

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 021083/2026

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemků v k.ú. Slatina pro exekuční řízení č.j. 176 EX 4361/17.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD CHEB JUDr. Josef Lavička, soudní exekutor
Adresa:	26. dubna 573/10, 35002 Cheb

OBVYKLÁ CENA

3 900 Kč

Počet stran: 17

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 29.05.2026

Vyhotoveno: V Praze 29.05.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina) na pozemcích parc. č. 632/1 (ostatní plocha) a parc. č. 2600/16 (ostatní plocha) v kat. území Slatina, obec Brno, okres Brno-město, zapsáno na LV 1265.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 23.04.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE/MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Josefa Lavičky o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 10.3.2026 pod č.j. 176 EX 4361/17-93,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 23.4.2026,

- list vlastnictví č. 1265 ze dne 10.3.2026, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 12.3.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 12.3.2026,
- kopie územního plánu města Brno,
- vyrozumění o ohledání ze dne 17.3.2026,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-10943/2025-702. Datum podání k okamžiku 31.5.2025,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-23606/2024-702. Datum podání k okamžiku 13.12.2024,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-23289/2024-702. Datum podání k okamžiku 10.12.2024.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezů je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí.

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIANu, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Slatina
Adresa nemovité věci: Slatina, 602 00 Slatina

Místopis

Statutární město Brno se nachází v Jihomoravském kraji, cca 30 km jihozápadně od města Vyškov, cca 54 km východně od města Třebíč a cca 45 km jihozápadně od města Prostějov. Městem protékají řeky Svitava a Svratka. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní, střední školy včetně gymnázia i vysoké školy. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice, poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. V Brně se dále nachází pošty, divadla, kina a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Situace

Typ pozemku: ☐ zast. plocha ☒ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☒ jiné
Okolí: ☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☒ ostatní
Přípojky: ☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
 veř. / vl. ☐ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☒ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - ostatní
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

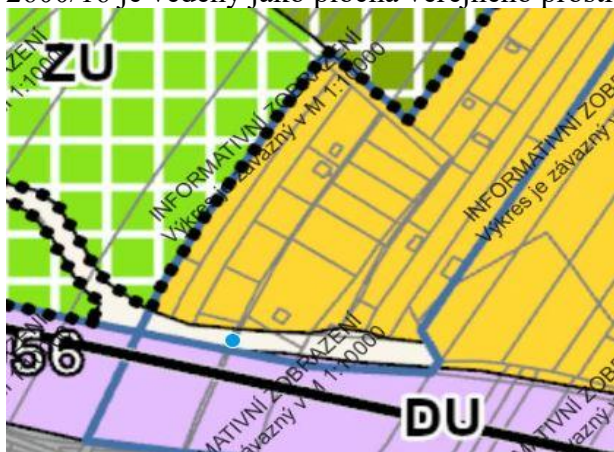
Přístup přes pozemky

parc. č. 2600/17 Česká republika

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nacházejí na severním okraji zastavěné části obce Slatina v areálu zahrádkářské osady. Jedná se o sousedící pozemky tvaru úzkého pásu. V katastru nemovitostí je pozemek vedený jako ostatní plocha o výměře 155 m². Pozemek parc. č. 632/1 je na východní a západní straně ohraničený ploty sousedních vlastníků, na severní a jižní straně drátěnými brankami. Na pozemku se nachází cestička pro pěší i nezpevněná cesta. Na pozemku parc. č. 2600/16 se nachází část zpevněné komunikace. Pozemky jsou svažité k západní straně. V době oceňování byly pozemky využívány. K pozemkům vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 2600/17, který je ve vlastnictví České republiky.

V územním plánu je pozemek parc. č. 632/1 vedený jako plocha rekreace jiná a pozemek parc. č. 2600/16 je vedený jako plocha veřejného prostranství.



Součástí oceňované nemovité věci jsou zpevněné plochy. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Příslušenstvím oceňované nemovité věci jsou drátěné branky. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 23.4.2026. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil a nepředložil dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemkům vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 2600/17, který je ve vlastnictví České republiky.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ pozemků: pozemek zahrady,
- lokalita: k.ú. Slatina, blízké okolí do cca 1 km.

4.2. Ocenění

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Slatina (okr. Brno-město)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Slatina, realizovaný prodej ze dne 31.5.2025, V-10943/2025-702
Popis: Jedná se o realizovaný prodej pozemku zahrady parc. č. 623/1 v k.ú. Slatina o výměře 1 139 m². Na pozemku se nacházejí listnaté porosty a malá chatka ve špatném stavu. K pozemku vede zpevněná cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,05
velikost pozemku -	1,10
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,30
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,90
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 139 000	1 139	1 000,00	0,31	310,00

Název: k.ú. Brněnské Ivanovice, realizovaný prodej ze dne 13.12.2024, V-23606/2024-702
Popis: Jedná se o realizovaný prodej pozemku zahrady parc. č. 186 v k.ú. Brněnské Ivanovice o výměře 875 m². Na pozemku se nacházejí listnaté porosty. K pozemku vede nezpevněná cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,08
velikost pozemku -	1,06
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,30
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,95



úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
700 000	875	800,00	0,33	264,00

Název: k.ú. Židenice, realizovaný prodej ze dne 10.12.2024, V-23289/2024-702				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej pozemku zahrady parc. č. 7082/1 v k.ú. Židenice o výměře 1 695 m ² . Na pozemku se nacházejí listnaté porosty a malá chatka. K pozemku vede nezpevněná cesta.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,08		
velikost pozemku -		1,15		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		0,30		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		0,90		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 118 750	1 695	1 250,00	0,34	425,00



Minimální jednotková porovnávací cena	264,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	333,00 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	425,00 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	632/1	145	333,00	1 / 8	6 036
ostatní plocha	2600/16	10	333,00	1 / 8	416
Obvyklá cena před korekcí ceny					6 452
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	3 871,20
Celková výměra pozemků		155	Hodnota pozemků celkem		3 871

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny

porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z díkce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je

proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Slatina (okr. Brno-město)

3 871,- Kč

Hodnota pozemku	3 871 Kč
------------------------	-----------------

Obvyklá cena	3 900 Kč
slovy: Tři tisíce devět set Kč	

Silné stránky

- přístup k pozemkům,
- sousedící pozemky.

Slabé stránky

- omezená možnost využití pozemků.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina) na pozemcích parc. č. 632/1 (ostatní plocha) a parc. č. 2600/16 (ostatní plocha) v kat. území Slatina, obec Brno, okres Brno-město, zapsáno na LV 1265.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou dle rozpisu jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina) na pozemcích parc. č. 632/1 (ostatní plocha) a parc. č. 2600/16 (ostatní plocha) v kat. území Slatina, obec Brno, okres Brno-město, zapsáno na LV 1265.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- drátěné branky.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **3.900,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

Obvyklá cena

3 900 Kč

slovy: Tři tisíce devět set Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1265	11
Snímek katastrální mapy	1
Ortofotomapa	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Lukáš Hofbauer

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 021083/2026.

V Praze 29.05.2026



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.03.2026 12:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 176 EX 4361/17 pro JUDr. Josef Lavička

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612286 Slatina

List vlastnictví: 1265

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Dědková Jiřina, Vlárská 1074/14, Slatina, 62700 Brno	486116/116	1/8
Haluza Dušan, Vlnitá 430/9, Slatina, 62700 Brno	620413/1208	1/8
Lagron Josef, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno	740201/4499	1/8
Máca Antonín, Černozevní 922/19, Slatina, 62700 Brno	540427/2280	4/32
SJ Müller František a Müllerová Lea, Mikulčická 1073/10, Slatina, 62700 Brno	601017/1563 645406/2010	1/8
Píška Michal, Langrova 823/11, Slatina, 62700 Brno	651212/0461	1/16
Píška Milan, Slavkovská 863/7, Slatina, 62700 Brno	560812/2179	1/16
SJ Pravda Lubor a Pravdová Jana, Prostějovská 994/4, Slatina, 62700 Brno	690303/3797 695601/3834	1/8
Valová Irena, Kozinova 343/6, Slatina, 62700 Brno	565417/2172	2/16

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
632/1	145	ostatní plocha	ostatní komunikace	
2600/16	10	ostatní plocha	ostatní komunikace	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Lagron Josef, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 740201/4499

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-04361/2017 -006 ze dne 30.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2017 15:15:51. Zápis proveden dne 27.12.2017; uloženo na prac. Cheb
Z-7697/2017-402

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu id. 1/8**

Povinnost k

Lagron Josef, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 740201/4499
Parcela: 2600/16, Parcela: 632/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 176 EX-04361/2017 -016 Exekutorský úřad Cheb ze dne 21.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2017 15:15:43. Zápis proveden dne 03.01.2018; uloženo na prac. Brno-město

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 10.03.2026 12:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612286 Slatina

List vlastnictví: 1265

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-15519/2017-702

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lukáš Křivánek, MBA, T. G. Masaryka 623/12, 360 01
Karlovy Vary

Povinnost k

Lagron Josef, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 740201/4499

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Karlovy Vary, Mgr. Lukáš Křivánek, MBA 181 EX-9515/2018 -31 ze dne 15.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2018 12:21:34. Zápis proveden dne 19.11.2018; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-7922/2018-403

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice, Masarykova 679/33, Litoměřice 412 01

Povinnost k

Lagron Josef, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 740201/4499

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 124 EX-8723/2018 -10 Exekutorský úřad Litoměřice ze dne 11.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.01.2019 11:23:56. Zápis proveden dne 16.01.2019; uloženo na prac. Brno-město

Z-537/2019-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu id. 1/8

Povinnost k

Lagron Josef, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 740201/4499
Parcela: 2600/16, Parcela: 632/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 124 EX-8723/2018 -22 Exekutorský úřad v Litoměřicích ze dne 14.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.01.2019 11:23:54. Zápis proveden dne 17.01.2019; uloženo na prac. Brno-město

Z-538/2019-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 124 EX-8723/2018 -22 ze dne 14.01.2019. Právní moc ke dni 08.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2019 06:13:14. Zápis proveden dne 26.03.2019; uloženo na prac. Brno-město

Z-3372/2019-702

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Lagron Josef, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 740201/4499

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-1253/2019 -9 ze dne 29.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2019 19:39:40. Zápis proveden dne 31.01.2019; uloženo na prac. Brno-venkov

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.03.2026 12:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612286 Slatina

List vlastnictví: 1265

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-1289/2019-703

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-1253/2019 -23 opravné ze dne 25.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2019 16:57:59. Zápis proveden dne 27.03.2019; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-3770/2019-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu id. 1/8

Povinnost k

Lagron Josef, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 740201/4499
Parcela: 2600/16, Parcela: 632/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex-1253/2019 -18 Exekutorský úřad Brno-venkov ze dne 21.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2019 17:18:40. Zápis proveden dne 25.02.2019; uloženo na prac. Brno-město

Z-2213/2019-702

Listina Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu 137Ex-1253/2019 -24 (oprava označení oprávněného: Statutární město Brno, IČ 66240913) ze dne 26.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2019 18:53:46. Zápis proveden dne 02.04.2019; uloženo na prac. Brno-město

Z-3455/2019-702

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Lagron Josef, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 740201/4499

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-1813/2019 -10 ze dne 20.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2019 19:05:04. Zápis proveden dne 22.02.2019; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-2242/2019-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu id. 1/8

Povinnost k

Lagron Josef, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 740201/4499
Parcela: 2600/16, Parcela: 632/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex-1813/2019 -16 Exekutorský úřad Brno-venkov ze dne 25.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2019 17:19:54. Zápis proveden dne 27.02.2019; uloženo na prac. Brno-město

Z-2312/2019-702

Související zápisy

Spojení exekucí ke společnému řízení

ex. řízení č. j. 137 EX 1813/19 a 137 EX 18588/21, 137 EX 3219/24, 137 EX 16159/25
je spojeno a nadále vedeno pod č. j. 137 EX 1813/19

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.03.2026 12:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612286 Slatina

List vlastnictví: 1265

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Oznámení exekutora o spojení exekucí 137Ex-1813/2019 -138 ze dne 02.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2025 16:48:40. Zápis proveden dne 10.12.2025; uloženo na prac. Brno-město

Z-10192/2025-702

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Lagron Josef, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 740201/4499

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-8776/2019 -9 ze dne 02.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2019 17:56:56. Zápis proveden dne 05.08.2019; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-11197/2019-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu id. 1/8

Povinnost k

Lagron Josef, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 740201/4499

Parcela: 2600/16, Parcela: 632/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex-8776/2019 -16 Exekutorský úřad Brno-venkov ze dne 22.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2019 04:50:08. Zápis proveden dne 27.08.2019; uloženo na prac. Brno-město

Z-12004/2019-702

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Škarpa Jan, Šátalská 469/1,
142 00 Praha 4

Povinnost k

Lagron Josef, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 740201/4499

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 206 EX 700/20-7 k 79 EXE 550/2020-21 ze dne 25.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2020 14:01:26. Zápis proveden dne 30.03.2020; uloženo na prac. Praha

Z-12857/2020-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu id. 1/8

Povinnost k

Lagron Josef, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 740201/4499

Parcela: 2600/16, Parcela: 632/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 206 EX-700/2020 -18 Exekutorský úřad Praha 4 ze dne 26.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2020 16:06:44. Zápis proveden dne 31.03.2020; uloženo na prac. Brno-město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.03.2026 12:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612286 Slatina

List vlastnictví: 1265

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-3162/2020-702

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Tomáš Slaviček, Pražská 83, 440 01 Louny

Povinnost k

Lagron Josef, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 740201/4499

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Louny, 208 EX-1329/2020 -28 ze dne 08.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2020 07:32:29. Zápis proveden dne 12.05.2020; uloženo na prac. Louny

Z-1683/2020-507

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu id. 1/8

Povinnost k

Lagron Josef, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 740201/4499
Parcela: 2600/16, Parcela: 632/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 208 EX-1329/2020 -45 Exekutorský úřad Louny ze dne 28.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2020 09:38:44. Zápis proveden dne 01.06.2020; uloženo na prac. Brno-město

Z-5192/2020-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 208 EX-1329/2020 -45 ze dne 28.05.2020. Právní moc ke dni 16.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2021 11:47:12. Zápis proveden dne 31.08.2021; uloženo na prac. Brno-město

Z-8762/2021-702

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky 41/104, Brno 603 00

Povinnost k

Lagron Josef, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 740201/4499

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-5507/2020 -6 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 25.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2020 08:24:17. Zápis proveden dne 28.08.2020; uloženo na prac. Brno-město

Z-8071/2020-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu id. 1/8

Povinnost k

Lagron Josef, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 740201/4499
Parcela: 2600/16, Parcela: 632/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 030 EX-5507/2020 -16 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 26.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2020 08:24:16. Zápis proveden dne 01.09.2020; uloženo na prac. Brno-město

Z-8072/2020-702

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.03.2026 12:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612286 Slatina

List vlastnictví: 1265

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

**Lagron Josef, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 740201/4499**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-18588/2021 -11 ze dne 11.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2021 16:53:02. Zápis proveden dne 13.10.2021; uloženo na prac. Brno-venkov**

Z-12963/2021-703

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k id. podílu 1/8**

Povinnost k

**Lagron Josef, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 740201/4499
Parcela: 2600/16, Parcela: 632/1**

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex-18588/2021 -18 Exekutorský úřad Brno-venkov ze dne 02.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2022 17:06:15. Zápis proveden dne 16.02.2022; uloženo na prac. Brno-město**

Z-1328/2022-702

Související zápisy

Spojení exekucí ke společnému řízení

**ex. řízení č. j. 137 EX 1813/19 a 137 EX 18588/21, 137 EX 3219/24, 137 EX 16159/25
je spojeno a nadále vedeno pod č. j. 137 EX 1813/19**

Listina **Oznámení exekutora o spojení exekucí 137Ex-1813/2019 -138 ze dne 02.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2025 16:48:40. Zápis proveden dne 10.12.2025; uloženo na prac. Brno-město**

Z-10192/2025-702

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková Ph.D., Exekutorský úřad Brno-město, Lesnická 784/5, Brno 613 00

Povinnost k

**Lagron Josef, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 740201/4499**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 006 EX-254/2023 -21 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 17.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2023 15:00:13. Zápis proveden dne 21.03.2023; uloženo na prac. Brno-město**

Z-3392/2023-702

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu id. 1/8**

Povinnost k

**Lagron Josef, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 740201/4499
Parcela: 2600/16, Parcela: 632/1**

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 006 EX-254/2023 -22 Exekutorský**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.03.2026 12:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612286 Slatina

List vlastnictví: 1265

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

úřad Brno-město ze dne 17.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2023 15:00:20. Zápis proveden dne 28.03.2023; uloženo na prac. Brno-město
Z-3405/2023-702

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov

Povinnost k

Lagron Josef, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 740201/4499

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov, č.j. 135 EX-2310/2023 -26 ze dne 06.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2023 07:17:41. Zápis proveden dne 07.06.2023; uloženo na prac. Chomutov
Z-3634/2023-503

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k id. podílu 1/8**

Povinnost k

Lagron Josef, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 740201/4499
Parcela: 2600/16, Parcela: 632/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 135 EX-2310/2023 -36 Exekutorský úřad Chomutov ze dne 06.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2023 08:04:14. Zápis proveden dne 12.06.2023; uloženo na prac. Brno-město
Z-6515/2023-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 135 EX-2310/2023 -36 ze dne 06.06.2023. Právní moc ke dni 10.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2023 10:32:28. Zápis proveden dne 22.08.2023; uloženo na prac. Brno-město

Z-8513/2023-702

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Lagron Josef, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 740201/4499

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 57162/23-18 ze dne 01.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2023 14:22:00. Zápis proveden dne 07.08.2023; uloženo na prac. Praha

Z-34548/2023-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k

Lagron Josef, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 740201/4499

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M. : 120 EX-3593/2023 - 12 ze dne 25.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2023 11:03:25. Zápis proveden dne 09.08.2023; uloženo na prac. Klatovy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.03.2026 12:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612286 Slatina

List vlastnictví: 1265

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

-

Z-4256/2023-404

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu id. 1/8**

Povinnost k

Lagron Josef, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 740201/4499
Parcela: 2600/16, Parcela: 632/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 120 EX-3593/2023 -31 Exekutorský
úřad Klatovy ze dne 07.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2023
11:03:24. Zápis proveden dne 22.08.2023; uloženo na prac. Brno-město
Z-8239/2023-702

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Lagron Josef, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 740201/4499

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-
venkov 137Ex-3219/2024 -10 ze dne 28.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku
28.03.2024 22:30:25. Zápis proveden dne 02.04.2024; uloženo na prac. Brno-
venkov

Z-5355/2024-703

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k id. podílu 1/8**

Povinnost k

Lagron Josef, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 740201/4499
Parcela: 2600/16, Parcela: 632/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex-3219/2024 -18 Exekutorský
úřad Brno-venkov ze dne 09.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku
09.04.2024 16:39:55. Zápis proveden dne 11.04.2024; uloženo na prac. Brno-
město

Z-4977/2024-702

Související zápisy

Spojení exekucí ke společnému řízení

**ex. řízení č. j. 137 EX 1813/19 a 137 EX 18588/21, 137 EX 3219/24, 137 EX 16159/25
je spojeno a nadále vedeno pod č. j. 137 EX 1813/19**

Listina Oznámení exekutora o spojení exekucí 137Ex-1813/2019 -138 ze dne 02.12.2025.
Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2025 16:48:40. Zápis proveden dne
10.12.2025; uloženo na prac. Brno-město

Z-10192/2025-702

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10**

Povinnost k

Lagron Josef, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,

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 10.03.2026 12:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612286 Slatina

List vlastnictví: 1265

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

RČ/IČO: 740201/4499

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 24047/24-17 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 57162/23 ze dne 15.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2024 12:48:37. Zápis proveden dne 23.05.2024; uloženo na prac. Praha

Z-24301/2024-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Tomáš Slaviček, Pražská 83, 440 01 Louny

Povinnost k

**Lagron Josef, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 740201/4499**

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Louny, 208 EX-23/2025 -32 ze dne 17.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2025 05:53:31. Zápis proveden dne 20.01.2025; uloženo na prac. Louny

Z-148/2025-507

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k id. podílu 1/8**

Povinnost k

**Lagron Josef, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 740201/4499
Parcela: 2600/16, Parcela: 632/1**

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 208 EX-23/2025 -59 Exekutorský úřad Louny ze dne 21.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2025 09:54:56. Zápis proveden dne 25.03.2025; uloženo na prac. Brno-město

Z-2832/2025-702

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

Povinnost k

**Lagron Josef, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 740201/4499**

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 27873/25-17 spojeno do řízení 204 EX 57162/23 ze dne 13.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2025 11:23:38. Zápis proveden dne 27.05.2025; uloženo na prac. Praha

Z-26869/2025-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

**Lagron Josef, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 740201/4499**

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137EX-16159/2025 -9 ze dne 26.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2025 16:32:34. Zápis proveden dne 28.08.2025; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-10428/2025-703

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.03.2026 12:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612286 Slatina

List vlastnictví: 1265

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu id. 1/8**

Povinnost k

**Lagron Josef, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 740201/4499**

Parcela: 2600/16, Parcela: 632/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex-16159/2025 -17 Exekutorský
úřad Brno-venkov ze dne 02.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku
02.09.2025 16:30:35. Zápis proveden dne 08.09.2025; uloženo na prac. Brno-
město**

Z-7885/2025-702

Související zápisy

Spojení exekucí ke společnému řízení

**ex. řízení č. j. 137 EX 1813/19 a 137 EX 18588/21, 137 EX 3219/24, 137 EX 16159/25
je spojeno a nadále vedeno pod č. j. 137 EX 1813/19**

Listina **Oznámení exekutora o spojení exekucí 137Ex-1813/2019 -138 ze dne 02.12.2025.
Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2025 16:48:40. Zápis proveden dne
10.12.2025; uloženo na prac. Brno-město**

Z-10192/2025-702

o Změna číslování parcel

dle ZPMZ 1091-243/2000 z parcely EN 632

Povinnost k

Parcela: 2600/16

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 632/1

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

**o Darovací smlouva V12 3895/1995 ze dne 2.10.1995,
právní účinky vkladu vznikly dnem 3.10.1995.**

POLVZ:402/1995

Z-2700402/1995-702

Pro: Máca Antonín, Černozemní 922/19, Slatina, 62700 Brno

RČ/IČO: 540427/2280

**o Kupní smlouva V11 6532/2000 ze dne 29.6.2000, právní účinky vkladu vznikly dnem
3.7.2000,čj.V 11 - 6532/2000.**

POLVZ:498/2000

Z-2700498/2000-702

Pro: Müller František a Müllerová Lea, Mikulčická 1073/10, Slatina, 62700 Brno; společné jmění

*RČ/IČO: 601017/1563
645406/2010*

o Smlouva kupní ze dne 01.04.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.04.2003.

V-3252/2003-702

*Pro: Pravda Lubor a Pravdová Jana, Prostějovská 994/4, Slatina,
62700 Brno; společné jmění*

*RČ/IČO: 690303/3797
695601/3834*

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.03.2026 12:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612286 Slatina

List vlastnictví: 1265

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 02.03.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.03.2005.

V-2536/2005-702

Pro: Lagron Josef, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno

RČ/IČO: 740201/4499

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody 94 D 622/2005 -43 Městský soud v Brně ze dne 08.03.2006. Právní moc ke dni 13.04.2006.

Z-12059/2006-702

Pro: Dědková Jiřina, Vlárská 1074/14, Slatina, 62700 Brno

RČ/IČO: 486116/116

- o Rozhodnutí o dědictví 59D-533/2008 -59 Městský soud v Brně ze dne 16.09.2009. Právní moc ke dni 16.09.2009.

Z-45984/2009-702

Pro: Valová Irena, Kozinova 343/6, Slatina, 62700 Brno

RČ/IČO: 565417/2172

- o Usnesení soudu o dědictví 58D-3050/2014 -53 Městský soud v Brně ze dne 06.02.2015. Právní moc ke dni 28.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2015 15:01:06. Zápis proveden dne 03.04.2015.

V-6056/2015-702

Pro: Píška Milan, Slavkovská 863/7, Slatina, 62700 Brno

RČ/IČO: 560812/2179

Píška Michal, Langrova 823/11, Slatina, 62700 Brno

651212/0461

- o Usnesení soudu o dědictví 58 D-84/2018 -34 Městský soud v Brně ze dne 14.06.2018. Právní moc ke dni 14.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2018 10:44:14. Zápis proveden dne 26.06.2018.

V-13394/2018-702

Pro: Valová Irena, Kozinova 343/6, Slatina, 62700 Brno

RČ/IČO: 565417/2172

- o Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 30.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2023 10:41:29. Zápis proveden dne 25.04.2023; uloženo na prac. Brno-město

V-5704/2023-702

Pro: Haluza Dušan, Vlnitá 430/9, Slatina, 62700 Brno

RČ/IČO: 620413/1208

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

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: 10.03.2026 13:10:35

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.





