ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 031819/2025

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví oceňovaní nemovitých věcí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – pozemků parc.č. 1536/7, 1537/3 se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Újezd u Brna, obci Újezd u Brna, v okrese Brno-venkov, zapsáno na listu vlastnictví č. 3005.

Znalec:	**Ing. Tomáš Chalupa**	
Adresa:	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz www.cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	
Číslo posudku v evidenci znalce:	377/2025	

Zadavatel:	**Indra-Šebesta v.o.s., insolvenční správce, IČ: 26919877**
Adresa:	Čechyňská 361/16, 60200 Brno

Číslo jednací:	KSBR 26 INS 2513/2024

OBVYKLÁ CENA	**250 000 Kč**

Počet stran: 27 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 10.4.2025 **Vyhotoveno:** V Brně 22.4.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých pro potřeby insolvenčního řízení zapsaných na LV č. 3005 pro k.ú. Újezd u Brna ze dne 13.2.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 10.4.2025.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro potřeby insolvenčního řízení.

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

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.4.2025 za přítomnosti znalce, pozemky nejsou v terénu vytýčeny, ocenění je provedeno na základě listinných podkladů poskytnutých objednatelem posudku a podkladů získaných z veřejně dostupných zdrojů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, ze serverů https://profi.valuo.cz/, https://www.cenovamapa.cz/ a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

-Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 3005, k.ú. Újezd u Brna vyhotoveno dne 13.2.2025 dálkovým přístupem.
-Kopie z katastrálních map pro k.ú. Újezd u Brna vyhotovená z nahlížení do KN.
-Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
-Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 10.4.2025.
-Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 10.4.2025.
-Mapa obce a okolí.
-Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
-Zákon č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), v platném a účinném znění.
-Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
-Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
-Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
-Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
-Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku a paní Ing. Uhlárovou z Městského úřadu v Újezdě u Brna.
-Usnesení č.j.: KSBR 26 INS 2513/2024 ze dne 2.10.2024.
-Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (www.reality.cz, www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.cenovamapa.cz, www.valuo.cz).
-Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

<u>Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeného ocenění</u>

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 3005, k.ú. Újezd u Brna vyhotoveno dne 13.2.2025 vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracovaní ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby insolvenčního řízení.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(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 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.

(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 tísni. 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.

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

MČ – městská část

NS – nájemní smlouva

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejích ze serverů https://profi.valuo.cz/, https://www.cenovamapa.cz/ a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejích ze serverů https://profi.valuo.cz/, https://www.cenovamapa.cz/ a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Újezd u Brna, k.ú. Újezd u Brna
Adresa nemovité věci:	Na Zahrádkách, Újezd u Brna

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložená žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění jsou pozemky situované v zastavěné části města Újezd u Brna, východním směrem od centrální části města, při ulici Na Zahrádkách, v sousedství bytového domu č.p. 944, 943, 942 Pozemky jsou rovinaté k datu ocenění využívané jako veřejná zeleň bez napojení na inženýrské sítě. V okolí oceňovaných pozemků se nachází bytový dům, rodinné domy, nedaleko hlavní komunikace vedoucí městem a v docházkové vzdálenost potom centrální část města s veškerými službami. Věci nemovité jsou tedy tvořeny pozemky parc.č. 1536/7, 1537/3 v k.ú. Újezd u Brna se všemi součástmi a příslušenstvím.

Celkový popis nemovité věci

Pozemky zapsané na LV č. 3005, k.ú. Újezd u Brna:
Pozemky se nacházejí v zastavěné části města Újezd u Brna, východním směrem od centrální části města, při ulici Na Zahrádkách, v sousedství bytového domu č.p. 944, 943, 942. Pozemky jsou rovinaté k datu ocenění využívané jako veřejná zeleň bez napojení na inženýrské sítě. Podle platného územního plánu města Újezd u Brna jsou pozemky umístěné ve stabilizované ploše SO.1 - smíšené obytné v centrální zóně.
Součástí pozemku:
Součástí pozemku nebyly zjištěny.
Příslušenství pozemku:
Příslušenství pozemků nebylo zjištěno.
Poznámka: Informace o pozemcích týkající se územního plánu byly získány ze serveru města Újezd u Brna (www.ujezdubrna.cz).

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Přístup k pozemku je přes pozemek parc.č. 1537/1 (k.ú. Újezd u Brna, vlastnictví: Město Újezd u Brna).
Jiná další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 3005 ze dne 13.2.2025 pro k.ú. Újezd u Brna v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zástavní práva, zákaz zcizení a zatížení, zahájení exekucí a rozhodnutí o úpadku (viz. LV č. 3005 příloha znaleckého posudku).
Na omezení uvedené na LV č. 3005, tj. na zákaz zcizení a zatížení, zahájení exekucí a rozhodnutí o úpadku není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána.

Komentář: Na základě získaných informací od zástupce objednatele není na předmětných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva, nájemní / pachtovní smlouva nebyla znalci předložena.

3.4. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných, resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v posudku podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

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

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

4.2. Ocenění

Ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky

Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním

srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny u pozemku přepočtené na 1 m^2 plochy pozemku a následně porovnání jako celku.

Poznámka: pozemky jsou oceněny dle skutečného způsobu vyžití, obdobným způsobem jsou vybrání srovnatelní reprezentanti.

Výměra pozemku:	331,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

K jednotlivým koeficientům

Koeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.

Koeficient polohy

Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti, tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocení jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Pozemky**
Lokalita: Újezd u Brna, okres Brno-venkov
Popis: Jedná se o pozemky parc.č. 322/5, 322/11 (ostatní plochy, sportoviště a rekreační plocha) nacházející se v obdobné lokalitě, s obdobným využitím (část zelené plochy u fotbalového hřiště), dle územního plánu města se pozemky nachází v ploše OS - plochy občanského vybavení (tělovýchova a sport), prodej 9.1.2025.
Pozemek: 124,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 01/2025)	1,00
K2 Velikosti objektu - menší výměra	0,98
K3 Poloha - lepší poloha	0,98
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - o něco lepší využitelnost	0,98

Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-256/2025-703

Cena [Kč] k 01/2025	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef.** K_C	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
124 000	124	1 000	0,94	**940,00**

Název: **Pozemek**
Lokalita: Telnice u Brna, okres Brno-venkov
Popis: Jedná se o pozemek parc.č. 1279/20 (ostatní plocha, dráha) nacházející se v obdobné lokalitě, s obdobným využitím (část zelené plochy u vlakového nádraží), dle územního plánu obce se pozemek nachází v ploše DZ - plochy drážní dopravy, prodej 12.7.2024.
Pozemek: 400,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 07/2024)	1,05
K2 Velikosti objektu - obdobná výměra	1,00
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost	1,00

Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-1059/2024-703

Cena [Kč] k 07/2024	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef.** K_C	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
249 400	400	624	1,05	**655,00**

Název: **Pozemek**
Lokalita: Sokolnice, okres Brno-venkov
Popis: Jedná se o pozemek parc.č. 455/1 (ostatní plocha, manipulační plocha) nacházející se v obdobné lokalitě, s obdobným využitím (zelená plocha v zastavěné části obce), dle územního plánu obce se pozemek nachází v ploše PV - plochy veřejných prostranství, prodej 13.8.2024.
Pozemek: 988,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 07/2024)	1,05
K2 Velikosti objektu - větší výměra	1,02
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost	1,00

Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-11121/2024-703

Cena [Kč] k 07/2024	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef.** K_C	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
592 800	988	600	1,07	**642,00**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 642,- Kč/m^2 až 940,- Kč/m^2, průměrnou hodnotou je 746,- Kč/m^2. Obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména polohu, velikost a poptávku realitního trhu, pro zadané nemovité věci navržena jako průměrná, tj. na 746,- Kč/m^2 plochy pozemků.

Minimální jednotková porovnávací cena	642 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	746 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	940 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	**746 Kč/m²**
Výměra pozemku	331,00 m²
Výsledná porovnávací hodnota	**246 926 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky 246 926,- Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení	**250 000 Kč**

Silné stránky

- umístění v zastavěné části obce
- centrum města v docházkové vzdálenosti
- využití dané územním plánem

Slabé stránky

- menší výměra a tvar pozemku
- omezenější využití

Obvyklá cena	**250 000 Kč**
	slovy: Dvě stě padesát tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě přímého porovnání na 1 m² plochy pozemku a následně porovnání jako celku. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě a blízkém okolí. Jedná se o pozemek umístěný v zastavěné části města, v docházkové vzdálenosti do centra města, s využitím daným územním plánem, nevýhodou je menší výměra a tvar pozemku a omezenější využitelnost. Obdobné pozemky se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují průměrně.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tři realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi, zjištěná cena nebyla na výslovnou žádost zadavatele použita. Kontrola postupu byla provedena dle § 52 písm. a) až e).:
a) vybere zdroj dat, provedeno,
b) sebere nebo vytvoří data, provedeno,
c) zpracuje data, provedeno,

d) provede analýzu dat a zformuluje jejich výsledky, provedeno,
e) interpretuje výsledky analýzy dat, provedeno,
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e), provedeno,
g) zformuluje závěr, provedeno
a dále byla provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých pro potřeby insolvenčního řízení zapsaných na LV č. 3005 pro k.ú. Újezd u Brna ze dne 13.2.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 10.4.2025.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití pozemku, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním pozemkům, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

obvyklou cenu věcí nemovitých - pozemků parc.č. 1536/7, 1537/3 se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Újezd u Brna, obci Újezd u Brna, v okrese Brno-venkov, zapsáno na listu vlastnictví č. 3005, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-venkov podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro potřeby insolvenčního řízení k datu ocenění 10.4.2025 po zaokrouhlení na 250.000,- Kč (slovy: dvě stě padesát tisíc korun českých).

Obvyklá cena	**250 000 Kč**
	slovy: Dvě stě padesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sděluji, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mě nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci. Dle mého odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	1
Výpis z katastru nemovitostí.	10
Kopie katastrální mapy.	1
Výřez z územního plánu města.	2

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých

Letecký snímek

Fotodokumentace

LV č. 3005

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *13.02.2025 17:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 26 INS 2513 / 2024 pro Indra - Šebesta, v.o.s.

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **584045 Újezd u Brna**

Kat.území: **773905 Újezd u Brna** List vlastnictví: **3005**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice [redacted]

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
127/15	96	ostatní plocha	jiná plocha	
1536/7	46	ostatní plocha	jiná plocha	
1537/3	285	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

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

  k zajištění pohledávky:
  Označená jiným způsobem, Zástavní právo smluvní dle zástavní smlouvy pro pohledávky ze smlouvy o úvěru ze dne 15.5.2019, vzniklé do 10 let od podpisu Smlouvy o úvěru, a to:
  (a) současné a budoucí pohledávky z jistiny úvěru do celkové výše 5.000.000,- Kč;
  (b) současné a budoucí pohledávky z příslušenství úvěru do celkové výše 3.000.000,- Kč;
  (c) současné a budoucí pohledávky ze zániku smlouvy o úvěru do celkové výše 8.000.000,- Kč.

  Oprávnění pro
  Blue Diamond Investments, s.r.o., Příkop 838/6, Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 29184797

  Povinnost k
  Parcela: 127/15

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 15.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2019 10:29:59. Zápis proveden dne 06.06.2019.**
  V-7866/2019-703

  Pořadí k **15.05.2019 10:29**

- **Zákaz zcizení a zatížení**

  bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele podepsaného úředně ověřeným podpisem.
  doba trvání: po dobu trvání zástavního práva v pořadí číslo řízení, pod kterým byla zapsána poznámka nebo zástavní

  Oprávnění pro
  Blue Diamond Investments, s.r.o., Příkop 838/6, Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 29184797

  Povinnost k
  Parcela: 127/15

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 15.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2019 10:29:59. Zápis proveden dne 06.06.2019.**
  V-7866/2019-703

  Pořadí k **15.05.2019 10:29**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *13.02.2025 17:55:02*

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **584045 Újezd u Brna**
Kat.území: **773905 Újezd u Brna** List vlastnictví: **3005**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**
  K zajištění pohledávky:
  Existující, 6.000.000,- Kč, Smlouva o úvěru č. 105022.
  Budoucí určená druhem a dobou vzniku, 18.000.000,- Kč, Smlouva o úvěru č. 105022, doba trvání do: 20.8.2036.
  Oprávnění pro
  PERFECT INVEST, a.s., Karlovo nám. 34/28, Vnitřní Město, 67401 Třebíč, RČ/IČO: 27736997
  Povinnost k
  Parcela: 127/15, Parcela: 1536/7, Parcela: 1537/3
  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2022 15:57:54. Zápis proveden dne 29.12.2022.**
  V-17628/2022-703
  Pořadí k **26.10.2022 15:57**

- **Zákaz zcizení a zatížení**
  se sjednává na dobu určitou, a to dobu trvání zástavního práva dle Smlouvy
  Oprávnění pro
  PERFECT INVEST, a.s., Karlovo nám. 34/28, Vnitřní Město, 67401 Třebíč, RČ/IČO: 27736997
  Povinnost k
  Parcela: 127/15, Parcela: 1536/7, Parcela: 1537/3
  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2022 15:57:54. Zápis proveden dne 29.12.2022.**
  V-17628/2022-703
  Pořadí k **26.10.2022 15:57**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu**
  pohledávka ve výši 70.476.275,40 Kč s příslušenstvím
  Oprávnění pro
  SPABEZA LTD, reg. č.: 9766130, Astbury Road 35A, Office Q, SE152NL London, Spojené království Velké Británie a Severního Irska, vykonává: SPABEZA LTD, odštěpný závod, Cejl 82/58, Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 04428986
  Povinnost k
  Parcela: 127/15, Parcela: 1536/7, Parcela: 1537/3
  Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 188 EX-84/2023 -40 Exekutorský úřad Jindřichův Hradec ze dne 03.08.2023. Právní moc ke dni 18.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2023 15:15:55. Zápis proveden dne 21.09.2023; uloženo na prac. Brno-město**
  V-15779/2023-702
  Listina **Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 13.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2024 17:20:57. Zápis proveden dne 04.04.2024; uloženo na prac. Brno-město**
  V-4282/2024-702
  Pořadí k **08.06.2023 00:00**

- **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**
  k zajištění pohledávky:
  Existující, neuhrazené daně evidované správcem daně ke dni 13.12.2023 ve výši 8.494,- Kč a jejich příslušenství.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *13.02.2025 17:55:02*

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **584045 Újezd u Brna**

Kat.území: **773905 Újezd u Brna** List vlastnictví: **3005**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody 98/4, Brno-město, 60200 Brno

Povinnost k

Parcela: 127/15, Parcela: 1536/7, Parcela: 1537/3

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj, ÚzP Brno-venkov čj.-4846735/ 23/3005-80541-712152 ze dne 13.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2023 16:59:31. Zápis proveden dne 08.01.2024; uloženo na prac. Brno-venkov**

V-18353/2023-703

Pořadí k **13.12.2023 16:59**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj, ÚzP Brno-venkov čj.-4846735/ 23/3005-80541-712152 ze dne 13.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2023 16:59:31. Zápis proveden dne 08.01.2024; uloženo na prac. Brno-venkov**

V-18353/2023-703

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj, ÚzP Brno-venkov čj.-4846735/ 23/3005-80541-712152 ze dne 13.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2023 16:59:31. Zápis proveden dne 08.01.2024; uloženo na prac. Brno-venkov**

V-18353/2023-703

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**
  - **pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Roubal, Jarošovská 48, 377 01 Jindřichův Hradec**

Povinnost k

Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jindřichův Hradec 188 EX-83/2023 -23 ze dne 16.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2023 09:24:57. Zápis proveden dne 19.06.2023; uloženo na prac. Frýdek-Místek**

Z-2891/2023-802

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 127/15, Parcela: 1536/7, Parcela: 1537/3

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Jindřichův Hradec 188 EX-83/2023 -56 ze dne 16.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2023 09:25:00. Zápis proveden dne 21.06.2023; uloženo na prac. Brno-venkov**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *13.02.2025 17:55:02*

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **584045 Újezd u Brna**
Kat.území: **773905 Újezd u Brna** List vlastnictví: **3005**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-9726/2023-703

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Jindřichův Hradec 188 EX-83/2023 -56 ze dne 16.06.2023. Právní moc ke dni 03.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2023 08:47:00. Zápis proveden dne 03.08.2023; uloženo na prac. Brno-venkov**

Z-11830/2023-703

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Roubal, Jarošovská 48, 377 01 Jindřichův Hradec
  Povinnost k
  Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:
  [redacted]

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jindřichův Hradec, Mgr. Martin Roubal 188 EX-83/2023 -23 ze dne 16.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2023 09:24:58. Zápis proveden dne 20.06.2023; uloženo na prac. Velké Meziříčí**

  Z-1541/2023-746

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr.Martin Roubal, Jarošovská 48, 377 01 Jindřichův Hradec
  Povinnost k
  Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:
  [redacted]

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Jindřichův Hradec č.j.:188EX-83/2023 -23 ze dne 16.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2023 09:24:56. Zápis proveden dne 20.06.2023; uloženo na prac. Jindřichův Hradec**

  Z-2880/2023-303

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín
  Povinnost k
  Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:
  [redacted]

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-269/2023 -31 ze dne 25.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2023 15:17:49. Zápis proveden dne 28.07.2023; uloženo na prac. Zlín**

  Z-4399/2023-705

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: 127/15, Parcela: 1536/7, Parcela: 1537/3

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Zlín 177 EX-269/2023 -182 ze dne 26.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2023 15:18:04. Zápis proveden dne 01.08.2023; uloženo na prac. Brno-venkov**

Z-11496/2023-703

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín
  Povinnost k
  Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *13.02.2025 17:55:02*

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **584045 Újezd u Brna**
Kat.území: **773905 Újezd u Brna** List vlastnictví: **3005**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k
[redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-271/2023 -23 ze dne 26.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2023 15:17:56. Zápis proveden dne 28.07.2023; uloženo na prac. Zlín**
Z-4400/2023-705

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: 127/15, Parcela: 1536/7, Parcela: 1537/3

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Zlín 177 EX-271/2023 -123 ze dne 26.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2023 15:18:22. Zápis proveden dne 01.08.2023; uloženo na prac. Brno-venkov**
Z-11502/2023-703

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín
  Povinnost k
  Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:
  [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-268/2023 -26 ze dne 09.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 14:47:35. Zápis proveden dne 14.08.2023; uloženo na prac. Zlín**
Z-4673/2023-705

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: 127/15, Parcela: 1536/7, Parcela: 1537/3

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Zlín 177 EX-268/2023 -38 ze dne 10.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023 14:30:21. Zápis proveden dne 17.08.2023; uloženo na prac. Brno-venkov**
Z-12332/2023-703

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín
  Povinnost k
  Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:
  [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-272/2023 -30 ze dne 27.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 14:47:37. Zápis proveden dne 14.08.2023; uloženo na prac. Zlín**
Z-4674/2023-705

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: 127/15, Parcela: 1536/7, Parcela: 1537/3

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Zlín 177 EX-272/2023 -191 ze dne 10.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023 14:38:35. Zápis proveden dne 17.08.2023; uloženo na prac. Brno-venkov**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *13.02.2025 17:55:02*

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **584045 Újezd u Brna**
Kat.území: **773905 Újezd u Brna** List vlastnictví: **3005**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-12347/2023-703

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín
  Povinnost k
  Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:
  [redacted]
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-273/2023 -27 ze dne 09.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 14:47:37. Zápis proveden dne 14.08.2023; uloženo na prac. Zlín**
  Z-4675/2023-705

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  Povinnost k
  Parcela: 127/15, Parcela: 1536/7, Parcela: 1537/3
  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Zlín 177 EX-273/2023 -38 ze dne 10.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023 14:37:43. Zápis proveden dne 17.08.2023; uloženo na prac. Brno-venkov**
  Z-12335/2023-703

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín
  Povinnost k
  Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:
  [redacted]
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-264/2023 -31 ze dne 08.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 14:47:33. Zápis proveden dne 14.08.2023; uloženo na prac. Zlín**
  Z-4672/2023-705

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  Povinnost k
  Parcela: 127/15, Parcela: 1536/7, Parcela: 1537/3
  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Zlín 177 Ex-264/2023 -60 ze dne 10.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023 14:38:02. Zápis proveden dne 17.08.2023; uloženo na prac. Brno-venkov**
  Z-12339/2023-703

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín
  Povinnost k
  Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:
  [redacted]
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-266/2023 -30 ze dne 28.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 14:47:34. Zápis proveden dne 14.08.2023; uloženo na prac. Zlín**
  Z-4671/2023-705

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *13.02.2025 17:55:02*

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **584045 Újezd u Brna**
Kat.území: **773905 Újezd u Brna** List vlastnictví: **3005**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k
Parcela: 127/15, Parcela: 1536/7, Parcela: 1537/3

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Zlín 177 EX-266/2023 -203 ze dne 10.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023 14:38:16. Zápis proveden dne 17.08.2023; uloženo na prac. Brno-venkov**
Z-12345/2023-703

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín
  Povinnost k
  Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:
  [redacted]

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-270/2023 -25 ze dne 08.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 14:47:36. Zápis proveden dne 14.08.2023; uloženo na prac. Zlín**
  Z-4670/2023-705

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: 127/15, Parcela: 1536/7, Parcela: 1537/3

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Zlín 177 EX-270/2023 -51 ze dne 10.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023 14:38:28. Zápis proveden dne 17.08.2023; uloženo na prac. Brno-venkov**
Z-12346/2023-703

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín
  Povinnost k
  Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:
  [redacted]

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-265/2023 -25 ze dne 09.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 14:47:33. Zápis proveden dne 14.08.2023; uloženo na prac. Zlín**
  Z-4669/2023-705

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: 127/15, Parcela: 1536/7, Parcela: 1537/3

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Zlín 177 EX-265/2023 -37 ze dne 10.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023 14:30:08. Zápis proveden dne 17.08.2023; uloženo na prac. Brno-venkov**
Z-12330/2023-703

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín
  Povinnost k
  Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:
  [redacted]

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-267/2023 -25 ze dne 15.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2023 09:44:18. Zápis proveden**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
strana 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *13.02.2025 17:55:02*

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **584045 Újezd u Brna**
Kat.území: **773905 Újezd u Brna** List vlastnictví: **3005**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

dne 17.08.2023; uloženo na prac. Zlín
Z-4797/2023-705

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: 127/15, Parcela: 1536/7, Parcela: 1537/3

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Zlín 177 EX-267/2023 -48 ze dne 15.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2023 14:01:12. Zápis proveden dne 23.08.2023; uloženo na prac. Brno-venkov**
Z-12598/2023-703

- **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: Mgr. David Chaloupka, Jánská 25/1, 767 01 Kroměříž
Povinnost k
Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:
[redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce vydané Exekutorským úřadem Kroměříž 122 EX-216/2023 -17 ze dne 17.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2023 17:00:07. Zápis proveden dne 25.08.2023; uloženo na prac. Kroměříž**
Z-3290/2023-708

- **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno
Povinnost k
Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:
[redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-9638/2023 -9 ze dne 14.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2023 16:50:04. Zápis proveden dne 18.09.2023; uloženo na prac. Brno-venkov**
Z-14245/2023-703

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice,
RČ/IČO:[redacted]
Parcela: 127/15, Parcela: 1536/7, Parcela: 1537/3

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-9638/2023 -21 ze dne 25.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2023 16:52:03. Zápis proveden dne 01.11.2023; uloženo na prac. Brno-venkov**
Z-14719/2023-703

- **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: JUDr. Filip Exner, Exekutorský úřad Praha 7, Střížkovská 734/66, Praha
Povinnost k
Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:
[redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 151 EX-352/2023 -50**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
strana 8

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *13.02.2025 17:55:02*

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **584045 Újezd u Brna**
Kat.území: **773905 Újezd u Brna** List vlastnictví: **3005**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Exekutorský úřad Praha 7 ze dne 17.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.10.2023 12:36:00. Zápis proveden dne 27.10.2023; uloženo na prac. Brno-město
Z-10937/2023-702

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: 127/15, Parcela: 1536/7, Parcela: 1537/3

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 7 151 EX-352/2023 -331 ze dne 24.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.10.2023 12:36:00. Zápis proveden dne 14.11.2023; uloženo na prac. Brno-venkov**
Z-16465/2023-703

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno
  Povinnost k
  Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:
  [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-1665/2024 -9 ze dne 01.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2024 16:37:27. Zápis proveden dne 04.03.2024; uloženo na prac. Brno-venkov**
Z-3865/2024-703

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: 127/15, Parcela: 1536/7, Parcela: 1537/3

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-1665/2024 -16 ze dne 11.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2024 16:43:01. Zápis proveden dne 18.03.2024; uloženo na prac. Brno-venkov**
Z-4274/2024-703

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**
  Povinnost k
  Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:
  [redacted]

Související zápisy
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona
Povinnost k
Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO: [redacted]

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 21.04.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.04.2009.**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
strana 9

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *13.02.2025 17:55:02*

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **584045 Újezd u Brna**
Kat.území: **773905 Újezd u Brna** List vlastnictví: **3005**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

V-4583/2009-703
Pro: **Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice** *RČ/IČO:* [redacted]
o Smlouva kupní ze dne 07.08.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.09.2009.

V-10495/2009-703
Pro: **Němcová Bronislava, U Sýpky 169, 66501 Rosice** *RČ/IČO:* [redacted]

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-venkov, kód: 703.

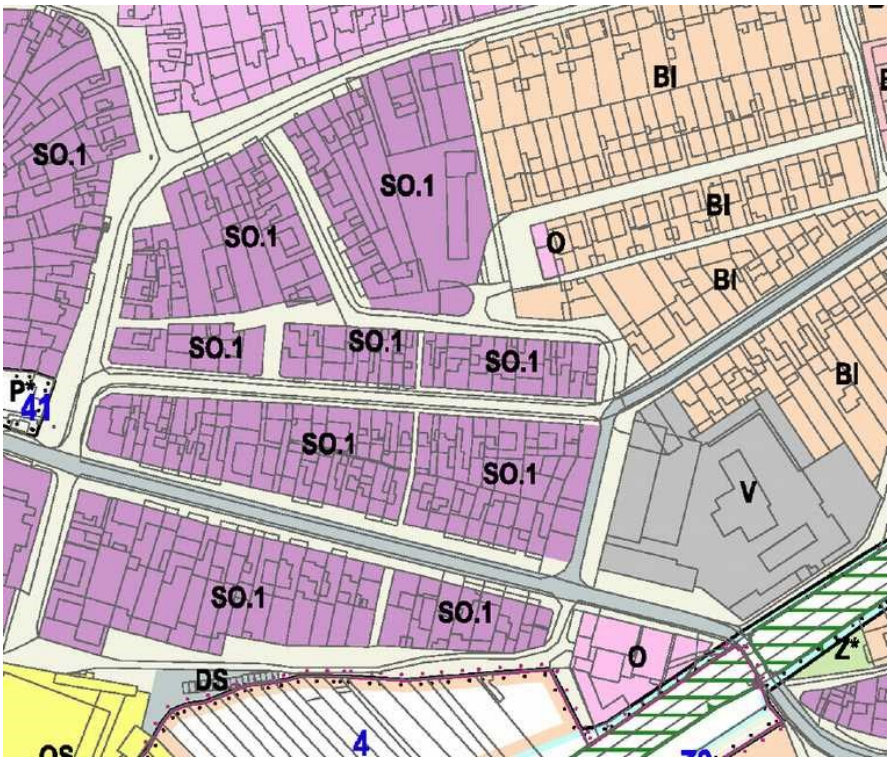
Vyhotovil: *Vyhotoveno: 13.02.2025 18:04:03*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít 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/.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
strana 10

Kopie katastrální mapy

Výřez z územního plánu města



SO.1			PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ V CENTRÁLNÍ ZÓNĚ
SO.2			PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ
SO.3	SO.3		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VESNICKÉ
SP	SP		PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ
V	V		PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ
	W		PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
WT			VODNÍ TOKY A PLOCHY
Z*			PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ

SO.1 – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ V CENTRÁLNÍ ZÓNĚ

Plochy zastavěné

Hlavní využití	***Rodinné a bytové domy v kombinaci s občanským vybavením***
Přípustné využití	Související dopravní a technická infrastruktura, protihluková opatření, veřejná prostranství, zeleň. Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití.
Regulace	- podlažnost: v návaznosti na okolní zástavbu
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně, znalečné účtuji dokladem č. 37/2025.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 031819/2025.

V Brně 22.4.2025

Ing. Tomáš Chalupa

Digitally signed by Ing. Tomáš Chalupa
DN: c=CZ, 2.5.4.97=NTRCZ-44906935, o=Ing. Tomáš Chalupa, ou=Ing. Tomáš Chalupa - znalec, ou=1, cn=Ing. Tomáš Chalupa, sn=Chalupa, givenName=Tomáš, serialNumber=P31589
Date: 2025.04.22 15:18:30 +02'00'

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.15.0.