

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 733 – 125 / 2011**

dle Usnesení č.j. 129 EX 4505/10-25 (venkovní parkovací stání)

**Objednavatel:**

Sídlo:  
IČ:

**Exekutorský úřad Chrudim**

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

**Zhotovitel:**

Sídlo:  
IČ:

**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 odhady nemovitostí.  
mail: 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:**

28 stran včetně příloh

**Posudek se předává:**

v jednom vyhotovení

**Výtisk číslo:**

1

**Zpracováno:**

18.02.2011

---

Obsah posudku	strana
---------------	--------

---

<b>A</b>	<b>NÁLEZ.....</b>	<b>3</b>
1	Úkol a předmět ocenění.....	3
2	Místní šetření.....	6
3	Den ocenění.....	6
4	Podklady.....	6
5	Uznávané metody ocenění.....	6
<b>B</b>	<b>POSUDEK.....</b>	<b>11</b>
1	Aplikovaná metoda ocenění.....	11
2	Ocenění.....	12
<b>C</b>	<b>REKAPITULACE.....</b>	<b>18</b>
<b>D</b>	<b>ZNALECKÁ DOLOŽKA.....</b>	<b>21</b>
<b>E</b>	<b>PŘÍLOHY.....</b>	<b>22</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.

Na žádost objednavatele znaleckého posudku provádíme ocenění části listu vlastnictví č. 10260, vedeném KÚ pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město, a to ve smyslu Geometrického plánu č. 3585-29/2010 ze dne 7.5.2010, zpracovaného zeměměřičským inženýrem Ing. Alešem Čechem, ul. Chládkova 10, Brno, který mimo jiné navrhuje rozdělit:

a) původní pozemek parc.č. 4422/35 na:

- pozemek p.č.4422/412 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 12 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.4422/413 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 13 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.4422/414 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 14 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.4422/415 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 12 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.4422/416 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 12 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.4422/417 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 12 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.4422/418 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 12 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.4422/419 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 12 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.4422/420 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 12 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.4422/421 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 12 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.4422/422 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 12 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.4422/423 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 12 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.4422/424 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 12 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.4422/425 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 12 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.4422/426 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 12 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.4422/427 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 12 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.4422/428 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 12 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.4422/429 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 12 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.4422/430 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 12 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.4422/431 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 12 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.4422/432 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 12 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.4422/433 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 12 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.4422/434 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 12 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.4422/435 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 12 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.4422/436 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 12 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.4422/437 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 12 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.4422/438 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 12 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.4422/439 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 12 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.4422/440 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 12 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.4422/441 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 12 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.4422/442 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 12 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.4422/443 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 12 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.4422/444 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 12 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.4422/445 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 13 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.4422/446 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 13 m<sup>2</sup>

- [illegible]

- pozemek p.č.4422/499 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 13 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.4422/500 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 13 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.4422/501 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 13 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.4422/502 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 13 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.4422/503 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 13 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.4422/504 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 14 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.4422/505 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 13 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.4422/506 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 13 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.4422/507 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 13 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č.4422/508 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 12 m<sup>2</sup>

b) původní pozemek parc.č. 4422/35 na pozemek parc.č. 4422/35 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 1 505 m<sup>2</sup>,

c) původní pozemek parc.č. 4422/287 na pozemek parc.č. 4422/523 ostat.pl., ostatní komunikace o výměře 18 m<sup>2</sup>,

d) pozemek parc.č. 4422/525 - ostatní plocha, jiná plocha - o výměře 72 m<sup>2</sup>, když tento pozemek vznikl sloučením dílu k1 původního pozemku parc.č. 4422/35, dílu j1 původního pozemku parc.č. 4422/40 a dílu i1 původního pozemku parc.č.4422/287.

Předmětem ocenění tak jsou v podstatě jednotlivá parkovací stání situovaná na stávajícím pozemku parc.č. 4422/35, na kterém je vybudováno venkovní nekryté parkoviště, včetně jejich přístupových cest.

**Na žádost objednavatele znaleckého posudku provádíme ocenění v členění na jednotlivá parkovací stání a zároveň k nim vždy spoluvlastnického podílu ve výši 1/111 na pozemcích identifikovaných výše v bodech b) až d), tedy na pozemcích parc.č. 4422/35, 4422/523 a 4422/525 dle Geometrického plánu č. 3585-29/2010.**



## **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 16.02.2011, což je den ocenění.

## **4 PODKLADY**

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 10260, k.ú. Líšeň, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 23.12.2010
- Geometrický plán č. 3585-29/2010 ze dne 7.5.2010, zpracovaný zeměměřičským inženýrem Ing. Alešem Čechem, ul. Chládkova 10, Brno
- 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.

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

kde:  $V_H$  ... 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 nemovitostí.

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 disciplín finanční matematiky. Délka uvažovaného časového úseku (*Projection Period*) odpovídá většinou intervalu několika roků, 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 směřuje 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“:

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

kde:  $\check{C}V$  ... 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,
- premií (přirážek) za rizika.

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

kde:  $i$  ... míra kapitalizace  
 $i_{\text{bezp}}$ ... bezpečný typ investice  
 $\Sigma\sigma$  ... součet premií (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 stránkách 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 pronajmát takovým nájemníkům a za takové nájemné, které byly uvažovány v propočtu příjmů. Zohledňuje se délka nájemních smluv (doba určitá / neurčitá) a případné riziko, že prostory uvolněné po nájemci, nebudou rychle pronajaty (pokud možno za stejné nájemné) – tzv. neúplné pronajmutí. Dále se zohledňuje „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 inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

### *Poloha nemovitostí*

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

### *Využitelnost nemovitostí*

- 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 pásma)

### *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 podmínkách 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 přeceňovat, 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 podmínkách 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 výšeí 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 výšeč potenciálních kupujících a proto i cena, kterou je ochoten za danou nemovitost vydat, je mimo běžnou relaci. Z těchto důvodů odborná veřejnost považuje za nejpresnější 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 tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku 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 jsou venkovní parkovací stání na nově zbudovaném parkovišti situovaném vedle bytového komplexu, ke kterým prakticky není možné nalézt statisticky významný soubor obdobných parkovacích míst na místním trhu nabízených k prodeji (popř. již uskutečněných prodejů), domníváme se, že není vhodné pro ocenění použít klasickou metodu komparativní. Podle našeho názoru je v takových případech vhodné k ocenění využít metodu vycházející ze státem shromažďovaných informací, tedy metodu předepsanou Zákonem o oceňování a jeho prováděcí vyhláškou.

Zatímco v rozvinutých ekonomikách je za obvyklou cenu považována cena stanovená právě pomocí metody komparativní (srovnávací), v našich podmínkách je obecná shoda o tom, že tato metoda nemá stále ještě vypovídací schopnost porovnatelnou se srovnatelnými cenami určenými 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 podmínkách, 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 znovuporízení 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 u staveb, např. v rámci pojišťovacích 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 panující na tomto trhu v souvislosti s ukončením deregulace nájemného a zároveň probíhající ekonomickou krizí, výnosovou metodu ocenění proto neaplikujeme.

Ocenění je proto provedeno postupem 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

### Popis:

Jedná se o venkovní nekrytá parkovací stání o celkové výměře 1 227 m<sup>2</sup>, vyznačená v parkovišti dlážděném zámkovou dlažbou. Parkoviště je vybudováno na části pozemku parc.č. 4422/35 a je určeno k parkování osobních vozidel uživatelů bydlících ve vedle stojícím bytovém komplexu obsahujícím cca 400 bytů.

### 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	žádná
24	Výskyt radonu	neměřeno
25	Další možnosti ohrožení	velmi omezené až náhodné
26	Příslušenství nemovitosti	inženýrské sítě
27	Možnosti dalšího rozšiřování	nejsou
28	Technický stav stavby	viz níže
29	Údržba stavby	novostavba, zatím bez nutnosti zásadnější údržby

**Technický stav:**

Stavebně - technický stav parkoviště je dobrý, odpovídá nízkému stáří (dokončeno v r. 2009), technologickým postupům výstavby a použitým stavebním materiálům.

**Ocenění:****A) Parkovací stání****a) Zpevněná plocha - § 10**

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Kód CZ - CC: 211

Výměra: 1,00 m<sup>2</sup>

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	1,00 m <sup>2</sup> * 515,- Kč/m <sup>2</sup>	=	515,- Kč
Polohový koeficient K <sub>s</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,2200
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38):		*	2,2840
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	1,8490
Plná cena:		=	2 653,38 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 3 / 40 = 7,500 %

Zpevněná plocha - zjištěná cena

**b) Pozemek parkovacího stání - § 27 - § 32**

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/x	1,00	2 500,00	2 500,-
Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem				2 500,-

Pozemek parkovacího stání - zjištěná cena

**B) Spoluvlastnický podíl ve výši 1/111 na pozemcích parc.č. 4422/35, 4422/523 a 4422/525**

Pozemky oceněné dle cenové mapy:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
ostatní plocha - ostatní komunikace	4422/35	1 505,00	2 500,00	3 762 500,-
ostatní plocha - ostatní komunikace	4422/523	18,00	2 500,00	45 000,-
ostatní plocha - jiná plocha	4422/525	72,00	2 500,00	180 000,-
Pozemky oceněné dle cenové mapy – celkem				3 987 500,-

3 987 500,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem:

\* 1 / 111

Okolní pozemky - zjištěná cena

= 35 923,42 Kč

**C) Rekapitulace:**

A) Parkovací stání:

a<sub>1</sub>) Zpevněná plocha = 2 454,38 Kč

b) Pozemky

b<sub>1</sub>) Pozemek parkovacího stání = 2 500,- Kč

A) Parkovací stání - celkem:

4 954,38 Kč

A) Parkovací stání – celkem po zaokrouhlení:

**4 955,- Kč**

B) Spoluvlastnický podíl ve výši 1/111 na pozemcích parc.č. 4422/35, 4422/523 a 4422/525:

a) Pozemky

a<sub>1</sub>) Okolní pozemky = 35 923,42 Kč

B) Spoluvl. podíl ve výši 1/111 na parc.č. 4422/35, 4422/523 a 4422/525: 35 923,42 Kč

B) Spoluvl. podíl ve výši 1/111 na parc.č. 4422/35, 4422/523 a 4422/525 po zaokr.: **35 920,- Kč****Závady právní povahy:**

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 10260 ze dne 23.12.2010 existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo). To však na žádost objednavatele posudku (vzhledem k účelu posudku pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi tedy proto v tomto posudku nijak uvažováno.



**Výpočet:**

Pořadí	Identifikace parkovacího stání	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková obvyklá cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Obvyklá cena parkovacího stání (Kč)	Spoluvlastnický podíl ve výši 1/111 na pozemcích parc.č. 4422/35, 4422/523 a 4422/525	Obvyklá cena celkem (Kč)
1	pozemek p.č.4422/412	12	4 955	59 460	35 920	95 380
2	pozemek p.č.4422/413	13	4 955	64 415	35 920	100 335
3	pozemek p.č.4422/414	14	4 955	69 370	35 920	105 290
4	pozemek p.č.4422/415	12	4 955	59 460	35 920	95 380
5	pozemek p.č.4422/416	12	4 955	59 460	35 920	95 380
6	pozemek p.č.4422/417	12	4 955	59 460	35 920	95 380
7	pozemek p.č.4422/418	12	4 955	59 460	35 920	95 380
8	pozemek p.č.4422/419	12	4 955	59 460	35 920	95 380
9	pozemek p.č.4422/420	12	4 955	59 460	35 920	95 380
10	pozemek p.č.4422/421	12	4 955	59 460	35 920	95 380
11	pozemek p.č.4422/422	12	4 955	59 460	35 920	95 380
12	pozemek p.č.4422/423	12	4 955	59 460	35 920	95 380
13	pozemek p.č.4422/424	12	4 955	59 460	35 920	95 380
14	pozemek p.č.4422/425	12	4 955	59 460	35 920	95 380
15	pozemek p.č.4422/426	12	4 955	59 460	35 920	95 380
16	pozemek p.č.4422/427	12	4 955	59 460	35 920	95 380
17	pozemek p.č.4422/428	12	4 955	59 460	35 920	95 380
18	pozemek p.č.4422/429	12	4 955	59 460	35 920	95 380
19	pozemek p.č.4422/430	12	4 955	59 460	35 920	95 380
20	pozemek p.č.4422/431	12	4 955	59 460	35 920	95 380
21	pozemek p.č.4422/432	12	4 955	59 460	35 920	95 380
22	pozemek p.č.4422/433	12	4 955	59 460	35 920	95 380
23	pozemek p.č.4422/434	12	4 955	59 460	35 920	95 380
24	pozemek p.č.4422/435	12	4 955	59 460	35 920	95 380
25	pozemek p.č.4422/436	12	4 955	59 460	35 920	95 380
26	pozemek p.č.4422/437	12	4 955	59 460	35 920	95 380
27	pozemek p.č.4422/438	12	4 955	59 460	35 920	95 380
28	pozemek p.č.4422/439	12	4 955	59 460	35 920	95 380
29	pozemek p.č.4422/440	12	4 955	59 460	35 920	95 380
30	pozemek p.č.4422/441	12	4 955	59 460	35 920	95 380
31	pozemek p.č.4422/442	12	4 955	59 460	35 920	95 380
32	pozemek p.č.4422/443	12	4 955	59 460	35 920	95 380
33	pozemek p.č.4422/444	12	4 955	59 460	35 920	95 380
34	pozemek p.č.4422/445	13	4 955	64 415	35 920	100 335
35	pozemek p.č.4422/446	13	4 955	64 415	35 920	100 335
36	pozemek p.č.4422/447	13	4 955	64 415	35 920	100 335
37	pozemek p.č.4422/448	13	4 955	64 415	35 920	100 335

38	pozemek p.č.4422/449	13	4 955	64 415	35 920	100 335
39	pozemek p.č.4422/450	13	4 955	64 415	35 920	100 335
40	pozemek p.č.4422/451	13	4 955	64 415	35 920	100 335
41	pozemek p.č.4422/452	13	4 955	64 415	35 920	100 335
42	pozemek p.č.4422/453	13	4 955	64 415	35 920	100 335
43	pozemek p.č.4422/454	13	4 955	64 415	35 920	100 335
44	pozemek p.č.4422/455	13	4 955	64 415	35 920	100 335
45	pozemek p.č.4422/456	13	4 955	64 415	35 920	100 335
46	pozemek p.č.4422/457	13	4 955	64 415	35 920	100 335
47	pozemek p.č.4422/458	13	4 955	64 415	35 920	100 335
48	pozemek p.č.4422/459	13	4 955	64 415	35 920	100 335
49	pozemek p.č.4422/460	13	4 955	64 415	35 920	100 335
50	pozemek p.č.4422/461	13	4 955	64 415	35 920	100 335
51	pozemek p.č.4422/462	13	4 955	64 415	35 920	100 335
52	pozemek p.č.4422/463	13	4 955	64 415	35 920	100 335
53	pozemek p.č.4422/464	13	4 955	64 415	35 920	100 335
54	pozemek p.č.4422/465	13	4 955	64 415	35 920	100 335
55	pozemek p.č.4422/466	13	4 955	64 415	35 920	100 335
56	pozemek p.č.4422/467	13	4 955	64 415	35 920	100 335
57	pozemek p.č.4422/468	13	4 955	64 415	35 920	100 335
58	pozemek p.č.4422/469	13	4 955	64 415	35 920	100 335
59	pozemek p.č.4422/470	13	4 955	64 415	35 920	100 335
60	pozemek p.č.4422/471	13	4 955	64 415	35 920	100 335
61	pozemek p.č.4422/472	13	4 955	64 415	35 920	100 335
62	pozemek p.č.4422/473	13	4 955	64 415	35 920	100 335
63	pozemek p.č.4422/474	13	4 955	64 415	35 920	100 335
64	pozemek p.č.4422/475	13	4 955	64 415	35 920	100 335
65	pozemek p.č.4422/476	13	4 955	64 415	35 920	100 335
66	pozemek p.č.4422/477	13	4 955	64 415	35 920	100 335
67	pozemek p.č.4422/478	12	4 955	59 460	35 920	95 380
68	pozemek p.č.4422/479	12	4 955	59 460	35 920	95 380
69	pozemek p.č.4422/480	13	4 955	64 415	35 920	100 335
70	pozemek p.č.4422/481	13	4 955	64 415	35 920	100 335
71	pozemek p.č.4422/482	13	4 955	64 415	35 920	100 335
72	pozemek p.č.4422/483	13	4 955	64 415	35 920	100 335
73	pozemek p.č.4422/484	13	4 955	64 415	35 920	100 335
74	pozemek p.č.4422/485	13	4 955	64 415	35 920	100 335
75	pozemek p.č.4422/486	13	4 955	64 415	35 920	100 335
76	pozemek p.č.4422/487	13	4 955	64 415	35 920	100 335
77	pozemek p.č.4422/488	13	4 955	64 415	35 920	100 335
78	pozemek p.č.4422/489	13	4 955	64 415	35 920	100 335
79	pozemek p.č.4422/490	13	4 955	64 415	35 920	100 335

80	pozemek p.č.4422/491	13	4 955	64 415	35 920	100 335
81	pozemek p.č.4422/492	13	4 955	64 415	35 920	100 335
82	pozemek p.č.4422/493	13	4 955	64 415	35 920	100 335
83	pozemek p.č.4422/494	13	4 955	64 415	35 920	100 335
84	pozemek p.č.4422/495	13	4 955	64 415	35 920	100 335
85	pozemek p.č.4422/496	12	4 955	59 460	35 920	95 380
86	pozemek p.č.4422/497	12	4 955	59 460	35 920	95 380
87	pozemek p.č.4422/498	13	4 955	64 415	35 920	100 335
88	pozemek p.č.4422/499	13	4 955	64 415	35 920	100 335
89	pozemek p.č.4422/500	13	4 955	64 415	35 920	100 335
90	pozemek p.č.4422/501	13	4 955	64 415	35 920	100 335
91	pozemek p.č.4422/502	13	4 955	64 415	35 920	100 335
92	pozemek p.č.4422/503	13	4 955	64 415	35 920	100 335
93	pozemek p.č.4422/504	14	4 955	69 370	35 920	105 290
94	pozemek p.č.4422/505	13	4 955	64 415	35 920	100 335
95	pozemek p.č.4422/506	13	4 955	64 415	35 920	100 335
96	pozemek p.č.4422/507	13	4 955	64 415	35 920	100 335
97	pozemek p.č.4422/508	12	4 955	59 460	35 920	95 380
		<b>1 227</b>				
						<b>9 564 025</b>

## C REKAPITULACE

Celkovou obvyklou cenu předmětu ocenění indikujeme ke dni ocenění na:

**9 564 025,- Kč**

**slovy: Devětmilionůpětsetšedesátčtyřitisícdvacetpět korun českých**

**Rekapitulace v členění na jednotlivá parkovací stání a zároveň k nim vždy spoluvlastnického podílu ve výši 1/111 na pozemcích parc.č. 4422/35, 4422/523 a 4422/525 (dle Geometrického plánu č. 3585-29/2010 ze dne 7.5.2010, zpracovaného zeměměřičským inženýrem Ing. Alešem Čechem, ul. Chládkova 10):**

Pořadí	Identifikace parkovacího stání	Obvyklá cena celkem (Kč)
1	pozemek p.č.4422/412	95 380
2	pozemek p.č.4422/413	100 335
3	pozemek p.č.4422/414	105 290
4	pozemek p.č.4422/415	95 380
5	pozemek p.č.4422/416	95 380
6	pozemek p.č.4422/417	95 380
7	pozemek p.č.4422/418	95 380
8	pozemek p.č.4422/419	95 380
9	pozemek p.č.4422/420	95 380
10	pozemek p.č.4422/421	95 380
11	pozemek p.č.4422/422	95 380
12	pozemek p.č.4422/423	95 380
13	pozemek p.č.4422/424	95 380
14	pozemek p.č.4422/425	95 380
15	pozemek p.č.4422/426	95 380
16	pozemek p.č.4422/427	95 380
17	pozemek p.č.4422/428	95 380
18	pozemek p.č.4422/429	95 380
19	pozemek p.č.4422/430	95 380
20	pozemek p.č.4422/431	95 380
21	pozemek p.č.4422/432	95 380
22	pozemek p.č.4422/433	95 380
23	pozemek p.č.4422/434	95 380
24	pozemek p.č.4422/435	95 380
25	pozemek p.č.4422/436	95 380
26	pozemek p.č.4422/437	95 380

27	pozemek p.č.4422/438	95 380
28	pozemek p.č.4422/439	95 380
29	pozemek p.č.4422/440	95 380
30	pozemek p.č.4422/441	95 380
31	pozemek p.č.4422/442	95 380
32	pozemek p.č.4422/443	95 380
33	pozemek p.č.4422/444	95 380
34	pozemek p.č.4422/445	100 335
35	pozemek p.č.4422/446	100 335
36	pozemek p.č.4422/447	100 335
37	pozemek p.č.4422/448	100 335
38	pozemek p.č.4422/449	100 335
39	pozemek p.č.4422/450	100 335
40	pozemek p.č.4422/451	100 335
41	pozemek p.č.4422/452	100 335
42	pozemek p.č.4422/453	100 335
43	pozemek p.č.4422/454	100 335
44	pozemek p.č.4422/455	100 335
45	pozemek p.č.4422/456	100 335
46	pozemek p.č.4422/457	100 335
47	pozemek p.č.4422/458	100 335
48	pozemek p.č.4422/459	100 335
49	pozemek p.č.4422/460	100 335
50	pozemek p.č.4422/461	100 335
51	pozemek p.č.4422/462	100 335
52	pozemek p.č.4422/463	100 335
53	pozemek p.č.4422/464	100 335
54	pozemek p.č.4422/465	100 335
55	pozemek p.č.4422/466	100 335
56	pozemek p.č.4422/467	100 335
57	pozemek p.č.4422/468	100 335
58	pozemek p.č.4422/469	100 335
59	pozemek p.č.4422/470	100 335
60	pozemek p.č.4422/471	100 335
61	pozemek p.č.4422/472	100 335
62	pozemek p.č.4422/473	100 335
63	pozemek p.č.4422/474	100 335
64	pozemek p.č.4422/475	100 335
65	pozemek p.č.4422/476	100 335
66	pozemek p.č.4422/477	100 335
67	pozemek p.č.4422/478	95 380
68	pozemek p.č.4422/479	95 380

69	pozemek p.č.4422/480	100 335
70	pozemek p.č.4422/481	100 335
71	pozemek p.č.4422/482	100 335
72	pozemek p.č.4422/483	100 335
73	pozemek p.č.4422/484	100 335
74	pozemek p.č.4422/485	100 335
75	pozemek p.č.4422/486	100 335
76	pozemek p.č.4422/487	100 335
77	pozemek p.č.4422/488	100 335
78	pozemek p.č.4422/489	100 335
79	pozemek p.č.4422/490	100 335
80	pozemek p.č.4422/491	100 335
81	pozemek p.č.4422/492	100 335
82	pozemek p.č.4422/493	100 335
83	pozemek p.č.4422/494	100 335
84	pozemek p.č.4422/495	100 335
85	pozemek p.č.4422/496	95 380
86	pozemek p.č.4422/497	95 380
87	pozemek p.č.4422/498	100 335
88	pozemek p.č.4422/499	100 335
89	pozemek p.č.4422/500	100 335
90	pozemek p.č.4422/501	100 335
91	pozemek p.č.4422/502	100 335
92	pozemek p.č.4422/503	100 335
93	pozemek p.č.4422/504	105 290
94	pozemek p.č.4422/505	100 335
95	pozemek p.č.4422/506	100 335
96	pozemek p.č.4422/507	100 335
97	pozemek p.č.4422/508	95 380
		<b>9 564 025</b>



## **D ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav vedený 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 733 – 125 / 2011 deníku znaleckého ústavu.

Otisk znalecké pečeti:

V Hradci Králové dne 18.02.2011

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. 10260, k.ú. Líšeň, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 23.12.2010

Snímek katastrální mapy

Příloha 3:

Geometrický plán č. 3585-29/2010 ze dne 7.5.2010, zpracovaný zeměměřičským inženýrem Ing. Alešem Čechem, ul. Chládkova 10, Brno

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

Vyhotoveno 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: 10260

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 16	27690580	

## B Nemovitosti

### Pozemky

	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P	4422/35	3824	ostatní plocha	jiná plocha	
P	4422/40	59	ostatní plocha	jiná plocha	
	4422/155	548	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	4422/175	194	ostatní plocha	jiná plocha	
	4422/284	9	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	4422/285	274	ostatní plocha	ostatní komunikace	
P	4422/287	56	ostatní plocha	jiná plocha	
	4422/312	7	ostatní plocha	jiná plocha	
	4422/342	11	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	4422/343	11	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	4422/372	17	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	4422/373	17	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	4422/383	1009	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	6643/24	68	ostatní plocha	jiná plocha	
	6643/25	88	ostatní plocha	jiná plocha	
	6643/26	89	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 Věcné břemeno (podle listiny)

právo vstupu za účelem údržby a oprav kabelové přípojky nn

Al Masany Věra Ing., Bednaříkova  
2186/3, Líšeň, 628 00 Brno 28,  
RČ/IČO: 595302/0953

Parcela: 6643/25  
Parcela: 6643/26

Z-19185/2006-702  
Z-19185/2006-702

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 25.03.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.04.2004.

V-6307/2004-702

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.12.2010 09:10:07

Vyhotoveno 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: 10260

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

## o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

na základě usnesení 96Nc 5159/2005 Městský soud v Brně

k id. podílu 1/2 - povinný Nečas Josef (r.č.550716/2639)

NA PANENCE s.r.o., Štursova

V-11827/2009-702

603/34, Komín, 616 00 Brno 16,

RČ/IČO: 27690580, Parcela:

6643/26

NA PANENCE s.r.o., Štursova

V-11827/2009-702

603/34, Komín, 616 00 Brno 16,

RČ/IČO: 27690580, Parcela:

6643/25

Listina Exekuční příkaz 093 Ex-3507/2005 Exekutorský úřad Třebíč ze dne 16.01.2007.

Z-1898/2007-702

## o Věcné břemeno (podle listiny)

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

EEIKA ŠAFRÁNEK s.r.o., Brněnská

Parcela: 4422/285

V-16640/2009-702

173, 664 52 Sokolnice, RČ/IČO:

25545027

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 19.08.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.08.2009.

V-14015/2009-702

## 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 Parcela: 4422/35

Z-13495/2010-702

127/44, Praha 6, Veleslavín, 162 00 Parcela: 4422/40

Z-13495/2010-702

Praha 616, RČ/IČO: 29057795 Parcela: 4422/155

Z-13495/2010-702

Parcela: 4422/284

Z-13495/2010-702

Parcela: 4422/285

Z-13495/2010-702

Parcela: 4422/287

Z-13495/2010-702

Parcela: 4422/312

Z-13495/2010-702

Parcela: 4422/343

Z-13495/2010-702

Parcela: 4422/342

Z-13495/2010-702

Parcela: 4422/372

Z-13495/2010-702

Parcela: 4422/373

Z-13495/2010-702

Parcela: 4422/383

Z-13495/2010-702

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.05.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.05.2007.

V-7764/2007-702

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

Z-13495/2010-702

D Jiné zápisy - 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.

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.12.2010 09:10:07

Vyhotoveno 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: 10260

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Prohlášení vkladatele o vkladu do základního jmění právnické osoby podle obch.z. ze dne 20.11.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.07.2009.

V-11827/2009-702

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.: V-24067/2010-702

V-24074/2010-702

V-24075/2010-702

V-24076/2010-702

V-24140/2010-702

V-24141/2010-702

V-24142/2010-702

V-24153/2010-702

V-24154/2010-702

V-24155/2010-702

V-24156/2010-702

V-24170/2010-702

V-24171/2010-702

V-24172/2010-702

V-24173/2010-702

V-24205/2010-702

V-24206/2010-702

V-24207/2010-702

V-24208/2010-702

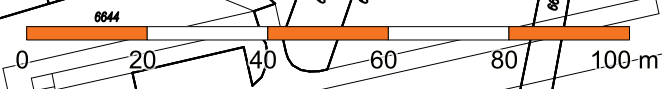
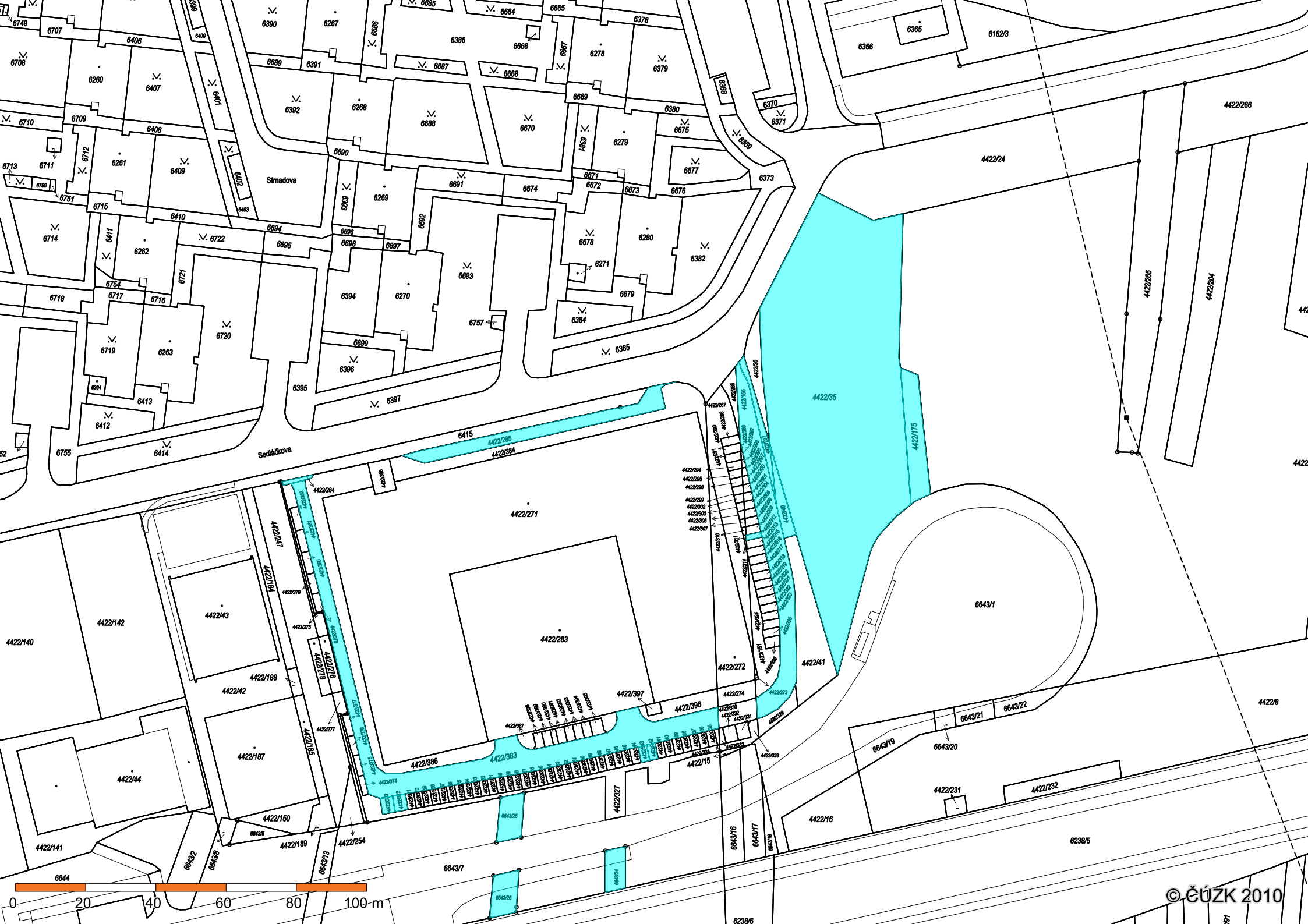
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 23.12.2010 09:46:23

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD





66/6

4422/24

6382

6385

6372

4422/287

4422/36

4422/384

4422/267

4422/286

4422/155

4422/271

4422/272

4422/151

4422/41

4422/396

4422/274

4422/383

4422/330

4422/332

4422/331

4422/328

6643/19

6643/20

6643/21

6643/22

6643/1

4422/1

4422/175

d

a

4422/624

4422/525

4422/40

f

