

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 2171-51/19

NEMOVITÁ VĚC: pozemky parc.č. 553, součástí je stavba bydlení č.p. 34, parc.č. 554, parc.č. 555, součástí je stavba rodinného domu č.p. 58, parc.č. 556/1, parc.č. 556/2, parc.č. 701

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Medlánky

Adresa nemovité věci: Hudcova 34,58/14,16, 621 00 Brno

Vlastnické údaje:

Viktor Harnach, Oldřichova 187/55, 128 00 Praha 2, podíl: 1 / 2

Daniela Alexandra Magal, Hudcova 34/14, 621 00 Brno, podíl: 1 / 2

OBJEDNAVATEL: JUDr. Miloslava Horská,
insolvenční správce dlužníků - Viktor Harnach a Daniela Alexandra Magal

Adresa objednavatele: Velkopavlovická 25, 628 00 Brno

ZHOTOVITEL : Ing. Tomáš Volek

Adresa zhotovitele: Velatice 214, 664 05 Velatice

IC: 70896461

telefon: 724256828

DIČ: CZ7003295244

e-mail: volek@odhady-posudky.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby zpeněžení v insolvenčním řízení sp. zn. MSPH 89 INS 9841 / 2018 a KSBR 38 INS 9824 / 2018
(ocenění stávajícího stavu)



Stav ke dni : 4.6.2019

Datum místního šetření: 4.6.2019

Za přítomnosti: spoluvlastníka paní D.A. Magal

Počet stran: 26 stran

Počet příloh: 9

Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 26.6.2019

Ing. Tomáš Volek

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví paní Daniely Alexandry Magal (id.1/2) a pana Viktora Harnacha (id. 1/2) zapsané na LV č. 2396 v k.ú. Medlánky, obec Brno, okres Brno-město. Jedná se o pozemky parc.č. 553, součástí je stavba bydlení č.p. 34, parc.č. 554, parc.č. 555, součástí je stavba rodinného domu č.p. 58, parc.č. 556/1, parc.č. 556/2, parc.č. 701, vše včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně (tržní hodnotě) těchto nemovitých věcí pro účely zpeněžování majetkové podstaty dlužníků v rámci insolvenčního řízení, k datu prohlídky nemovitých věcí, tj. k 4.6.2019.

****pozn.: movitý majetek tvořící vybavení nemovité věci není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné obvyklé ceny.****

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí v k.ú. Medlánky bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

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

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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 věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná

částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Pro stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) předmětných nemovitých věcí volím v tomto konkrétním případě **metodu srovnávací** (porovnání obchodovatelných cen) a to proto, že vycházím z úvahy, že tato metoda má největší vypovídací schopnost o aktuální poptávce a nabídce daného typu nemovitých věcí.

Tuto metody výpočtu volím proto, že disponuje dostatečnou vypovídací schopností o stavu trhu a investičním možnostem v daném regionu v oblasti s obdobným typem realit.

Přehled podkladů

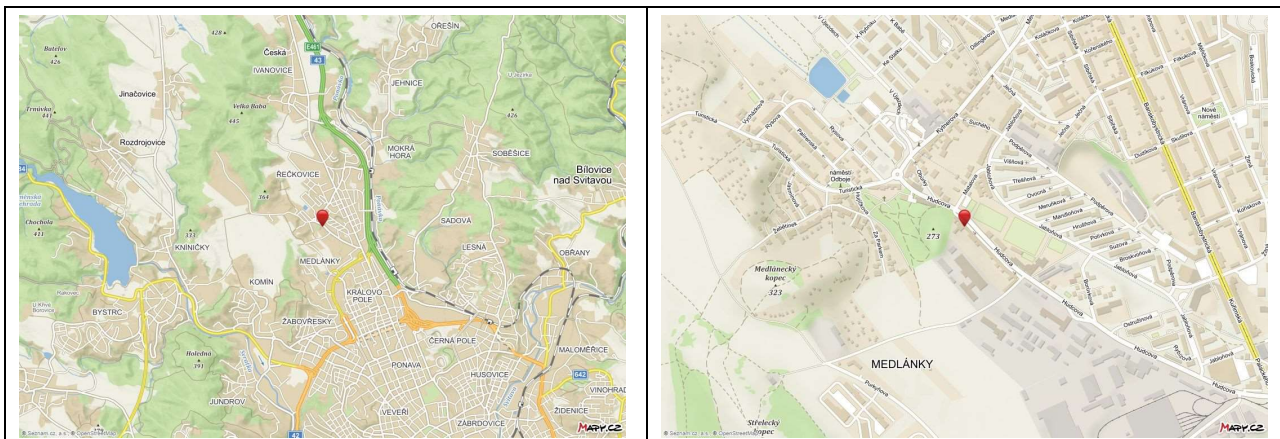
- a) Informace získané nahlížením do KN (<https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>)
- b) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2396 k.ú. Medlánky ze dne 23.5.2019.
- c) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Medlánky.
- d) Informace a podklady poskytnuté objednatelem posudku.
- e) Vyhláška MF č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- f) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
- g) Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.
- h) Informace a podklady poskytnuté spoluvlastníkem, paní D. A. Magal na místním šetření dne 4.6.2019.

- i) Informace a podklady poskytnuté spoluvlastníkem, panem Viktorem Harnachem.
- Kolaudační rozhodnutí č.j. ÚVŽPZ-463-I/08 ze dne 29.5.2008 (právní moc 29.5.2008), kterým se povoluje užívání stavby Stavební úpravy a přístavba stávajícího rodinného domu, Brno, Hudcova 16, na pozemcích parc.č. 555, 556/2 k.ú. Medlánky.
 - Kolaudační rozhodnutí č.j. ÚVŽPZ-463-II/08 ze dne 3.6.2008 (právní moc 6.6.2008), kterým se povoluje užívání stavby Nástavba, přístavba a stavební úpravy stávajícího rodinného domu, Brno, Hudcova 14, na pozemku parc.č. 553 k.ú. Medlánky.
 - Geometrický plán pro vyznačení budov, změny vnějšího obvodu budovy a rozdělení pozmků, č.pl. 1010-239/2006, který vyhotovil Ing. Radek Merta, potvrzený KÚ dne 12.12.2006.
 - Pasport skutečného provedení stavby (RD, garáž, zahradní domek), na akci Hudcova 34, 58, Brno, vypracovaný Ing. Lubomírem Řezníčkem v 06/2013.
 - Ocenění nemovitostí č. 76/2013, vypracované znaleckým ústavem STAVEXIS s.r.o., dne 31.7.2013.
 - Znalecký posudek o ceně obvyklé č. ZP-15951, vypracovaný Znaleckou společností s.r.o., dne 9.4.2018.
- j) Informace a sdělení získána z internetových serverů (www.obce-mesta.info, www.sreality.cz, www.cuzk.cz), místních realitních kanceláří, vlastní databáze a databáze spolupracujících znaleců.
- k) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>).
- l) Územní plán Statutárního města Brna (<http://gis.brno.cz/ags/upmb>).

Místopis

Město Brno, s cca 379 600 obyvateli, je druhým největším městem České republiky a zároveň průmyslovým a kulturním centrem jižní Moravy. Leží na soutoku řek Svatky a Svitavy v průměrné nadmořské výšce 190 - 425 m.n.m. mezi Českomoravskou vrchovinou a nížinami jižní Moravy. Ze tří stran je území chráněno zalesněnými kopci Brněnské vrchoviny, na jihozápadě pak začínají nížiny Dyjsko - svrateckého úvalu. Leží při dálnicích č. D1 a D2, které spojují Prahu s Brnem a dálnice D2 následně pokračuje do Bratislavy. Město Brno je důležitým železničním uzlem, ležícím na mezinárodní trase Berlín - Praha - Budapešť a je dostupné i letecky (mezinárodní letiště Brno - Tuřany a vnitrostátní letiště Medlánky). Brno je významným administrativním střediskem, centrem české justice, sídlem orgánů s celostátní kontrolní působností a dalších důležitých institucí. Je rovněž centrem vzdělání s 33 fakultami třinácti univerzit a vysokých škol. Brno je členěno na 29 samosprávných městských částí a jim odpovídajících 48 katastrálních území.

Předmět ocenění se nachází v severozápadní okrajové části města, v městské části Brno - Medlánky, na ulici Hudcova. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy převážně původní řadové zástavby, areál fotbalového hřiště a jihozápadně areál Strojírenského zkušebního ústavu.



Zdroj: <https://mapy.cz>

Celkový popis

Předmětem ocenění je stavba bydlení č.p. 34, která je součástí pozemku parc.č. 553 a stavba rodinného domu č.p. 58, která je součástí pozemku parc.č. 555, včetně pozemků využívaných ve funkčním celku parc.č. 554, 556/1, 556/2, 701 a včetně příslušenství, vše v k.ú. Medlánky. Původně dva rodinné domy jsou ve skutečnosti využívány jako vzájemně stavebně a provozně propojený jeden bytový dům s šesti byty, který má dvě nadzemní podlaží a nad částí třetí nadzemní podlaží, resp. obytné podkrovní. Komunikačně jsou jednotlivá podlaží propojena schodišti (mezi 1.NP a 2.NP je i výtahová šachta bez instalovaného výtahu). Hlavní vstup do budovy a vjezd do garáží je z ulice Hudcova na úrovni 1.NP.

Budova je napojena na hlavní řady inženýrských sítí: vodovod, plyn, kanalizaci, el.nn vedoucí v přístupové komunikaci.

Pozemky:

- **parc.č. 553** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 134 m², součástí pozemku je stavba č.p. 34.
- **parc.č. 554** - zahrada o výměře 244 m². Pozemek částečně zastavěný stavbou č.p. 58, stavbou zahradního domku a podzemní stavbou kamenného sklepa, nad kterým je vysázena okrasná zahrada.
- **parc.č. 555** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 154 m², součástí pozemku je stavba č.p. 58.
- **parc.č. 556/1** - zahrada o výměře 769 m². Pozemek je částečně zastavěný stavbou dvojgaráže a přístřeškem nad studnou. Nezastavěná část je využívána jako okrasná zahrada, na které se nachází venkovní úpravy.
- **parc.č. 556/2** - zahrada o výměře 61 m². Pozemek je převážně zastavěný stavbou č.p. 58. Nezastavěná část je využívána jako zpevněná plocha.
- **parc.č. 701** - zahrada o výměře 76 m². Pozemek využívaný jako okrasná zahrada.

Pozemky jsou svažité, částečně terasovitého charakteru se severovýchodní orientací, uceleného nepravidelného tvaru a společně tvoří jednotný oplocený funkční celek.

**pozn.: zakres staveb v katastrální mapě neodpovídá skutečnému stavu, u některých pozemků existuje nesoulad mezi způsobem využití uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem (viz. text výše). Znalci byl předložen Geometrický plán pro vyznačení budov, změny vnějšího obvodu budovy a rozdělení pozemků, č.pl. 1010-239/2006, který vyhotovil Ing. Radek Merta, potvrzený KÚ dne 12.12.2006, který tyto skutečnosti narovnává.*

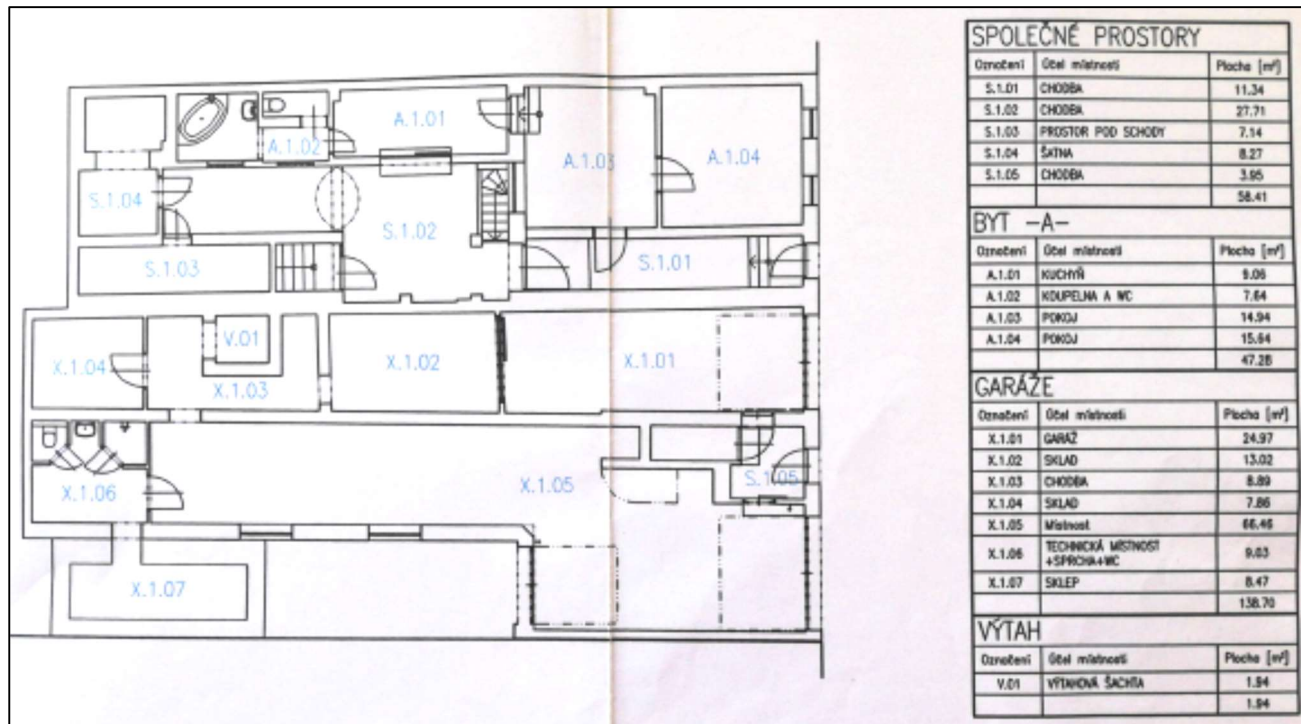
Bytový dům (objekt č.p. 34, součást parc.č. 553 a objekt č.p. 58, součást parc.č. 555)

Jedná se o vnitřní řadový objekt, který je nepodsklepený, má dvě nadzemní podlaží a částečné třetí

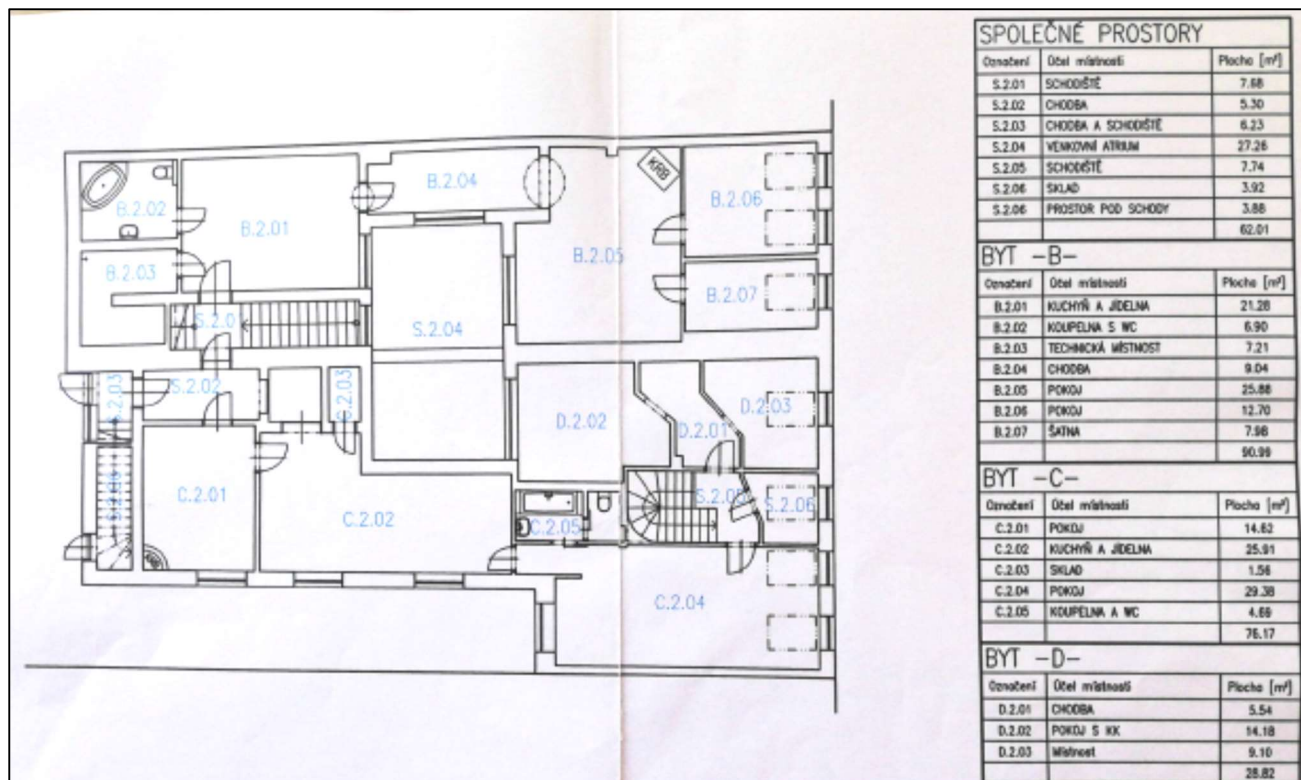
nadzemní podlaží, resp. podkroví, zastřešený složenou střechou (sedlovou a pultovou) s atriem. Dispozičně objekt obsahuje 6 bytů, vnitřní bazén, garáže a komunikační prostory (schodiště, chodby, výtahová šachta bez výtahu).

Dispoziční řešení:

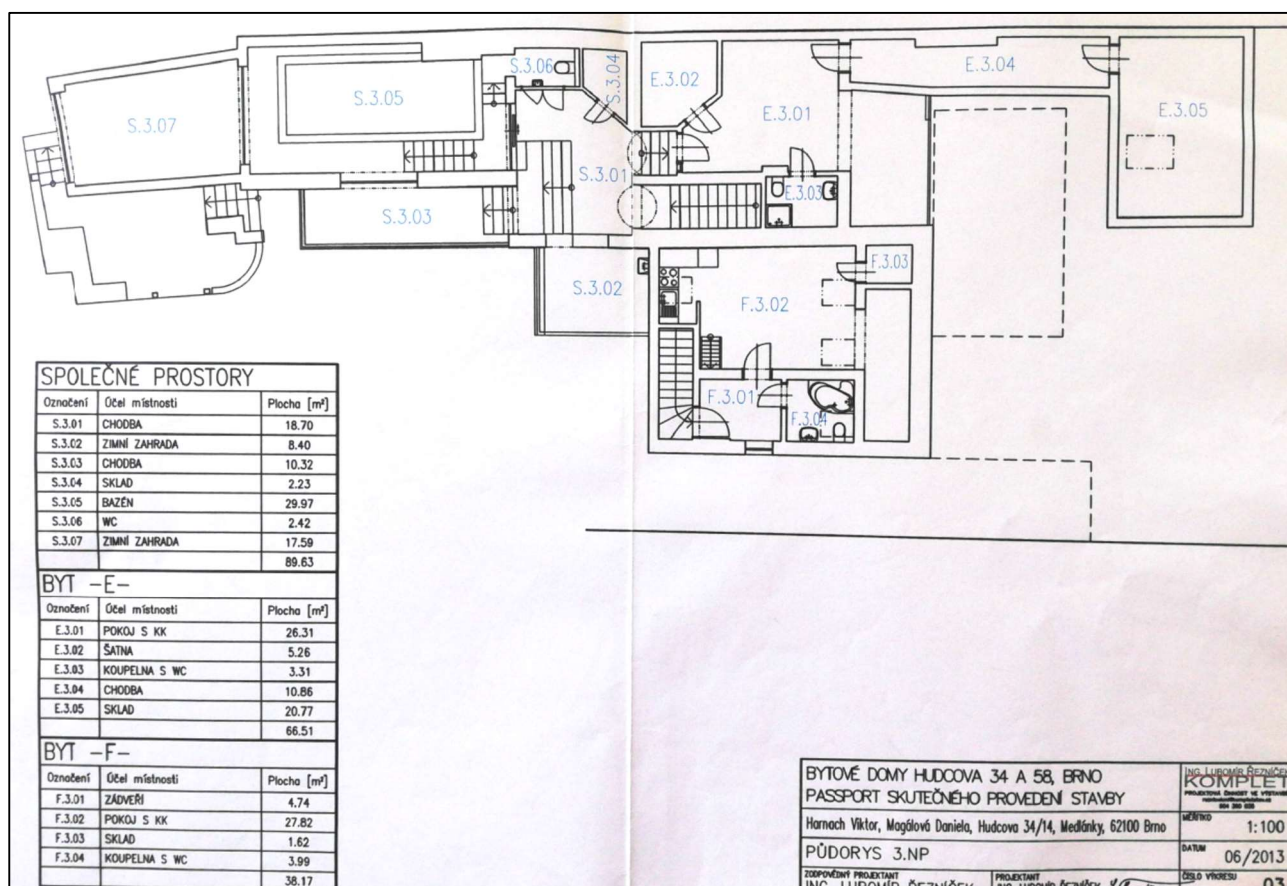
1.NP



2.NP



3.NP



Užitná plocha

Název

Užitná plocha

1.NP (č.p.34)

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
Byt A (2+1)	47,28 m ²	1,00	47,28 m ²
společné prostory	58,41 m ²	1,00	58,41 m ²

105,69 m²

1.NP (č.p. 58)

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
garáže, tech. místnosti	138,70 m ²	0,50	69,35 m ²
výtahová šachta	1,94 m ²	0,00	0,00 m ²

69,35 m²

2.NP (č.p. 34)

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
byt B (2+1)	90,99 m ²	1,00	90,99 m ²
společné prostory, atrium	34,94 m ²	1,00	34,94 m ²

125,93 m²

2.NP (č.p. 58)

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
byt C (2+1)	76,17 m ²	1,00	76,17 m ²
byt D (1+kk)	28,82 m ²	1,00	28,82 m ²
společné prostory	27,07 m ²	1,00	27,07 m ²

132,06 m²

3.NP (podkroví č.p. 34)

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
byt E (1+kk)	66,51 m ²	1,00	66,51 m ²
společné prostory	31,25 m ²	1,00	31,25 m ²
bazén, zimní zahrada	49,98 m ²	1,00	49,98 m ²

147,74 m²**3.NP (podkroví č.p. 58)**

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
byt F (1+kk)	38,17 m ²	1,00	38,17 m ²
zimní zahrada	8,40 m ²	1,00	8,40 m ²

46,57 m²**627,34 m²****Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP (č.p.34)	147,23	3,60 m
1.NP (č.p. 58)	202,19	3,30 m
2.NP (č.p. 34)	131,63	2,65 m
2.NP (č.p. 58)	173,80	2,35 m
3.NP (podkroví č.p. 34)	137,94	2,70 m
3.NP (podkroví č.p. 58)	62,74	2,70 m
	855,53 m²	

Obestavěný prostor (informativně)Obestavěný prostor - celkem: **2 848,00 m³**Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy s izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce jsou zděné (keramické tvarovky, pórobetonové tvarovky, cihla pálená, železobetonová stěna). Stropní konstrukce jsou s rovným podhledem (betonové monolitické, SDK podhledy s izolací v podkroví). Střecha je sedlová a pultová o různých výškách hřebene a sklonech, krov je dřevěný vázaný, plochá pochozí střecha se světlíkem v atriu, krytina je převážně z pálené tašky, plochá část s keramickou dlažbou. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, podhledy z SDK. Vnější fasáda je tvořena kontaktním zateplovacím systémem s probarvenou omítkou. Vnitřní keramický obklad je proveden v soc. místnostech a částečně v kuchyních. Schody jsou železobetonové s mramorovým obkladem stupňů. Podlahy jsou z keramické a žulové dlažby, laminátové plovoucí, v části kobercové. Okna jsou plastová, francouzská plastová (i posuvná), střešní dřevěná, světlík v atriu. Dveře jsou dřevěné plné i prosklené do ocelových a obložkových zárubní, vstupní plastové. Vrata sekční lamelové na el. pohon - 3 ks. Vytápění je ústřední z elektrokotlů (1ks v č.p. 34, 1 ks v č.p. 58), rozvody vytápění v mědi, deskové radiátory, žebříkové radiátory nebo přímotopy v koupelnách, 4x krb na tuhá paliva. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Rozvody vody jsou provedeny teplé i studené v plastu. Ohřev TUV je zajištěn pomocí el. bojlerů (samostatně pro objekt č.p. 34 a č.p. 58). Kanalizace od zařizovacích předmětů je svedena do řadu. Hygienické vybavení tvoří umyvadla, vany, sprchové kouty, splachovací WC. Kuchyně ve dvou bytech jsou vybaveny ve standardu (linky, spotřebiče, digestoř), v ostatních bytech kuchyně bez vybavení. Ostatní vybavení tvoří vnitřní bazén o rozměrech 5,6 x 2,2 m, krby, EZS, kamerový systém, slaboproudé rozvody (PC, antén), centrální vysavač.

Stáří a technický stav:

Původní rodinné domy byly dle na základě stavebních povolení kompletně přestavěny do současné

podoby. Dle sdělení vlastníka se převážně jedná o novostavby (z původního objektu č.p. 34 zůstala zachována pouze uliční část, zbylá část byla nově postavena. Objekt č.p. 58 je kompletně nově postavený na místě původní stavby). Užívání staveb bylo povoleno kolaudačními rozhodnutími v roce 2008. V roce 2013 byly dokončeny prostory bazénu a byt C. Ke dni ocenění není plně stavebně dokončen byt D (chybí finální vrstvy podlah, výmalba, obklady, zařizovací předměty) a chybí osazení výtahu do výtahové šachty, technologie bazénu je nefunkční. Celkový stavebně technický stav stavby je velmi dobrý.

Příslušenství tvoří:

- dvojgaráž postavena převážně na vlastním pozemku parc.č. 556/1 a částečně na pozemcích jiného vlastníka parc.č. 705/1 a 703. Jedná se o nepodsklepenou přízemní stavbu s plochou (tzv. zelenou) střechou. Půdorysný tvar je nepravidelný. Stavba je situována při západním okraji zahrady a dispozičně obsahuje dvojgaráž, technickou místnost pro technologii jezírka a samostatné WC. Konstrukčně se jedná o zděný objekt s plochou zelenou střechou, klempířské konstrukce ze ZN plechu, vnitřní omítky vápenné hladké, fasáda ze škrábané probarvené omítky, okna jsou plastová s dvojsklem, dveře hladké do ocel. zárubní, vrata sekční lamelová na el. pohon (2 ks), podlaha z keramické dlažby, je zavedena el. 230/400 V, voda a provedena kanalizace, hygienické vybavení tvoří umyvadlo a splachovací WC. Objekt postavený kolem roku 2008 ve velmi dobrém stavebně technickém stavu.



Zastavěná plocha 1.NP: cca 84 m².

Podlahová plocha: 66,11 m².

Obestavěný prostor: 327 m³.

- zahradní domek postavený převážně na vlastním pozemku parc.č. 554 a částečně na pozemku jiného vlastníka parc.č. 705/1. Jedná se o nepodsklepenou přízemní stavbu se sedlovou střechou. Půdorysný tvar je obdélníkový. Stavba je situována při západním okraji zahrady a dispozičně obsahuje byt 1+kk. Konstrukčně se jedná o zděný objekt se sedlovou střechou, krytina z pálené tašky, stropy s rovným podhledem, klempířské konstrukce ze ZN plechu, vnitřní omítky vápenné hladké, fasáda ze škrábané probarvené omítky, keramický obklad v koupelně a za kuchyňskou linkou, okna jsou plastová s dvojsklem, dveře hladké do ocel. zárubní, podlaha z keramické dlažby, vytápění el. přímotopy, je zavedena el. 230 V, voda a provedena kanalizace, ohřev TUV zajištěn bojlerem, hygienické vybavení tvoří umyvadlo, sprchový kout a splachovací WC, kuchyňka vybavena linkou. Objekt postavený kolem roku 2008 ve velmi dobrém stavebně technickém stavu.



Zastavěná plocha 1.NP: cca 30 m².

Podlahová plocha: 22,04 m².

Obestavěný prostor: 102 m³.

**pozn.: obě stavby nejsou evidované v dokumentech katastru nemovitostí. Znalci byl předložen Geometrický plán pro vyznačení budov, změny vnějšího obvodu budovy a rozdělení pozemků, č.pl. 1010-239/2006, který vyhotovil Ing. Radek Merta, potvrzený KÚ dne 12.12.2006, který tyto*

skutečnosti narovnává. Doklady legalizující tyto dvě stavby nebyly znalci předloženy. Dle sdělení vlastníka byly v tomto místě zahrady historicky postavené kolny ve špatném technickém stavu, které byly v rámci generální rekonstrukce budov přestavěny do současné podoby (zahradní domek, dvojgaráž).

Dále příslušenství tvoří kamenný zemní sklep, koupací jezírko, dřevěná terasa kolem jezírka, studna, přístřešek pro studnu a skladování, oplocení zahrady, opěrné kamenné zídky, branka, brána, zpevněné plochy ze zámkové dlažby (vyhřívaný nájezd ke dvojgaráži), zpevněné plochy kamenné, závlahový systém zahrady, přípojky inženýrských sítí. Stavebně technický stav příslušenství je velmi dobrý s prováděnou pravidelnou údržbou. Pro účely ocenění není cena příslušenství samostatně vyjadřována, ale je zohledněna v navržené výsledné obvyklé ceně.

Přístup

Přístup a příjezd k bytovému domu je fyzicky i z právního hlediska bezproblémový po zpevněném povrchu z veřejné komunikace (ul. Hudcova) na pozemku ve vlastnictví Statutárního města Brna.

Parkování v okolí domu je umožněno v omezené kapacitě na odstavných parkovacích plochách při veřejné komunikaci.

Zastávka MHD (autobus) je od předmětné nemovité věci vzdálena cca 170 m. Dopravní dostupnost centra města prostřednictvím MHD cca 30 min., automobilem cca 15 min.

Z pohledu předmětu ocenění se jedná o polohu velmi dobrou.

Územní plán

Pod pojmem územní plán nelze rozumět pouze "výkres", ale celý proces zpracování a pořízení územně plánovací dokumentace završený schválenou obecně závaznou vyhláškou, jejíž součástí je hlavní výkres dokumentace, tzv. plán využití území. Celý tento proces je upraven zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů. Stav územně plánovací dokumentace je jednou z podmínek, které ovlivňují obvyklou cenu věci nemovité.

Konstatuje se, že pro sídelní útvar BRNO a katastrální území Medlánky byl schválen územní plán 3.11.1994 s poslední aktualizací platnou k 24.1.2015. Z územního plánu vyplývá, že oceňovaná věc nemovitá se nachází podle schváleného územního plánu v zóně stavební, stabilizované, označené BC - PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ.

Předmětná nemovitá věc je dle informačního systému pojišťovny Kooperativa situována v záplavovém území s rizikem č.1 - zóna se zanedbatelným rizikem povodně.

Silné stránky

- poloha v klidné, okrajové části Brna, velmi dobrý stavebně technický stav staveb, dostatečné pozemkové zázemí, kvalitní příslušenství, napojení na veškeré IS, vnitřní garáže

Slabé stránky

- jeden byt v nedokončeném stavu, méně praktické dispoziční řešení některých bytů, zakres staveb v katastrální mapě neodpovídá skutečnému stavu, malá část pozemků pod stavbami dvojgaráže a zahradního domku je jiného vlastníka (náklady na odkoupení pozemků)

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:

- na LV vedeny dva objekty č.p. 34 a č.p. 58, ve skutečnosti jeden stavebně a provozně propojený objekt, jehož zákres v katastrální mapě neodpovídá skutečnému stavu,
- stavby dvojgaráže a zahradního domku podléhající evidenci v katastru nemovitostí (KN) nejsou v dokumentech KN evidovány,
- stavby dvojgaráže a zahradního domku jsou částečně postaveny na pozemcích jiného vlastníka parc.č. 705/1, 703. (vlastník: ČR, právo hospodařit s majetkem státu: Strojírenský zkušební ústav, s.p.)

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

Na LV č. 2396 k.ú. Medláanky jsou uvedena následující omezení vlastnického práva a jiné zápisy:

- Zákaz zcizení a zatížení
- Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
- Zástavní právo smluvní
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Magal Daniela Alexandra
- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Magal Daniela Alexandra
- Zahájení exekuce - Harnach Viktor
- Zahájení exekuce - Magal Daniela Alexandra

Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci insolvenčního řízení, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

Další věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
ANO Stavby rozestavěné

Komentář:

- stavební nedokončenost bytu D (viz. text)

OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Užitná plocha:	627,34 m ²
Obestavěný prostor:	2 848,00 m ³
Zastavěná plocha:	202,19 m ²
Plocha pozemku:	1 438,00 m ²

Odůvodnění srovnávací metody:

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za ks jako celek, m² užitné plochy, m² zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace z nabídek z internetových stránek. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost nebo v obdobných lokalitách okr. Brno-město tyto nemovitosti:

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1.
Lokalita:	Brno - část obce Židenice, okres Brno-město
Popis:	Exklusivně nabízíme k prodeji vilu se čtyřmi velkometrážními bytovými jednotkami, se dvěma garážemi pro 4 vozy a okrasnou zahradou s jezírkiem a altánem. Tato mimořádná nemovitost se nachází v klidné, slepé ulici v rezidenční části Židenic. Celková plocha pozemku činí 1170 m ² , zastavěná plocha domu 255 m ² . Výstavba byla zahájena v roce 1997 a kolaudována v roce 2000. Uliční šířka pozemku je 39 m, dle platného územního plánu je pozemek ve stabilizované funkční ploše všeobecného bydlení a je možné na něm postavit další 1 až 2 další rodinné/bytové domy. Tímto je nemovitost vhodná i pro investory k případné výstavbě a k pronájmu bytových jednotek, v současné době vlastníci bytové jednotky pronajímají. V přízemí vily jsou

dvě garáže o CP 61,5 m², technické zázemí domu a bytová jednotka 3+kk o CP 86,7 m² s terasou a vstupem na zahradu. V 1. patře se nachází bytová jednotka 3+1 se dvěma šatnami, krbem a balkonem o CP 150,5 m². V 2. patře je umístěna bytová jednotka 3+1 o CP 150,5 m² se dvěma šatnami a balkonem. V 3. patře (podkroví) je ateliér o velikosti 3+kk, CP 146,9 m². V každém podlaží je tedy vždy pouze jedna bytová jednotka se samostatnými vstupem z vnitřního jednoramenného, mramorového schodiště s nerezovým zábradlím. Dispoziční řešení uvádíme v příložených půdorysech. Zahrada o CP 915 m², z ulice oplocena zděnou zídou, je pojata jako okrasná s okrasnými rostlinami, keři a dřevinami, zahradním jezírkiem 55 m² a zahradním altánem 16 m². IS: vytápění domu zajišťuje tepelné čerpadlo IVT (země, voda), v obytných prostorách je provedeno podlahové topení, elektřina 220/380V, kanalizace, městský vodovod i vlastní vrtaná studna. Nemovitost je ve vlastnictví jedné fyzické osoby a nevážnou na ní žádné právní vady.

Pozemek: 1 170,00 m²

Užitná plocha: 596,10 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - nepatrně menší	0,95
K3 Poloha - nepatrně lepší lokalita	0,90
K4 Vybavení a tech. stav - obdobný	1,00
K5 Garáž - ano, obdobná	1,00
K6 Vliv pozemku a příslušenství - obdobný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
28 500 000	596,10	47 811	0,69	32 990

Název: 2.

Lokalita: Okr. Brno-město, obec Brno, k.ú. Stránice, ul. Havlíčkova

Popis: Rodinný dům 1.PP/3.NP o dispozici ateliér, 3x 5+kk, Připravuje se změna dispozice na: 1.PP: ateliér + sklepy, 1.NP: 5+kk, 2.NP: 2+kk, 2+1, 3.NP: 2+kk, 2+1, A následné rozdělení na jednotky. Dům z r. 1930. V letech 2017-2018 byla provedena kompletní rekonstrukce a přístavba směrem do dvora. Standard: cihla 45 cm, zateplena fasáda, plastová okna, ústřední vytápění plynový kotel, sprchové kouty nebo vany, WC, umyvadla, plovoucí laminát, keramická dlažba.

Pozemek: 720,00 m²

Obestavěný prostor: 2 436,00 m³

Užitná plocha: 480,18 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 05/2018	1,00
K2 Velikosti objektu – menší a lepší poměr bytových/ostatních ploch	0,85
K3 Poloha - v žádanější lokalitě	0,70
K4 Vybavení a tech. stav - lepší stav	0,90
K5 Garáž - ne	1,10
K6 Vliv pozemku a příslušenství - menší pozemkové zázemí i	



Zdroj: Vlastní databáze

příslušenství			1,10	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení			0,95	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
30 000 000	480,18	62 477	0,62	38 736

Název:	3.			
Lokalita:	Brno, Žebětín - Klobouček			
Popis:	RD 1.PP/2.NP o dispozici 6+1 s dvojgaráží. Novostavba z roku 1999. Mírný nadstandard – ÚT plyn, krb, okna EURO, podlahy lamináty, keramická dlažba. Bazén (4,5*9,0*1,5), Vinný sklep, fitness, sauna (pod zemí, ve svahu) – OP 816 m3, p.pl. 205 m2, nadstandardní vybavení			
Pozemek:	1 252,00 m ²			
Obestavěný prostor:	1 528,00 m ³			
Užitná plocha:	319,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 02/2018	1,00			
K2 Velikosti objektu - menší	0,85			
K3 Poloha - obdobná lokalita	1,00			
K4 Vybavení a tech. stav - obdobný	1,00			
K5 Garáž - ano, ale menší	1,05			
K6 Vliv pozemku a příslušenství - obdobný	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení	0,95			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
12 990 000	319,00	40 721	0,85	34 613



Zdroj: Databáze spolupracujících znalců

Název:	4.			
Lokalita:	Brno-Žebětín			
Popis:	Velkorysost, sluneční světlo, prostor, soukromí. Termíny, které asi nejlépe vystihují výjimečný dům v Brně Žebětíně. Umístění v horní části jižního svahu nabízí nádherný výhled na celou obec a okolní krajinu. Zahrada osázená okrasnými i ovocnými stromy s biotopovým jezírkem, vinným sklípkem a zahradním domem je ideálním místem pro relaxaci, grilování i pěstitelské aktivity. Poloha domu, doplňkových staveb a výsadba zajišťují naprosté soukromí. Srdce domu tvoří 100 m2 otevřeného prostoru vysoké haly s přirozeným členěním jeho obývací, jídelní a kuchyňské části. Prosklená jižní stěna opticky propojuje zahradu a stírá rozdíl vnitřního a venkovního rozměru. Odsunutí skleněných dveří do bazénu a pracovny (posilovny) navíc zdvojnásobí otevřenou vnitřní plochu jádra domu. Prostoru vévodí dubové schodiště a galerie, na níž ústí dveře pěti horních pokojů a koupelny. V přízemí jsou dvě obytné místnosti s koupelnami, spíž, prádelna a šatna hlavní ložnice. Vnitřní kuchyně přímo navazuje na její letní část, krb, pec, udrnu a kryté posezení nad jezírkem s výhledem do kraje. Velká část domu je podsklepena a v podzemním patře je situováno technické zázemí bazénu, vytápění domu a rozsáhlé úložné prostory. Auta parkují ve dvougaráži a pod krytým přístřeškem. Celková výměra užitné plochy nemovitosti je účtyhodných 560 m2.			

Pozemek:	1 873,00 m ²			
Užitná plocha:	560,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - inzerce		0,85		
K2 Velikosti objektu - nepatrně menší užit. plocha		0,95		
K3 Poloha - obdobná lokalita		1,00		
K4 Vybavení a tech. stav - nepatrně lepší		0,90		
K5 Garáž - ano		1,00		
K6 Vliv pozemku a příslušenství - nepatrně větší pozemkové zázemí, obdobné příslušenství		0,95		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení		0,95		
	Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.
	[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc
	25 875 000	526,00	49 192	0,66
				Upravená j. cena
				[Kč/m ²]
				30 495



Zdroj:
<https://jiho.moravskereality.cz>

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflekтуje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce na pramen ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší než 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu **OCEŇOVANÁ** nemovitost cenově **LEPŠÍ**, je koeficient větší než 1. Jeví-li se **OCEŇOVANÁ** **HORŠÍ** je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	30 495 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	34 209 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	38 736 Kč/m ²

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá že obdobné domy v dané lokalitě jsou obchodovány za jednotkové ceny v rozmezí 30.495,- Kč/m² až 38.736,- Kč/m² užitné plochy. Obecná hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména k poloze, stavebně technickému stavu, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu, tj. 34.209,- Kč/m².

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	34 209 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	627,34 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	21 460 674 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	21 460 674 Kč
Obvyklá cena	21 500 000 Kč

Závěr

Pro navržení výsledné obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitých věcí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu.

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitých věcí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit stanovují:

obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí - pozemků parc.č. 553, součástí je stavba bydlení č.p. 34, parc.č. 554, parc.č. 555, součástí je stavba rodinného domu č.p. 58, parc.č. 556/1, parc.č. 556/2, parc.č. 701, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Medlánky, obec Brno, okres Brno-město, vše zapsáno na LV č. 2396, k datu ocenění 4.6.2019, po zaokrouhlení na:

21 500 000 Kč

slovy: Dvacetjednamilionůpětsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.20

Ocenění je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

Ve Velaticích 26.6.2019

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: 724256828

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2171-51/19 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
1. List vlastnictví	3
2. Snímek z KM	1
3. Geometrický plán	2
4. Fotodokumentace	3

List vlastnictví

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.05.2019 08:35:02

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611743 Medlánky

List vlastnictví: 2396

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Harnach Viktor, Oldřichova 187/55, Nusle, 12800 Praha 2	701130/3959	1/2
Magal Daniela Alexandra, Hudcova 34/14, Medlánky, 62100 Brno	665831/6247	1/2

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
553	134	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Medlánky, č.p. 34, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 553				
554	244	zahrada		zemědělský půdní fond
555	154	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Medlánky, č.p. 58, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 555				
556/1	769	zahrada		zemědělský půdní fond
556/2	61	zahrada		zemědělský půdní fond
701	76	zahrada		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

ve výši 8.700.000,- Kč

Oprávnění pro

Expobank CZ a.s., Na strži 2097/63, Krč, 14000 Praha 4,
RČ/IČO: 14893649

Povinnost k

Parcela: 553, Parcela: 554, Parcela: 555, Parcela: 556/1, Parcela: 556/2,
Parcela: 701

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. HU/1/62/15 ze dne 28.12.2015.
Právní účinky zápisu ke dni 28.12.2015. Zápis proveden dne 19.01.2016.

V-32411/2015-702

Pořadí k 28.12.2015 12:54

o Zákaz zcizení a zatížení

po celou dobu trvání zástavního práva dle této smlouvy nezatížit ve prospěch třetí osoby (s výjimkou služebnosti inženýrských sítí, služebnosti okapu, práva na svod dešťové vody, práva na vodu a služebnosti stezky průhonu a cesty, zřízení dalšího zástavního práva ve prospěch Zástavního věřitele), nezczizit a nezatížit bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele - dle čl. 4.1.a) Smlouvy

Oprávnění pro

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokarující stav evidovaný k datu 23.05.2019 08:35:02	
Okres: CZ0642 Brno-město	Obec: 582786 Brno
Kat.území: 611743 Medlánky	List vlastnictví: 2396
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
Typ vztahu	
Oprávnění pro ExpoBank CE a.s., Na strži 2097/63, Krč, 14000 Praha 4, MC/ICO: 14893649 Povinnost k Parcela: 553, Parcela: 554, Parcela: 555, Parcela: 556/1, Parcela: 556/2, Parcela: 701 Listina Smlouva o zřízení zastavního práva podle obč.z. 80/1/62/15 ze dne 28.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 28.12.2015. Zápis proveden dne 19.01.2016. Pořadí k 28.12.2015 12:54 V-32451/2015-702 o Zastavní právo smluvní ve výši 90.000.000,- Kč Oprávnění pro ExpoBank CE a.s., Na strži 2097/63, Krč, 14000 Praha 4, MC/ICO: 14893649 Povinnost k Parcela: 553, Parcela: 554, Parcela: 555, Parcela: 556/1, Parcela: 556/2, Parcela: 701 Listina Smlouva o zřízení zastavního práva podle obč.z. 1/45/15 ze dne 30.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 30.12.2015. Zápis proveden dne 21.01.2016. Pořadí k 30.12.2015 08:52 V-32532/2015-702 o Zápas sčítání a ratifikací bez předchozího písemného souhlasu zastavního věřitele, na dobu trvání zastavního práva - dle čl. 2,3 smlouvy Oprávnění pro ExpoBank CE a.s., Na strži 2097/63, Krč, 14000 Praha 4, MC/ICO: 14893649 Povinnost k Parcela: 553, Parcela: 554, Parcela: 555, Parcela: 556/1, Parcela: 556/2, Parcela: 701 Listina Smlouva o zřízení zastavního práva podle obč.z. 1/45/15 ze dne 30.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 30.12.2015. Zápis proveden dne 21.01.2016. Pořadí k 30.12.2015 08:52 V-32532/2015-702 o Zastavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu - k 14. 1/2 ve výši 4.000.000,- Kč a náklady řízení: Oprávnění pro ExpoBank CE a.s., Karolínská 661/4, Karlín, 18600 Praha 8, MC/ICO: 47116102 Povinnost k Magal Daniela Alexandra, Rudcova 34/14, Medlánky, 62100 Brno, MC/ICO: 665831/6247 Parcela: 553, Parcela: 554, Parcela: 555, Parcela: 556/1, Parcela: 556/2, Parcela: 701 Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zastavního práva na nemovitosti 091 EX-05384/2017 -008 Exekutorský úřad Praha 3 se dne 20.10.2017. Právní moc ke dni 30.10.2017. Právní účinky zápisu ke dni 02.11.2017. Zápis proveden dne	

Směrnice č. 1/2019 v úpravě účinnosti, ve kterém vykonává úřad právního zastávaní nemovitostí
Katastrální úřad pro Jihozápadní území, Katastrální pracoviště Brno-město, 602 702,
strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokarující stav evidovaný k datu 23.05.2019 08:35:02	
Okres: CZ0642 Brno-město	Obec: 582786 Brno
Kat.území: 611743 Medlánky	List vlastnictví: 2396
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
Typ vztahu	
24.11.2017. Pořadí k 17.08.2017 00:00 V-25910/2017-702 D Poznámky a další obdobné údaje Typ vztahu o Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Exekutorský úřad Praha 3, Seifertova 455/17, 130 00 Praha 3 Povinnost k Magal Daniela Alexandra, Rudcova 34/14, Medlánky, 62100 Brno, MC/ICO: 665831/6247 Listina Vyrozměření soudního exekutora o zahájení exekuce 091 EX-06469/2017 -007 Exekutorský úřad Praha 3 se dne 13.12.2017. Právní účinky zápisu ke dni 11.12.2017. Zápis proveden dne 12.12.2017; uloženo na prac. Brno-město E-15038/2017-702 Související zápis Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu id. 1/2 Povinnost k Magal Daniela Alexandra, Rudcova 34/14, Medlánky, 62100 Brno, MC/ICO: 665831/6247 Parcela: 553, Parcela: 554, Parcela: 555, Parcela: 556/1, Parcela: 556/2, Parcela: 701 Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 091 EX-06469/2017 -010 Exekutorský úřad Praha 3 se dne 11.12.2017. Právní účinky zápisu ke dni 11.12.2017. Zápis proveden dne 13.12.2017; uloženo na prac. Brno-město E-15039/2017-702 o Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwielfelhofer, Strojnická 47/18, 155 21 Praha 5 Povinnost k Barnach Viktor, Oldřichova 187/55, Nusle, 12800 Praha 2, MC/ICO: 701130/3959 Listina Vyrozměření soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX-9740/17-10 k 79 EXE- 2991/2017 18 se dne 13.12.2017. Právní účinky zápisu ke dni 14.12.2017. Zápis proveden dne 19.12.2017; uloženo na prac. Praha E-54812/2017-101 Související zápis Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu id. 1/2 Povinnost k Barnach Viktor, Oldřichova 187/55, Nusle, 12800 Praha 2, MC/ICO: 701130/3959 Parcela: 553, Parcela: 554, Parcela: 555, Parcela: 556/1, Parcela: 556/2, Parcela: 701	

Směrnice č. 1/2019 v úpravě účinnosti, ve kterém vykonává úřad právního zastávaní nemovitostí
Katastrální úřad pro Jihozápadní území, Katastrální pracoviště Brno-město, 602 702,
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokarující stav evidovaný k datu 23.05.2019 08:35:02	
Okres: CZ0642 Brno-město	Obec: 582786 Brno
Kat.území: 611743 Medlánky	List vlastnictví: 2396
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
Typ vztahu	
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 144 EX-9740/2017 -31 Exekutorský úřad Praha 3 se dne 21.12.2017. Právní účinky zápisu ke dni 21.12.2017. Zápis proveden dne 03.01.2018; uloženo na prac. Brno-město E-15522/2017-702 Související zápis Dražební vyhláška Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 144 EX-9740/2017 - 82 Exekutorský úřad Praha 3, JUDr. Miloslav Zwielfelhofer se dne 09.05.2018. Právní účinky zápisu ke dni 03.05.2018. Zápis proveden dne 10.05.2018; uloženo na prac. Brno-město E-5053/2018-702 Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 144 EX-9740/2017 - 117 o odrocení dražby, Exekutorský úřad Praha 3, JUDr. Miloslav Zwielfelhofer se dne 13.06.2018. Právní účinky zápisu ke dni 13.06.2018. Zápis proveden dne 20.06.2018; uloženo na prac. Brno-město E-6881/2018-702 o Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwielfelhofer, Strojnická 47/18, 155 21 Praha 5 Povinnost k Magal Daniela Alexandra, Rudcova 34/14, Medlánky, 62100 Brno, MC/ICO: 665831/6247 Listina Vyrozměření soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX-9740/17-10 k 79 EXE- 2991/2017 18 se dne 13.12.2017. Právní účinky zápisu ke dni 14.12.2017. Zápis proveden dne 19.12.2017; uloženo na prac. Praha E-54812/2017-101 Související zápis Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu id. 1/2 Povinnost k Magal Daniela Alexandra, Rudcova 34/14, Medlánky, 62100 Brno, MC/ICO: 665831/6247 Parcela: 553, Parcela: 554, Parcela: 555, Parcela: 556/1, Parcela: 556/2, Parcela: 701 Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 144 EX-9740/2017 -31 Exekutorský úřad Praha 3 se dne 21.12.2017. Právní účinky zápisu ke dni 21.12.2017. Zápis proveden dne 03.01.2018; uloženo na prac. Brno-město E-15522/2017-702 o Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky 43/104, Brno 603 00 Povinnost k Barnach Viktor, Oldřichova 187/55, Nusle, 12800 Praha 2, MC/ICO: 701130/3959 Listina Vyrozměření soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-24/2018 -6 Exekutorský úřad Brno - město se dne 29.01.2018. Právní účinky zápisu ke dni 30.01.2018. Zápis proveden dne 01.02.2018; uloženo na prac. Brno-město E-1189/2018-702	

Směrnice č. 1/2019 v úpravě účinnosti, ve kterém vykonává úřad právního zastávaní nemovitostí
Katastrální úřad pro Jihozápadní území, Katastrální pracoviště Brno-město, 602 702,
strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokarující stav evidovaný k datu 23.05.2019 08:35:02	
Okres: CZ0642 Brno-město	Obec: 582786 Brno
Kat.území: 611743 Medlánky	List vlastnictví: 2396
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
Typ vztahu	
Související zápis Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu id. 1/2 Povinnost k Barnach Viktor, Oldřichova 187/55, Nusle, 12800 Praha 2, MC/ICO: 701130/3959 Parcela: 553, Parcela: 554, Parcela: 555, Parcela: 556/1, Parcela: 556/2, Parcela: 701 Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 030 EX-24/2018 -16 Exekutorský úřad Brno-město se dne 30.01.2018. Právní účinky zápisu ke dni 30.01.2018. Zápis proveden dne 03.02.2018; uloženo na prac. Brno-město E-1190/2018-702 o Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek, Exekutorský úřad Píseň-město, Dominikánská 8, Píseň 301 00 Povinnost k Barnach Viktor, Oldřichova 187/55, Nusle, 12800 Praha 2, MC/ICO: 701130/3959 Listina Vyrozměření soudního exekutora o zahájení exekuce 134 EX-07311/2018 -008 Exekutorský úřad Píseň-město se dne 14.09.2018. Právní účinky zápisu ke dni 15.09.2018. Zápis proveden dne 18.09.2018; uloženo na prac. Brno-město E-10744/2018-702 Související zápis Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu id. 1/2 Povinnost k Barnach Viktor, Oldřichova 187/55, Nusle, 12800 Praha 2, MC/ICO: 701130/3959 Parcela: 553, Parcela: 554, Parcela: 555, Parcela: 556/1, Parcela: 556/2, Parcela: 701 Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 134 EX-07311/2018 -014 Exekutorský úřad Píseň-město se dne 15.09.2018. Právní účinky zápisu ke dni 15.09.2018. Zápis proveden dne 19.09.2018; uloženo na prac. Brno-město E-10745/2018-702 o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) Povinnost k Magal Daniela Alexandra, Rudcova 34/14, Medlánky, 62100 Brno, MC/ICO: 665831/6247 Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSR 18 INS-9824/2018 -A-15 Krajský soud v Brně se dne 25.09.2018. Právní účinky zápisu ke dni 25.09.2018. Zápis proveden dne 27.09.2018; uloženo na prac. Brno-město E-11202/2018-702 Související zápis Prohlášení konkurzu podle insolvenčního zákona Povinnost k Magal Daniela Alexandra, Rudcova 34/14, Medlánky, 62100 Brno, MC/ICO: 665831/6247	

Směrnice č. 1/2019 v úpravě účinnosti, ve kterém vykonává úřad právního zastávaní nemovitostí
Katastrální úřad pro Jihozápadní území, Katastrální pracoviště Brno-město, 602 702,
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.05.2019 08:35:02
Okres: C00642 Brno-město Obec: 582786 Brno
Kat.území: 611743 Medlánky List vlastnictví: 2396
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z 0.182/2006 Sb.) KRSB 38 JHS-9824/2018 - B - 9 Krajský soud v Brně ze dne 03.01.2019. Právní účinky zápisu ke dni 04.01.2019. Zápis proveden dne 07.01.2019; uloženo na prac. Brno-město

Z-94/2019-702

o změna výměr obnovou operátu
Parcela: 556/1, Parcela: 701

Plány a upozornění - Bos zápisu

8 Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 24.01.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.01.2007.
V-1090/2007-702
Pro: Magal Daniela Alexandra, Hudcova 34/14, Medlánky, 62100 Brno
RE/100: 665831/6247
o Smlouva darovací ze dne 03.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.06.2008.
V-3921/2008-702
Pro: Harnach Viktor, Oldřichova 187/55, Husle, 12800 Praha 2
RE/100: 701130/3959
o Smlouva darovací ze dne 20.10.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.12.2010.
V-23045/2010-702
Pro: Harnach Viktor, Oldřichova 187/55, Husle, 12800 Praha 2
RE/100: 701130/3959
o Smlouva darovací ze dne 26.01.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.02.2011.
V-2279/2011-702
Pro: Magal Daniela Alexandra, Hudcova 34/14, Medlánky, 62100 Brno
RE/100: 665831/6247

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
554	21911	241
	24078	3
556/1	21911	769
556/2	21911	61
701	21911	76

Pokud je výměra bonitních úhlů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Generální plán v Brně-měste, ve kterém výkonem státní správy katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702,
strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.05.2019 08:35:02
Okres: C00642 Brno-město Obec: 582786 Brno
Kat.území: 611743 Medlánky List vlastnictví: 2396
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil: Vyhotoveno: 23.05.2019 08:48:32
Český úřad zeměměřičský a katastrální - ZOD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 493/2019, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, odpovídá se s listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

V dne
Podpis Razítko

Generální plán v Brně-měste, ve kterém výkonem státní správy katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702,
strana 7

Snímek z KM



Geometrický plán

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Vyměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Vyměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Nabyvatel	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m²			ha	m²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí / dřívější poz. evidenci		Číslo listu vlastnictví	Vyměra dílu		Označení dílu
												ha	m²		
553	1	34	zast.pl. bydlení	553	2	55	zast.pl. bydlení	1	0	553		494	1	34	celá
										554		494	1	21	a
													2	55	
554	2	44	zahrada	554/1	1	09	zahrada	1	0	554		494	1	09	
				554/2		12	zast.pl.	2	0	554		494		12	
556/1	7	57	zahrada	556/1	6	78	zahrada	1	0	556/1		494	6	78	
				556/3		71	zast.pl.	2	0	554		494		2	b
										556/1		494		69	c
														71	
				556/4		9	ost.pl. jiné pl.	4	0	556/1		494		9	
				556/5		1	zast.pl.	2	0	556/1		494		1	
702/1		33	ost.pl. jiné pl.	702/1		27	ost.pl. jiné pl.	1	0	702/1		540		27	
				702/3		6	ost.pl. jiné pl.	3	0	702/1		540		6	
703		45	ost.pl. jiné pl.	703/1		8	ost.pl. jiné pl.	1	0	703		540		8	
				703/2		11	zast.pl.	3	0	703		540		11	
				703/3		26	ost.pl. jiné pl.	3	0	703		540		26	
705/1	2	06	ost.pl. jiné pl.	705/1	1	86	ost.pl. jiné pl.	1	0	705/1		540	1	86	
				705/3		18	zast.pl.	3	0	705/1		540		18	
				705/4		2	zast.pl.	3	0	705/1		540		2	
				část jiné stavby na parcele č.554/2				5							
				část jiné stavby na parcele č.705/3											
				část garáže na parcele č.556/3				5							
				část garáže na parcele č.556/5											
				část garáže na parcele č.703/2											
				část garáže na parcele č.705/4											
	14	19			14	19									

Delit nebo scelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro vyznačení budov, změny vnějšího obvodu budovy a rozdělení pozemků Zhotovil:  Ing. Radek Merta Mikulčická 9, 627 00 Brno Číslo plánu: 1010-239/2006 Okres: Brno-město Obec: Brno Kat. ozemí: Medlánky Mapový list: 57, 58 Kód způsobu určení výměry: 2-ze souřadnic v S-JTSK, 1-jiným číselným způsobem, 0-grafický Dosevadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s problematikou návrhových nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem zdmí budov, síplotu, znak z plastu	Naležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.  Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Ing. Petr Rovný Dne 6.12.2006 Číslo 118/2006 Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost naležitostí podle právních předpisů	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.  Souhlas katastrálního úřadu potvrď: Ing. Pulkrabová Ludmila Dne 12. pros. 2006 Číslo 1911/2006 Jeden výtisk geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu
--	---	---

Fotodokumentace





