

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 067841/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Mgr. Zdeněk Pánek - soudní exekutor Exekutorský úřad Děčín Prokopa Holého č.p. 130/15 405 02 Děčín
Číslo jednací:	112 EX 10101/14
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	pozemek parc. č. 5675, katastrální území Rosice u Brna, obec Rosice, okres Brno-venkov
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	16.09.2025
Zpracováno ke dni:	16.09.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 14.10.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 k pozemku parc. č. 5675 v obci Rosice, okres Brno-venkov, katastrální území Rosice u Brna, zapsáno na listu vlastnictví č. 1181.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

- usnesení č. j. 112 EX 10101/14-189
- výpis z katastru nemovitostí ze dne 31.07.2025
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 16.09.2025
- snímek katastrální mapy
- mapové podklady dostupné na www.mapy.com
- územní plán obce Rosice
- místní šetření ze dne 16.09.2025
- informace a údaje sdělené objednatelem
- pořízená fotodokumentace
- inzerce na internetových realitních webech
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabízených nemovitostí
- kupní smlouvy k realizovaným prodejům podobných nemovitostí
- technické řešení programu INEM

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 5675
Adresa předmětu ocenění:	Rosice u Brna, Rosice, okres Brno-venkov
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Brno-venkov
Obec:	Rosice
Ulice:	
Katastrální území:	Rosice u Brna

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 16.09.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti, Mgr. Tomáš Doležal. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

<u>Vlastnické právo:</u>	<u>Podíl:</u>
GenAgro Říčany, a.s., Zemědělská 458, 66482 Říčany	3/8
Hájek Jiří, č. p. 152, 67557 Rouchovany	1/8
Henčl Petr, Výškovická 508/178, Výškovice, 70030 Ostrava	1/6
Henčl Zdeněk, Prunéřov 377, 43201 Kadaň	1/6
Malý Karel Ing., bří Hovůrkových 2727/4, Přerov I-Město, 75002 Přerov	1/24
Malý Pavel, Smetanova 296, 75103 Brodek u Přerova	1/24
Přecechtělová Kateřina, Sokolská 2780/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov	1/12

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 5675 v obci Rosice, okres Brno-venkov, katastrální území Rosice u Brna, zapsáno na listu vlastnictví č. 1181.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o pozemek parc. č. 5675, orná půda, o výměře 6157 m².

Pozemek je v současné době zemědělsky obhospodařován.

Dle územního plánu je převážná část pozemku o výměře asi 5557 m² regulována jako stabilizované plochy zemědělské všeobecné „AU“, když v této ploše je dále v části rezervní plocha pro silniční dopravu „DS“ a v části rezervní plocha pro občanské vybavení komerční „OK“. Zbývající část pozemku o výměře asi 600 m² je regulována jako navrhované plochy občanského vybavení – sport „OS“.

Pozemek se nachází asi 750 m severně od centra obce Rosice, mimo zastavěné území obce, kde navazuje na zastavěnou část obce, je součástí většího celku.

Součástí pozemku a příslušenství nebylo zjištěno.

Věcná břemena, práva, závady nebo jiná omezení nebyla zjištěna.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 16.09.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **5 216,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **3 652,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,826}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro školství a zdravotnictví

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,55
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Bez zástavby	IV	0,00
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,07
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,534}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,441}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,529}$$

1. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,534}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněná území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,534 = 0,529$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	3 652,-	0,529	0,300	579,57

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	5675	600	579,57	347 742,-
Stavební pozemek - celkem			600		347 742,-

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. – vlastní území:	80,00%
Celková úprava ceny:	80,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	5675	20200	5 193	17,15	80,00	30,87	160 307,91
orná půda	5675	20810	24	11,78	80,00	21,20	508,80
orná půda	5675	25900	340	8,51	80,00	15,32	5 208,80
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			5 557 m ²				166 025,51

Pozemek - cena zjištěná celkem = **513 767,51 Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **513 770,- Kč**

Ocenění tržním porovnáním pomocí indexů – obvyklá cena

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směřena. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 5675 v katastrálním území Rosice u Brna

Rosice u Brna, Rosice, okres Brno-venkov						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Rosice, okres Brno-venkov	6157 m ²	zemědělská půda	-	v části navrhované plochy pro sport, v části rezerva pro občanskou vybavenost, komerční a dopravní plochy	pozemek v blízkosti zastavěné části obce
1	Rosice, okres Brno-venkov	2230 m ²	zemědělská půda	-	v části navrhované plochy pro bydlení, v části smíšená krajinná zeleň	pozemek v blízkosti zastavěné části obce
2	Rosice, okres Brno-venkov	3309 m ²	zemědělská půda	-	v části rezerva pro dopravní plochy	pozemek v blízkosti zastavěné části obce
3	Újezd u Brna, okres Brno-venkov	1185 m ²	zemědělská půda	-	zemědělské plochy	pozemek v blízkosti zastavěné části obce

č.	Cena zaplacená za 1 m ² plochy	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	156,95 Kč	1	1	1	1	1.2	1	1.2	130,79 Kč
2	42,31 Kč	1	1	1	1	0.95	1	0.95	44,54 Kč
3	75,11 Kč	1	1	1	1	0.9	1	0.9	83,46 Kč
Celkem průměr									86,26 Kč
Minimum									44,54 Kč
Maximum									130,79 Kč
Směrodatná odchylka - s									43,20 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									43,07 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									129,46 Kč
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu ($K1 * \dots * Kx$).									

Srovnávaný vzorek č. 1 má relativně lepší vlastnosti – především je v části pozemku lépe využitelný z hlediska územního plánování, z toho důvodu je celkový koeficient úpravy ($K1 \times \dots \times K6$) výrazněji vyšší než 1.

Celkový koeficient úpravy ($K1 \times \dots \times K6$) odráží vysokou podobnost vzorků 2, 3 a oceňované nemovitosti.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$\begin{aligned}
 &86,26 \text{ Kč/m}^2 \\
 &\quad \times 6157 \text{ m}^2 \\
 &\hline
 &= 531\,111 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

531 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu – zjištěná cena - celek

513 770 Kč

Výsledek dle tržního porovnání pomocí indexů – obvyklá cena - celek

531 000 Kč

Předmětem znaleckého posudku je spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6 k výše uvedeným nemovitým věcem. V takovém případě je nutné zohlednit možnost pořízení spoluvlastnického podílu třetí osobou, tedy osobou, která doposud nevlastní žádný spoluvlastnický podíl na předmětném nemovitém majetku a případná realizace nákupu spoluvlastnického podílu je pro takovou osobu obecně méně atraktivní. Cenu redukuje na základě předchozího tvrzení v tomto případě o 20%, jelikož se jedná o minoritní podíl k zemědělským pozemkům.

Výsledná obvyklá cena – podíl id. 1/6

70 800 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 k pozemku parc. č. 5675 v obci Rosice, okres Brno-venkov, katastrální území Rosice u Brna, zapsáno na listu vlastnictví č. 1181.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

71 000,- Kč

Slovy: sedmdesát jedna tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Mgr. Tomáš Doležal, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 14.10.2025



Mgr. Tomáš Doležal

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 067841/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Situační mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.07.2025 15:45:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 112EX 10101/14 pro Mgr. Zdeněk Pánek

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583782 Rosice

Kat.území: 741221 Rosice u Brna

List vlastnictví: 1181

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
GenAgro Říčany, a.s., Zemědělská 458, 66482 Říčany	64506843	3/8
Hájek Jiří, č.p. 152, 67557 Rouchovany	551123/1792	1/8
Hencl Petr, Výškovická 508/178, Výškovice, 70030 Ostrava	530401/057	1/6
Hencl Zdeněk, Prunéřov 377, 43201 Kadaň	520826/251	1/6
Malá Anna *1911, Jungmannova 1805, Hranice I-Město, 75301 Hranice	115421/458	1/6

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P	5675	6157	orná půda		zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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 smluvní

k zajištění pohledávky:

Existující, právní důvod: Smlouva o úvěru, číslo smlouvy: 99010850825, výše dluhu do: Kč 3 963 600,00, řádná konečná splatnost: 28.02.2025.

Existující, právní důvod: Smlouva o úvěru, číslo smlouvy: 99013536964, výše dluhu do: Kč 5 060 823,00, řádná konečná splatnost: 30.11.2025.

Budoucí určená individuálně, právní důvod: Smlouva o úvěru, číslo smlouvy: 99013536964, výše dluhu do: Kč 4 939 177,00, řádná konečná splatnost: 30.11.2025.

Budoucí určená druhem a dobou vzniku, dluhy vzniklé z bezdůvodného obohacení v případě eventuální neplatnosti některé z výše uvedených smluv, vzniklé nejpozději do: 31.05.2026, do celkové výše: Kč 13 963 600,00.

Budoucí určená právním důvodem, náhrada škody a smluvní pokuty podle zástavní smlouvy, doba vzniku do 31.05.2026, celková výše dluhu do: Kč 1 396 360,00.

k id.3/8

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

GenAgro Říčany, a.s., Zemědělská 458, 66482 Říčany, RČ/IČO: 64506843
Parcela: 5675

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000563946 ze dne 26.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2016 12:38:40. Zápis proveden dne 31.03.2016; uloženo na prac. Brno-venkov

V-4345/2016-703

Pořadí k 07.03.2016 12:38

Související zápisy

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

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.07.2025 15:45:00

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583782 Rosice

Kat.území: 741221 Rosice u Brna

List vlastnictví: 1181

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000563946 ze dne 26.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2016 12:38:40. Zápis proveden dne 31.03.2016; uloženo na prac. Brno-venkov

V-4345/2016-703

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000563946 ze dne 26.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2016 12:38:40. Zápis proveden dne 31.03.2016; uloženo na prac. Brno-venkov

V-4345/2016-703

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000563946 ze dne 26.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2016 12:38:40. Zápis proveden dne 31.03.2016; uloženo na prac. Brno-venkov

V-4345/2016-703

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Pánek, Prokopa Holého 130/15, 405 02 Děčín

Povinnost k

Henčl Zdeněk, Pruněřov 377, 43201 Kadaň, RČ/IČO:
520826/251

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Děčín 112 EX-1313/2017 -12 ze dne 18.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2025 22:01:01. Zápis proveden dne 20.06.2025; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-6938/2025-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu id. 1/6

Povinnost k

Henčl Zdeněk, Pruněřov 377, 43201 Kadaň, RČ/IČO:
520826/251

Parcela: 5675

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Děčín 112 EX-1313/2017 -165 ze dne 17.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2025 22:01:01. Zápis proveden dne 26.06.2025; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-6939/2025-703

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Pánek, Prokopa Holého 130/15, 405 02 Děčín

Povinnost k

Henčl Zdeněk, Pruněřov 377, 43201 Kadaň, RČ/IČO:
520826/251

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Děčín 112

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

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.07.2025 15:45:00

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583782 Rosice

Kat.území: 741221 Rosice u Brna

List vlastnictví: 1181

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

EX-10101/2014 -9 ze dne 16.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2025 22:00:58. Zápis proveden dne 20.06.2025; uloženo na prac. Brno-venkov
Z-6941/2025-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu id. 1/6

Povinnost k

Henčl Zdeněk, Pruněřov 377, 43201 Kadaň, RČ/IČO:
520826/251
Parcela: 5675

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Děčín 112 EX-10101/2014 -184 ze dne 17.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2025 22:00:58. Zápis proveden dne 26.06.2025; uloženo na prac. Brno-venkov
Z-6944/2025-703

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Pánek, Prokopa Holého 130/15, 405 02 Děčín

Povinnost k

Henčl Zdeněk, Pruněřov 377, 43201 Kadaň, RČ/IČO:
520826/251

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Děčín 112 EX-5688/2018 -15 ze dne 09.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2025 22:01:05. Zápis proveden dne 20.06.2025; uloženo na prac. Brno-venkov
Z-6948/2025-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu id. 1/6

Povinnost k

Henčl Zdeněk, Pruněřov 377, 43201 Kadaň, RČ/IČO:
520826/251
Parcela: 5675

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Děčín 112 EX-5688/2018 -152 ze dne 17.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2025 22:01:05. Zápis proveden dne 26.06.2025; uloženo na prac. Brno-venkov
Z-6949/2025-703

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Pánek, Prokopa Holého 130/15, 405 02 Děčín

Povinnost k

Henčl Zdeněk, Pruněřov 377, 43201 Kadaň, RČ/IČO:
520826/251

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Děčín 112 EX-2347/2023 -12 (spojeno do 112 EX 10101/14) ze dne 18.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2025 22:01:07. Zápis proveden dne 20.06.2025; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-6951/2025-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu id. 1/6

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 31.07.2025 15:45:00

Obec: 583782 Rosice

List vlastnictví: 1181

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vzťahu

Henčl Zdeněk, Prunéřov 377, 43201 Kadaň, RČ/IČO:

520826/251

Parcela: 5675

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Děčín 112 EX-2347/2023 -69 ze dne 17.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2025 22:01:07. Zápis proveden dne 26.06.2025; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-6952/2025-703

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-11236/2025-703

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Usnesení soudu o schválení dědické dohody 13D 899/2002 Okresního soudu Brno-venkov ze dne 05.02.2003. Právní moc ke dni 25.02.2003.

Z-1245 / 2003-732

Pro: Hájek Jiří, č.p. 152, 67557 Rouchovany

RČ/IČO: 551123/1792

o Smlouva kupní ze dne 21.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2015 11:38:45.
Zápis proveden dne 15.10.2015.

V-20116/2015-703

Pro: GenAgro Říčany, a.s., Zemědělská 458, 66482 Říčany

RČ/IČO: 64506843

o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Kolíně 20 D-665/2024 -119 ze dne 20.02.2025. Právní moc ke dni 27.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2025 14:35:17. Zápis proveden dne 11.04.2025.

V-4855/2025-703

Pro: Malá Anna *1911, Jungmannova 1805, Hranice I-Město, 75301
Hranice

RČ/IČO: 115421/458

o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu ve Žďáru nad Sázavou 11 D-377/2025 -60 ze dne 28.04.2025. Právní moc ke dni 23.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2025 09:06:38. Zápis proveden dne 06.06.2025.

V-8041 / 2025-703

Pro: Henčl Zdeněk, Pruněrov 377, 43201 Kadaň

RČ/IČO: 520826/251

o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Ostravě 99 D-2014/2013 -86 ze dne 16.06.2025. Právní moc ke dni 16.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2025 12:36:26. Zápis proveden dne 26.06.2025.

V-9242/2025-703

Pro: Henčl Petr, Výškovická 508/178, Výškovice, 70030 Ostrava

RČ/IČO: 530401/057

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m²]

5675

20200

5193

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

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

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.07.2025 15:45:00

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583782 Rosice

Kat.území: 741221 Rosice u Brna

List vlastnictví: 1181

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

20810	24
25900	940

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 31.07.2025 17:10:54

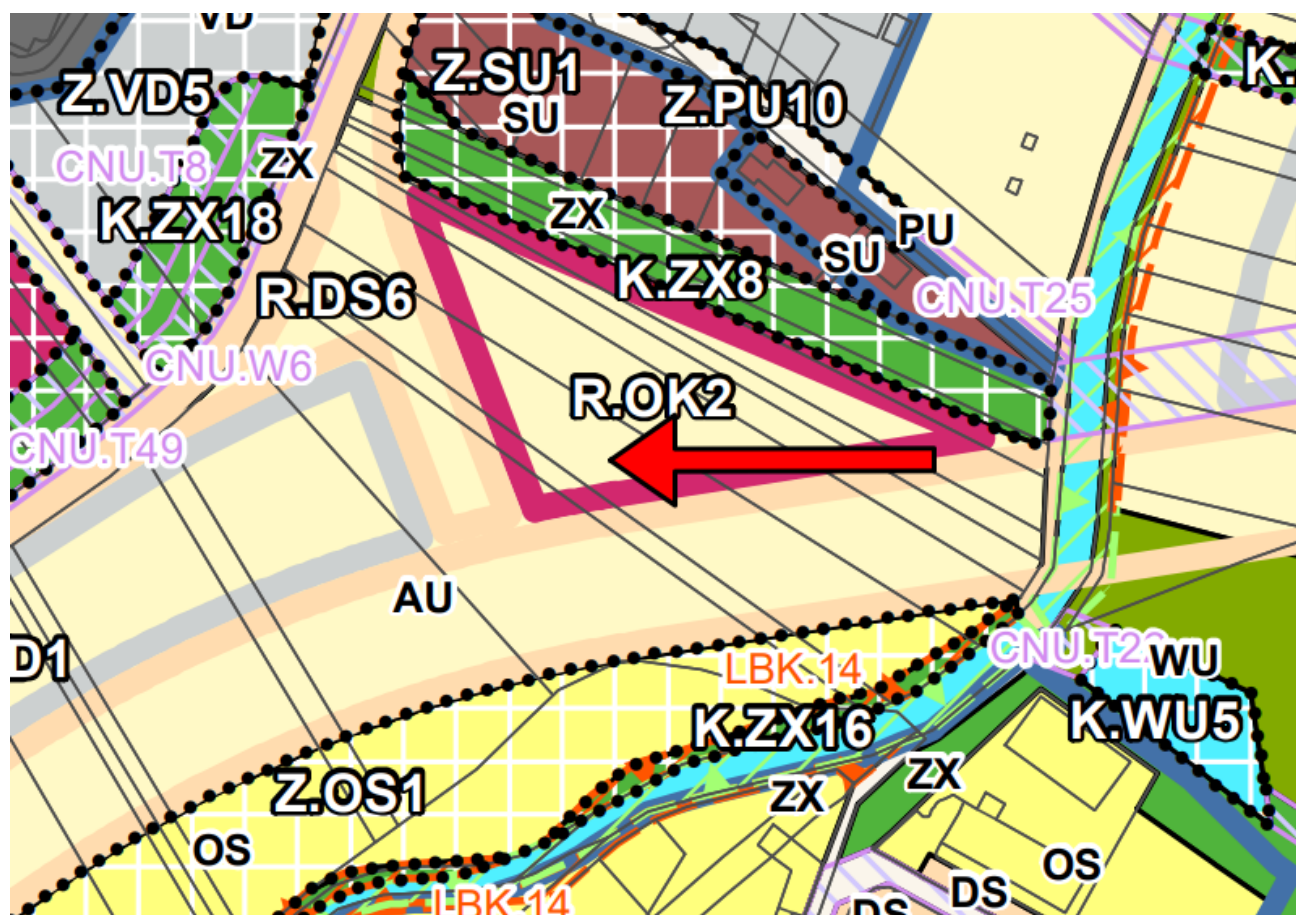
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

Ortofoto mapa



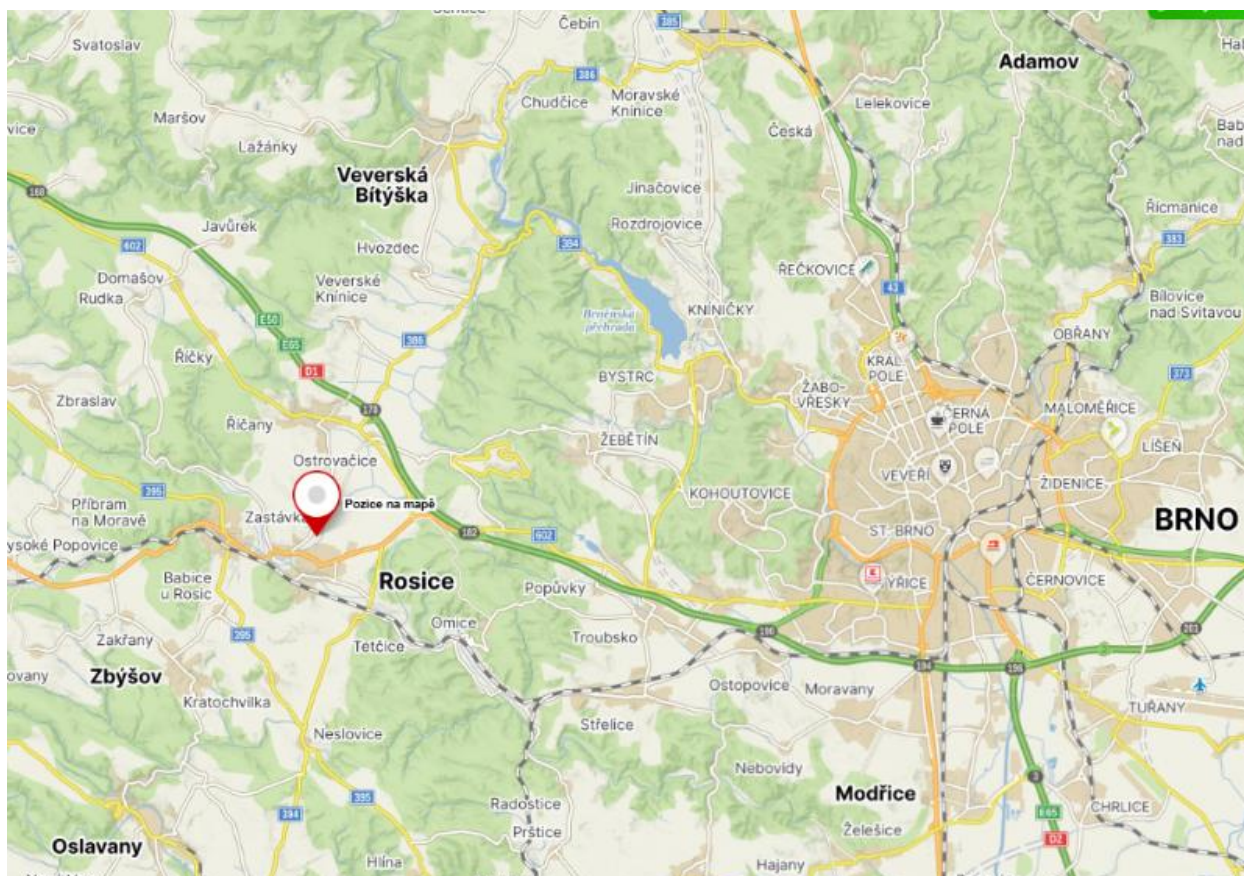
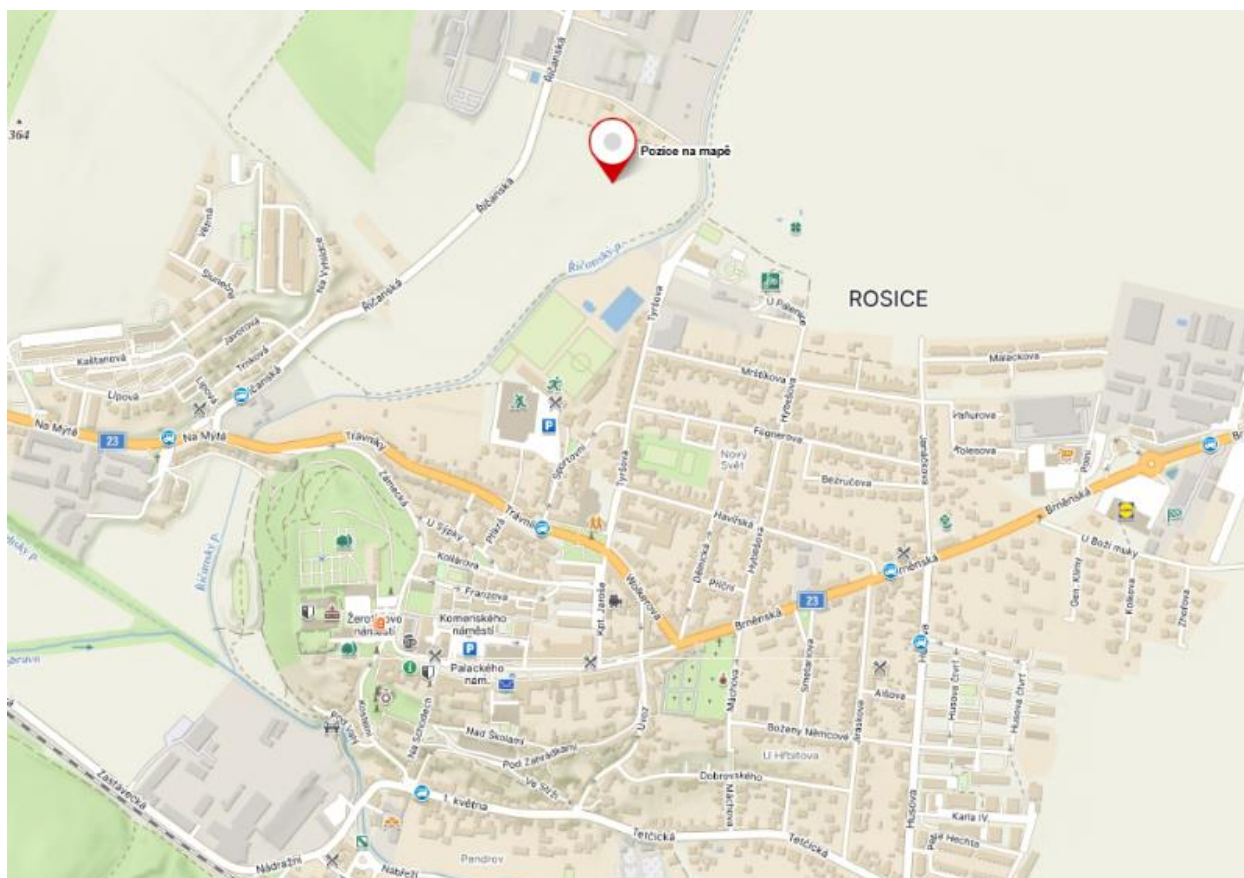
Výřez z územního plánu



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

STABILIZOVANÉ	NÁVRH	ÚZEMNÍ REZERVA	
OK	OK	R	OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ
OS	OS		OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT
DS	DS	R	DOPRAVA SILNIČNÍ
AU	AU		ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ

Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

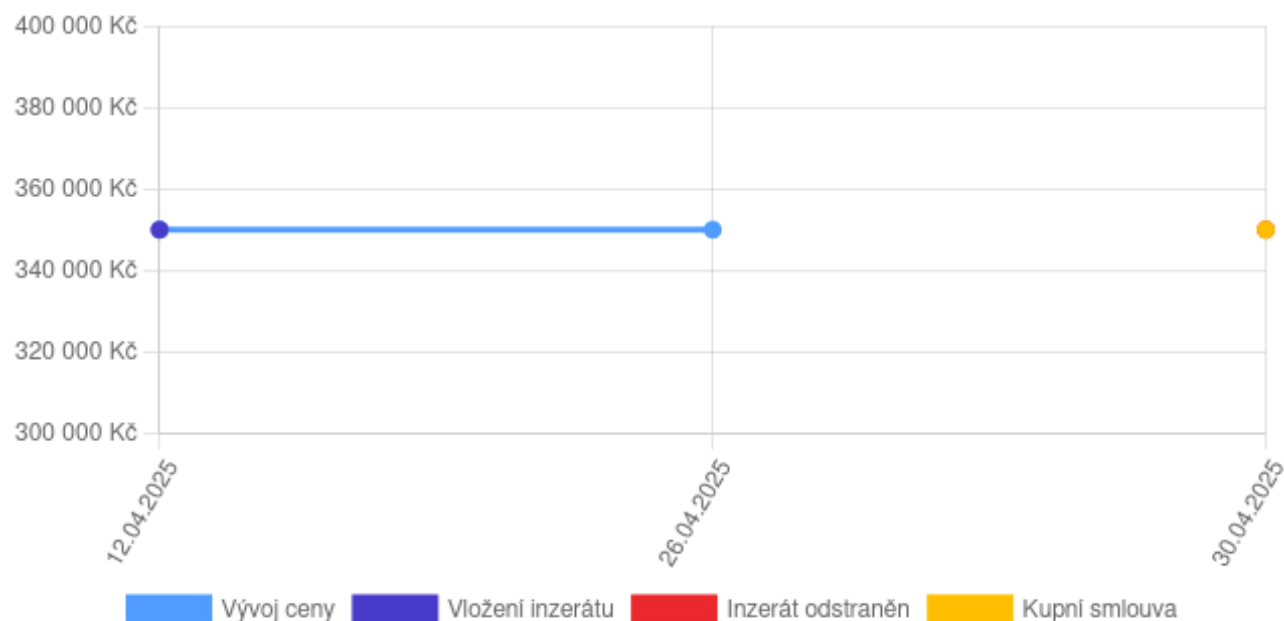
Lokalita	Rosice, okres Brno-venkov	Cena dle KS	350 000 Kč
Právní účinky ke dni	30.04.2025	Číslo řízení	V-6633/2025-703
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	2 230 m ²
Příjezdová cesta	Nezpevněná	Dostupnost dopravy	Silnice, Dálnice
Využití pozemku	Orná půda		

Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji pozemek o výměře 2230 m², v obci Rosice, okres Brno venkov, který lze do budoucna využít k výstavbě rodinného domu (dle ÚP). Pozemek se nachází na okraji obce, v klidné části a je v územním plánu obce veden jednak jako plocha pro bydlení a z větší části jako plocha smíšená krajinná s rekreačním využitím. Šířka pozemku je 17 m, délka cca. 143m. Rosice leží cca 20 km od Brna, se kterým jsou spojeny přímou komunikací, železniční drahou i autobusovou dopravou. V Rosicích je veškerá občanská vybavenost. Umístění objektu: Klidná část obce

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

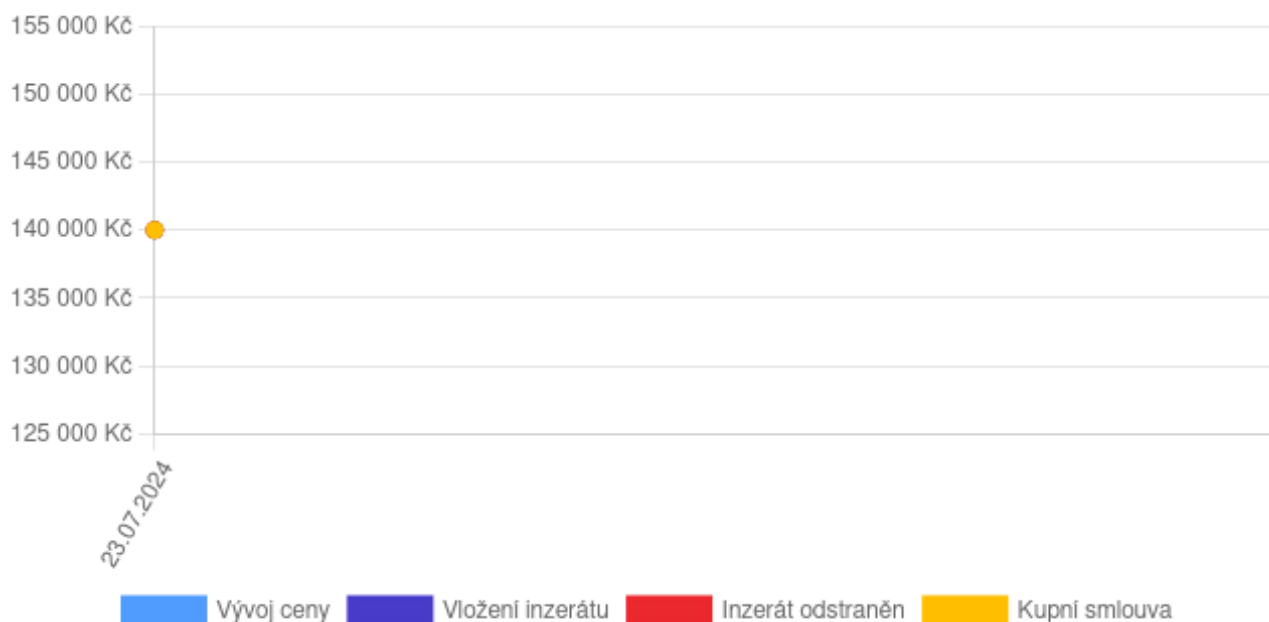
Lokalita	Rosice u Brna, Rosice, okres Brno-venkov	Cena dle KS	140 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.07.2024	Číslo řízení	V-11117/2024-703
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	3 309 m ²

pozemek parc. č. 5701, zemědělské pozemky, v těsné blízkosti stávající zástavby, územní plán - zemědělské pozemky, rezervní plochy pro dopravu a výrobu), vklad: V-11117/2024-703

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Újezd u Brna, okres Brno-venkov	Cena dle KS	89 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.11.2024	Číslo řízení	V-17084/2024-703
Plyn	Ne	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	1 185 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Využití pozemku	Orná půda		

Již 10 let jsme vaše pravá ruka přes investice do pozemků. Připojte se i vy k celé řadě investorů, kteří v pozemcích našli stabilní a výnosnou investici. Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Újezd u Brna, LV 2261 o výměře 1185 m². Parcela č. 4427 - o výměře 738 m² (orná půda) Parcela č. 4710 - o výměře 447 m² (orná půda) Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky města. Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zajistíme Vám jednoduchý a transparentní nákupní proces. Nepropásněte unikátní příležitost, zavolejte a dozvíte se o tomto pozemku více informací.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

