

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 070933/2023

o ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na pozemcích parc. č. 3102/183, 3106/25, 3107/23 a 3108/1, zapsaných na LV č. 1194 v k. ú. Šlapanice u Brna, obec Šlapanice, okres Brno-venkov, kraj Jihomoravský.



Objednatel posudku:	REALITAS, s.r.o. Mgr. Jiří Kozumplík Mokropeská 2026 252 28 Černošice IČO: 25500953
Účel posudku:	Ocenění nemovitých věcí jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinné v rámci insolvenčního řízení č. j. KSBR 47 INS 15517/2017-B-31
Datum ocenění:	10. listopadu 2023, k datu místního šetření
Posudek vypracoval:	Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář provozovna Kabátníkova 2 602 00 Brno IČO: 255 23 155
Obor/odvětví:	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
Datum vyhotovení:	16. listopadu 2023

Počet stran: 23 (z toho 12 stran příloh)

Vyhotovení č. **2** z celkových 3

Obsah

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
2.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	3
2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY.....	3
2.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ.....	3
2.4 OSTATNÍ.....	3
2.5 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ.....	3
2.6 VÝPOČETNÍ PROGRAMY.....	3
2.7 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	4
3. NÁLEZ	4
3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	4
3.2 MÍSTOPIS.....	4
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTÍ VZHLEDEM K OBCI.....	4
3.4 ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA ŠLAPANICE.....	4
3.5 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ.....	5
3.6 POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	5
4. POSUDEK	6
4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ OBVYKLOU/TRŽNÍ CENOU.....	6
4.2 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM.....	7
4.2.1 Porovnávací databáze.....	7
4.2.1 Stanovení porovnávací ceny pozemků parc. č. 3102/183, 3106/25 a 3107/23.....	8
4.2.2 Stanovení jednotkové ceny pozemku parc. č. 3108/1.....	9
4.2.3 Práva a závady.....	9
5. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE	10
5.1 KONTROLA POSTUPU.....	10
6. ZÁVĚR	11
PŘÍLOHA Č. 1 - VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	12
PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	15
PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI	16
PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ŠLAPANICE	17
PŘÍLOHA Č. 5 – POVODŇOVÁ MAPA	18
PŘÍLOHA Č. 6 – FOTODOKUMENTACE	19
PŘÍLOHA Č. 7 – VZORKY PRO POROVNÁNÍ	20

1. Zadání znaleckého posudku

Úkolem znalce je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podklad pro insolvenční řízení č. j. KSBR 47 INS 15517/2017-B-31. Předmětem posudku jsou nemovité věci zapsané na LV č. 1194 v k. ú. Šlapanice u Brna ve spoluvlastnictví povinné paní Marie Elsnerové.

Obvyklá cena (příp. tržní hodnota) je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 10. listopadu 2023.

Objednatel znalci nesdělil žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

2.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1194 ze dne 13. listopadu 2023 pro k. ú. Šlapanice u Brna.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Šlapanice u Brna z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>.

2.3 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 10. listopadu 2023. Prohlídka nemovitostí byla provedena bez účasti povinné, pozemky jsou volně přístupné.

2.4 Ostatní

- Územní plán obce Šlapanice v aktuálním znění dostupný dne 10. listopadu 2023 na adrese: <https://www.slapanice.cz/uzemni-plan-mesta/>
- Povodňová mapa dostupná na adrese: http://dppcr.cz/html_pub/
- HB Index (vývoj cen nemovitostí v ČR), dostupný z: <https://www.hypotecnibanka.cz/obance/pro-media/hb-index/page:1/>

2.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

2.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

2.7 Porovnávací databáze cen nemovitých věcí

Pro průzkum trhu a vyhledání relevantních dat byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze znalce, která obsahuje informace o sjednaných cenách a popisy porovnávacích nemovitých věcí.
- **Databáze realitní inzerce:** Sjednané a inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.
- **Cenové údaje získané z katastru nemovitostí**

3. Nález

3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci zapsané na LV č. 1194 pro k. ú. Šlapanice u Brna:

- Pozemek parc. č. 3102/183 – orná půda, výměra 3 808 m²
- Pozemek parc. č. 3106/25 – trvalý travní porost, výměra 865 m²
- Pozemek parc. č. 3107/23 – ostatní plocha (ostatní komunikace), výměra 47 m²
- Pozemek parc. č. 3108/1 – ostatní plocha (jiná plocha), výměra 53 m²

Vlastník (mimo jiné):

Marie Elsnerová, Kopečná 128, 683 52 Křenovice podíl 1/2

Omezení vlastnického práva: Bez zápisu.

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

3.2 Místopis

Status obce:	Město
Počet obyvatel:	7 640 (dle MLO 2022)
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	MŠ, ZŠ, gymnázium, ZUŠ
Obchod s potravinami:	Ano

3.3 Umístění nemovitostí vzhledem k obci

Poloha k centru:	Východně od obce směrem k obci Jiříkovice
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné obecní komunikaci, pole je od komunikace odděleno potokem Roketnice
Konfigurace terénu:	Mírně zvlněný
Okolí pozemku:	Pole
Parkovací možnosti:	Chybí
Inženýrské sítě v obci s možností napojení:	Kompletní IS v obci

3.4 Územní plán města Šlapanice

Oceňované pozemky jsou územním plánem města Šlapanice definovány jako plochy zemědělské půdy. Výřez z územního plánu viz příloha č. 4 tohoto posudku.

3.5 Záplavové území

Oceňované nemovité věci se dle povodňového plánu České republiky nenacházejí v záplavovém území. Výřez z povodňové mapy viz příloha č. 5 tohoto posudku.

3.6 Popis nemovitých věcí

Oceňované pozemky se nachází v extravilánu města Šlapanice v blízkosti obce Jiřkovice. Pozemky jsou mírně zvlněny, tvoří úzký dlouhý pás a jsou součástí většího půdního celku. Dle veřejného registru půdy jsou pozemky parc. č. 3102/183, 3106/25 a 3107/23 obhospodařovány společností BONAGRO, a.s. Na pozemku parc. č. 3108/1 se nachází oplocení stavby, která se nachází na sousedním pozemku.

4. Posudek

4.1 Metodika ocenění nemovitých věcí obvyklou/tržní cenou

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění. Po dohodě s objednatelem, na základě jeho výslovného požadavku, není v tomto znaleckém posudku dále provedeno ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou 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 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.

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.

Tržní hodnotou se 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 tísně. 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.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

4.2 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

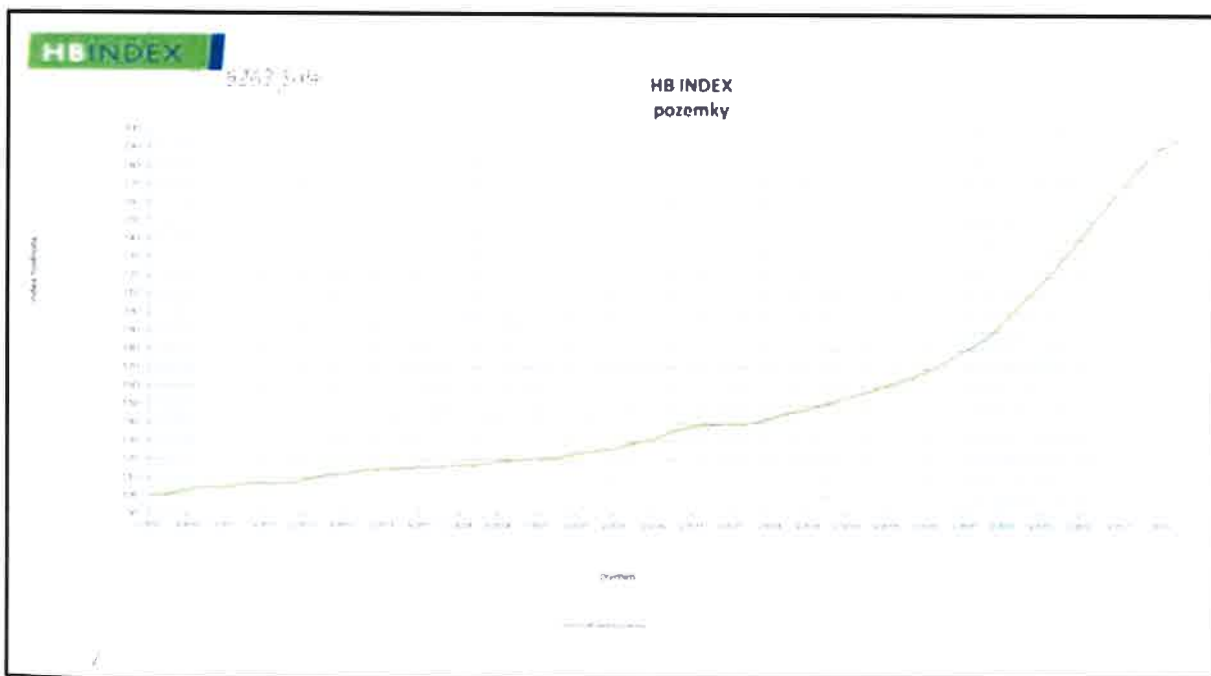
Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň tři sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

4.2.1 Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity cenové údaje z katastru nemovitostí. Vzorky použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze č. 7.

U vzorků starších 3 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí HB indexu, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech.



4.2.1 Stanovení porovnávací ceny pozemků parc. č. 3102/183, 3106/25 a 3107/23

Oceňované pozemky:	x	Šlapanice, okr. Brno-venkov	Zvlněný terén, úzký dlouhý pás	Méně produktivní, část velmi produktivní (930 m ²)	4 720	50,09	
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m ²]	Zdroj	Poloha	Tvar a sklon	BPEJ	Velikost pozemku [m ²]	Celkem [Kč/m ²]
1	55,00	Realizace 12/2022	Šlapanice, okr. Brno-venkov	Obdobný	Lepší výnosnost	6 837	56,98
		1,06	1,00	1,00	0,95	1,03	1,04
2	34,79	Realizace 09/2023	Křenovice, okr. Vyškov	Svazité	Mírně horší výnosnost	9 199	42,27
		1,00	1,07	1,05	1,03	1,05	1,22
3	55,00	Realizace 12/2022	Křenovice, okr. Vyškov	Rovinatý	Obdobná	27 131	60,86
		1,06	1,00	0,95	1,00	1,10	1,11
4	55,00	Realizace 04/2023	Vážany nad Litavou, okr. Vyškov	Rovinatý	Obdobná	4 422	55,72
		1,00	1,08	0,95	1,00	0,99	1,01
5	39,83	Realizace 01/2023	Opatovice, okr. Brno-venkov	Rovinatý	Obdobná	4 017	41,19
		1,02	1,10	0,95	1,00	0,97	1,03
6	38,39	Realizace 05/2023	Blučina, okr. Brno-venkov	Obdobný	Obdobná	6 512	43,50
		1,00	1,10	1,00	1,00	1,03	1,13

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 41,19 do 60,86 Kč/m². Jednotková cena oceňovaných pozemků byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 50,09 Kč/m². Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako násobek jednotkové ceny a výměry na **236 425 Kč**.

Jednotková cena	Výměra	Porovnávací hodnota
[Kč/m ²]	[m ²]	[Kč]
50,09	4 720	236 425

4.2.2 Stanovení jednotkové ceny pozemku parc. č. 3108/1

Vzhledem k omezení využití pozemku parc. č. 3108/1 (oplocení), je jeho jednotková cena stanovena na spodní hranici jednotkové ceny porovnávacích pozemků, u kterých není omezena jejich využitelnost, jednotková cena pozemku parc. č. 3108/1 je tedy snížena o 20 %.

Hodnota pozemku je stanovena následovně:

Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Redukční koeficient	JC po úpravě [Kč/m²]	Celková hodnota [Kč]
3108/1	53	50,09	0,8	40,07	2 124

Celková hodnota pozemku parc. č. 3108/1 je tímto stanovena na **2 124 Kč**.

4.2.3 Práva a závady

Na výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. 1194 v části B1 a C nejsou uvedena žádná věcná práva vztahující se k nemovitostem.

Předpokládá se tedy, že na nemovitostech neváznou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

5. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí obvyklou cenou. Hodnota spoluvlastnického podílu je odvozena od hodnoty nemovitosti jako celku. Jelikož tak není provedeno porovnání se skutečně prodanými nemovitými věcmi obchodovanými v podílech, je výsledná cena tržní hodnotou.

Způsob ocenění	Cena
Hodnota pozemků parc. č. 3102/183, 3106/25 a 3107/23	236 425 Kč
Hodnota pozemku parc. č. 3108/1	2 124 Kč
Celková porovnávací hodnota pozemků	238 549 Kč
Tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na pozemcích	119 274 Kč
Tržní hodnota spoluvlastnického podílu velikosti id. 1/2 po zaokrouhlení	119 000 Kč

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na nemovitých věcech po zaokrouhlení stanovena na **119 000 Kč**.

5.1 Kontrola postupu

V souladu s § 52 f) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, prohlašujeme, že jsme provedli kontrolu použitého postupu a prohlašujeme jej za správný, objektivní a přezkoumatelný.

6. Závěr

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na pozemcích parc. č. 3102/183, 3106/25, 3107/23 a 3108/1, zapsaných na LV č. 1194 v k. ú. Šlapanice u Brna, obec Šlapanice, okres Brno-venkov, kraj Jihomoravský.

Stanovená **tržní hodnota** spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na nemovitých věcech k datu ocenění činí:

119 000 Kč

Slovy: jedno sto devatenáct tisíc korun českých.

Znalecký posudek společně vypracovali:

Ing. Tomáš Hudec (vzal na vědomí a je oprávněn posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Ing. Pavel Hladík (podílel se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

Ing. Karolína Klampřová (podílela se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

Znalečné je účtováno dle smluvního ujednání na základě připojené faktury.

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán pod č. 070933/2023 v evidenci znaleckých posudků.

V Brně dne 16. listopadu 2023



Ing. Tomáš Hudec
jednatel znalecké kanceláře

Příloha č. 1 - Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.11.2016 08:35:00

Vyhotoveno dávkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 583952 Šlapanice
Kat.území: 762792 Šlapanice u Brna List vlastnictví: 1194
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Elsnerová Marie, Kopečná 128, 68352 Křenovice	505614/231	1/2
Klimeš Petr, Ant. Škváry 2521, 27201 Kladno	741205/0668	1/2

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3162/183	3808	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
3106/25	865	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
3107/23	47	ostatní plocha	ostatní komunikace	
3108/1	53	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 vosařku

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Evropská 663/132,
160 00 Praha 6

Povinnost k

Elsnerová Marie, Kopečná 128, 68352 Křenovice, RC/ICO:
505614/231

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 22925/16-13 ze dne
29.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.09.2016 17:18:32. Zápis proveden
dne 06.09.2016; uloženo na prac. Praha

Z-38565/2016-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Jaroš, Exekutorský úřad v Chrudimi, se sídlem
Skroupova 150, Chrudim, 53701

Povinnost k

Elsnerová Marie, Kopečná 128, 68352 Křenovice, RC/ICO:
505614/231

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 129 EX-4927/2016 -7 (25 EXE
1839/2016-11) ze dne 08.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.09.2016
11:21:33. Zápis proveden dne 22.09.2016; uloženo na prac. Chrudim

Z-7488/2016-603

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 129 EX-4927/2016 -
19 (25 EXE 1839/2016-11). Právní moc ke dni 04.11.2016. Právní účinky zápisu
k okamžiku 29.11.2016 11:39:01. Zápis proveden dne 01.12.2016; uloženo na prac.
Chrudim

Z-9405/2016-603

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává právní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 701
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2023 09:35:02

Obráz: CZ0643 Brno-venkov Obec: 583952 Slapanice
Kat.území: 762792 Slapanice u Brna List vlastnictví: 1194
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vstupu

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Elsnerová Marie, Kopečná 128, 68352 Křenovice, RČ/ICO:
505614/231

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-18392/2017 -7 pověřeny
soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne
07.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2017 09:46:47. Zápis proveden
dne 16.05.2017: uloženo na prac. Přerov

Z-6213/2017-808

Soudnípisný zápis

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k id. 1/2 spol. podílu

Povinnost k

Elsnerová Marie, Kopečná 128, 68352 Křenovice,
RČ/ICO: 505614/231

Parcela: 3102/183, Parcela: 3106/25, Parcela: 3107/23, Parcela: 3108/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Přerov, JUDr. Jicha 203 EX-
18392/2017 -11 ze dne 10.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2017
09:46:44. Zápis proveden dne 18.05.2017: uloženo na prac. Vyškov

Z-2281/2017-712

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54,
Brno 616 00

Povinnost k

Elsnerová Marie, Kopečná 128, 68352 Křenovice, RČ/ICO:
505614/231

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97EX-1087/2017 -8 Exekutorský
úřad Brno-město ze dne 13.09.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2017
16:37:48. Zápis proveden dne 15.09.2017: uloženo na prac. Brno-město

Z-11458/2017-702

o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 3102/183, Parcela: 3106/25, Parcela: 3107/23, Parcela: 3108/1

Přímky a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí o dědictví D 38/1976 Státního notářství Brno-venkov ze dne 9.4.1976, právní
moc
dne 9.4.1976.

POLVZ:131/1976

Z-11400131/1976-734

Pro: Elsnerová Marie, Kopečná 128, 68352 Křenovice

RČ/ICO: 505614/231

o Smlouva darovací ze dne 13.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2023 07:00:00.
Zápis proveden dne 14.03.2023.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 708,
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2023 08:35:03

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583952 Šlapanice

Kat.území: 762792 Šlapanice u Brna

List vlastnictví: 1194

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: Klimeš Petr, Ant. Skváry 2521, 27201 Kladno

V-2371/2023-703

RČ/IČO: 741205/0668

Vřetah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m ²]
3102/183	20100	105
3106/25	20810	3703
	20810	40
	26000	825

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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:

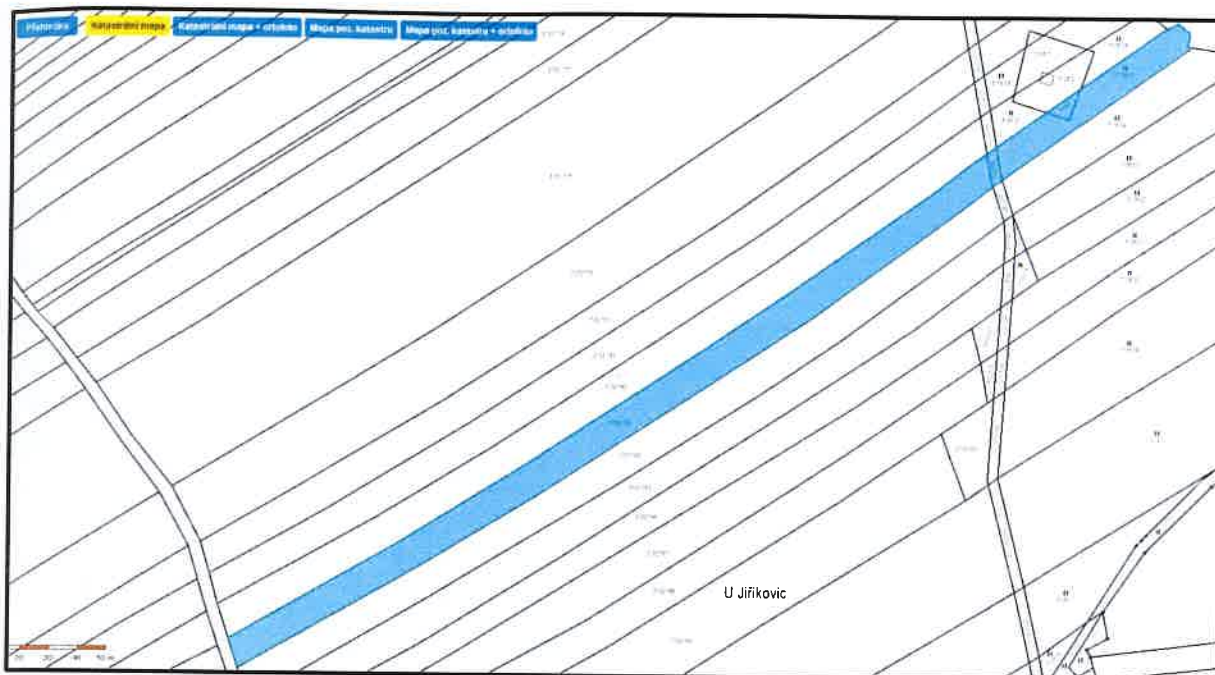
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 13.11.2023 08:42:19

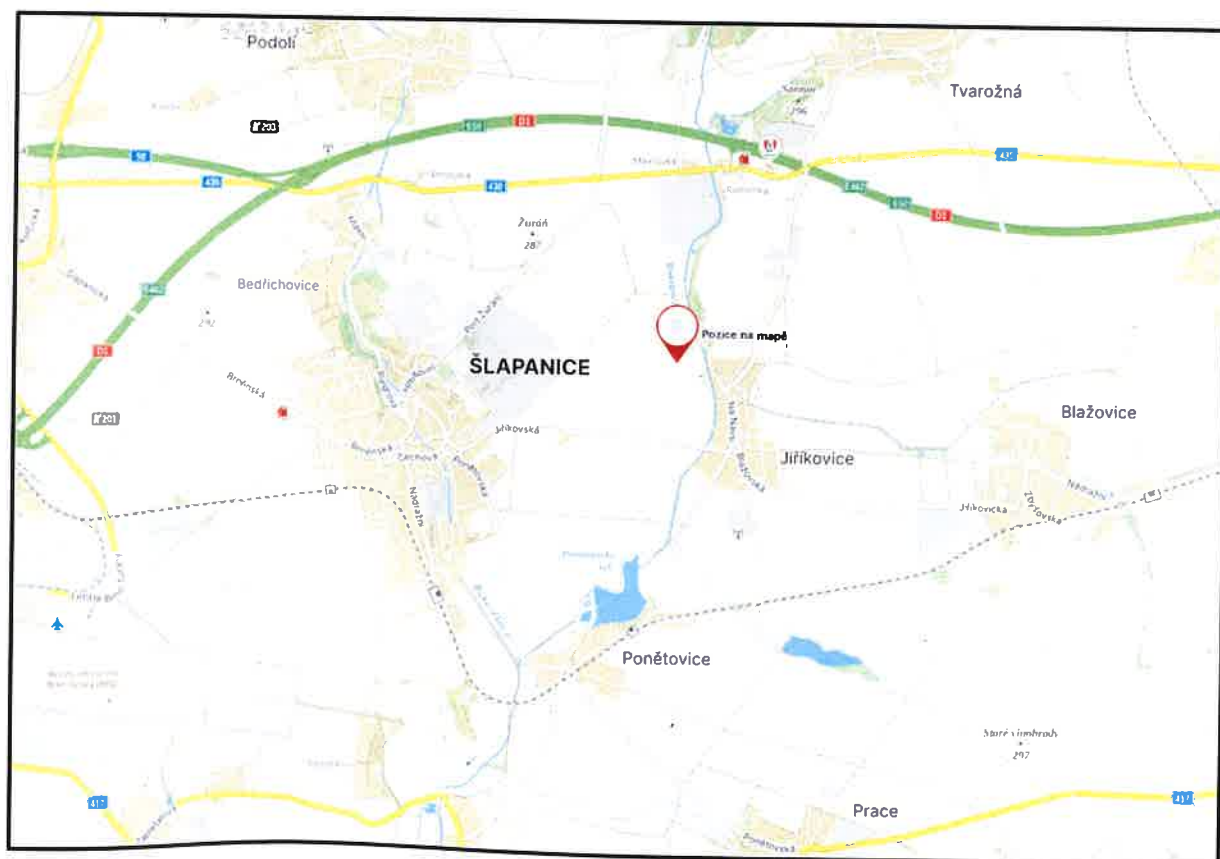
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

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

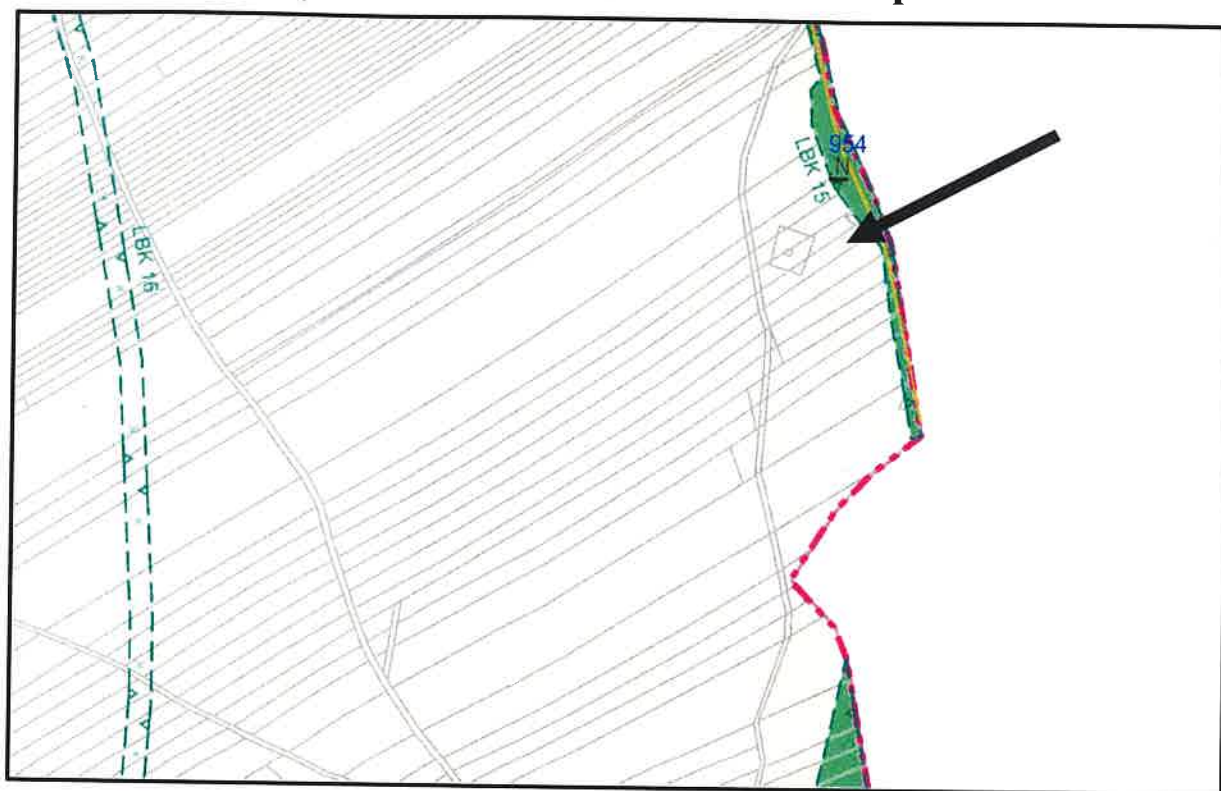
Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy



Příloha č. 3 – Mapa oblasti

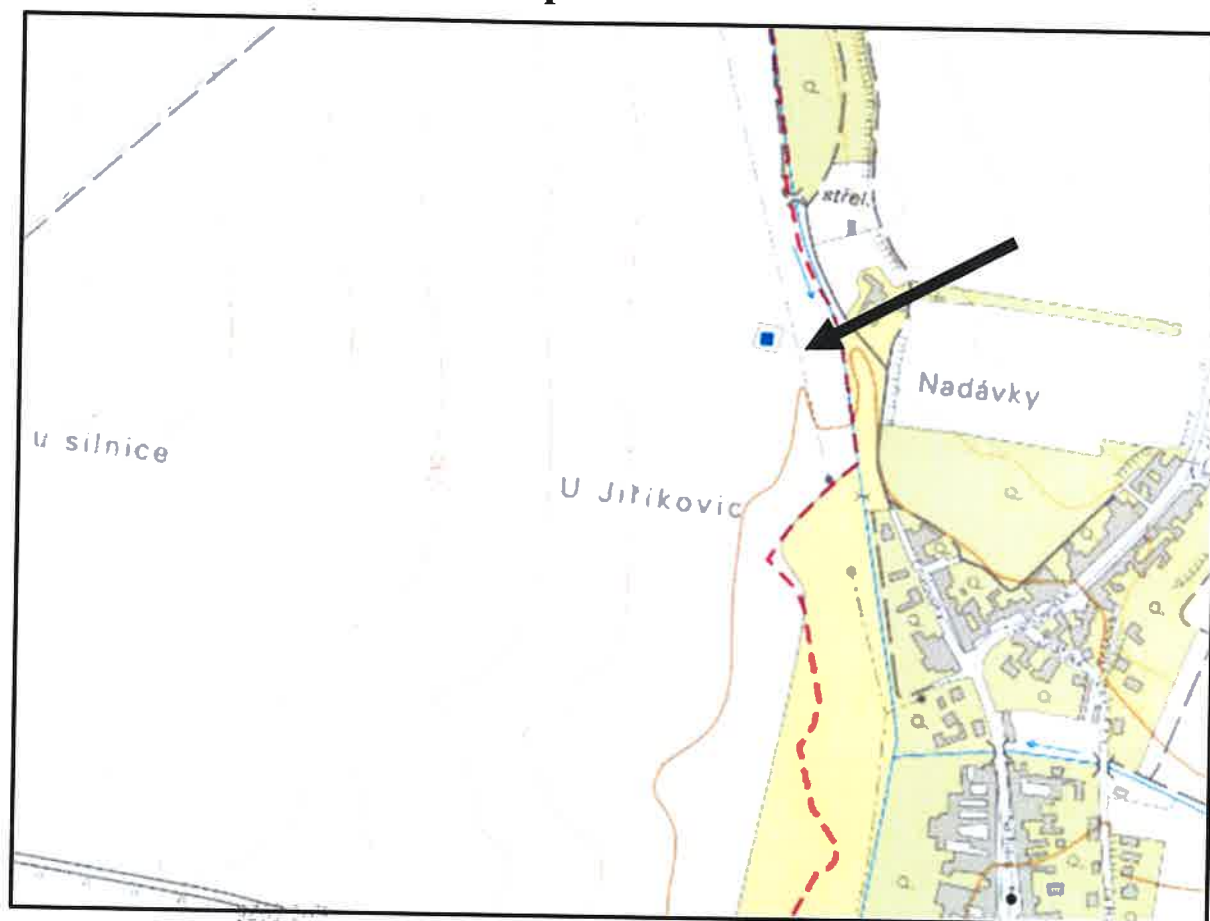


Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu města Šlapanice



F ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA (ve výkrese se kód neuvádí)

Příloha č. 5 – Povodňová mapa



Příloha č. 6 – Fotodokumentace



Příloha č. 7 – Vzorok pro porovnání

Vzorek č. 1:

Jednotková cena pozemků: 55,00 Kč/m²

Číslo řízení: V-20579/2022-703

Datum podání: 11.12.2022 Datum zplatnění: 12.01.2023 Plocha pozemků: 6832 m² Cena: 376 000 Kč

Pozemek: Šlapanice u Brna, Šlapanice, okres Brno-venkov → Letecký pohled ↓ Panorama ↓ Street View ↗ Mapy.cz ↗ Katastr nemovitostí

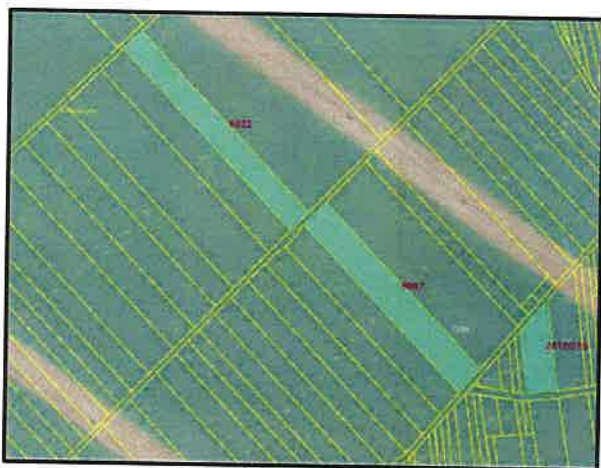
Plocha pozemku: 6832 m² Typ pozemku: zemědělský pozemek

1: 6832 u Brna, Šlapanice u Brna

Pozemek: Šlapanice u Brna, Šlapanice, okres Brno-venkov → Letecký pohled ↓ Panorama ↓ Street View ↗ Mapy.cz ↗ Katastr nemovitostí

Plocha pozemku: 6832 m² Typ pozemku: zemědělský pozemek

1: 6832 u Brna, Šlapanice u Brna



Vzorek č. 2:

Jednotková cena pozemku: 34,79 Kč/m²

Číslo řízení: V-6455/2023-712

Datum podání: 20.09.2023 Datum zplatnění: 24.10.2023 Plocha pozemků: 9199 m² Cena: 320 000 Kč

Pozemek: Křenovice u Slavkova, Křenovice, okres Vyškov → Letecký pohled ↓ Panorama ↓ Street View ↗ Mapy.cz ↗ Katastr nemovitostí

Plocha pozemku: 9199 m² Typ pozemku: zemědělský pozemek

1: 9199 u Slavkova, Křenovice u Slavkova



Vzorek č. 3:

Jednotková cena pozemků: 55 Kč/m²

Císlo řízení: V-8344/2022-712 Smlouva kúpna

Datum podání: 09.12.2022 Datum zplnění: 23.01.2023 Plocha pozemků: 27131 m² Cena: 1 492 205 Kč

Pozemek: Křenovice u Slavkova, Křenovice, okres Vyškov → Letecký pohled ↓ Panorama ↓ Street View 🗺️ Mapy.cz 📄 Katastr nemovitostí

Plocha pozemku: 5478 m² Typ pozemku: zemědělský pozemek

Č. 1335213 Křenovice u Slavkova

Pozemek: Křenovice u Slavkova, Křenovice, okres Vyškov → Letecký pohled ↓ Panorama ↓ Street View 🗺️ Mapy.cz 📄 Katastr nemovitostí

Plocha pozemku: 10403 m² Typ pozemku: zemědělský pozemek

Č. 1335212 Křenovice u Slavkova

Pozemek: Křenovice u Slavkova, Křenovice, okres Vyškov → Letecký pohled ↓ Panorama ↓ Street View 🗺️ Mapy.cz 📄 Katastr nemovitostí

Plocha pozemku: 11192 m² Typ pozemku: zemědělský pozemek

Č. 1335211 Křenovice u Slavkova



Vzorek č. 4:

Jednotková cena pozemku: 55,00 Kč/m²

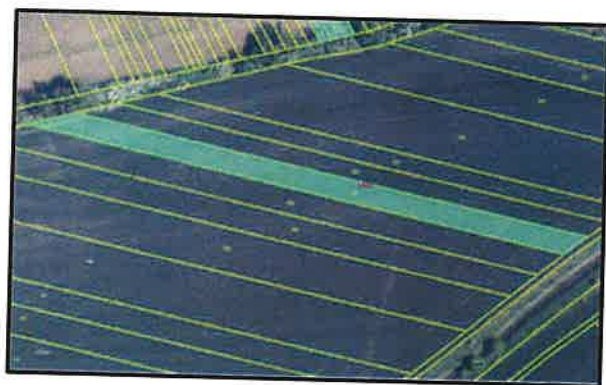
Císlo řízení: V-2476/2023-712 Smlouva kúpna

Datum podání: 17.04.2023 Datum zplnění: 10.05.2023 Plocha pozemků: 4422 m² Cena: 243 210 Kč

Pozemek: Vážany nad Litavou, Vážany nad Litavou, okres Vyškov → Letecký pohled ↓ Panorama ↓ Street View 🗺️ Mapy.cz 📄 Katastr nemovitostí

Plocha pozemku: 4422 m² Typ pozemku: zemědělský pozemek

Č. 1201 Vážany nad Litavou



Vzorek č. 5:

Jednotková cena pozemků: 39,83 Kč/m²

Číslo řízení: **V-307/2023-703** Informace k věci

Datum podání: 09.01.2023 Datum zplatnění: 31.01.2023 Plocha pozemků: 4017 m² Cena: 160 000 Kč

Pozemek: **Opatovice u Rajhradu, Opatovice, okres Brno-venkov** [Letecký pohled](#) [Panorama](#) [Street View](#) [Mapy.cz](#) [Katastr nemovitostí](#)

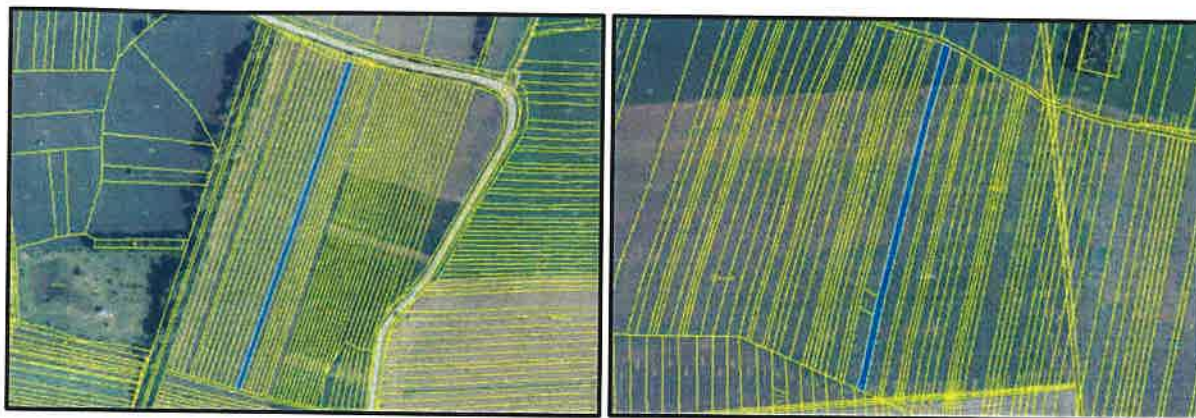
Plocha pozemku: 1272 m² Typ pozemku: zemědělský pozemek

1190/422 Opatovice u Rajhradu

Pozemek: **Opatovice u Rajhradu, Opatovice, okres Brno-venkov** [Letecký pohled](#) [Panorama](#) [Street View](#) [Mapy.cz](#) [Katastr nemovitostí](#)

Plocha pozemku: 2243 m² Typ pozemku: zemědělský pozemek

1270/422 Opatovice u Rajhradu

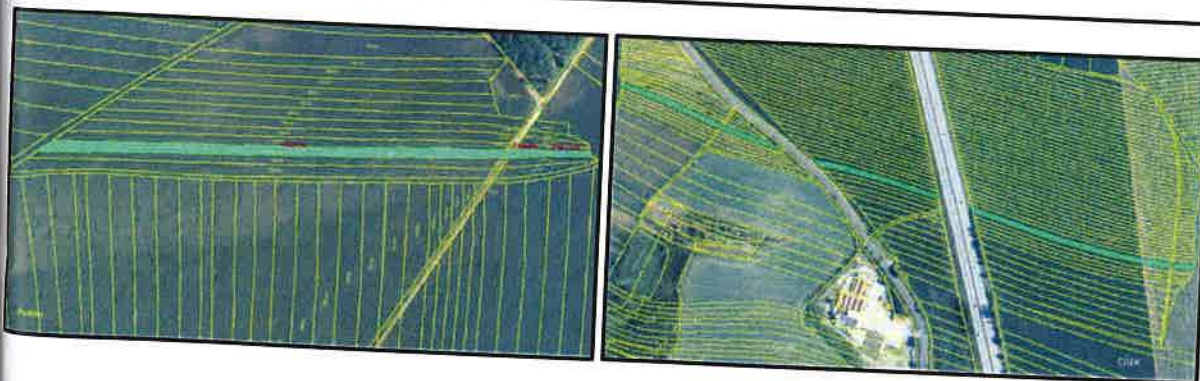


5262/149

Vzorek č. 6:

Jednotková cena pozemků: 38,39 Kč/m²

Číslo řízení: V-7401/2023-703		Datum podání: 20.05.2023		Datum zplnění: 21.06.2023		Plocha pozemků: 6512 m ²		Cena: 250.000 Kč	
Pozemek: Blučina, Blučina, okres Brno-venkov → Letecký pohled ↓ Panorama ↓ Street View 🗺️ Mapy.cz 📄 Katastr nemovitosti									
Plocha pozemku: 2031 m ²		Typ pozemku: zemědělský pozemek							
Č. 1240/2178 Blučina									
Pozemek: Blučina, Blučina, okres Brno-venkov → Letecký pohled ↓ Panorama ↓ Street View 🗺️ Mapy.cz 📄 Katastr nemovitosti									
Plocha pozemku: 346 m ²		Typ pozemku: zemědělský pozemek							
Č. 2190 Blučina									
Pozemek: Blučina, Blučina, okres Brno-venkov → Letecký pohled ↓ Panorama ↓ Street View 🗺️ Mapy.cz 📄 Katastr nemovitosti									
Plocha pozemku: 434 m ²		Typ pozemku: zemědělský pozemek							
Č. 2901 Blučina									
Pozemek: Blučina, Blučina, okres Brno-venkov → Letecký pohled ↓ Panorama ↓ Street View 🗺️ Mapy.cz 📄 Katastr nemovitosti									
Plocha pozemku: 18 m ²		Typ pozemku: ostatní							
Č. 2911/1718 Blučina									
Pozemek: Blučina, Blučina, okres Brno-venkov → Letecký pohled ↓ Panorama ↓ Street View 🗺️ Mapy.cz 📄 Katastr nemovitosti									
Plocha pozemku: 220 m ²		Typ pozemku: zemědělský pozemek							
Č. 3147/120 Blučina									
Pozemek: Blučina, Blučina, okres Brno-venkov → Letecký pohled ↓ Panorama ↓ Street View 🗺️ Mapy.cz 📄 Katastr nemovitosti									
Plocha pozemku: 26 m ²		Typ pozemku: ostatní							
Č. 3149/184 Blučina									
Pozemek: Blučina, Blučina, okres Brno-venkov → Letecký pohled ↓ Panorama ↓ Street View 🗺️ Mapy.cz 📄 Katastr nemovitosti									
Plocha pozemku: 284 m ²		Typ pozemku: zemědělský pozemek							
Č. 3250/204 Blučina									
Pozemek: Blučina, Blučina, okres Brno-venkov → Letecký pohled ↓ Panorama ↓ Street View 🗺️ Mapy.cz 📄 Katastr nemovitosti									
Plocha pozemku: 1735 m ²		Typ pozemku: zemědělský pozemek							
Č. 3152/224 Blučina									
Pozemek: Blučina, Blučina, okres Brno-venkov → Letecký pohled ↓ Panorama ↓ Street View 🗺️ Mapy.cz 📄 Katastr nemovitosti									
Plocha pozemku: 298 m ²		Typ pozemku: zemědělský pozemek							
Č. 3160/224 Blučina									



9263 3/16



nemovitost
znalecká kancelář

