsou nová plastová okna, dveře a vstupy na terasy.

**Pozemek:** 168,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	0,80



Zdroj: realizovaný prodej z  
5.2.2024 (V-2281/2024-702)

**Cena**  
9 058 000 Kč

**Celkový koeficient Kc**  
0,47

**Upravená cena**  
4 257 260 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	3 744 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 981 753 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	4 257 260 Kč/ks

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání**

Průměrná jednotková cena **3 981 753 Kč/ks**

**Výsledná porovnávací hodnota** **3 981 753 Kč**

## Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

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 tísně. 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.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ( $IJTC_s$ ). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ( $IJTC_s$ ) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu  $K_c$ . Koeficient  $K_c$  je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů  $K_1$  až  $K_n$ . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 1426 Husovice

3 981 753,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>3 981 753 Kč</b>
----------------------------	---------------------

#### Silné stránky

- klidná lokalita,
- dostupnost MHD a OV.

#### Slabé stránky

- RD na cizím pozemku.

<b>Obvyklá cena</b>	<b>3 981 000 Kč</b>
slovy: Třimilionydevětsetosmdesátjednatisíc Kč	

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

### 5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

#### Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou stavby č.p. 1426 Husovice, způsob využití: rod. dům, která stojí na pozemku parc. č. 2245 (LV 10001) v kat. území Husovice, obec Brno, část obce Husovice, okres Brno-město, zapsáno na LV 1851.

#### Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **3.981.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

#### **I. Nemovitá věc, které se výkon týká:**

- stavby č.p. 1426 Husovice, způsob využití: rod. dům, která stojí na pozemku parc. č. 2245 (LV 10001) v kat. území Husovice, obec Brno, část obce Husovice, okres Brno-město, zapsáno na LV 1851.

#### **II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:**

- nezjištěno.

#### **III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:**

- v objektivní zaokrouhlené výši **3.981.000,- Kč**.

#### **IV. Znamá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:**

- nezjištěny.

**Obvyklá cena**

**3 981 000 Kč**

slovy: Třimilionydevětsetosmdesátjedenatisíc 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. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

### SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1851	6
Snímek katastrální mapy	1
Snímek ortofotomapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

## Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Petra Jedličková

Jakub Chrástecský

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 035835/2024.

V Praze 30.5.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 19.04.2024 07:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 02019/18 pro JUDr. Ingrid Švecová  
soudní exekutorka  
Exekutorský úřad Praha 3

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610844 Husovice

List vlastnictví: 1851

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Krajíček Bohumil, Písečník 1426/68, Husovice, 61400 Brno 640810/2063

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

P Husovice, č.p. 1426

rod.dům

2245, LV 10001

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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 soudcovské

ve výši 125.039,00 Kč, návrh 13.1.2006.

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická  
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Stavba: Husovice, č.p. 1426

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 27E-3/2006 -12 Městský soud v Brně ze dne 15.03.2006. Právní moc ke dni 27.04.2006.  
Z-8738/2006-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské

ve výši 29.798,-Kč, návrh 11.9.2003.

Oprávnění pro

Městská správa sociálního zabezpečení Brno, Veverčí  
979/5, Veverčí, 66020 Brno

Povinnost k

Stavba: Husovice, č.p. 1426

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 66E-107/2003 -3 Městský soud Brno ze dne 10.11.2003. Právní moc ke dni 17.12.2003.  
Z-865/2005-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské

ve výši 162.828,-Kč, návrh 14.12.2004.

Oprávnění pro

Městská správa sociálního zabezpečení Brno, Veverčí  
979/5, Veverčí, 66020 Brno

Povinnost k

Stavba: Husovice, č.p. 1426

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 66E-

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

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 19.04.2024 07:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610844 Husovice

List vlastnictví: 1851

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

---

192/2004 -27 Městský soud Brno ze dne 18.01.2005. Právní moc ke dni 16.02.2005.  
Z-4538/2005-702

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

o **Zástavní právo soudcovské**

ve výši 229.961,- Kč, návrh 19.11.2010.

*Oprávnění pro*

Městská správa sociálního zabezpečení Brno, Veveří  
979/5, Veveří, 66020 Brno

*Povinnost k*

**Stavba: Husovice, č.p. 1426**

*Listina* Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 27E-  
147/2010 -14 Městský soud v Brně ze dne 25.01.2011. Právní moc ke dni  
02.03.2011.

Z-8205/2011-702

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

o **Zástavní právo soudcovské**

ve výši 26.310,- Kč, návrh dne 27.11.2007

*Oprávnění pro*

Městská správa sociálního zabezpečení Brno, Veveří  
979/5, Veveří, 66020 Brno

*Povinnost k*

**Stavba: Husovice, č.p. 1426**

*Listina* Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 66 E-  
212/2007 -9 Městský soud v Brně ze dne 11.01.2008. Právní moc ke dni  
14.02.2008.

Z-15263/2008-702

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

o **Zástavní právo soudcovské**

ve výši 115.956,- Kč, návrh 7.11.2011.

*Oprávnění pro*

Městská správa sociálního zabezpečení Brno, Veveří  
979/5, Veveří, 66020 Brno

*Povinnost k*

**Stavba: Husovice, č.p. 1426**

*Listina* Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 66E-  
175/2011 -15 Městský soud v Brně ze dne 19.12.2011. Právní moc ke dni  
19.01.2012.

Z-3032/2012-702

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

o **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**

jistina ve výši 4.000,00 Kč + příslušenství a náklady soudního řízení, den vzniku  
24.07.2013

ve prospěch oprávněného Česká republika

*Oprávnění pro*

Městský soud v Brně, Polní 994/39, Štýřice, 63900 Brno,  
RČ/IČO: 00025062

*Povinnost k*

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 19.04.2024 07:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610844 Husovice

List vlastnictví: 1851

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

---

*Povinnost k*

**Stavba: Husovice, č.p. 1426**

*Listina* **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 030 EX-21391/2013 -20 Exekutorský úřad Brno - město ze dne 23.07.2013.**

Z-16529/2013-702

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

**ve výši 11010.00 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*

**Stavba: Husovice, č.p. 1426**

*Listina* **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.) 214243/06/290941/3291 Finanční úřad Brno III ze dne 13.12.2006. Právní moc ke dni 30.01.2007.**

Z-3522/2007-702

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

**ve výši 66.456,- Kč**

*Oprávnění pro*

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

*Povinnost k*

**Stavba: Husovice, č.p. 1426**

*Listina* **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 47002/320-8030-30.6.2016-5563/14/P-zp Městská správa sociálního zabezpečení Brno ze dne 30.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2016 16:26:11. Zápis proveden dne 28.07.2016.**

V-15282/2016-702

*Pořadí k 01.07.2016 16:26*

---

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

---

o **Omezení převodu nemovitosti (§ 58 zákona č. 40/1964 Sb.)**

**půjčka ve výši 75.000,- Kč**

*Oprávnění pro*

**Česká státní spořitelna, Praha**

*Povinnost k*

**Stavba: Husovice, č.p. 1426**

*Listina* **Smlouva o omezení převodu nemovitosti (§ 58 o.z.) R III-327/1991 ze dne 3.10.1991, reg.dne 16.10.1991 (pol.VZ 987/1991).**

Z-9526/2001-702

o **Nařízení exekuce**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 19.04.2024 07:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610844 Husovice

List vlastnictví: 1851

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

Krajíček Bohumil, Písečník 1426/68, Husovice, 61400  
Brno, RČ/IČO: 640810/2063

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce Městský soud v Brně 96Nc-3713/2005 -6 ze dne 16.08.2005; uloženo na prac. Brno-město

Z-22698/2005-702

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Robert Pazák, Gromešova 30, 621 00 Brno

*Povinnost k*

Krajíček Bohumil, Písečník 1426/68, Husovice, 61400  
Brno, RČ/IČO: 640810/2063

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 59 EX-861/2013 -13 ze dne 21.10.2013. Právní moc ke dni 05.12.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2015 22:25:58. Zápis proveden dne 25.09.2015; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-14743/2015-703

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Stavba: Husovice, č.p. 1426

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 198EX-861/2013 -58 Exekutorský úřad Brno-venkov (Mgr. Jaroslava Schafferová) ze dne 22.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2021 23:07:57. Zápis proveden dne 26.03.2021; uloženo na prac. Brno-město

Z-3363/2021-702

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Seifertova 17/455, 130 00 Praha 3

*Povinnost k*

Krajíček Bohumil, Písečník 1426/68, Husovice, 61400  
Brno, RČ/IČO: 640810/2063

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 091 EX 02019/18-005 k 111 EXE-1340/2018 30 ze dne 21.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.09.2018 21:03:10. Zápis proveden dne 26.09.2018; uloženo na prac. Praha

Z-31323/2018-101

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Stavba: Husovice, č.p. 1426

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 091 EX-02019/2018 -007 Exekutorský úřad Praha 3 ze dne 21.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2018 21:00:57. Zápis proveden dne 11.10.2018; uloženo na prac. Brno-město

Z-11201/2018-702

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov

*Povinnost k*

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 19.04.2024 07:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610844 Husovice

List vlastnictví: 1851

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

---

*Povinnost k*

Krajíček Bohumil, Písečník 1426/68, Husovice, 61400  
Brno, RČ/IČO: 640810/2063

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov, č.j. 135 EX-1222/2002 -19 ze dne 22.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2022 07:28:42. Zápis proveden dne 23.03.2022; uloženo na prac. Chomutov Z-1434/2022-503

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Stavba: Husovice, č.p. 1426

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 135 EX-1222/2022 -29 Exekutorský úřad Chomutov ze dne 22.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2022 07:59:26. Zápis proveden dne 29.03.2022; uloženo na prac. Brno-město Z-3083/2022-702

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 135 EX-1222/2022 -29 ze dne 22.03.2022. Právní moc ke dni 25.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2022 10:12:13. Zápis proveden dne 10.06.2022; uloženo na prac. Brno-město Z-5287/2022-702

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

*Povinnost k*

Krajíček Bohumil, Písečník 1426/68, Husovice, 61400  
Brno, RČ/IČO: 640810/2063

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-2834/2023 -9 ze dne 30.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.03.2023 22:32:43. Zápis proveden dne 03.04.2023; uloženo na prac. Brno-venkov Z-5300/2023-703

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Stavba: Husovice, č.p. 1426

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex-2834/2023 -16 Exekutorský úřad Brno-venkov ze dne 11.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.04.2023 17:51:11. Zápis proveden dne 13.04.2023; uloženo na prac. Brno-město Z-4390/2023-702

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

*Povinnost k*

Krajíček Bohumil, Písečník 1426/68, Husovice, 61400  
Brno, RČ/IČO: 640810/2063

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-3550/2024 -8 ze dne 08.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.04.2024 04:30:26. Zápis proveden dne 10.04.2024; uloženo na prac. Brno-venkov

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 19.04.2024 07:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610844 Husovice

List vlastnictví: 1851

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-5805/2024-703

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-5973/2024-702

Z-5255/2024-702

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 395/1990 kupní ze dne 9.11.1990 č.3RI 395/90.

POLVZ:816/1991

Z-900816/1991-702

Pro: Krajíček Bohumil, Písečník 1426/68, Husovice, 61400 Brno

RČ/IČO: 640810/2063

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

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 19.04.2024 07:37:20

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/>.



