

Znalecký posudek č. 013728/2025

o obvyklé ceně pozemků parc. č. parc. č. 6631/1, 6637/26 a 6637/37 evidované v rámci katastru nemovitostí v obci 582786 Brno a katastrálním územím 612405 Líšeň, list vlastnictví č. 3160.

Objednatel posudku: Langmeier & Co., insolvenční správci v.o.s., se sídlem Na Bělidle 997/15, 150 00 Praha 5, IČ: 07860498, insolvenční správce dlužníka: Boilers Brno a.s. se sídlem Olomoucká 3419/9, Židenice, 61800 Brno, IČ: 00211281

Účel posudku: Zjištění obvyklé ceny, a to pro účely insolvenčního řízení vedeného u Krajského soudu v Brně, sp.zn.: KSBR 54 INS 18937 / 2023

Datum místního šetření: 03. 02. 2025

Datum vypracování: 22. 09. 2025

Ocenění provedeno k datu: **22. 09. 2025**

Vypracoval: Ing. Michal Spousta, Ph.D.

Polská 1395/22

120 00 Praha 2

mobil: 608 323 016

e-mail: michalspousta@email.cz

www.znalecspousta.cz

Posudek obsahuje včetně titulního listu 16 stran textu a 10 stran příloh. Objednateli se posudek předává 1 elektronickém vyhotovení.

V Praze dne 22. 09. 2025

A. Obsah

B. ÚVOD	- 3 -
B.1 DEFINICE ZNALECKÉHO ÚKOLU	- 3 -
B.2 DEFINICE CENY	- 3 -
B.3 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	- 3 -
B.4 PŘÍLOHY	- 3 -
B.5 ZÁKLADNÍ OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY	- 3 -
B.6 PRÁVNÍ PŘEDPISY SOUVISEJÍCÍ S OCEŇOVÁNÍM	- 4 -
C. NÁLEZ	- 5 -
C.1 POLOHA A POPIS POZEMKŮ	- 5 -
C.2 POPIS POZEMKŮ	- 5 -
C.3 VĚCNÁ PRÁVA SLOUŽÍCÍ VE PROSPĚCH NEMOVITOSTÍ	- 7 -
C.4 VĚCNÁ PRÁVA ZATĚŽUJÍCÍ NEMOVITOSTI VČETNĚ SOUVISEJÍCÍCH ÚDAJŮ	- 7 -
C.5 POZNÁMKY A DALŠÍ OBDOBNÉ ÚDAJE	- 7 -
C.6 PLOMBY A UPOZORNĚNÍ	- 7 -
C.7 NABÝVACÍ TITULY A JINÉ PODKLADY ZÁPISU	- 7 -
C.8 VZTAH BONITOVANÝCH PŮDNĚ EKOLOGICKÝCH JEDNOTEK (BPEJ) K PARCELÁM	- 7 -
D. POSUDEK	- 8 -
D.1 VOLBA METODY OCENĚNÍ	- 8 -
D.2 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY POZEMKŮ	- 8 -
D.2.1 Postup stanovení obvyklé ceny Pozemků	- 8 -
D.2.2 Stanovení obvyklé ceny Pozemků porovnávací metodou	- 8 -
D.2.3 Rekapitulace stanovení obvyklé ceny Pozemků	- 12 -
D.3 STANOVENÍ ZJIŠTĚNÉ CENY POZEMKŮ	- 13 -
E. ODŮVODNĚNÍ	- 13 -
E.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY	- 13 -
E.2 KONTROLA POSTUPU	- 13 -
E.3 ZÁVĚR A VÝROK ZNALCE	- 15 -
F. ZNALECKÁ DOLOŽKA	- 16 -

B. ÚVOD

B.1 Definice znaleckého úkolu

Znaleckým úkolem je vypracování znaleckého posudku pro účely ocenění nemovitých věcí včetně součástí a příslušenství, přičemž nemovitými věcmi se rozumí nemovité věci evidované v obci 582786 Brno a katastrálním územím 612405 Líšeň, list vlastnictví č. 3160:

- pozemek parcelní číslo 6631/1, druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití – ostatní komunikace, výměra 232 m² (dále také „Pozemek 6631/1“);
- pozemek parcelní číslo 6637/26, druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití – jiná plocha, výměra 4 183 m² (dále také „Pozemek 6637/26“);
- pozemek parcelní číslo 6637/37, druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití – jiná plocha, výměra 1 m² (dále také „Pozemek 6637/37“).

(vše dále „Nemovitosti“, „Pozemky“ nebo „Předmět ocenění“)

B.2 Definice ceny

Ing. Michal Spousta, Ph.D. (dále také „Znalec“) chápe pro účely tohoto znaleckého posudku úroveň ceny dle platných oceňovacích předpisů (zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, vyhl. č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, ve znění pozdějších předpisů).

B.3 Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí obec 582786 Brno a katastrální území 612405 Líšeň, list vlastnictví č. 3160 ze dne 10.9.2025
- Znalecký posudek číslo 51-2022, zpracovaný Ing. Tomášem Volkem, vyhotovený dne 26. 01. 2022
- Snímek katastrální mapy Předmětu ocenění
- Výsledky z místního šetření

B.4 Přílohy

- Výpis z katastru nemovitostí obec 582786 Brno a katastrální území 612405 Líšeň, list vlastnictví č. 3160 ze dne 10.9.2025
- Snímek katastrální mapy Předmětu ocenění
- Ocenění Pozemků dle cenového předpisu
- Fotodokumentace

B.5 Základní obecné předpoklady a omezující podmínky

Informace a podklady poskytnuté pro potřeby ocenění některým ze zúčastněných považuji za věrohodné, pravdivé a správné. Další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné.

Ačkoli mám za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsem nashromáždil ze spolehlivých zdrojů, nepřebírám žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných. Neprováděl jsem žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených dokumentů, ze kterých jsem ve znaleckém posudku vycházel.

B.6 Právní předpisy související s oceňováním

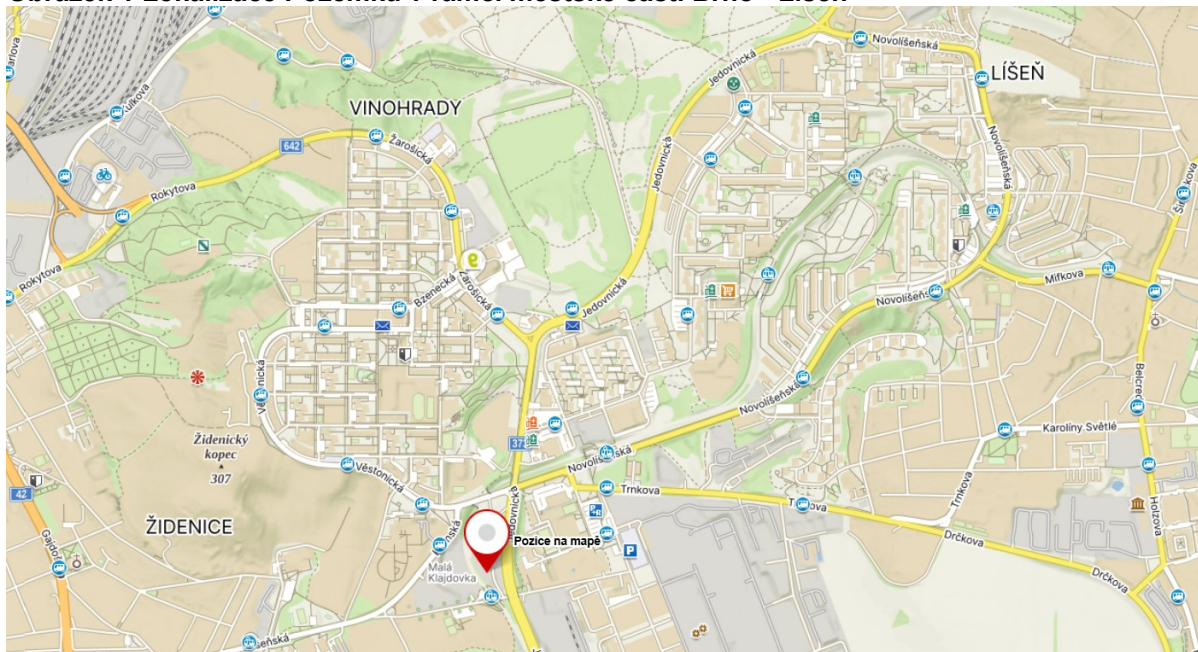
V rámci stanovení obvyklé ceny Předmětu ocenění bylo postupováno dle platných právních předpisů České republiky k datu ocenění.

C. NÁLEZ

C.1 Poloha a popis Pozemků

Místní šetření bylo provedeno dne 3. 2. 2025. Předmětem místního šetření bylo ověření skutečného stavu Předmětu ocenění.

Obrázek 1 Lokalizace Pozemků v rámci městské části Brno - Líšeň



Zdroj: www.mapy.cz

Brno-Líšeň je městská část na severovýchodním okraji statutárního města Brna. Je tvořena městskou čtvrtí Líšeň. Čtvrť lze rozčlenit na „starou Líšeň“ (původní zástavba vesnického či maloměstského charakteru) a „novou Líšeň“ (panelové sídliště vybudované v 80. letech 20. století na svazích západně od starší zástavby).

Líšeň je se zbytkem města propojena dvěma čtyřproudými silnicemi; po jejím severním okraji vede silnice II/373 Brno – Ochoz u Brna. Na jihu je napojena na Olomouckou radiálu. Městská hromadná doprava v Líšni je tvořena denními a nočními autobusovými linkami, trolejbusovými linkami a linkami tramvaje.

Tramvajová zastávka Líšeňská se nachází v blízkosti od Nemovitostí. Autobusová zastávka Malá Klajdovka se nachází přibližně 800 m od Nemovitostí.

C.2 Popis Pozemků

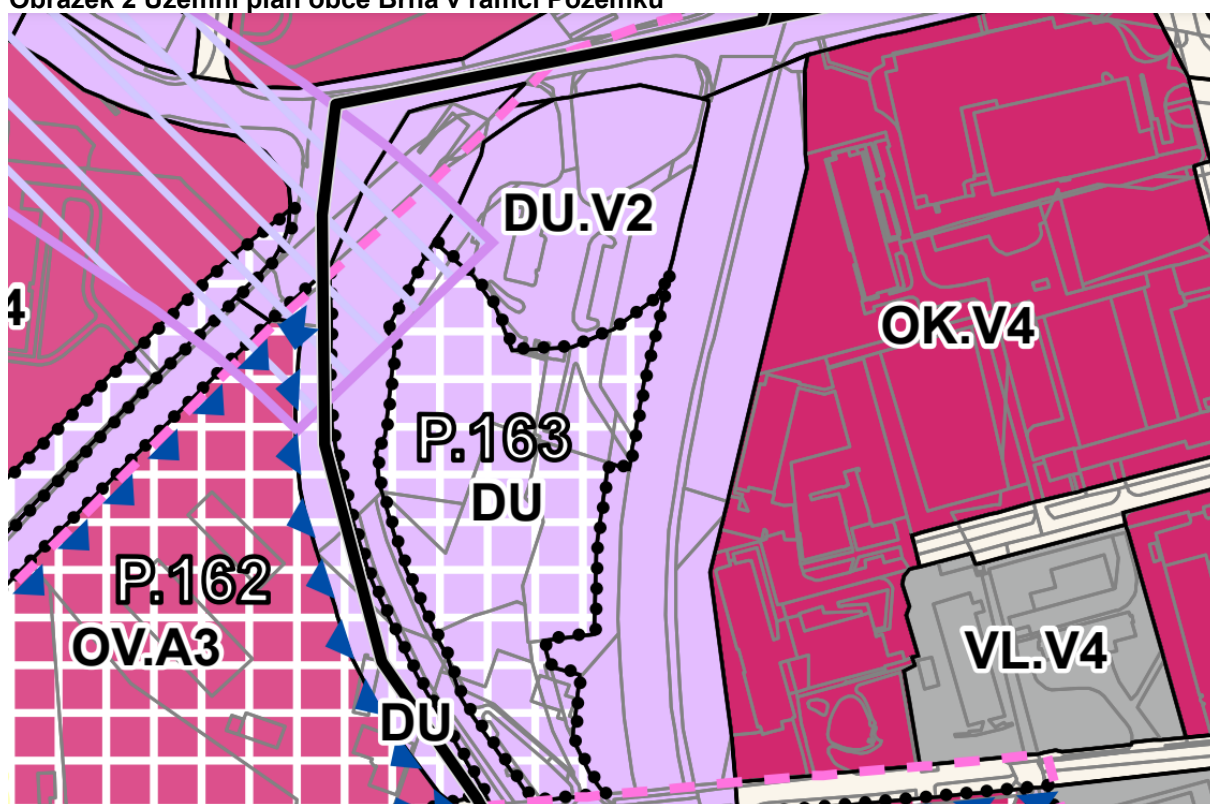
Pozemek 6631/1 je evidován v rámci katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace. Dle územně plánovací dokumentace Brna je Pozemek 6631/1 evidován v druhu DU – doprava všeobecná. Dle skutečného účelu užití se jedná o pozemek, jehož sloužící v rámci celku jako odstavná plocha pro automobily a skládka materiálu/suti.

Pozemek 6637/26 je evidován v rámci katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha. Dle územně plánovací dokumentace Brna je Pozemek 6637/26 evidován v druhu DU – doprava všeobecná. Dle skutečného účelu užití se jedná o pozemek, jehož sloužící v rámci celku jako odstavná plocha pro automobily a skládka materiálu/suti.

Pozemek 6637/37 je evidován v rámci katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha. Dle územně plánovací dokumentace Brna je Pozemek 6637/37 evidován v druhu DU – doprava všeobecná. Dle skutečného účelu užití se jedná o pozemek, jehož sloužící v rámci celku jako odstavná plocha pro automobily a skládka materiálu/suti.

V rámci Pozemků je plánovaná stavba silnice I/42 Brno Velkého městského okruhu (VMO), tunel Vinohrady a mimoúrovňová křižovatka (MÚK) Líšeňská.

Obrázek 2 Územní plán obce Brna v rámci Pozemků



Zdroj: <https://gis.brno.cz/-/novy-upmb/mapa?#p=s&z=18&x=-594101.4741576866&y=-1160864.46&idist=5.96>

DOPRAVA VŠEOBECNÁ – DU

PODMÍNKY VYUŽITÍ

- **Hlavní** je využití pro liniové stavby dopravní infrastruktury, tj. pro liniové stavby pozemních komunikací, drah, letišť, vodních cest, pěší a cyklistickou dopravu a nezbytné související objekty.
- **Přípustné** je využití bezprostředně související a podmiňující hlavní využití (např. využití pro veřejná prostranství).

- **Podmíněně přípustné** je využití pro:
 - odbavovací budovy nádraží a terminálů, vozovny, depa a podobné objekty a areály zajišťující provoz systému hromadné dopravy, pokud neomezují hlavní využití;
 - veřejná parkoviště a veřejné parkovací domy a další služby pro motoristy, pokud neomezují hlavní využití;
 - jiné využití než využití hlavní, pokud již bude naplněn záměr hlavního využití, pro který je plocha vymezena, a pokud je toto využití slučitelné s hlavním využitím.
- **Nepřípustné využití** je využití, které nesplňuje požadavky uvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

C.3 Věcná práva sloužící ve prospěch Nemovitostí

Bez zápisu

C.4 Věcná práva zatěžující Nemovitosti včetně souvisejících údajů

Bez zápisu

C.5 Poznámky a další obdobné údaje

V rámci tohoto oddílu je evidováno rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) a změna číslování parcel.

C.6 Plomby a upozornění

Bez zápisu

C.7 Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Viz výpis z katastru nemovitostí.

C.8 Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Bez zápisu.

D. POSUDEK

D.1 Volba metody ocenění

Znaleckým úkolem je stanovení obvyklé ceny Pozemků.

Vzhledem k charakteru oceňované nemovité věci a v souladu s definicí obvyklé ceny bude provedeno ocenění porovnávacím způsobem, které dle názoru Znalce, nejlépe vystihuje obvyklou cenu Předmětu ocenění.

V souladu s cenovým předpisem bude jako doplňková metoda použita zjištěná cena Pozemků.

D.2 Stanovení obvyklé ceny Pozemků

Obvyklá cena Pozemků bude stanovena v závislosti na jejich účel užití dle územně plánovací dokumentace.

D.2.1 Postup stanovení obvyklé ceny Pozemků

Pro stanovení jednotkové obvyklé ceny Pozemků bude použita indexová porovnávací metoda, která je podrobně popsána v odborné literatuře a je transparentní metodou určení ceny nemovitostí. Tato metoda vzhledem ke své podstatě umožňuje do ocenění promítnout cenový vývoj, a tedy aktuální situaci na trhu k datu ocenění.

Jedná se o multikriteriální metodu nepřímého porovnání. Oceňovaná nemovitost je porovnávána se standardními nemovitostmi přesně definovaných vlastností a jejich cenou. Základním předpokladem aplikace této metody je existence dostatečného množství porovnávacích nemovitostí. Tyto nemovitosti by měly mít obdobné charakteristiky jako nemovitost oceňovaná a měly by se nacházet v porovnatelné lokalitě.

Cena standardní nemovitosti je stanovena komparací se srovnávacími nemovitostmi. Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardní a srovnávací nemovitosti je užito tzv. indexu srovnávací nemovitosti (I_s), pomocí kterého je stanovena jednotková obvyklá cena srovnávací nemovitosti (JOC_s). Obdobně je pro zohlednění odlišností standardní a oceňované nemovitosti, a stanovení jednotkové obvyklé ceny oceňované nemovitosti (JOC_o), použit tzv. index oceňované nemovitosti (I_o).

D.2.2 Stanovení obvyklé ceny Pozemků porovnávací metodou

Oceňovaná nemovitost – pozemky, jsou porovnávány se standardní nemovitostí přesně definovaných vlastností. Standardní nemovitostí se rozumí pozemek evidovaný dle územně plánovací dokumentace v druhu DU (doprava všeobecná), v cenové úrovni roku 1Q/2025 a dále, nacházející se v Brně - Líšni a obdobné lokalitě a bez přítomnosti dalších vlivů. Cena standardní nemovitosti je přitom odvozena na základě zpracované databáze nemovitostí (jejich vlastností a realizovaných cen). Jednotkou je zde metr čtvereční výměry pozemku.

D.2.2.1 Databáze srovnávacích nemovitostí

Srovnávací objekty byly částečně převzaty z databáze Znalce a doplněny informacemi o realizovaných prodejkch.

Znalec se při výběru srovnávacích objektů soustředil zejména na lokalitu a využitelnost pozemku. Pro určení obvyklé ceny oceňované nemovitosti byly srovnávány obdobné nemovitosti.

Informace o všech srovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 5 objektů, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a realizované ceny. Potřebnými parametry byly tyto (nejsou řazeny podle velikosti vlivu na výslednou hodnotu): lokalita, datum realizace prodeje, využitelnost a přítomnost dalších vlivů.

Tabulka D-1 Databáze srovnávacích nemovitostí

i	Realizovaná cena [Kč]	KRC	Cena po redukcí na pramen ceny [Kč]	Výměra [m ²]	Lokalita	Vývoj cen	Využitelnost	Další vlivy
1	624 240,00	1,00	624 240,00	289,00	Líšeň	1Q2017	DU	bez vlivu
2	3 671 950,00	1,00	3 671 950,00	2 277,00	Líšeň, Židenice	4Q2021	DU	bez vlivu
3	6 793 420,00	1,00	6 793 420,00	6 085,00	Líšeň	4Q2016	DU, obdobná	bez vlivu
4	4 250 000,00	1,00	4 250 000,00	2 751,00	Líšeň, Černovice	2Q2020	DU	bez vlivu
5	1 500 000,00	1,00	1 500 000,00	3 702,00	Líšeň	1Q2015	DU	bez vlivu

Zdroj: vlastní výpočet

Pozn.: KRC - koeficient redukce na pramen ceny zohledňuje skutečnost, že se jedná o cenu realizovanou.

D.2.2.2 Stanovení jednotkové obvyklé ceny srovnávacích nemovitostí

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_4$ byl pro každou srovnávací nemovitost vypočten index odlišnosti srovnávací nemovitosti od nemovitosti standardní I_s . Z něj byly poté vypočteny obvyklé ceny srovnávacích nemovitostí.

k_1 ... koeficient lokality

k_2 ... koeficient vývoje cen

k_3 ... koeficient využitelnosti

k_4 ... koeficient dalších vlivů

Rozmezí jednotlivých koeficientů bylo stanoveno na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity odborné publikace.

Tabulka D-2 Stanovení jednotkové obvyklé ceny srovnávacích nemovitostí – JOC_s

i	Cena po redukcí na pramen ceny [Kč/m ²]	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	k_1	k_2	k_3	k_4	I_s	JTC _s [Kč/m ²]
1	624 240,00	289,00	2 160,00	1,00	0,43	1,00	1,00	0,43	5 023,26
2	3 671 950,00	2 277,00	1 612,63	1,00	0,71	1,00	1,00	0,71	2 271,31
3	6 793 420,00	6 085,00	1 116,42	1,00	0,43	1,00	1,00	0,43	2 596,33
4	4 250 000,00	2 751,00	1 544,89	1,00	0,61	1,00	1,00	0,61	2 532,61
5	1 500 000,00	3 702,00	405,19	1,00	0,36	1,00	1,00	0,36	1 125,53

Zdroj: vlastní výpočet

D.2.2.3 Stanovení standardní jednotkové obvyklé ceny – SJOC

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) z databáze byly určeny jejich výsledné obvyklé ceny (JOC_s) – viz Tabulka D-2. Dvě srovnávací nemovitosti byly ze srovnání vyloučeny z důvodu přílišné odlehlosti jejich jednotkových cen od průměru všech použitých hodnot – označeny kurzívou.

Tabulka D-3 Stanovení standardní jednotkové obvyklé ceny – SJOC

Celkový počet srovnávacích nemovitostí	3
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	3
Minimum použitých hodnot [Kč/m ²]	2 271,31
Maximum použitých hodnot [Kč/m ²]	2 596,33
Směrodatná odchylka [Kč/m²]	140,62
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	2 326,13
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	2 607,37
Průměr použitých hodnot [SJOC] [Kč/m²]	2 466,75

Zdroj: vlastní výpočet

D.2.2.4 Stanovení jednotkové obvyklé ceny Pozemků

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_4$ oceňované nemovitosti byl určen její index odlišnosti l_o a jednotková obvyklá cena oceňované nemovitosti JOC_o .

Tabulka D-4 Stanovení jednotkové obvyklé ceny Pozemků

Lokalita	Líšeň
Vývoj cen	3Q/2025
Využitelnost	DU
Další vlivy	bez vlivu
Koeficienty odlišnosti	
k_1	1,00
k_2	1,00
k_3	1,00
k_4	1,00
Index odlišnosti oceňovaného objektu l_o	1,00
Jednotková obvyklá cena oceňovaného objektu JOC_o [Kč/m²]	2 466,75

Zdroj: vlastní výpočet

D.2.3 Rekapitulace stanovení obvyklé ceny Pozemků

Tabulka D-5 Rekapitulace stanovení obvyklé ceny Pozemků

Položka	Výměra [m ²]	Jednotková obvyklá cena oceňované nemovitosti [Kč/m ²]	Obvyklá cena [Kč]
Pozemek 6631/1	232,00	2 466,75	572 286,00
Pozemek 6637/26	4 183,00	2 466,75	10 318 415,25
Pozemek 6637/37	1,00	2 466,75	2 466,75
Celkem po zaokrouhlení na desetitisíce Kč			10 890 000,00

Zdroj: vlastní výpočet

D.3 Stanovení zjištěné ceny Pozemků

Zjištěná cena Pozemků k zástavbě bude stanovena v závislosti na jeho účelu užití. Ocenění Pozemků bude provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 370/2024 Sb. o oceňování majetku. Ocenění tvoří přílohu č. 3 tohoto znaleckého posudku.

E. ODŮVODNĚNÍ

E.1 Interpretace výsledků analýzy

Pro určení ceny obvyklé:

Výběr srovnatelných pozemků byl proveden na základě určených kritérií:

Při určení obvyklé ceny předmětné nemovité věci byl použitý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí nacházejících se v obdobné lokalitě. Zohledněny byly cenotvorné faktory v rámci korekcí získaných z parametrů K1 – K4 včetně jejich zdůvodnění.

Obdobné nemovité věci jsou srovnatelné z hlediska lokality, využití, aj. K dispozici byly aktuální údaje o prodejích srovnatelných, sjednané (realizované) ceny byly upraveny korekcí.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním znalce při místním šetření a byly proto zohledněny v analýze.

Obvyklá cena je určena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen srovnatelných nemovitých věcí, který byl vynásoben výměrou pozemku a následně provedeno zaokrouhlení.

Silné stránky nemovité věci

Silnou stránkou je samotný předmět ocenění, kdy se jedná o pozemek a kdy tento segment nemovitostí vykazuje vysokou poptávku.

Slabé stránky nemovité věci

Slabou stránkou je – tvar pozemků a jejich neucelenost a skutečnost, že je plánovaná stavba silnice I/42 Brno Velkého městského okruhu (VMO), tunel Vinohrady a mimoúrovňová křižovatka (MÚK) Líšeňská v rámci Pozemků.

Pro určení zjištěné ceny:

Při ocenění pozemku cenou zjištěnou bylo vycházeno z díkce zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a z ustanovení vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění následných vyhlášek.

E.2 Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

A. Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data od objednatele znaleckého posudku.

B. Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.

C. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracována.

D. Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro určení obvyklé ceny.

E. Na základě interpretace výsledků analýzy byla určena obvyklá cena nemovité věci.

Pro určení ceny zjištěné:

A. Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a oceňovací předpisy.

B. Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a oceňovacímu předpisu.

C. Zpracování dat vychází z oceňovacích předpisů.

D. Postup při oceňování byl lege artis.

E. Na základě výpočtu byla stanovena zjištěná cena nemovité věci.

E.3 Závěr a výrok Znalce

Znaleckým úkolem bylo vypracování znaleckého posudku pro účely ocenění nemovitých věcí včetně součástí a příslušenství, přičemž nemovitými věcmi se rozumí nemovité věci evidované v obci 582786 Brno a katastrálním územím 612405 Líšeň, list vlastnictví č. 3160:

- pozemek parcelní číslo 6631/1, druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití – ostatní komunikace, výměra 232 m²;
- pozemek parcelní číslo 6637/26, druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití – jiná plocha, výměra 4 183 m²;
- pozemek parcelní číslo 6637/37, druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití – jiná plocha, výměra 1 m².

**Znalec stanovil na základě tohoto znaleckého posudku a použité metody ocenění k datu
ocenění obvyklou cenu Pozemků ve výši
(po zaokrouhlení na desetitisíce Kč)**

10 890 000,00 Kč

(Slovy: deset milionů osm set devadesát tisíc korun českých).

F. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady se specializací Oceňování nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 013728/2025.

V Praze dne 22. 09. 2025

Otisk kulaté pečeti:

.....

Ing. Michal Spousta, Ph.D.

Znalec pro obor ekonomika

Polská 1395/22

120 00 Praha 2

PŘÍLOHA Č. 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2025 08:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 54 INS 18937 / 2023 pro Jan Langmeier, JUDr.

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
Kat.území: 612405 Lišeň List vlastnictví: 3160

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Boilers Brno a.s., Olomoucká 3419/9, Židenice, 61800 Brno	00211281	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
6631/1	232	ostatní plocha	ostatní komunikace	
6637/26	4183	ostatní plocha	jiná plocha	
6637/37	1	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 - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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

Povinnost k

Boilers Brno a.s., Olomoucká 3419/9, Židenice, 61800 Brno, RČ/IČO: 00211281

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Boilers Brno a.s., Olomoucká 3419/9, Židenice, 61800 Brno, RČ/IČO: 00211281

o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 6637/26

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Opatření nadřízeného orgánu 32/1990 Rozhodnutí min strojírenství a elektrotechniky ze dne 27.3.1990-čj 32/90.

POLVZ:189/1991

Z-1700189/1991-702

Pro: Boilers Brno a.s., Olomoucká 3419/9, Židenice, 61800 Brno

RČ/IČO: 00211281

o Opatření nadřízeného orgánu 65/1990 Rozhodnutí min strojírenství a elektrotechniky ze dne 28.11.1990-čj 65/90.

POLVZ:189/1991

Z-1700189/1991-702

Pro: Boilers Brno a.s., Olomoucká 3419/9, Židenice, 61800 Brno

RČ/IČO: 00211281

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

PŘÍLOHA Č. 2



PŘÍLOHA Č. 3

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce Brno - oblast 7

Základní cena pozemku ZC = 9 058,— Kč/m²

Index cenového porovnání (příloha č. 3, tabulka č. 5)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	II. Místní komunikace (I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1201 m	−0,20
2 Charakter a zastavěnost území	II. V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	−0,05
3 Povrchy	I. Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
4 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,30
4		
Index cenového porovnání	$I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right)$	= 0,225

§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství

Základní cena upravená ZCU = ZC × I = 2 038,0500 Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
6631/1	Pozemek 6631/1	232	472 827,60
6637/26	Pozemek 6637/26	4 183	8 525 163,15
6637/37	Pozemek 6637/37	1	2 038,05
Součet		4 416	9 000 028,80

Pozemky – zjištěná cena 9 000 028,80 Kč

A. Rekapitulace

Výsledná cena

1. Pozemky 9 000 028,80 Kč

Výsledná cena činí celkem	9 000 028,80 Kč
---------------------------	-----------------

Cena po zaokrouhlení podle § 50	9 000 030,00,– Kč
---------------------------------	-------------------

Zjištěná cena: 9 000 030,00,– Kč

Cena slovy: devětmilionůtřicet Kč

PŘÍLOHA Č. 4









