ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 048891/2025

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – pozemku parc.č. 289/1 se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Modřice, obci Modřice, okrese Brno-venkov, zapsáno na listu vlastnictví č. 1223.

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:	395/2025	

Zadavatel:	**PROKONZULTA, a.s.**
	Křenová 299/26, 60200 Brno

Číslo jednací:	KSBR 59 INS 4175/2023

OBVYKLÁ CENA	**700 000 Kč**

Počet stran: 21 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 11.6.2025 **Vyhotoveno:** V Brně 17.6.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých pro potřeby dražebního jednání zapsaných na LV č. 1223 pro k.ú. Modřice ze dne 11.2.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 11.6.2025.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro potřeby dražebního jednání.

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 11.6.2025 za přítomnosti znalce, pozemky jsou v terénu vytýčeny oplocením. Ocenění je provedeno na základě listinných podkladů poskytnutých objednatelem posudku a podkladů získaných z veřejně dostupných zdrojů. Zahrada nebyla znalci zcela zpřístupněna včetně drobných vedlejších staveb.

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. 1223, k.ú. Modřice vyhotoveno dne 11.2.2025 dálkovým přístupem.
-Kopie z katastrálních map pro k.ú. Modřice vyhotovená z nahlížení do KN.
-Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
-Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 11.6.2025.
-Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 11.6.2025.
-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.
-Usnesení č.j.: KSBR 59 INS 4175/2023 ze dne 2.10.2023.
-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. 1223, k.ú. Modřice vyhotoveno

dne 11.2.2025 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 dražebního jednání.

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 Modřice, k.ú. Modřice
Adresa nemovité věci: Prusinovského, 664 42 Modřice

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložená žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění je pozemek situovaný na okraji zastavěné části města Modřice, v ukončení ulice Prusinovského, umístěné jihovýchodním směrem od centrální části města (za protihlukovou stěnou vedoucí kolem pozemku na pravém okraji při čelním pohledu na pozemek). Pozemek je rovinatý k datu ocenění využívaný jako oplocená zahrada bez napojení na inženýrské sítě. V okolí oceňovaného pozemku se nachází residenční zástavba, obchvat města Modřice mezi ul. Vídeňskou a dálnicí D2 a dále v docházkové vzdálenosti centrální část města. Věci nemovité jsou tedy tvořeny pozemkem parc.č. 289/1 v k.ú. Modřice se všemi součástmi a příslušenstvím.

Celkový popis nemovité věci

Pozemek zapsaný na LV č. 1223, k.ú. Modřice:
Pozemek je situovaný na okraji zastavěné části města Modřice, v ukončení ulice Prusinovského, umístěné jihovýchodním směrem od centrální části města (za protihlukovou stěnou vedoucí kolem pozemku na pravém okraji při čelním pohledu na pozemek). Pozemek je rovinatý k datu ocenění využívaný jako oplocená zahrada bez napojení na inženýrské sítě. Podle platného územního plánu města Modřice je pozemek umístěn ve stabilizované ploše RZ-0 - plochy rekreačních zahrádek *(poznámka: možné využití a zastavitelnost pozemku viz. příloha znaleckého posudku).*
Součástí pozemku:
Součástí pozemku jsou drobné stavby (pravděpodobně sklad na nářadí, při místním šetření nepřístupný, dřevěná pergola) a oplocení.
Příslušenství pozemku:
Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.

Poznámka: Informace o pozemcích týkající se územního plánu byly získány ze serveru města Modřice.

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:	Jiná další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO	Povodňová zóna 4 - vysoké nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář:	Pozemek je umístěn v záplavové zóně Q 100.

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. 1223 ze dne 11.2.2025 pro k.ú. Modřice 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 právo, nařízení předběžného opatření, zahájení exekucí a rozhodnutí o úpadku (viz. LV č. 1223 příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 1223, tj. na zástavní právo, nařízení předběžného opatření, zahájení exekucí a rozhodnutí o úpadku není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

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. Pozemek

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. Pozemek

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 pozemků 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:	1 426,00 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: **Pozemek**
Lokalita: Modřice, okres Brno-venkov
Popis: Jedná se o pozemek parc.č. 307 (zahrada) nacházející se ve stejné lokalitě, s obdobným využitím, dle ÚP města se pozemek nachází z části (cca ½) v ploše BI kr-2 - plochy bydlení v rodinných domech a z části v ploše RZ-0 - plochy rekreačních zahrádek, prodej 17.2.2025.
Pozemek: 1 370,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 02/2025)	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná výměra	1,00
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - o něco lepší využitelnost	0,90

Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-2264/2025-703

Cena [Kč] k 02/2025	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef.** K_C	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
730 000	1 370	533	0,90	**480,00**

Název: **Pozemek**
Lokalita: Modřice, okres Brno-venkov
Popis: Jedná se o pozemek parc.č. 308 (zahrada) nacházející se ve stejné lokalitě, s obdobným využitím, dle ÚP města se pozemek nachází z části (cca 1/2) v ploše BI kr-2 - plochy bydlení v rodinných domech a z části v ploše RZ-0 - plochy rekreačních zahrádek, prodej 5.2.2025.
Pozemek: 1 348,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 02/2025)	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná výměra	1,00
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - o něco lepší využitelnost	0,90

Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-1634/2025-703

Cena [Kč] k 02/2025	**Výměra pozemku** [m²]	**Jedn. cena** [Kč/m²]	**Celkový koef.** K_C	**Upr. jedn. cena** [Kč/m²]
630 000	1 348	467	0,90	**420,00**

Název: **Pozemek**
Lokalita: Modřice, okres Brno-venkov
Popis: Jedná se o pozemek parc.č. 1390/1 (ovocný sad) nacházející se v obdobné lokalitě (směrem na obec Želešice po pravé straně), s obdobným využitím, dle ÚP města se pozemek nachází v ploše RZ-1 - plochy rekreačních zahrádek, prodej 9.7.2024.
Pozemek: 1 127,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 07/2024)	1,02
K2 Velikosti objektu - o něco menší výměra	0,98
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší využitelnost, drobná stavba na pozemku	0,80

Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-10424/2024-703

Cena [Kč] k 07/2024	**Výměra pozemku** [m²]	**Jedn. cena** [Kč/m²]	**Celkový koef.** K_C	**Upr. jedn. cena** [Kč/m²]
800 000	1 127	710	0,80	**568,00**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 420,- Kč/m² až 568,- Kč/m², průměrnou hodnotou je 489,- Kč/m². 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 489,- Kč/m² plochy pozemku.

Minimální jednotková porovnávací cena	420 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	489 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	568 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	**489 Kč/m²**
Výměra pozemku	1 426,00 m²
Výsledná porovnávací hodnota	**697 314 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek 697 314,- Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení	**700 000 Kč**

Silné stránky

- umístění na okraji zastavěné části města
- příjezd po zpevněné komunikaci ul. Prusinovského
- dostatečná výměra pozemku

Slabé stránky

- využití a zastavitelnost daná územním plánem
- napojení na inženýrské sítě
- větší docházková vzdálenost do centra města

Obvyklá cena	**700 000 Kč**
	slovy: Sedm set 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 na okraji zastavěné části města s příjezdem po zpevněné komunikaci o dostatečné výměře, nevýhodou je současné využití a zastavitelnost daná územním plánem, napojení na inženýrské sítě a větší docházková vzdálenost do centra města. 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 dražebního jednání zapsaných na LV č. 1223 pro k.ú. Modřice ze dne 11.2.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 11.6.2025.

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 - pozemku parc.č. 289/1 se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Modřice, obci Modřice, okrese Brno-venkov, zapsáno na listu vlastnictví č. 1223, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-venkov podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro potřeby dražebního jednání k datu ocenění 11.6.2025 po zaokrouhlení na 700 000,- Kč (slovy: sedm set tisíc korun českých).

Obvyklá cena	**700 000 Kč**
	slovy: Sedm set tisíc Kč

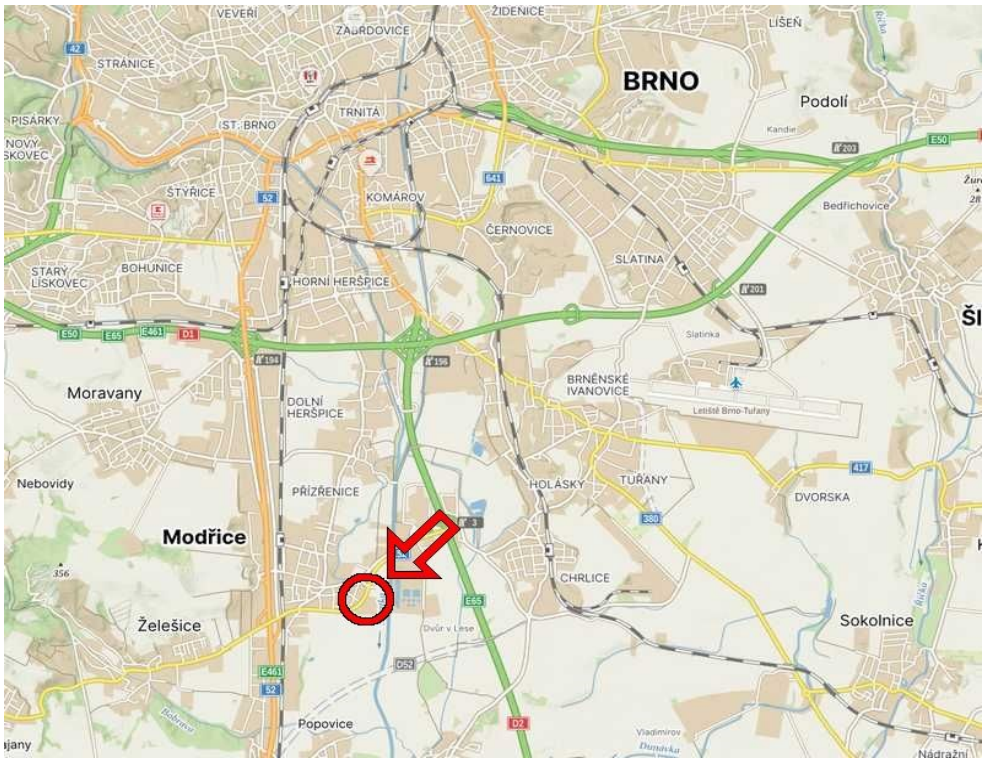
6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

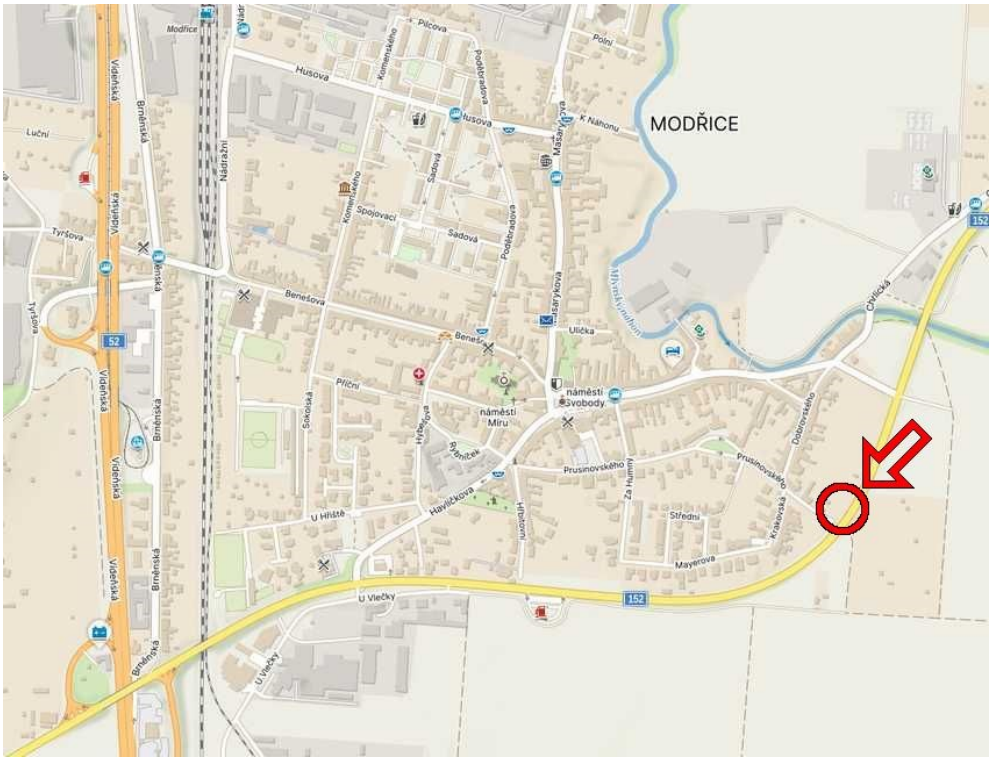
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sděluji, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny 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.	4
Kopie katastrální mapy.	1
Výřez z územního plánu obce.	2

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých





Letecký snímek

Fotodokumentace

Příjezdová komunikace ul. Prusinovského

Vstupní brána na pozemek

Oceňovaný pozemek

Oceňovaný pozemek

Drobné stavby na pozemku

Komunikace vedoucí podél jihovýchodní části pozemku

LV č. 1223

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *11.02.2025 10:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: Lenka Hučíková pro Indra - Šebesta, v.o.s.

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **583391 Modřice**
Kat.území: **697931 Modřice** List vlastnictví: **1223**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vlastnické právo
Hučíková Lenka, Houbalova 2089/7, Líšeň, 62800 Brno [redacted]

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
289/1	**1426**	**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 exekutorské podle § 73a exekučního řádu**
k zajištění pohledávky:
Existující, Pohledávka vyplývající z vykonatelného exekučního titulu, tj. ze směnečného platebního rozkazu Krajského soudu v Brně ze dne 5.5.2015, č.j. 20 Čm 71/2015-27, rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 04.12.2019 č.j. 20 Cm 71/2015-503, a rozsudku Vrchního soudu v Olomouci ze dne 13.05.2021, č. j. 4 Cmo 199/2020-785, ve výši jistiny 4.177.334,- Kč a její příslušenství, tj. úroky z prodl. 6 % ročně ode dne 09.12.2014 do zaplacení z částky 4.177.334,- Kč, poplatky z prodlení ve výši 13.924,45 Kč, náklady soudního řízení ve výši 576.542,42 Kč.

Oprávnění pro
SLAVIA INVEST a.s., Křenova 438/7, Veleslavín, 16200 Praha 6, RČ/IČO: 25874501
Povinnost k
Parcela: 289/1

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 185EX 597/21-18 ze dne 02.08.2021. Právní moc ke dni 05.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2024 07:00:00. Zápis proveden dne 22.08.2024.**
V-11666/2024-703

Pořadí k **07.07.2021 00:00**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Nařízení předběžného opatření**
- zákaz jakkoli nakládat s pozemkem
Povinnost k
Hučíková Lenka, Houbalova 2089/7, Líšeň, 62800 Brno,
RČ/IČO [redacted]
Parcela: 289/1

Listina **Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření Krajského soudu v Brně 20 Cm-71/2015 -25 ze dne 05.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2015 16:20:59. Zápis proveden dne 26.05.2015.**
Z-7170/2015-703

Listina **Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření Krajského soudu v Brně 20 Cm-71/2015 -25 ze dne 05.05.2015. Právní moc ke dni 27.05.2015. Vykonatelné ke dni**

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 *11.02.2025 10:15:02*

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **583391 Modřice**
Kat.území: **697931 Modřice** List vlastnictví: **1223**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

27.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2015 10:48:32. Zápis proveden dne 11.06.2015.
Z-9026/2015-703

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

  Povinnost k
  Hučíková Lenka, Houbalova 2089/7, Líšeň, 62800 Brno,
  RČ/IČO: [redacted]

  Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 15625/15-15 ze dne 07.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2015 17:02:38. Zápis proveden dne 10.09.2015; uloženo na prac. Praha
  Z-48323/2015-101

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  Povinnost k
  Parcela: 289/1

  Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 5 067 EX-15625/2015 -19 ze dne 07.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2015 16:57:14. Zápis proveden dne 17.09.2015; uloženo na prac. Brno-venkov
  Z-14031/2015-703

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Svatopluk Šůstek, Pavelčákova 14, 779 00 Olomouc

  Povinnost k
  Hučíková Lenka, Houbalova 2089/7, Líšeň, 62800 Brno,
  RČ/IČO: [redacted]

  Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Svatopluk Šůstek 185EX-595/2021 -12 ze dne 15.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.08.2021 22:00:53. Zápis proveden dne 13.08.2021; uloženo na prac. Olomouc
  Z-5658/2021-805

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  Povinnost k
  Parcela: 289/1

  Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Olomouc 185 EX-595/2021 -19 ze dne 11.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.08.2021 22:01:59. Zápis proveden dne 18.08.2021; uloženo na prac. Brno-venkov
  Z-10228/2021-703

  Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Olomouc 185EX-595/2021 -19 ze dne 11.08.2021. Právní moc ke dni 05.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2024 22:00:07. Zápis proveden dne 23.07.2024; uloženo na prac. Brno-venkov
  Z-11751/2024-703

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Svatopluk Šůstek, Pavelčákova 14, 779 00 Olomouc

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 *11.02.2025 10:15:02*

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **583391 Modřice**
Kat.území: **697931 Modřice** List vlastnictví: **1223**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k
Hučíková Lenka, Houbalova 2089/7, Líšeň, 62800 Brno,
RČ/IČO [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Svatopluk Šůstek 185EX-438/2022 -12 ze dne 01.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.07.2022 22:00:47. Zápis proveden dne 18.07.2022; uloženo na prac. Olomouc**
Z-15076/2022-805

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: 289/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Olomouc 185 EX-438/2022 -19 ze dne 13.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.07.2022 22:01:42. Zápis proveden dne 20.07.2022; uloženo na prac. Brno-venkov**
Z-36650/2022-703

o **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**
Povinnost k
Hučíková Lenka, Houbalova 2089/7, Líšeň, 62800 Brno,
RČ/IČO [redacted]

Související zápisy
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona
Povinnost k
Hučíková Lenka, Houbalova 2089/7, Líšeň, 62800 Brno,
RČ/IČO: [redacted]

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 848/1994 Městského soudu v Brně ze dne 25.8.1995, právní moc dne 21.9.1995.**
POLVZ:480/1995 **Z-5900480/1995-703**
Pro: **Hučíková Lenka, Houbalova 2089/7, Líšeň, 62800 Brno** *RČ/IČO* [redacted]

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
289/1	**25600**	**1426**

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 *11.02.2025 10:15:02*

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **583391 Modřice**
Kat.území: **697931 Modřice** List vlastnictví: **1223**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

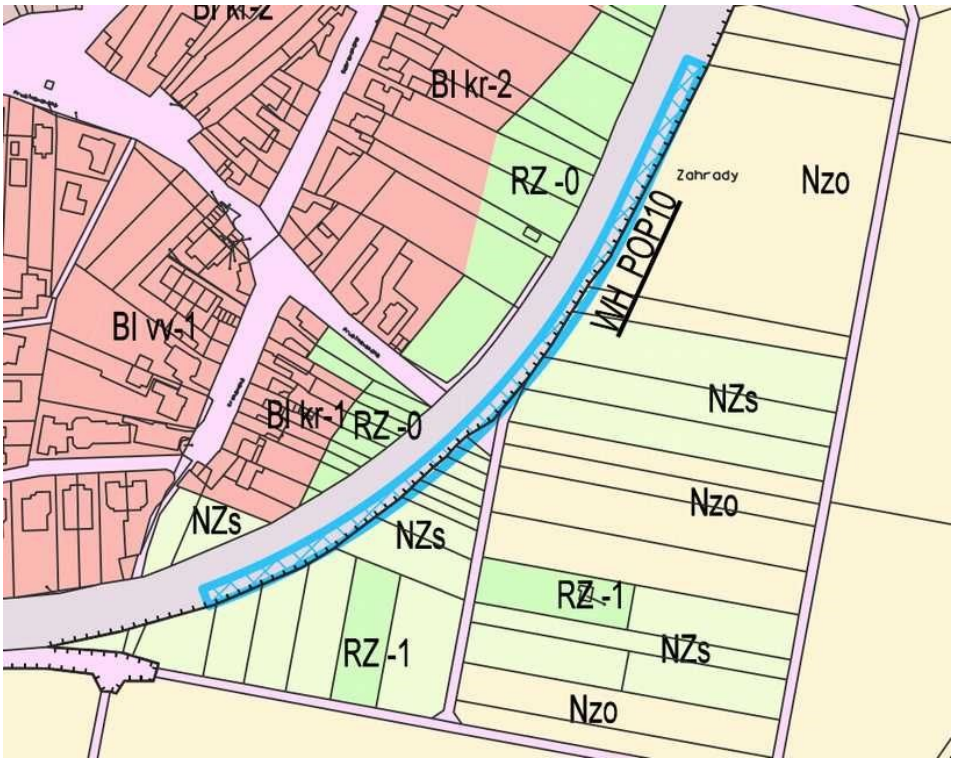
Vyhotovil: *Vyhotoveno: 11.02.2025 10:27:01*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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 4

Kopie katastrální mapy

Výřez z územního plánu obce



Plochy s rozdílným způsobem využití

	stabiliz. plochy	návrh změn	územní rezerva	
Plochy bydlení				
BH	BH			plochy bydlení v bytových domech
BI	BI			plochy bydlení v rodinných domech
Plochy smíšené				
SC	SC			plochy smíšené v centrální zóně
Plochy občanského vybavení				
OV	OV		OV RA	plochy občanského vybavení veřejného
OK	OK			plochy občanského vybavení komerčního
OS	OS			plochy občanského vybavení pro tělovýchovu a sport
Plochy rekreace				
RH	RH			plochy rekreace hromadné
RZ				plochy rekreačních zahrádek

RZ - Plochy rekreačních zahrádek

Plochy jsou určeny zejména pro individuální pěstitelskou činnost spojenou s každodenní rekreací a pro pozemky staveb a zařízení s nimi bezprostředně souvisejícími, při zachování přírodních hodnot území, a charakteru zemědělsky využívané krajiny.

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro individuální pěstitelské a rekreační činnosti.

Přípustné využití:

- pozemky staveb pro zahradní chatky, kůlny na nářadí apod., vyjma plochy s výškovou hladinou 0, které slouží zejména jako (hospodářské) zázemí pro pěstitelskou činnost, a nejsou vybaveny pro trvalý pobyt, (tj. nemohou být využity jako bydliště a nevyvolávají nároky na veřejnou vybavenost),
- pozemky staveb a zařízení související a slučitelné se zahrádkářskou rekreací a činností (např. krby, pergoly, bazény),
- pozemky staveb a zařízení technické a dopravní infrastruktury související s hlavním a přípustným využitím,
- pozemky staveb protipovodňových opatření.

Nepřípustné funkční využití:

- pozemky staveb, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- reklamní zařízení,
- přívěsy za motorová vozidla a podobná mobilní zařízení instalovaná (ukotvená) jako hospodářské zázemí pro hlavní činnost.

Podmínky prostorového uspořádání:

Pro plochy RZ je stanoveno všeobecně:

- zastavěná plocha jednopodlažní nepodsklepené stavby je max. 16 m2, stavby nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené regulace, ani prostřednictvím pergol,
- dělení pozemků je omezeno nejmenší plochou nově vzniklého pozemku 1000 m^2, přičemž každý nový pozemek vzniklý dělením musí být přístupný z plochy nebo pozemku veřejného prostranství,
- pro každou plochu RZ je stanovena výšková hladina zástavby. V ploše, kde je stanovena výšková hladina zástavby 0 (RZ-0), je stavba podlažních (zastřešených) objektů nepřípustná.

Každý záměr bude posuzován i s ohledem na dopad na nejmenší šířku veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek.

VÝŠKOVÉ HLADINY ZÁSTAVBY

0 bez zástavby

1 zástavba 1 nadzemní podlaží + podkroví

2 zástavba 1 až 2 nadzemní podlaží + podkroví nebo ustupující podlaží

3 zástavba 2 až 3 nadzemní podlaží, pro BH do 3 nadzemních podlaží, bez podkroví

4 zástavba 3 až 4 nadzemní podlaží, pro BH do 4 nadzemních podlaží, bez podkroví

5 zástavba nad 5 nadzemních podlaží

6 zástavba areálů výroby a komerčních aktivit s objekty do 12 m

7 zástavba areálů výroby a komerčních aktivit s objekty do 20 m

8 specifické zastavění

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně, znalečné účtuji dokladem č. faktura 62/2025.

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 048891/2025.

V Brně 17.6.2025

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: 2025.06.17 14:40:30 +02'00'

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.3.