

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 043610/2023

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc.č. 3619/10 vše se všemi součástmi a příslušenstvím, v k.ú. Řečkovice, obci Brno, okrese Brno-město, zapsáno na listu vlastnictví č. 512.

<b>Znalec:</b>	<b>Ing. Tomáš Chalupa</b>	
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:	251/2023	

<b>Zadavatel:</b>	<b>Exekutorský úřad Brno-venkov, JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor</b>
Adresa:	Veveří 125, 616 45 Brno

<b>Číslo jednací:</b>	137EX1755/07
-----------------------	--------------

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>360 000 Kč</b>
---------------------	-------------------

Počet stran: 30

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 5.9.2023

Vyhotoveno: V Brně 6.9.2023

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 512 pro k.ú. Řečkovice ze dne 2.8.2023 a to k datu místního šetření, tj. k 5.9.2023.

### 1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního 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 5.9.2023 za přítomnosti znalce. Pozemek není v terénu vytýčen, 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. 512, k.ú. Řečkovice vyhotoveno dne 2.8.2023 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Řečkovice vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 5.9.2023.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 5.9.2023.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, 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.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru ([www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz)).
- Usnesení o jmenování znalce pro číslo jednací 137EX 1755/07 ze dne 2.8.2023.
- Informace získané z internetového serveru: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz), [www.cuzk.cz](http://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.

#### Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeního ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 512 pro k.ú. Řečkovice ze dne

2.8.2023 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 nenesé 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 exekučního 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 a účinném 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.

### 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-město, obec Brno, k.ú. Řečkovice  
Adresa nemovité věci: Kárníkova, 621 00 Brno

#### Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření zapůjčena žádná dokumentace.

#### Místopis

Předmětem ocenění je pozemek nacházející se v zastavěném území Města Brna, k.ú. Řečkovice, nedaleko ulice Kárníkova, mezi řadovými garážemi při ul. Kárníkova a hřbitovem Řečkovice. Pozemek je rovinatý až mírně zvlněný, nepravidelného tvaru využívaný jako veřejná zeleň. Věci nemovité jsou tedy tvořeny pozemkem parc.č. 3619/10 vše se všemi součástmi a příslušenstvím.

#### Celkový popis nemovité věci

Popis pozemku zapsaného na LV č. 512:

Pozemek nacházející se v zastavěném území Města Brna, k.ú. Řečkovice, nedaleko ulice Kárníkova, mezi řadovými garážemi při ul. Kárníkova a hřbitovem Řečkovice. Pozemek je rovinatý až mírně zvlněný, nepravidelného tvaru využívaný jako veřejná zeleň. Dle platného územního plánu Města Brna se pozemek nachází ve stabilizované ploše DG - plocha pro dopravu, funkční typ hromadné odstavňé a parkovací garáže.

Příslušenství pozemků

Příslušenství pozemků nebylo zjištěno.

Součástí pozemků

Součástí pozemků nebyly zjištěny.

## 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:****Ostatní právní omezení:**

Jiné 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 Exekuce
- ANO Ostatní finanční a právní omezení

**Komentář:** V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 512 ze dne 2.8.2023 pro k.ú. Řečkovice v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, 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, nařízení exekucí, exekuční příkaz k prodeji nemovitostí, zahájení exekucí a změna výměr obnovou operátu (viz. příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 512, tj. na zástavní práva, nařízení exekucí, exekuční příkaz k prodeji nemovitostí, zahájení exekucí a změna výměr obnovou operátu není při tomto ocenění brán zřetel.

**Ostatní rizika: nejsou**

- NE Nemovitá věc není pronajímána

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

## 3.4. Obsah

**Obsah tržního ocenění majetku****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

### Tržní ocenění majetku

#### 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 u pozemku přepočtené na 1 m<sup>2</sup> plochy pozemku a následně porovnání jako celku.

<b>Plocha pozemku:</b>	481,00 m <sup>2</sup>
------------------------	-----------------------

#### 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:**

<b>Název:</b>	<b>Pozemek</b>				
<b>Lokalita:</b>	ul. Gajdošova, Jílkova, Brno-Židenice				
<b>Popis:</b>	viz. příloha znaleckého posudku.				
<b>Pozemek:</b>	34,00 m <sup>2</sup>				
<b>Použité koeficienty:</b>					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 03/2022)					
					1,02
K2 Velikosti objektu - menší výměra					0,90
K3 Poloha - obdobná poloha					1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost					1,00
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Výměra pozemku [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upr. jedn. cena</b>	
k 03/2022		[Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>K<sub>c</sub></b>	[Kč/m <sup>2</sup> ]	
64 600	34	1 900	0,92	1 748	



Zdroj: Vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, V-5108/2022-702

<b>Název:</b>	<b>Pozemek</b>				
<b>Lokalita:</b>	ul. Bubeníčková, Brno-Židenice				
<b>Popis:</b>	viz. příloha znaleckého posudku.				
<b>Pozemek:</b>	181,00 m <sup>2</sup>				
<b>Použité koeficienty:</b>					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 04/2022)					
					1,02
K2 Velikosti objektu - menší výměra					0,95
K3 Poloha - obdobná poloha					1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší využitelnost					0,80
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Výměra pozemku [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upr. jedn. cena</b>	
k 04/2022		[Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>K<sub>c</sub></b>	[Kč/m <sup>2</sup> ]	
500 000	181	2 762	0,78	2 154	



Zdroj: Vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, V-5428/2022-702

<b>Název:</b>	<b>Pozemek</b>				
<b>Lokalita:</b>	ul. Jihlavská, Brno-Bohunice				
<b>Popis:</b>	viz. příloha znaleckého posudku.				
<b>Pozemek:</b>	124,00 m <sup>2</sup>				

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 08/2021)	1,05
K2 Velikosti objektu - menší výměra	0,95
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost	1,00



Zdroj: Vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, V-19961/2021-702

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 08/2021				
248 000	124	2 000	1,00	2 000

**Název: Pozemek**

**Lokalita:** ul. Černovická, Brno-Černovice

**Popis:** viz. příloha znaleckého posudku.

**Pozemek:** 811,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 10/2021)	1,05
K2 Velikosti objektu - větší výměra	1,05
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost	1,00



Zdroj: Vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, V-26377/2021-702

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 10/2021				
1 216 500	811	1 500	1,10	1 650

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 1650,- Kč/m<sup>2</sup> až 2154,- Kč/m<sup>2</sup>, průměrnou hodnotou je 1888,- Kč/m<sup>2</sup>. Vzhledem k poloze, umístění, využití a uvedeným skutečnostem navrhuji obvyklou cenu jako průměrnou, tj. na 1888,- Kč/m<sup>2</sup>.

Minimální jednotková porovnávací cena	1 650 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 888 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	2 154 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku**

Průměrná jednotková cena		<b>1 888 Kč/m<sup>2</sup></b>
Výměra pozemku		481,00 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>		<b>908 128</b>
ideální podíl		
	* 1,00 / 2,00 =	454 064,00
prodej podílu (srážka 20%)	* 0,80 =	363 251,20
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>		<b>363 251 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku

##### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek 363 251,20 Kč

**Porovnávací hodnota po zaokrouhlení**

**360 000 Kč**

#### Silné stránky

- využití dané územním plánem
- umístění v zastavěné části obce

#### Slabé stránky

- tvar a využitelnost pozemku
- vlastnictví ve spoluvlastnickém podílu

**Obvyklá cena**

**360 000 Kč**

slovy: Třistašedesát tisíc Kč

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě přímého porovnání na 1 m<sup>2</sup> 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 s využitím jako veřejná zeleň (dle územního plánu jako plocha pro dopravu). Obdobné pozemky se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují průměrně.

##### Komentář k ceně podílu na nemovité věci:

Nemovité věci v podílovém vlastnictví se dle mých odborných zkušeností, informací získaných z realitních kanceláří a podle standardu Asociace znalců a odhadců České republiky obchodují o 15 – 25 % méně než je prostý matematický podíl z obvyklé ceny zjištěné zlomkem z ceny celku - navrhuji hodnotu ve středním pásmu daného intervalu tj. ve výši 20 %.

## 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. Kontrola postupu byla dále 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 v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 512 pro k.ú. Řečkovice ze dne 2.8.2023 a to k datu místního šetření, tj. k 5.9.2023.

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 – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc.č. 3619/10 vše se všemi součástmi a příslušenstvím, v k.ú. Řečkovice, obci Brno, okrese Brno-město, zapsáno na listu vlastnictví č. 512, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 5.9.2023, po zaokrouhlení na 360.000,- Kč (slovy: třišedesát tisíc korun českých).**

**Obvyklá cena**

**360 000 Kč**

slovy: Třišedesát tisíc Kč

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Reálně lze očekávat odchylky, které mohou v budoucnosti nastat z důvodu změny ekonomické situace na tuzemském i zahraničním trhu a změny v ekonomickém uspořádání eurozóny a to z důvodu situace od počátku roku 2020 v návaznosti na celosvětovou pandemii covid -19, tedy se změnou celkového makroekonomického vývoje české ekonomiky a z důvodu dalších potenciálních rizik vztahujících se k předmětu ocenění, si vyžadují časem odpovídající korekce jako je i energetická krize související s válkou na Ukrajině v počátku roku 2022. Závěr je jen pravděpodobný.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	1
Výpis z katastru nemovitostí.	8
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Výřez z územního plánu.	1
Srovnatelné pozemky.	4

**Konzultant a důvod jeho přibrání**

K ocenění nebyl přizván konzultant.

**Odměna, náhrada nákladů**

Náhrada nákladů znalce byla sjednána dle zákona č. 254/2019 Sb, ve znění vyhlášky č. 504/2020Sb., znalečné účtuji dokladem č. faktura 102/2023.

**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 043610/2023.

V Brně 6.9.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa  
Nebovidy 191  
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.13.6.

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

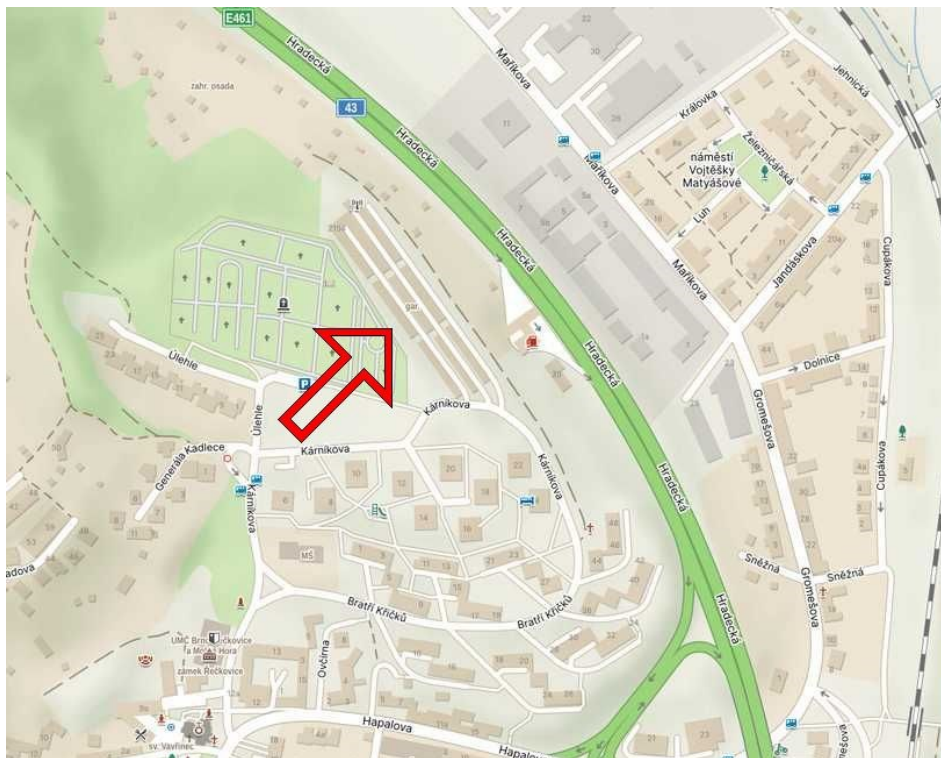
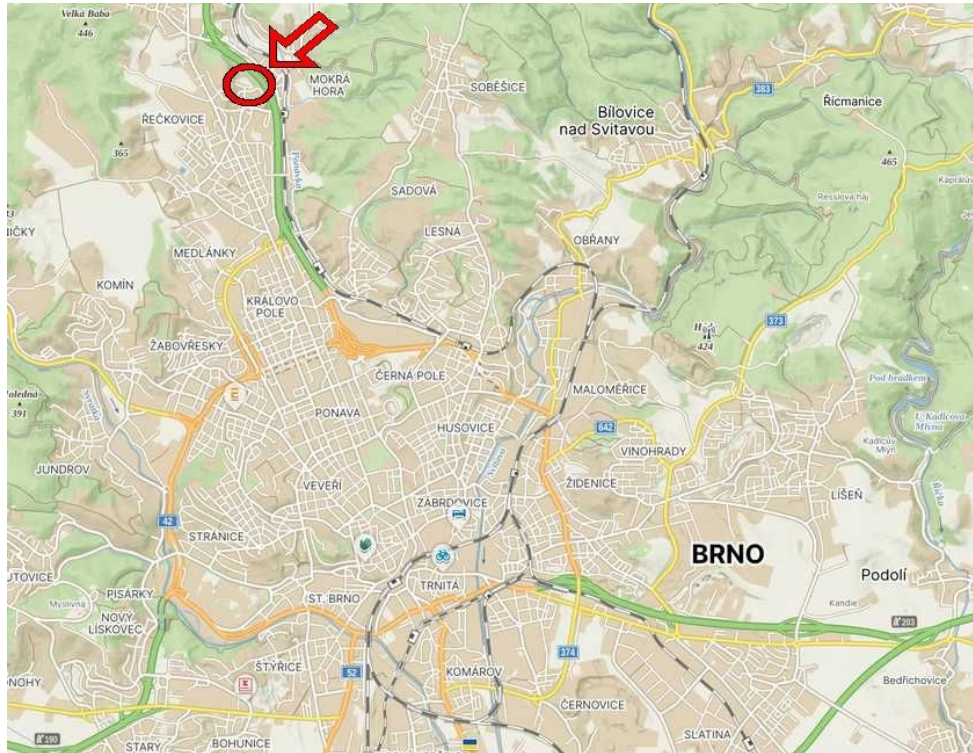
č: 043610/2023

počet stran A4 v příloze:

---

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	1
Výpis z katastru nemovitostí.	8
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Výřez z územního plánu.	1
Srovnatelné pozemky.	4

**Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých**



### Letecký snímek



**Fotodokumentace**



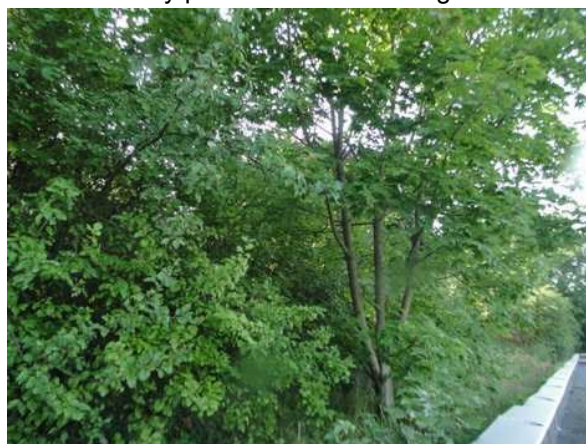
Příjezdová komunikace do lokality



Celkový pohled na hromadné garáže



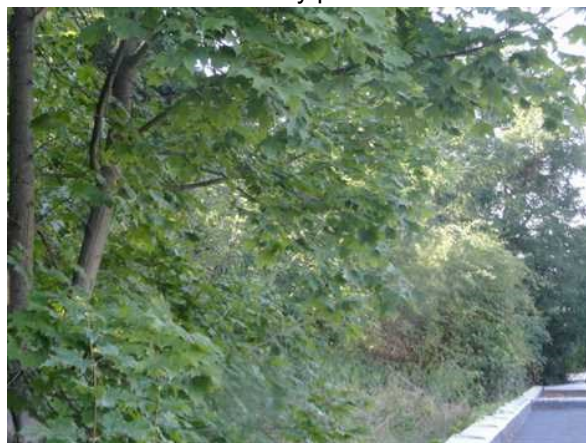
Oceňovaný pozemek



Oceňovaný pozemek



Oceňovaný pozemek



Oceňovaný pozemek

## LV č. 512

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 02.08.2023 08:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1755/07 pro JUDr. Petr Kocián

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611646 Řečkovice

List vlastnictví: 512

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Gregor Patrik, Horácké náměstí 1466/4, Řečkovice, 62100 Brno	[REDACTED]	1/4
Gregor Richard, Horácké náměstí 1466/4, Řečkovice, 62100 Brno		1/4
Gregor Richard, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno		1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3619/10	481	ostatní plocha	jiná plocha	

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 § 69a exekučního řádu  
ve výši 7.000,-Kč (včetně příslušenství a nákladů soudního řízení)  
- k id.podílu 1/2  
*Oprávnění pro*  
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1,  
Brno-město, 60200 Brno, RČ/IČO: 44992785  
*Povinnost k*  
Gregor Richard, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,  
RČ/IČO: [REDACTED]  
Parcela: 3619/10  
*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 009 EX-97/2010 -8-AK Exekutorský úřad Brno - město ze dne 09.02.2010. Právní moc ke dni 10.02.2010.  
Z-5450/2010-702  
*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
ve výši 2.380,- Kč + příslušenství a náklady soudního řízení  
k podílu id. 1/2  
*Oprávnění pro*  
Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2,  
Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO: 25788001  
*Povinnost k*  
Gregor Richard, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,  
RČ/IČO: [REDACTED]  
Parcela: 3619/10  
*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 003 EX-7968/2011 -10 Exekutorský úřad Praha 10 ze dne 09.11.2011. Právní moc ke dni 05.12.2011.  
Z-1502/2012-702  
*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
ve výši 120 536,00 Kč + příslušenství.

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 02.08.2023 08:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611646 Řečkovice

List vlastnictví: 512

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

## Typ vztahu

- k id. 1/2

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická  
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Gregor Richard, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,  
RČ/IČO: [REDAKCE]  
Parcela: 3619/10

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 030 EX-56849/2013 -19 Exekutorský úřad Brno-město (Mgr.Homola) ze dne 07.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2014 09:46:24. Zápis proveden dne 13.05.2014.

V-3803/2014-702

Pořadí k 04.03.2014 09:46

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
ve výši 2 044,00 Kč + příslušenství a náklady oprávněného

- k id. 1/2

Oprávnění pro

ARGEMON INVEST s.r.o., Dr. Stejskala 113/2, České  
Budějovice 1, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 28067592

Povinnost k

Gregor Richard, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,  
RČ/IČO: [REDAKCE]  
Parcela: 3619/10

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 030 EX-10086/2014 -21 Soudní exekutor Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, se sídlem Hlinky 41/104, 603 00 Brno, ze dne 21.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2014 03:46:38. Zápis proveden dne 27.08.2014.

V-15384/2014-702

Pořadí k 25.07.2014 03:46

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
k id. podílu 1/2  
pohledávka ve výši 5.040,- Kč + příslušenství, náklady oprávněného a náklady exekuce

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Vězeňská služba České republiky, Soudní 1672/1a, Nusle,  
14000 Praha 4, RČ/IČO: 00212423

Povinnost k

Gregor Richard, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,  
RČ/IČO: [REDAKCE]  
Parcela: 3619/10

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 050 EX-2438/2015 -22 Soudní exekutor Mgr.Stanislav Molák, Exekutorský úřad Havlíčkův Brod se sídlem Bělohorská 299, 580 01 Havlíčkův Brod, ze dne 23.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2015 14:14:27. Zápis proveden dne 16.07.2015.

V-16410/2015-702

Pořadí k 23.06.2015 14:14





## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.08.2023 08:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611646 Řečkovice

List vlastnictví: 512

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

## Typ vztahu

## Povinnost k

Parcela: 3619/10

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 030 EX-10086/2014 -22 Exekutorský úřad Brno - město ze dne 21.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2014 16:41:05. Zápis proveden dne 04.06.2014; uloženo na prac. Brno-město

Z-16935/2014-702

## o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Stanislav Molák, Bělohorská 299, 58001 Havlíčkův Brod

## Povinnost k

Gregor Richard, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,

RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Havlíčkův Brod 050 EX-2438/2015 -6 k č.j. 103 EXE 2482/2015-9 ze dne 19.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2015 08:47:49. Zápis proveden dne 24.06.2015; uloženo na prac. Havlíčkův Brod

Z-3702/2015-601

## o Zahájení exekuce

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

## Povinnost k

Gregor Richard, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,

RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-25646/2016 -6 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 12.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2016 17:08:28. Zápis proveden dne 24.10.2016; uloženo na prac. Brno-město

Z-13412/2016-702

## Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu id. 1/2

## Povinnost k

Gregor Richard, Husova 165/5, Staré Brno, 60200

Brno, RČ/IČO: [REDAKCE]

Parcela: 3619/10

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 030 EX-25646/2016 -13 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 20.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2016 17:08:28. Zápis proveden dne 25.10.2016; uloženo na prac. Brno-město

Z-13413/2016-702

## o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

## Povinnost k

Gregor Richard, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,

RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-17128/2018 -10 pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne 25.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2018 10:04:49. Zápis proveden dne 07.06.2018; uloženo na prac. Přerov

Z-5981/2018-808

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 02.08.2023 08:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611646 Řečkovice

List vlastnictví: 512

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

## Typ vztahu

## Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu id. 1/2**

Povinnost k

Gregor Richard, Husova 165/5, Staré Brno, 60200  
Brno, RČ/IČO: [REDAKCE]  
Parcela: 3619/10**Listina** Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 Ex-17128/2018 -19 Exekutorský  
úřad Přerov ze dne 30.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2018  
10:04:45. Zápis proveden dne 08.06.2018; uloženo na prac. Brno-město  
Z-6291/2018-702

## o Zahájení exekuce

**pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 38, 750 02 Přerov**

Povinnost k

Gregor Richard, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,  
RČ/IČO: [REDAKCE]**Listina** Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-18498/2018 -10 pověřený  
soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 38, 750 02 Přerov ze dne  
07.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2018 13:05:53. Zápis proveden  
dne 19.06.2018; uloženo na prac. Přerov

Z-6436/2018-808

## Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu id. 1/2**

Povinnost k

Gregor Richard, Husova 165/5, Staré Brno, 60200  
Brno, RČ/IČO: [REDAKCE]  
Parcela: 3619/10**Listina** Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 Ex-18498/2018 -16 Exekutorský  
úřad Přerov ze dne 13.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2018  
13:05:51. Zápis proveden dne 21.06.2018; uloženo na prac. Brno-město  
Z-6863/2018-702

## o Zahájení exekuce

**pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov**

Povinnost k

Gregor Richard, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,  
RČ/IČO: [REDAKCE]**Listina** Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-24997/2018 -14 pověřený  
soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne  
02.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2018 09:45:56. Zápis proveden  
dne 07.08.2018; uloženo na prac. Přerov

Z-8162/2018-808

## Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu id. 1/2**

Povinnost k

Gregor Richard, Husova 165/5, Staré Brno, 60200  
Brno, RČ/IČO: [REDAKCE]

---

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 02.08.2023 08:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611646 Řečkovice

List vlastnictví: 512

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

## Typ vztahu

## Povinnost k

Parcela: 3619/10

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 Ex-24997/2018 -20 Exekutorský úřad Přerov ze dne 03.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2018 09:45:43. Zápis proveden dne 08.08.2018; uloženo na prac. Brno-město Z-8899/2018-702

## o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Josef Cingroš, Exekutorský úřad Brno-město, Bohunická 728/24a, Brno 619 00

## Povinnost k

Gregor Richard, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,  
RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 111 EXE-599/2010 -13 Městský soud v Brně ze dne 27.01.2010. Právní moc ke dni 09.03.2010. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.02.2019 16:01:36. Zápis proveden dne 12.03.2019; uloženo na prac. Brno-město Z-1730/2019-702

## Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu id. 1/2

## Povinnost k

Gregor Richard, Husova 165/5, Staré Brno, 60200  
Brno, RČ/IČO: [REDAKCE]  
Parcela: 3619/10

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 009 EX-97/2010 -193 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 07.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.02.2019 16:01:36. Zápis proveden dne 12.03.2019; uloženo na prac. Brno-město Z-1731/2019-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 009 EX-97/2010 - 193 ze dne 07.02.2019. Právní moc ke dni 18.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2019 19:14:13. Zápis proveden dne 13.03.2019; uloženo na prac. Brno-město

Z-2219/2019-702

## o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky 42/106, Brno 603 00

## Povinnost k

Gregor Richard, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,  
RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-5358/2022 -6 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 16.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2022 08:27:30. Zápis proveden dne 21.09.2022; uloženo na prac. Brno-město Z-13930/2022-702

## Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu id. 1/2

## Povinnost k

Gregor Richard, Husova 165/5, Staré Brno, 60200  
Brno, RČ/IČO: [REDAKCE]  
Parcela: 3619/10

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 7

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 02.08.2023 08:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611646 Řečkovice

List vlastnictví: 512

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

---

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 030 EX-5358/2022 -12 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 19.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2022 18:07:05. Zápis proveden dne 22.09.2022; uloženo na prac. Brno-město Z-13954/2022-702

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: 3619/10

---

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

---

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**Listina*

- o Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví 59D 61/2003 ze dne 02.02.2005. Právní moc ke dni 23.03.2005.

Z-9852/2005-702

Pro: Gregor Richard, Horácké náměstí 1466/4, Řečkovice, 62100 Brno RČ/IČO:

Gregor Richard, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno

Gregor Patrik, Horácké náměstí 1466/4, Řečkovice, 62100 Brno

---

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

---

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 02.08.2023 08:35:50

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 <http://www.cuzk.cz/>.

---

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 8

Kopie katastrální mapy



Dodejka

Ing. Tomáš Chalupa  
ceny a odhady nemovitostí  
Nebovídy 191, 664 48  
IČ: 44906935, DIČ: CZ6911225552

Adresát:

664 48 Moravany u Brna  
RR 64327158 5 CZ

**DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU**  
 **VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA**

Prohlášení doručujícího orgánu:  
 Protože jste si uloženu zásilku nevyzvedli ve stanovené lhůtě, byla zásilka uložena do vaší domovní schránky (domovní schránka, poštovní příhrádka, dodávací schránka) a tím dodána dne.....  
 Protože jste si uloženu zásilku nevyzvedli ve stanovené lhůtě, byla zásilka uložena do vaší domovní schránky (domovní schránka, poštovní příhrádka, dodávací schránka) a tím dodána dne.....  
 Jméno a příjmení doručovatele.....  
 Razítko.....  
 Podpis doručovatele.....

Odesílatel: Ing. Tomáš Chalupa  
ceny a odhady nemovitostí  
Nebovídy 191, 664 48  
IČ: 44906935, DIČ: CZ6911225552

**DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU**  
 **VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA**  
 Č.j.: 137 Ex 1755 / 07  
 Adresát:  
 RICHARD GREGOR  
 HUSOVA 165 / 5  
 602 00 Znojmo  
 ZPĚT  
 Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala.....  
 Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi.....

**ADRESÁT NEMÁ DOMOVNÍ SCHRÁNKU, NA UVEDENÉ ADRESE SÍDLÍ POUZE MAGISTRÁT MĚSTA BRNA**

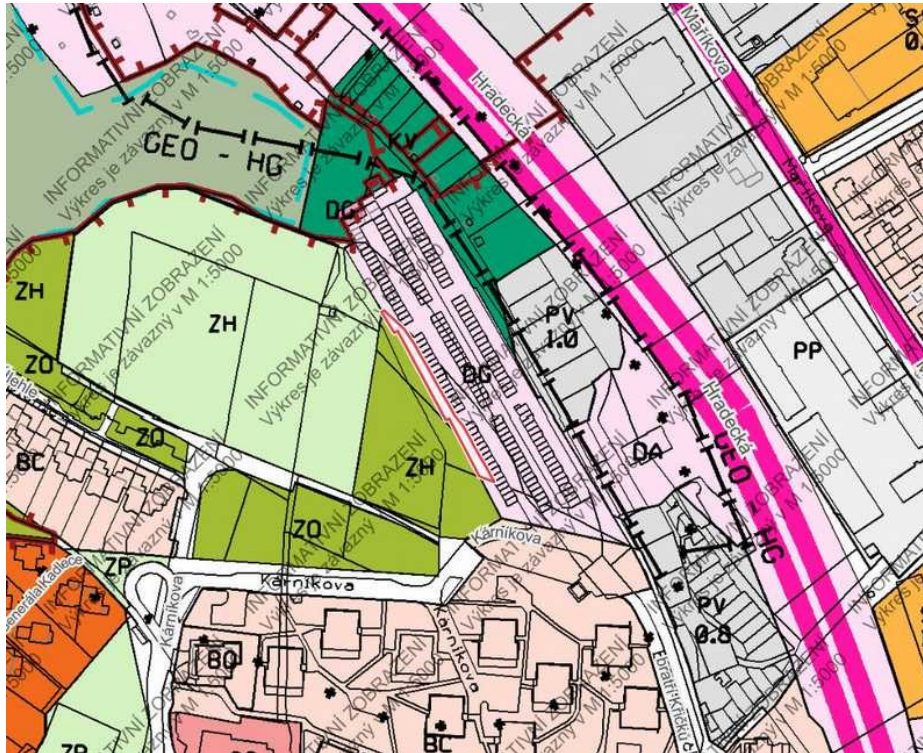
Prohlášení doručujícího orgánu:  
 Protože jste si uloženu zásilku nevyzvedli ve lhůtě 10 dnů, byla vložena do vaší domovní schránky (poštovní příhrádka, dodávací schránka) a tím dodána dne.....  
 Jméno a příjmení doručovatele.....  
 Razítko.....  
 Podpis doručovatele.....


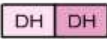
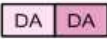
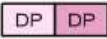








**ZPĚT**  
 Zásilka byla vrácena z důvodu označeného křížkem  
 nepřijato  
 nevyzvednuto  
 odstěhoval se  
 na uvedené adrese neznámý  
 adresa nedostatečná  
 jiný důvod .....  
 Jiný důvod bylo možno ověřit  
 ANO  NE

DEPO BRNO  
 7.8.2015




8 592746 000854


## Výřez z územního plánu (LV č. 1940)





	<b>PLOCHY PRO DOPRAVU</b> -jsou určeny zejména pro umístění zařízení systémů dopravní obsluhy města
Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY:	
	DH DH HROMADNÁ OSOBNÍ DOPRAVA (vč. technického zázemí)
	DA DA SLUŽBY PRO AUTOMOBILOVOU DOPRAVU (čerpací stanice PHM, servisy apod.)
	DP DP VÝZNAMNÁ PARKOVIŠTĚ
	DPR DPR PARKOVIŠTĚ TYPU "PARK AND RIDE"
	DG DG HROMADNÉ ODSTAVNÉ A PARKOVACÍ GARÁŽE.
	DL DL LETECKÁ DOPRAVA
	 LETECKÁ DOPRAVA INTEGROVANÁ V JINÝCH FUNKCÍCH
	TĚLESA DOPRAVNÍCH STAVEB (násypy, zářezy atd.), REZERVY PLOCH PRO DOPRAVU A ČÁSTI ÚZEMÍ VE KTERÝCH BUDE NUTNO UPŘESNIT DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ
	PLOCHY KOMUNIKACÍ A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU
	ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA včetně zařízení kontejnerové a kombinované dopravy a poštovního přepravního uzlu

## Srovnatelné pozemky

<b>Lokalita</b>	BRNO-ŽIDENICE, ul. Gajdošova-Jílkova						
<b>Popis lokality</b>	Parc. č. 5528/43, 5528/44, 5528/45 k.ú. Židenice						
<b>Základní popis</b>	Pozemek využívaný jako zeleň v blízkosti VMO Brno						
<b>Druh pozemku KN</b>	Ostatní plocha/ostatní komunikace	Územní plán	Plochy komunikací a prostranství místního významu				
<b>Stupeň dokument.</b>	-	Záplavová oblast	Ne				
<b>Inženýrské sítě</b>	Nezjišťováno						
<b>Omezení (rizika)</b>							
<b>Kupní cena (Kč)</b>	64 600	Výměra (m <sup>2</sup> )	34	Datum prodeje	3/2022	Prodávající	FO
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	1 900				
<b>Poznámka</b>	Parcely v patřít do oblastí: památkové zóny, městské třídy				Zdroj KC	KS V-5108/2022-702	
<b>Autor</b>					GPS	49.3472008N, 16.4196661E	
							

<b>Lokalita</b>	<b>Brno, ul. Bubeníčková (parkoviště)</b>						
<b>Popis lokality</b>	Parc. č. 5877/29, k.ú. Židenice						
<b>Základní popis</b>	Pozemek pod parkovištěm u Kauflandu, stavba parkoviště jiného vlastníka.						
<b>Druh pozemku KN</b>	Ostatní plocha, komunikace	Územní plán		DH – hromadná osobní doprava			
<b>Stupeň dokument.</b>	bez	Záplavová oblast		Ne			
<b>Inženýrské sítě</b>	Kpl. v okolí						
<b>Omezení (rizika)</b>	Věcná břemena inženýrských sítí						
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>500 000</b>	Výměra (m <sup>2</sup> )	<b>181</b>	Datum prodeje	<b>04/2022</b>	Prodávající	P.O.
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>2 762</b>				
<b>Poznámka</b>						Zdroj KC	KS, V-5428/2022-702
<b>Autor</b>							
							

<b>Lokalita</b>	<b>Brno, ul. Jihlavská, pozemek parc. č. 1247/110 k.ú. Bohunice</b>						
<b>Popis lokality</b>	Smišená lokalita, Bohunice při ulici Jihlavská						
<b>Základní popis</b>	Ostatní plocha/silnice, výměra za celý pozemek 124 m <sup>2</sup> , rovinatý pozemek u komunikace, návrh územního plánu - vedeno jako plocha přestavby/plocha dopravní infrastruktury, prodej ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 2/8, přístup z veřejné komunikace, v pozemku veřejné sítě						
<b>Druh pozemku KN</b>	Ostatní plocha/silnice	Územní plán		veřejná zeleň/dopravní infrastruktura			
<b>Stupeň dokument.</b>	Není	Záplavová oblast		není			
<b>Inženýrské sítě</b>	veřejné						
<b>Omezení (rizika)</b>							
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>62 000</b>	Výměra (m <sup>2</sup> )	<b>124</b>	Datum prodeje	<b>08/2021</b>	Prodávající	FO
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>2 000</b>				
<b>Poznámka</b>	Prodej ideálního podílu 2/8 na pozemku					Zdroj KC	KS_V-19961/2021-702
<b>Autor</b>					<b>GPS</b>	WGS 84: 49.1730694N, 16.5848228E	
							

<b>Lokalita</b>	Brno, Černovice, Černovická ulice							
<b>Popis lokality</b>	Dva navazující silniční pozemky se stavbou čtyřpruhové silnice č. II/374 ve vlastnictví Jihomoravského kraje se nachází na ulici Černovické v blízkosti mimoúrovňové křižovatky při Wajnerově náměstí v Černovicích.							
<b>Základní popis</b>	Na pozemcích se v celém rozsahu nachází zpevněná vozovka směrově rozdělené čtyřpruhové silnice se středním dělicím pásem ulice Černovické.							
<b>Druh pozemku KN</b>	Ostatní plocha – jiná plocha	Územní plán	Stabilizovaná plocha pro dopravu, funkčního typu tělesa dopravních staveb a rezerv pro dopravu (DTA)					
<b>Stupeň dokument.</b>	Není	Záplavová oblast	Ne					
<b>Inženýrské sítě</b>	Příslušenství silnice							
<b>Omezení (rizika)</b>	Bez omezení							
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>1.216.500</b>	Výměra (m <sup>2</sup> )	<b>811</b>	Datum prodeje	<b>10/2021</b>	Prodávající	Právnícká osoba	
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>1 500</b>					
<b>Poznámka</b>	Předmětem převodu je pouze pozemek, silniční stavba s příslušenstvím je jiného vlastníka.				Zdroj KC	Usnesení zastupitelstva		
					číslo řízení	V-26377/2021-702		
<b>Autor</b>					GPS	49°10'30.40"N, 16°38'21.77"E		
