



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 012126/2026

o ceně pozemků parc. č. 970, parc. č. 971 a parc. č. 972, zapsaných na LV č. 273 v k. ú. Bystřice, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský kraj.

Objednatel posudku:

Petr Kremlička
Krátká 544
533 52 Sřeh

Účel posudku:

Ocenění nemovitých věcí jako podklad pro majetkovou dispozici.

Datum ocenění:

12. února 2026, k datu vyhotovení znaleckého posudku

Posudek vypracoval:

Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář
provozovna Kabátníkova 2
602 00 Brno
IČO: 255 23 155

Obor/odvětví:

Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

Datum vyhotovení:

12. února 2026

Počet stran: 21 (z toho 9 stran příloh)

Vyhotovení č. z celkových 2

Obsah

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
2.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	3
2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	3
2.3 OSTATNÍ	3
2.4 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ	3
2.5 VÝPOČETNÍ PROGRAMY	3
2.6 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITÝCH VĚCÍ	4
2.7 VĚROHODNOST ZDROJŮ DAT.....	4
3. NÁLEZ.....	5
3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	5
3.2 MÍSTOPIS	5
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI VZHLEDEM K OBCI	5
3.4 ÚZEMNÍ PLÁN STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA	5
3.5 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ.....	5
3.6 POPIS NEMOVITÉ VĚCI.....	6
4. POSUDEK.....	7
4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ OBVYKLOU CENOU/TRŽNÍ HODNOTOU	7
4.2 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM.....	8
4.2.1 Porovnávací databáze	8
4.2.2 Výpočet porovnávací hodnoty	9
5. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE	10
5.1 KONTROLA POSTUPU	11
6. ZÁVĚR.....	12
PŘÍLOHA Č. 1 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	13
PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY.....	14
PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI.....	15
PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNO.....	16
PŘÍLOHA Č. 5 – POVODŇOVÁ MAPA	17
PŘÍLOHA Č. 6 – VZORKY PRO POROVNÁNÍ.....	18

1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky ze dne 20. ledna 2026. Obvyklá cena nemovitých věcí je stanovena k datu vyhotovení znaleckého posudku, tj. k datu 12. února 2026.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitých věcí cenou obvyklou jako podklad pro majetkovou dispozici.

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. 970, parc. č. 971 a parc. č. 972, zapsané na LV č. 273 v katastrálním území Bystrc, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský kraj.

Objednatel znalci nesdělil žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

2.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 273 ze dne 6. října 2025 pro k. ú. Bystrc.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Bystrc z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>.

2.3 Ostatní

- Územní plán statutárního města Brno v aktuálním znění dostupný dne 12. února 2026 na adrese: <https://upmb.bрно.cz/uzemni-plan-mesta-brna/vydany/>
- Povodňová mapa dostupná na adrese: http://dppcr.cz/html_pub/
- ČSOB Index bydlení (vývoj cen nemovitostí v ČR), dostupný z: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy>

2.4 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku**. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí**. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

2.5 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

2.6 Porovnávací databáze cen nemovitých věcí

Pro průzkum trhu a vyhledání relevantních dat byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze znalce, která obsahuje informace o sjednaných cenách a popisy porovnávaných nemovitých věcí.
- **Databáze realitní inzerce:** Sjednané a inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.
- **Cenové údaje získané z katastru nemovitostí**

Znalec s uvedenými databázemi pracoval a k ocenění použil data relevantní, nikoliv nutně data ze všech uvedených zdrojů.

2.7 Věrohodnost zdrojů dat

Informace o předmětu ocenění byly zjištěny z veřejně dostupných dat a reflektují reálný stav nemovitých věcí k datu ocenění.

Veřejně dostupná data, mimo data z portálů státní správy, byla v možném rozsahu ověřována (typicky jsou informace o porovnávaných nemovitých věcech uveřejněné v realitní inzerci znalcem ověřovány na KN, mapových portálech atd.). V případě rozdílu mezi skutečnostími uvedenými ve zdroji dat jsou tyto náležitě upraveny proti původnímu záznamu.

3. Nález

3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci, zapsané na LV č. 273 pro k. ú. Bystřec:

- Pozemek parc. č. 970 – zastavěná plocha a nádvoří, výměra 427 m²
- Pozemek parc. č. 971 – zahrada, výměra 725 m²
- Pozemek parc. č. 972 – zahrada, výměra 513 m²

Vlastníci:

Říhošek Tomáš, Dušínova 1783/69, 664 34 Kuřim

1/2

Říhošek Lukáš, Dušínova 1783/69, 66434 Kuřim

1/2

Omezení vlastnického práva:

- Zástavní právo smluvní ve prospěch PERFECT INVEST, a.s.

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

3.2 Místopis

Status obce:	Statutární město
Počet obyvatel:	402 739 (dle Malého lexikonu obcí 2025)
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	Ano
Obchod s potravinami:	Ano

3.3 Umístění nemovitosti vzhledem k obci

Poloha k centru:	Severozápadně od centra obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné komunikaci ve vlastnictví obce
Konfigurace terénu:	Velmi svažité pozemek
Okolí pozemku:	Rodinné domy
Parkovací možnosti:	Chybí
Inženýrské sítě v obci s možností napojení:	IS na hranici pozemku

3.4 Územní plán statutárního města Brna

Plochy, ve kterých se oceňované nemovité věci nachází, jsou územním plánem statutárního města Brna definovány jako plochy bydlení všeobecného. V okolí nemovitosti se nachází také plochy smíšené obytné. Výřez z územního plánu Statutárního města Brno viz příloha č. 4 tohoto posudku.

3.5 Záplavové území

Oceňované nemovité věci se dle povodňového plánu České republiky nenacházejí v záplavovém území. Výřez z povodňové mapy viz příloha č. 5 tohoto posudku.

3.6 Popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. 970, parc. č. 971 a parc. č. 972, zapsané na LV č. 273 pro katastrální území Bystrc, obec Brno. Celková výměra oceňovaných pozemků činí 1 665 m². Pozemky tvoří jednotný funkční celek.

Nemovité věci se nacházejí v městské části Brno-Bystrc, severozápadně od centra města Brna, v lokalitě s převládající zástavbou rodinných domů. Poloha je rezidenčního charakteru s dobrou dostupností občanské vybavenosti i centra města. Dopravní přístup je zajištěn po zpevněné komunikaci ve vlastnictví obce.

Dle platného územního plánu statutárního města Brna se pozemky nacházejí v plochách bydlení všeobecného s výškovou úrovní zástavby 3–10 m, což umožňuje realizaci stavby pro bydlení.

Na předmětné pozemky bylo vydáno stavební povolení rozhodnutím Úřadu městské části Brno-Bystrc jako stavebního úřadu I. stupně ze dne 22. 9. 2022, č. j. 22-13824/SU/FOLM, a to na stavbu „Novostavba bytového domu se 2 byty Pod horkou“. Stavba je povolena na pozemcích parc. č. 970, 971 a 972.

Dle dostupných podkladů a doložené fotodokumentace byla realizace povolené stavby zahájena. V současné době jsou na pozemcích provedeny zejména přípravné stavební práce spočívající ve vybudování opěrných konstrukcí a provedení výkopových prací. Nadzemní část stavby dosud realizována není.

Terén pozemků je velmi svažitý, což má vliv na jejich stavební využitelnost a ekonomiku budoucí výstavby. Svažitost obecně zvyšuje náklady na založení stavby a realizaci opěrných konstrukcí. V rámci přípravy území byly již provedeny dílčí terénní úpravy, zejména vybudování opěrných konstrukcí a odtěžení zeminy, čímž došlo ke zvýšení stavební připravenosti oproti běžnému nezastavěnému stavebnímu pozemku.

Inženýrské sítě jsou dostupné na hranici pozemku.

Tvar pozemků je z hlediska budoucí výstavby vyhovující. Celková výměra 1 665 m² je nadprůměrná ve vztahu k běžným stavebním parcelám určeným pro výstavbu jednoho rodinného domu v rámci městské zástavby, což se může promítnout do nižší jednotkové ceny v přepočtu na m² ve srovnání s menšími parcelami.

Existence vydaného stavebního povolení a realizace přípravných prací snižují právní a časové riziko budoucího investora, což má pozitivní vliv na tržní atraktivitu pozemků a je zohledněno v rámci porovnávací metody ocenění.

4. Posudek

4.1 Metodika ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou/tržní hodnotou

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění. Po dohodě s objednatelům, na základě jeho výslovného požadavku, není v tomto znaleckém posudku dále provedeno ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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.

Tržní hodnotou se 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.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

4.2 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena obvyklá cena, resp. tržní hodnota oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň tři sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

4.2.1 Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity cenové údaje získané z katastru nemovitostí. Vzorky použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze.

U vzorků starších 3 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí ČSOB Indexu bydlení, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech.

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q3/2024	+2,0	308,8	+6,1
Q4/2024	+1,4	313,1	
Q1/2025	+2,0	319,4	
Q2/2025	+1,6	324,5	
Q3/2025	+2,0	308,8	

4.2.2 Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitost:		x	Bystrc	Pozemek ve velmi svažitém terénu, příjezd po zpevněné komunikaci	Pozemek určený k výstavbě, IS na hranici pozemku	Stavební povolení, vybudované opěrky a vykopaná zemina	Bydlení všeobecné, výšková úroveň zástavby 3-10 m	1 665	7 445
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m²]	Zdroj	Poloha	Situace	Tvar a sklon	Příslušenství	Územní plán	Výměra [m²]	Celkem [Kč/m²]
1	4 532	Realizace 08/2025	Bosonohy	Pozemek ve svažitém terénu, příjezd po zpevněné komunikaci	Pozemek určený k výstavbě, IS na hranici pozemku	Žádné	Bydlení individuální, část pozemků plocha lesní všeobecná	1 591	6 841
		1,02	1,00	1,00	1,00	1,20	1,25	0,99	1,51
2	8 803	Realizace 03/2024	Komín	Velmi úzký pozemek v rovinatém terénu, příjezd po zpevněné komunikaci	Pozemek určený k výstavbě, IS na hranici pozemku	Starý RD určený k demolici	Bydlení všeobecné, výšková úroveň zástavby 3-10 m	1 115	8 723
		1,10	1,00	0,80	1,00	1,25	1,00	0,90	0,99
3	8 738	Realizace 12/2025	Komín	Pravidelný pozemek v rovinatém terénu, příjezd po zpevněné komunikaci	Pozemek určený k výstavbě, IS na hranici pozemku	Žádné	Bydlení všeobecné, výšková úroveň zástavby 3-10 m	309	6 339
		1,00	1,00	0,80	1,00	1,20	1,00	0,76	0,73
4	5 328	Realizace 10/2023, podíl id. 1/4	Nový Lískovec	Úzké pozemky ve svažitém terénu, příjezd po nezpevněné komunikaci	Pozemek určený k výstavbě, IS na hranici pozemku	Žádné	Bydlení všeobecné, výšková úroveň zástavby 3-10 m	1 333	8 205
		1,30	1,00	1,05	1,00	1,20	1,00	0,94	1,54
5	4 300	Realizace 06/2023, podíl id. 3/4	Nový Lískovec	Velmi úzký tvar pozemku ve svažitém terénu	Pozemek, který je součástí velké rozvojové plochy	Žádné	Plochy bydlení všeobecné, výšková úroveň zástavby 9-22 m	801	7 118
		1,33	1,00	1,05	1,30	1,20	0,90	0,84	1,66

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 6 339 do 8 723 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného pozemku byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 7 445 Kč/m². Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako násobek jednotkové ceny a výměry na **12 395 925 Kč**.

Jednotková cena	Výměra	Porovnávací hodnota
[Kč/m ²]	[m ²]	[Kč]
7 445	1 665	12 395 925

5. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí cenou obvyklou.

Způsob ocenění	Cena
Jednotková cena stanovená porovnávacím způsobem	7 445 Kč/m ²
Výměra pozemků	1 665 m ²
Celková porovnávací hodnota pozemků	12 395 925 Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení	12 400 000 Kč

Na základě provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí stanovena na **12 400 000 Kč**.

5.1 Kontrola postupu

V souladu s § 52 f) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, prohlašujeme, že jsme provedli kontrolu použitého postupu a prohlašujeme jej za správný, objektivní a přezkoumatelný. V rámci kontroly nevznikly znalci žádné pochybnosti o použitém postupu.

Znalec v rámci kontroly postupu provedl zejména:

- Kontrola vhodnosti a rozsahu zdrojů dat.
 - Zdrojem dat byly podklady poskytnuté objednatelem, vlastní a komerční databáze nemovitých věcí, veřejně přístupné podklady a data.
- Kontrola průkaznosti, věrohodnosti a konzistence použitých dat.
 - Použitá data jsou adekvátní vzhledem k účelu ocenění, bylo provedeno porovnávací ocenění pro vyhodnocení různých pohledů na oceňované nemovité věci.
- Kontrola způsobu zpracování použitých dat.
 - Data jsou přehledně zpracována, výpočty uvedeny do tabulek. Byla vyhotovena rekapitulace, jednotlivé kroky i dílčí výsledky jsou odpovídajícím způsobem okomentovány.
- Kontrola zpracovaných analýz, statistik a vyhodnocení použitých dat.
 - V rámci porovnávací metody byly stanoveny cenotvorné faktory, rozdíly mezi nemovitostmi byly upraveny koeficienty.
- Kontrolu interpretace výsledků zpracování použitých dat ve vztahu k předmětu ocenění v rámci jednotlivých metod ocenění a dílčích závěrů.
 - Cena obvyklá nemovitých věcí byla stanovena na základě porovnávací metody ocenění, která dle znalcem provedeného postupu nejlépe reflektuje hodnotu oceňovaných nemovitých věcí v tržním prostředí.
- Kontrolu formulovaného závěru ve smyslu jednoznačnosti, souladu se znaleckým úkolem a omezujícími podmínkami, či omezeními platnosti.
 - Závěr byl formulován jednoznačně a jasně odpovídá na zadanou otázku.

6. Závěr

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny nemovité věci, a to pozemků parc. č. 970, parc. č. 971 a parc. č. 972, zapsaných na LV č. 273 v k. ú. Bystrc, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský kraj.

Stanovená **cena obvyklá** nemovitých věcí k datu ocenění činí:

12 400 000 Kč

Slovy: dvanáct milionů čtyři sta tisíc korun českých.

Znalecký posudek společně vypracovali:

Ing. Kateřina Bártová (je oprávněna posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Ing. Pavel Hladík (vzal na vědomí a podílel se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

Ing. Tomáš Pistulka (podílel se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

Znalečné je účtováno dle smluvního ujednání na základě připojené faktury.

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán pod č. 012126/2026 v evidenci znaleckých posudků.

V Brně dne 12. února 2026

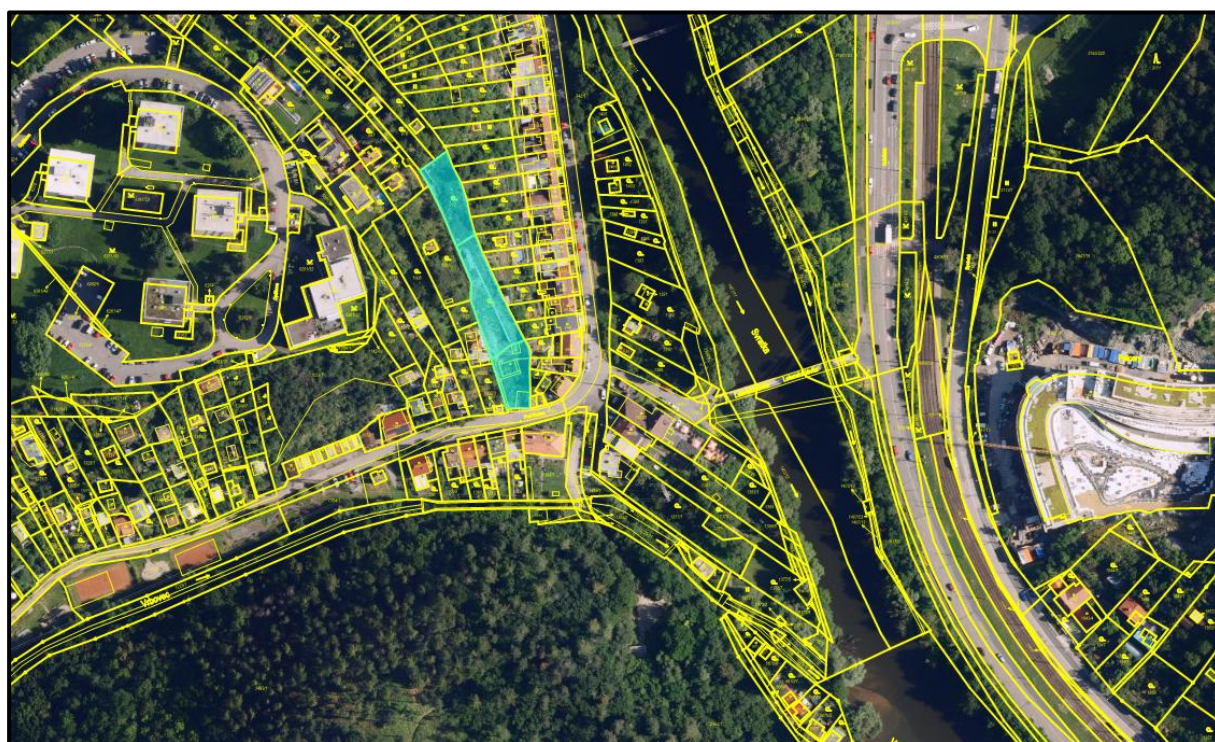
.....
Ing. Pavel Hladík, jednatel

.....
Ing. Kateřina Bártová, znalec

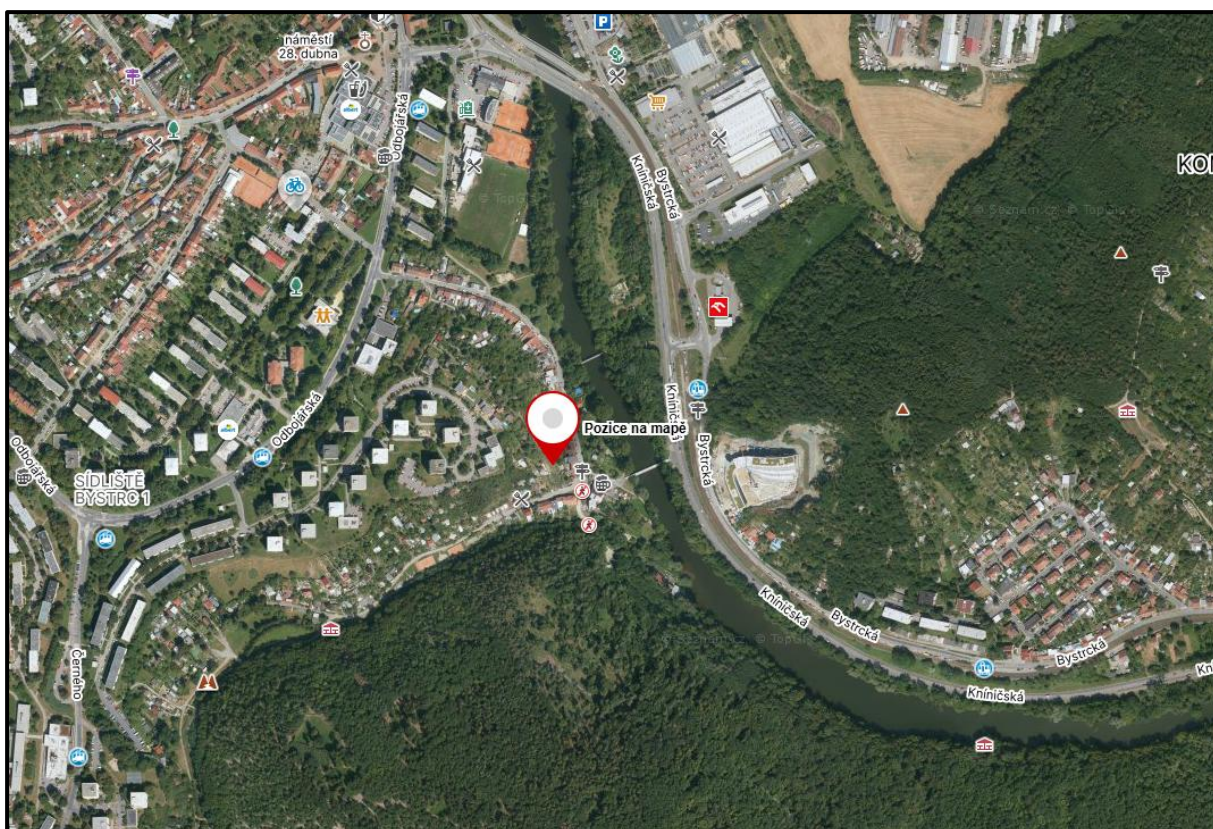
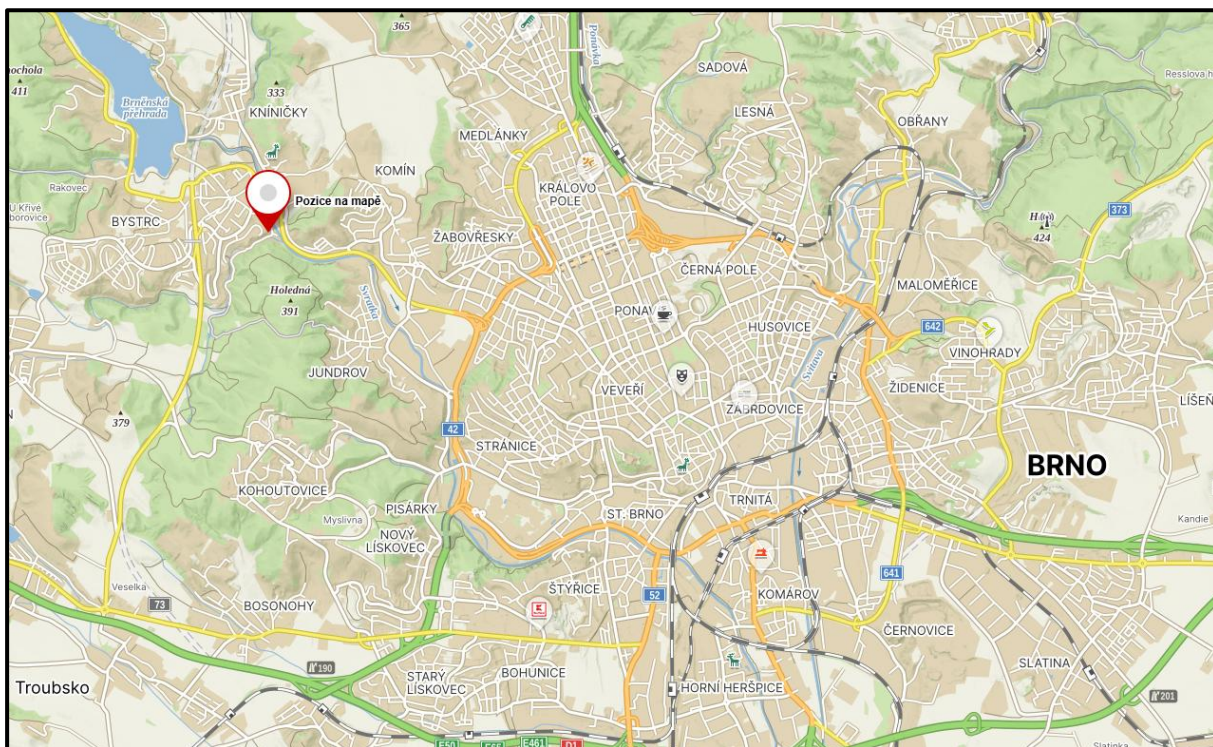
Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ					
prokazující stav evidovaný k datu 06.10.2025 13:15:02					
Okres: CZ0642 Brno-město			Obec: 582786 Brno		
Kat.území: 611778 Bystřec			List vlastnictví: 273		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě					
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl	
Vlastnické právo					
Řihošek Lukáš, Dušínova 1783/69, 66434 Kuřim		970104/4188		1/2	
Řihošek Tomáš, Dušínova 1783/69, 66434 Kuřim		940612/4200		1/2	
B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
970	427	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Bystřec, č.p. 507, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 970					
971	725	zahrada		zemědělský půdní fond	
972	513	zahrada		zemědělský půdní fond	
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu					
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů					
Typ vztahu					
o Zástavní právo smluvní					
existující ve výši 20.000.000,- Kč, smlouva o úvěru č. 103623, budoucí určená druhem a dobou vzniku do výše 60.000.000,- Kč doba trvání do 27.6.2034					
Oprávnění pro					
PERFECT INVEST, a.s., Karlovo nám. 34/28, Vnitřní					
Město, 67401 Třebíč, RČ/IČO: 27736997					
Povinnost k					
Parcela: 970, Parcela: 971, Parcela: 972					
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2023 13:05:05. Zápis proveden dne 19.01.2024.					
V-24047/2023-702					
Pořadí k 22.12.2023 13:05					
o Zákaz zcizení a zatížení					
bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele a to po dobu trvání zástavního práva - dle čl. 2 smlouvy					
Oprávnění pro					
PERFECT INVEST, a.s., Karlovo nám. 34/28, Vnitřní					
Město, 67401 Třebíč, RČ/IČO: 27736997					
Povinnost k					
Parcela: 970, Parcela: 971, Parcela: 972					
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2023 13:05:05. Zápis proveden dne 19.01.2024.					
V-24047/2023-702					
Pořadí k 22.12.2023 13:05					
D Poznámky a další obdobné údaje					
Typ vztahu					
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR					
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.					
strana 1					

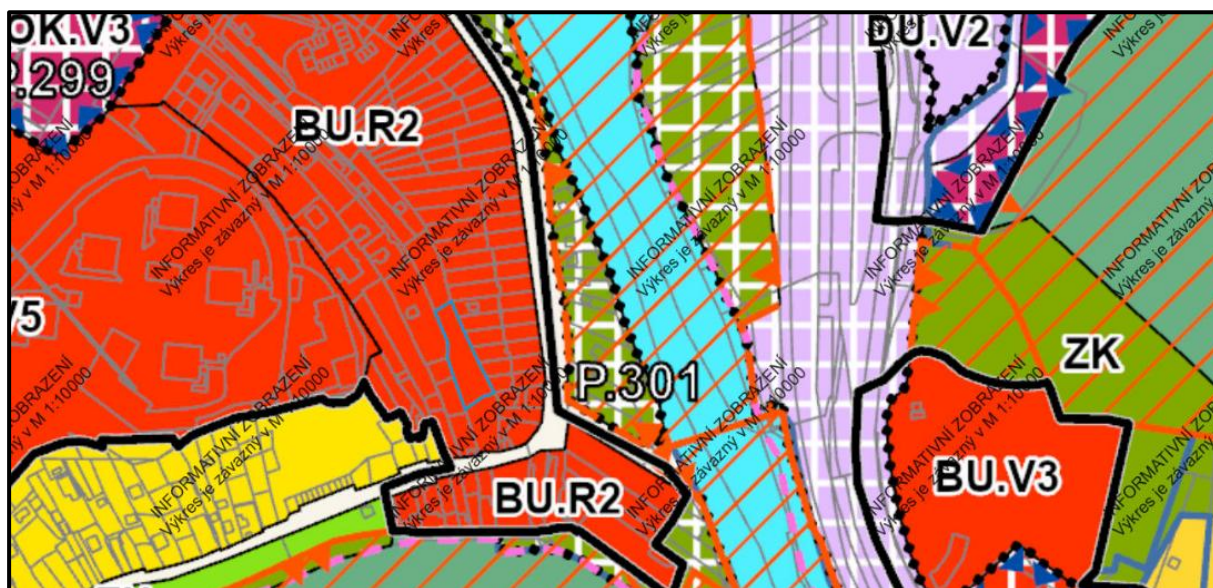
Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy



Příloha č. 3 – Mapa oblasti

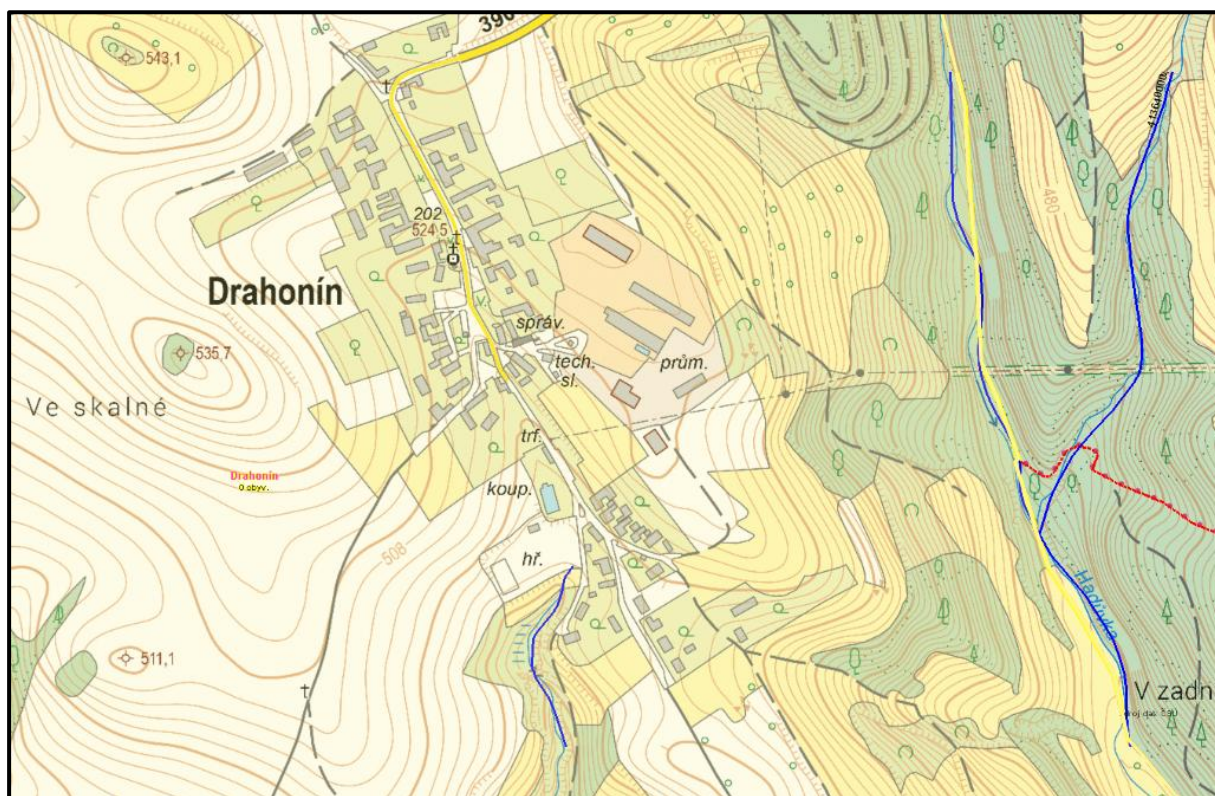


Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu Statutárního města Brno



BU Bydlení všeobecné

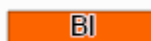
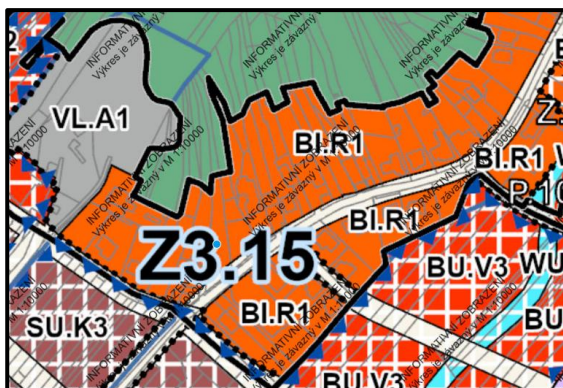
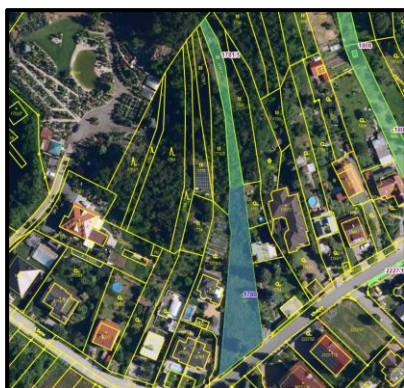
Příloha č. 5 – Povodňová mapa



Příloha č. 6 – Vzorky pro porovnání

Vzorek č. 1:

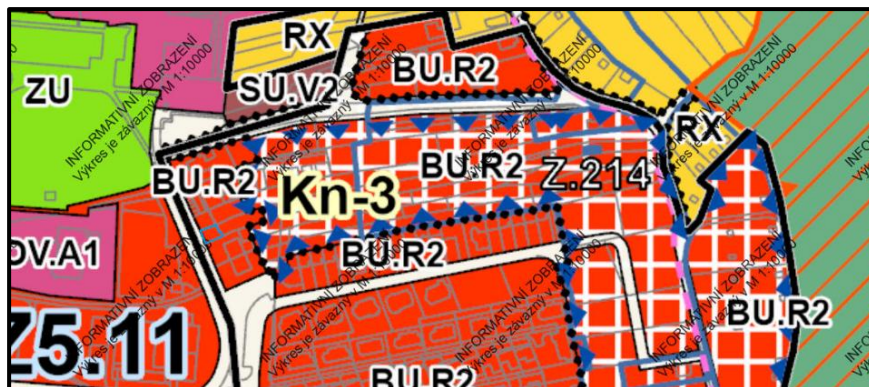
Číslo řízení: V-17204/2025-702		Smlouva kupní			
Datum podání:	20.08.2025	Datum zplnění:	15.09.2025	Plocha pozemků:	1591 m ²
				Cena: 7 210 000 Kč	
Pozemek, Bosonohy, Brno, okres Brno-město		Letecký pohled	Panorama	Street View	Mapy.cz
		Katastr nemovitostí			
Plocha pozemku: 1171 m ²		Typ pozemku: zahrada			
Č. 1780 Bosonohy					
Pozemek, Bosonohy, Brno, okres Brno-město		Letecký pohled	Panorama	Street View	Mapy.cz
		Katastr nemovitostí			
Plocha pozemku: 420 m ²		Typ pozemku: zahrada			
Č. 1781/1 Bosonohy					



Bydlení individuální

Vzorek č. 2:

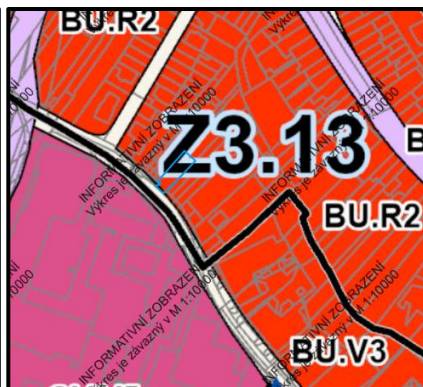
Číslo řízení: V-5607/2024-702		Smlouva kupní			
Datum podání:	26.03.2024	Datum zplnění:	17.04.2024	Plocha pozemků:	1972 m ²
Cena: 9 815 000 Kč					
Rodinný dům, Pastviny č.p. 351/52, Brno, okres Brno-město					
Plocha pozemku: 275 m ²					
č. 2532/1 Komín (součástí je stavba č.p. 351, čest obce Komín)					
Pozemek, Komín, Brno, okres Brno-město					
Plocha pozemku: 101 m ²					
Typ pozemku: zahrada					
č. 2532/2 Komín					
Pozemek, Komín, Brno, okres Brno-město					
Plocha pozemku: 987 m ²					
Typ pozemku: zahrada					
č. 2533/1 Komín					
Pozemek, Komín, Brno, okres Brno-město					
Plocha pozemku: 572 m ²					
Typ pozemku: zahrada					
č. 2533/3 Komín					
Pozemek, Komín, Brno, okres Brno-město					
Plocha pozemku: 37 m ²					
Typ pozemku: zahrada					
č. 2534/2 Komín					



Bydlení všeobecné

Vzorek č. 3:

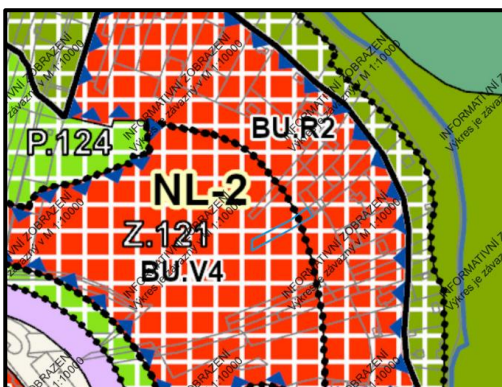
Číslo řízení: V-25460/2025-702		Smlouva kupní			
Datum podání:	02.12.2025	Datum zplnění:	29.12.2025	Plocha pozemků:	309 m²
				Cena: 2 700 000 Kč	
Pozemek, Komin, Brno, okres Brno-město ➔ Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí					
Plocha pozemku:		309 m²			
Typ pozemku:		zahrada			
č. 1254/5 Komin					



Bydlení všeobecné

Vzorek č. 4:

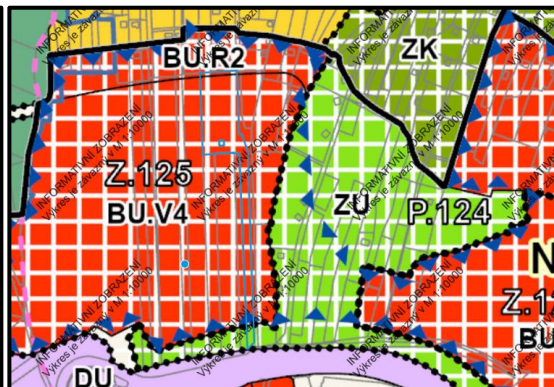
Číslo řízení: V-19923/2023-702		Smlouva kupní			
Datum podání:	31.10.2023	Datum zplnění:	21.11.2023	Plocha pozemků:	1333 m ²
				Cena: 1 775 556 Kč	
Pozemek, Nový Lískovec, Brno, okres Brno-město		Letecký pohled	Panorama	Street View	Mapy.cz Katastr nemovitostí
Plocha pozemku: 391 m ²		Typ pozemku: ostatní			
č. 1325/3 Nový Lískovec					
Pozemek, Nový Lískovec, Brno, okres Brno-město		Letecký pohled	Panorama	Street View	Mapy.cz Katastr nemovitostí
Plocha pozemku: 26 m ²		Typ pozemku: stavební pozemek			
č. 1349/1 Nový Lískovec (součástí je stavba budova bez čp/če, jiná stavba)					
Pozemek, Nový Lískovec, Brno, okres Brno-město		Letecký pohled	Panorama	Street View	Mapy.cz Katastr nemovitostí
Plocha pozemku: 44 m ²		Typ pozemku: ostatní			
č. 1349/2 Nový Lískovec					
Pozemek, Nový Lískovec, Brno, okres Brno-město		Letecký pohled	Panorama	Street View	Mapy.cz Katastr nemovitostí
Plocha pozemku: 872 m ²		Typ pozemku: zahrada			
č. 1350/1 Nový Lískovec					



Bydlení všeobecné

Vzorek č. 5:

Číslo řízení: V-9915/2023-702		Smlouva kupní			
Datum podání:	02.06.2023	Datum zplnění:	28.06.2023	Plocha pozemků:	801 m ²
				Cena:	2 583 225 Kč
Pozemek: Nový Lískovec, Brno, okres Brno-město ✈️ Letecký pohled 🗺️ Panorama 🚶 Street View 🗺️ Mapy.cz 📖 Katastr nemovitostí					
Plocha pozemku:		801 m ²		Typ pozemku: ostatní	
č. 1202/1 Nový Lískovec					



Bydlení všeobecné