

# ODBORNÉ STANOVISKO č. 193-74/2022

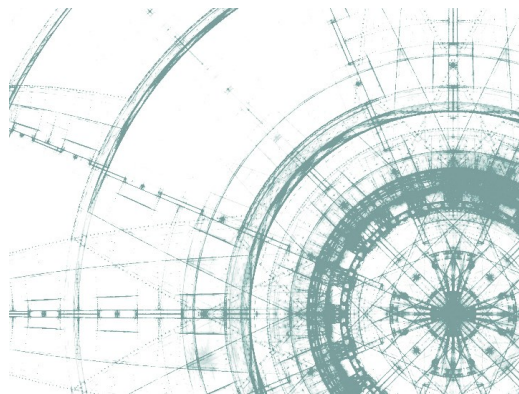
Stanovení hodnoty budoucího stavu kancelářských prostor a garážových stání v rámci stavby č. p. 2936, která stojí na pozemku parc. č. 1118, včetně podílu na společných částech domu a pozemku, k. ú. Královo Pole, LV č. 4299, z pohledu prodeje jednotek pro investiční účely finančního investora

**Zhotovitel:** PKF APOGEO Esteem, a.s., (dále též jako „Zhotovitel“)  
Rohanské nábřeží 671/15  
186 00 Praha 8  
IČO: 261 03 451

**Zadavatel:** RESTYN Development a.s. (dále též jako „Zadavatel“)  
Plotní 332/73  
602 00 Brno  
IČO: 076 33 386

**Vyhotoveno dne:** 25. 7. 2022

Odborné stanovisko znalecké kanceláře obsahuje celkem 34 stran textu včetně titulní strany a příloh. Je vyhotoveno v elektronické podobě a uloženo v elektronickém archivu Zhotovitele.



**PKF APOGEO Esteem, a.s.**

ROHAN BUSINESS CENTRE, Recepce B  
Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8

IČ / 261 03 451

DIČ / CZ261 03 451

t / +420 267 997 700

w / [www.apogeo.cz](http://www.apogeo.cz)



## Obsah:

<b>1</b>	<b>ÚVOD</b> .....	<b>4</b>
1.1	Předmět a účel odborného stanoviska .....	4
1.2	Obecné předpoklady a omezující podmínky .....	4
1.3	Rozhodné datum ocenění .....	5
1.4	Hlavní používané zkratky .....	5
1.5	Vymezení pojmu hodnota .....	5
1.5.1	Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS 2020 .....	5
1.6	Podkladové materiály .....	6
1.7	Použitá literatura .....	7
<b>2</b>	<b>IDENTIFIKACE VLASTNÍKA NEMOVITOSTI</b> .....	<b>8</b>
2.1	Vlastnické právo .....	8
2.2	Majetkoprávní vztahy .....	8
<b>3</b>	<b>POPIS NEMOVITOSTI - BUDOUCÍ STAV</b> .....	<b>9</b>
3.1	Technický popis - budoucí stav .....	9
3.2	Poloha .....	10
3.3	Využití ploch - územní plán .....	12
3.4	Dopravní poměry .....	14
3.5	Infrastruktura .....	14
<b>4</b>	<b>ANALÝZA TRHU</b> .....	<b>15</b>
4.1	Kancelářské prostory .....	15
4.1.1	Nabídka .....	15
4.1.2	Poptávka .....	16
4.1.3	Nájemné .....	17
4.1.4	Neobsazenost .....	18
4.1.5	Výnos .....	18
<b>5</b>	<b>METODY OCENĚNÍ</b> .....	<b>20</b>
5.1	Nákladová metoda .....	20
5.2	Výnosová metoda .....	20
5.3	Porovnávací metoda .....	21
<b>6</b>	<b>OCENĚNÍ</b> .....	<b>22</b>
6.1	Volba metody .....	22
6.2	Stanovení hodnoty budoucího stavu Nemovitosti .....	22
6.2.1	Stanovení hodnoty budoucího stavu Kancelářských prostor .....	22
6.2.2	Stanovení hodnoty budoucího stavu Garážových stání .....	26
6.2.3	Rekapitulace hodnot budoucího stavu Nemovitosti .....	29
<b>7</b>	<b>ZÁVĚREČNÝ VÝROK</b> .....	<b>30</b>
<b>8</b>	<b>PŘÍLOHY</b> .....	<b>31</b>

## Tabulky

Tabulka 1: Užitná plocha Nemovitosti.....	9
Tabulka 2: Identifikace oceňovaného pozemku - aktuální stav.....	10
Tabulka 3: Porovnávací analýza budoucího stavu Kancelářských prostor .....	25
Tabulka 4: Stanovení hodnoty budoucího stavu Kancelářských prostor .....	26
Tabulka 5: Porovnávací analýza budoucího stavu Garážových stání .....	28
Tabulka 6: Stanovení hodnoty budoucího stavu Garážových stání .....	29
Tabulka 7: Stanovení výsledné hodnoty budoucího stavu Nemovitosti .....	29

## Grafy

Graf 1: Objem nové výstavby (v m <sup>2</sup> ).....	15
Graf 2: Objem kancelářských ploch v městských částech (v m <sup>2</sup> ) .....	16
Graf 3: Objem pronájmů v Praze (v m <sup>2</sup> ).....	17
Graf 4: Vývoj nájemného v Praze (v EUR/m <sup>2</sup> /měsíc).....	17
Graf 5: Vývoj míry neobsazenosti (v %) .....	18
Graf 6: Vývoj výnosové míry (v %).....	19

## Obrázky

Obrázek 1: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci Brna.....	11
Obrázek 2: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci městské části.....	11
Obrázek 3: Ortofotomapa Nemovitosti .....	12
Obrázek 4: Výřez z územního plánu .....	13

## 1 Úvod

### 1.1 Předmět a účel odborného stanoviska

Předmětem tohoto odborného stanoviska je stanovení hodnoty budoucího stavu:

- / kancelářských prostor a garážových stání v rámci stavby č. p. 2936, která stojí na pozemku parc. č. 1118, včetně podílu na společných částech domu a pozemku, vše k. ú. Královo Pole, LV č. 4299 (dále též jako „Nemovitost“);

z pohledu prodeje jednotek pro investiční účely finančního investora (dále také jako „Předmět ocenění“).

**Budoucí stav Nemovitosti představuje stav po dokončení rekonstrukce předmětných prostor a rozdělení domu na jednotky prohlášením vlastníka<sup>1</sup>.**

### 1.2 Obecné předpoklady a omezující podmínky

Toto ocenění je zpracováno v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů poskytnutých Zadavatelem.
2. Toto odborné stanovisko je použitelné pouze pro účely, které jsou vymezeny v kapitole č. 1.1 *Předmět a účel odborného stanoviska*, a závěry v něm uvedené nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům.
3. Informace z jiných zdrojů než od Zadavatele, na nichž je založeno celé nebo část ocenění, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
4. Analýzy, názory a závěry uvedené v tomto odborném stanovisku jsou platné jen za omezujících podmínek a předpokladů, které jsou uvedeny v tomto odborném stanovisku a jsou osobními, nezaujatými analýzami, názory a závěry Zhotovitele.
5. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto tržního ocenění mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu ocenění.
6. Ocenění zohledňuje všechny skutečnosti známé Zhotoviteli nejpozději k datu ocenění, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
7. Zhotovitel konstatuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na předmětu ocenění v rámci tohoto odborného stanoviska ani na zúčastněných osobách

---

<sup>1</sup> Dle zák. č. 89/2012 Sb. (§1166)

a současně neexistuje žádný osobní zájem nebo zaujatost v souvislosti s výsledkem odborného stanoviska.

8. Kancelářské prostory a garážová stání nejsou v katastru nemovitostí vyčleněna na samostatné jednotky, avšak Zhotovitel předpokládá, že rozdělení na jednotky je převážně administrativní změnou s minimálními náklady a nemá významný vliv na stanovenou hodnotu.

### 1.3 Rozhodné datum ocenění

Za rozhodné datum stanovení hodnoty budoucího stavu Nemovitosti bylo stanoveno datum **29. června 2022.**

### 1.4 Hlavní používané zkratky

LV - list vlastnictví

KN - katastr nemovitostí

k. ú. - katastrální území

parc. č. - parcelní číslo

č.p. - číslo popisné

PP - podzemní podlaží

NP - nadzemní podlaží

UP - užitná plocha

### 1.5 Vymezení pojmu hodnota

Pojmem hodnota se v rámci tohoto odborného stanoviska rozumí tržní hodnota dle standardů IVS 2020<sup>2</sup>, kde

„Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by měly být aktivum nebo závazek směněny k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní.“

#### 1.5.1 Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS 2020

- / „...odhadovaná částka...“ - odpovídá ceně vyjádřené v penězích, která by byla zaplacená za aktivum v souladu s principem tržního odstupu,
- / „...by měly být aktivum nebo závazek směněny...“ - odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena,
- / slovy „...k datu ocenění...“ je vyjádřen požadavek časově závislé hodnoty k danému datu,
- / „...ochotným kupujícím...“ - kupující je ke koupi motivován, ale nikoli nucen,

<sup>2</sup> International Valuation Standards 2020, str. 18. (General Standards - IVS 104 Bases of Value, odst. 30)

- / „...ochotný prodávající...“ - prodávající není příliš dychtivý ani nucený prodávat za každou cenu,
- / „...transakce uskutečněná v souladem s principem tržního odstupu...“ - určuje transakci mezi stranami, které mezi sebou nemají konkrétní nebo zvláštní vztah (např. vztah mateřské a dceřiné společnosti nebo pronajímatele a nájemce),
- / slovy „...po náležitém marketingu...“ se rozumí, že aktivum bylo vystaveno na trhu nejvhodnějším způsobem, aby se dispozice s ním uskutečnila za nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou v souladu s definicí tržní hodnoty,
- / formulace „...kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě...“ předpokládá, že jak ochotný kupující, tak ochotný prodávající jsou přiměřeně informováni o povaze a charakteristikách aktiva, o skutečných a potenciálních způsobech jeho využití a o stavu trhu k datu ocenění,
- / „...a nikoli v tísní...“ - obě strany jsou motivovány transakci provést, ale žádná ze stran není k jejímu dokončení tlačena nebo nenáležitě nucena.

### 1.6 Podkladové materiály

Šetření bylo provedeno na základě relevantních dokumentů, které byly získány Zhotovitelem či poskytnuty Zadavatelem. Mezi nejvýznamnější dokumenty patří:

- / Výpis z katastru nemovitostí LV č. 4299 katastrální území Královo Pole, obec Brno, vyhotovený k datu 29. 6. 2022;
- / Půdorys 1. NP a 1. PP budoucího stavu bytového domu Rostislavovo náměstí 2936/12, Brno;
- / Územní plán města Brna;
- / Mapa města Brna;
- / Snímek katastrální mapy;
- / Informace získané na místním šetření.

Místní šetření bylo provedeno dne 29. 6. 2022 zástupcem Zhotovitele za přítomnosti zástupce Zadavatele pana Mátle. Zhotovitel prošel oceňovanou Nemovitost, zjistil stavebnětechnický stav objektu a pořídil fotodokumentaci.

Dále byla použita veřejně dostupná data z Ministerstva průmyslu a obchodu ČR, Ministerstva financí ČR, Českého statistického úřadu (ČSÚ), Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (ČÚZK), internetového portálu justice.cz, z internetových stránek realitních serverů (např. srealty.cz, reality.cz, ceskereality.cz) a z dalších zdrojů zveřejněných na internetu.

Zhotovitel čerpal zejména z následujících internetových stránek:

- / <http://www.czso.cz/>
- / <http://www.justice.cz/>
- / <http://www.cuzk.cz/>
- / <http://artn.cz/>
- / <https://inem.cz/>
- / <http://www.cushmanwakefield.cz/>
- / <https://www.numbeo.com/cost-of-living/>

/ <https://rezidenceroستislav.cz/>

### 1.7 Použitá literatura

- / MALÝ, B. Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha: ČKOM, 2008. 23 s.
- / Přednášky Ing. Bedřicha Malého pro Institut oceňování majetku při VŠE
- / Přednášky Ing. Zbyňka Zazvonila pro Institut oceňování majetku při VŠE
- / ZAZVONIL, Z. Standard ON-1 - Oceňování nemovitostí tržní hodnotou. Praha: Institut oceňování majetku při VŠE, 2013. 22s.
- / ZAZVONIL, Z. Oceňování nemovitostí na tržních principech, CEDUK, Praha, 1996, 173 pp.
- / ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí, EKOPRESS s.r.o., Praha, 2006, 313 pp.
- / BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. Vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. 790s.
- / DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2020 155s.
- / Trend report 2022: Přehled českého realitního trhu. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí. 98 s.
- / Standardy bankovních aktivit: Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí. I. Vydání. Pracovní skupina pro oceňování majetku při České bankovní asociaci.

#### Legislativa:

- / Občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.
- / Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
- / Zákon o cenách, Zákon č. 526/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- / Zákon o oceňování majetku, Zákon č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- / Znalecký standard č. 1/2005 Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství.

## 2 Identifikace vlastníka Nemovitosti

### 2.1 Vlastnické právo

Dle výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 4299, k. ú. Královo Pole, ze dne 29. 6. 2022 je Nemovitost ve vlastnictví:

Rezidence KRPOLE s.r.o., Plotní 332/73, Komárov, 60200 Brno.

### 2.2 Majetkoprávní vztahy

Dle výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 4299, k. ú. Královo Pole, ze dne 29. 6. 2022 nejsou v části B1 (Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti) uvedena žádná oprávnění.

Dle výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 4299, k. ú. Královo Pole, ze dne 29. 6. 2022 jsou v části C (Věcná práva zatěžující nemovitosti) uvedena následující omezení.

- / Zástavní právo smluvní
- / Zákaz zcizení a zatížení

Zástavní právo není promítnuto do hodnoty Nemovitosti.

Bližší detail je k nahlédnutí na listu vlastnictví, který uvádí Příloha č. 1.



### 3 Popis Nemovitosti - budoucí stav

Předmětem ocenění je budoucí stav kancelářských prostor a garážových stání v rámci stavby č. p. 2936, která stojí na pozemku parc. č. 1118, včetně podílu na společných částech domu a pozemku, k. ú. Královo Pole, LV č. 4299.

Budoucí stav Nemovitosti představuje stav po dokončení rekonstrukce předmětných prostor a rozdělení stavby na jednotky prohlášením vlastníka.

#### 3.1 Technický popis - budoucí stav

##### Architektonické a dispoziční řešení

Jedná se o kancelářské prostory, které se nacházejí v 1. NP Rezidence Rostislavova. Součástí ocenění jsou také dvě místnosti technického zázemí a 5 garážových stání umístěných v 1. PP. K datu místního šetření jsou předmětné prostory v rekonstrukci, přičemž termín dokončení je dle informací od Zadavatele 31. 8. 2022. Dispozice v 1. NP se skládá ze 7 místností kanceláří, toalet chodby s kuchyňkou, jednací a úklidové místnosti. V 1. PP jsou umístěny 2 technické místnosti a 5 garážových stání. Výjezd z 1. PP je skrz automatická garážová vrata.

Z půdorysů jednotlivých podlaží získal Zhotovitel informace o podlahové ploše jednotlivých oceňovaných prostor. Započitatelná podlahová plocha jednotlivých prostor byla stanovena pomocí standardů České bankovní asociace.<sup>3</sup>

Tabulka 1: Užitétná plocha Nemovitosti

Podlažnost	Označení	Místnost	Plocha	Koef. podlahových ploch	Započitatelná podlahová plocha
(-)	(-)	(-)	(m <sup>2</sup> )	(-)	(m <sup>2</sup> )
1. PP	06	Sklep	7,2	0,5	3,6
1. PP	07	Popelnice	8,6	0,5	4,3
1. NP	105	Kancelář	20,5	1,0	20,5
1. NP	106	Kancelář	19,8	1,0	19,8
1. NP	107	Jednací místnost	10,8	1,0	10,8
1. NP	108	Úklidová místnost	1,1	1,0	1,1
1. NP	109	WC předsíňka	1,7	1,0	1,7
1. NP	110	WC (muži)	1,5	1,0	1,5
1. NP	111	Chodba s kuchyňkou	20,4	1,0	20,4
1. NP	112	WC ženy + Imobil	3,1	1,0	3,1
1. NP	113	WC ženy	4,2	1,0	4,2
1. NP	114	Kancelář	20,7	1,0	20,7
1. NP	115	Kancelář	15,9	1,0	15,9
1. NP	116	Kancelář	26,2	1,0	26,2

<sup>3</sup> <https://cbaonline.cz/upload/548-cba-standard-pro-ocenovani-nemovitych-veci-konecna-verze.pdf>

1. NP	117	Kancelář s kuchyňkou	14,1	1,0	14,1
1. NP	118	Kancelář	20,5	1,0	20,5
1. NP	120	WC muži	2,2	1,0	2,2
<b>Celkem - kancelářské prostory</b>			<b>198,5</b>		<b>190,6</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Započitatelná podlahová plocha kancelářských prostor (dále také jako „Kancelářské prostory“) činí 190,6 m<sup>2</sup>. K Nemovitosti patří 5 garážových stání (dále také jako „Garážová stání“).

### Stavebně konstrukční řešení

Svislé nosné konstrukce objektu jsou zděné z plných cihel. Nášlapné vrstvy má po rekonstrukci v koupelnách a na chodbách tvořit keramická dlažba, v kanceláři pak pravděpodobně bude koberec. V objektu je plánován také výtah. Výjezd z 1. PP je skrz automatická garážová vrata.

### Technický stav

Zhotovitel nemá informace o aktuálním stáří budovy č. p. 2936, přičemž aktuálně jsou prostory rekonstruovány a termín dokončení je 31. 8. 2022. Budoucí stav Nemovitosti představuje stav po dokončení rekonstrukce předmětných prostor.

### POZEMEK

Součástí je také podíl na pozemku parc. č. 1118, k. ú. Královo Pole, obec Brno, LV č. 4299. Pozemek je zastavěn budovou č. p. 2936 zhruba z poloviny, zbytek pozemku tvoří dvůr. Celková výměra pozemku je 306 m<sup>2</sup>.

Tabulka 2: Identifikace oceňovaného pozemku - aktuální stav

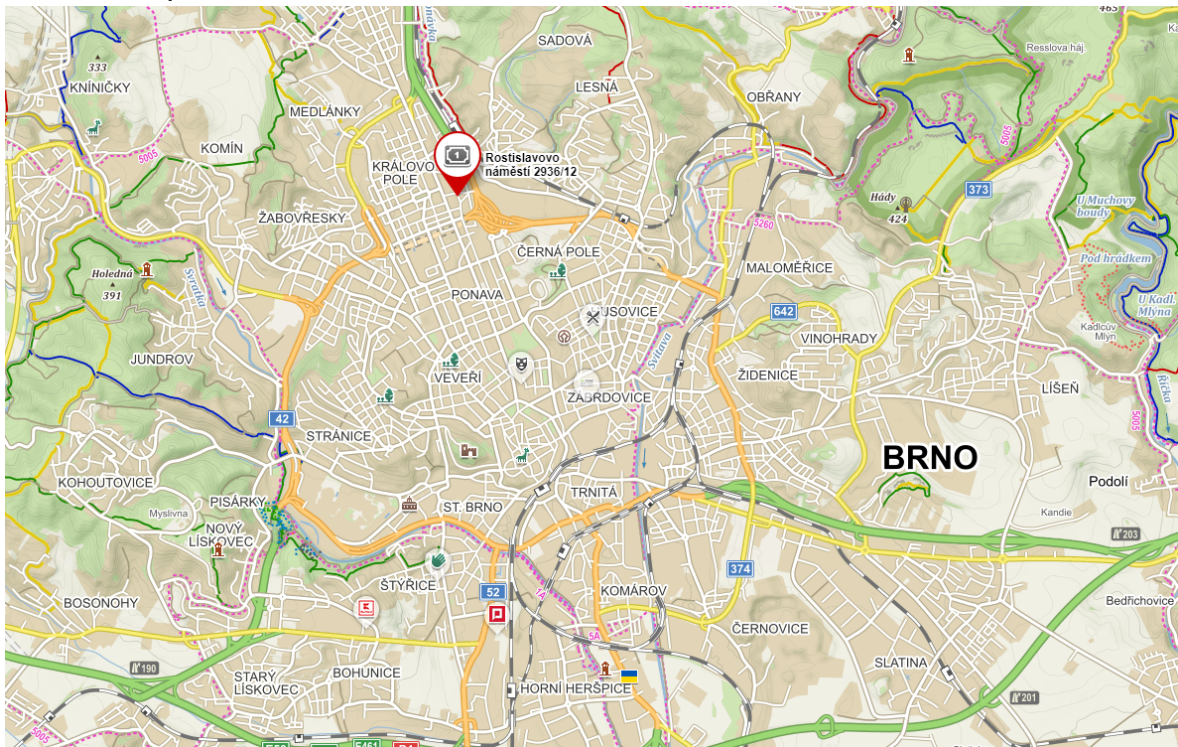
Parc. č.	Výměra	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	(m <sup>2</sup> )			
1118	306	zastavěná plocha a nádvoří	stavba č. p. 2936	ochr.pasmo nem.kult.pam., pam. zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
<b>Celkem</b>	<b>306</b>			

Zdroj: Výpis z katastru nemovitostí, vlastní zpracování

## 3.2 Poloha

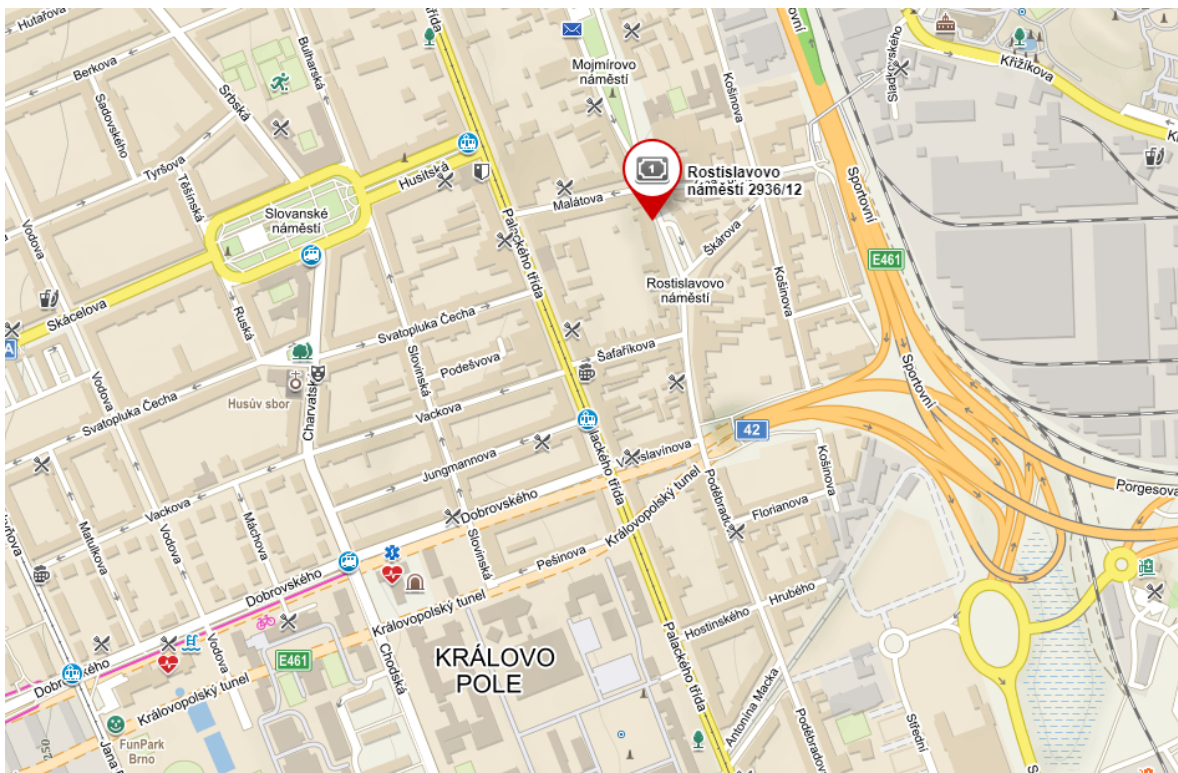
Oceňovaná Nemovitost se nachází v Brně, městská část Královo pole na Rostislavovo náměstí. Okolí Nemovitosti tvoří převážně rezidenční zástavba. Městská část se nachází v širším centru města Brno. V Brně se nachází veškerá občanská vybavenost.

**Obrázek 1: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci Brna**



Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)

**Obrázek 2: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci městské části**



Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)

Obrázek 3: Ortofotomapa Nemovitosti

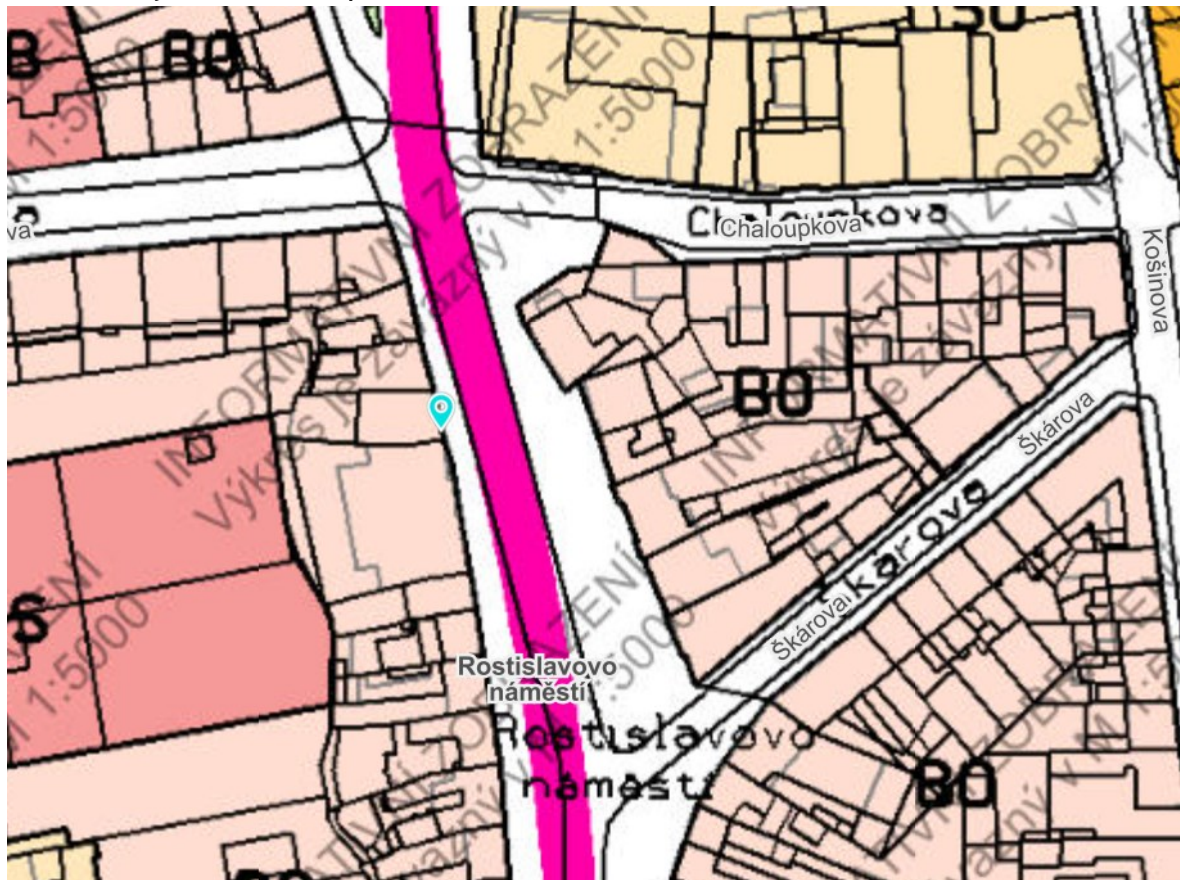


Zdroj: <http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz>

### 3.3 Využití ploch - územní plán

Nemovitost se dle územního plánu města Brna rozkládá na funkční ploše typu BO - plochy všeobecného bydlení.

Obrázek 4: Výřez z územního plánu



Zdroj: Územní plán města Brna

#### BO - Plochy všeobecného bydlení

- / slouží především bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60 %, ve stabilizovaných plochách musí být zachován charakter stávajících staveb pro bydlení).
- / pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu, požaduje se využití vnitrobloku pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

#### **Přípustné jsou:**

- / stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (pokud 60 % podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení) také
  - o obchody, provozovny veřejného stravování a nerušící provozovny služeb, které slouží pro potřebu obyvatel přilehlého území
  - o jednotlivá zařízení administrativy
- / i jako monofunkční objekty:

- služebny městské policie
- jednotlivá zařízení pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit.

**Podmíněně mohou být přípustné i jako monofunkční objekty** (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu - za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě):

- / obchody do velikosti 1000 m<sup>2</sup> prodejní plochy za podmínky, že bude na povrchu umístěno max. 50 % normou požadovaných parkovacích míst a jejich provoz (zásobování, frekvence využívání obchodů) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě
- / provozovny veřejného stravování za podmínky, že jejich provoz (zásobování, doba provozu, frekvence využívání zařízení) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě, - neruší provozovny služeb a neruší provozovny s pracovními příležitostmi (ve smyslu výkladu pojmů uvedeného na začátku textu Regulativy pro uspořádání území),
- / ubytovací zařízení za podmínky, že odstavování vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku nebo v docházkové vzdálenosti (200-300 m) mimo veřejná prostranství,
- / stavby pro administrativu za podmínky, že jejich provoz (dopravní obsluha, parkování a frekvence návštěv) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě,
- / zahradnictví za podmínky, že jejich pěstební procesy a dopravní obsluha nenaruší životní prostředí a obytnou pohodu v lokalitě.

### 3.4 Dopravní poměry

Nemovitost se nachází na Rostislavovo náměstí, Brno, v městské části Královo Pole. Nemovitost je velmi dobře dopravně dostupná pomocí tramvajových, trolejbusových a autobusových linek MHD. Nejbližší trolejbusová, autobusová a tramvajová zastávka, Husitská, je vzdálená cca 250 m od Nemovitosti.

### 3.5 Infrastruktura

Nemovitost je napojena na veškeré inženýrské sítě včetně plynu.

## 4 Analýza trhu

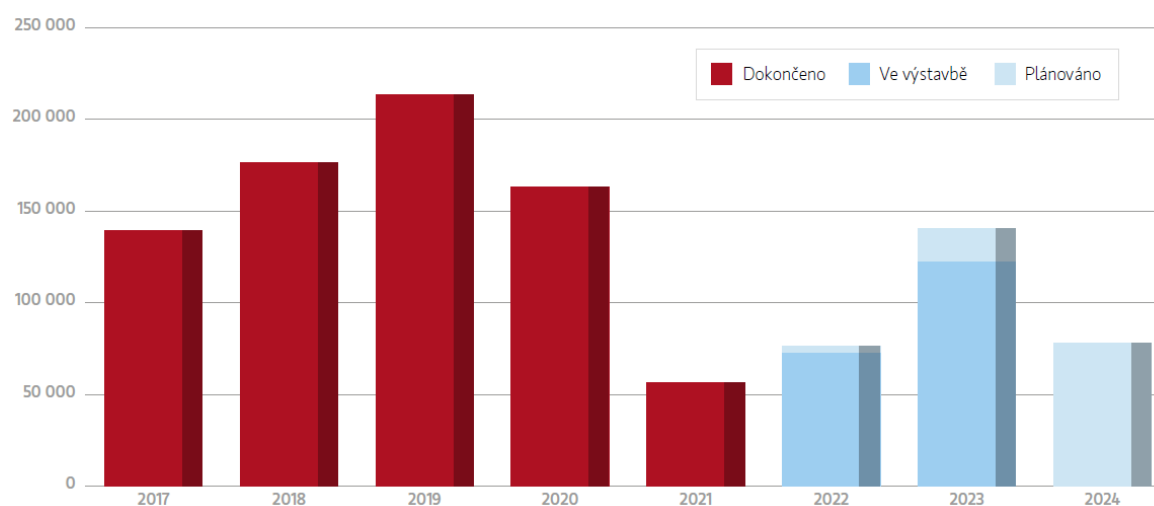
Níže je uvedena základní charakteristika segmentu, kam předmětná Nemovitost spadá.

### 4.1 Kancelářské prostory

#### 4.1.1 Nabídka

Ke konci roku 2021 činila celková plocha kancelářských prostor 3,73 mil. m<sup>2</sup>, přičemž bylo dokončeno pouze 56 500 m<sup>2</sup> v rámci osmi budov. Jedná se tak o snížení dokončených prostor oproti minulému roku. Nicméně došlo k zahájení nové výstavby kancelářských prostor v rámci dvanácti nových budov s celkovou pronajimatelnou plochou 127 800 m<sup>2</sup>, přičemž z 95 % se jedná o novostavby, zbytek tvoří rekonstrukce. Objem ploch ve výstavbě koncem roku 2021 narostl o 43 % oproti minulému roku, avšak v roce 2022 se očekává dokončení pouze devíti kancelářských projektů s plochou 76 300 m<sup>2</sup>. Dalších zhruba 140 000 m<sup>2</sup> má být dokončeno během roku 2023.

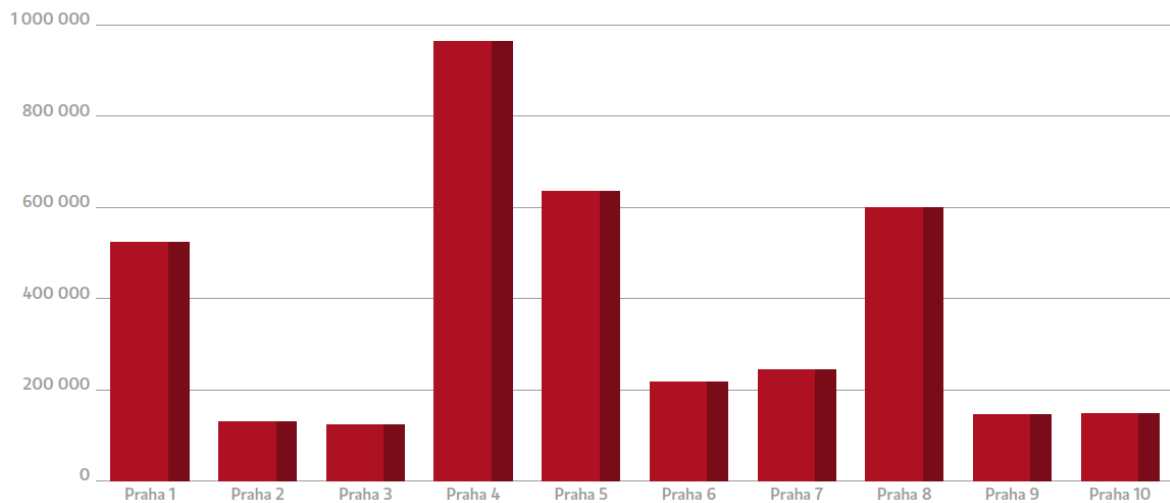
Graf 1: Objem nové výstavby (v m<sup>2</sup>)



Zdroj: TREND Report 2022, ARTN

Největší počet kanceláří je v Praze 4, která v nejbližších letech překoná hranici 1 000 000 m<sup>2</sup> pronajimatelných ploch. Vysoký počet kancelářských ploch je také v Praze 5, 8 a 1. Ostatní městské části výrazně zaostávají. Velký potenciál skýtá Praha 9, kde se nachází volné pozemky poblíž stanic metra, avšak stále čekají na vhodný development, který se aktuálně rozvíjí především v rezidenčním segmentu.

Graf 2: Objem kancelářských ploch v městských částech (v m<sup>2</sup>)



Zdroj: TREND Report 2022, ARTN

V Brně činí na konci roku 2021 objem moderních kancelářských ploch 644 000 m<sup>2</sup>. Více než 70 % pak tvoří kanceláře třídy A, zbývající kanceláře jsou třídy B. V průběhu roku 2021 byly dokončeny pouze 2 budovy. Konkrétně se jedná o Vlněna Office Park C s pronajimatelnou plochou kancelářských prostor 16 500 m<sup>2</sup> a rekonstrukci budovy Rašínova 4 s plochou 1 500 m<sup>2</sup>. Ve výstavbě bylo na konci roku dalších 9 budov, jejichž pronajimatelná plocha má být 66 500 m<sup>2</sup> a jejich dokončení má být v rozmezí Q1/2022 až Q1/2024.

V Ostravě nedošlo k téměř žádným změnám a celková plocha moderních kanceláří činí 219 000 m<sup>2</sup>. Podobně převládají kanceláře třídy A, v menší části pak kanceláře třídy B. Stejně jako minulý rok nebyla dokončena žádná kancelářská budova. Dokončení budovy Organica je plánováno na rok 2023.

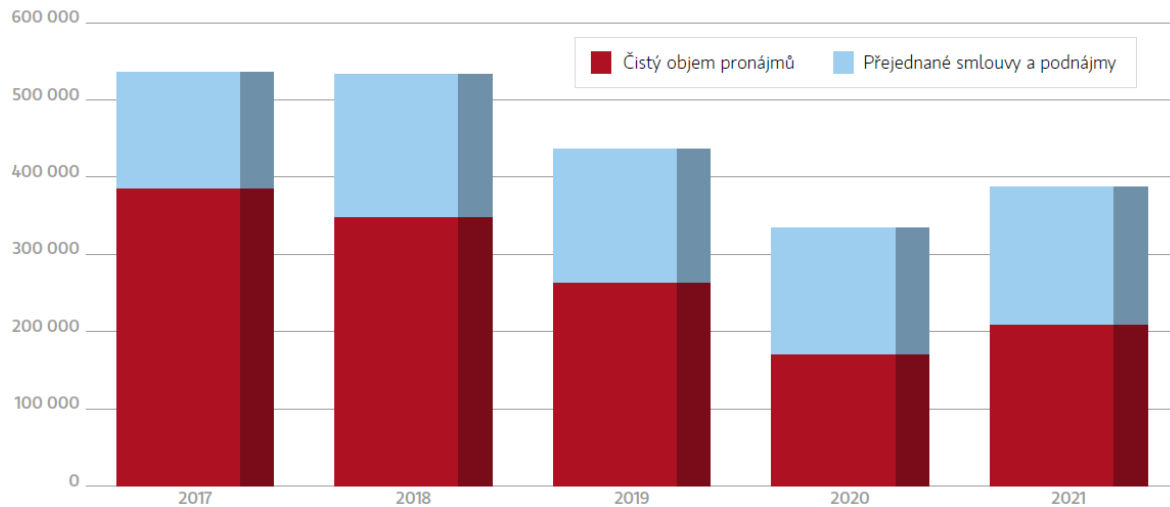
#### 4.1.2 Poptávka

Dle průzkumu společnosti ARTN byla celková hrubá realizovaná poptávka (tj. včetně obnovených smluv tzv. renegociací a podnájmů) ve 4. čtvrtletí 2021 na úrovni 106 000 m<sup>2</sup>, což znamená nárůst o 6 % oproti předchozímu čtvrtletí a předchozímu roku. Největší hrubá realizovaná poptávka byla ve 4. čtvrtletí roku 2021 zaznamenána v Praze 4 (24 %), Praze 8 (20 %) a v Praze 5 (18 %). Za celý rok 2021 pak hrubá poptávka vzrostla o 16 % oproti roku 2020, a dosáhla tak úrovně 387 100 m<sup>2</sup>.

Čistý objem pronájmů byl v posledním čtvrtletí roku 2021 na úrovni 57 900 m<sup>2</sup>, což je oproti předchozímu roku nárůst o 17 %, avšak oproti 3. čtvrtletí se jedná o 1 % pokles. Poměrově převažuje pronájem existujících prostor a expanzí (48 %), dalších 44 % tvoří renegociace, tj. obnovení stávajících smluv.



Graf 3: Objem pronájmů v Praze (v m<sup>2</sup>)



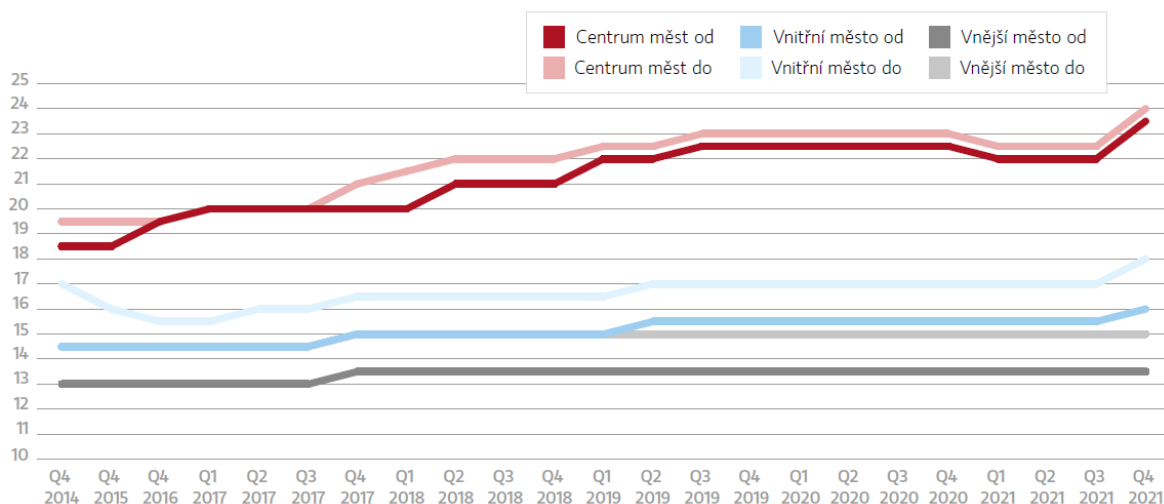
Zdroj: TREND Report 2022, ARTN

V Brně hrubý objem pronájmů v roce 2021 dosáhl objemu 61 400 m<sup>2</sup>.

#### 4.1.3 Nájemné

I přes to, že se nájemné dlouhodobě drželo na obdobné úrovni nebo došlo k mírnému poklesu, došlo na konci roku k mírnému růstu nájemného kanceláří v prémiových lokalitách, kde se cena pohybovala mezi 23-24 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc, v širším centru pak 16-18 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. Ve vnějších částech pak nájemné činí 13,5-15 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc, a je to jediná oblast kde k nárůstu nedošlo. Vývoj nájemného v čase zobrazuje následující graf.

Graf 4: Vývoj nájemného v Praze (v EUR/m<sup>2</sup>/měsíc)



Zdroj: TREND Report 2022, ARTN

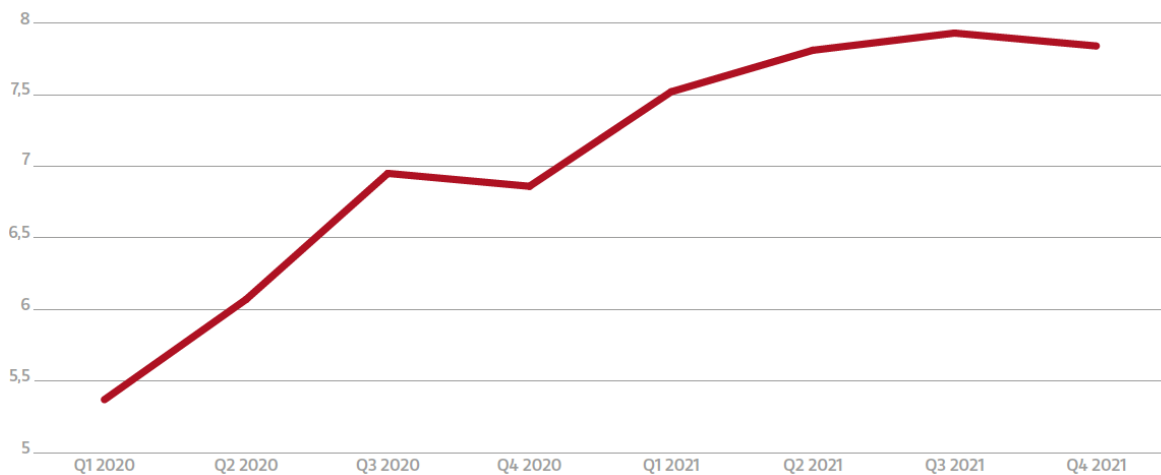
Navzdory mírnému růstu neobsazenosti se nájemné za nejlepší kancelářské prostory v Brně drží stále na nezměněné úrovni, a to v rozmezí 15-16 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. Za kanceláře třídy A je průměrné nájemné v úrovni 12,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc, u horších kanceláří 8-11 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc.

#### 4.1.4 Neobsazenost

Během roku 2021 neobsazenost kancelářských prostor mírně rostla, přičemž ve 4. čtvrtletí se tento trend zastavil a došlo k mírnému poklesu na 7,8 %. Celkový počet volných kancelářských ploch je 292 700 m<sup>2</sup>. Nejvíce volných prostor bylo v Praze 4 (71 400 m<sup>2</sup>) a Praze 5 (51 200 m<sup>2</sup>).

Ve čtvrtém kvartále 2021 se rovněž neobsazenost kanceláří v prémiových lokalitách v Praze dle společnosti Cushman & Wakefield pohybuje na úrovni 7,8 %.

Graf 5: Vývoj míry neobsazenosti (v %)



Zdroj: TREND Report 2022, ARTN

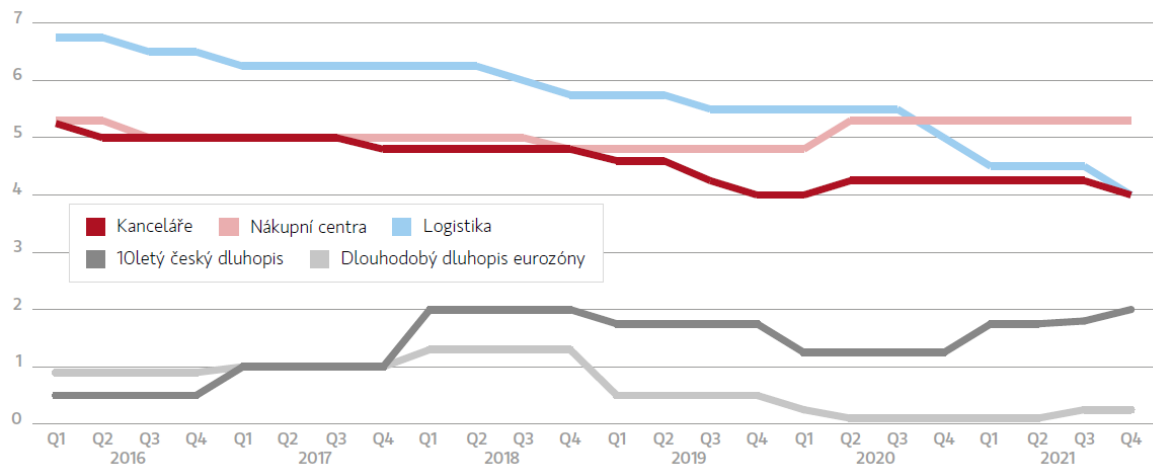
Neobsazenost v Brně na konci roku 2021 narostla o 0,4 % oproti pololetní hodnotě a vyskytuje se na úrovni 11,8 %. Oproti minulému roku naopak klesla o 0,1 procentního bodu. Vzhledem k předpokládanému dokončení dalších prostor v roce 2022 se předpokládá mírný nárůst neobsazenosti v Brně. Dle společnosti Colliers se úroveň neobsazenosti kancelářských prostor v Brně pohybuje na úrovni 10 %, v Ostravě 5,9 %.

#### 4.1.5 Výnos

Referenční výnos (prime yield) kancelářských nemovitostí od počátku roku 2011 pozvolna klesá. V roce 2015 se dle průzkumu ARTN pohyboval průměrný reálný výnos na úrovni 5,75 %. I v dalších letech docházelo k poklesu výnosové míry kanceláří, kdy v roce 2019 klesla až na hodnotu 4 %. Následně během roku 2020 a 2021 se výnosová míra pohybovala na úrovni 4,25 %, přičemž v posledním čtvrtletí 2021 opět poklesla na úroveň 4 %.

Dle společnosti Cushman & Wakefield činí výnos prémiových průmyslových nemovitostí v Praze ve čtvrtém kvartále roku 2021 4 %.

**Graf 6: Vývoj výnosové míry (v %)**



Zdroj: TREND Report 2022, ARTN.

## 5 Metody ocenění

Hodnotu nemovitosti lze stanovit na základě několika obecně používaných metod. Na jedné straně je volba metody závislá na účelu ocenění (k jakému účelu je hodnota zjišťována), na straně druhé je však nezbytné přihlídnout k charakteristikám oceňované nemovitosti (např. druh a využití nemovitosti).

V následujícím textu je uveden stručný popis základních charakteristik jednotlivých metod ocenění nemovitostí.

### 5.1 Nákladová metoda

Nákladová metoda stanovuje náklady na reprodukci určitého majetku se způsobem využití a hodnotou podobnou oceňovanému majetku. Při stanovení hodnoty majetku touto metodou se nejprve stanoví tzv. reprodukční hodnota, která udává, za kolik by se dal obdobný majetek pořídit k datu ocenění. Zjištěná výchozí cena se upraví o míru opotřebením, které zohledňuje ekonomickou i morální zastaralost, a výsledná hodnota je věcnou hodnotou. K věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků.

Výpočet reprodukční hodnoty stavby je prováděn např. pomocí technicko - hospodářských ukazatelů, nákladových kalkulací, podrobného položkového rozpočtu apod.

Výše opotřebením staveb se stanoví v % na základě celkového stavu stavby s přihlídnutím zejména ke stáří stavby, předpokládané životnosti, údržbě, provedeným stavebním změnám a opravám, závadám a způsobu užívání.

### 5.2 Výnosová metoda

Základem pro odvození tržní hodnoty nemovitosti výnosovou metodou je stanovení reálného výnosu, efektu pro vlastníka. Ocenění se sestává ze stanovení výše tohoto reálného výnosu, zohlednění faktorů ovlivňujících předpokládaný vývoj v budoucnosti a stanovení současné hodnoty těchto výnosů.

Tato skupina metod vychází z důsledného využití poznatku, že hodnota statku je určena očekávaným užitekem pro jeho držitele. U hospodářských statků, ke kterým patří i nemovitost, jsou tímto užitekem očekávané příjmy. Výnosové ocenění odpovídá na otázku ohledně ocenění nemovitosti bezprostředně. Při hledání tržní hodnoty musíme klást otázku, jaké výnosy u oceňované nemovitosti očekává příslušný trh. Při subjektivním oceňování zjišťujeme, jaké výnosy očekává konkrétní subjekt.

Výnosové ocenění by mělo být provedeno u všech nemovitostí, které dosahují nebo mohou dosahovat výnosů z nájemného, zejména u nemovitostí s provozními prostory.

Základem pro výpočet je stanovení předpokládaných provozních výnosů, které vlastník nemovitosti očekává. Je důležité zvážit, zda hrozí možný výpadek nájemného a zohlednit tuto skutečnost do předpokládaných výnosů. Předpokládané výnosy se sníží o fixní i variabilní náklady související s provozem nemovitosti. U fixních nákladů se jedná zejména o daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti, u variabilních nákladů jsou to náklady na správu nemovitostí, drobné opravy a údržbu, náklady na úklid, likvidace odpadu apod.

Kromě nákladů na drobné opravy je nutné zohlednit obnovovací investice na průběžnou výměnu stavebních komponentů s krátkodobější životností, které se opotřebovávají a zastarávají rychleji než stavba sama (např. střešní krytina, podlahové krytiny, povrchové úpravy, zařizovací předměty, aj.)

Výslednou hodnotu (čistý provozní výnos) nemovitosti získáme diskontováním rozdílu mezi výnosy a náklady. Diskontní sazba přepočítává budoucí hodnotu čistého provozního výnosu na současnou hodnotu a zároveň zohledňuje také rizikovost spojenou s dosažením tohoto výnosu. Diskontní sazbu můžeme také chápat jako náklad na vložený kapitál, respektive očekávanou výnosnost, kterou investor požaduje za investovaný kapitál.

### **5.3 Porovnávací metoda**

Porovnávací metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s podobnými nemovitostmi, které byly v nedávné době obchodovány. Cena nemovitosti je velmi závislá na její poloze. Pokud je to možné, je třeba porovnávat nemovitosti ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách. Při porovnání je nutno brát v úvahu podobnost porovnávaných nemovitostí a jejich odlišnosti zohlednit v ceně.

## 6 Ocenění

### 6.1 Volba metody

Za účelem stanovení hodnoty budoucího stavu Nemovitosti bude vzhledem k účelu použita metoda porovnávací.

Metoda porovnávací je založena na porovnání oceňované nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, technický standard, velikost pozemku či dopravní dostupnost). Tyto faktory jsou zohledněny vhodnou adjustací ceny vzorku. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu korekčními faktory lze stanovit tržní hodnotu oceňované nemovitosti.

Pro porovnání bylo vycházeno z nabídek prodeje obdobných bytových jednotek v obdobné lokalitě. Nemovitosti byly analyzovány a byla vzata v úvahu specifika oceňované Nemovitosti. Porovnávané nemovitosti byly objektivizovány i nabídkovým koeficientem, který upravuje nabízenou cenu o předpokládanou míru snížení hodnoty, na niž by se dohodl potenciální kupující s vlastníkem.

### 6.2 Stanovení hodnoty budoucího stavu Nemovitosti

Budoucí stav Nemovitosti představuje stav po dokončení rekonstrukce předmětných prostor a rozdělení stavby na jednotky prohlášením vlastníka.

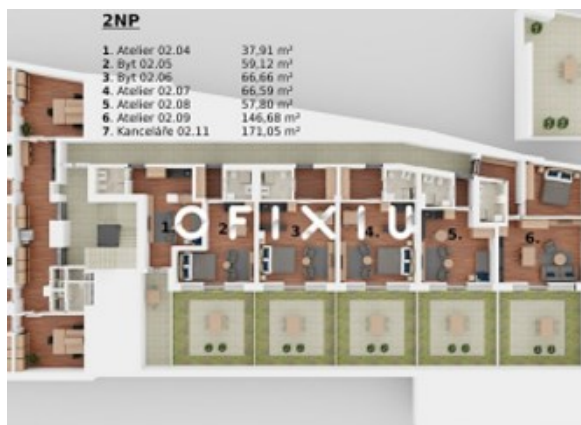
#### 6.2.1 Stanovení hodnoty budoucího stavu Kancelářských prostor

##### Vzorek č. 1

Jedná se o prodej kancelářských prostor v ulici Jánská, Brno - střed. Prostory se nachází v 2. NP administrativní budovy a mají užitnou plochu 171,05 m<sup>2</sup>. Prostory se skládají z 5 kanceláří, chodby a sociálního zařízení. Nemovitost je nabízena k prodeji za 17 140 000 Kč.



Zdroj: inem.cz



Vzorek č. 2

Jedná se o prodej kancelářského prostoru v ulici Opletalova, Brno-město. Prostory o výměře 50 m<sup>2</sup> jsou členěny do 4 kancelářských místností a sociálního zařízení a jsou po kompletní rekonstrukci. Přístup je z ulice. Nemovitost je nabízena k prodeji za 5 100 000 Kč.



Zdroj: inem.cz

Vzorek č. 3

Jedná se o prodej kancelářských prostor o výměře 184,4 m<sup>2</sup>, které se nachází v 2. NP cihlového domu po rekonstrukci v ulici Jánská, Brno - střed. Jedná se o 6 samostatných místností, sociální zázemí a chodbu. Nemovitost je nabízena k prodeji za 16 990 000 Kč.



Zdroj: sreality.cz

Vzorek č. 4

Jedná se o prodej kancelářských prostor v 11. NP v AZ Toweru v ulici Pražákova, Brno - Štýřice. Prostory jsou ve velmi dobrém stavu a disponují klimatizací. K prostorům jsou nabízeny i 2 garážová stání. Výměra kancelářských prostor je 285 m<sup>2</sup>. Nemovitost je nabízena k prodeji za 29 900 000 Kč.



Zdroj: srealty.cz



Tabulka 3: Porovnávací analýza budoucího stavu Kancelářských prostor

Oceňovaná nemovitost:				x	Rostislavovo náměstí 2936/12, Brno - Královo Pole	Velmi dobrý, po rekonstrukci	Výborná dostupnost MHD (tram + trolejbus + autobus)	Veškeré IS včetně plynu	Kancelářské prostory	Užitná plocha 190,6 m <sup>2</sup>	86 171 Kč/m <sup>2</sup>
Vzorky	Nabídková cena (Kč)	Užitná plocha (m <sup>2</sup> )	Nabídková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Zdroj	Poloha	Technický stav	Dopravní dostupnost a parkování	Infrastruktura	Způsob využití	Užitná plocha (m <sup>2</sup> )	Celkem (Kč/m <sup>2</sup> )
Jánská, Brno-město	17 140 000	171,05	100 205	Nabídka	Lepší	Obdobný	Obdobná	Obdobná	Obdobný	Obdobná	90 435
<b>Koef.</b>				0,95	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	<b>0,90</b>
Opletalova, Brno-město	5 100 000	50	102 000	Nabídka	Lepší	Horší	Obdobný	Obdobná	Obdobný	Menší	82 159
<b>Koef.</b>				0,95	0,95	1,05	1,00	1,00	1,00	0,85	<b>0,81</b>
Jánská, Brno-město	16 990 000	184,4	92 137	Nabídka	Lepší	Obdobný	Obdobná	Obdobná	Obdobný	Obdobná	83 153
<b>Koef.</b>				0,95	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	<b>0,90</b>
Pražákova, Brno - Štýřice	29 900 000	285	105 071	Nabídka	Obdobná	Lepší	Lepší	Obdobná	Obdobný	Větší	88 937
<b>Koef.</b>				0,95	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	1,10	<b>0,85</b>

Zdroj: vlastní výpočty

V párové analýze byla zohledněna výše uvedená kvantitativní a kvalitativní cenotvorná kritéria. Na základě této analýzy Zhotovitel stanovuje porovnávací hodnotu budoucího stavu Kancelářských prostor ve výši **86 171 Kč/m<sup>2</sup>**.

**Tabulka 4: Stanovení hodnoty budoucího stavu Kancelářských prostor**

Jednotková cena	Plocha	Celková hodnota
(Kč/m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(Kč)
86 171	190,60	16 424 193

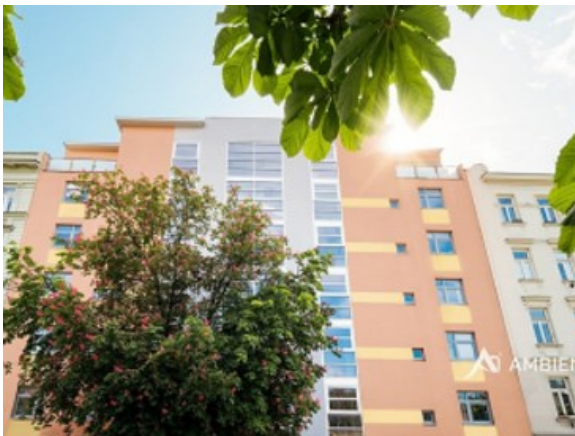
Zdroj: vlastní výpočty

**Porovnávací hodnota budoucího stavu Kancelářských prostor činí 16 424 tis. Kč.**

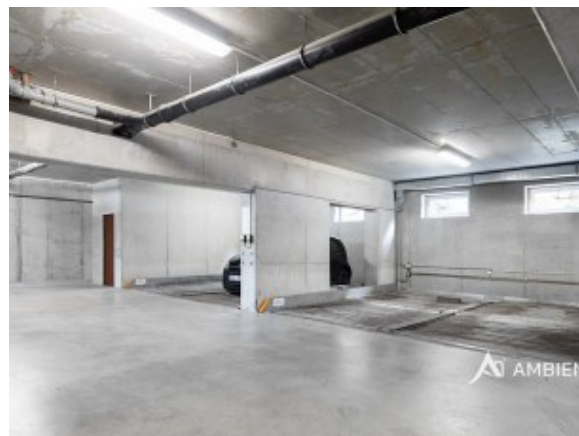
### **6.2.2 Stanovení hodnoty budoucího stavu Garážových stání**

#### Vzorek č. 1

Jedná se o prodej garážového stání v suterénu bytového domu se samostatným příjezdem přes garážová vrata na dálkové ovládání. Garážové stání se nachází v ulici Úvoz, Brno-střed a je nabízeno k prodeji za 1 000 000 Kč.



Zdroj: inem.cz



#### Vzorek č. 2

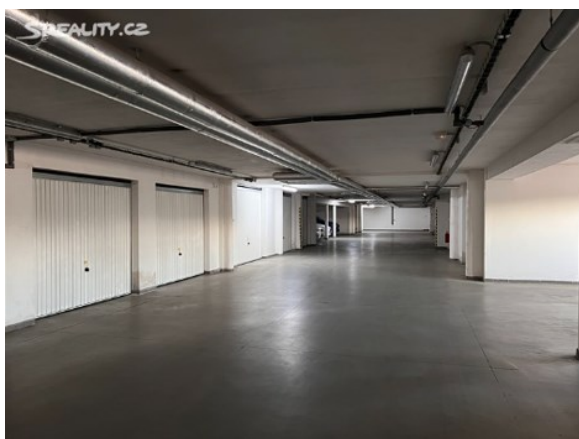
Jedná se o prodej garážového stání, které se nachází na v ulici Košínova, Brno - Královo Pole. Garážové stání je v 1. PP bytového domu a je nabízeno k prodeji za 1 050 000 Kč.



Zdroj: sreality.cz

Vzorek č. 3

Jedná se o prodej garážového stání v bytovém domě v ulici Kamechy, Brno - Bystrc. Vjezd je přes automatická vrata na dálkové ovládání. Garážové stání je nabízeno k prodeji za 1 399 000 Kč.



Zdroj: sreality.cz

Vzorek č. 4

Jedná se o prodej garáže, v ulici Kárníkova, Brno - Řečkovice. Vstupní vrata na ruční otvírání. Garážové stání je nabízeno k prodeji za 1 100 000 Kč.



Zdroj: sreality.cz

Tabulka 5: Porovnávací analýza budoucího stavu Garážových stání

Oceňovaná nemovitost:	x	x	Rostislavovo náměstí 2936/12, Brno - Královo Pole	Velmi dobrý	Vrata na dálkové ovládání	Elektřina	1 123 263 Kč
VZORKY	Nabídková cena (Kč)	Zdroj	Poloha	Technický stav	Vybavení	Inženýrské sítě	Celkem (Kč)
Úvoz, Brno-střed	1 000 000	Nabídka	Lepší	Obdobný	Obdobné	Obdobné	902 500
Koef.		0,95	0,95	1,00	1,00	1,00	<b>0,90</b>
Košinova, Brno - Královo Pole	1 050 000	Nabídka	Obdobná	Obdobný	Obdobné	Obdobné	997 500
Koef.		0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	<b>0,95</b>
Kamechy, Brno - Bystryc	1 399 000	Nabídka	Horší	Lepší	Obdobné	Obdobné	1 325 727
Koef.		0,95	1,05	0,95	1,00	1,00	<b>0,95</b>
Kárníkova, Brno - Řečkovice	1 100 000	Nabídka	Horší	Horší	Horší	Obdobné	1 267 324
Koef.		0,95	1,05	1,10	1,05	1,00	<b>1,15</b>

Zdroj: vlastní výpočty

V párové analýze byla zohledněna výše uvedená kvantitativní a kvalitativní cenotvorná kritéria. Na základě této analýzy Zhotovitel stanovuje porovnávací hodnotu budoucího stavu Garážového stání ve výši 1 123 263 Kč/ks.

Tabulka 6: Stanovení hodnoty budoucího stavu Garážových stání

Jednotková cena (Kč/garáž. stání)	Počet (ks)	Celková hodnota (Kč)
1 123 263	5	5 616 315

Zdroj: vlastní výpočty

Porovnávací hodnota budoucího stavu Garážových stání činí 5 616 tis. Kč.

### 6.2.3 Rekapitulace hodnot budoucího stavu Nemovitosti

Na základě výše uvedených výpočtů byla stanovena hodnota Nemovitosti jako součet hodnot Kancelářských prostor a Garážových stání.

Tabulka 7: Stanovení výsledné hodnoty budoucího stavu Nemovitosti

Typ nemovitosti (-)	Výměra/počet ks (m <sup>2</sup> ;ks)	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> ;Kč/ks)	Celková hodnota (Kč)
Kancelářské prostory	190,6	86 171	16 424 193
Garážová stání	5	1 123 263	5 616 315
<b>Celkem - Nemovitost</b>			<b>22 040 508</b>

Zdroj: vlastní výpočty

Výsledná hodnota budoucího stavu Nemovitosti k datu ocenění, tj. k 29. 6. 2022 činí 22 041 tis. Kč.

Budoucí stav Nemovitosti představuje stav po dokončení rekonstrukce předmětných prostor a rozdělení stavby na jednotky prohlášením vlastníka.

## 7 Závěrečný výrok

Na základě použitých podkladů a předpokladů, uvedených v tomto odborném stanovisku, dospěl Zhotovitel k závěru, že hodnota budoucího stavu:

- / kancelářských prostor a garážových stání v rámci stavby č. p. 2936, která stojí na pozemku parc. č. 1118, včetně podílu na společných částech domu a pozemku, vše k. ú. Královo Pole, LV č. 4299,

k datu ocenění, tj. 29. 6. 2022, činí:

**22 041 tis. Kč**

(Slovy: dvacet dva milionů čtyřicet jedna tisíc korun českých)

Odborné stanovisko sestavil a případná vysvětlení podá:



Ing. Martin Kotal

Schválil:



Ing. Radka Chaloupková

Podpis za znaleckou kancelář:

PKF APOGEO Esteem, a.s.  
ROHAN BUSINESS CENTRE, Reception B  
Rohanské náměstí 571/13, 186 00 Praha 8  
t/ +420 267 997 700 w / www.apogeo.cz  
iž / 261 03 451 dič / CZ261 03 451  




Ing. Pavel Tůma, Ph.D.  
předseda představenstva

V Praze dne 25. 7. 2022

## **8 Přílohy**

Příloha č. 1: Výpis z listu vlastnictví LV č. 4299, k. ú. Královo Pole, obec Brno

Příloha č. 2: Fotodokumentace

**Příloha č. 1: Výpis z listu vlastnictví LV č. 4299, k. ú. Královo Pole, obec Brno**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 29.06.2022 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
 Kat.území: 611484 Královo Pole List vlastnictví: 4299

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Residence KRPOLE s.r.o., Plotní 332/73, Komárov, 60200 Brno	04394615	

**B Nemovitosti**

Pozemky	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela 1118	306	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
<i>Součástí je stavba: Královo Pole, č.p. 2936, víceúčel</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 1118</i>				

**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 30.000.000,- Kč

*Oprávnění pro*

Vaner Milan, Jakubské náměstí 128/6, Brno-město, 60200  
Brno, RČ/IČO: 570701/2036

*Povinnost k*

Parcela: 1118

*Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2021 08:26:49. Zápis proveden dne 27.10.2021.*

V-24247/2021-702

*Pořadí k 06.10.2021 08:26*

o **Zákaz zřízení a zatížení**

ve prospěch třetí osoby bez souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva - dle čl. V. odst. 1. smlouvy

*Oprávnění pro*

Vaner Milan, Jakubské náměstí 128/6, Brno-město, 60200  
Brno, RČ/IČO: 570701/2036

*Povinnost k*

Parcela: 1118

*Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2021 08:26:49. Zápis proveden dne 27.10.2021.*

V-24247/2021-702

*Pořadí k 06.10.2021 08:26*

**D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu**

**Plomby a upozornění - Bez zápisu**

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

*Listina*

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





**Příloha č. 2: Fotodokumentace**

<p>Nemovitost - současný stav</p>	<p>Nemovitost - současný stav</p>
<p>Nemovitost - současný stav</p>	<p>Nemovitost - současný stav</p>
<p>Nemovitost - budoucí stav</p>	<p>Nemovitost - budoucí stav</p>
<p>Nemovitost - budoucí stav</p>	<p>Nemovitost - budoucí stav</p>