

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO: 002030/2026

EV.ZK: 1594/4/2026

DATUM: 9.1.2026

KE DNI: 19.12.2025

OBOR ODVĚTVÍ, VE KTERÉM JE ZNALECKÝ POSUDEK PODÁN: Ekonomika - Oceňování nemovitých věcí

PŘEDMĚT: Stanovení tržní hodnoty pozemků parc.č. 343/1, 343/3 součástí stavba a stavby ležící na cizím pozemku (parc.č. 343/8, zapsaného na LV č. 10001 k.ú. Zábrdovice), zapsaných na LV č.742, k.ú. Zábrdovice

ÚČEL: Prodej v insolvenčním řízení

OBJEDNATEL: Ing. Lukáš Vlašný, IČO: 69813019, se sídlem Vančurova 2904, 390 01 Tábor, insolvenční správce dlužníka Corrida a.s., IČO: 248 17 571, se sídlem Příkop 838/6, 602 00 Brno

VYPRACOVAL: A-Consult plus, spol. s r.o. znalecká kancelář
Pivovarská 598/3
Smíchov
15000 Praha 5

Tento znalecký posudek obsahuje 39 stran textu.
Předává se elektronicky.

Elektronické vyhotovení

OBSAH

1	Znalecký úkol	3
2	Podklady pro ocenění.....	4
3	Nález	5
3.1	Předmět ocenění	5
3.2	Místopis.....	5
3.3	Popis předmětu ocenění	6
3.4	Přístupové pozemky	7
3.4.1	Přístup a příjezd k nemovitostem	7
3.5	Vztah k územnímu plánu	9
4	Posudek.....	10
4.1	Popis metod	10
4.1.1	Nákladová metoda.....	10
4.1.2	Porovnávací metoda.....	10
4.2	Analýza trhu	11
4.2.1	Nabídky - realitní inzerce (stavby)	11
4.2.2	Nabídky - realitní inzerce (pozemky)	18
4.2.3	Realizované prodeje (pozemky).....	20
4.2.4	Vyhodnocení analýzy trhu.....	22
4.3	Ocenění nemovitostí.....	24
4.3.1	LV 742, KÚ Zábrdovice.....	24
4.3.1.1	Parcela 343/1.....	26
4.3.1.2	Parcela 343/3 souč. stavba Zábrdovice, č.p. 860 (Budova pro administrativu (moto pordejna))	28
4.3.1.3	Stavba bez čp/če na parcele 343/8 (Ocelový sklad)	32
4.4	Hluková zátěž	34
4.5	Rizika.....	35
4.6	Zástavní práva	35
5	Závěr	37
6	Znalecká doložka	39

1 ZNALECKÝ ÚKOL

Znalecký posudek byl vyhotoven znaleckou kancelář A-Consult plus, spol. s r.o. (IČO: 411 86 907) se sídlem Pivovarská 3, 150 00 Praha 5 (dále také „Znalec“) na základě objednávky od objednatele Ing. Lukáš Vlašný, IČO: 69813019, se sídlem Vančurova 2904, 390 01 Tábor, insolvenční správce, aby provedla ocenění vybraných nemovitostí dlužníka Corrida a.s., IČO: 248 17 571, se sídlem Příkop 838/6, 602 00 Brno, z důvodu insolvenčního řízení.

PROHLÁŠENÍ ZNALCE:

Toto ocenění ani jeho část nemůže být použito k jinému účelu, než je uvedeno v tomto znaleckém posudku. Jakékoli jiné použití či převzetí údajů pro jiný účel objednatelem či třetí stranou je neplatné. Platnost tohoto ocenění je také omezeno faktory, které mohou nastat po datu ocenění a mohou mít vliv na odhad hodnoty předmětu ocenění.

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s předmětem ocenění, ani není majetkově či personálně propojen s Objednatelem tohoto znaleckého posudku. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu Znalce a zpracovatelů tohoto znaleckého posudku.

Znalec předpokládá, že mu Objednatel ocenění předal úplné, věrohodné a pravdivé podklady a informace pro ocenění. Znalec tak nenese jakoukoliv odpovědnost, pokud vyjde následně najevo, že tomu tak není, ani za to, pokud v době zpracování tohoto znaleckého posudku případně existovaly či existují (nebo naopak) jakékoliv povinnosti, práva nebo jiné skutečnosti a okolnosti, ke kterým Znalci nebyly Objednatelem předány příslušné podklady či informace a které by mohly zakládat důvod k přezkoumání tohoto ocenění.

Znalec nepřijímá žádnou odpovědnost za případné následné změny v právních podmínkách, ani za případné změny v tržních a celospolečenských podmínkách, které by mohly následně zakládat důvod k přezkoumání ocenění v tomto znaleckém posudku. Znalec nepředpokládá, že by nějaká povinnost byla důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku, kde by se zohlednily události a podmínky, které se mohou vyskytnout po datu ocenění či datu vypracování tohoto znaleckého posudku.

Znalec dále odkazuje na § 121 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tedy zejména na to, že proti osobě, která právně jedná důvěřujíc údajím zapsanému do veřejného rejstříku, nemá ten, jehož se zápis týká, právo namítnout, že zápis neodpovídá skutečnosti.

Analýzy, názory a závěry uvedené v tomto znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou uvedeny v tomto znaleckém posudku, a jsou zpracovány nezaujatě a profesionálně.

2 PODKLADY PRO OCENĚNÍ

ZÁKLADNÍ PODKLADY

Výpis z katastru nemovitostí LV 742, KÚ Zábrdovice, platnost k 17.12.2025 09:35:02

Kopie katastrální mapy

Vyjádření dotčených orgánů např. územního plánování

Výkresová dokumentace záměru

DOKUMENTY Z VEŘEJNÝCH REJSTŘÍKŮ, VEŘEJNĚ PŘÍSTUPNÉ DOKUMENTY A INTERNET

cuzk.cz, justice.cz, czso.cz, cnb.cz, mfcz.cz, mpo.cz, a další

informace ze zpravodajských portálů, případně další informace dostupné na webových stránkách

pozn.: pokud Znalec při zpracování tohoto znaleckého posudku v souvislosti s oceněním použil i informace známé po datu ocenění, byla to data s relevancí k příslušnému datu ocenění.

ZÁKLADNÍ PRÁVNÍ PŘEDPISY

zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také „NOZ“)

zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také „ObchZ“)

zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také „ObčZ“)

zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů

pozn.: jsou-li v tomto znaleckém posudku citována ustanovení či odkazy na ustanovení právních předpisů, jedná se o znění účinná k datu ocenění.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ A PROHLÍDKA

Místní šetření proběhlo 19.12.2025 za účasti zástupce znalecké kanceláře Ing. Jana Mlčáka a zástupce klienta.

3 NÁLEZ

3.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění jsou věci nemovité (včetně inženýrských sítí, přípojek, příslušenství a všech součástí)

zapsané na LV 742, k.ú. Zábrdovice [610704]

ve vlastnictví

Corrida a.s., IČO: 24817571

Příkop 838/6, Zábrdovice, 60200 Brno

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Součástí je stavba
343/3	141	zastavěná plocha a nádvoří		Zábrdovice, č.p. 860, stavba pro administrativu na pozemku 343/3

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Na pozemku stojí stavba
343/1	2 778	ostatní plocha	jiná plocha	
Celkem	2 919			

Stavba	Způsob využití	Na parcele
bez čp/če	stavba pro výrobu a skladování	343/8, LV 10001

3.2 MÍSTOPIS

Katastrální území Zábrdovice se nachází ve východní části statutárního města Brna, v rámci městské části Brno-střed. Území bezprostředně navazuje na historické jádro města a je součástí širšího vnitřního města Brna. Zábrdovice sousedí zejména s katastrálními územími Trnitá, Husovice, Černá Pole a Židenice, přičemž jejich poloha zajišťuje velmi dobrou návaznost na ostatní městské části.

Lokalita je charakteristická městskou zástavbou s převahou bytových a polyfunkčních domů, doplněnou o objekty občanské vybavenosti, administrativy a drobné výroby. V území se nachází rovněž významné historické a kulturní stavby, přičemž zástavba je různorodá jak z hlediska stáří, tak architektonického provedení.

Dopravní obslužnost katastrálního území je velmi dobrá, a to jak individuální automobilovou dopravou, tak prostřednictvím městské hromadné dopravy. Územím procházejí významné městské komunikace a je zde zajištěna hustá síť tramvajových a autobusových linek s rychlou dostupností do centra města i dalších částí Brna. V docházkové vzdálenosti se nachází veškerá základní i vyšší občanská vybavenost, včetně škol, zdravotnických zařízení, obchodů, služeb a veřejných institucí.

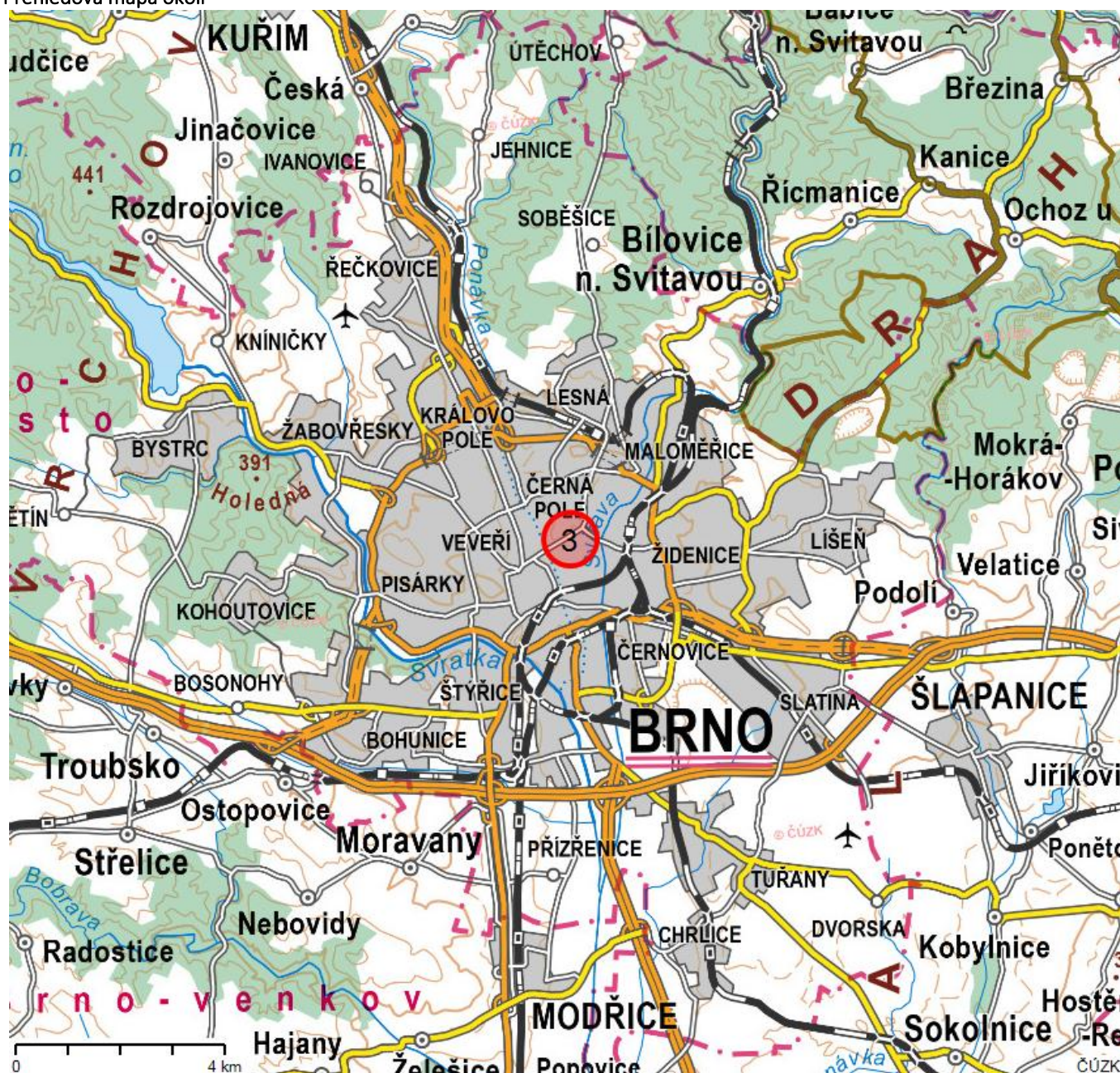
Z hlediska technické infrastruktury je území plně vybaveno inženýrskými sítěmi a vykazuje stabilní městský charakter. Lokalita je dlouhodobě vnímána jako atraktivní městská poloha s rostoucím rezidenčním i investičním potenciálem, a to zejména s ohledem na blízkost centra Brna a probíhající urbanistický rozvoj širšího okolí.

3.3 POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Využití	podnikání
Poloha v obci	širší centrum - bytové domy zděné
Okolí nemovitosti	bytová zóna
Dopravní dostupnost (do 10 min pěšky)	MHD, železnice, autobus
Dopravní dostupnost (do 10 min autem)	dálnice/silnice I.tř, silnice II.,III. tř

Přehledová mapa okolí



3.4 PŘÍSTUPOVÉ POZEMKY

3.4.1 Přístup a příjezd k nemovitostem

Přehled přístupových parcel:

Riziko	Parcela	Druh / Využití	Vlastník	Věcné břemeno z LV
-	339 Zábrdovice	ostatní plocha ostatní komunikace	Statutární město Brno	-

Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: asfaltový.

Příjezdová komunikace nevykazuje závady.

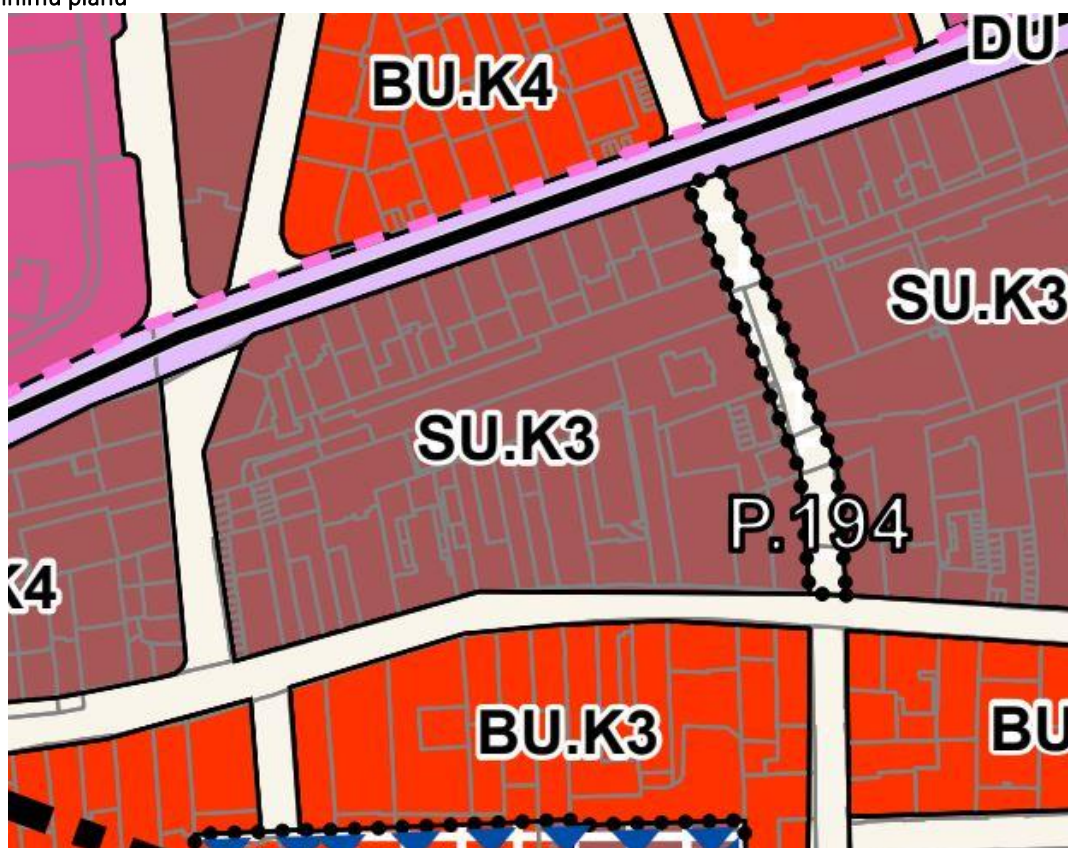
Mapy přístupu a příjezdu k nemovitostem



3.5 VZTAH K ÚZEMNÍMU PLÁNU

ÚP schválen	2.12.2025
Zdroj (odkaz)	https://upmb.brno.cz/wp-content/uploads/2025/02/582786_2.1_HLV_klad_4.pdf
Druh území	SU - Smíšené obytné všeobecné
Regulativ	Regulativ pro plochy bydlení všeobecného a smíšené obytné všeobecné (viz dále) vyžaduje bez ohledu na strukturu a výšku zástavby 30 % zastoupení zeleně na disponibilních pozemcích pro každý stavební záměr. Tento podíl zajistí zachování nezbytné části nezastavěné plochy, a tím vytváří předpoklady pro realizaci adaptačních opatření v území. reference umístění zeleně na terénu je zdůrazněna zavedením povinnosti 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně (tj. 30 % z 30 % disponibilních pozemků stavebního záměru) realizovat vždy na terénu a odráží požadavek samosprávy na vytváření příznivých podmínek pro růst a vývoj stromů v městském prostředí. Pro podměrečné pozemky (tj. pokud výsledný plošný rozměr zeleně na terénu bude menší než 16 m ²) je stanovena minimální plocha 16 m ² (tj. minimum nezbytné pro vytvoření příznivých podmínek pro růst a vývoj stromu), která musí být zeleni na terénu ponechána vždy.
	viz strana 212 Textová část odůvodnění - svazek 2

Mapy k územnímu plánu

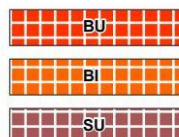


Plochy s rozdílným způsobem využití

Stabilizované



Změn



Územní rezervy



BU - Bydlení všeobecné

BI - Bydlení individuální

SU - Smíšené obytné všeobecné

4 POSUDEK

4.1 POPIS METOD

Pro odhad tržní hodnoty je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost věci nemovité vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda porovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných věcí nemovitých.

Pro stanovení tržní hodnoty v současném stavu budou použity metody: **nákladová, porovnávací**

Nemovitosti jsou oceňovány v současném stavu na základě předaných podkladů a provedeného místního šetření.

4.1.1 Nákladová metoda

V tomto případě byla hodnota stanovena pro jednotku obestavěného prostoru, nebo zastavěné plochy podle dostupných a citovaných podkladů.

Výchozí cena byla zjištěna jako násobek jednotky zjištěnou cenou.

Od této výchozí ceny je odečteno přiměřené opotřebení.

Pro tento odpočet se používá nejčastěji buď lineární metoda, nebo pro stavby, které jsou starší než jedna polovina plánované životnosti bodová metoda. Její podstata spočívá v tom, že jsou odborně posuzovány vybrané konstrukce a údržba a bodový součet vyjadřuje procento opotřebení.

Za přípojky se považují stavby umístěné zpravidla pod povrchem země, u kterých nelze objektivně stanovit jejich opotřebení. Proto pro tyto stavby je taxativně stanovena jejich plánovaná životnost a z toho vyplývající jejich roční procento opotřebení.

Za venkovní úpravy se považují stavby, umístěné zpravidla nad povrchem země, u kterých lze objektivně stanovit jejich opotřebení.

4.1.2 Porovnávací metoda

Principem této metody je vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů věcí nemovitých srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

S ohledem na stávající trh s věcmi nemovitými a pohyb cen jednotlivých typů věcí nemovitých, by uskutečněné a vyhodnocované prodeje neměly být starší než 1 rok, neboť za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto porovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu věcí nemovitých, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci věcí nemovitých. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na šestiměsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné věci nemovitě.

S přihlédnutím k umístění věci nemovité, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsme názoru, že oceňovaná nemovitost je obchodovatelná. Pro porovnávací metodu čerpáme údaje z vlastní databáze a rovněž z nabídek obdobných věcí nemovitých v inzertních novinách a časopisech.

U věcí nemovitých, jenž jsou inzerovány realitními kancelářemi v nabídkových cenách, které jsou velmi často oproti cenám nakonec realizovaným nadhodnocené, počítáme s cenami upravenými adekvátně k jejich nadhodnocení.

4.2 ANALÝZA TRHU

4.2.1 Nabídky - realitní inzerce (stavby)

Kategorie plochy: nebytové

1	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Příkop, Brno - Zábrdovice	120	0		8 750 000	72 917	0.95	69 271

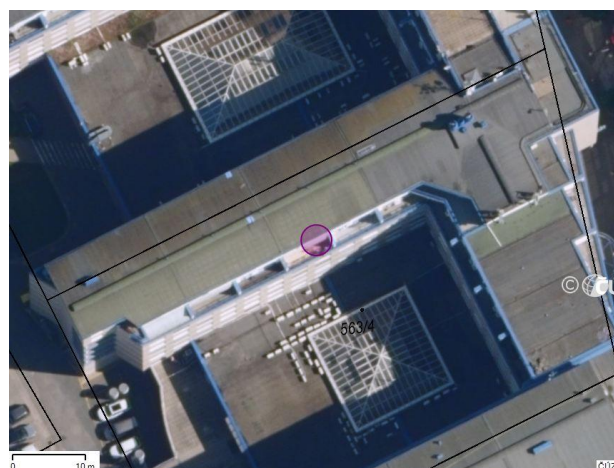
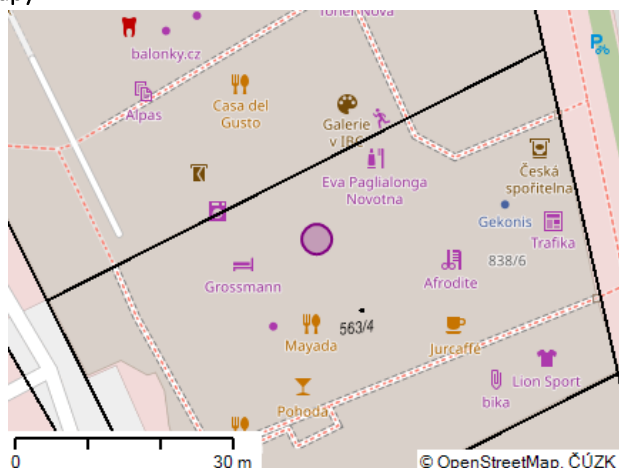
Zdroj: www.sreality.cz, PENB: G Mimořádně nevhodná, č. 264/2020 Sb.
Obchodní prostor o celkové výměře 120 m² se nachází v přízemí známého obchodního centra IBC v blízkosti centra města Brna, na ulici Příkop. Prostor je situován s přímou orientací do frekventované ulice a disponuje prosklenou výlohou o šířce přibližně 14 metrů, která zajišťuje výbornou viditelnost a prezentaci.

Přístup do prostoru je možný jak přímo z ulice Příkop, tak z vnitřní obchodní pasáže centra IBC. Díky své poloze, dispozici a výrazné výloze je prostor vhodný zejména pro obchodní, prezentační či jiné komerční využití.

Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.95 nabídková cena



Mapy



2	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Turgeněvova, Brno - Černovice	95	0		6 290 000	66 211	0.95	62 900

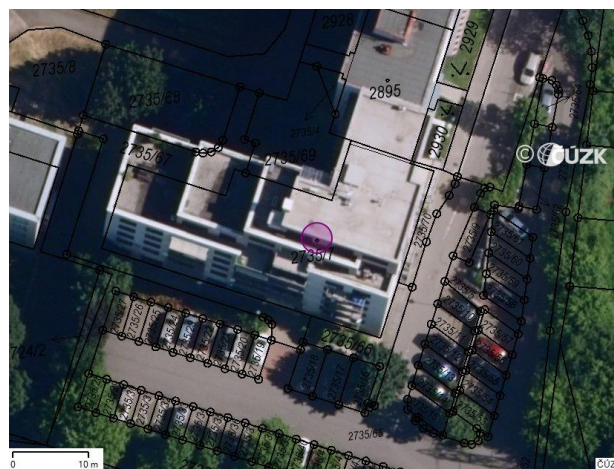
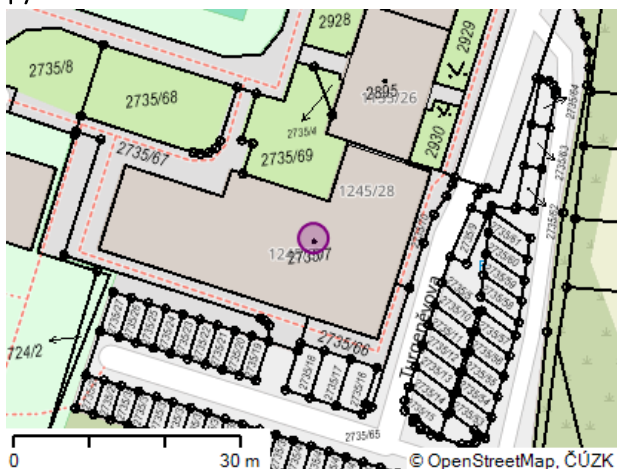
Zdroj: www.sreality.cz, PENB: C Úsporná, č. 78/2013 Sb.
Nebytový obchodní prostor se nachází v městské části Brno-Černovice na ulici Turgeněvova. Jedná se o přízemní prostor o celkové výměře přibližně 95 m² s přímým vstupem z ulice a s výlohami orientovanými do veřejného prostoru. Před objektem je k dispozici možnost pohodlného parkování.

Dispozičně je prostor řešen jako otevřený celek čtvercového půdorysu, který umožňuje variabilní uspořádání a případné členění dle individuálních potřeb, například pomocí lehkých příček. Součástí prostoru je zázemí v podobě kuchyňky a samostatné toalety. Pro zvýšení uživatelského komfortu je instalována klimatizační jednotka.

Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.95 nabídková cena



Mapy



3	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Táborská, Brno - Židenice	400	0		31 900 000	79 750	0.95	75 762

Zdroj: www.sreality.cz, PENB: G Mimořádně nevhodná

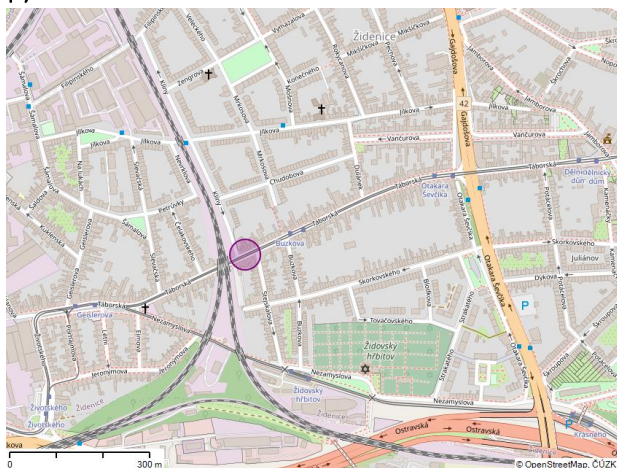
Komerční objekt se nachází na frekventované ulici Táborská v městské části Brno-Židenice. Stavba je situována na pozemku o celkové výměře 810 m², vedeném jako zastavěná plocha a nádvoří. Jedná se o dvoupodlažní víceúčelovou budovu zkolaudovanou ke konci roku 1950.

Nosné konstrukce objektu jsou z kamene, cihel a tvárnic. Budova je napojena na veškeré inženýrské sítě – vodovod, kanalizaci, plyn z veřejné sítě a centrální dálkové vytápění. Součástí objektu je také nákladní výtah. Zastavěná plocha činí přibližně 345 m², celková podlahová plocha je cca 500 m².

Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.95 nabídková cena



Mapy



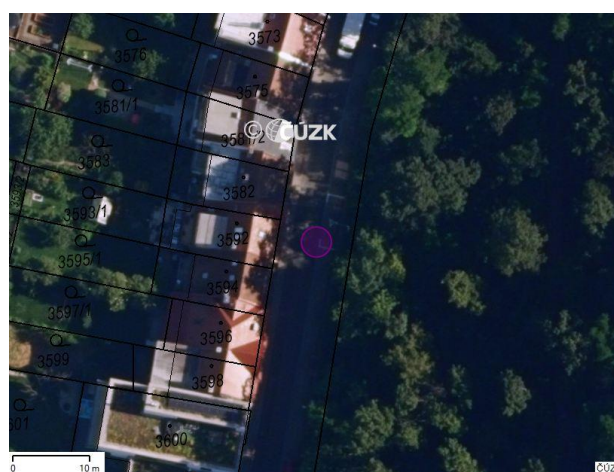
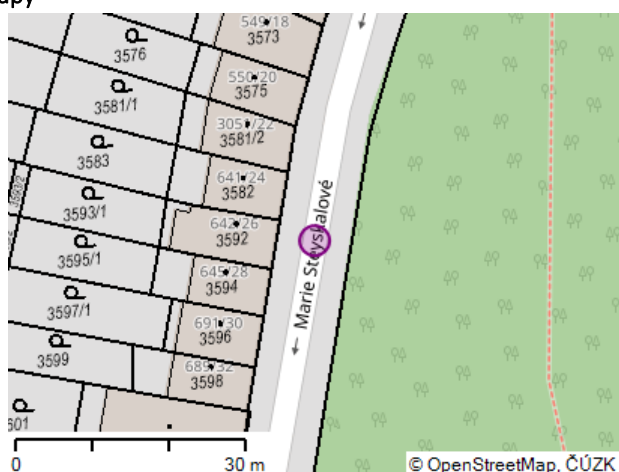
4	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Marie Steyskalové, Brno - Žabovřesky	87	0		7 490 000	86 092	0.95	81 787

Zdroj: www.sreality.cz, PENB: G Mimořádně nehospodárná, č. 264/2020 Sb.
 Nebytová jednotka o výměře 87 m² se nachází v přízemí bytového domu ve vyhledávané lokalitě Brno-Žabovřesky, v bezprostřední blízkosti tramvajové zastávky. Jednotka má přímý vstup z ulice a je dobře přístupná i viditelná. Bytový dům i samotná jednotka prošly rekonstrukcí v roce 2005, v jejímž rámci byly provedeny nové rozvody, instalována nová okna, provedena nová fasáda a střecha, nové podlahy a omítky. Technický stav objektu odpovídá provedené modernizaci.

Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.95 nabídková cena



Mapy

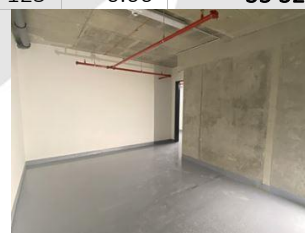


Kategorie plochy: skladovací

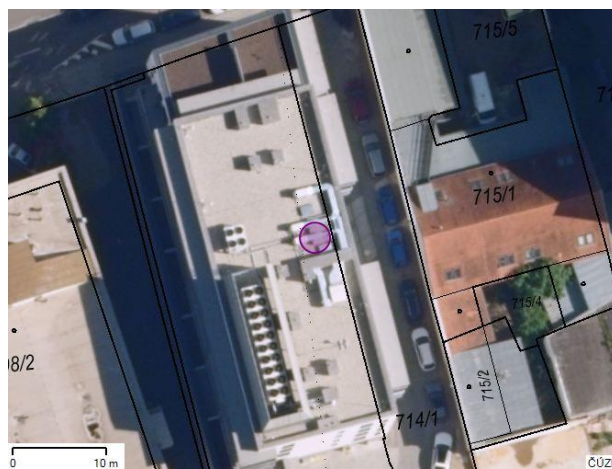
5	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Bratislavská, Brno - Žabovřesky	16	0		850 000	53 125	0.66	35 328

Zdroj: www.sreality.cz, PENB: B Velmi úsporná
 Skladový prostor o výměře 16,9 m² se nachází ve 2. podzemním podlaží polyfunkčního domu Ponávka Tower na adrese Bratislavská 14 v centru města Brna. Prostor je určen ke skladování a je vhodný jak pro firemní využití, tak pro uložení osobních či sezónních věcí.

Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.95 nabídková cena; Celkový stav: 0.70 lepší technický stav a standard nemovitosti



Mapy



6	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Vídeňská, Brno - Přízřenice	400	0		16 490 000	41 225	0.76	31 331

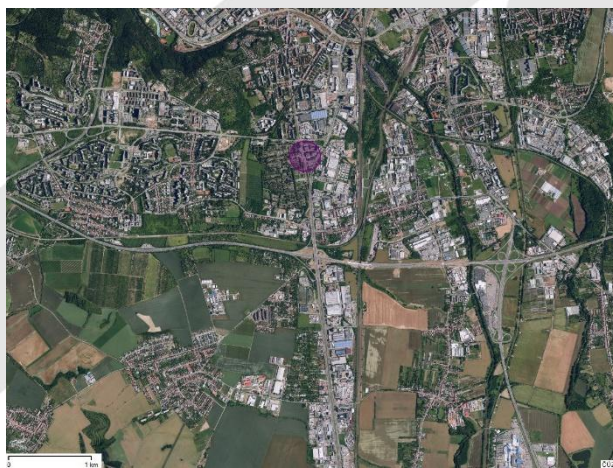
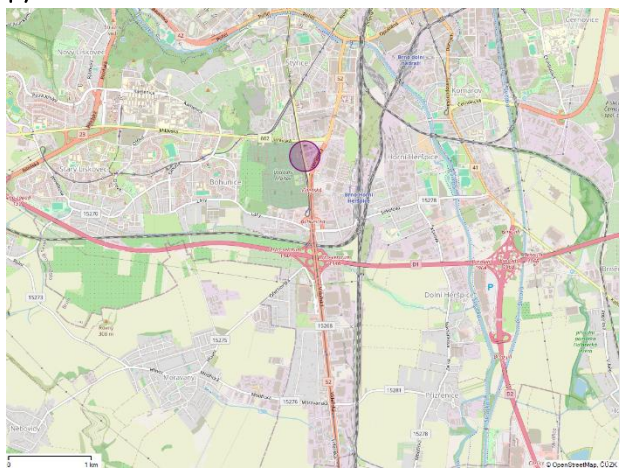
Zdroj: www.sreality.cz, PENB: G Mimořádně nevhodná
Skladový prostor o celkové výměře 400 m² se nachází v samostatném komerčním objektu přímo na frekventované ulici Vídeňská v Brně. Objekt má přímý vstup z ulice a disponuje rozměrnou výlohou, která zajišťuje velmi dobrou viditelnost z veřejného prostoru.

Vnitřní dispozice je řešena jako otevřený prostor s možností variabilních úprav dle požadavků budoucího využití. Stavba je montované konstrukce a je ve velmi dobrém technickém stavu. Objekt je bezbariérově přístupný.

Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.95 nabídková cena; Celkový stav: 0.80 lepší technický stav a standard nemovitosti



Mapy



7	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Vinohradská, Brno - Černovice	444	0		25 460 000	57 342	0.66	38 133

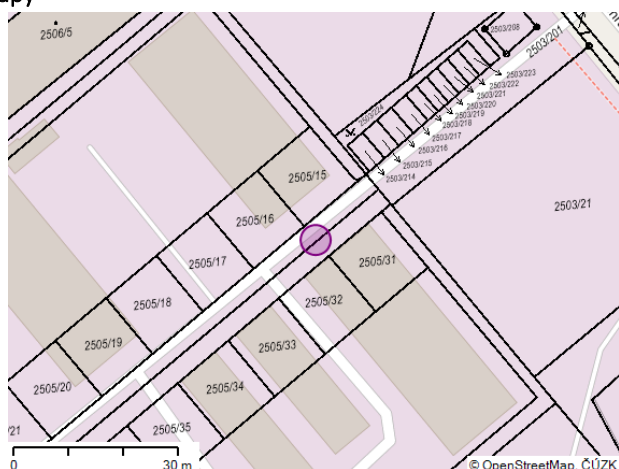
Zdroj: www.sreality.cz, PENB: B Velmi úsporná, č. 264/2020 Sb.

Celková užitná plocha boxu činí 444,2 m², z toho halová část má výměru 297,5 m², kancelářské a showroomové prostory 122,9 m² a zázemí 23,8 m². Dispozice umožňuje případné rozšíření užitné plochy vestavbou v halové části. Součástí objektu je také venkovní plocha o výměře 158 m² určená pro parkování a manipulaci, přičemž k boxu náleží celkem 7 parkovacích míst.

Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.95 nabídková cena; Celkový stav: 0.70 lepší technický stav a standard nemovitosti



Mapy



Kategorie plochy: parkovací stání

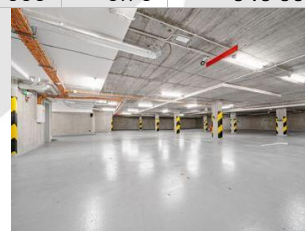
8	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Rybářská, Brno - Staré Brno	1	0		850 000	850 000	0.76	646 000

Zdroj: www.sreality.cz, PENB: G Mimořádně nehospodárná

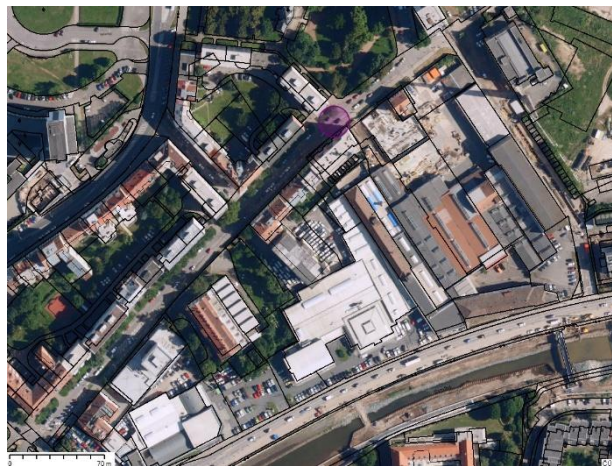
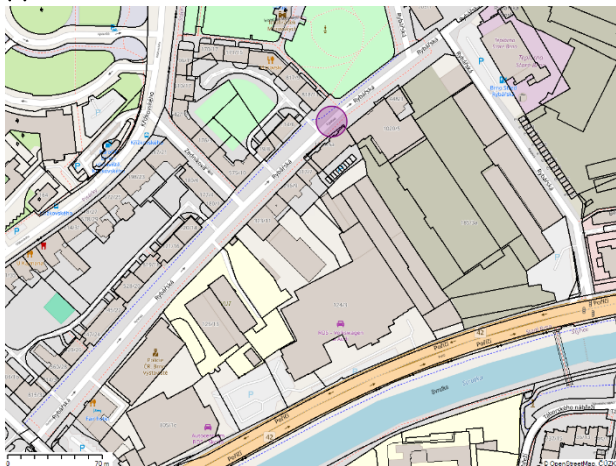
Garážové stání je součástí projektu Rezidence Rybářka a nachází se v 1. nadzemním podlaží nebo v 1. podzemním podlaží domu. Je určeno k bezpečnému a pohodlnému parkování osobního vozidla v atraktivní a vyhledávané lokalitě.

Stání je vybaveno elektrickou zásuvkou 220 V, která umožňuje praktické využití, například pro údržbu vozidla nebo jiné technické potřeby. Objekt nabízí snadný přístup a odpovídá standardům moderního rezidenčního bydlení.

Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.95 nabídková cena; Celkový stav: 0.80 vnitřní otevřené stání



Mapy



9	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Černovičky, Brno - Slatina	1	0		847 000	847 000	0.66	563 255

Zdroj: www.sreality.cz, PENB: G Mimořádně nevhodná, č. 264/2020 Sb.

Zděná garáž o standardní výměře 19 m² se nachází na vlastním pozemku a je v osobním vlastnictví. Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu po zdařilé rekonstrukci. Interiér je nově vyspraven a vymalován, betonová podlaha je původní a ve výborné kondici. Střecha byla v nedávné době renovována natavením nových asfaltových pásů.

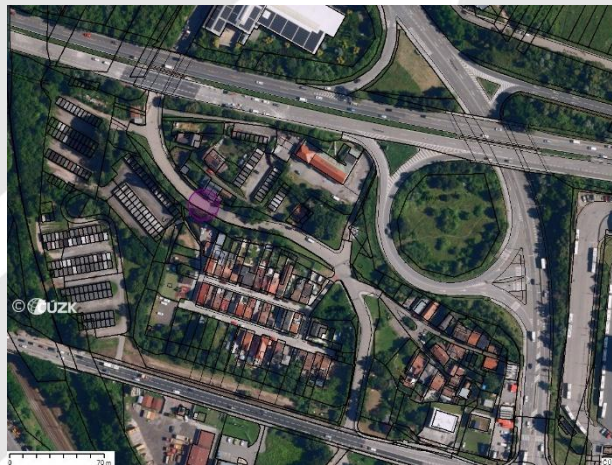
Garáž je vybavena původními vraty se zámky a petlicí, která jsou plně funkční, bez koroze, s kvalitními základními nátěry. Z vnitřní strany jsou vrata nově lakována, z vnější strany je ponechán původní vzhled. Šířka vrat činí 240 cm a výška 200 cm. Vnitřní rozměry garáže jsou cca 284 cm na šířku a 565 cm na délku.

Jedná se o horní, prosvětlenou garáž s okny, bez známek vlhkosti. Garáž je součástí bloku řadových dvojgaráží. Elektroinstalace je v současnosti odpojena, osvětlení je řešeno externím zdrojem. Před vjezdem do garáže se nachází asfaltová komunikace.

Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.95 nabídková cena; Celkový stav: 0.70 uzavřená garáž

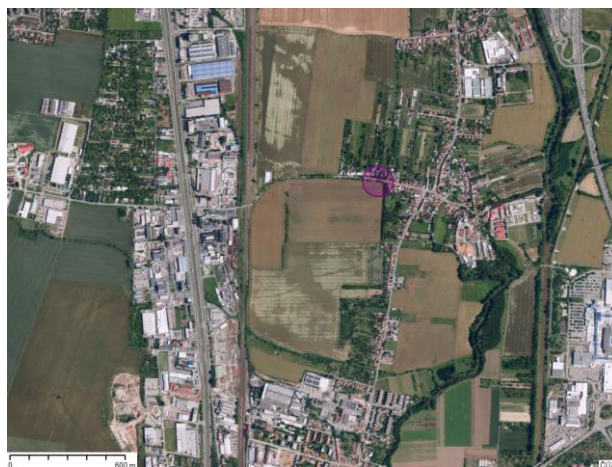
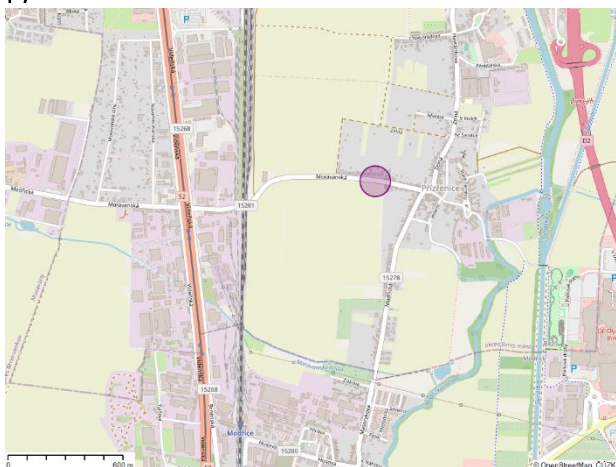


Mapy



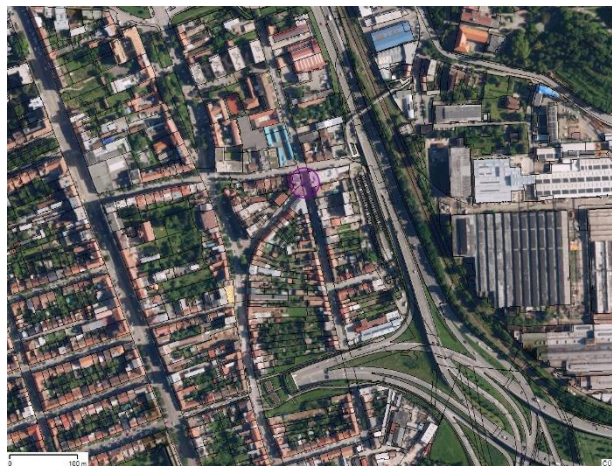
10	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Brno - Přízřenice, okres Brno-město	1	0		720 000	720 000	0.66	478 800
Zdroj: www.sreality.cz, PENB: G Mimořádně nehospodárná Zděná garáž o výměře 18 m² se nachází v městské části Brno–Přízřenice na ulici Jezerní. Garáž je ve velmi dobrém a udržovaném technickém stavu a je vhodná k parkování osobního vozidla, uskladnění věcí nebo k investičnímu využití. Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.95 nabídková cena; Celkový stav: 0.70 uzavřená garáž								

Mapy



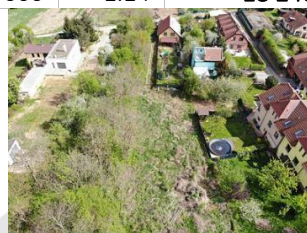
11	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Košínova, Brno - Královo Pole	1	0		890 000	890 000	0.66	591 850
Zdroj: inzerce, PENB: G Mimořádně nehospodárná Prefabrikovaná garáž o výměře 18 m² je situována na pozemku města Brna. Objekt prošel v roce 2023 kompletní rekonstrukcí, která zahrnovala nové vyštukování a výmalbu interiéru, zhotovení nové betonové podlahy, instalaci nové střešní izolace a okapového systému. Dvoukřídlá vrata byla zbroušena a nově natřena. Rozměry garáže jsou přibližně 5,2 m na délku, 2,29 m na šířku, výška činí 1,97 m, šířka vrat je 3 m. Garáž je ve velmi dobrém technickém stavu, bez nutnosti dalších investic. Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.95 nabídková cena; Celkový stav: 0.70 uzavřená garáž								

Mapy

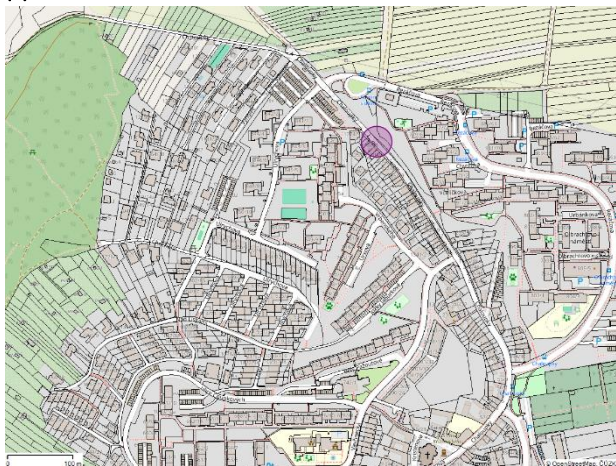


4.2.2 Nabídky - realitní inzerce (pozemky)

Kategorie plochy: pozemek pro výstavbu-komerční

12	Lokalita	Výměra	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Chaloupky, Brno - Komín	2 191	35 056 000	16 000	1.14	18 240
Zdroj: www.sreality.cz Pozemek se nachází na ulici Chaloupky v Brně-Komíně, v klidné a vyhledávané rezidenční lokalitě. Jedná se o stavební pozemek o celkové výměře 2 191 m², tvořený třemi parcelami, s uliční šíří cca 30 m. K dispozici je projektová dokumentace na rodinný dům. Díky velikosti pozemku je možná výstavba až tří rodinných domů. Pozemek je svahovitý, s otevřeným výhledem. Voda a elektřina jsou přivedeny na pozemek, odpadní vody lze řešit septikem nebo ČOV. Lokalita nabízí klidné bydlení v blízkosti přírody s dobrou dostupností do centra Brna. Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.95 nabídková cena; Vliv pozemku: 1.20 bez SP/ÚR (u námi oceňovaného vyjádření dotčených orgánů)						
						

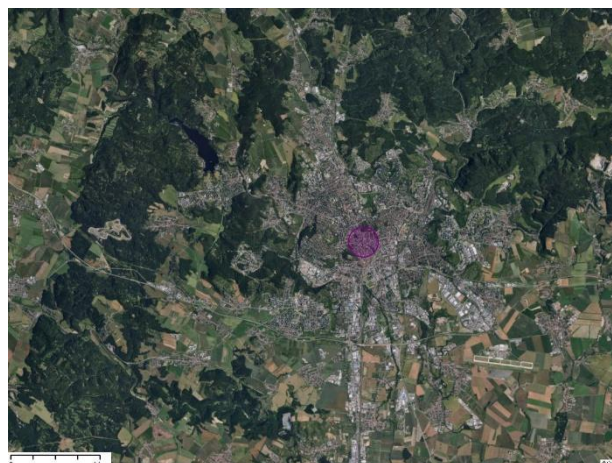
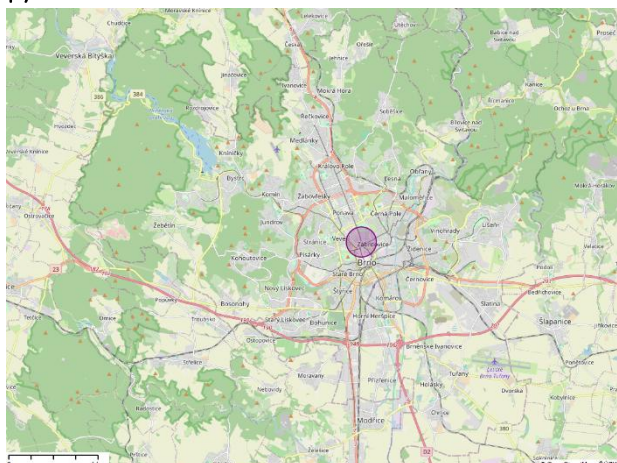
Mapy



13	Lokalita	Výměra	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Brno, okres Brno-město	444	7 459 000	16 800	1.14	19 151
Zdroj: www.sreality.cz Stavební pozemek o výměře 444 m² se nachází v městské části Brno-Bystrc, v lokalitě Pod Mniší horou, v blízkosti Zoologické zahrady. Pozemek je situován v klidném rezidenčním prostředí obklopeném zelení a nabízí výhledy směrem k Mniší hoře. Pozemek leží mezi dvěma rodinnými domy a je přístupný přes pojízdnou bránu v uzavřeném areálu, což zajišťuje vyšší míru soukromí. Plocha je srovnaná a připravená k výstavbě, s vybudovaným hraničním zdívem z betonových tvárnic. Inženýrské sítě jsou přivedeny k měřicím skříním na sousední parcele, vodovodní přípojka je připravena ve vodovodní šachtě a přístup je právně zajištěn věcným břemenem. Dle územního plánu města Brna je pozemek zařazen do plochy BI.R1 – bydlení individuální, nízkopodlažní, určené pro výstavbu rodinného domu. Lokalita nabízí dobrou dopravní dostupnost do centra Brna, přímý kontakt s přírodou a kompletní občanskou vybavenost městské části Bystrc. Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.95 nabídková cena; Vliv pozemku: 1.20 bez SP/ÚR (u námi oceňovaného vyjádření dotčených orgánů)						



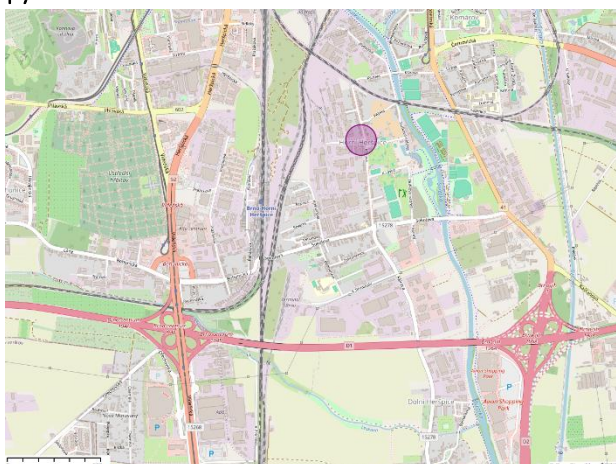
Mapy



14	Lokalita	Výměra	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Brno - Horní Heršpice, okres Brno-město	281	6 900 000	24 555	1.14	27 993
Zdroj: www.sreality.cz Stavební pozemek o výměře 281 m² se nachází v městské části Brno – Horní Heršpice, v atraktivní a dobře dostupné lokalitě. Pozemek je vhodný pro výstavbu rodinného domu nebo objektu s pečovatelskou službou. Dle územního plánu je možné zastavět až 60 % plochy pozemku, maximální výška zástavby činí 10 m, což umožňuje realizaci dvoupodlažního objektu s podkrovím. Přípustné je rovněž vybudování podzemních garáží. Nezastavěná část pozemku je určena k využití jako zeleň. Lokalita nabízí výbornou dopravní dostupnost do centra Brna, rychlé napojení na dálnici D1 a dobré spojení MHD. V okolí se nachází kompletní občanská vybavenost a zároveň možnosti rekreace a aktivního odpočinku v blízkém přírodním prostředí. Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.95 nabídková cena; Vliv pozemku: 1.20 bez SP/ÚR (u námi oceňovaného vyjádření dotčených orgánů)						



Mapy

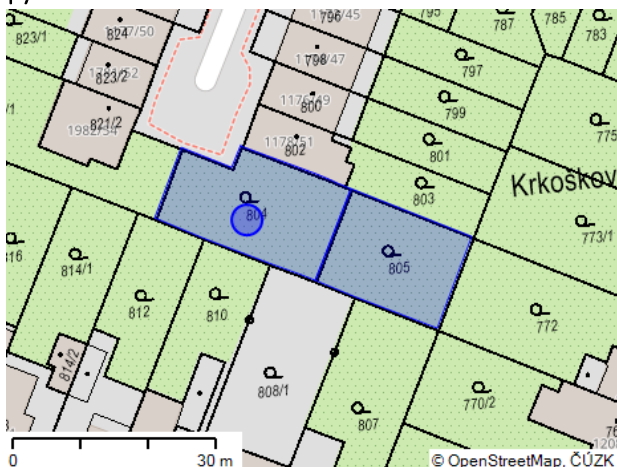


4.2.3 Realizované prodeje (pozemky)

Kategorie plochy: pozemek pro výstavbu-komerční

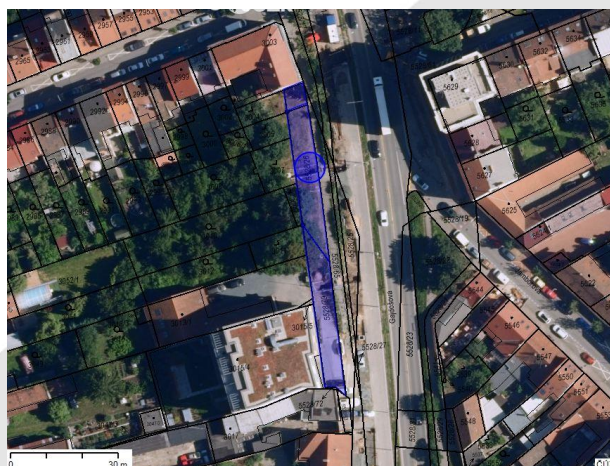
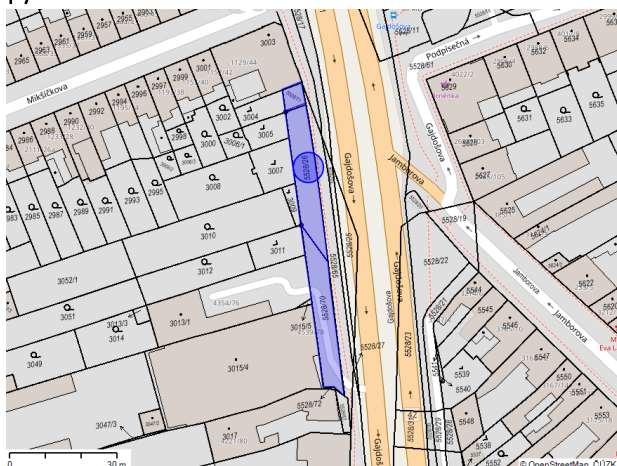
15	Lokalita	Výměra	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	KÚ Černá Pole, Brno	621	19 872 000	32 000	1.20	38 400
Zdroj: CÚ - V-3738/2025-702 Černá Pole Parcela 804 (zahrada, 341 m²) Černá Pole Parcela 805 (zahrada, 280 m²) Hodnocení: Vliv pozemku: 1.20 bez SP/ÚR (u námi oceňovaného vyjádření dotčených orgánů)						

Mapy



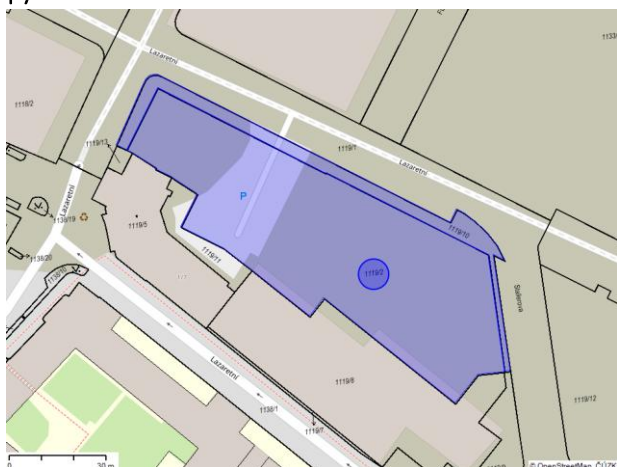
16	Lokalita	Výměra	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	KÚ Židenice, Brno	507	17 663 900	34 840	1.20	41 808
Zdroj: inzerce Židenice Parcela 5528/26 (ostatní plocha, ostatní komunikace, 236 m ²) Židenice Parcela 5528/70 (ostatní plocha, ostatní komunikace, 235 m ²) Židenice Parcela 5528/71 (ostatní plocha, ostatní komunikace, 36 m ²)						
Hodnocení: Vliv pozemku: 1.20 bez SP/ÚR (u námi oceňovaného vyjádření dotčených orgánů)						

Mapy



17	Lokalita	Výměra	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	KÚ Zábrdovice, Brno	5 093	119 800 000	23 522	1.20	28 227
Zdroj: CÚ - V-24489/2024-702 Zábrdovice Parcela 1119/2 (ostatní plocha, jiná plocha, 4 451 m ²) Zábrdovice Parcela 1119/10 (ostatní plocha, jiná plocha, 642 m ²)						
Hodnocení: Vliv pozemku: 1.20 bez SP/ÚR (u námi oceňovaného vyjádření dotčených orgánů)						

Mapy



4.2.4 Vyhodnocení analýzy trhu

Kategorie plochy: nebytové

Ceny za m2	Rozpětí od	Rozpětí do	Průměr	Medián	Poč. hodnot	Určená cena
	62 900	81 787	72 430	72 517	4	70 000

Analýza jednotkové tržní hodnoty nebytových prostor v lokalitě Brno byla provedena na základě srovnatelných nemovitostí zahrnutých do analýzy, přičemž zjištěné jednotkové ceny se pohybují v rozpětí přibližně od 62 900 Kč/m² do 81 787 Kč/m², což odráží rozdíly zejména v poloze v rámci města, technickém stavu, stáří objektů, úrovni vybavenosti a možnostech komerčního využití; průměrná jednotková cena činí cca 72 430 Kč/m² a medián cca 72 517 Kč/m², přičemž s ohledem na konkrétní charakter oceňovaných nebytových prostor, jejich standard, umístění a tržní uplatnitelnost byla výsledná jednotková tržní hodnota stanovena vlastní odbornou úvahou na úrovni 70 000 Kč/m², kterou lze považovat za přiměřenou, konzervativní a odpovídající obvyklé cenové hladině nebytových nemovitostí v dané lokalitě.

Kategorie plochy: skladovací

Ceny za m2	Rozpětí od	Rozpětí do	Průměr	Medián	Poč. hodnot	Určená cena
	31 331	38 133	34 931	35 328	3	35 000

Analýza jednotkové tržní hodnoty skladových prostor byla provedena na základě srovnatelných nemovitostí zahrnutých do analýzy, přičemž zjištěné jednotkové ceny se pohybují v rozpětí přibližně od 31 331 Kč/m² do 38 133 Kč/m², což odráží rozdíly zejména v poloze, technickém stavu, stavebně-technickém řešení a možnostech logistického využití jednotlivých objektů; průměrná jednotková cena činí cca 34 931 Kč/m² a medián cca 35 328 Kč/m², přičemž s ohledem na charakter oceňovaných skladových prostor, jejich standard a tržní uplatnitelnost byla výsledná jednotková tržní hodnota stanovena vlastní odbornou úvahou na úrovni 35 000 Kč/m², kterou lze považovat za přiměřenou a odpovídající obvyklé cenové hladině skladových nemovitostí v dané lokalitě.

Kategorie plochy: parkovací stání

Ceny za m2	Rozpětí od	Rozpětí do	Průměr	Medián	Poč. hodnot	Určená cena
	478 800	646 000	569 976	577 552	4	500 000

Analýza tržní hodnoty parkovacích míst byla provedena na základě dostupných informací o nabídkových cenách venkovních, krytých a garážových parkovacích stání, přičemž tyto ceny byly následně pomocí odpovídajících koeficientů upraveny tak, aby odpovídaly venkovním parkovacím stáním; zjištěné cenové rozpětí se pohybuje přibližně od 478 800 Kč do 646 000 Kč za parkovací místo, což odráží rozdíly v poloze, formě parkování a míře ochrany vozidla, přičemž průměrná cena činí cca 569 976 Kč a medián cca 577 552 Kč, na základě odborného posouzení a s ohledem na charakter oceňovaných venkovních parkovacích stání byla výsledná tržní hodnota stanovena vlastní úvahou na úrovni 500 000 Kč za parkovací místo, kterou lze považovat za přiměřenou a odpovídající obvyklým tržním podmínkám v dané lokalitě.

Kategorie plochy: pozemek pro výstavbu-komerční

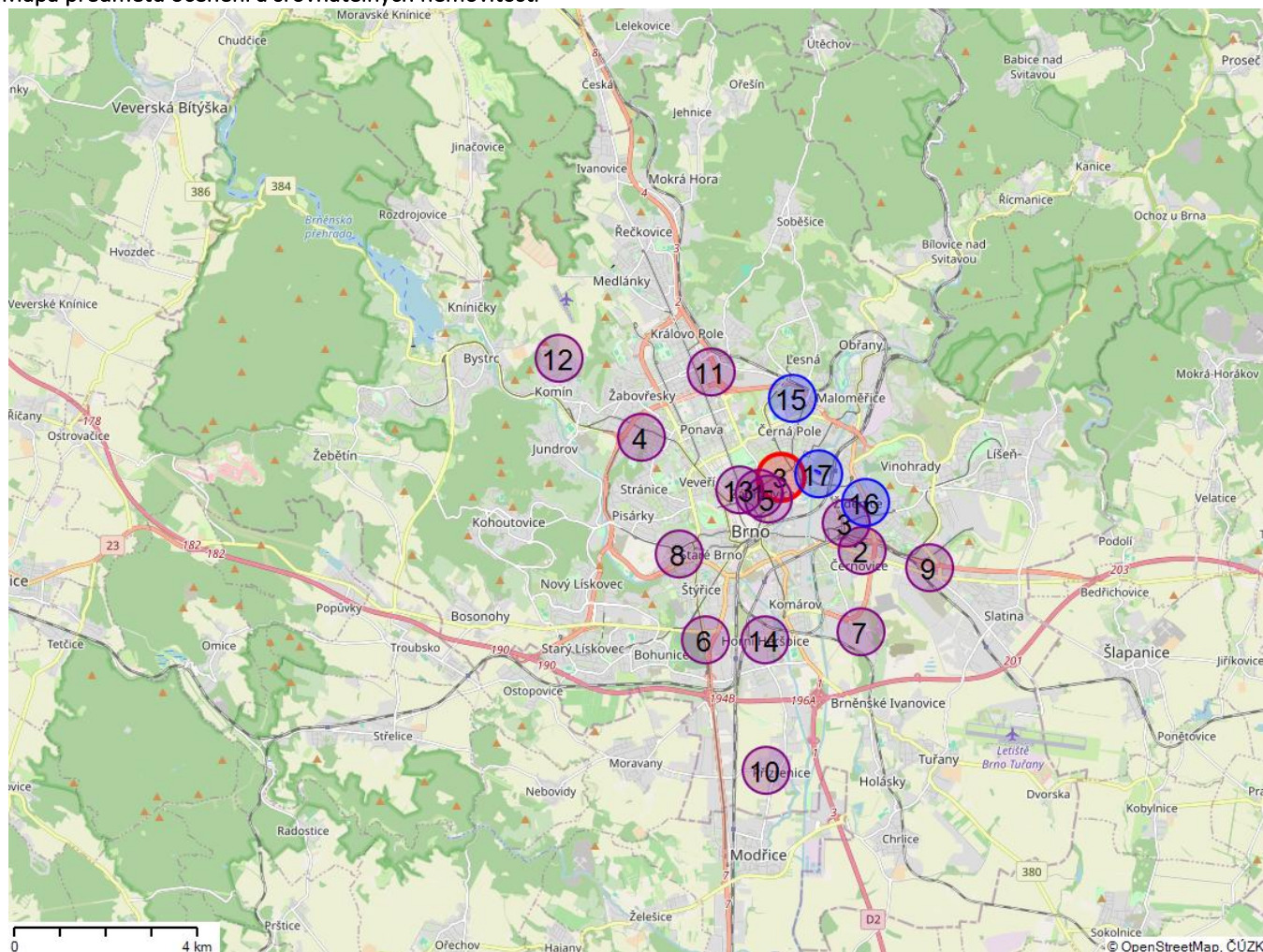
Ceny za m2	Rozpětí od	Rozpětí do	Průměr	Medián	Poč. hodnot	Určená cena
	18 240	41 808	28 970	28 110	6	30 000

Analýza jednotkové tržní hodnoty pozemků pro komerční výstavbu byla provedena na základě realizovaných transakcí v lokalitě Brno a dostupných nabídkových cen, přičemž zjištěné jednotkové ceny se pohybují v rozpětí přibližně od 18 240 Kč/m² do 41 808 Kč/m², což odráží rozdíly zejména v poloze v rámci města, velikosti a tvaru pozemků, možnosti napojení na inženýrské sítě a rozsahu přípustného využití dle územně plánovací dokumentace; průměrná jednotková cena činí cca 28 970 Kč/m² a medián cca 28 110 Kč/m², přičemž s ohledem na charakter oceňovaných pozemků, jejich stavební připravenost a tržní atraktivitu byla výsledná jednotková tržní hodnota stanovena vlastní odbornou úvahou na úrovni 30 000 Kč/m², kterou lze považovat za přiměřenou a odpovídající obvyklé cenové hladině komerčních pozemků v dané lokalitě.

Kategorie plochy: ostatní plocha

Ceny za m2	Rozpětí od	Rozpětí do	Průměr	Medián	Poč. hodnot	Určená cena
						15 000

Mapa předmětu ocenění a srovnatelných nemovitostí



Legenda: Oceňované nemovitosti - červená geometrie nebo počet nem. v kruhu, Inzerce - fialová (pořadí dle tabulek výše), Prodeje - modrá (pořadí dle tabule výše)

4.3 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

4.3.1 LV 742, KÚ Zábrdovice

Kraj	Jihomoravský kraj	Obec	Brno [582786]
Okres	Brno-město	Kat. území	Zábrdovice [610704]
LV	742		

Počet staveb	2	Parcel	2	Jednotek		Práv stavby		Výměra parcel	2 919 m ²
--------------	---	--------	---	----------	--	-------------	--	---------------	----------------------

ve vlastnictví

Corrida a.s., IČO: 24817571

Příkop 838/6, Zábrdovice, 60200 Brno

C Věcná práva zatěžující nemovitosti

Typ vztahu	Zástavní právo smluvní Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Popis	ve výši 25.000.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 25.000.000,- Kč vzniklé do 30.6.2036
Typ vztahu	Zákaz zcizení a zatížení
Popis	bez předchozího písemného souhlasu banky, a to po dobu trvání zástavního práva - dle čl. III odst. 2 smlouvy
Oprávnění pro	Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, IČO: 45244782
Povinnost k	Stavba: bez čp/če na parc. 343/8 Parcela: 343/1, Parcela: 343/3
Pořadí	02.06.2021 09:35
V-13150/2021-702	Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN1/5525/21/LCD ze dne 28.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2021 09:35:09. Zápis proveden dne 30.06.2021.; uloženo na prac. Brno-město

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona
Povinnost k	Corrida a.s., Příkop 838/6, Zábrdovice, 60200 Brno, IČO: 24817571

Ochrany nemovitosti

ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam	
Nemovitosti	343/1, 343/3
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně	
Nemovitosti	343/1, 343/3, bez čp/če na parcele 343/8

Mapy



4.3.1.1 Parcela 343/1

KÚ Zábrdovice, LV 742

Parcela	343/1	Výměra	2 778 m ²
Druh	ostatní plocha	Využití	jiná plocha

Ochrany nemovitosti	ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
---------------------	--

Dibavod – záplavová území	bez rizika
---------------------------	------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	44 000 000
Věcná hodnota parcely	41 670 000
Porovnávací hodnota	44 000 000

Věcná hodnota parcely

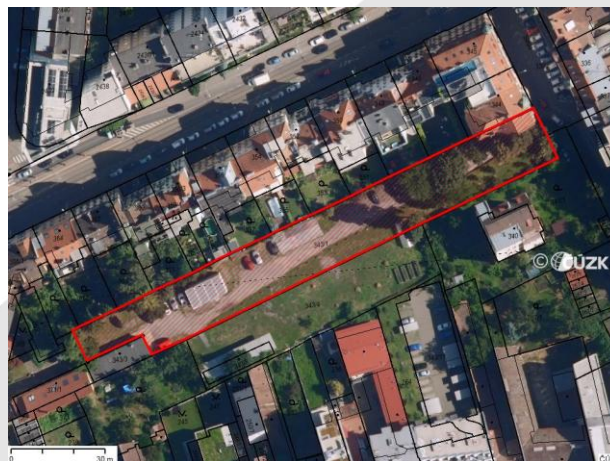
Výměra	Jednotková cena	Hodnota
2 778.00 m ²	15 000.00 /m ²	41 670 000

Porovnávací hodnota pozemku

Kategorie plochy	Výměra m ²	Ks	Jednotková cena	Hodnota
pozemek pro výstavbu-komerční	1 000.00 m ²		30 000.00 /m ²	30 000 000
parkovací stání	1 778.00 m ²	20 ks	700 000.00 /ks	14 000 000

Porovnávací hodnota pozemku				44 000 000
------------------------------------	--	--	--	-------------------

Mapy



Fotodokumentace



4.3.1.2 Parcela 343/3 souč. stavba Zábrdovice, č.p. 860 (Budova pro administrativu (moto pordejna))

KÚ Zábrdovice, LV 742

Parcela	343/3 souč. stavba Zábrdovice, č.p. 860			Výměra	141 m ²
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		Využití		

Stavba	Zábrdovice, č.p. 860, na parcele 343/3				
Využití	stavba pro administrativu				
Adresa	Slepá 860/17, Zábrdovice				

Ochrany nemovitosti	ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně				
---------------------	--	--	--	--	--

Dibavod – záplavová území	Parcela: bez rizika, Stavba: bez rizika				
---------------------------	---	--	--	--	--

Rekapitulace

Tržní hodnota	8 750 000
Věcná hodnota parcely	4 230 000
Porovnávací hodnota	8 750 000

Počet NP	1	Počet PP		Podkroví		Zast. plocha 1.NP	141 m ²	Obest.prostor	492 m ³
----------	---	----------	--	----------	--	-------------------	--------------------	---------------	--------------------

Převažující provedení konstrukcí a vybavení

základy a zemní práce	betonové pasy
svislé konstrukce	Cihly, tvárnice, cihlové bloky
vodorovné konstrukce, stropy	betonový strop
konstrukce střechy	plochá konstrukce
krytina střech	povlaková krytina
klempířské konstrukce	oplechování zastřešení (žlaby, svody, atiky, římsy)), parapety
úpravy vnějších povrchů	KZS + mítka s nátěrem
dveře a vrata	plastové rámy s izolačním zasklením
okna	plastové rámy s izolačním zasklením
schody	nejsou
úpravy vnitřních povrchů	omítky + malby
vnitřní obklady	v sociálním zázemí
povrch podlah	dlažba/beton
vytápění	ústřední - elektřina - Elektrokotel
elektroinstalace	vč. světelný rozvod
bleskosvodu	
vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé
vnitřní kanalizace	svislé a vodorovné potrubí
vnitřní plynovod	není
ohřev teplé vody	centrální ohřev teplé vody

Napojení na inženýrské sítě

Kanalizace	Přípoj na kanalizační síť	Plyn	Nezjištěno	Vodovod	S vodovodem
------------	---------------------------	------	------------	---------	-------------

Technický stav	dobře udržovaná		Dokončení stavby	25.9.2001	Stáří	24 roků
Opořebení odhadem	25 %	Viditelné technické nedostatky stavba		nevykazuje		

Minulé rekonstrukce stavby:	bez rekonstrukce					
-----------------------------	------------------	--	--	--	--	--

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
141.00 m ²	30 000.00 /m ²	4 230 000

Výčet ploch / místností

Podlaží	Kategorie plochy	Místnost / prostor	Výměra m ²	Ks
1.NP	nebytové	obchody	125.00 m ²	
Plochy celkem			125.00 m²	

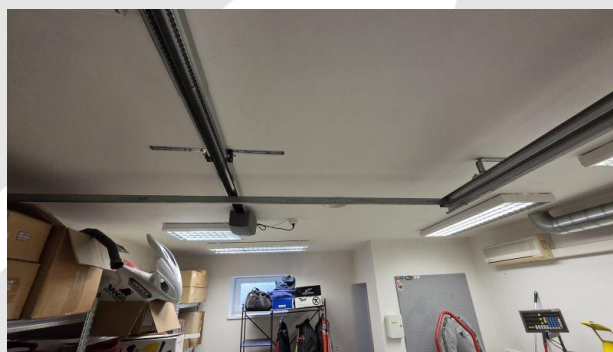
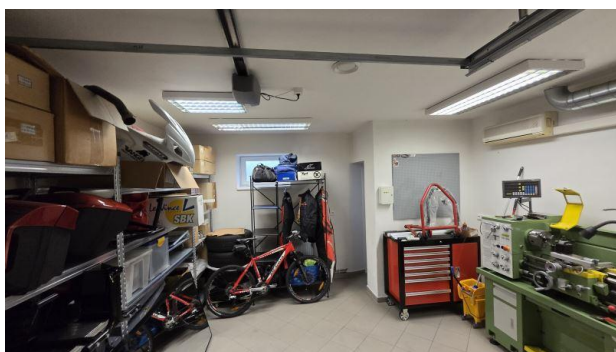
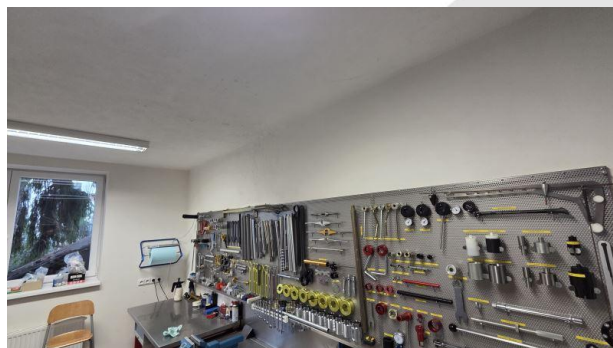
Porovnávací hodnota stavby

Kategorie plochy	Výměra m ²	Ks	Jednotková cena	Hodnota
nebytové	125.00 m ²		70 000 /m ²	8 750 000
Porovnávací hodnota stavby				8 750 000

Mapy



Fotodokumentace





4.3.1.3 Stavba bez čp/če na parcele 343/8 (Ocelový sklad)

KÚ Zábrdovice, LV 742

Stavba	bez čp/če	Využití	stavba pro výrobu a skladování
Na parcele	343/8, LV 10001		

Ochrany nemovitosti	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
---------------------	--

Dibavod – záplavová území	Parcela: bez rizika, Stavba: bez rizika
---------------------------	---

Rekapitulace

Tržní hodnota	210 000
Porovnávací hodnota	210 000

Počet NP	1	Počet PP		Podkroví		Zast. plocha 1.NP	98 m2	Obest.prostor	473 m3
----------	---	----------	--	----------	--	-------------------	-------	---------------	--------

Převažující provedení konstrukcí a vybavení

základy a zemní práce	betonové patky
svislé konstrukce	Jiné materiály a kombinace
konstrukce střechy	sedlová konstrukce zastřešení
krytina střech	plechová krytina
klempířské konstrukce	ocelo-plechová hala
úpravy vnějších povrchů	kovovoá dvoukřídlá vrata

Napojení na inženýrské sítě

Kanalizace	Bez kanalizace a jímky	Plyn	Bez plynu	Vodovod	Bez vodovodu
------------	------------------------	------	-----------	---------	--------------

Technický stav	neudržovaná - k částečné rekonstrukci	Dokončení stavby	31.5.1982	Stáří	43 roků
Opotřebením odhadem	60 %	Viditelné technické nedostatky stavba	nevykazuje		

Minulé rekonstrukce stavby:	bez rekonstrukce
-----------------------------	------------------

Výčet ploch / místností

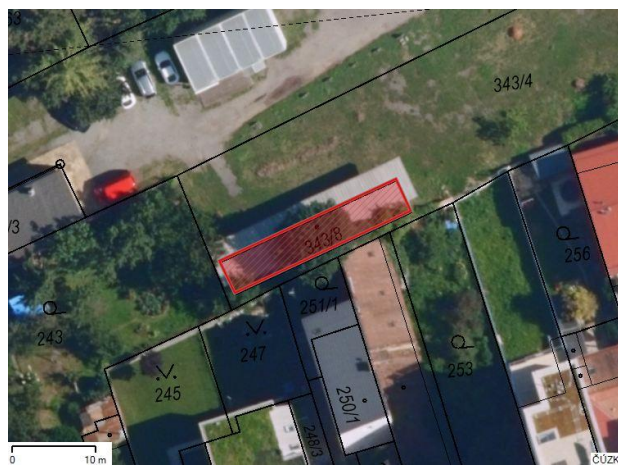
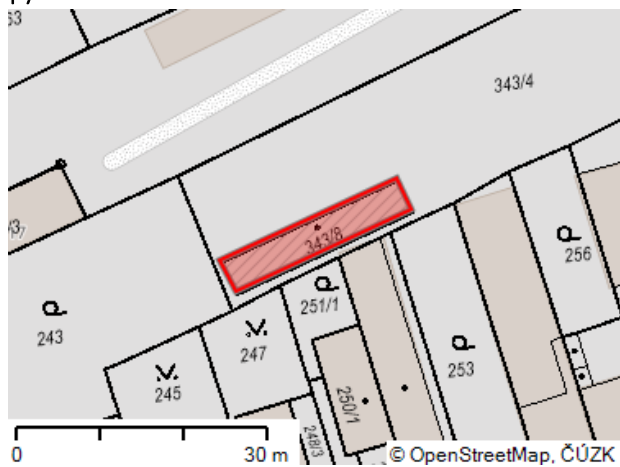
Podlaží	Kategorie plochy	Místnost / prostor	Výměra m2	Ks
1.NP	skladovací	sklad nevytápěný	90.00 m2	

Plochy celkem	90.00 m2
----------------------	-----------------

Porovnávací hodnota stavby

Kategorie plochy	Výměra m2	Ks	Jednotková cena	Hodnota
skladovací	90.00 m2		35 000 /m2	3 150 000
Porovnávací hodnota stavby	90.00 m2			3 150 000

Mapy



Fotodokumentace



4.4 HLUKOVÁ ZÁTĚŽ

Hluk L_{dn}: 50-55 dB

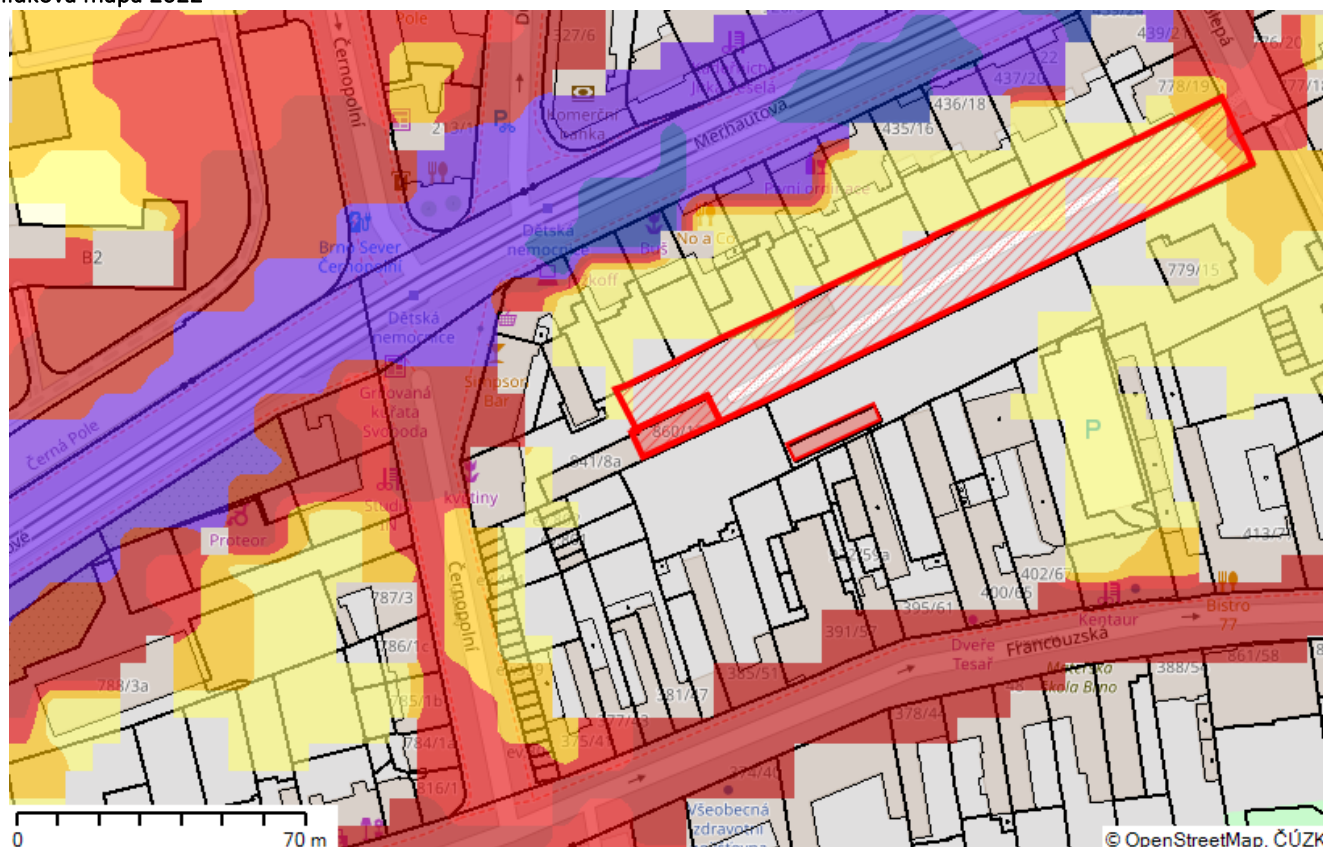
Popis skutečností z prohlídky:

Dle dostupných dat z aktuální hlukové mapy spadá větší část objektu do hlukového pásma 50–55 dB, menší část fasády orientované k dopravně zatíženější komunikaci pak do pásma 55–60 dB. Tyto hodnoty odpovídají mírnému až střednímu hlukovému zatížení typickému pro centrální části města s vyšší intenzitou dopravy a pohybem osob.

Z hlediska hygienických limitů stanovených nařízením vlády č. 272/2011 Sb., ve znění pozdějších předpisů, není překročen limit pro denní dobu pro venkovní chráněný prostor staveb (obvykle 60 dB), a tedy nejde o nadlimitní hlukovou zátěž. Přesto může mít přítomnost vyšší hlukové hladiny vliv na uživatelský komfort, zejména při přirozeném větrání a využívání okenních otvorů směrem do ulice.

Vzhledem k poloze v městské zástavbě a turisticky exponovanému centru Prahy je taková míra hlukové expozice obvyklá a očekávatelná, a nemá zásadní negativní dopad na tržní hodnotu nemovitosti, zejména při zachování dobrého stavebně-technického stavu výplní otvorů a akustických

Hluková mapa 2022



žlutá 50-55dB, žlutohnědá 55-60dB, světle červená 60-65dB, tmavě červená 65-70dB, fialová 70-75dB, modrá >75dB

4.5 RIZIKA

Komentovaná omezení vlastnictví (zapsané na LV - oddíl C a D) - není riziko

V-13150/2021-702	LV 742, KÚ Zábrdovice
Zástavní právo smluvní	
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh	
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého	
Zákaz zcizení a zatížení	

Rizika plynoucí z katastru nemovitostí

Nemovitost	bez čp/če na parcele 343/8, LV 742 Zábrdovice
Závada KN	na cizí parcele 343/8 (LV 10001)

4.6 ZÁSTAVNÍ PRÁVA

LV 742, KÚ Zábrdovice

Č.	Věřitel	Zástavní právo / Pořadí k	Nem.první / celkem	Hodnota nem. první v pořadí	Hodnota nem. další v pořadí
1	Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, IČO: 45244782	Zástavní právo smluvní V-13150/2021-702 k 02.06.2021 09:35	3 / 3	52 960 000	0

(1) Česká spořitelna, a.s. V-13150/2021-702 (3 / 3)

Nemovitost	Hodnota	Věřitel první v pořadí	Věřitelé další v pořadí
343/1 (ostatní plocha)	44 000 000	(1) Česká spořitelna, a.s.	
343/3 souč. č.p. 860	8 750 000	(1) Česká spořitelna, a.s.	
bez čp/če na parc. 343/8	210 000	(1) Česká spořitelna, a.s.	

(1) Česká spořitelna, a.s. V-13150/2021-702 (3 / 3)



Legenda: modrá - první v pořadí

5 ZÁVĚR

Prodejnost nemovité věci: prodejná od 6 do 12 měsíců

Rekapitulace

ADRESA: Slepá 860/17
Zábrdovice
Brno-sever

Kraj: Jihomoravský kraj
Okres: Brno-město
Obec: Brno
KÚ: Zábrdovice [610704]

Nemovitosti	KÚ	LV	Staveb	Parcel	Jednotek	Práv stavby
Současný stav	1	1	2	2		

Výměry	Podlahová plocha	Zastavěná plocha	Výměra parcel	Parkování
Současný stav	215 m ²	239 m ²	2 919 m ²	20 stání 1 778 m ²

Rizika	ANO: KN 1
Podmínky platnosti ceny	NE

Tržní hodnota

Současný stav
52 960 000 Kč

Zpracováno programem AconsCORE verze: 1.50.0103

Rekapitulace cen po nemovitostech

Nemovitost	Tržní hodnota
Parcela 343/1	44 000 000 Kč
Parcela 343/3 souč. stavba Zábrdovice, č.p. 860	8 750 000 Kč
Stavba bez čp/če na parcele 343/8	210 000 Kč

Obvyklá cena nebyla ve znaleckém posudku stanovena z důvodu nízkého počtu aplikovatelných cenových údajů z dat Katastru nemovitostí. Porovnávací metoda byla stanovena na základě kombinace realizovaných transakcí a realitní inzerce.

Tržní hodnota byla stanovena na základě porovnávací metody a skládá se z více dílčích složek, a to z pozemku určeného ke stavbě bytového domu, u něhož byla v jednotkové ceně zohledněna skutečnost, že ke dni ocenění dosud nebylo vydáno stavební povolení, nicméně klient již disponoval vyjádřeními některých dotčených orgánů, zejména v oblasti územního plánování, což pozitivně ovlivňuje budoucí realizovatelnost záměru; dále z parkovacích stání umístěných na pozemku, z obchodních prostor nacházejících se v objektu na parc. č. 343/3 a ze skladové haly umístěné na pozemku jiného vlastníka, přičemž v tomto případě byla z celkové hodnoty odečtena hodnota pozemku pod stavbou, jelikož není předmětem vlastnictví oceňovaného subjektu

Silné stránky nemovité věci

oblast vnitřního města
 výborná dostupnost centra
 kvalitní MHD (tramvaje, autobusy)
 kompletní občanská vybavenost
 stabilní poptávka po bydlení i komerci
 rozvojový a investiční potenciál
 blízkost administrativních a obchodních zón

Slabé stránky nemovité věci

omezené parkovací kapacity
 vyšší dopravní zatížení
 hluk a emise z dopravy

6 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek byl proveden znaleckou kanceláří, jmenovanou Ministerstvem spravedlnosti ČR a zapsanou do prvního oddílu seznamu znaleckých kanceláří kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí, movitého majetku včetně dopravních prostředků, strojů, technologických zařízení, cenných papírů, podniků a jejich částí, kapitálových účastí včetně oceňování podílů v obchodních společnostech, zemědělské techniky, výpočetní a zabezpečovací techniky, elektrotechniky, oceňování nepeněžitých vkladů, jmění pro účely přeměn obchodních společností a družstev, nehmotného majetku, zejména patentů, vzorů, ochranných známek a obchodního tajemství, majetkových práv a pohledávek, investičních nástrojů, včetně akcií, dluhopisů a derivátů, posuzování v oblasti účetnictví, ekonomiky podniků, financování a řízení peněžního toku, posuzování úvěrové působivosti ekonomických subjektů.

Byla sjednána smluvní odměna.

Zpracovatelé posudku:

Ing. Zbyněk Smejkal, znalec
Mgr. David Smejkal
Ing. Jan Mlčák

zpracovatel posudku
koordinátor posudku, kontrola
zpracovatel posudku

Dne 09.01.2026

A-Consult plus, spol. s r.o. znalecká kancelář
Pivovarská 598/3, Smíchov, 15000 Praha 5