

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 081938/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	LEGAL INS v.o.s. K Nemocnici 168/18, 741 01 Nový Jičín insolvenční správce dlužníka Sedlmajer Eduard, bytem Radnická 376/11, 602 00 Brno
Číslo jednací:	KSBR 33 INS 19964 / 2023
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	parc. č. 1171, k.ú. a obec Moravské Knínice, okres Brno-venkov
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	17.10.2024
Zpracováno ke dni:	17.10.2024
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 13 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 01.11.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 1171 v obci Moravské Knínice, okres Brno-venkov, katastrální území Moravské Knínice, zapsáno na listu vlastnictví č. 444.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné dodatečné skutečnosti či požadavky, které by měly vliv na výsledek znaleckého 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

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 13.03.2024
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 17.10.2024
- snímek katastrální mapy
- mapové podklady dostupné na www.mapy.cz
- územní plán obce Moravské Knínice
- místní šetření ze dne 17.10.2024
- informace a údaje sdělené vlastníkem panem Eduardem Sedlmajerem
- 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

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 1171
Adresa předmětu ocenění:	Moravské Knínice, okres Brno-venkov
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Brno-venkov
Obec:	Moravské Knínice
Ulice:	
Katastrální území:	Moravské Knínice

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 17.10.2024. 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

Vlastnické právo:

Sedlmajer Eduard, Radnická 376/11, Brno-město, 60200 Brno

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 1171 v obci Moravské Knínice, okres Brno-venkov, katastrální území Moravské Knínice, zapsáno na listu vlastnictví č. 444.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Pozemek parc. č. 1171 o výměře 4573 m² je v katastru nemovitostí evidován jako orná půda. Pozemek je v současné době využíván k zemědělské činnosti a je obhospodařován jako orná půda.

Dle územního plánu obce je pozemek z části – cca 1700 m² – regulován jako navrhované plochy pro dopravní infrastrukturu „D“ - dopravní propojení ulice U Jánečka s ulicí Kuřimskou včetně souvisejících staveb. Jedná se o vymezený koridor, v němž by měla budoucí komunikace vést. Druhá část pozemku – cca 2873 m² – je dle územního plánu regulována jako plochy zemědělské „Z“ a zároveň se jedná o plochy územní rezervy pro smíšenou výrobu „V“ – v současné době bez možnosti výstavby.

Pozemek se nachází ve východním okraji obce Moravské Knínice, v nezastavěném území obce. V nejbližším okolí se nenachází žádná zástavba, vzdáleněji jeden výrobní objekt a rezidenční zástavba. V obci jsou vedeny veškeré inženýrské sítě, v dosahu asi 50 m, na hranici pozemku je patrně vedena elektřina, plynovod. Příjezd a přístup k pozemku je řešen po částečně nezpevněné komunikaci z ulice U Jánečka. Parkovací možnosti jsou dobré, i na pozemku. V obci je rozšířena občanská vybavenost, v místě částečně dostupná. Dopravní obslužnost zajišťují autobusové spoje, zastávka je ve vzdálenosti cca 500 m. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně.

Věcná břemena ani jiná omezení nebyla zjištěna.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 17.10.2024 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 prodeji 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 přikládána 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. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,05
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, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZC_v = **4 910,00 Kč/m²**

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZC_v * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **1 910,00 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: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
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 Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

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

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,600}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,594}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,600}$$

1. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,600}$

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 chráněné 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

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,600 = 0,600$

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)	1 910,-	0,600	0,300	343,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	1171	1 700	343,80	584 460,-
Stavební pozemek - celkem			1 700		584 460,-

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce nad 250 tisíc obyv. - území sousedních obcí:	160,00%
Celková úprava ceny:	160,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	1171	30810	2 873	12,88	160,00	33,49	96 216,77
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			2 873 m ²				96 216,77

Pozemek - cena zjištěná celkem = 680 676,77 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 680 680,- Kč

Metoda tržního porovnání 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 směněna. 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.

1) Pozemek parc. č. 1171 – plochy dopravy

Moravské Knínice, Moravské Knínice, okres Brno-venkov						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Moravské Knínice, okres Brno-venkov	1700 m ²	navrhované plochy dopravní - koridor pro obchvat	-	orná půda	-
1	Moravské Knínice, okres Brno-venkov	8072 m ²	navrhované plochy dopravní - koridor pro obchvat	-	orná půda	-
2	Moravské Knínice, okres Brno-venkov	10709 m ²	navrhované plochy dopravní - koridor pro obchvat	-	orná půda	-
3	Jinačovice, okres Brno-venkov	7187 m ²	navrhované plochy dopravní - koridor pro obchvat	-	orná půda	-

č.	Cena zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	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	50,00 Kč	1.05	52,50 Kč	1	0.98	1	1	1	1	0.98	53,57 Kč
2	48,00 Kč	1.05	50,40 Kč	1	0.98	1	1	1	1	0.98	51,43 Kč
3	59,28 Kč	1	59,28 Kč	1.02	0.99	1	1	1	1	1.0098	58,70 Kč
Celkem průměr										54,57 Kč	
Minimum										51,43 Kč	
Maximum										58,70 Kč	
Směrodatná odchylka - s										3,74 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										50,83 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										58,31 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u realizací starších než 1 rok větší než 1											
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 redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

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

$$54,57 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 1700 \text{ m}^2$$

$$= 92\,766 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

93 000 Kč

2) Pozemek parc. č. 1171 – plochy zemědělské, rezerva smíšené výroby

Moravské Knínice, Moravské Knínice, okres Brno-venkov						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Moravské Knínice, Moravské Knínice, okres Brno-venkov	2873 m ²	zemědělská půda - územní rezerva pro výrobu	v dosahu	orná půda	
1	Česká, okres Brno-venkov	1281 m ²	zemědělská půda	v dosahu	orná půda	
2	Železné, Železné, okres Brno-venkov	1501 m ²	zemědělská půda	v dosahu	orná půda	
3	Chudčice, Chudčice, okres Brno-venkov	943 m ²	zemědělská půda	v dosahu	orná půda	

č.	Cena zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	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	200,00 Kč	1	200,00 Kč	1.1	1	0.8	1	1	1	0.88	227,27 Kč
2	133,24 Kč	1	133,24 Kč	0.9	1	0.8	1	1	1	0.72	185,06 Kč
3	265,11 Kč	1	265,11 Kč	1	1	0.8	1	1	1	0.8	331,39 Kč
Celkem průměr										247,91 Kč	
Minimum										185,06 Kč	
Maximum										331,39 Kč	
Směrodatná odchylka - s										75,32 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										172,59 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										323,22 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
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 redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Srovnávané vzorky jsou zemědělské pozemky nacházející se v blízkosti stávající zástavby. Předmětný pozemek je v územním plánu navíc zahrnut do ploch rezervních pro smíšenou výrobu, z toho důvodu je celkový koeficient u srovnávaných vzorků úpravy (K1 x ...x K6) výrazněji nižší než 1.

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

247,91 Kč/m²

* 2873 m²

= 712 232 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

712 000 Kč

Metoda tržního porovnání pomocí indexů – obvyklá cena – rekapitulace

- | | |
|--|--------------|
| 1. Pozemek parc. č. 1171 – plochy dopravy | 93 000,- Kč |
| 2. Pozemek parc. č. 1171 – plochy zemědělské, rezerva smíšené výroby | 712 000,- Kč |

Obvyklá cena po zaokrouhlení

805 000,- Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

680 680 Kč

Výsledek dle metody tržního porovnání pomocí indexů

805 000 Kč

Základní ceny jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, tak může jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 1171 v obci Moravské Knínice, okres Brno-venkov, katastrální území Moravské Knínice na listu vlastnictví č. 444.

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

805.000,- Kč

Slovy: Osmsetpěttisíc 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 01.11.2024



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.

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 081938/2024.

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 13.03.2024 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 199642023 pro LEGAL INS v.o.s.

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583430 Moravské Knínice

Kat.území: 699055 Moravské Knínice

List vlastnictví: 444

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Sedlmajer Eduard, Radnická 376/11, Brno-město, 60200 Brno	730211/3951	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1171	4573	orná půda		zemědělský půdní fond

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

půjčka ve výši 1.950.000,- Kč

(slovy : jedenmiliondevětsetpadesátisickorunčeských) a příslušenství .

Oprávnění pro

Grepl Jaroslav Ing., Mikulovská 4060/1, Židenice, 62800
Brno, RČ/IČO: 501204/048

Povinnost k

Parcela: 1171

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.06.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.06.2006.

V-1606/2006-733

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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

Povinnost k

Sedlmajer Eduard, Radnická 376/11, Brno-město, 60200
Brno, RČ/IČO: 730211/3951

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajského soudův Brně č.j. KSBR 33 INS-19964/2023 -A-18 ze dne 28.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2024 12:07:19. Zápis proveden dne 01.03.2024; uloženo na prac. Boskovice

Z-741/2024-731

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Sedlmajer Eduard, Radnická 376/11, Brno-město, 60200
Brno, RČ/IČO: 730211/3951

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajského soudův Brně č.j. KSBR 33 INS-19964/2023 -A-18 ze dne 28.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2024 12:07:19. Zápis proveden dne 01.03.2024; uloženo na prac. Boskovice

Z-741/2024-731

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 13.03.2024 00:00:00

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 583430 Moravské Knínice
Kat.území: 699055 Moravské Knínice List vlastnictví: 444
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- o Změna výměr obnovou operátu
Povinnost k
Parcela: 1171
- o Změna číslování parcel
při DKM původní par. č. GP 125.
Povinnost k
Parcela: 1171

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Kupní smlouva V11 5011/1998 ze dne 7.10.1998, právní účinky vkladu vznikly dne 9.10.1998.
POLVZ:74/1998 Z-6400074/1998-733
Pro: Sedlmajer Eduard, Radnická 376/11, Brno-město, 60200 Brno RČ/IČO: 730211/3951

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1171	30810	4573

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

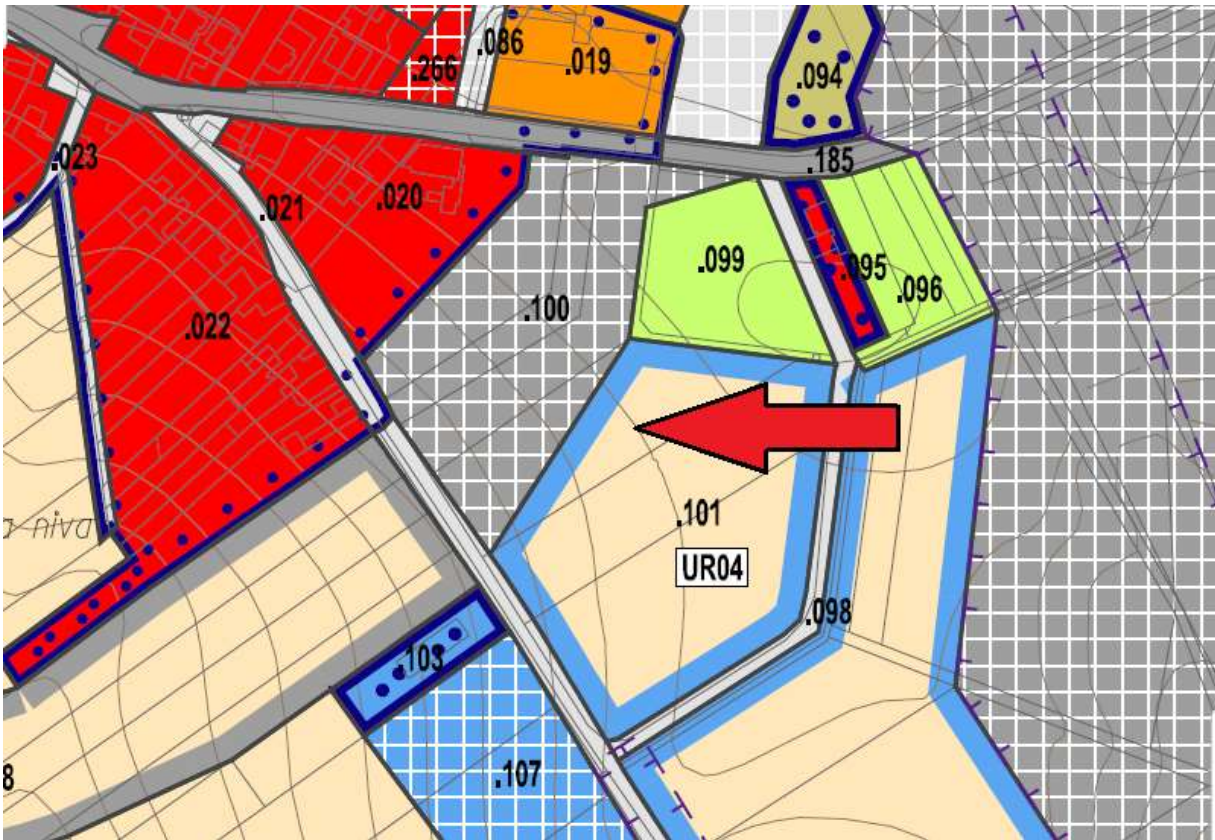
Vyhotoveno: 13.03.2024 13:44:29

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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/>.

Ortofoto mapa





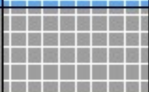


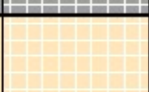



Výřez z územního plánu

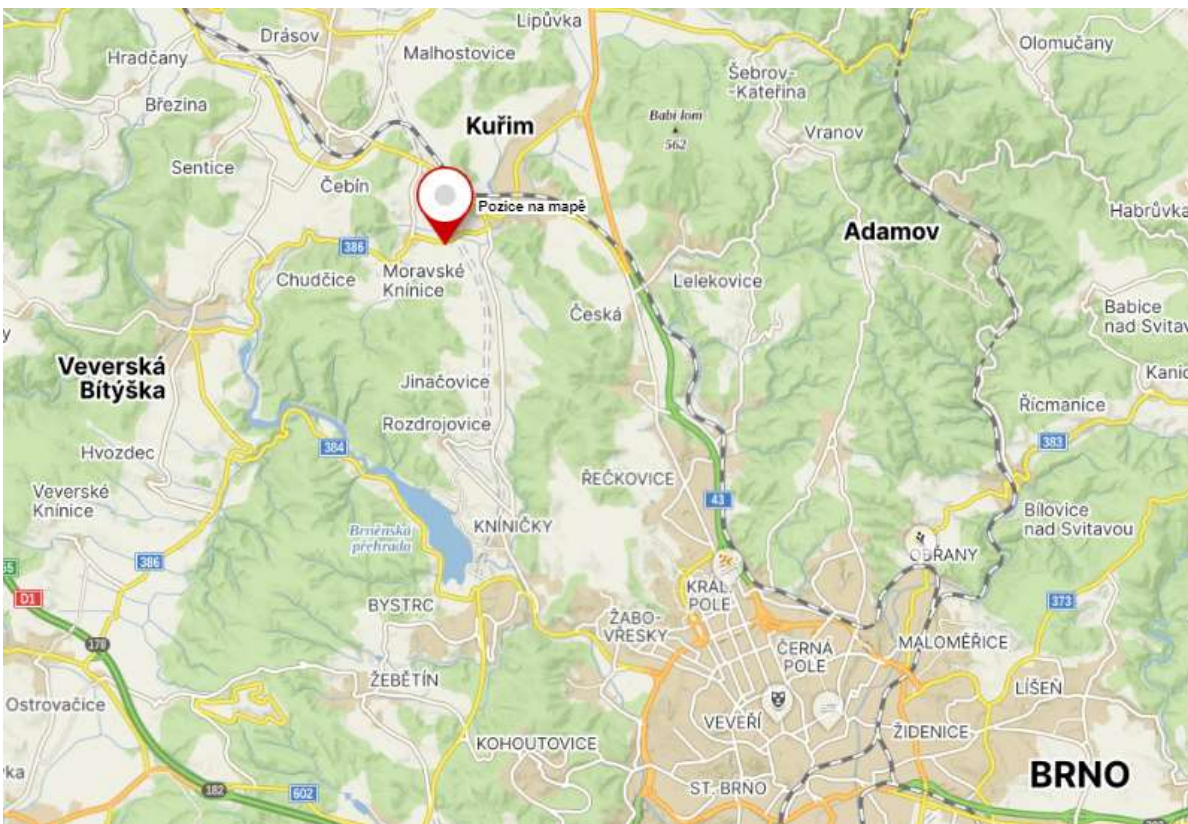
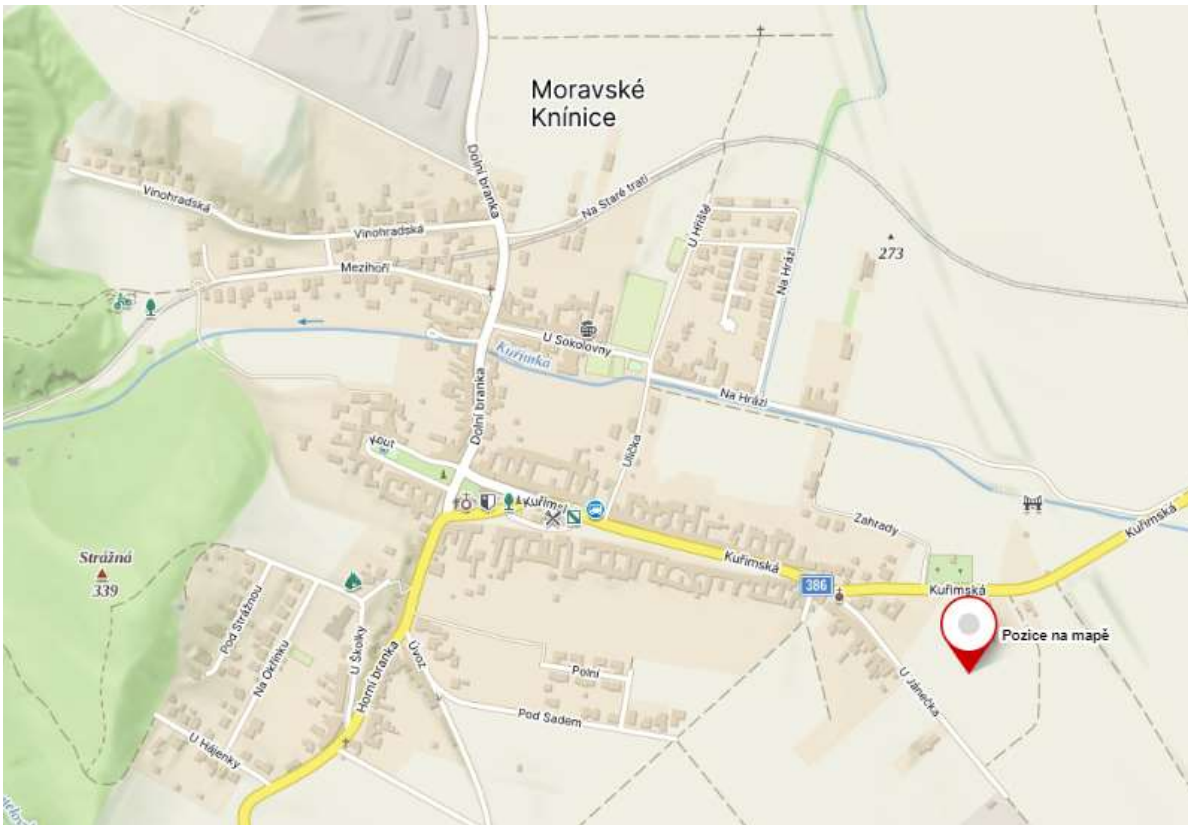


PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

STABILIZOVANÉ ROZVOJOVÉ ÚZEMNÍ REZERVA

			PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ (V)
			PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY (D)
			PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (Z)

Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Příjezdová komunikace



Srovnávané nemovitosti – dopravní plochy

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Moravské Knínice, Moravské Knínice, okres Brno-venkov	Cena dle KS	403 600 Kč
Právní účinky ke dni	25.05.2023	Číslo řízení	V-7287/2023-703
Plocha pozemku	8072 m ²	Druh pozemku	Ostatní

pozemky parc. č. 4216, 775/13, pozemky v současné době obdělávané jako orná půda, územní plán - navrhované plochy dopravní - koridor pro obchvat, vklad: V-7287/2023-703

2. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

Lokalita	Moravské Knínice, Moravské Knínice, okres Brno-venkov	Cena dle KS	514 032 Kč
Právní účinky ke dni	06.03.2023	Číslo řízení	V-3237/2023-703
Plocha pozemku	10709 m ²	Druh pozemku	Ostatní

pozemky parc. č. 4255, pozemky v současné době obdělávané jako orná půda, územní plán - navrhované plochy dopravní - koridor pro obchvat, vklad: V-3237/2023-703

2. Fotodokumentace



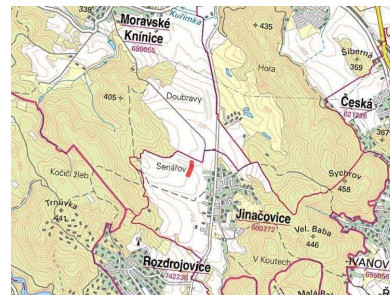
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

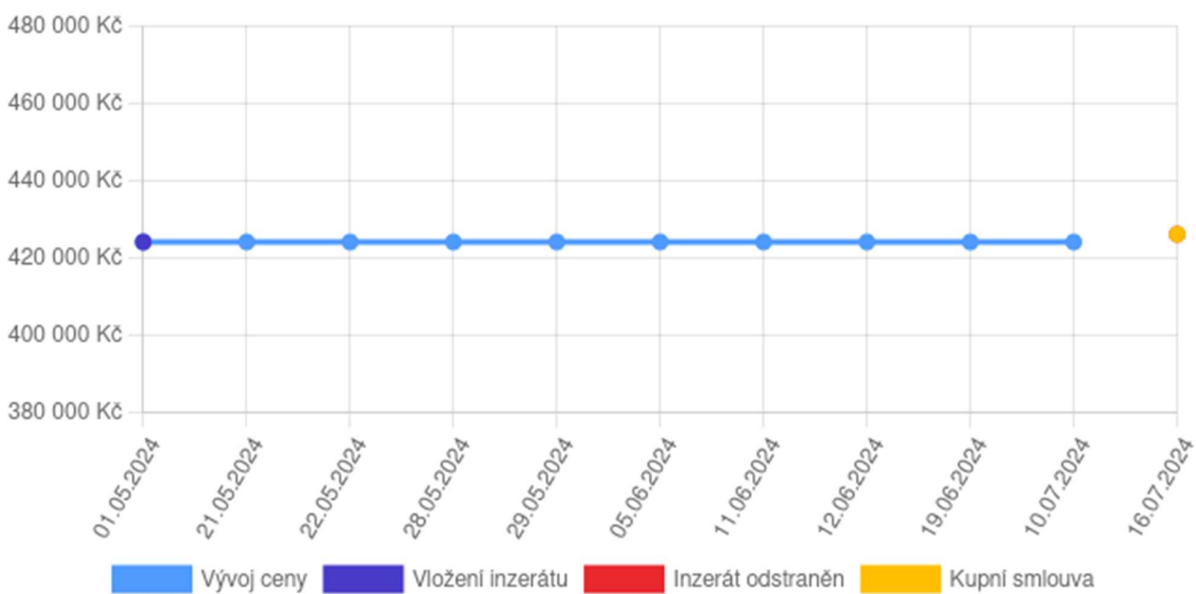
Lokalita	Jinačovice, okres Brno-venkov	Cena dle KS	426 033 Kč
Právní účinky ke dni	16.07.2024	Číslo řízení	V-10781/2024-703
Plocha pozemku	7187 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Druh pozemku	Zemědělský pozemek		

Hledáte vhodnou investiční příležitost jak zhodnotit své volné finance a zároveň se chcete bránit zvyšující se inflací? Investujte bezpečně do zemědělské půdy. Nabízím exkluzivně k prodeji pozemky v katastrálním území Jinačovice v okrese Brno-venkov v Jihomoravském kraji. K prodeji jsou parcely 625/58 a 635/12 zaspané na LV 559 v KÚ Jinačovice. Celková výměra prodávané půdy je 7 187 m². Jedná se o ornou půdu prémiové kvality, přičemž bonita (BPEJ) na těchto parcelách činí 15,39 Kč. Jinačovice jsou obec v okrese Brno-venkov v Jihomoravském kraji. Leží 5 km severozápadním směrem od městské části Brno-Kníničky. Rozkládají se v Bobravské vrchovině v nadmořské výšce 303 m, podél silnice vedoucí z Brna do Kuřimi, na okraji přírodního parku Baba. Žije zde 783 obyvatel. Zemědělská půda je dlouhodobě vnímána jako bezpečná investice udržující trvalou hodnotu. Vzhledem ke snadnosti a nízké rizikovosti je investice vhodná i pro méně zkušené investory, kteří usilují o správně diverzifikované portfolio. Pozemky jsou prodávány v zastoupení přímého majitele, neplatíte tak žádnou provizi navíc. Cena půdy v čase roste, s nákupem proto dlouho neváhejte. V případě dotazů k pozemkům nebo zájmu o koupi kontaktujte přímo makléře, jehož kontaktní údaje jsou uvedeny níže. Nezažala vás tato konkrétní nabídka? Vyplňte nezávaznou poptávku na našich webových stránkách a vyberte si svůj pozemek dle svých představ.

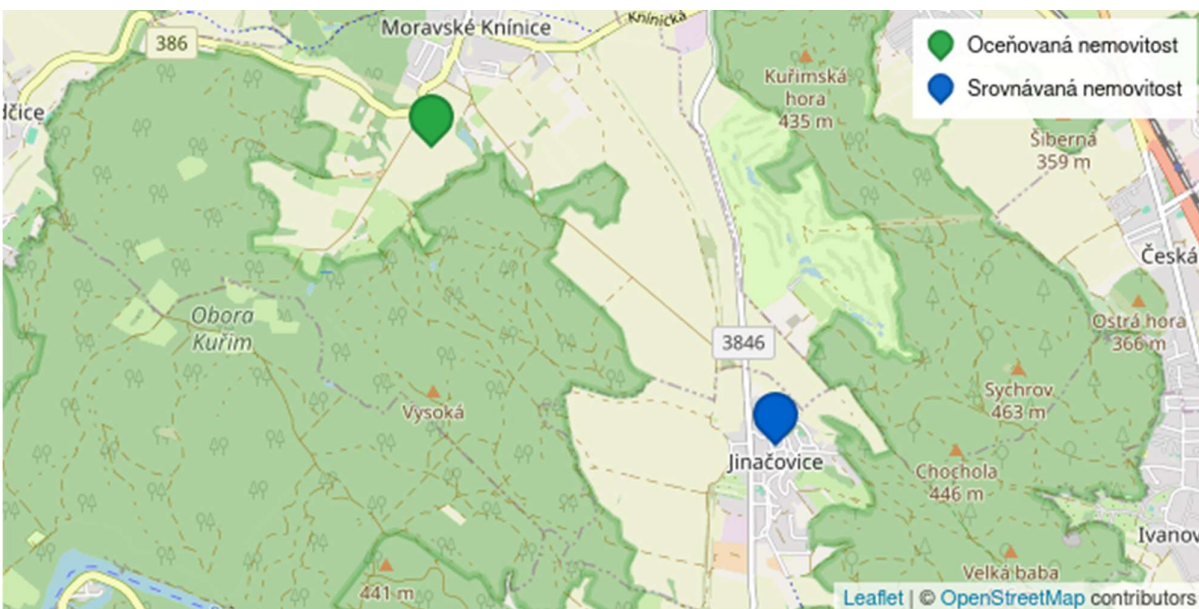
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – zemědělská půda, plochy rezervy pro výrobu

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

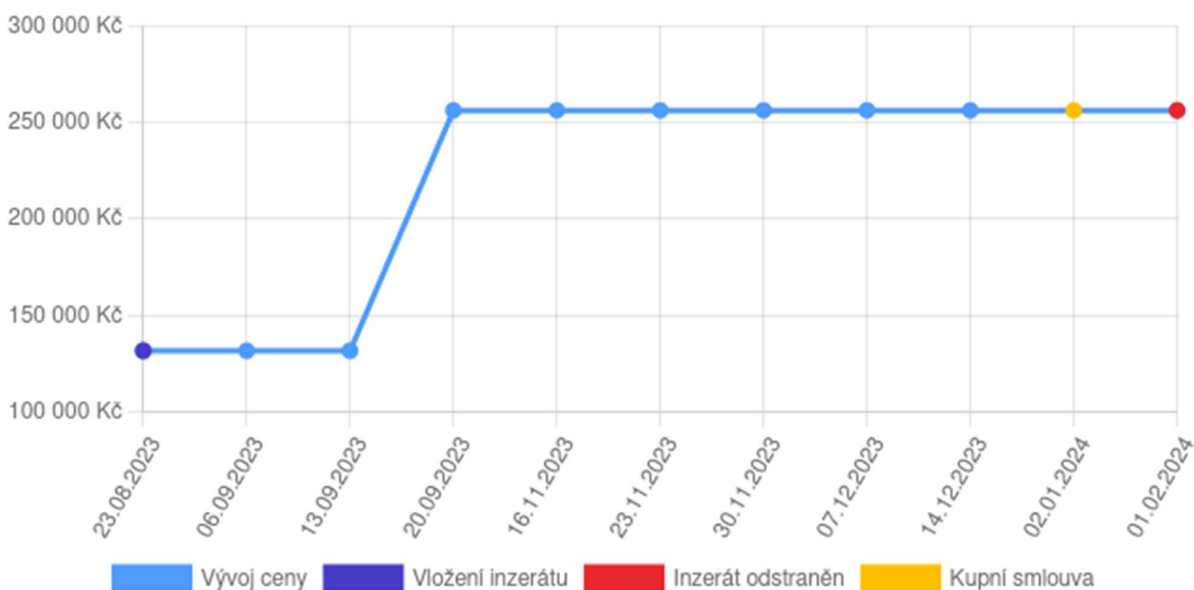
Lokalita	Česká, okres Brno-venkov	Cena dle KS	256 200 Kč
Právní účinky ke dni	02.01.2024	Číslo řízení	V-18/2024-703
Plocha pozemku	1281 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Exkluzivně Vám nabízíme pozemky v katastrálním území Česká v okrese Brno-venkov vhodné pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemků ve výlučném vlastnictví. Tyto pozemky jsou zapsané na LV 282 pod parcelními čísly: Parcela č. 506/13 - o celkové výměře 65 m² Parcela č. 650/113 - o celkové výměře 407 m² Parcela č. 650/114 - o celkové výměře 809 m² Investice do půdy je zejména nyní, v době nejistoty, vyhledávanou cestou, jak ochránit peníze před inflací. Každá zemědělská půda je unikátní a její cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Zastupujeme majitele pozemků. Neplatíte nám žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý a transparentní prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Připravte si prosím číslo ID inzerátu.

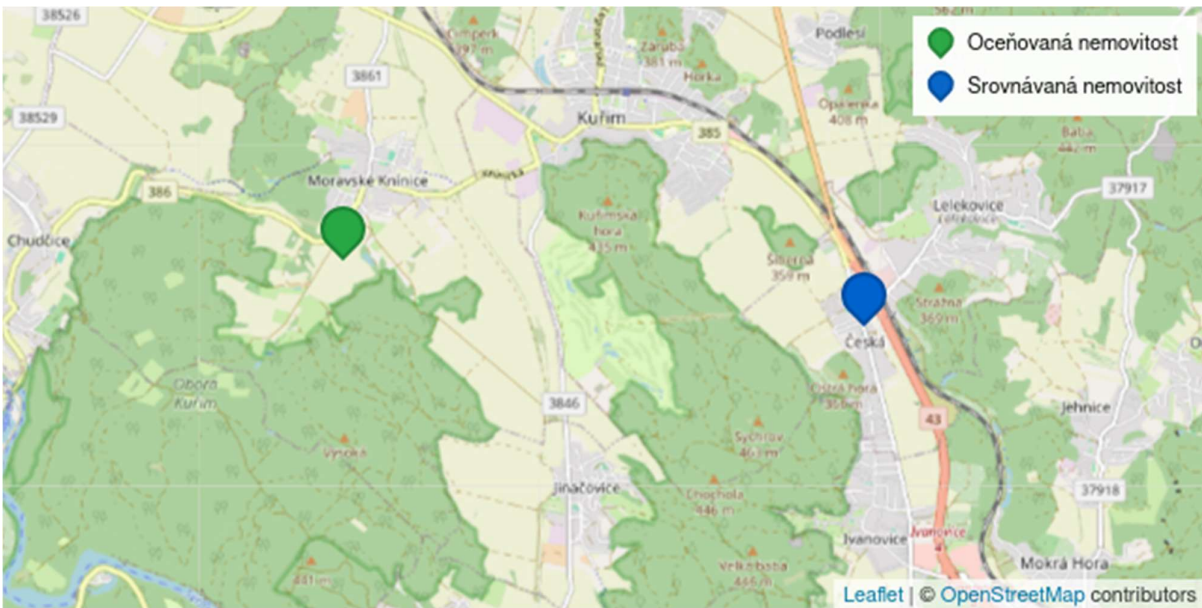
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



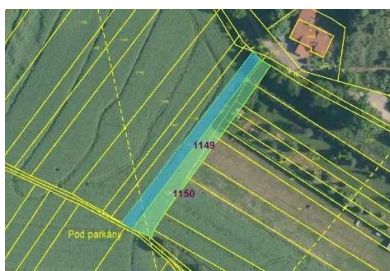
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

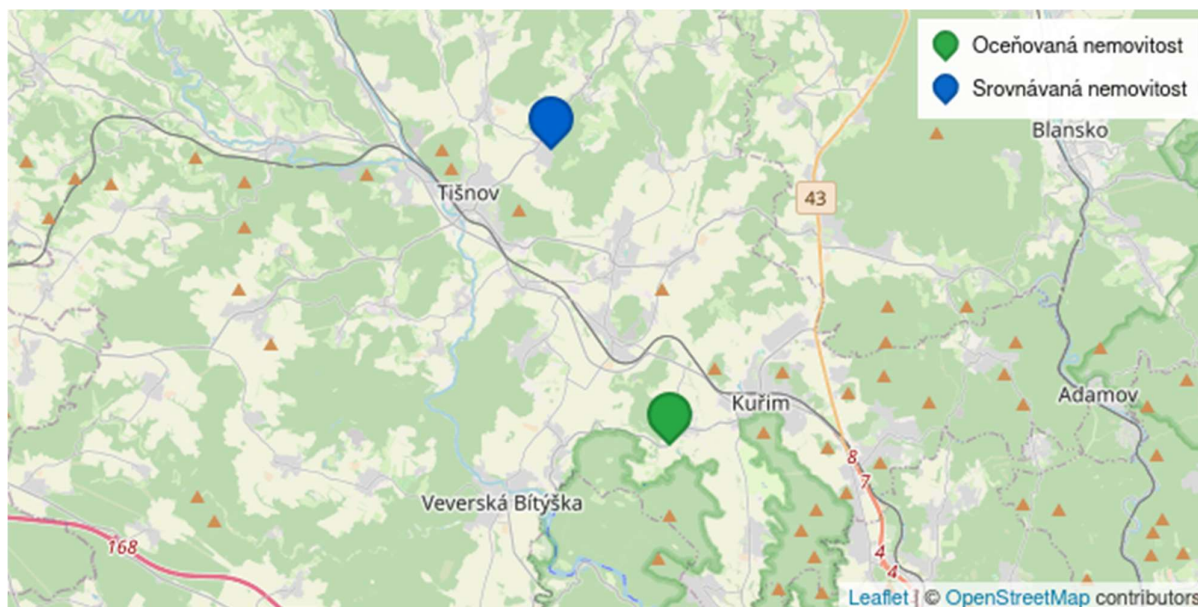
Lokalita	Železné, Železné, okres Brno-venkov	Cena dle KS	200 000 Kč
Právní účinky ke dni	06.06.2024	Číslo řízení	V-8677/2024-703
Plocha pozemku	1501 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

pozemek parc. č. 1149, 1150, zemědělské pozemky, v těsné blízkosti stávající zástavby, územní plán - zemědělské pozemky, vklad: V-8677/2024-703

2. Fotodokumentace



3. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

Lokalita	Chudčice, Chudčice, okres Brno-venkov	Cena dle KS	250 000 Kč
Právní účinky ke dni	07.08.2024	Číslo řízení	V-11980/2024-703
Plocha pozemku	943 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

pozemek parc. č. 2009, zemědělské pozemky, v těsné blízkosti stávající zástavby, územní plán - zemědělské pozemky, vklad: V-11980/2024-703

2. Fotodokumentace



3. Mapové zobrazení

