

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 094651/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – pozemků parc.č. 1350/2, 1356/2, součástí pozemku parc.č. 1350/2 je stavba rodinného domu č.p. 492, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Pisárky, obci Brno, v okrese Brno-město, zapsáno na listu vlastnictví č. 906.

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:	432/2025	

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

Číslo jednací:	KSBR 31 INS 15380/2024
-----------------------	------------------------

OBVYKLÁ CENA

4 500 000 Kč

Počet stran: 32

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 2.12.2025

Vyhotoveno: V Brně 26.12.2025

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. 906 pro k.ú. Pisárky ze dne 18.11.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 2.12.2025.

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 2.12.2025 za přítomnosti znalce. Nemovité věci byly znalci zpřístupněny jen částečně.

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. 906, k.ú. Pisárky vyhotoveno dne 18.11.2025 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrálních map pro k.ú. Pisárky vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 2.12.2025 (nemovité věci nebyly znalci zcela zpřístupněny).
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 2.12.2025.
- 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 31 INS 15380/2024 ze dne 4.6.2025.
- 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.
- Kupní smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 19.4.1993.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 906, k.ú. Pisárky vyhotoveno

dne 18.11.2025 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 zpracování 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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

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

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

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

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

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

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

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

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem

a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

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

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

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

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 prodejkách 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 prodejkách 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-město, obec Brno, k.ú. Pisárky
Adresa nemovité věci: Vinohrady 492/106, 634 00 Brno

Dokumentace a skutečnost

Znalci byla předložena částečná dokumentace: kupní smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 19.4.1993 (věcné břemeno spoluužívání odpadní jímky na pozemku parc.č. 1356/2).

Místopis

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 492 s pozemky situovaný v Brně, v městské části Pisárky při jejím jižním okraji, na hranici katastrálních území Pisárky x Bohunice, při ulici Vinohrady (za objekty Masarykovy Univerzity podél ulici Kamenice). Rodinný dům je řadový koncový, se sedlovou a z části s plochou střechou, zděné konstrukce, v havarijním stavebně technickém stavu se zahradou před domem, směrem k ulici Vinohrady. Pozemky jsou svažité, oplocené, s možností napojení na veškeré inženýrské sítě, přístupné po místní zpevněné komunikaci ul. Vinohrady. V okolí oceňovaných pozemků se nachází residenční a zahrádkářská zástavba, botanická zahrada, Campus Masarykovy Univerzity, Nemocnice Bohunice, nedaleko zastávka autobusu a dálniční přivaděč. Věci nemovité jsou tedy tvořeny pozemky parc.č. 1350/2, 1356/2, součástí pozemku parc.č. 1350/2 je stavba rodinného domu č.p. 492, vše se všemi součástmi a příslušenstvím.

Komentář: vzhledem k havarijnímu stavebně technickému stavu rodinného domu jsou pro určení obvyklé ceny cenotvorné pouze pozemky. Vzhledem k výše uvedenému jsou posuzovány jen pozemky parc.č. 1350/2, 1356/2 se zohledněním stávajícího torza rodinného domu v koeficientu K4 - úvaha zpracovatele ocenění.

Celkový popis nemovité věci

Pozemky zapsané na LV č. 906, k.ú. Pisárky:

Posuzované pozemky jsou situované v Brně, v městské části Pisárky při jejím jižním okraji, na hranici katastrálních území Pisárky x Bohunice, při ulici Vinohrady (za objekty Masarykovy Univerzity podél ulici Kamenice). Pozemky jsou svažité, oplocené, s možností napojení na veškeré inženýrské sítě, přístupné po místní zpevněné komunikaci ul. Vinohrady, k datu ocenění využívané jako zastavěná plocha a nádvoří (parc.č. 1350/2, pozemek zastavěný rodinným domem č.p. 492 s dvorní částí) a jako neudržovaná svažitá zahrada parc.č. 1356/2 převážně s náletovými porosty, pozemky jsou s možností napojení na veškeré dostupné inženýrské sítě. Podle platného územního plánu města jsou pozemky umístěné ve stabilizované ploše RX - rekreace jiná, v oblasti územní rezervy R.OV.3 - občanské vybavení veřejné.

Součástí pozemků parc.č. 1350/2, 1356/2:

Součástí pozemku parc.č. 1350/2 je havarijní stavba rodinného domu č.p. 492, součástí pozemku parc.č. 1356/2 jsou venkovní úpravy zejména: oplocení, venkovní ochlazovací bazén, kanalizační jímka (spoluužívána s rodinným domem č.p. 394 na pozemku parc.č. 1350/1, zřízeno věcné břemeno zapsáno v oddíle C a ve prospěch oceňovaných pozemků v oddíle B1) a přípojky inženýrských sítí včetně všech součástí a příslušenství.

Příslušenství pozemků parc.č. 1350/2, 1356/2:

Příslušenství pozemků nebylo zjištěno.

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

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:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
- ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Ochranné pásmo, nemovitostní kulturní památka, památková zóna, rezervace, způsob ochrany viz. LV č. 906.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 906 ze dne 18.11.2025 pro k.ú. Pisárky v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: v oddíle B věcná břemena (podle listiny) ve prospěch oceňovaných pozemků parc.č. 1350/2, 1356/2, v oddíle C věcné břemeno (podle listiny) s povinností k pozemku parc.č. 1356/2, zástavní práva, zákaz zcizení a zatížení, zahájení exekucí, exekuční příkaz k prodeji nemovitostí a rozhodnutí o úpadku (viz. LV č. 1894, příloha znaleckého posudku).

Věcné břemeno (podle listiny), tykající se oprávnění pro rodinný dům č.p. 394 na pozemku parc.č. 1350/1 ke spoluužívání odpadní jímky do doby zřízení veřejné kanalizace, která se nachází na pozemku parc.č. 1356/2 s právem přístupu k této odpadní jímce za účelem oprav a údržby neovlivní navrženou obvyklou cenu oceňovaných věcí nemovitých (Kupní smlouva a smlouva o věcném břemeni - viz. příloha znaleckého posudku).

Na ostatní omezení uvedené na LV č. 906, tj. na zástavní práva, zákaz zcizení a zatížení, zahájení exekucí, exekuční příkaz k prodeji nemovitostí a rozhodnutí o úpadku není při tomto ocenění brán zřetel (viz. LV č. 906, příloha znaleckého posudku).

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Na základě dostupných informací není na oceňovaných věcech nemovitých uzavřena žádná nájemní smlouva.

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 m² plochy pozemku a následně porovnání jako celku.

Výměra pozemku: 993,00 m²

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:	k.ú. Bosonohy, okres Brno-město				
Popis:	Jedná se o pozemky parc.č. 2187, 2188/1, 2118/2 (ostatní plocha, zahrada) nacházející se v obdobné lokalitě nedaleko oceňovaných pozemků, bez staveb, dle územního plánu města se pozemky nachází ve stabilizované ploše RX - rekreace jiná, prodej 12.5.2025.				
Pozemek:	764,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 05/2025)					1,00
K2 Velikost pozemku - o něco menší výměra					1,00
K3 Poloha - o něco horší poloha					1,10
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - existence stavby na pozemku 0,99					
	Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_c	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
	k 05/2025				
	2 600 000	764	3 403	1,09	3 709,00



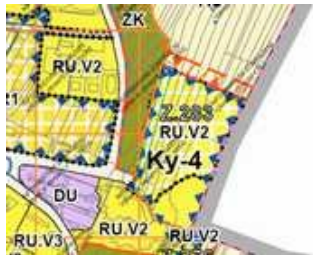
Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-10237/2025-702

Název:	Pozemek				
Lokalita:	k.ú. Kníničky, okres Brno-město				
Popis:	Jedná se o pozemek parc.č. 391/1 (orná půda) nacházející se v obdobné lokalitě, v rekreační oblasti nedaleko Brněnské přehrady, bez staveb, dle územního plánu města se pozemek nachází ve stabilizované ploše RX - rekreace jiná, prodej 8.10.2025.				
Pozemek:	1 194,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 10/2025)					1,00
K2 Velikost pozemku - o něco větší výměra					1,02
K3 Poloha - obdobná poloha (vzhledem k využitelnosti)					1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - existence stavby na pozemku 0,99					



Zdroj: valuo.cz, Katastr nemovitostí, V-19241/2025-

Cena [Kč] k 10/2025	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	702 Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
4 400 000	1 194	3 685	1,01	3 722,00

Název:	Pozemek			
Lokalita:	k.ú. Kníničky, okres Brno-město			
Popis:	Jedná se o pozemek parc.č. 3690/4 (orná půda) nacházející se v obdobné lokalitě, v rekreační oblasti nedaleko Brněnské přehrady, bez staveb, dle územního plánu města se pozemek nachází v ploše změn RU - rekreace všeobecná (rozvojová lokalita Ky-4 U hotelu Maximus), prodej 18.9.2025.			
Pozemek:	1 391,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 09/2025)		1,00		
K2 Velikost pozemku - o něco větší výměra		1,02		
K3 Poloha - obdobná poloha (vzhledem k využitelnosti)		1,00		
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - existence stavby na pozemku 0,99				
				
				Zdroj: valuo.cz, Katastr nemovitostí, V-19448/2025-702
Cena [Kč] k 09/2025	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
8 483 256	1 391	6 099	1,01	6 160,00

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 3 709,- Kč/m² až 6 160,- Kč/m², průměrnou hodnotou je 4 530,- 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 4 530,- Kč/m² plochy pozemků.

Minimální jednotková porovnávací cena	3 709 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 530 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	6 160 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	4 530 Kč/m²
Výměra pozemku	993,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 498 290 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky 4 498 290,- Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení	4 500 000 Kč
--	---------------------

Silné stránky

- dobrá poloha vzhledem užívání
- možnost napojení na dostupné inženýrské sítě
- dostatečná velikost pozemků
- bezproblémový přístup
- dostupnost MHD

Slabé stránky

- havarijní stavebně technický stav rodinného domu na pozemku parc.č. 1350/2
- svažitost pozemků

Obvyklá cena**4 500 000 Kč**

slovy: Čtyři miliony pět set tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě přímého porovnání na 1 m² plochy pozemků a následně porovnání jako celku. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě a blízkém okolí. Jedná se o pozemky umístěné v zastavěné části města s dobrou polohou vzhledem k užívání, s dostatečnou velikostí, bezproblémovým přístupem a s možností napojení na veškeré dostupné inženýrské sítě, slabší stránkou je zatížení pozemku stavbou rodinného domu v havarijním stavu a svažitost pozemků. Obdobné pozemky se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují dobře.

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. 906 pro k.ú. Pisárky ze dne 18.11.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 2.12.2025.

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

obvyklou cenu věcí nemovitých - pozemků parc.č. 1350/2, 1356/2, součástí pozemku parc.č. 1350/2 je stavba rodinného domu č.p. 492, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Pisárky, obci Brno, v okrese Brno-město, zapsáno na listu vlastnictví č. 906, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro potřeby insolvenčního řízení k datu ocenění 2.12.2025 po zaokrouhlení na 4.500.000,- Kč (slovy: čtyři miliony pět set tisíc korun českých).

Obvyklá cena

4 500 000 Kč

slovy: Čtyři miliony pět set tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

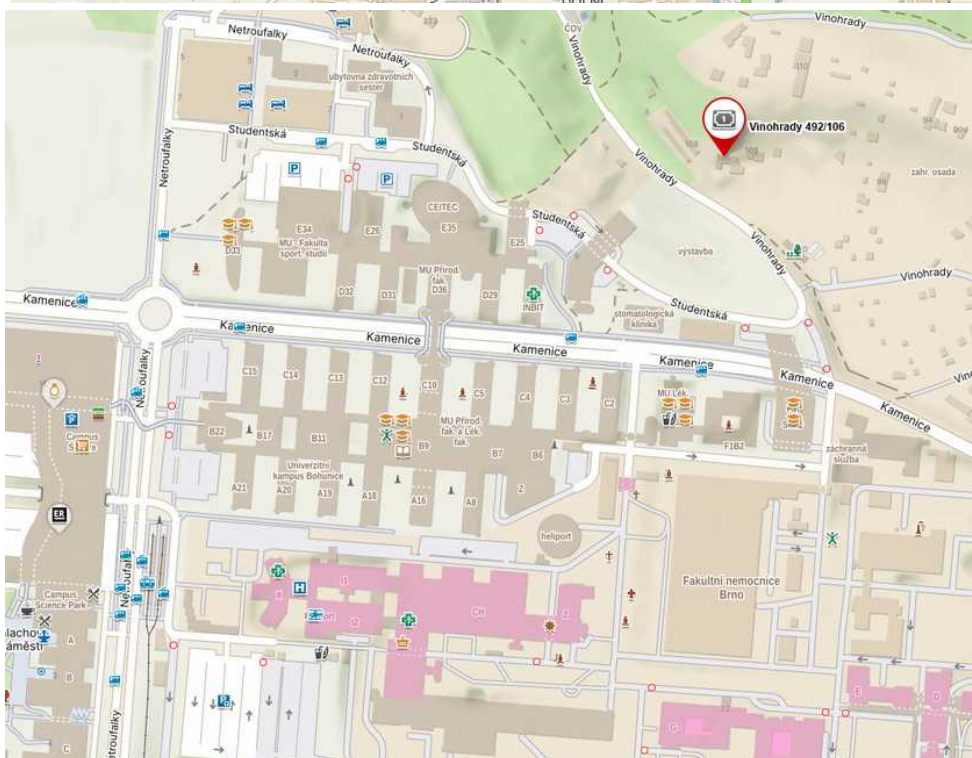
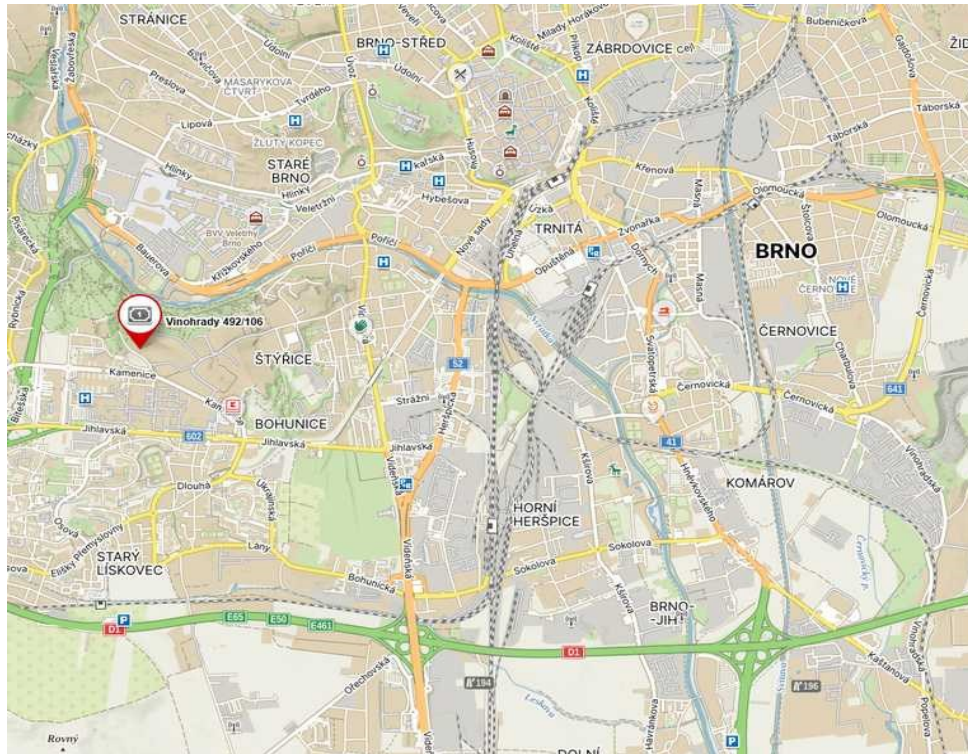
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny 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.	3
Výpis z katastru nemovitostí.	7
Kopie katastrální mapy.	1
Výřez z územního plánu města.	1
Kupní smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene.	6

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace



Vstup na pozemek



Označení RD č.p., č.or.



Přístup k domu od příjezdové komunikace



Zahrada parc.č. 1356/2



Zahrada parc.č. 1356/2



Zahrada parc.č. 1356/2



Rodinný dům č.p. 492



Rodinný dům č.p. 492



Interiér domu



Interiér domu



Interiér domu



Okolí rodinného domu



Rodinný dům, vstupní část



Ochlazovací bazén



Pohled na dům ze zahrady



Příjezd k pozemkům ul. Vinohrady

LV č. 906

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.11.2025 15:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBŘ 31 INS 15380 / 2024 pro Indra - Šebesta, v.o.s.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610208 Pisárky

List vlastnictví: 906

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo BROJAN RENT s.r.o., U Sýpky 169, 66501 Rosice	05670055	

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela 1350/2	235	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
Součástí je stavba: Pisárky, č.p. 492, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 1350/2				
Parcela 1356/2	758	zahrada		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam, zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

Oprávnění pro

Parcela: 1350/2, Parcela: 1356/2

Povinnost k

Parcela: 1349

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1236/1993.

POLVZ:128/1993

Z-2400128/1993-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

dle odst.V smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: 1350/2, Parcela: 1356/2

Povinnost k

Parcela: 1349

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1236/1993.

POLVZ:128/1993

Z-2400128/1993-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

Oprávnění pro

Parcela: 1350/1

Povinnost k

Parcela: 1356/2

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.11.2025 15:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610208 Pisárky

List vlastnictví: 906

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

*Oprávnění pro***Město, 67401 Třebíč, RČ/IČO: 27736997***Povinnost k***Parcela: 1350/2, Parcela: 1356/2**

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2022 18:22:50. Zápis proveden dne 24.11.2022. V-20868/2022-702

Pořadí k 30.10.2022 18:22

D Poznámky a další obdobné údaje*Typ vztahu*

o **Zahájení exekuce****pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín***Povinnost k***BROJAN RENT s.r.o., U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO: 05670055**

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: 1350/2, Parcela: 1356/2**

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 177 EX-269/2023 -191 Exekutorský úřad Zlín ze dne 26.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2023 15:18:29. Zápis proveden dne 08.08.2023; uloženo na prac. Brno-město

Z-7986/2023-702

o **Zahájení exekuce****pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín***Povinnost k***BROJAN RENT s.r.o., U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO: 05670055**

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

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti***Povinnost k***Parcela: 1350/2, Parcela: 1356/2**

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 177 EX-271/2023 -109 Exekutorský úřad Zlín ze dne 26.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2023 15:18:14. Zápis proveden dne 08.08.2023; uloženo na prac. Brno-město

Z-7989/2023-702

o **Zahájení exekuce**

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 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.11.2025 15:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610208 Pisárky

List vlastnictví: 906

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín*Povinnost k***BROJAN RENT s.r.o., U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:
05670055****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: 1350/2, Parcela: 1356/2****Listina** Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 177 EX-268/2023 -44 Exekutorský úřad Zlín ze dne 09.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023 14:28:39. Zápis proveden dne 14.08.2023; uloženo na prac. Brno-město

Z-8432/2023-702

o **Zahájení exekuce****pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín***Povinnost k***BROJAN RENT s.r.o., U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:
05670055****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: 1350/2, Parcela: 1356/2****Listina** Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 177 EX-272/2023 -197 Exekutorský úřad Zlín ze dne 09.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023 14:29:51. Zápis proveden dne 14.08.2023; uloženo na prac. Brno-město

Z-8440/2023-702

o **Zahájení exekuce****pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín***Povinnost k***BROJAN RENT s.r.o., U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:
05670055****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: 1350/2, Parcela: 1356/2****Listina** Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 177 EX-273/2023 -44 Exekutorský*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 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.11.2025 15:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610208 Pisárky

List vlastnictví: 906

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

úřad Zlín ze dne 09.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023
14:37:45. Zápis proveden dne 14.08.2023; uloženo na prac. Brno-město
Z-8448/2023-702

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

Povinnost k

BROJAN RENT s.r.o., U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:
05670055

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: 1350/2, Parcela: 1356/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 177 EX-264/2023 -68 Exekutorský
úřad Zlín ze dne 09.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023
14:30:02. Zápis proveden dne 14.08.2023; uloženo na prac. Brno-město

Z-8445/2023-702

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

Povinnost k

BROJAN RENT s.r.o., U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:
05670055

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

Povinnost k

Parcela: 1350/2, Parcela: 1356/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 177 EX-266/2023 -209 Exekutorský
úřad Zlín ze dne 09.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023
14:29:35. Zápis proveden dne 14.08.2023; uloženo na prac. Brno-město

Z-8435/2023-702

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

Povinnost k

BROJAN RENT s.r.o., U Sýpky 169, 66501 Rosice, RČ/IČO:
05670055

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

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 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.11.2025 15:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610208 Pisárky

List vlastnictví: 906

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

*Související zápisy***Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti***Povinnost k*

Parcela: 1350/2, Parcela: 1356/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 177 EX-270/2023 -55 Exekutorský úřad Zlín ze dne 09.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023 14:29:45. Zápis proveden dne 14.08.2023; uloženo na prac. Brno-město Z-8438/2023-702

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

Povinnost k

BROJAN RENT s.r.o., U Sýpků 169, 66501 Rosice, RČ/IČO: 05670055

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: 1350/2, Parcela: 1356/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 177 EX-265/2023 -43 Exekutorský úřad Zlín ze dne 09.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023 14:28:28. Zápis proveden dne 14.08.2023; uloženo na prac. Brno-město Z-8442/2023-702

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

Povinnost k

BROJAN RENT s.r.o., U Sýpků 169, 66501 Rosice, RČ/IČO: 05670055

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 dne 17.08.2023; uloženo na prac. Zlín

Z-4797/2023-705

*Související zápisy***Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti***Povinnost k*

Parcela: 1350/2, Parcela: 1356/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 177 EX-267/2023 -50 Exekutorský úřad Zlín ze dne 15.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2023 14:01:16. Zápis proveden dne 22.08.2023; uloženo na prac. Brno-město Z-8557/2023-702

o **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)***Povinnost k*

BROJAN RENT s.r.o., U Sýpků 169, 66501 Rosice, RČ/IČO: 05670055

Související zápisy

*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 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.11.2025 15:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610208 Pisárky

List vlastnictví: 906

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu***Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona**

Povinnost k

**BROJAN RENT s.r.o., U Sýpky 169, 66501 Rosice,
RČ/IČO: 05670055**

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Prohlášení o vzniku práva přeměnou právnické osoby rozdělením ze dne 03.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2017 09:24:10. Zápis proveden dne 25.01.2017; uloženo na prac. Brno-venkov

V-92/2017-703

Pro: BROJAN RENT s.r.o., U Sýpky 169, 66501 Rosice

RČ/IČO: 05670055

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1356/2	22011	392
	23756	365
	24177	1

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

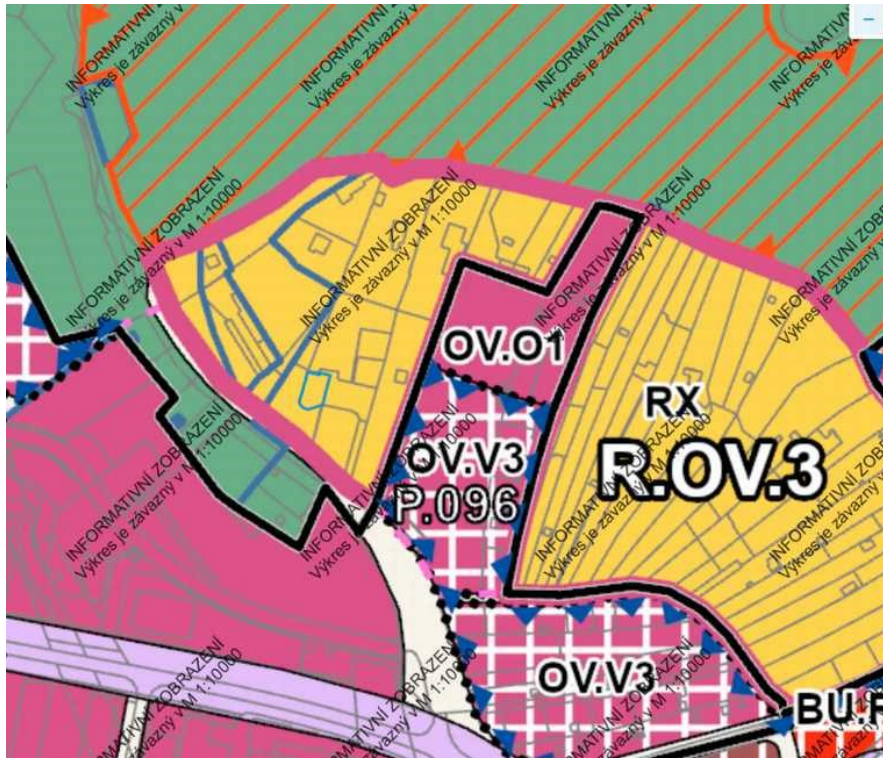
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 18.11.2025 15:40:13

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

Výřez z územního plánu obce



Plochy s rozdílným způsobem využití

Stabilizované	Změn	Územní rezervy
BU	BU	BU.01 BU - Bydlení všeobecné
BI	BI	BU.02 BI - Bydlení individuální
SP	SU	BU.03 SU - Smíšené obytné všeobecné
OV	OV	BU.04 OV - Občanské vybavení veřejné
OK	OK	OK - Občanské vybavení komerční
OX	OX	OX - Občanské vybavení jiné
OS	OS	OS - Občanské vybavení - sport
OH	OH	BU.05 OH - Občanské vybavení - hřištitovy
VU	VU	VU - Výroba všeobecná
VL	VL	BU.06 VL - Výroba lehká
TU	TU	TU - Technická infrastruktura všeobecná
TO	TO	TO - Technická infrastruktura - nakládání s odpady
DU	DU	BU.07 DU - Doprava všeobecná
DK	DK	DK - Doprava kombinovaná
PU	PU	BU.08 PU - Veřejná prostranství všeobecná
RU	RU	RU - Recreace všeobecná
RI	RI	RI - Recreace individuální
RX	RX	RX - Recreace jiná
ZU	ZU	ZU - Zeleň všeobecná
ZK	ZK	ZK - Zeleň krajinná
LU	LU	LU - Lesní všeobecné
AU	AU	AU - Zemědělské všeobecné
WU	WU	WU - Vodní a vodohospodářské všeobecné

Kupní smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene

JUDr. ALEŠ PILLER

advokát

advokátní kancelář

Zelný trh 1

602 00 Brno

tel. 279 24

21.9. Chavt.

Obec Pisárky	Pol. okr. zn. 126/93
Poř. čís. V. 13-1236/13	Došlo dne 27.9. 1993

KUPNÍ SMLOUVA

a smlouva o zřízení věcného břemene

kterou uvedeného dne, měsíce a roku ujednali :

1. Terezie Matýšková nar. 8.6.1928, bytem Vinohrady 104 ,
Brno
r.č. [REDAKCE]

na straně jedné jako prodávající oprávněná i povinná

2. manželé
Jan Hájek nar. 28.3.1956, bytem Vinohrady 104,
r.č. [REDAKCE]
Dana Hájková nar. 9.10.1956, bytem Vinohrady 104
r.č. [REDAKCE]

na straně druhé jako kupující a současně oprávnění a povinní

t a k t o :

I.

Prodávající je podle svého výslovného prohlášení a v souladu s dohodou o vydání nemovitostí z 21.11.1991 č.j. 1 Reh 168/91 výlučnou vlastnící nemovitostí zapsaných na LV č. 861 pro k.ú. Pisárky obec Brno, a to jako dům č.p. 394 se st. parcelou 1350/1 zast.pl. o výměře 452 m², p.č. 1351/1 zahrada o výměře 1129 m², p.č. 1348 ost.pl. a ost. komunikace o výměře 136 m², p.č. 1349 zahrada o výměře 645 m², p.č. 1356/1 zahrada o výměře 225 m², p.č. 1350/2 zast.pl. o výměře 234 m² a p.č. 1356/2, zahrada o výměře 751 m². Tento stav nemovitostí vyplývá jednak z výše citovaného LV č.861 pro k.ú. Pisárky obec Brno, ale i z geometrického plánu KGKS Brno-SG Brno-město z 28.9.1992, č.zak.363-64/92 s potvrzením magistrátu m. Brna ze 7.10.1992, že dům postavený na parcele č. 1350/2 má č.p. 492, orient. č. 106 na ul. Vinohrady v Brně.

II.

Prodávající Terezie Matýšková touto smlouvou prodává a také již prodala shora popsané nemovitosti, a to dům č.p. 492, or.č.106 se stav. parcelou č. 1350/2 zast.pl. o výměře 234 m² a p.č. 1356/2 zahrada o výměře 751 m² na ul. Vinohrady v Brně dosud zapsané na LV č. 861 pro k.ú. Pisárky, obec Brno u Kat.úř. Brno-město s veškerými právy a povinnostmi s těmito nemovitostmi spojenými, včetně oplocení, vedlejší stavby, venkovních úprav(přípojka vody, přípojka kanalizace, zpevněná plocha, venkovní schody,) a venkovních porostů(3 jabloně, 1 švestka, 11listnatý a 1 jehličnatý strom) tak, jak jsou nakonec tyto nemovitosti popsány ve znaleckém posudku znalce Čestmíra Martínka z 23.3.1993 manželům

Janu a Daně H á j k o v ý m

do jejich bezpodílového spoluvlastnictví, kteří touto smlouvou tyto nemovitosti také již koupili.

III.

Účastníci této kupní smlouvy shodně prohlašují, že hodnota t touto smlouvou prodávaných nemovitostí je podle znal. posudku znalce Čestmíra Martínka z 23.3.1993 774.170,-Kč slovy sedmset-
sedmdesátčtyřitisíc a jednostosedmdesátkorunčeských.

Účastníci se však dohodli na kupní ceně 500.000,-Kč slovy
pětsettisíc korunčeských.

Před podpisem této kupní smlouvy zaplatili kupující k rukám prodávající Terezie Matýškové celkem částku 410.000,-Kč tak, že v hotovosti prodávající převzala 260.000,-Kč, zbytek do výše 410.000,-Kč pak na vkladních knížkách u České spořitelny a.s. na ul. Křídlovická v Brně, a to VK č.141 117 na jméno Anna Kopečková, VK 141 112 na jméno Antonín Kopeček a VK 141 116 na jméno Anna Kopečková. Prodávající Terezie Matýšková proto svým podpisem níže stvrzuje příjem části dohodnuté kupní ceny ve výši 410.000,-Kč.

Zbytek dohodnuté kupní ceny ve výši 90.000,-Kč zavazují se kupující Jan a Dana Hájkovi zaplatit k rukám prodávající Terezie Matýškové jednorázově v hotovosti nejpozději do konce roku 1993.

IV.

Účastníci této smlouvy se dále dohodli na zřízení věcného břemene užívání odpadní jímky takto:

Každý vlastník domu č.p.394 se stav. parcelou č.1350/1 o výměře 452 m² v Brně na ul. Vinohrady 104 je oprávněn spoluužívat do doby zřízení veřejné kanalizace odpadní jímku nacházející se na parcele č. 1356/2 s právem přístupu k této odpadní jímce na p.č. 1356/2 za účelem oprav a údržby této odpadní jímky.

Náklady spojené s opravami a údržbou této odpadní jímky ponесou oprávnění a povinní rovným dílem.

Vlastníci nemovitostí uvedených v čl.II. této smlouvy jsou povinni toto právo trpět, vlastníci nemovitostí uvedených na LV č. 861 pro k.ú. Pisárky, obec Brno u Kat.úř. Brno-město toto právo odpovídající věcnému břemenu přijímají.

Účastníci ocenili výše uvedené věcné břemeno jednorázovou částkou 1.000,-Kč stanovenou jako pětinasobek ročního plnění 200,-Kč. Tato částka byla zaplacená před podpisem této smlouvy Terezií Matýškovou, vlastníci nemovitostí domu č.p. 394 se st. parc. 1350/1 v k.ú. Pisárky, obec Brno k rukám manželů Jana a Dany Hájkových vlastníků parc.č.1356/2 v k.ú. Pisárky, obec Brno, stvrzují svým podpisem proto níže příjem této částky.

V.

Účastníci této smlouvy se dále dohodli na zřízení věcného břemene braní vody ze studny takto:

Každý vlastník domu č.p. 492 se stav. parc.č.1350/2 o výměře 234 m² zast.pl. a zahradou p.č. 1356/2 o výměře 270 m² je oprávněn brát a čerpat vodu ze studny a spoluužívat vodárnu na zahradě p.č.1349 o výměře 645 m² vodovodním potrubím vedeným ze studny přes tuto parcelu do domu č.p. 492 se stav. parc. č.1350/2 zast.pl. na ul. Vinohrady 106, a to do doby než bude dům č.p. 492 na ul. Vinohrady 106 připojen na veřejný vodovod. S právem braní a čerpání vody je spojeno i právo přístupu ke studně na parc.č.1349 zahrada o výměře 645 m². Oprávnění - vlastníci domu č.p. 492 se st. parc.č.1350/2 na ul. Vinohrady 106 se pak zavazují umístit o 25 cm výše oproti současnému stavu sací koš studny.

Náklady spojené s údržbou a opravami studny ponесou stejným dílem oprávnění i povinní.

Účastníci ocenili výše uvedené věcné břemeno jednorázovou částkou 1.000,-Kč stanovenou jako pětinasobek ročního plnění 200,-Kč.

Částku 1.000,-Kč zaplatili vlastníci nemovitostí domu č.p. 492 se st. parc. 1350/2 na ul. Vinohrady 106 před podpisem této smlouvy k rukám Terezie Matýškové, která je vlastnící p.č.1349 zahrada o výměře 645 m2 v k.ú. Pisárky na ul. Vinohrady.Terezie Matýšková proto stvrzuje svým podpisem níže příjem této částky.

VI.

Prodávající ujišťuje kupující, že na tuto smlouvou prodávaných nemovitostech nevážnou žádné dluhy, věcná břemena či jiné právní závady.Současně je upozorňuje na služebnost spoluužívání studny s vodárnou na p.č.1349 zaps. na LV č. 861 pro k.ú. Pisárky u Kat.úř. Brno-město.

Kupující prohlašují, že je jim stav touto smlouvou koupených nemovitostí dobře znám, stejně tak je jim znám obsah znaleckého posudku znalce Čestmíra Martínka z 23.3.1993 a že tyto nemovitosti v tomto stavu kupují.

S ohledem na výše uvedené berou pak na vědomí, že část nemovitostí domu č.p. 394 na ul. Vinohrady 104 v Brně na p.č. 1350/1, a to chodba, WC a koupelna v 1.poschodí tohoto domu a která přesahuje do p.č. 1350/2 zast.pl. o výměře 234 m2 zůstává ve vlastnictví prodávající Terezie Matýškové.

VII.

Kupující manželé Jan a Dana Hájkovi se zavazují nejpozději do 31.3.1994 zbudovat na hranici p.č.1350/2 sp.č. 1350/1 a na hranici p.č.1356/2 ap.č.1349 v k.ú. Pisárky tak, jak jsou nemovitosti výše popsány, vlastní oplocení a zřídit samostatný vstup a vjezd z veřejné komunikace na p.č. 1356/2 zahrada o výměře 751 m2, to vše na vlastní náklady.

VIII.

Účastníci této smlouvy berou na vědomí, že tato kupní smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene nabývá účinnosti dnem pravomocného rozhodnutí Katastr. úř. Brno-město o povolení vkladu této smlouvy do katasrtu pro k.ú. Pisárky, obec město Brno.

IX.

Veškeré náklady spojené se sepsáním a úplným provedením této smlouvy, správní poplatky vyměřené Katastr. úř. Brno-město a daň z převodu nemovitostí včetně zřízení věcného břemene zaplatí kupující.

X.

Účastníci této smlouvy po jejím přečtení výslovně prohlašují, že smlouva byla sepsána zcela podle jejich pokynů a je projevem jejich pravé a svobodné vůle.

Na důkaz toho jejich vlastnoruční podpisy.

V Brně dne 19.4.1993

Terezie Matýšková

Matýšková Terezie

Jan Hájek

Hájek Jan
Dana Hájková
Hájek Jan

Potvzuji, že účastníci této smlouvy, jejichž totožnost jsem zjistil z jejich občanských průkazů tuto smlouvu přede mnou, advokátem JUDr. Alešem Pillerem, zapsaným u ČAK v Praze pod poř.č.0496 podepsali.

JUDr. Aleš PILLER
601 41 BRNO Zelný trh 1

Katastrální úřad v Brně-městě
vklad práva povoleno rozhodnutím č.j. 911 Vi.Vs-1236/93
Vklad práva zapsán v katastru nemovitosti dne 21.7.93
Právní účinky vkladu, vznikly dnem 27. dubna 1993 —

27. VII. 1993

Župková
JUDr. Jana Župková
referentka pro vklad
do katastru nemovitosti



Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně, znalečné účtuji dokladem č. 115/2025.

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 094651/2025.

V Brně 26.12.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.6.