

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 020449/2026

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 1/4 na pozemcích parc.č. 1071/1, 1071/4, 1076/12, 1076/15, 1076/18, 1076/19, 1082/4, 1096, 1097/1, 1098, 1099, 1100/1, 1100/2, 1110, 1115, 1116, 1118/1, 1118/2, 1118/3, 1118/4, 1120, 1136/5, 1148/1, 1148/4, 1148/7, 1148/9, 1148/12, 1148/15, 1148/17, 1148/18, 1148/19, 1167/3, 1167/17, 1167/18, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Radešínská Svratka, obci Radešínská Svratka, okrese Žďár nad Sázavou, zapsáno na listu vlastnictví č. 256.

<b>Znalec:</b>	<b>Ing. Tomáš Chalupa</b>	
	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:	456/2026	

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

<b>Číslo jednací:</b>	137EX15442/18
-----------------------	---------------

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>1 200 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

Počet stran: 31

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 14.4.2026

Vyhotoveno: V Brně 12.5.2026

## 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. 256 pro k.ú. Radešínská Svratka ze dne 5.3.2026 a to k datu místního šetření, tj. k 14.4.2026.

### 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 14.4.2026 za přítomnosti znalce, pozemky nejsou v terénu vytýčeny, ocenění je provedeno na základě listinných podkladů poskytnutých objednatelem posudku a podkladů získaných z veřejně dostupných zdrojů.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 256, k.ú. Radešínská Svratka vyhotoveno dne 5.3.2026 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrálních map pro k.ú. Radešínská Svratka vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 14.4.2026 (pozemky jsou volně přístupné).
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 14.4.2026.
- 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 137 EX 15442/18 ze dne 9.3.2026.
- 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. 256, k.ú. Radešínská Svratka ze dne 5.3.2026 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 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 ceno sjednано při jeho prodeji; 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 Vysočina, okres Žďár nad Sázavou, obec Radešínská Svatka, k.ú. Radešínská Svatka
Adresa nemovité věci:	Radešínská Svatka, 592 33 Radešínská Svatka

## Dokumentace a skutečnost

Znalci byla nebyla poskytnuta žádná dokumentace.

## Místopis

Předmětem ocenění jsou pozemky nacházející se v k.ú. Radešínská Svratka, obci Radešínská Svratka v okrese Žďár nad Sázavou v okrajové části obce (navazující na její zastavěnou část), východním směrem od centrální části obce. Pozemky spolu tvoří táhlý pruh pozemků v lánu zemědělských pozemků vedoucích až na hranici katastrálního území obce Dlouhé. Pozemky jsou zvlněné, k datu ocenění využívané k zemědělské činnosti, bez napojení na inženýrské sítě. Věci nemovité jsou tedy tvořeny ideálním spoluvlastnickým podílem ve výši 1/4 na pozemcích parc.č. 1071/1, 1071/4, 1076/12, 1076/15, 1076/18, 1076/19, 1082/4, 1096, 1097/1, 1098, 1099, 1100/1, 1100/2, 1110, 1115, 1116, 1118/1, 1118/2, 1118/3, 1118/4, 1120, 1136/5, 1148/1, 1148/4, 1148/7, 1148/9, 1148/12, 1148/15, 1148/17, 1148/18, 1148/19, 1167/3, 1167/17, 1167/18, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Radešínská Svratka, obci Radešínská Svratka, okrese Žďár nad Sázavou.

*Poznámka: Informace o pozemcích týkající se územního plánu byly získány ze serveru obce Radešínská Svratka.*

## Celkový popis nemovité věci

Popis pozemků zapsaných na LV č. 256, k.ú. Radešínská Svratka:

Pozemky se nachází v k.ú. Radešínská Svratka, obci Radešínská Svratka v okrese Žďár nad Sázavou v okrajové části obce (navazující na její zastavěnou část), východním směrem od centrální části obce. Pozemky spolu tvoří táhlý pruh pozemků v lánu zemědělských pozemků vedoucích až na hranici katastrálního území obce Dlouhé. Pozemky jsou zvlněné, k datu ocenění využívané k zemědělské činnosti, bez napojení na inženýrské sítě. Dle platného územního plánu obce se pozemky nacházejí v plochách MU - smíšené nezastavěného území všeobecné, v návrhových plochách MU - smíšené nezastavěného území, v plochách AU - zemědělské všeobecné, vyjma pozemku parc.č. 1136/5, který je umístěn v ploše DS - doprava silniční a pozemků parc.č. 1096, 1076/15, které jsou umístěny v ploše LU - lesní všeobecné (parc.č. 1076/15 tvoří pás pozemku kolem lesa, parc.č. 1096 je tvořen remízem v lánu zemědělských pozemků), navíc přes část pozemku parc.č. 1148/15 vede funkční lokální biokoridor (LBK.06, Pod družstvem).

Příslušenství pozemků

Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.

Součástí pozemků

Součástí pozemku nebyly zjištěny.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- 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
- ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: Přístup k pozemku je přes pozemky parc.č. 1361, 1136/8, 1136/9 ve vlastnictví: Obec Radešínská Svratka, přes pozemek parc.č. 1136/5 (vlastnictví ve spoluvlastnickém podílu) a dále přes pozemky parc.č. 1136/2, 1136/4 ve vlastnictví jiných subjektů (bez právního zajištění).

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 Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce
- ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 256 ze dne 5.3.2026 pro k.ú. Radešínská Svratka 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: věcné břemeno (podle listiny) s oprávněním pro GasNet, s.r.o., věcné břemeno (podle listiny) s oprávněním pro GasNet, s.r.o., věcné břemeno (podle listiny) s oprávněním pro GasNet, s.r.o., zástavní právo, zákaz zcizení a zatížení, zahájení exekuce, podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva a omezení označením P - práva k nemovitostem jsou dotčena změnou (LV č. 256 - viz. příloha znaleckého posudku).

Výše uvedená věcná břemena jsou zohledněna ve výsledné obvyklé ceně oceňovaných věcí nemovitých. Na ostatní omezení uvedené na LV č. 256, tj. na zástavní právo, zákaz zcizení a zatížení, zahájení exekuce, podání návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva a na omezení označením P není při tomto ocenění brán zřetel.

**Ostatní rizika:**

- ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

Komentář: Na základě dostupných informací z Registru půdy eagri.cz bylo zjištěno, že na pozemcích hospodaří - viz. příloha znaleckého posudku - Hospodaření na pozemcích, nájemní / pachtovní smlouvy nebyly znalci předloženy.

**3.4. Obsah****Obsah ocenění na tržních principech****1. Porovnávací hodnota**

## 1.1. Pozemky

**2. Věcná břemena**

## 2.1. Věcné břemeno (GasNet, s.r.o.)

## 2.2. Věcné břemeno (GasNet, s.r.o.)

## 2.3. Věcné břemeno (GasNet, s.r.o.)

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

<b>Výměra pozemku:</b>	117 277,00 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 ocenění 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, zátěpová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

**Srovnatelné nemovité věci:**

<b>1.</b>	<b>Pozemky</b>			
<b>Lokalita:</b>	Nové Město na Moravě, Radňovice, okres Žďár nad Sázavou			
<b>Popis:</b>	Jedná se o obdobné pozemky parc.č. 3837 (k.ú. Nové Město na Moravě), 492/7, 501/4 (k.ú. Radňovice) v obdobné lokalitě se stejným využitím, prodej 3.6.2025.			
<b>Pozemek:</b>	77 261,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 06/2025)				1,01
K2 Velikost pozemku - menší výměra				0,95
K3 Poloha - obdobná poloha				1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná 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 06/2025		[Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>K<sub>c</sub></b>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 816 170	77 261	49	0,96	47



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-2322/2025-714

<b>2.</b>	<b>Pozemky</b>			
<b>Lokalita:</b>	Bohdalec, Horní Bobrová, okres Žďár nd Sázavou			
<b>Popis:</b>	Jedná se o obdobné zemědělské pozemky parc.č. 654/3, 660, 513/21, 513/28 (k.ú. Bohdalec), 2629 (k.ú. Horní Bobrová) v obdobné lokalitě se stejným využitím, prodej 23.2.2026.			
<b>Pozemek:</b>	16 261,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 02/2026)				1,00
K2 Velikost pozemku - menší výměra				0,90
K3 Poloha - obdobná poloha				1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná 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 02/2026		[Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>K<sub>c</sub></b>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
813 050	16 261	50	0,90	45



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-832/2026-714

<b>3.</b>	<b>Pozemek</b>			
<b>Lokalita:</b>	Ostrov nad Oslavou, okres Žďár nd Sázavou			
<b>Popis:</b>	Jedná se o obdobný zemědělský pozemek parc.č. 936/1 v obdobné lokalitě se stejným využitím, prodej 8.12.2025.			
<b>Pozemek:</b>	14 518,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 12/2025)				1,01
K2 Velikost pozemku - menší výměra				0,90
K3 Poloha - obdobná poloha				1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost				1,00



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-

Cena [Kč] k 12/2025	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> ]
749 000	14 518	52	0,91	47

5225/2025-714

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 45,- Kč/m<sup>2</sup> až 47,- Kč/m<sup>2</sup>, průměrnou hodnotou je 46,- Kč/m<sup>2</sup>. Vzhledem k poloze, umístění, využití a uvedeným skutečnostem navrhuji obvyklou cenu jako průměrnou, tj. na 46,- Kč/m<sup>2</sup>.

Minimální jednotková porovnávací cena	45 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	46 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	47 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>46 Kč/m<sup>2</sup></b>
Výměra pozemku	117 277,00 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>	<b>5 394 742,00</b>
VB (GasNet, s.r.o.)	- 2 500,00
=	5 392 242,00
VB (GasNet, s.r.o.)	- 2 500,00
=	5 389 742,00
VB (GasNet, s.r.o.)	- 2 500,00
=	5 387 242,00
ideální podíl	* 1,00 / 4,00
=	1 346 810,50
prodej podílu (srážka 10%)	* 0,90
=	1 212 129,45
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 212 129 Kč</b>

**2. Věcná břemena****2.1. Věcné břemeno (GasNet, s.r.o.)****Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

<b>Věcné břemeno (GasNet, s.r.o.) - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>	=	10 000,- Kč.
		<b>10 000,- Kč</b>

Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 4
---------------------------------	---	-------

<b>Hodnota věcného břemene činí</b>	=	<b>2 500,- Kč</b>
-------------------------------------	---	-------------------

**2.2. Věcné břemeno (GasNet, s.r.o.)****Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:	10 000,- Kč.
<b>Věcné břemeno (GasNet, s.r.o.) - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>	<b>= 10 000,- Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem	* 1 / 4
<b>Hodnota věcného břemene činí</b>	<b>= 2 500,- Kč</b>

### 2.3. Věcné břemeno (GasNet, s.r.o.)

#### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

	10 000,- Kč.
<b>Věcné břemeno (GasNet, s.r.o.) - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>	<b>= 10 000,- Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem	* 1 / 4
<b>Hodnota věcného břemene činí</b>	<b>= 2 500,- Kč</b>

**Ideální spoluvlastnický podíl ve výši ¼ na věcných břemen uvedených v oddíle C LV č. 256 činí po zaokrouhlení 6 750,- Kč (tj.  $3 \times 2.500,- \text{ Kč} = 7.500,- \text{ Kč} \times 0,90 = 6.750,- \text{ Kč}$ ).**

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění na tržních principech

##### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Id. podíl ¼ na pozemcích se zohledněním VB v oddíle C 1 212 129,40 Kč

<b>Porovnávací hodnota po zaokrouhlení</b>	<b>1 200 000 Kč</b>
--	---------------------

#### Silné stránky

- pozemky vhodné k zemědělské činnosti

#### Slabé stránky

- tvar pozemků (užší pruhy)
- vlastnictví ve spoluvlastnickém podílu

<b>Obvyklá cena se zohledněním VB 1 200 000 Kč</b>
--

slovy: Jeden milion dvě stě 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 pozemků. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě a blízkém okolí. Jedná se o zemědělské pozemky navazující na zastavěné území obce využívané k zemědělským účelům, výhodou je dobrá poloha vzhledem k užívání, nevýhodou je tvar pozemků a vlastnictví ve spoluvlastnickém podílu. Obdobné nemovité věci se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují dobře.

#### 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 5 – 15 % méně než je

prostý matematický podíl z obvyklé ceny zjištěné zlomkem z ceny celku - navrhuji hodnotu ve středním pásmu daného intervalu, tj. ve výši 10 %.

## 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 tří 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 v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 256 pro k.ú. Radešínská Svratka ze dne 5.3.2026 a to k datu místního šetření, tj. k 14.4.2026.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití pozemků, 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 1/4 na pozemcích parc.č. 1071/1, 1071/4, 1076/12, 1076/15, 1076/18, 1076/19, 1082/4, 1096, 1097/1, 1098, 1099, 1100/1, 1100/2, 1110, 1115, 1116, 1118/1, 1118/2, 1118/3, 1118/4, 1120, 1136/5, 1148/1, 1148/4, 1148/7, 1148/9, 1148/12, 1148/15, 1148/17, 1148/18, 1148/19, 1167/3, 1167/17, 1167/18, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Radešínská Svratka, obci Radešínská Svratka, okrese Žďár nad Sázavou, zapsáno na listu vlastnictví č. 256, vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, KP Žďár nad Sázavou 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 14.4.2026 se zatížením věcnými břemeny v oddíle C činí po zaokrouhlení 1.200.000,- Kč (slovy: jeden milion dvě stě tisíc korun českých).**

**Obvyklou cenu věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 na pozemcích parc.č. 1071/1, 1071/4, 1076/12, 1076/15, 1076/18, 1076/19, 1082/4, 1096, 1097/1, 1098, 1099, 1100/1, 1100/2, 1110, 1115, 1116, 1118/1, 1118/2, 1118/3, 1118/4, 1120, 1136/5, 1148/1, 1148/4, 1148/7, 1148/9, 1148/12, 1148/15, 1148/17, 1148/18, 1148/19, 1167/3, 1167/17, 1167/18, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Radešínská Svratka, obci Radešínská Svratka, okrese Žďár nad Sázavou, zapsáno na listu**

vlastnictví č. 256, vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, KP Žďár nad Sázavou 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 14.4.2026 bez zatížení věcnými břemeny v oddíle C činí po zaokrouhlení 1.206.750,- Kč (slovy: jeden milion dvě stě šest tisíc sedm set padesát korun českých).

Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 na závadě s nemovitými věcmi spojená spočívající ve věcných břemenech zapsaných v oddíle C činí 6.750,- Kč (slovy: šest tisíc sedm set padesát korun českých).

**Obvyklá cena**

**1 200 000 Kč**

slovy: Jeden milion dvě stě tisíc Kč

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

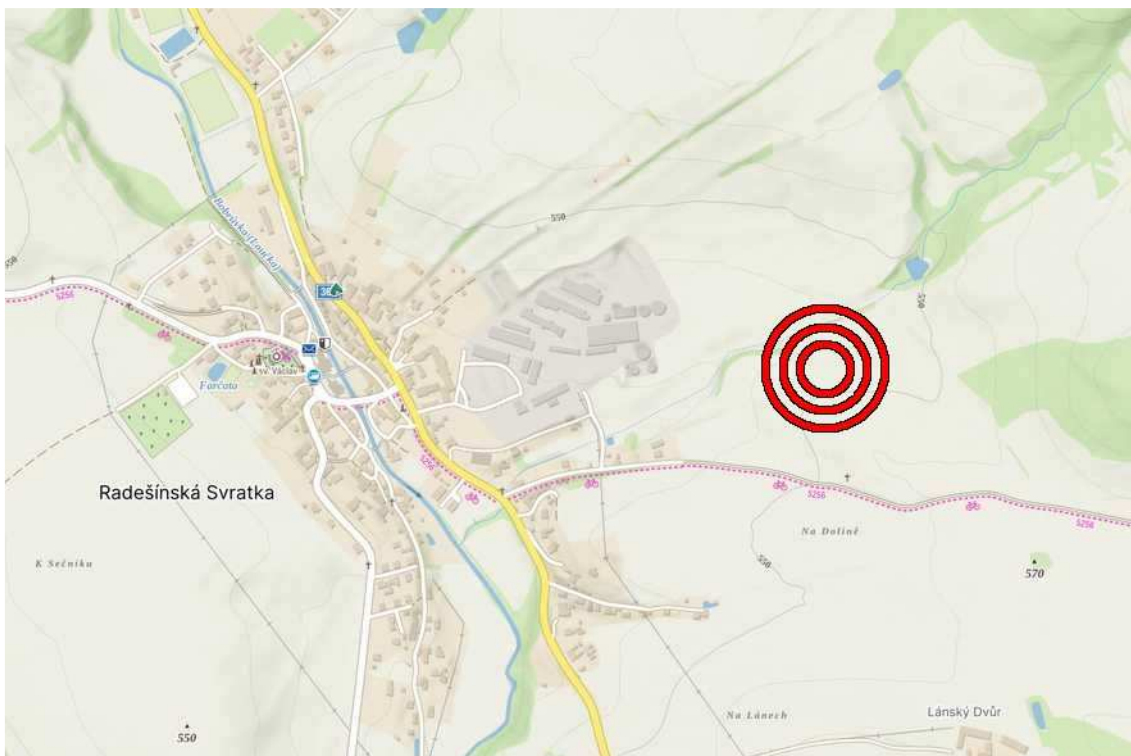
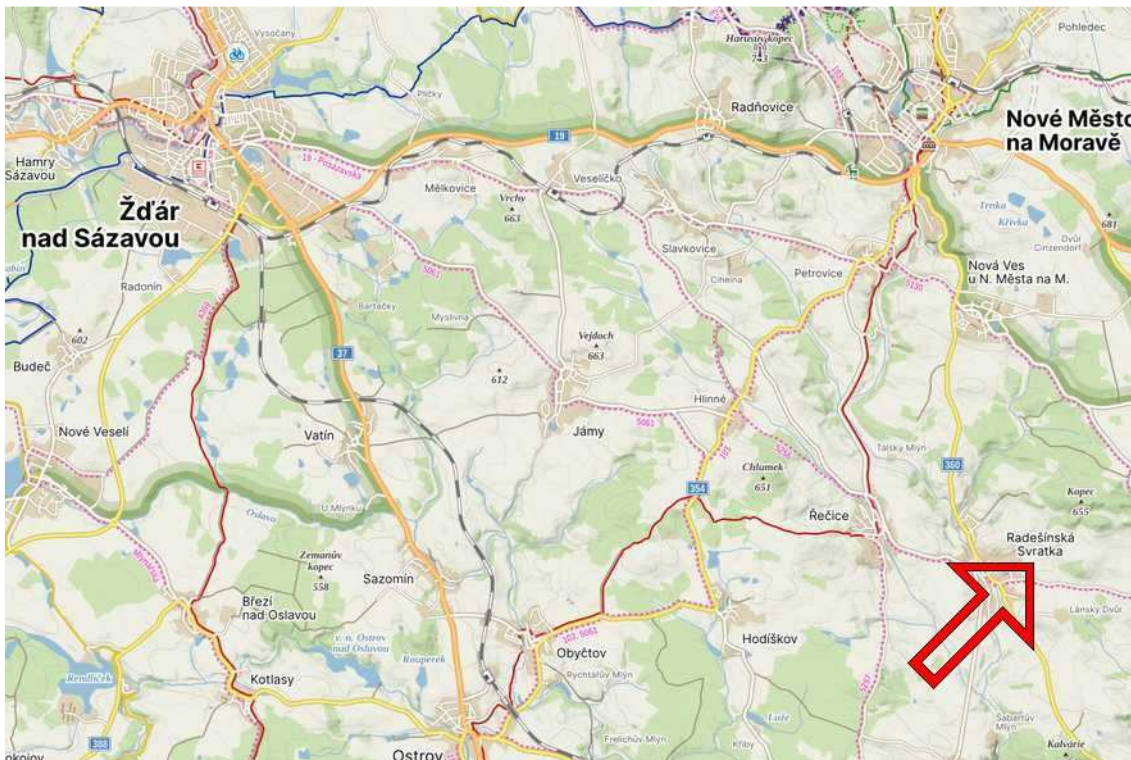
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny 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.	1
Výpis z katastru nemovitostí.	8
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Výřez z územního plánu obce.	1
Hospodaření na pozemcích.	4

**Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých**



**Letecký snímek**



**Fotodokumentace**



## LV č. 256

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 05.03.2026 10:20:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 15442/18 pro Exekutorský úřad Brno-venkov  
 JUDr.Petr Kocián  
 soudní exekutor

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou Obec: 596531 Radešínská Svratka  
 Kat.území: 737569 Radešínská Svratka List vlastnictví: 256  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
PROAGRO Radešínská Svratka, a.s., č.p. 61, 59233 Radešínská Svratka	63483688	1/2
Stupka Daniel, Vratislavovo náměstí 103, 59231 Nové Město na Moravě	██████████	1/4
Stupka Martin, Vratislavovo náměstí 103, 59231 Nové Město na Moravě	██████████	1/4

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
P 1071/1	640	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	
P 1071/4	199	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	
P 1076/12	63	ostatní plocha	neplodná půda		
P 1076/15	189	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa	
P 1076/18	286	ostatní plocha	neplodná půda		
P 1076/19	409	ostatní plocha	neplodná půda		
P 1082/4	60	ostatní plocha	neplodná půda		
P 1096	1230	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa	
P 1097/1	9607	orná půda		zemědělský půdní fond	
P 1098	259	orná půda		zemědělský půdní fond	
P 1099	3230	ostatní plocha	neplodná půda		
P 1100/1	5665	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	
P 1100/2	9	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	
P 1110	4395	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	
P 1115	1357	ostatní plocha	jiná plocha		
P 1116	629	orná půda		zemědělský půdní fond	
P 1118/1	231	orná půda		zemědělský půdní fond	
P 1118/2	2036	orná půda		zemědělský půdní fond	
P 1118/3	107	orná půda		zemědělský půdní fond	
P 1118/4	4199	orná půda		zemědělský půdní fond	
P 1120	842	orná půda		zemědělský půdní fond	
P 1136/5	280	orná půda		zemědělský půdní	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, kód: 714.  
 strana 1







**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 05.03.2026 10:20:00

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou Obec: 596531 Radešinská Svratka  
Kat.území: 737569 Radešinská Svratka List vlastnictví: 256  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

10.10.2025 16:42:14. Zápis proveden dne 14.10.2025; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou

Z-5302/2025-714

Související zápisy**Inhibitoria se neuplatní**

Zrušen zákaz dle § 44a odst.1 a podle § 47 odst.5/6 ex.řádu  
(k podílu 1/4, povinný Stupka Daniel, r.č. 910504/5235)

*Povinnost k*

Parcela: 1071/1, Parcela: 1071/4, Parcela: 1076/12, Parcela: 1076/15,  
Parcela: 1076/18, Parcela: 1076/19, Parcela: 1082/4, Parcela: 1096, Parcela:  
1097/1, Parcela: 1098, Parcela: 1099, Parcela: 1100/1, Parcela: 1100/2,  
Parcela: 1110, Parcela: 1115, Parcela: 1116, Parcela: 1118/1, Parcela:  
1118/2, Parcela: 1118/3, Parcela: 1118/4, Parcela: 1120, Parcela: 1136/5,  
Parcela: 1148/1, Parcela: 1148/12, Parcela: 1148/15, Parcela: 1148/17,  
Parcela: 1148/18, Parcela: 1148/19, Parcela: 1148/4, Parcela: 1148/7,  
Parcela: 1148/9, Parcela: 1167/17, Parcela: 1167/18, Parcela: 1167/3

*Listina* Usnesení soudního exekutora o zrušení zákazu nakládat s majetkem  
Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-9096/2020 -60 ze dne 05.02.2026. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 05.02.2026 16:43:41. Zápis proveden dne 09.02.2026;  
uloženo na prac. Žďár nad Sázavou

Z-665/2026-714

*Listina* Usnesení soudního exekutora o zrušení zákazu nakládat s majetkem  
Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-9096/2020 -60 ze dne 05.02.2026. Právní  
moc ke dni 10.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.02.2026 16:32:52.  
Zápis proveden dne 13.02.2026; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou

Z-844/2026-714

Související zápisy**Inhibitoria se neuplatní**

Zrušen zákaz dle § 44a odst.1 a podle § 47 odst.5/6 ex.řádu  
(povinný Stupka Daniel, r.č. [REDAKCE])

*Listina* Usnesení soudního exekutora o zrušení zákazu nakládat s majetkem  
Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-9096/2020 -60 ze dne 05.02.2026. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 05.02.2026 16:43:41. Zápis proveden dne 09.02.2026;  
uloženo na prac. Žďár nad Sázavou

Z-665/2026-714

*Listina* Usnesení soudního exekutora o zrušení zákazu nakládat s majetkem  
Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-9096/2020 -60 ze dne 05.02.2026. Právní  
moc ke dni 10.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.02.2026 16:32:52.  
Zápis proveden dne 13.02.2026; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou

Z-844/2026-714

**o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

(k podílu 1/4)

*Oprávnění pro*

Sampa Invest, s.r.o., Jeseniova 1151/55, Žižkov, 13000  
Praha 3, RČ/IČO: 27107515

*Povinnost k*

Stupka Daniel, Vratislavovo náměstí 103, 59231 Nové  
Město na Moravě, RČ/IČO: 910504/5235

Parcela: 1071/1, Parcela: 1071/4, Parcela: 1076/12, Parcela: 1076/15, Parcela:  
1076/18, Parcela: 1076/19, Parcela: 1082/4, Parcela: 1096, Parcela: 1097/1,  
Parcela: 1098, Parcela: 1099, Parcela: 1100/1, Parcela: 1100/2, Parcela: 1110,

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, kód: 714.

strana 5

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.03.2026 10:20:00

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou Obec: 596531 Radešinská Svratka  
Kat.území: 737569 Radešinská Svratka List vlastnictví: 256  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

## Typ vztahu

## Povinnost k

Parcela: 1115, Parcela: 1116, Parcela: 1118/1, Parcela: 1118/2, Parcela: 1118/3,  
Parcela: 1118/4, Parcela: 1120, Parcela: 1136/5, Parcela: 1148/1, Parcela:  
1148/12, Parcela: 1148/15, Parcela: 1148/17, Parcela: 1148/18, Parcela: 1148/19,  
Parcela: 1148/4, Parcela: 1148/7, Parcela: 1148/9, Parcela: 1167/17, Parcela:  
1167/18, Parcela: 1167/3

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorského úřadu Praha 6 180EX-16387/2025 (návrh podán dne 10.10.2025) ze dne 30.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2025 15:00:23. Zápis proveden dne 03.11.2025.

Z-5728/2025-714

## o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

## Povinnost k

Stupka Martin, Vratislavovo náměstí 103, 59231 Nové  
Město na Moravě, RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137EX-4669/2025 -8 (16EXE-253/2025-16) ze dne 28.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2025 16:51:44. Zápis proveden dne 03.11.2025; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou

Z-5729/2025-714

## o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

## Povinnost k

Stupka Martin, Vratislavovo náměstí 103, 59231 Nové  
Město na Moravě, RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-15442/2018 -9 (15EXE-1116/2018-16) ze dne 10.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2025 16:51:44. Zápis proveden dne 03.11.2025; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou

Z-5729/2025-714

## Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
(k podílu 1/4)

## Povinnost k

Stupka Martin, Vratislavovo náměstí 103, 59231 Nové  
Město na Moravě, RČ/IČO: [REDAKCE]

Parcela: 1071/1, Parcela: 1071/4, Parcela: 1076/12, Parcela: 1076/15,  
Parcela: 1076/18, Parcela: 1076/19, Parcela: 1082/4, Parcela: 1096, Parcela:  
1097/1, Parcela: 1098, Parcela: 1099, Parcela: 1100/1, Parcela: 1100/2,  
Parcela: 1110, Parcela: 1115, Parcela: 1116, Parcela: 1118/1, Parcela:  
1118/2, Parcela: 1118/3, Parcela: 1118/4, Parcela: 1120, Parcela: 1136/5,  
Parcela: 1148/1, Parcela: 1148/12, Parcela: 1148/15, Parcela: 1148/17,  
Parcela: 1148/18, Parcela: 1148/19, Parcela: 1148/4, Parcela: 1148/7,  
Parcela: 1148/9, Parcela: 1167/17, Parcela: 1167/18, Parcela: 1167/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-15442/2018 -80 ze dne 30.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2025 16:51:44. Zápis proveden dne 03.11.2025; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou

Z-5729/2025-714

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

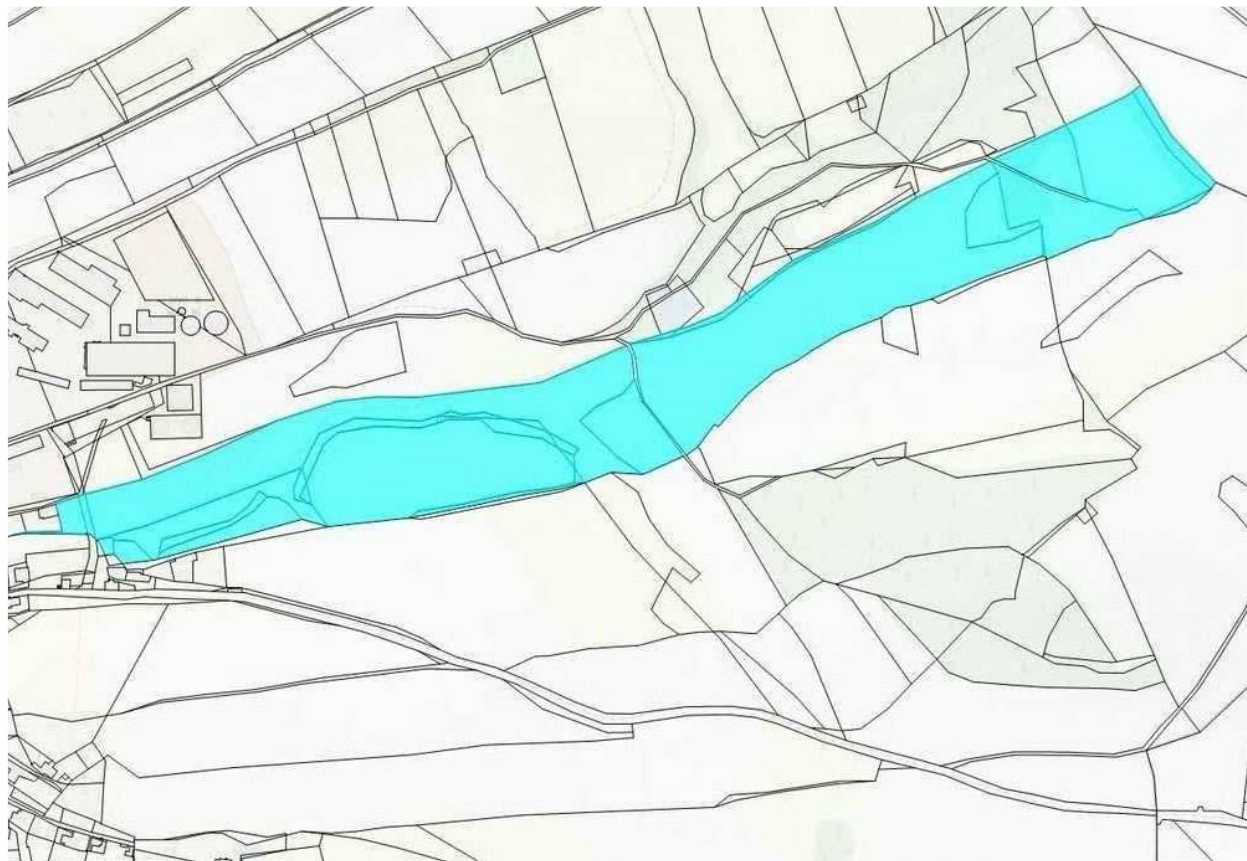
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, kód: 714.

strana 6





**Kopie katastrální mapy**



Dodejka

**R** Doporučená  
Recommended  
6  
Česká pošta

RR 22899738 8 CZ

Adresát: Ing. Tomáš Chalupa  
Ceny a odhady nemovitostí  
Nabovídy 191, 664 48  
44903935, DIČ: CZ6911225552  
66447 Střelice u Brna

RR167486423CZ 136.00  
20.03.26 291 424 0.013kg  
DR.UX.NS.DE

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

Prohlášení doručujícího orgánu:  
 Prohlášení doručujícího orgánu:  
 Prohlášení doručujícího orgánu:  
 Prohlášení doručujícího orgánu: byla zásilka uložena  
v domovní schránce dne *15.3.2016*  
a doručena v době, kdy byla tato schránka uzavřena, aby si zásilku vyzvedl.  
Jméno a příjmení doručovatele: *Mk*  
podpis doručovatele: *Mk*  
 Prohlášení doručujícího orgánu:  
 Prohlášení doručujícího orgánu: zásilku ve stanovené lhůtě,  
včetně domovní schránky (domovní  
dodávací schránka)

Odesílatel: Ing. Tomáš Chalupa  
Ceny a odhady nemovitostí  
Nabovídy 191, 664 48  
44903935, DIČ: CZ6911225552

**DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU**  
 **VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA**  
Č.j. 137 Ex 1542 / 18

Adresát:  
**MARTIN ŠTŮPKA**  
**VRATISLAVOVO NÁM. 103**  
**NOVÉ MĚSTO NA MORAVĚ**  
**592 31**

*ZPĚT*

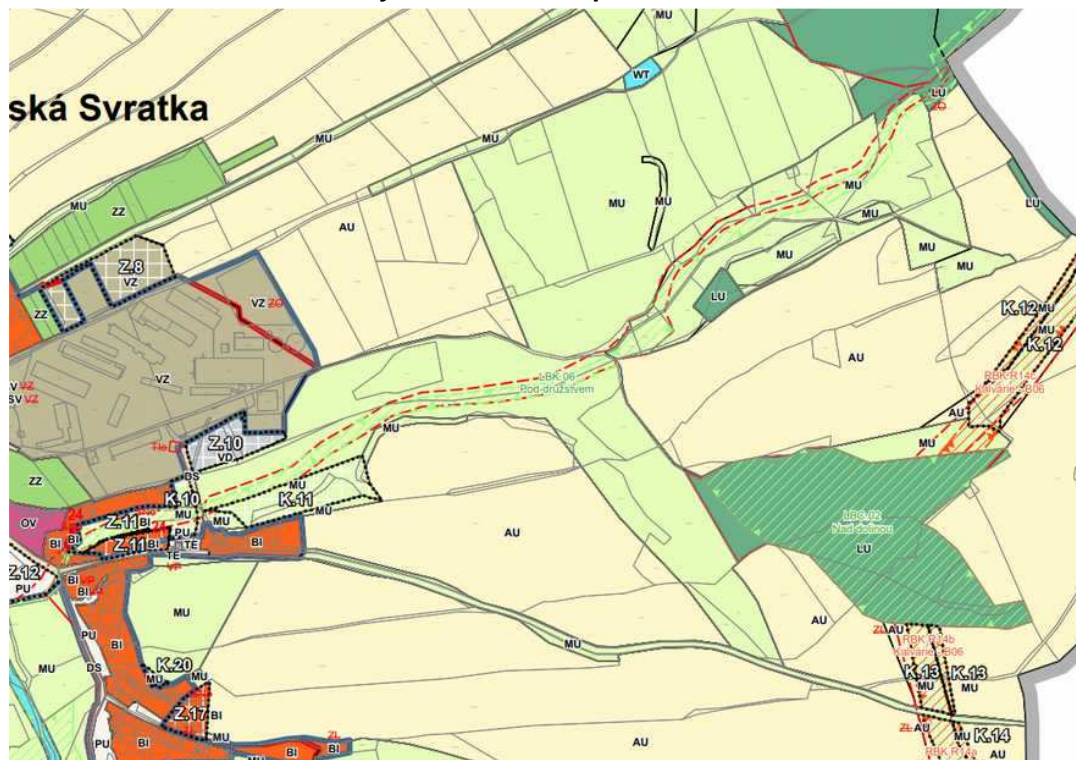
*20.3.*  
*4.4.16*  
Křížová Lenka

Prohlášení doručujícího orgánu:  
 Protože jste si uloženou zásilku nevyzvedl ve lhůtě 10 dnů, byla  
vložená do vaší domovní schránky (poštovní příhrádka, dodávací  
schránky)  
a tím dodána dne.....  
Jméno a příjmení doručovatele  
.....  
razičko  
.....  
podpis doručovatele

**ZPĚT**  
Česká pošta  
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   
*Jana Dudová*

815927461000854

Výřez z územního plánu obce



**PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (RZV)**

STAV	NÁVRH	ÚZEMNÍ REZERVA	
BH			BYDLENÍ HROMADNÉ
BI	BI	R-1	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ
SV			SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ
	RI		REKREACE INDIVIDUÁLNÍ
RH			REKREACE HROMADNÁ - REKREAČNÍ AREÁLY
OV	OV		OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ
OS	OS		OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT
OH			OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HRBITOVY
PU	PU		VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ
ZZ	ZZ		ZELEŇ - ZAHRADY A SADY
DS	DS		DOPRAVA SILNIČNÍ
TW			VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ
TE			ENERGETIKA
	VD		VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY
VZ	VZ		VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ
	VS		SKLADOVÉ AREÁLY
WT	WT		VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ
AU			ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ
LU	LU		LESNÍ VŠEOBECNÉ
MU	MU		SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ VŠEOBECNÉ

## Hospodaření na pozemcích

Uživatel	Adresa	Parc. č.	Druh číslování	Druh využití	Výměra parcely	Čtverec	Kultura	Zkrácený kód
PROAGRO Radešínská Svr...	č.p.61 , 59233 Radešínsk...	1115	KN	ostat.pl.	1357 m <sup>2</sup>	630-1120	T	0103/21
PROAGRO Radešínská Svr...	č.p.61 , 59233 Radešínsk...	1148/1	KN	orná půda	887 m <sup>2</sup>	630-1120	T	0103/21
PROAGRO Radešínská Svr...	č.p.61 , 59233 Radešínsk...	1148/4	KN	orná půda	806 m <sup>2</sup>	630-1120	T	1205/1
PROAGRO Radešínská Svr...	č.p.61 , 59233 Radešínsk...	1167/3	KN	orná půda	34339 m <sup>2</sup>	630-1120	T	0103/35
Ivana Žváčková	č.p.24 , 59233 Radešínsk...	1167/3	KN	orná půda	34339 m <sup>2</sup>	630-1120	R	0103/46
PROAGRO Radešínská Svr...	č.p.61 , 59233 Radešínsk...	1076/15	KN	lesní poz.	189 m <sup>2</sup>	630-1120	T	0103/35
PROAGRO Radešínská Svr...	č.p.61 , 59233 Radešínsk...	1076/18	KN	ostat.pl.	286 m <sup>2</sup>	630-1120	T	0103/35
Ivana Žváčková	č.p.24 , 59233 Radešínsk...	1097/1	KN	orná půda	9607 m <sup>2</sup>	630-1120	R	0103/7
Ivana Žváčková	č.p.24 , 59233 Radešínsk...	1098	KN	orná půda	259 m <sup>2</sup>	630-1120	R	0103/7
Ivana Žváčková	č.p.24 , 59233 Radešínsk...	1099	KN	ostat.pl.	3230 m <sup>2</sup>	630-1120	R	0103/7
PROAGRO Radešínská Svr...	č.p.61 , 59233 Radešínsk...	1099	KN	ostat.pl.	3230 m <sup>2</sup>	630-1120	T	0103/35
Ivana Žváčková	č.p.24 , 59233 Radešínsk...	1100/1	KN	travní p.	5665 m <sup>2</sup>	630-1120	R	0103/7
PROAGRO Radešínská Svr...	č.p.61 , 59233 Radešínsk...	1100/1	KN	travní p.	5665 m <sup>2</sup>	630-1120	T	0103/35

PROAGRO Radešínská Svr...	č.p.61 , 59233 Radešínsk...	1100/2	KN	travní p.	9 m <sup>2</sup>	630-1120	T	0103/35
Ivana Žváčková	č.p.24 , 59233 Radešínsk...	1110	KN	travní p.	4395 m <sup>2</sup>	630-1120	R	0103/30
PROAGRO Radešínská Svr...	č.p.61 , 59233 Radešínsk...	1110	KN	travní p.	4395 m <sup>2</sup>	630-1120	T	0103/21
Ivana Žváčková	č.p.24 , 59233 Radešínsk...	1110	KN	travní p.	4395 m <sup>2</sup>	630-1120	T	0103/20
Ivana Žváčková	č.p.24 , 59233 Radešínsk...	1116	KN	orná půda	629 m <sup>2</sup>	630-1120	R	0103/29
PROAGRO Radešínská Svr...	č.p.61 , 59233 Radešínsk...	1116	KN	orná půda	629 m <sup>2</sup>	630-1120	T	0103/21
Ivana Žváčková	č.p.24 , 59233 Radešínsk...	1116	KN	orná půda	629 m <sup>2</sup>	630-1120	T	0103/20
PROAGRO Radešínská Svr...	č.p.61 , 59233 Radešínsk...	1118/1	KN	orná půda	231 m <sup>2</sup>	630-1120	T	0103/21
PROAGRO Radešínská Svr...	č.p.61 , 59233 Radešínsk...	1118/2	KN	orná půda	2036 m <sup>2</sup>	630-1120	T	0103/21
PROAGRO Radešínská Svr...	č.p.61 , 59233 Radešínsk...	1118/3	KN	orná půda	107 m <sup>2</sup>	630-1120	T	0103/21
PROAGRO Radešínská Svr...	č.p.61 , 59233 Radešínsk...	1118/4	KN	orná půda	4199 m <sup>2</sup>	630-1120	T	0103/21
PROAGRO Radešínská Svr...	č.p.61 , 59233 Radešínsk...	1120	KN	orná půda	842 m <sup>2</sup>	630-1120	T	0103/21
Ivana Žváčková	č.p.24 , 59233 Radešínsk...	1148/7	KN	orná půda	18995 m <sup>2</sup>	630-1120	R	0103/29

Ivana Žváčková	č.p.24 , 59233 Radešínsk...	1148/7	KN	orná půda	18995 m <sup>2</sup>	630-1120	R	0103/29
PROAGRO Radešínská Svr...	č.p.61 , 59233 Radešínsk...	1148/7	KN	orná půda	18995 m <sup>2</sup>	630-1120	T	0103/21
Ivana Žváčková	č.p.24 , 59233 Radešínsk...	1148/7	KN	orná půda	18995 m <sup>2</sup>	630-1120	T	0103/20
PROAGRO Radešínská Svr...	č.p.61 , 59233 Radešínsk...	1148/9	KN	orná půda	76 m <sup>2</sup>	630-1120	T	0103/21
Ivana Žváčková	č.p.24 , 59233 Radešínsk...	1148/9	KN	orná půda	76 m <sup>2</sup>	630-1120	T	0103/20
PROAGRO Radešínská Svr...	č.p.61 , 59233 Radešínsk...	1148/12	KN	orná půda	156 m <sup>2</sup>	630-1120	T	0103/21
Ivana Žváčková	č.p.24 , 59233 Radešínsk...	1148/15	KN	travní p.	23064 m <sup>2</sup>	630-1120	T	0103/31
Ivana Žváčková	č.p.24 , 59233 Radešínsk...	1148/15	KN	travní p.	23064 m <sup>2</sup>	630-1120	R	0103/30
Ivana Žváčková	č.p.24 , 59233 Radešínsk...	1148/15	KN	travní p.	23064 m <sup>2</sup>	630-1120	T	0103/32
PROAGRO Radešínská Svr...	č.p.61 , 59233 Radešínsk...	1148/15	KN	travní p.	23064 m <sup>2</sup>	630-1120	T	0103/21
Ivana Žváčková	č.p.24 , 59233 Radešínsk...	1148/15	KN	travní p.	23064 m <sup>2</sup>	630-1120	T	0103/20
PROAGRO Radešínská Svr...	č.p.61 , 59233 Radešínsk...	1148/17	KN	travní p.	221 m <sup>2</sup>	630-1120	T	0103/21
PROAGRO Radešínská Svr...	č.p.61 , 59233 Radešínsk...	1148/18	KN	travní p.	221 m <sup>2</sup>	630-1120	T	0103/21

PROAGRO Radešínská Svr... Č.p.61 , 59233 Radešínsk...	1148/18	KN	travní p.	221 m <sup>2</sup>	630-1120	T	0103/21
PROAGRO Radešínská Svr... Č.p.61 , 59233 Radešínsk...	1148/19	KN	travní p.	83 m <sup>2</sup>	630-1120	T	0103/21
PROAGRO Radešínská Svr... Č.p.61 , 59233 Radešínsk...	1167/17	KN	orná půda	2479 m <sup>2</sup>	630-1120	T	0103/35
PROAGRO Radešínská Svr... Č.p.61 , 59233 Radešínsk...	1167/18	KN	orná půda	28 m <sup>2</sup>	630-1120	T	0103/35

**Konzultant a důvod jeho přibrání**

K ocenění nebyl přizván konzultant.

**Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění, znalečné účtuji dokladem č. faktura 45/2026.

**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 020449/2026.

V Brně 12.5.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa  
Nebovidy 191  
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.16.11.