

## ZNALECKÝ POSUDEK

**č. 625 – 17 / 2011**

dle Usnesení č.j. 129 EX 4505/10-25, bytová jednotka č. 2902/42

**Objednavatel:**

Sídlo:  
IČ:

**Exekutorský úřad Chrudim**

Mgr. Petr Jaroš, soudní exekutor  
Škroupova 150, 537 01 Chrudim  
75066874

**Zhotovitel:**

Sídlo:  
IČ:  
mail:

**Odhadci a znalci CZ, s.r.o.**

Přemyslova 38/1285  
500 08 Hradec Králové  
2630 2047  
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném  
Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 26398.  
Znalecký ústav je zapsán do prvního oddílu seznamu ústavů  
kvalifikovaných pro znaleckou činnost pro obor ekonomika,  
s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhadu nemovitostí.  
info@znalci-cr.cz

**Účel posudku:**

Znalecký posudek je vypracován na základě Usnesení č.j. 129 EX  
4505/10-25 vydaného Soudním exekutorem Mgr. Petrem Jarošem,  
dne 30.12.2010.

**Posudek obsahuje:**

48 stran včetně příloh

**Posudek se předává:**

v jednom vyhotovení

**Výtisk číslo:**

1

**Zpracováno:**

17.01.2011

---

<b>Obsah posudku</b>	<b>strana</b>
<b>A NÁLEZ.....</b>	<b>3</b>
1 Úkol a předmět ocenění .....	3
2 Místní šetření .....	3
3 Den ocenění .....	3
4 Podklady .....	3
5 Uznávané metody ocenění .....	4
<b>B POSUDEK .....</b>	<b>8</b>
1 Aplikovaná metoda ocenění.....	8
2 Ocenění .....	9
3 Vyhodnocení .....	24
4 Ocenění práv a závod s nemovitostí spojených .....	24
<b>C REKAPITULACE .....</b>	<b>25</b>
<b>D ZNALECKÁ DOLOŽKA.....</b>	<b>26</b>
<b>E PŘÍLOHY .....</b>	<b>27</b>

## A NÁLEZ

### 1 ÚKOL A PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Znalecký posudek je vypracován na základě žádosti objednavatele posudku. Úkolem zhotovitele je dle Usnesení č.j. 129 EX 4505/10-25:

- stanovit cenu nemovitostí a jejich příslušenství,
- stanovit cenu jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených,
- stanovit výslednou cenu jako cenu obvyklou.

Jedná se o ocenění:

- a) bytové jednotky č. 2902/42 v budově bydlení č.p. 2902 (LV č. 9373), část obce Líšeň, stojícího na pozemcích parc.č. 4422/271, 4422/272 a 4422/273, k.ú. Líšeň, obec Brno, včetně spoluživnického podílu ve výši 5740/2548407 na společných částech domu č.p. 2902, zapsáno na LV č. 9716 vedeného KÚ pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město,
- b) spoluživnického podílu ve výši 5740/2548407 na spoluživnickém podílu ve výši 19050821/239550258 na pozemcích parc.č. 4422/41 a 4422/328, zapsáno na LV č. 10453 vedeného KÚ pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město,
- c) spoluživnického podílu ve výši 5740/2548407 na spoluživnickém podílu ve výši 6506627/79850086 na pozemku parc.č. 4422/327, zapsáno na LV č. 10473 vedeného KÚ pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město,
- d) spoluživnického podílu ve výši 5740/2548407 na spoluživnickém podílu ve výši 18452041/239550258 na pozemcích parc.č. 4422/151, 4422/271, 4422/273, 4422/384, 4422/385 a 4422/396, zapsáno na LV č. 10485 vedeného KÚ pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město.

Technický popis stavebního objektu, jeho konstrukčního provedení a technického vybavení je detailně proveden níže v části B - Posudek.

### 2 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Předmět ocenění byl zkoumán při místním šetření konaném dne 04.01.2011 za přítomnosti pana Dostála, stavbyvedoucího.

### 3 DEN OCENĚNÍ

Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly získány dne 12.11.2010, což je den ocenění.

### 4 PODKLADY

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 9716, k.ú. Líšeň, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 23.12.2010
- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 10453, k.ú. Líšeň, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 23.12.2010
- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 10473, k.ú. Líšeň, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 23.12.2010
- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 10485, k.ú. Líšeň, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 23.12.2010
- Snímek katastrální mapy
- Usnesení č.j. 129 EX 4505/10-25
- barevná fotodokumentace

- Výřez z Cenové mapy stavebních pozemků města Brna č. 8, platné od 01.01.2010
- informace získané při místním šetření
- záznam z prohlídky a zaměření nemovitosti
- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb. a 257/2004 Sb.
- vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 Sb.
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Soudní inženýrství, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 1997
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. - Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008
- Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009
- Zbyněk Zazvonil - Výnosová hodnota nemovitostí, Ceduk 2004
- Zbyněk Zazvonil - Porovnávací hodnota nemovitostí, Ekopress 2006
- Orientační ceny rozpočtových ukazatelů stavebních objektů dle měrných jednotek objektů - báze II. pololetí 2010, Porings, s.r.o.
- časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 1996 až 2011
- odborný čtvrtletník „Odhadce a oceňování majetku“ vydávaný Českou komorou odhadců majetku, Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1; ročníky 2003 až 2011
- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) - Financování developerských projektů (2009)
- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) - Trend Report 2006, 2008, 2010

## **5 UZNÁVANÉ METODY OCENĚNÍ**

### **5.1 Metoda nákladová**

Metoda nákladová je založena na principu pojetí náhrady. Vychází z předpokladu, že hodnota aktiv (nemovitostí) nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční hodnoty snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční hodnota se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Jednotková cena se získá nejčastěji srovnáním s již realizovanými stavbami a cenami, za které byly provedeny (např. z Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku, vydáváno pololetně – ÚRS Praha nebo Báze technicko-hospodářských ukazatelů stavebních objektů PORINGS, s.r.o. (reprezentativní vzorek cca 1200 objektů). Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Je-li výchozí hodnota vztažena k jiné cenové úrovni než je cenová úroveň k datu ocenění, je nutno tuto hodnotu upravit pomocí tzv. Stavebního indexu, který je vyčíslen Českým statistickým úřadem. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu, výsledkem je věcná hodnota.

Ve znaleckých a odborných posudcích se ke zjištění věcné hodnoty používá též modifikovaná metodika definovaná vyhláškou Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 Sb.

## 5.2 Metoda výnosová

Fundamentálním principem výnosového způsobu ocenění je princip anticipace, jehož podstata spočívá v tvrzení, že hodnota je závislá na budoucím očekávání. Jestliže budoucí prospěch lze finančně vyjádřit jako řadu očekávaných výnosů, pak výnosovou hodnotu lze definovat jako součet všech těchto očekávaných výnosů, transformovaných na současnou hodnotu peněz. Na principu očekávání nejsou prognózovány pouze budoucí výnosy a jejich časový vývoj, ale i volba kapitalizačních měr, které implicitně odrážejí stupeň jejich očekávané pravděpodobnosti, spolehlivosti a stability.

$$\text{Fundamentální vzorec výnosové metody: } VH = \frac{V}{i} \text{ [Kč]}$$

kde: VH ... hledaná výnosová hodnota nemovitosti  
V ... čisté příjmy z nemovitosti  
i ... míra kapitalizace

Anticipovaný příjem se zjistí z nájemních smluv, nejsou-li v odchylce od situace na běžném realitním trhu, popřípadě jde-li o nemovitost v daném místě a čase neúčelně využívanou, lze aplikovat výnos dosažitelný. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o obhospodařovací náklady související nemovitosti.

Transformace na současnou hodnotu peněz se provádí pomocí tzv. výnosové kapitalizace (*Yield Capitalization*), která je procesem vycházejícím z exaktních principů složeného úročení jakožto jedné z disciplin finanční matematiky. Délka uvažovaného časového úseku (*Projection Period*) odpovídá většinou intervalu několika let, během nichž jsou trendy ve vývoji výše výnosů ještě objektivně předpověditelné. Konkrétní délka zvoleného pásma není v odborné literatuře nijak limitována, zpravidla se užívá interval 5 - 15 let. Kratší interval je spíše výjimečný, neboť zmenšování pásma směruje k přímé (nikoliv výnosové) kapitalizaci. V závěru zvoleného úseku se obvykle uvažuje s reverzním výnosem simulujícím např. výnos z prodeje.

Očekávaný výnos se u předmětné nemovitosti zjistí z dosaženého (popřípadě jde-li o nemovitost v daném místě a čase neúčelně využívanou, lze použít výnos dosažitelný) ročního nájemného. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady na provoz nemovitosti (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti). Některé metodiky odpočítávají i neprovozní náklady (zejména odpisy). Domníváme se (spolu s odbornou veřejností zejména v bankovním a investičním sektoru), že tato kategorie nákladů nemá své opodstatnění. Zřejmou výhodou metodik výpočtu bez neprovozních nákladů je odpověď na otázku investora, za jak dlouhý časový úsek bude počáteční investice do pořízení nemovitosti návratná.

Základní vztah pro výpočet časového úseku návratnosti počáteční investice:

$$\text{Návratnost [roky]} = \text{počáteční investice [Kč]} / \text{roční čistý zisk z pronájmu [Kč/rok]}$$

V německy hovořících zemích je obvykle používána metoda „časově omezené renty“:

$$VHN = \check{CV} \times \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} + \frac{HP}{q^n}$$

kde: ČV ... každoroční čisté příjmy z nemovitosti,  
q = 1 + i, kdy i = míra kapitalizace,  
n ... zbývající doba užití nemovitosti (myšleno zejména ekonomická a morální životnost),  
HP ... hodnota pozemku.

Velice důležitým bodem při stanovení výnosové hodnoty nemovitostí je stanovení diskontní míry. Míra, kterou se kapitalizují budoucí příjmy (*Yield Rate*), má na výnosovou hodnotu investice (nemovitosti) zásadní vliv. Stanovení míry kapitalizace se obvykle děje dvěma způsoby:

- 1) míra výnosnosti odhadnutá na základě porovnání s obdobnými typy nemovitostí,
- 2) pokud není dostatek údajů k add 1), pak se konstrukce výpočtu míry kapitalizace obvykle odvíjí od tzv. stavebnicového způsobu, kdy „ jádro“ tvoří výchozí úroveň bezpečného typu investic na finančním trhu a nadstavbu pak rizikové prémie jako součet všech projevujících se rizik, hrozeb a nevýhod, kterým jsou vystaveny posuzované nemovitosti na trhu realit oproti výchozí odhadnuté míře z finančního trhu. Jedná se tedy o součet:

- bezrizikové míry výnosnosti,
- prémii (přirážek) za rizika.

$$\text{matematické vyjádření: } i = i_{\text{bezr}} + \Sigma \sigma$$

kde:  $i$  ... míra kapitalizace

$i_{\text{bezr}}$  ... bezpečný typ investice

$\Sigma \sigma$  ... součet prémii (přirážek) za rizika

Viz např. „Výnosová hodnota nemovitostí“, autor Ing. Zbyněk Zazvonil, ISBN 80-902109-3-7.

Jako základ pro hodnocení bezpečného typu investice je doporučován výnos z dlouhodobých státních dluhopisů; aktuální informace o nich jsou volně k dispozici např. na webových stánkách bank, obchodníků s cennými papíry či ratingových agentur.

Přirážky k bezpečnému výnosu se pak obvykle pojí s riziky, které lze shrnout do tří bodů:

#### *Přirážka za rizika spojená s technickou kvalitou nemovitosti*

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude nutné vynaložit peníze na nepředpokládané opravy či nutné investice, s nimiž nebylo kalkulováno v propočtu nákladů v jednotlivých fázích použité vícefázové metody. Úkolem odhadce je tedy prověřit technickou kvalitu objektu.

#### *Přirážka za rizika spojená s ekonomikou nemovitosti*

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude možné nemovitost pronajímat takovým nájemníkům a za takové nájmy, které byly uvažovány v propočtu příjmů. Zohlednuje se délka nájemních smluv (doba určitá / neurčitá) a případné riziko, že prostory uvolněné po nájemci, nebudou rychle pronajaty (pokud možno za stejně nájemné) – tzv. neúplné pronajmutí. Dále se zohlednuje „kvalita“ nájemců – jejich schopnost platit nájem včas a ve smluvené výši. V úvahu připadá též riziko, že o pronájem dané nemovitosti přestane být zájem – tzv. „ekonomická životnost“.

#### *Přirážka za rizika právními povahy*

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda jsou s nemovitostí spjaty věcné břemena, práva na náhradní bydlení, zda stavby stojí na pozemcích jiných vlastníků, zda přístup k nemovitosti je možný jen přes pozemky jiných vlastníků, soudní spory apod.

### **5.3 Metoda komparativní**

Komparativní metoda, též srovnávací metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzeraci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

### *Poloha nemovitosti*

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

### *Využitelnost nemovitosti*

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásmá)

### *Vlastnické vztahy a zátěžová břemena*

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

### *Situace na realitním trhu*

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

V podmírkách České republiky má přístup k informacím o všech realizovaných cenách prodejů nemovitostí pouze stát (prostřednictvím finančních úřadů), který však tyto údaje pro potřeby odhadců systematicky netřídí a rovněž jim je takto z důvodu ochrany osobních dat neposkytuje. Z toho důvodu existují komerční databáze, kde by soupisy sjednaných cen měly splňovat podmínky aktuálnosti (jinak je jejich použití v rámci analýzy trhu neadekvátní). Databáze však obecně nelze přečeňovat, neboť data v nich rychle zastarávají a jsou pak užitečná zejména pro sledování trendů. Ideální stav by byl, pokud by odhadci byli napojeni na databázi Českého statistického úřadu, který shromažďuje informace o sjednaných cenách od finančních úřadů a současně měli přístup na databázi Katastrálních úřadů, ze které by mohli mimo jiné získat příslušnou kupní smlouvu s přesnou identifikací prodávané nemovitosti. To však v podmírkách České republiky není z důvodů výše uvedených možné. Přesto lze z veřejně dostupných placených i neplacených zdrojů zjistit trendy ve vývoji realizovaných cen nemovitostí včetně jejich původních nabídkových cen.

Ve znaleckých posudcích se provádí odhad obvyklé ceny předmětu ocenění, nikoliv přesné matematické vyčíslení částky, za jakou je nemovitost prodejná. Na konečnou cenu má totiž vliv spektrum okolností, přičemž každou z nich může potenciální kupující pro sebe vyhodnotit jinak, z jiného úhlu pohledu. Úkolem oceňovatelů je proto zejména prezentovat jejich odborný pohled na věc, který by ovšem měl korespondovat s pokud možno co nejširší výsečí z portfolia potenciálních kupujících. To potvrzuje i článek uveřejněný v odborném čtvrtletníku „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009, str. 50: „Důležitou dovedností odhadce musí být schopnost vcítění se do uvažování investora. Znamená to umět si odpovědět na otázky, které si takový investor klade - proč bych si onu nemovitost měl kupovat, jaké přinese benefity, jaká je perspektiva takové investice, jaká je návratnost.“ Přesto je však pravděpodobné a časté, že existuje zájemce se zvláštním úhlem pohledu, případně zájemce disponující informacemi, které nejsou nijak veřejně přístupné a známé. Takový zájemce se pak nachází mimo výše zmíněnou výseč potenciálních kupujících a proto i cena, kterou je ochoten za danou nemovitost vydat, je mimo běžnou relaci. Z těchto důvodů odborná veřejnost považuje za nejpřesnější možné zjištění obvyklé ceny nemovitosti proces veřejné dražby, které se může zúčastnit široké spektrum libovolných zájemců o danou nemovitost.

Aplikace metod viz např. publikace Teorie oceňování nemovitostí, Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc., VIII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009 nebo Ing. Zbyněk Zazvonil, Porovnávací hodnota nemovitostí, nakladatelství Ekopress 2006.

## B **POSUDEK**

### 1 **APLIKOVANÁ METODA OCENĚNÍ**

V tomto posudku je zjišťována obvyklá cena předmětu ocenění, kterou se dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb. a 257/2004 Sb. rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tisně 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 vyplývající z osobního vztahu k němu.

Při volbě způsobu zjištění obvyklé ceny jsme nejprve analyzovali teoretickou použitelnost všech známých a v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění je běžný být, ke kterému je možné nalézt statisticky významný soubor obdobných bytů na místním (regionálním) trhu nabízených k prodeji (popř. již uskutečněných prodejů), domníváme se, že je vhodné pro ocenění použít metodu komparativní. Zatímco v rozvinutých ekonomikách je za obvyklou cenu považována cena stanovená právě pomocí metody komparativní (srovnávací), v našich podmírkách je obecná shoda o tom, že tato metoda nemá stále ještě vypovídací schopnost porovnatelnou se srovnatelnými cenami určovanými v rozvinutých ekonomikách, i když v určitých aspektech a u některých majetkových hodnot lze i u nás již stanovit srovnávací metodou cenu, která není zcela nereálná. Přesto se v našich podmírkách, zejména z důvodu opatrnosti a maximální objektivity, stanovuje obvyklá cena také na základě metod nákladových a výnosových.

*Nákladový způsob ocenění* ovšem zjišťuje tzv. věcnou hodnotu nemovitosti (zjišťuje náklady na znovupořízení staveb, s odpočtem přiměřeného opotřebení). Domníváme se však, že tato metoda nemá v případě tohoto znaleckého posudku dostatečnou vypovídací schopnost. Jejím výsledkem ve většině případů není obvyklá cena nemovitosti, používá se spíše pro účely zjištění výše škody, např. v rámci pojíšťovacích řízení.

*Výnosový způsob ocenění* zjišťuje tzv. výnosovou hodnotu nemovitosti. Principem této metody je předpoklad, že chování budoucího vlastníka bude podobné chování racionálního investora - investora, jehož cílem je maximalizace užitku ze svého majetku a bude proto pronajatelné prostory pronajímat. tento způsob zjištění ceny však odborná znalecká veřejnost spolu s bankovním sektorem nedoporučuje, s ohledem na dlouhodobě poměrně nízké výnosy a nejistoty na tomto trhu v souvislosti s ukončením deregulace nájemného, výnosovou metodu ocenění proto neaplikujeme.

*Komparativní způsob ocenění* je proveden ve dvou variantách: a) srovnáním s realitním trhem ve smyslu bodu A.5.3 tohoto posudku metodou přímého porovnání, b) porovnávací metodou dle prováděcí vyhlášky k zákonu o oceňování č. 151/1997 Sb. v platném znění (vyhláška č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 Sb.), která ocenění provádí na základě ucelené databáze srovnatelných či alespoň obdobných nemovitostí vůči oceňované nemovitosti. Databáze je zpracována dle skutečných prodejů - vyhlášku každoročně aktualizuje a vydává Ministerstvo financí ČR.

Uvedený postup je v souladu s tržními přístupy k oceňování.

## 2 OCENĚNÍ

### 2.1 Komparativní metoda ocenění - srovnání na realitním trhu

Komparativní metoda, též srovnávací metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou obvykle stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzeraci.

#### **Popis:**

Dům je půdorysně postaven ve tvaru písmene U, kdy uvnitř ve dvoře je postaven další objekt sloužící pro kryté parkování. Komplex je situovaný na svažitém pozemku, na okraji velkého sídliště „Líšeň“. Okolní zástavbu tvoří hlavně panelové domy, nedaleko je pak nákupní středisko Billa, dealer vozů Renault a kolej tramvajové dopravy se zastávkou přístupnou jen obcházením objektu dealera. Centrum města Brno je ve vzdálenosti 6 km, k nájezdu na dálnici D1 je vzdálenost 3 km. Přístup do objektu je možný volně z ulice Sedláčkova, z několika vchodů. Inženýrské sítě: je provedeno napojení na el. energii, veřejný vodovod, kanalizaci, teplovod, plynovod není zaveden.



Další fotografie viz příloha č. 1 znaleckého posudku.



Oceňovaná bytová jednotka:

byt:	jednotka	podlaží	sklepní kóje
C3-01-2	2902/42	1	S-C2-29

Jedná se o byt o velikosti 2+kk, dispozičně tvořený: obývací pokoj s kuchyňským koutem, pokoj, zádveří, koupelna, WC.

K oceňované bytové jednotce náleží (dle vzorové kupní smlouvy poskytnuté povinnou) také spoluživnostnický podíl na pozemcích tvořících funkční celek (pozemky pod budovou a pozemky přilehlé). Identifikace viz výše na str. 3 znaleckého posudku.

#### Srovnávací kritéria:

č.	Kriterium	Popis kritéria
<b>A – OBEC</b>		
1	Velikost obce	obyvatel 370 000, z toho 260 000 v produkt. věku
2	Správa, úřady	veškeré úřady krajského města, soudy, policie apod.
3	Poptávka po nemovitostech	nabídka převyšuje poptávku
4	Přírodní okolí	dobré
5	Obchod a služby	veškeré vybavení
6	Školství	základní školy, střední a vysoké školství
7	Zdravotnictví	ordinace lékařů, nemocnice, polikliniky
8	Kultura, sport	dostatečné vybavení
9	Ubytování	dostatečná kapacita
10	Struktura zaměstnanosti	dostatečná nabídka
11	Životní prostředí	velmi dobré
<b>B – UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI</b>		
12	Poloha vzhledem k centru obce	na okraji
13	Dopravní podmínky	příjezd až k objektu, kapacita parkování malá
14	Orientace ke svět. stranám	kombinovaná
15	Konfigurace terénu	svažitý terén
16	Převládající zástavba	bydlení (panelové domy)
17	Parkovací možnosti	obtížně, nehlídané; uvnitř parkovacího domu jen pro vlastníky
18	Obyvatelstvo v sousedství	běžná skladba, konfliktní skupiny obyvatel nejsou
19	Územní plán	schválený úz. plán, není
20	Inženýrské sítě	všechny kromě plynu
<b>C – VLASTNÍ NEMOVITOST</b>		
21	Typ stavby	velký centralizovaný komplex s cca 400 byty
22	Dostupnost jednotlivých podlaží	po schodišti nebo výtah
23	Regulace nájemného	zádná
24	Výskyt radonu	neměřeno
25	Další možnosti ohrožení	velmi omezené až náhodné
26	Příslušenství nemovitosti	inženýrské sítě
27	Možnosti dalšího rozširování	nejsou

28	Technický stav stavby	viz níže
29	Údržba stavby	novostavba, zatím bez nutnosti zásadnější údržby

**Technický stav:**

Prvky krátkodobé životnosti (PKŽ) i prvky dlouhodobé životnosti (PDŽ) celé budovy jsou v dobrém technickém stavu. Objekt je bez viditelných statických poruch a jeho stavebně - technický stav odpovídá nízkému stáří (dokončeno v r. 2009), technologickým postupům výstavby a použitým stavebním materiálům.

Oceňovaná bytová jednotka č. 2902/42 nebyla při místním šetření zcela dokončena, chybělo osazení zárubní a dveří, pokládka podlahy, obklady, zdravotně-technická instalace.

**Závady právní povahy:**

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 9716 ze dne 23.12.2010 existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní práva, podaná žaloba na určení vlastnického práva). To však na žádost objednавatele posudku (vhledem k účelu posudku pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi tedy proto v tomto posudku nijak uvažováno.

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 10453 ze dne 23.12.2010 existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní práva). To však na žádost objednavatele posudku (vhledem k účelu posudku pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi tedy proto v tomto posudku nijak uvažováno.

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 10473 ze dne 23.12.2010 existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní práva). To však na žádost objednavatele posudku (vhledem k účelu posudku pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi tedy proto v tomto posudku nijak uvažováno.

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 10485 ze dne 23.12.2010 existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní práva). To však na žádost objednavatele posudku (vhledem k účelu posudku pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi tedy proto v tomto posudku nijak uvažováno. Dále upozorňujeme na existenci věcného břemene zřízení a provozování lokální distribuční soustavy, právo vstupu a vjezdu v souvislosti se zřízením, rekonstrukcemi, opravami a provozováním v rozsahu GP č. 2963-233/2009, zřízené ve prospěch společnosti EEIKA ŠAFRÁNEK s.r.o., Brněnská 173, 664 52 Sokolnice, IČ: 25545027. Věcné břemeno zatěžuje pozemky parc.č. 4422/271, 4422/384 a 4422/385. Ocenění věcného břemene viz níže.

**Srovnávací nemovitosti (SN):****SN 01) 2+kk, 60 m<sup>2</sup>, Bystrc - Kamechy**Nabídková cena: 36 300,- Kč/m<sup>2</sup>

Novostavba bytu na Kamechách, které jsou nejzápadnější částí bystrckého sídliště. Termín kolaudace jaro/léto 2011. V ceně bytu je poukaz na kuchyňskou linku zn. Koryna v hodnotě 30.000 Kč. V každém bytě se nachází digitální termostat na regulaci teploty. V domě je výtah. Celá lokalita nové výstavby je dobře propojena se stávající městskou hromadnou dopravou tramvají i autobusem.

Počet podlaží: 5

Umístění bytu: 2. podlaží

Budova: cihlová



Zdroj:

Realitní kancelář Real-Aktiv  
třída Kpt. Jaroše 1946/35

602 00 Brno

tel.: 737 111 672

**SN 02) 2+kk, 57 m<sup>2</sup>, Brno, ul. Francouzská, blízko Černopolní**

Nabídková cena: 34 400,- Kč/m<sup>2</sup>

Dispozice: obývací pokoj s kk 24,2 m<sup>2</sup>, ložnice 18 m<sup>2</sup>, v bytě komora, chodba 7 m<sup>2</sup>, koupelna a WC samostatně, plastová okna, dlažby a plovoucí podlahy.

Počet podlaží: 3

Umístění bytu: 2. podlaží

Budova: cihlová



Zdroj:

Realitní kancelář „Jihomoravská realitní“

Bartošova 1833/6

602 00 Brno

tel.: 774 124 531

**SN 03) 2+kk, 62 m<sup>2</sup>, Komín, ul. Podveská**Nabídková cena: 38 100,- Kč/m<sup>2</sup>

Počet podlaží: 5

Umístění bytu: 2. podlaží

Budova: cihlová

Všechny byty jsou vybaveny balkonem nebo terasou. Kolaudace konec roku 2011/jaro 2012. Možnost dokoupení garáže nebo garážového stání. Možnost klientských změn, výběr z obkladů, dlažeb a plovoucích podlah.



Realitní kancelář Real-Aktiv  
třída Kpt. Jaroše 1946/35  
602 00 Brno  
tel.: 737 111 672

**SN 04) 2+kk, 60 m<sup>2</sup>, Staré Brno, ul. Hybešova**Nabídková cena: 40 100,- Kč/m<sup>2</sup>

Počet podlaží: 6

Umístění bytu: 3. podlaží

Budova: cihlová

Celková podlahová plocha bytu je 60,27 m<sup>2</sup>. Orientace bytu je na jih, do ulice Hybešova. Vstup do bytu je do předsíně s nachystaným prostorem pro vestavěné skříně o výměře 4,9 m<sup>2</sup>, ze které jsou přístupné všechny ostatní místnosti. Koupelna je řešena s vanou, umyvadlem a připraveností na pračku. Výměra je 4,6 m<sup>2</sup>. WC 1,7 m<sup>2</sup> je řešeno samostatně. Obytný prostor má podlahovou plochu 31,8 m<sup>2</sup> s připraveností pro kuchyňský kout. Ložnice má výměru 17,2 m<sup>2</sup>. Okna jsou provedeny z kvalitních hliníkových profiliů s důrazem odhlučnění rušnější ulice Hybešova. Byt má podlahové topení ve všech místnostech. V chodbě bytu je připravenost rozvodů pro připojení na centrální klimatizaci v domě.



Zdroj:

Realitní kancelář CUBE REAL, s.r.o.

Ostrá 2818/38  
616 00 Brno  
tel.: 732 867 622  
[www.cubereal.cz](http://www.cubereal.cz)

### **SN 05) 2+kk, 57 m<sup>2</sup>, Starý Lískovec, ul. Elišky Přemyslovny**

Nabídková cena: 37 400,- Kč/m<sup>2</sup>

Počet podlaží: 5

Umístění bytu: 2. podlaží

Budova: cihlová

Jedná se o byt s balkonem v rezidenčním areálu U Leskavy při ulicích Čermáкова a Elišky Přemyslovny (4 domy jsou již dokončeny a obydleny). Mezi domy je uzavřené atrium, do budoucna s parkovou úpravou, s využitím pouze pro obyvatele domů. Vnitřní komunikační prostory domu jsou velmi prostorné (schodiště, chodby), výtah Schindler. Orientace pokojů severní (balkon východní). V bytě se nachází chodba se samostatnými vstupy do koupelny s vanou, na WC a jednotlivých pokojů. Technické zázemí bytu obsahuje vlastní měříče tepla, TV, SV a elektriny, dále termostat s možností nastavení různých teplot dle denní potřeby. Předsíň 9,1 m<sup>2</sup>; koupelna 5,1 m<sup>2</sup>; WC 1,6 m<sup>2</sup>; obývací pokoj + kk 28,3 m<sup>2</sup>; pokoj 12,8 m<sup>2</sup>; balkón 7,9 m<sup>2</sup>. K bytu je možno zakoupit parkovací stání vnitřní nebo venkovní a sklep. Byt je vybaven italskou keramickou dlažbou a obklady IMOLA, sanitou německé značky KONCEPT, plovoucí podlahy – lamino, obložkové dveře SAPELLI, samostatnými měříči a termostatem.



Zdroj:

Realitní kancelář Sedlák  
Pekařská 398/4, 60200 Brno  
tel.: 541 320 120  
[www.rksedlak.cz](http://www.rksedlak.cz)

### **SN 06) 2+kk, 59 m<sup>2</sup>, Slatina, ul. Křehlíkova**

Nabídková cena: 34 800,- Kč/m<sup>2</sup>

Počet podlaží: 3

Umístění bytu: 1. podlaží

Budova: cihlová

V domě B je umístěno 39 bytových jednotek. Komfort bydlení navržených přízemních bytů navíc budou zvyšovat oplocené předzahrádky. Naopak ve vyšších patrech balkóny, případně terasy. Jedná se o klidnou lokalitu na jihozápadním okraji Brna navazující na stávající zástavbu rodinných domů. Kompletní občanská vybavenost a dobrá dostupnost MHD do centra dělá z tohoto místa ideální lokalitu pro život. Dokončení výstavby je plánován na léto 2011.



Zdroj:

Realitní kancelář BEMETT, a.s.

Údolní 306/4

60200 Brno

tel.: 549210639

[www.bydlenibrno.cz](http://www.bydlenibrno.cz)

#### **SN 07) 2+kk, 56 m<sup>2</sup>, Líšeň, ul. Letecká**

Nabídková cena: 41 800,- Kč/m<sup>2</sup>

Počet podlaží: 3

Umístění bytu: 1. podlaží

Budova: cihlová

Stavba je z r. 2002, viladomy ve Staré Líšni na ul. Letecká. Dispozice: předsíň (6,3 m<sup>2</sup>), obývací pokoj s kuch. částí (25,3 m<sup>2</sup>), ložnice (14,1 m<sup>2</sup>), koupelna s vanou (2,7 m<sup>2</sup>), WC (1,3 m<sup>2</sup>), sklep (4,4 m<sup>2</sup>), balkon-terasa 6 m<sup>2</sup>, jihovýchodní orientace, klidná oblast, veškerá infrastruktura. Vytápění a ohřev vody plynové - vlastní kotel. Internet, kabelová TV. K bytu náleží sklep.



Zdroj:

Realitní kancelář MEXX REALITY, s.r.o.

Rašínova 103/2

60200 Brno

tel.: 775 773 014 [www.mexxreality.cz](http://www.mexxreality.cz)

**SN 08) 2+kk, 59 m<sup>2</sup>, Medlánky, ul. Nadační**Nabídková cena: 37 900,- Kč/m<sup>2</sup>

Počet podlaží: 3

Umístění bytu: 2. podlaží

Budova: cihlová

Jedná se o byt zkolaudovaný v roce 2007 o CP 58,97 m<sup>2</sup> včetně sklepu, situovaný na SV. Čistá podlahová plocha včetně balkonu 53,72 m<sup>2</sup>, rozměry místností: chodba 7,42 m<sup>2</sup>, OP s kk 19,01 m<sup>2</sup>, ložnice 12,86 m<sup>2</sup>, šatna 2,43 m<sup>2</sup>, WC 1,20 m<sup>2</sup>, koupelna 4,10 m<sup>2</sup>, balkon 6,70 m<sup>2</sup>. V koupelně umyvadlo, vana, otopný žebř, vývod na pračku, obklady, dlažba, samostatné WC s menším umyvadlem a skříňkou pod umyvadlo, v kuchyni nadstandardní kuchyňská linka s barovým pultem a přídavným stolkem pro 2 osoby - včetně elektrických spotřebičů – vestavná myčka zn. Fagor, varný panel a horkovzdušná trouba s grilem Fagor, mikrovlnná trouba zn. Optimum, lednice s mrazákem zn. Electrolux, digestoř, v koupelně automatická pračka s bočním plněním zn. Ariston – vše zůstává v bytě a stejně jako zbývající vybavení je zahrnuto v ceně bytu, a to sedačka, konferenční stůl, psací stůl, rohová skříňka pod TV, v ložnici dvojlůžko s nočními stolky, šatní skříň, kancelářský stůl.



Zdroj:

Realitní kancelář honestreal s.r.o.

Minská 191/46

61600 Brno

tel.: 775 559 365

**SN 09) 2+kk, 50 m<sup>2</sup>, Řečkovice, ul. Banskobystrická**Nabídková cena: 33 800,- Kč/m<sup>2</sup>

Počet podlaží: 3 Umístění bytu: 2. podlaží

Budova: cihlová

Byt se nachází v cihlovém domě novostavby bez výtahu, ve 2. poschodí/3.p. Orientace bytu je jih, s výhledem. Dispozice: předsíň 9,94 m<sup>2</sup> s vestavěnými skříněmi, komora 1,56 m<sup>2</sup>, koupelna s vanou 4,33 m<sup>2</sup>, samostatné WC 1 m<sup>2</sup>, obývací pokoj s kk 21,79 m<sup>2</sup>, ložnice 10,76 m<sup>2</sup>. V kuchyni je rohová kuchyňská linka s barovým pultem a vestavěnými spotřebiči. Podlahy v bytě - plovoucí a dlažba. Vlastní měříce médií, v domě vlastní kotelná. V blízkosti veškerá občanská vybavenost, nákupní centrum, zastávka MHD.



Zdroj:

Realitní kancelář Glanc REAL

Hybešova 307/59 60200 Brno

tel.: 605 253 660 [www.glancreal.cz](http://www.glancreal.cz)**SN 10) 1+kk, 55 m<sup>2</sup>, Líšeň, ul. Salajní**Nabídková cena: 35 500,- Kč/m<sup>2</sup>

Počet podlaží: 3

Umístění bytu: 3. podlaží

Budova: cihlová

Byt se nachází ve 3NP v novostavbě rodinného domu. CP bytu je 55 m<sup>2</sup> + 20 m<sup>2</sup> terasa, koupelna a WC jsou společné 5,5 m<sup>2</sup>. Vybavení bytu: plovoucí podlahy, obložkové zárubně a dveře Sapeli, plastová okna. Dům nabízí bydlení rodinného typu, v zástavbě pouze rodinných domů. Plná občanská vybavenost a dopravní dostupnost.



Zdroj:

Realitní kancelář REALITY BRNO CZ, s.r.o.

Stránského 3137/37 61600 Brno

tel.: 777 307 307 [www.realitybrno.cz](http://www.realitybrno.cz)

## Závěrečná analýza

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 nereflektuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Např. v příspěvku „Vztah nabídkových cen obytných nemovitostí a jejich odpovídajících dob trvání nabídky“ prezentovaném na XVIII. mezinárodní konferenci soudního inženýrství jeho autor Ing. Martin Cupal uvádí: „Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient  $k_{ZC} \leq 1,00$ . To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou se někdy používá paušálně hodnota  $k_{ZC} = 0,85$ .“ Uveřejněno v časopise Soudní inženýrství č. 4, ročník 20-2009 na str. 188.

Obdobně v časopise „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009 v článku autorů Ing. Jana Cimburka, Ph.DR. Michala Hlaváčka, Ph.D., doc. Ing. Luboše Komárka, Ph.D., M.SC., MBA, na str. 37 se uvádí, že nabídkové ceny a ceny skutečných prodejů vykazují podobné tendenze (korelační koeficienty v hodnotách od 0,85 do 0,99).

Stejně tak uvádí Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008, ISBN 978-80-7204-578-5, strana 350: „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.“ V dalším textu pak: koeficient zdroje informace: 0,65 - 1,00.

Metoda přímého porovnání:

Srovnávací nemovitostí	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena ke srovnání [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index odlišnosti I <sub>O</sub>				Upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
			zdroj	poloha	velikost	tech. stav a vybavenost	
SN 1	60	36 300	0,95	1,05	1,00	0,87	31 502
SN 2	57	34 400	0,95	0,85	1,00	0,87	24 167
SN 3	62	38 100	0,95	0,80	1,00	0,87	25 192
SN 4	60	40 100	0,95	0,75	1,00	0,87	24 857
SN 5	57	37 400	0,95	0,95	1,00	0,87	29 366
SN 6	59	34 800	0,95	1,00	1,00	0,92	30 415
SN 7	56	41 800	0,95	1,00	1,00	0,92	36 533
SN 8	59	37 900	0,95	0,90	1,00	0,87	28 192
SN 9	50	33 800	0,95	0,90	1,00	0,87	25 142
SN 10	55	35 500	0,95	1,00	1,00	0,87	29 341
n: počet srovnávacích nemovitostí							10
Obvyklá cena [Kč]							28 471
<b>Obvyklá cena [Kč] po zaokrouhlení:</b>							<b>28 470</b>

Statistické veličiny:

Minimální hodnota	24 167
AP - SO	24 625
Aritmetický průměr [AP]	28 470
AP + SO	32 315
Maximální hodnota	36 533

Výpočet:  $57,40 \text{ m}^2 \times 28 470,- \text{ Kč/m}^2 = 1 634 178,- \text{ Kč}$ , po zaokrouhlení: **1 634 200,- Kč**

## 2.2 Porovnávací způsob ocenění dle prováděcí vyhlášky k Zákonu o oceňování

LV č. 9716

a) Bytová jednotka č. 2902/42 - § 25

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Bytový prostor  
Poloha objektu: Brno  
Stáří stavby: 2 roky  
Indexovaná průměrná cena *IPC* (příloha č. 19): 33 123,- Kč/m<sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu:

Byt:	=	57,40 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha bytu:	=	57,40 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	57,40 m <sup>2</sup>
Podlahové plochy - celkem:	=	57,40 m <sup>2</sup>

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby -		
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu - Žádné z dále uvedených	I	-0,01
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt ve výborném stavu	I	1,25

Koeficient pro stáří 2 roky: 1,00

9

Index vybavení I<sub>V</sub> = (1 +  $\sum_{i=1}^{10} V_i$ ) \* V10 \* 1,00 = 1,225

Index polohy:

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Poloha nemovitosti v obci - souvisle zastavěné území obce	III	0,00
2. Význam lokality (v obci, oblasti, okresu) - nepreferované	I	-0,08
3. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II	0,00
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - omezené	II	0,00
6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00



8. Vlivy neuvedené - vlivy snižující cenu	I	-0,10
---	---	-------

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^8 P_i\right) = 0,820$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluúvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - negativní	I	-0,05

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = 0,950$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 1,225 * 0,820 * 0,950 = 0,954$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = \text{IPC} * I = 33\ 123,- \text{ Kč/m}^2 * 0,954 = 31\ 599,34 \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * PP = 31\ 599,34 \text{ Kč/m}^2 * 57,40 \text{ m}^2 = 1\ 813\ 802,12 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 2902/42 - zjištěná cena} = 1\ 813\ 802,12 \text{ Kč}$$

### LV č. 10453

Pozemky oceněné dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	4422/41	325,00	2 500,00	812 500,-
ostatní plocha - jiná plocha	4422/328	55,00	2 500,00	137 500,-
Pozemky oceněné dle cenové mapy – celkem				950 000,-

$$\text{Úprava ceny vlastnickým podílem:} * \underline{\underline{950\ 000,- \text{ Kč}}}$$

$$\text{Pozemky LV č. 10453 - zjištěná cena} = 2\ 139,77 \text{ Kč}$$

### LV č. 10473

Pozemek oceněný dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
ostatní plocha - ostatní komunikace	4422/327	349,00	2 500,00	872 500,-



Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem		872 500,-
--	--	-----------

Úprava ceny vlastnickým podílem:	*	872 500,- Kč 5 740 / 2 548 407
----------------------------------	---	-----------------------------------

Pozemky LV č. 10473 - zjištěná cena	=	1 965,21 Kč
-------------------------------------	---	-------------

### LV č. 10485

Pozemky oceněné dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	4422/151	139,00	2 500,00	347 500,-
zastavěná plocha a nádvoří	4422/271	5 811,00	2 500,00	14 527 500,-
zastavěná plocha a nádvoří	4422/273	3,00	2 500,00	7 500,-
ostatní plocha - ostatní komunikace	4422/385	57,00	2 500,00	142 500,-
ostatní plocha - jiná plocha	4422/396	101,00	2 500,00	252 500,-
Pozemky oceněné dle cenové mapy – celkem				15 277 500,-

Úprava ceny vlastnickým podílem:	*	15 277 500,- Kč 5 740 / 2 548 407
----------------------------------	---	--------------------------------------

Pozemky LV č. 10485 - zjištěná cena	=	34 410,85 Kč
-------------------------------------	---	--------------

### Rekapitulace:

LV č. 9716:

a) Ocenění porovnávacím způsobem  
 a<sub>1</sub>) Bytová jednotka č. 2902/42 = 1 813 800,- Kč

LV č. 9716 - celkem: 1 813 800,- Kč

LV č. 10453:

a) Pozemky  
 a<sub>1</sub>) Pozemky LV č. 10453 = 2 140,- Kč  
 2 140,- Kč

Vlastnický podíl: 2 140,- \* (19 050 821 / 239 550 258) = 170,19 Kč

LV č. 10453 - celkem: 170,19 Kč

LV č. 10473:

a) Pozemky  
 a<sub>1</sub>) Pozemky LV č. 10473 = 1 970,- Kč  
 1 970,- Kč

Vlastnický podíl: 1 970,- \* (6 506 627 / 179 850 086) = 71,27 Kč



LV č. 10473 - celkem: 71,27 Kč

LV č. 10485:

a) Pozemky

a<sub>1</sub>) Pozemky LV č. 10485 = 34 410,- Kč  
34 410,- Kč

Vlastnický podíl: 34 410,- \* (18 452 041 / 239 550 258) = 2 650,53 Kč

LV č. 10485 - celkem: 2 650,53 Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem 1 816 691,99 Kč

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí **1 816 690,- Kč**



### 3 VYHODNOCENÍ

Komparativní metoda - srovnání na realitním trhu	1 634 200,- Kč
Ocenění dle prováděcí vyhlášky k Zákonu o oceňování	1 816 690,- Kč

**Na základě dostupných informací, na základě popsaných parametrů, na základě srovnávacích kritérií, na základě rizikových faktorů, na základě provedených šetření a na základě výsledků použitých metod ocenění indikujeme obvyklou cenu předmětu ocenění ve výši:**

**1 634 200,- Kč**

### 4 OCENĚNÍ PRÁV A ZÁVAD S NEMOVITOSTÍ SPOJENÝCH

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 10485 ze dne 23.12.2010 existuje věcné břemeno zřízení a provozování lokální distribuční soustavy, právo vstupu a vjezdu v souvislosti se zřízením, rekonstrukcemi, opravami a provozováním v rozsahu GP č. 2963-233/2009, zřízené ve prospěch společnosti EEIKA ŠAFRÁNEK s.r.o., Brněnská 173, 664 52 Sokolnice, IČ: 25545027. Věcné břemeno zatěžuje pozemky parc.č. 4422/271, 4422/384 a 4422/385.

Vzorec pro výpočet trvalého věcného břemene bez možnosti přesného určení ztráty:

Ocenění se provádí ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb. a 257/2004 Sb. a vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 Sb.:

§18 odst. 5): Nelze-li cenu zjistit podle předchozích odstavců, oceňuje se právo jednotně částkou 10 000,- Kč.

Ztrátová hodnota věcného břemene činí: - 10 000,- Kč

**Ocenění spoluúčastnického podílu na věcném břemenu:**

Obvyklá cena spoluúčastnického podílu ve výši 5740/2548407 na spoluúčastnickém podílu ve výši 18452041/239550258 činí tedy - 10 000,- Kč  $\times$  5740/2548407  $\times$  18452041/239550258 = 1,73 Kč, po zaokrouhlení: **- 2,- Kč**

## C REKAPITULACE

Obvyklou cenu:

- a) bytové jednotky č. 2902/42 v budově bydlení č.p. 2902 (LV č. 9373), část obce Líšeň, stojícího na pozemcích parc.č. 4422/271, 4422/272 a 4422/273, k.ú. Líšeň, obec Brno, včetně spolužnického podílu ve výši 5740/2548407 na společných částech domu č.p. 2902, zapsáno na LV č. 9716 vedeného KÚ pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město,
  - b) spolužnického podílu ve výši 5740/2548407 na spolužnickém podílu ve výši 19050821/239550258 na pozemcích parc.č. 4422/41 a 4422/328, zapsáno na LV č. 10453 vedeného KÚ pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město,
  - c) spolužnického podílu ve výši 5740/2548407 na spolužnickém podílu ve výši 6506627/79850086 na pozemku parc.č. 4422/327, zapsáno na LV č. 10473 vedeného KÚ pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město,
  - d) spolužnického podílu ve výši 5740/2548407 na spolužnickém podílu ve výši 18452041/239550258 na pozemcích parc.č. 4422/151, 4422/271, 4422/273, 4422/384, 4422/385 a 4422/396, zapsáno na LV č. 10485 vedeného KÚ pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město,
- indikujeme (bez započítání ztrátové hodnoty věcného břemene) ke dni ocenění na:

1 634 200,- Kč

Ztrátovou hodnotu spolužnického podílu ve výši 5740/2548407 na spolužnickém podílu ve výši 18452041/239550258 na věcném břemeni zřízení a provozování lokální distribuční soustavy, právo vstupu a vjezdu v souvislosti se zřízením, rekonstrukcemi, opravami a provozováním v rozsahu GP č. 2963-233/2009, zřízené ve prospěch společnosti EEIKA ŠAFRÁNEK s.r.o., Brněnská 173, 664 52 Sokolnice, IČ: 25545027, zatěžující pozemky parc.č. 4422/271, 4422/384 a 4422/385, indikujeme ke dni ocenění na:

- 2,- Kč

Výslednou obvyklou cenu:

- a) bytové jednotky č. 2902/42 v budově bydlení č.p. 2902 (LV č. 9373), část obce Líšeň, stojícího na pozemcích parc.č. 4422/271, 4422/272 a 4422/273, k.ú. Líšeň, obec Brno, včetně spolužnického podílu ve výši 5740/2548407 na společných částech domu č.p. 2902, zapsáno na LV č. 9716 vedeného KÚ pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město,
  - b) spolužnického podílu ve výši 5740/2548407 na spolužnickém podílu ve výši 19050821/239550258 na pozemcích parc.č. 4422/41 a 4422/328, zapsáno na LV č. 10453 vedeného KÚ pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město,
  - c) spolužnického podílu ve výši 5740/2548407 na spolužnickém podílu ve výši 6506627/79850086 na pozemku parc.č. 4422/327, zapsáno na LV č. 10473 vedeného KÚ pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město,
  - d) spolužnického podílu ve výši 5740/2548407 na spolužnickém podílu ve výši 18452041/239550258 na pozemcích parc.č. 4422/151, 4422/271, 4422/273, 4422/384, 4422/385 a 4422/396, zapsáno na LV č. 10485 vedeného KÚ pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město,
- indikujeme ke dni ocenění na:

1 634 198,- Kč

slovy: Jeden milion šestset třicet čtyřisíč jednost devadesát osm korun českých



## D ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ustanovením § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zapsaný dle Rozhodnutí ministryně spravedlnosti a předsedkyně legislativní rady vlády České republiky č.j. 193/2009-OD-ZN ze dne 08.10.2009 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost: pro obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 625 – 17 / 2011 deníku znaleckého ústavu.

Otisk znalecké pečetě:

V Hradci Králové dne 17.01.2011

Podpis za znalecký ústav:

Ing. Milan Bálek  
jednatel společnosti  
Odhadci a znalci CZ, s.r.o.  
Přemyslova 38/1285  
500 08 Hradec Králové

## E PŘÍLOHY

Příloha 1:

Barevná fotodokumentace

Příloha 2:

Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 9716, k.ú. Líšeň, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 23.12.2010

Příloha 3

Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 10453, k.ú. Líšeň, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 23.12.2010

Snímek katastrální mapy k LV č. 10453

Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 10473, k.ú. Líšeň, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 23.12.2010

Snímek katastrální mapy k LV č. 10473

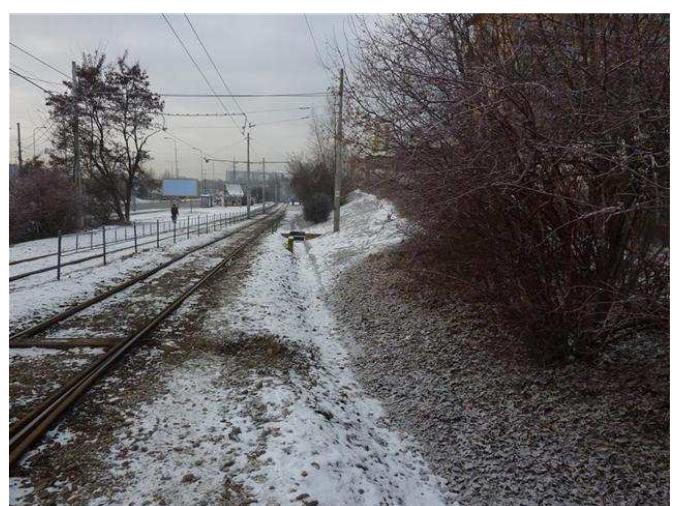
Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 10485, k.ú. Líšeň, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 23.12.2010

Snímek katastrální mapy k LV č. 10485

Příloha 4:

Výřez z Cenové mapy stavebních pozemků města Brna č. 8, platné od 01.01.2010





**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 23.12.2010 09:10:07

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 129 EX 4505/10 pro Soudní exekutor Jaroslav Petr, Mgr.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 9716

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vlastnické právo

NA PANENCE s.r.o., Štursova 603/34, Komín, 616 00 Brno	27690580
16	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./

Č.jednotky Způsob využití

Způsob ochrany

Podíl na společných  
částech domu

2902/2 jiný nebytový prostor	44912/2548407
------------------------------	---------------

technické zázemí

Budova Líšeň, č.p. 2902, LV 9373, byt.dům	
na parcele 4422/271 LV 10485	
4422/272 LV 10526	
4422/273 LV 10485	

Parcely

2902/3 jiný nebytový prostor	1071/2548407
------------------------------	--------------

správa budovy

Budova Líšeň, č.p. 2902, LV 9373, byt.dům	
na parcele 4422/271 LV 10485	
4422/272 LV 10526	
4422/273 LV 10485	

Parcely

P 2902/6 byt	6310/2548407
--------------	--------------

Budova Líšeň, č.p. 2902, LV 9373, byt.dům	
na parcele 4422/271 LV 10485	
4422/272 LV 10526	
4422/273 LV 10485	

Parcely

P 2902/8 byt	3610/2548407
--------------	--------------

Budova Líšeň, č.p. 2902, LV 9373, byt.dům	
na parcele 4422/271 LV 10485	
4422/272 LV 10526	
4422/273 LV 10485	

Parcely

2902/19 byt	5370/2548407
-------------	--------------

Budova Líšeň, č.p. 2902, LV 9373, byt.dům	
na parcele 4422/271 LV 10485	
4422/272 LV 10526	
4422/273 LV 10485	

Parcely

2902/20 byt	6540/2548407
-------------	--------------

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
**prokazující stav evidovaný k datu 23.12.2010 09:10:07**

Vyhodoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 129 EX 4505/10 pro Soudní exekutor Jaroš Petr, Mgr.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 9716

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

Budova Líšeň, č.p. 2902, LV 9373, byt.dům

na parcele 4422/271 LV 10485  
4422/272 LV 10526  
4422/273 LV 10485

Parcely

2902/23 byt 6240/2548407

Budova Líšeň, č.p. 2902, LV 9373, byt.dům

na parcele 4422/271 LV 10485  
4422/272 LV 10526  
4422/273 LV 10485

Parcely

2902/24 byt 5740/2548407

Budova Líšeň, č.p. 2902, LV 9373, byt.dům

na parcele 4422/271 LV 10485  
4422/272 LV 10526  
4422/273 LV 10485

Parcely

2902/34 byt 7260/2548407

Budova Líšeň, č.p. 2902, LV 9373, byt.dům

na parcele 4422/271 LV 10485  
4422/272 LV 10526  
4422/273 LV 10485

Parcely

2902/37 byt 5350/2548407

Budova Líšeň, č.p. 2902, LV 9373, byt.dům

na parcele 4422/271 LV 10485  
4422/272 LV 10526  
4422/273 LV 10485

Parcely

2902/38 byt 6540/2548407

Budova Líšeň, č.p. 2902, LV 9373, byt.dům

na parcele 4422/271 LV 10485  
4422/272 LV 10526  
4422/273 LV 10485

Parcely

2902/42 byt 5740/2548407

Budova Líšeň, č.p. 2902, LV 9373, byt.dům

na parcele 4422/271 LV 10485  
4422/272 LV 10526  
4422/273 LV 10485

Parcely

2902/46 byt 5480/2548407

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
**prokazující stav evidovaný k datu 23.12.2010 09:10:07**

Vyhodoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 129 EX 4505/10 pro Soudní exekutor Jaroš Petr, Mgr.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 9716

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

Budova Líšeň, č.p. 2902, LV 9373, byt.dům

na parcele 4422/271 LV 10485  
4422/272 LV 10526  
4422/273 LV 10485

Parcely

2902/47 byt 3320/2548407

Budova Líšeň, č.p. 2902, LV 9373, byt.dům

na parcele 4422/271 LV 10485  
4422/272 LV 10526  
4422/273 LV 10485

Parcely

2902/203 byt 3930/2548407

Budova Líšeň, č.p. 2902, LV 9373, byt.dům

na parcele 4422/271 LV 10485  
4422/272 LV 10526  
4422/273 LV 10485

Parcely

2902/217 byt 5720/2548407

Budova Líšeň, č.p. 2902, LV 9373, byt.dům

na parcele 4422/271 LV 10485  
4422/272 LV 10526  
4422/273 LV 10485

Parcely

2902/294 byt 7560/2548407

Budova Líšeň, č.p. 2902, LV 9373, byt.dům

na parcele 4422/271 LV 10485  
4422/272 LV 10526  
4422/273 LV 10485

Parcely

2902/332 byt 6650/2548407

Budova Líšeň, č.p. 2902, LV 9373, byt.dům

na parcele 4422/271 LV 10485  
4422/272 LV 10526  
4422/273 LV 10485

Parcely

2902/346 byt 6370/2548407

Budova Líšeň, č.p. 2902, LV 9373, byt.dům

na parcele 4422/271 LV 10485  
4422/272 LV 10526  
4422/273 LV 10485

Parcely

2902/382 jiný nebytový prostor 1200/2548407

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
**prokazující stav evidovaný k datu 23.12.2010 09:10:07**

Vyhodoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 129 EX 4505/10 pro Soudní exekutor Jaroš Petr, Mgr.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 9716

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

**technická místnost**

Budova Líšeň, č.p. 2902, LV 9373, byt.dům

na parcele 4422/271 LV 10485  
4422/272 LV 10526  
4422/273 LV 10485

Parcely

2902/383 jiný nebytový prostor

4231/2548407

**technická místnost**

Budova Líšeň, č.p. 2902, LV 9373, byt.dům

na parcele 4422/271 LV 10485  
4422/272 LV 10526  
4422/273 LV 10485

Parcely

2902/384 jiný nebytový prostor

5248/2548407

**technická místnost**

Budova Líšeň, č.p. 2902, LV 9373, byt.dům

na parcele 4422/271 LV 10485  
4422/272 LV 10526  
4422/273 LV 10485

Parcely

2902/385 jiný nebytový prostor

747/2548407

**technická místnost**

Budova Líšeň, č.p. 2902, LV 9373, byt.dům

na parcele 4422/271 LV 10485  
4422/272 LV 10526  
4422/273 LV 10485

Parcely

2902/386 jiný nebytový prostor

1016/2548407

**technická místnost**

Budova Líšeň, č.p. 2902, LV 9373, byt.dům

na parcele 4422/271 LV 10485  
4422/272 LV 10526  
4422/273 LV 10485

Parcely

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Type vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

**Zástavní právo smluvní  
ve výši 6.700.000,- Kč**





**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
**prokazující stav evidovaný k datu 23.12.2010 09:10:07**

*Vyhodoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 129 EX 4505/10 pro Soudní exekutor Jaroslav Petr, Mgr.*

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Lišen

List vlastnictví: 9716

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

*Typ vztahu*

*Oprávnění pro*

*Povinnost k*

Jednotka: 2902/294	Z-13494/2010-702
Jednotka: 2902/332	Z-13494/2010-702
Jednotka: 2902/346	Z-13494/2010-702
Jednotka: 2902/382	Z-13494/2010-702
Jednotka: 2902/383	Z-13494/2010-702
Jednotka: 2902/384	Z-13494/2010-702
Jednotka: 2902/385	Z-13494/2010-702
Jednotka: 2902/386	Z-13494/2010-702

*Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.01.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.01.2008.*

V-473/2008-702

*Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 21.05.2010.*

Z-13494/2010-702

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

ve výši 492.713,77 Kč, datum vzniku zástavního práva 1.7.2010

Finanční úřad Brno IV, Rybníček      Jednotka: 2902/8      Z-22579/2010-702  
569/2, Brno-Královo Pole - Ponava,  
663 58

*Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)  
128058/10/291940700188 Finanční úřad Brno IV ze dne 01.07.2010.*

Z-17308/2010-702

*Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)  
136304/10291940700188 opravné ze dne 23.07.2010. Právní moc ke dni 02.09.2010.*

Z-22579/2010-702

D **Jiné zápis**

*Typ vztahu*

*Vztah pro*

*Vztah k*

o **Podaná žaloba na určení vlastnického práva**

Jednotka: 2902/2	Z-1423/2010-702
Jednotka: 2902/3	Z-1423/2010-702
Jednotka: 2902/19	Z-1423/2010-702
Jednotka: 2902/20	Z-1423/2010-702
Jednotka: 2902/23	Z-1423/2010-702
Jednotka: 2902/24	Z-1423/2010-702
Jednotka: 2902/34	Z-1423/2010-702
Jednotka: 2902/42	Z-1423/2010-702
Jednotka: 2902/46	Z-1423/2010-702
Jednotka: 2902/47	Z-1423/2010-702
Jednotka: 2902/203	Z-1423/2010-702
Jednotka: 2902/217	Z-1423/2010-702
Jednotka: 2902/294	Z-1423/2010-702
Jednotka: 2902/332	Z-1423/2010-702
Jednotka: 2902/346	Z-1423/2010-702

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
**prokazující stav evidovaný k datu 23.12.2010 09:10:07**

Vyhodoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 129 EX 4505/10 pro Soudní exekutor Jaroš Petr, Mgr.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Lišeň

List vlastnictví: 9716

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

Listina Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva Městský soud v Brně ze dne 16.12.2009.

Z-1423/2010-702

Listina Usnesení soudu 38 C-272/2009 -70 změna žaloby ze dne 13.10.2010. Právní moc ke dni 22.10.2010.

Z-30243/2010-702

o Podaná žaloba na určení vlastnického práva

Jednotka: 2902/382	Z-30243/2010-702
Jednotka: 2902/383	Z-30243/2010-702
Jednotka: 2902/384	Z-30243/2010-702
Jednotka: 2902/385	Z-30243/2010-702
Jednotka: 2902/386	Z-30243/2010-702

Listina Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva Městský soud v Brně ze dne 16.12.2009.

Z-1423/2010-702

Listina Usnesení soudu 38 C-272/2009 -70 změna žaloby ze dne 13.10.2010. Právní moc ke dni 22.10.2010.

Z-30243/2010-702

---

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Ohlášení stavebníka-vlastníka stavby ze dne 08.10.2007.

Z-39826/2007-702

Pro: NA PANENCE s.r.o., Štursova 603/34, Komín, 616 00 Brno 16

RČ/IČO: 27690580

o Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 15.05.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.05.2008.

V-8748/2008-702

Pro: NA PANENCE s.r.o., Štursova 603/34, Komín, 616 00 Brno 16

RČ/IČO: 27690580

o Prohlášení vlastníka budovy o vymez. jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) - oznám. o změně obsahu ze dne 28.08.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.08.2009.

V-14383/2009-702

Pro: NA PANENCE s.r.o., Štursova 603/34, Komín, 616 00 Brno 16

RČ/IČO: 27690580

---

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

Údaje tohoto výpisu jsou dotčeny změnou právních vztahů - č.j.: Z-29177/2010-702

---

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
**prokazující stav evidovaný k datu 23.12.2010 09:10:07**

*Vyhodoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 129 EX 4505/10 pro Soudní exekutor Jaroš Petr, Mgr.*

Okres: **CZ0642 Brno-město**

Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **612405 Líšeň**

List vlastnictví: **9716**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

**prostory.**

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

Vyhodobil:

Vyhodoveno: 23.12.2010 09:42:23

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.12.2010 09:10:07

Vyhodoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 129 EX 4505/10 pro Soudní exekutor Jaroslav Petr, Mgr.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 10453

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Matoušek David, Ladova 2544/34, Severní Terasa, 400 11	791207/2949	8690/2548407
Ústí nad Labem 11		
Mazánek Jan, Obvodová 3672/8, Kroměříž, 767 01 Kroměříž 1	770218/4391	296349 /159700172
Medulých Ruslana, Vídeňská 734/41, Brno-střed - Štýřice, 639 00 Brno 39	785212/9923	997147 /239550258
Melcher Jindřich Ing., Elplova 2078/28, Líšeň, 628 00 Brno 28	760924/3840	1016887 /239550258
Michalaková Jarmila, Čejkovická 4093/13, Brno-Vinohrady - Židenice, 628 00 Brno 28	625113/1865	4570/2548407
Michalčíková Zdenka, Dlouhá 369, 793 51 Břidličná	465728/486	5720/2548407
SJM Mihola Dušan Ing. a Miholová Milada Ing., Lipůvka 106, 679 22 Lipůvka	700908/3741	8680/2548407
Mikula Marek, Sedláčkova 2902/18, Líšeň, 628 00 Brno 28	790918/3953	1062947 /239550258
Mikulcová Monika, Mutěnická 4137/9, Brno-Vinohrady - Židenice, 628 00 Brno 28	805425/3746	4490/2548407
Mlavets Vasyl, Slivenec 194/60, Praha 5, Hlubočepy, 152 00 Praha 52	680525/2179	5800/2548407
Moravcová Petra, Sedláčkova 2902/14, Líšeň, 628 00 Brno 28	815108/3831	5960/2548407
SJM Motlíček Radovan a Motlíčková Gabriela, Bezručova 621, 667 01 Židlochovice	700719/3809	6190/2548407
SJM Motlík Jiří Ing. a Motlíková Helena Ing., Loučná nad Desnou 81, 788 11 Loučná nad Desnou	745407/3814	2470/2548407
Moudrý Svatopluk, Bílovská 46, 691 01 Moravský Žižkov	340725/102	290267 /239550258
Moudrý Svatopluk, Bílovská 46, 691 01 Moravský Žižkov	385713/755	
Mrázek Vladislav, Vítěz Nejedlého 444/24, Dědice, 682 01 Vyškov 1	740920/4088	
SJM Mrňa Jiří a Mrňová Jarmila, Sedláčkova 2902/20, Líšeň, 628 00 Brno 28	800213/6131	6190/2548407
Myslín Bohumír, Ševelova 2278/9, Líšeň, 628 00 Brno 28	420918/425	6310/2548407
NA PANENCE s.r.o., Šturssova 603/34, Komín, 616 00 Brno 16	535518/023	
NA PANENCE s.r.o., Šturssova 603/34, Komín, 616 00 Brno 16	750525/3789	6200/2548407
Nahodilová Michaela, Pionýrská 476, 672 01 Moravský Krumlov	27690580	19050821 /239550258
NASPA a.s., Mimoňská 631/19, Praha 9, Prosek, 190 00 Praha 9	746111/4738	5420/2548407
Navrátilová Jarmila, Tyršova 332/57, Přerov II-Předměstí, 751 24 Přerov 4	26184079	3340/2548407
Nedopilová Milada Mgr., Minská 3023/56a, Žabovřesky, 616 00 Brno 16	795305/5748	3660/2548407
Nepejchal Jiří Ing., Zeiberlichova 527/76, Brno-sever - Soběšice, 644 00 Brno 44	715508/3826	3330/2548407
Nguyen Thanh Hai, Kpt. Jaroše 638/7, Nové Dvory, 674 01 Třebíč 1	560128/2346	264389 /79850086
Nguyen Xuan Thuy Ing., Sedláčkova 2902/30, Líšeň, 628 00 Brno 28	631229/7156	5800/2548407
SJM Nosek Marek a Nosková Naděžda, Staňkova 324/29, Brno-Královo Pole - Ponava, 602 00 Brno 2	660415/1807	7320/2548407
SJM Novák Libor Ing. a Nováková Jana Mgr., Slobodova 1465, Bystřice pod Hostýnem, 768 61 Bystřice pod Hostýnem 1	655111/0357	
SJM Novák Radek Ing. a Nováková Ilona, Bučovská 646, 696 32 Ždánice, Zadní 265/3, Bohunice, 625 00 Brno 25	581127/0861	6450/2548407
	585618/1562	
	761026/4310	7880/2548407
	765708/3973	

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
**prokazující stav evidovaný k datu 23.12.2010 09:10:07**

Vyhodoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 129 EX 4505/10 pro Soudní exekutor Jaroslav Petr, Mgr.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 10453

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

Zatloukal Jan, Roudnická 453/22, Praha 8, Střížkov, 182 00 Praha 82	740208/0246	999967 /239550258
Závodný Zdeněk, Stamicova 287/1, Kohoutovice, 623 00 Brno 23	631227/0151	2470/2548407
Zejdová Eva, Sedláčkova 2902/14, Líšeň, 628 00 Brno 28	835221/4783	5570/2548407
SJM Zemánek Radim Ing. a Zemánková Kateřina, Hochmanova 2171/2, Líšeň, 628 00 Brno 28, Kamínky 274/2, Nový Lískovec, 634 00 Brno 34	790423/3865 795816/4665	1107127 /239550258
SJM Zetka Lubomír Ing. a Zetková Dorota, Synkova 2102/22, Líšeň, 628 00 Brno 28	620624/1569 715413/5186	7880/2548407
SJM Zigman Martin Doc.Ing. CSc. a Zigmanová Naděžda, Masarova 2085/5, Líšeň, 628 00 Brno 28	491109/160 496206/022	5570/2548407
Zima Radek, Spálov 140, 742 37 Spálov	771103/5420	3270/2548407
Zychová Lenka, Příborská 498/20, Hrabová, 720 00 Ostrava 20	865311/6054	3570/2548407
SJM Žák Ladislav JUDr. a Žáková Milena JUDr., Vlkova 2365/5, Líšeň, 628 00 Brno 28	570415/1827 575225/1769	7810/2548407
Žák Milan, Strnadova 2389/4, Líšeň, 628 00 Brno 28	780814/3970	6370/2548407
Žáková Leona Mgr., Hostinského 748/9, Královo Pole, 612 00 Brno 12	745428/3837	2546821 /239550258
SJM Ždánský Radek a Ždánská Dita Ing., Hluboček 235/12c, Kníničky, 635 00 Brno 35	730428/4262 716211/3904	5250/2548407
Živný Lubomír, Holandská 1401/9, Předměstí, 571 01 Moravská Třebová 1	560305/1575	5720/2548407

SJM = společné jméno manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P 4422/41	325	ostatní plocha	jiná plocha	
P 4422/328	55	ostatní plocha	jiná plocha	

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k id.podílu 8390/2548407

ve výši 2.500.000,- Kč splatné do 15.7.2010

Mazánek Zdeněk, Nové Sady 54,  
595 01 Velká Bíteš, RČ/IČO:  
770609/4825

Ambrož Radek, Vír 242, 592 66

V-11194/2010-702

Vír, RČ/IČO: 730501/4794,

Parcela: 4422/41

Ambrož Radek, Vír 242, 592 66

V-11194/2010-702

Vír, RČ/IČO: 730501/4794,

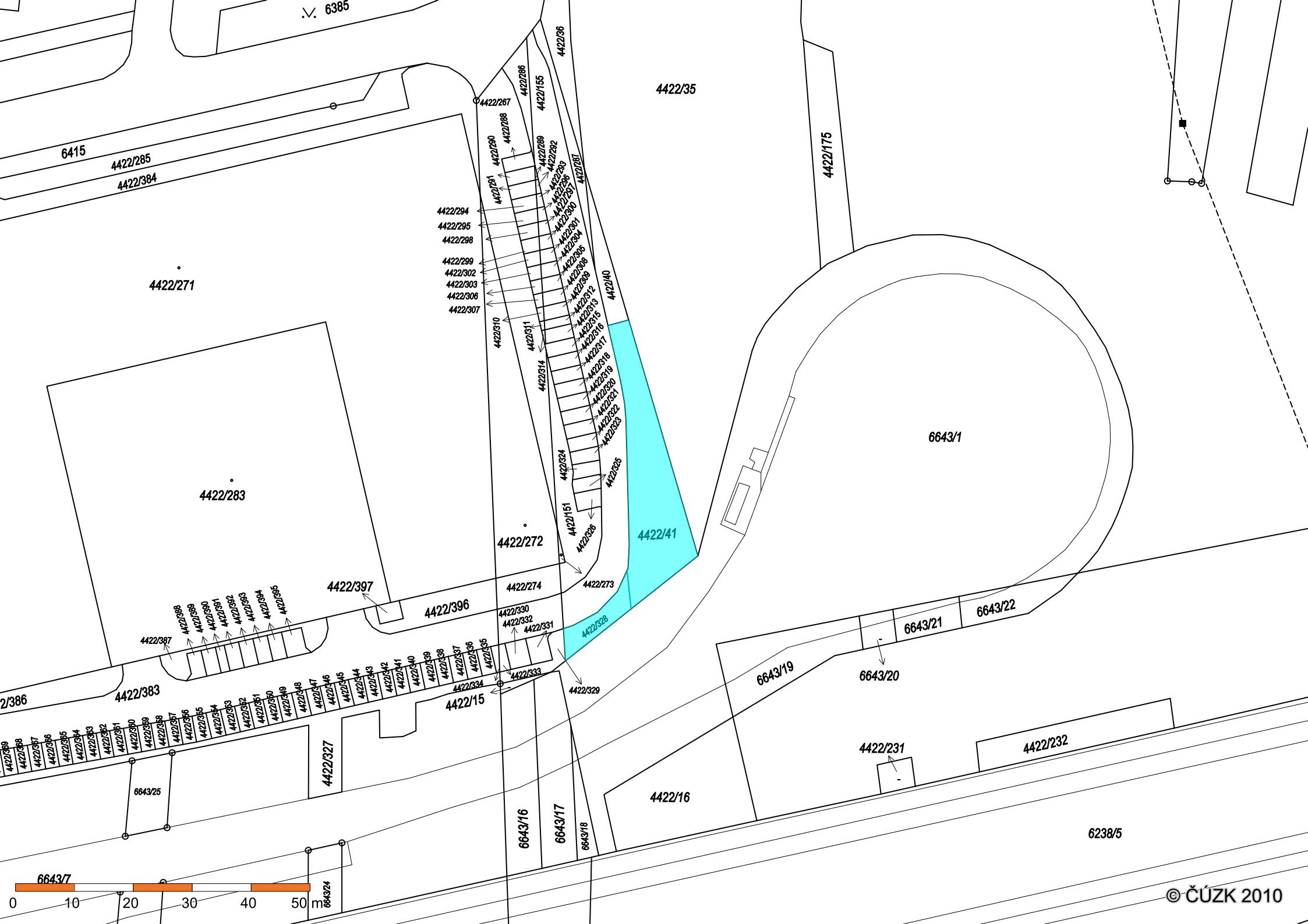
Parcela: 4422/328

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.06.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.06.2010.

V-11194/2010-702

o Zástavní právo smluvní

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



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.12.2010 09:10:07

Vyhodoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 129 EX 4505/10 pro Soudní exekutor Jaroš Petr, Mgr.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 10473

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Mazánek Jan, Obvodová 3672/8, Kroměříž, 767 01 Kroměříž	770218/4391	296349
1		/159700172
Medulých Ruslana, Vídeňská 734/41, Brno-střed - Štýřice, 639 00 Brno 39	785212/9923	997147
Melcher Jindřich Ing., Elplova 2078/28, Líšeň, 628 00 Brno 28	760924/3840	1016887
Michaláková Jarmila, Čejkovická 4093/13, Brno-Vinohrady - Židenice, 628 00 Brno 28	625113/1865	4570/2548407
Michalčíková Zdenka, Dlouhá 369, 793 51 Břidličná	465728/486	5720/2548407
SJM Mihola Dušan Ing. a Miholová Milada Ing., Lipůvka 106, 679 22 Lipůvka	700908/3741	8680/2548407
Mikula Marek, Sedláčkova 2902/18, Líšeň, 628 00 Brno 28	790918/3953	1062947
Mikulcová Monika, Mutěnická 4137/9, Brno-Vinohrady - Židenice, 628 00 Brno 28	805425/3746	4490/2548407
Mlavets Vasyl, Slivenec 194/60, Praha 5, Hlubočepy, 152 00 Praha 52	680525/2179	5800/2548407
Moravcová Petra, Sedláčkova 2902/14, Líšeň, 628 00 Brno 28	815108/3831	5960/2548407
SJM Motlíček Radovan a Motlíčková Gabriela, Bezručova 621, 667 01 Židlochovice	700719/3809	6190/2548407
SJM Motlík Jiří Ing. a Motlíková Helena Ing., Loučná nad Desnou 81, 788 11 Loučná nad Desnou	340725/102	2470/2548407
Moudrý Svatopluk, Bílovská 46, 691 01 Moravský Žižkov	385713/755	290267
Mrázek Vladislav, Vítá Nejedlého 444/24, Dědice, 682 01 Vyškov 1	745407/3814	/239550258
SJM Mrňa Jiří a Mrňová Jarmila, Sedláčkova 2902/20, Líšeň, 628 00 Brno 28	800213/6131	6190/2548407
Myslin Bohumír, Ševelova 2278/9, Líšeň, 628 00 Brno 28	420918/425	6310/2548407
NA PANENCE s.r.o., Štursova 603/34, Komín, 616 00 Brno 16	535518/023	6200/2548407
Nahodilová Michaela, Pionýrská 476, 672 01 Moravský Krumlov	750525/3789	6506627
NASPA a.s., Mimoňská 631/19, Praha 9, Prosek, 190 00 Praha 9	27690580	/79850086
Navrátilová Jarmila, Tyršova 332/57, Přerov II-Předměstí, 751 24 Přerov 4	746111/4738	5420/2548407
Nedopilová Milada Mgr., Minská 3023/56a, Žabovřesky, 616 00 Brno 16	26184079	3340/2548407
Nepejchal Jiří Ing., Zeiberlichova 527/76, Brno-sever - Soběšice, 644 00 Brno 44	795305/5748	3660/2548407
Nguyen Thanh Hai, Kpt. Jaroše 638/7, Nové Dvory, 674 01 Třebíč 1	715508/3826	3330/2548407
Nguyen Xuan Thuy Ing., Sedláčkova 2902/30, Líšeň, 628 00 Brno 28	560128/2346	264389
SJM Nosek Marek a Nosková Naděžda, Staňkova 324/29, Brno-Královo Pole - Ponava, 602 00 Brno 2	655111/0357	/79850086
SJM Novák Libor Ing. a Nováková Jana Mgr., Slobodova 1465, Bystřice pod Hostýnem, 768 61 Bystřice pod Hostýnem 1	581127/0861	6450/2548407
SJM Novák Radek Ing. a Nováková Ilona, Bučovská 646, 696 32 Ždánice, Zadní 265/3, Bohunice, 625 00 Brno 25	585618/1562	7880/2548407
Obrovský Pavel, Klobouček 366/33, Žebětín, 641 00 Brno 41	761026/4310	889987
	765708/3973	/239550258
	780706/3858	

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
**prokazující stav evidovaný k datu 23.12.2010 09:10:07**

Vyhodoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 129 EX 4505/10 pro Soudní exekutor Jaroš Petr, Mgr.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 10473

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

Zatloukal Jan, Roudnická 453/22, Praha 8, Střížkov, 182 00 Praha 82	740208/0246	999967 /239550258
Závodný Zdeněk, Stamicova 287/1, Kohoutovice, 623 00 Brno 23	631227/0151	2470/2548407
Zejdová Eva, Sedláčkova 2902/14, Líšeň, 628 00 Brno 28	835221/4783	5570/2548407
SJM Zemánek Radim Ing. a Zemánková Kateřina, Hochmanova 2171/2, Líšeň, 628 00 Brno 28, Kamínky 274/2, Nový Lískovec, 634 00 Brno 34	790423/3865 795816/4665	1107127 /239550258
SJM Zetka Lubomír Ing. a Zetková Dorota, Synkova 2102/22, Líšeň, 628 00 Brno 28	620624/1569 715413/5186	7880/2548407
SJM Zigman Martin Doc.Ing. CSc. a Zigmanová Naděžda, Masarova 2085/5, Líšeň, 628 00 Brno 28	491109/160 496206/022	5570/2548407
Zima Radek, Spálov 140, 742 37 Spálov	771103/5420	3270/2548407
Zychová Lenka, Příborská 498/20, Hrabová, 720 00 Ostrava 20	865311/6054	3570/2548407
SJM Žák Ladislav JUDr. a Žáková Milena JUDr., Vlkova 2365/5, Líšeň, 628 00 Brno 28	570415/1827 575225/1769	7810/2548407
Žák Milan, Strnadova 2389/4, Líšeň, 628 00 Brno 28	780814/3970	6370/2548407
Žáková Leona Mgr., Hostinského 748/9, Královo Pole, 612 00 Brno 12	745428/3837	2546821 /239550258
SJM Ždánský Radek a Ždánská Dita Ing., Hluboček 235/12c, Kníničky, 635 00 Brno 35	730428/4262 716211/3904	5250/2548407
Živný Lubomír, Holandská 1401/9, Předměstí, 571 01 Moravská Třebová 1	560305/1575	5720/2548407

SJM = společné jméno manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ] Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P 4422/327	349 ostatní plocha	ostatní komunikace	

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k id.podílu 8390/2548407

ve výši 2.500.000,- Kč splatné do 15.7.2010

Mazánek Zdeněk, Nové Sady 54, Ambrož Radek, Vír 242, 592 66 V-11194/2010-702  
595 01 Velká Bíteš, RČ/IČO: Vír, RČ/IČO: 730501/4794,  
770609/4825 Parcela: 4422/327

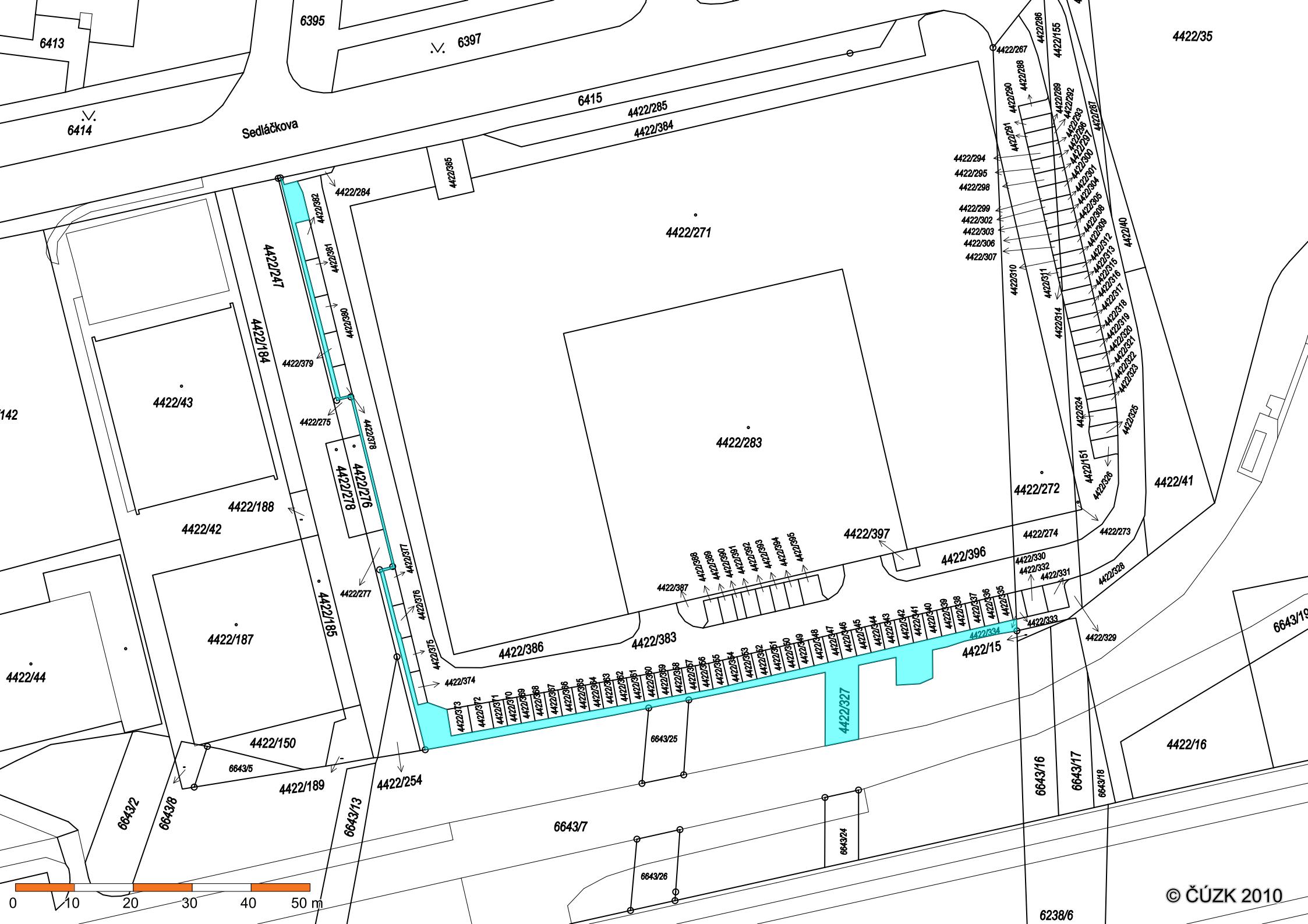
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.06.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.06.2010.

v-11194/2010-702

o Zástavní právo smluvní

ve výši 300.000.000,- Kč - splatnost do 28. 2. 2009 a 30. 9. 2009

CS Reality s.r.o., Pod Novým lesem Parcelská: 4422/327 Z-13495/2010-702  
127/44, Praha 6, Veleslavín, 162 00



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.12.2010 09:10:07

Vyhodoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 129 EX 4505/10 pro Soudní exekutor Jaroš Petr, Mgr.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 10485

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Mazánek Jan, Obvodová 3672/8, Kroměříž, 767 01 Kroměříž	770218/4391	296349
1		/159700172
Medulých Ruslana, Vídeňská 734/41, Brno-střed - Štýřice, 639 00 Brno 39	785212/9923	997147
Melcher Jindřich Ing., Elplova 2078/28, Líšeň, 628 00 Brno 28	760924/3840	1016887
Michaláková Jarmila, Čejkovická 4093/13, Brno-Vinohrady - Židenice, 628 00 Brno 28	625113/1865	4570/2548407
Michalčíková Zdenka, Dlouhá 369, 793 51 Břidličná	465728/486	5720/2548407
SJM Mihola Dušan Ing. a Miholová Milada Ing., Lipůvka 106, 679 22 Lipůvka	700908/3741	8680/2548407
Mikula Marek, Sedláčkova 2902/18, Líšeň, 628 00 Brno 28	790918/3953	1062947
Mikulcová Monika, Mutěnická 4137/9, Brno-Vinohrady - Židenice, 628 00 Brno 28	805425/3746	4490/2548407
Mlavets Vasyl, Slivenec 194/60, Praha 5, Hlubočepy, 152 00 Praha 52	680525/2179	5800/2548407
Moravcová Petra, Sedláčkova 2902/14, Líšeň, 628 00 Brno 28	815108/3831	5960/2548407
SJM Motlíček Radovan a Motlíčková Gabriela, Bezručova 621, 667 01 Židlochovice	700719/3809	6190/2548407
SJM Motlík Jiří Ing. a Motlíková Helena Ing., Loučná nad Desnou 81, 788 11 Loučná nad Desnou	340725/102	2470/2548407
Moudrý Svatopluk, Bílovská 46, 691 01 Moravský Žižkov	385713/755	290267
Mrázek Vladislav, Vítá Nejedlého 444/24, Dědice, 682 01 Vyškov 1	745407/3814	/239550258
SJM Mrňa Jiří a Mrňová Jarmila, Sedláčkova 2902/20, Líšeň, 628 00 Brno 28	800213/6131	6190/2548407
Myslin Bohumír, Ševelova 2278/9, Líšeň, 628 00 Brno 28	420918/425	6310/2548407
NA PANENCE s.r.o., Štursova 603/34, Komín, 616 00 Brno 16	535518/023	18452041
Nahodilová Michaela, Pionýrská 476, 672 01 Moravský Krumlov	750525/3789	/239550258
NASPA a.s., Mimoňská 631/19, Praha 9, Prosek, 190 00 Praha 9	27690580	5420/2548407
Navrátilová Jarmila, Tyršova 332/57, Přerov II-Předměstí, 751 24 Přerov 4	746111/4738	3340/2548407
Nedopilová Milada Mgr., Minská 3023/56a, Žabovřesky, 616 00 Brno 16	26184079	3660/2548407
Nepejchal Jiří Ing., Zeiberlichova 527/76, Brno-sever - Soběšice, 644 00 Brno 44	715508/3826	3330/2548407
Nguyen Thanh Hai, Kpt. Jaroše 638/7, Nové Dvory, 674 01 Třebíč 1	560128/2346	264389
Nguyen Xuan Thuy Ing., Sedláčkova 2902/30, Líšeň, 628 00 Brno 28	795305/5748	/79850086
SJM Nosek Marek a Nosková Naděžda, Staňkova 324/29, Brno-Královo Pole - Ponava, 602 00 Brno 2	631229/7156	5800/2548407
SJM Novák Libor Ing. a Nováková Jana Mgr., Slobodova 1465, Bystřice pod Hostýnem, 768 61 Bystřice pod Hostýnem 1	655111/0357	7880/2548407
SJM Novák Radek Ing. a Nováková Ilona, Bučovská 646, 696 32 Ždánice, Zadní 265/3, Bohunice, 625 00 Brno 25	585618/1562	889987
Obrovský Pavel, Klobouček 366/33, Žebětín, 641 00 Brno 41	761026/4310	/239550258
	765708/3973	
	780706/3858	

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
**prokazující stav evidovaný k datu 23.12.2010 09:10:07**

Vyhodoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 129 EX 4505/10 pro Soudní exekutor Jaroslav Petr, Mgr.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 10485

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Zatloukal Jan, Roudnická 453/22, Praha 8, Střížkov, 182 00 Praha 82	740208/0246	999967 /239550258
Závodný Zdeněk, Stamicova 287/1, Kohoutovice, 623 00 Brno 23	631227/0151	2470/2548407
Zejdová Eva, Sedláčkova 2902/14, Líšeň, 628 00 Brno 28	835221/4783	5570/2548407
SJM Zemánek Radim Ing. a Zemánková Kateřina, Hochmanova 2171/2, Líšeň, 628 00 Brno 28, Kamínky 274/2, Nový Lískovec, 634 00 Brno 34	790423/3865 795816/4665	1107127 /239550258
SJM Zetka Lubomír Ing. a Zetková Dorota, Synkova 2102/22, Líšeň, 628 00 Brno 28	620624/1569 715413/5186	7880/2548407
SJM Zigman Martin Doc.Ing. CSc. a Zigmanová Naděžda, Masarova 2085/5, Líšeň, 628 00 Brno 28	491109/160 496206/022	5570/2548407
Zima Radek, Spálov 140, 742 37 Spálov	771103/5420	3270/2548407
Zychová Lenka, Příborská 498/20, Hrabová, 720 00 Ostrava 20	865311/6054	3570/2548407
SJM Žák Ladislav JUDr. a Žáková Milena JUDr., Vlkova 2365/5, Líšeň, 628 00 Brno 28	570415/1827 575225/1769	7810/2548407
Žák Milan, Strnadova 2389/4, Líšeň, 628 00 Brno 28	780814/3970	6370/2548407
Žáková Leona Mgr., Hostinského 748/9, Královo Pole, 612 00 Brno 12	745428/3837	2546821 /239550258
SJM Ždánský Radek a Ždánská Dita Ing., Hluboček 235/12c, Kníničky, 635 00 Brno 35	730428/4262 716211/3904	5250/2548407
Živný Lubomír, Holandská 1401/9, Předměstí, 571 01 Moravská Třebová 1	560305/1575	5720/2548407

SJM = společné jméno manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P 4422/151	139	ostatní plocha	jiná plocha	
P 4422/271	5811	zastavěná plocha a nádvorí	stavba LV 9373	
P 4422/273	3	zastavěná plocha a nádvorí	stavba LV 9373	
P 4422/384	391	ostatní plocha	jiná plocha	
P 4422/385	57	ostatní plocha	ostatní komunikace	
P 4422/396	101	ostatní plocha	jiná plocha	

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Type vztahu

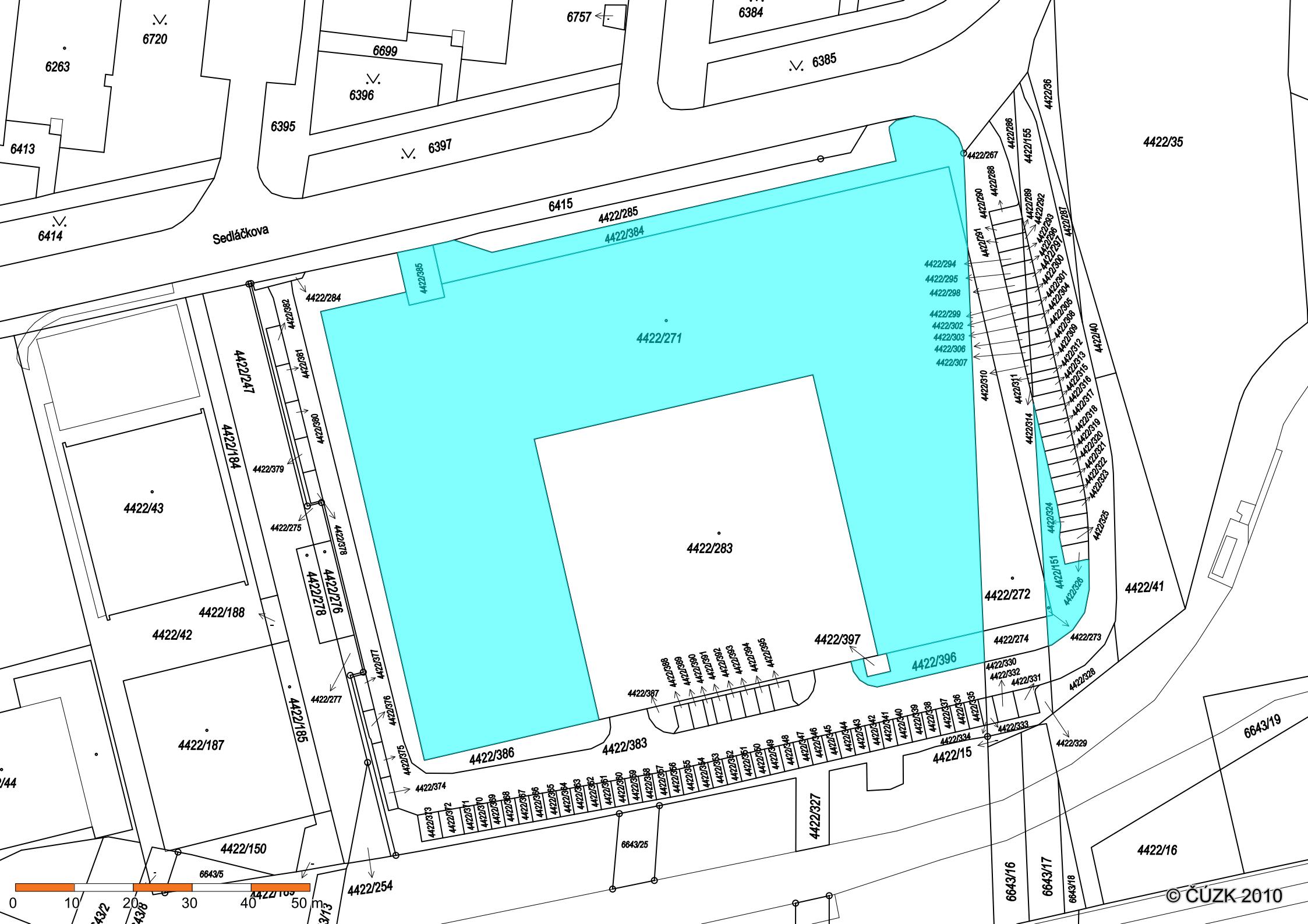
Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k id. podílu 4550/2560142  
ve výši 1.340.000,- Kč a na budoucí pohledávku do výše jistiny dle čl. III. b) smlouvy  
Modrá pyramida stavební spořitelna, NA PANENCE s.r.o., Štursova  
a.s., Bělehradská 222/128, Praha 2, 603/34, Komín, 616 00 Brno 16,  
Vinohrady, 120 21, RČ/IČO: 60192852 RČ/IČO: 27690580, Parcela:

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



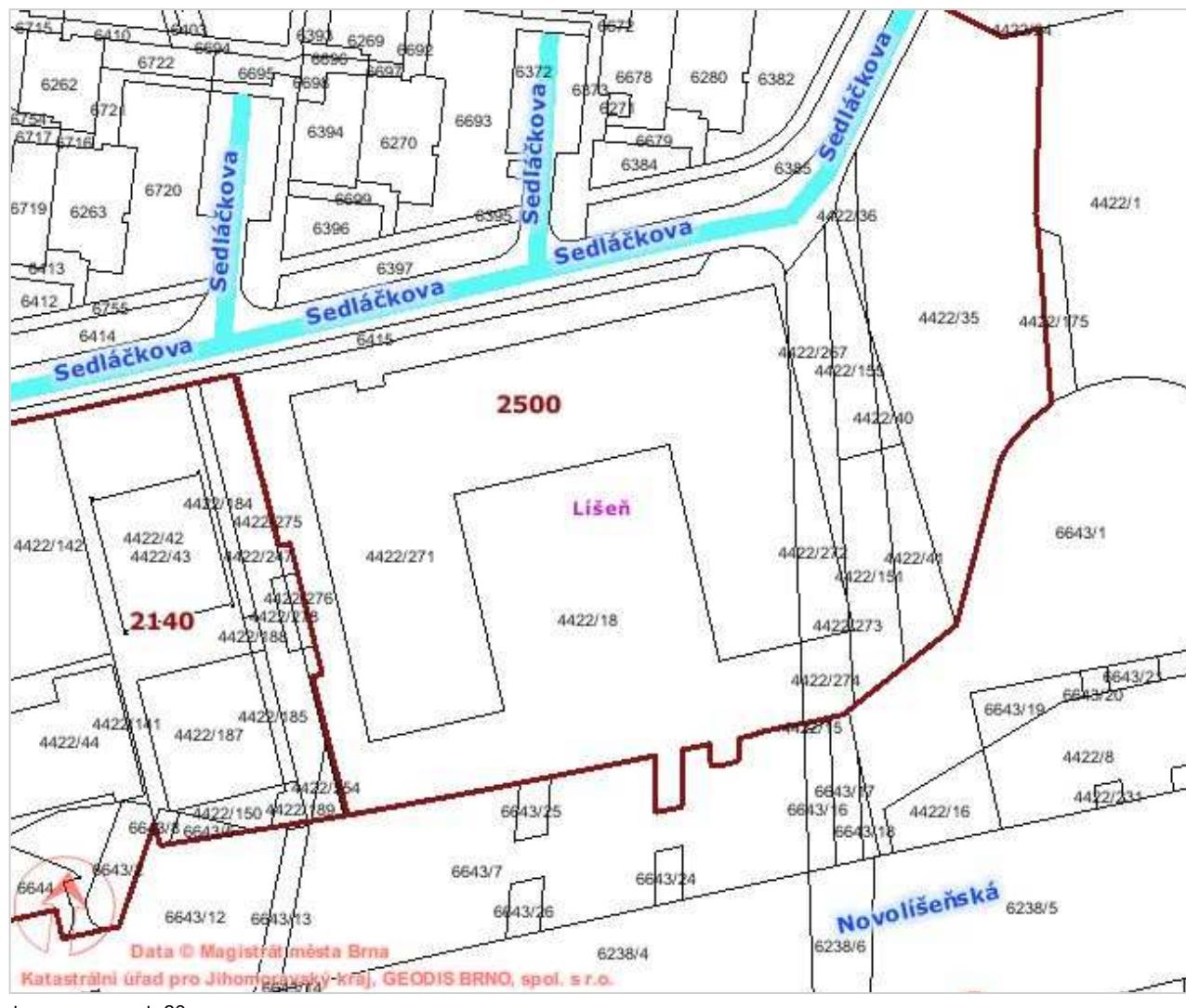
© ČÚZK 2010

## Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č.8

Platnost cenové mapy: od 01.01.2010

Vytisknuto: 13. 1. 2011

Podkladem cenové mapy je Digitální mapa města Brna z roku 2009.



30 m

### Informace

Ulice
SEDLÁČKOVA