ZNALECKÝ POSUDEK
č. 3385/2016

o ceně nemovitostí
v katastrálním území Dolní Kounice, obec Dolní Kounice, okres Brno-venkov:
rodinného domu č.p. 541 na pozemku parc. č. 3085,
s pozemky parc. č. 2823/2, 3085, 3086, 4626, 4750, včetně příslušenství

Objednatel posudku: Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
Exekutorský úřad Brno-město
Konečného nám. 2, 611 18 Brno

Účel posudku: Zjištění ceny obvyklé (tržní)
jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinného
v rámci exekuce č.j. 006 EX 1043/04

Posudek vypracoval: Ing. Tomáš Hudec, znalec v oboru ekonomika,
odvětví ceny a odhady nemovitostí,
kancelář: Riegrova 44, 612 00 Brno, tel.: 543 245 341

Datum místního šetření: 25. května 2016, 6. června 2016

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 6. června 2016 – k datu místního šetření

Zvláštní požadavky objednatele: ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb.

Datum vyhotovení: 16. června 2016

Tento posudek obsahuje 26 stran včetně příloh a předává se ve 3 vyhotoveních

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 1043/04-146 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitostí - **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6** ve vlastnictví povinného pana Ladislava Olejníčka.
Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 6. června 2016.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitosti obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim."

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitosti. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku" a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí"):

1. Ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

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

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1534 vyhotovený dne 7.3.2016 pro k.ú. Dolní Kounice:

A: Vlastník:	Podíl:
Olejníček Ladislav, č.p.30, 66464 Pravlov	1/6
Probošťová Ivana, Antonínská 541/14, 66464 Dolní Kounice	1/3
Vencálková Hana, Antonínská 541/14, 66464 Dolní Kounice	1/2

Podrobnosti viz. příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřezy z katastrální mapy pro k.ú. Dolní Kounice z http://nahlizenidokn.cuzk

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací **rodinného domu** bylo provedeno dne 25.5.2016. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí**, protože povinný Ladislav Olejníček neumožnil přístup do objektu (i když byl přítomen při místním šetření). Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací **pozemků** bylo provedeno dne 6.6.2016 bez účasti povinného.

1.1.4 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, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb.
- **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).

1.1.5 Výpočetní programy

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

1.1.6 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:
- Vlastní databáze znalce: Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitostí.

- Realitní internetové stránky: Pro porovnání nemovitosti byly použity nabízené prodeje nemovitostí podobného typu na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující objekty:

- Rodinný dům č.p. 541 na pozemku parc. č. 3085
- Pozemek parc.č. 2823/2 – zahrada o výměře 123 m^2
- Pozemek parc.č. 3085 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 107 m^2
- Pozemek parc.č. 3086 – zahrada o výměře 427 m^2
- Pozemek parc.č. 4626 – zahrada o výměře 823 m^2
- Pozemek parc.č. 4750 – zahrada o výměře 1289 m^2

Nemovitost – rodinný dům - se nachází ve městě Dolní Kounice, na ulici Antonínská, číslo orientační 14. Přímý příjezd k rodinnému domu není možný - příjezd je po zpevněné vedlejší komunikaci v ul. Antonínská, odtud jen pěšky po prudkém asfaltovém chodníku 20 m a dále po vlastní zatravněném pozemku 10 m. Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně staršími rodinnými domy. Městem protéká řeka Jihlava, asi 150 m jižně od domu. Dům se nachází v kopci nad řekou, kód záplavy dle programu Aquarius je 2 - zvýšené riziko.
Další nemovitosti - zemědělské pozemky (zahrady) - se nachází ve 3 lokalitách v k.ú. Dolní Kounice, severně od zastavěné části města.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Město
Počet obyvatel:	2 395
Poloha obce:	Město Dolní Kounice se nachází 15 km jihozápadně od Brna. Nachází se v členité krajině s vinohrady, poli a lesy.
Městský úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	ZŠ, MŠ
Obchod potravinami a služby:	Širší nabídka obchodů a služeb
Občanská vybavenost:	Širší občanská vybavenost
Poptávka nemovitostí:	Poptávka je nižší než nabídka

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	500 m severovýchodně od centra města
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné vedlejší komunikaci, dále jen pěšky 30 m.
Konfigurace terénu:	Terén členitý, vlastní pozemek je před domem mírně svažitý, za domem v prudkém svahu
Převládající zástavba:	Starší rodinné domy
Parkovací možnosti:	Nad domem v ul. Antonínská
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod, kanalizace, zemní plyn, telefon

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Dům samostatně stojící (zhoršený technický stav)
Příslušenství	Vedlejší stavba, venkovní úpravy (zhoršený technický stav)
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP- ze zahrady
Možnost dalšího rozšíření	Není

Technická hodnota	**Podle posouzení objektu zvenčí a dle ústních informací od povinného** je objekt v podprůměrném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou a s vysokým stupněm morálního opotřebení.

1.2.4 Připojení objektu na inženýrské sítě

Dle ústních informací povinného:

Vodovod:	Není zaveden
Kanalizace:	Není zavedena
Elektrická síť:	230V (připojen vzdušný kabel)
Plyn:	Není zaveden
Telefon:	Není zaveden

2. Posudek I - ocenění časovou cenou (věcná hodnota)

2.1 Metodika stanovení časové ceny

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snížená u staveb o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že je tato cena zjišťována pro následné stanovení ceny obvyklé, je u staveb použito cen z cenového předpisu, indexovaných k datu odhadu.
Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda. Pro porovnání byly použity ceny pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce.

2.2 Rodinný dům

2.2.1 Popis celkový

Rodinný dům se nachází v městě Dolní Kounice, na ulici Antonínská, číslo or. 14. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí**. Pro ocenění se předpokládá, že jde o dům samostatně stojící, nepodsklepený, s 1 nadzemním podlažím, se sedlovou střechou bez obytného podkroví.

Výměry domu a materiálové a konstrukční vybavení domu bylo zjištěno při místním šetření, částečně odborným odhadem.

Objekt	Rodinný dům samostatně stojící
Půdorys	Obdélníkový
Podsklepení	Není
Počet nadzemních podlaží	1 NP
Podkroví	Není
Základy	Základové pasy kamenné
Izolace	Není
Nosná konstrukce	Zděná z cihel pálených tl. 45 cm
Střecha	Krov dřevěný, střecha sedlová
Krytina	Betonové a pálené tašky
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech (bez parapetů)
Fasádní omítky	Vápenné hladké
Vnější obklady	Sokl z lomového kamene
Bleskosvod	Chybí

2.2.2 Popis objektu

Dům je samostatně stojící, vstupní fasáda i okna místností jsou orientovány k jihu. Pozemek kolem domu není oplocený, před domem je mírně svažitý, za domem je v prudkém svahu. Není udržovaný, nachází se zde náletové dřeviny a jeden vzrostlý strom. K domu je z levé strany přistavěna vedlejší stavba – kůlna, kolem domu je kamenná dlažba, vedle domu zděné suché WC. Vedlejší stavba i venkovní úpravy jsou ve zhoršeném technickém stavu, nejsou proto oceněny.

Dům je zděný z cihel pálených plných, průměrná tloušťka zdiva 45 cm. Je zastřešen sedlovou střechou, krov je dřevěný, krytina z betonových a pálených tašek. Fasáda je vápenná hladká, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu (bez parapetů). Okna jsou dřevěná dvojitá.
V kuchyni je sporák na P-B, vytápění je kamny na tuhá paliva. V domě není koupelna ani WC, není zaveden vodovod ani kanalizace. Voda je odebírána ze studny na sousedním pozemku (pozemek jiného vlastníka).
Dům je připojen jen na elektřinu. Je možné připojení na veřejný vodovod a zemní plyn v ulici Antonínská.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	1920 (dle odborného odhadu, původní stáří objektu není známo)
Provedené úpravy	Dům je bez zásadních modernizací.
Zjištěné závady	- Zvýšená vlhkost zdiva (viditelná na severní fasádě) - Poškozená střešní krytina - Viditelné trhliny v obvodovém zdivu - Přestárlá a místy chybějící vnější omítka
Celkový technický stav	**Podle posouzení objektu zvenčí a dle ústních informací od povinného** je objekt v podprůměrném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou a s vysokým stupněm morálního opotřebení. V domě není koupelna ani WC, není zaveden vodovod ani kanalizace. Dům je vhodný k demolici.

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m²	m³
	Základní část	9,40	5,80	3,20	54,52	174,46
	Celkem 1.NP				**54,52**	**174,46**

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m²	m³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	9,40	5,80		54,52	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			2,40		65,42
Celkem zastřešení					**65,42**

Rekapitulace	ZP	OP
	m²	m³
1. nadzemní podlaží	54,52	174,46
zastřešení		65,42
Celkem	**54,52**	**239,88**

Užitná plocha domu
Užitná plocha domu je vypočítána ze zastavěné plochy - vynásobením koeficientem 0,8.

Část	Zastavěná plocha (m^2)	koeficient	Užitná plocha (m^2)
1.NP	54,52	0,80	43,62
Celkem			**43,62**

2.2.5 Nákladová cena rodinného domu

Vzhledem ke zhoršenému stavebně-technickému stavu, neprováděné údržbě a chybějícímu vnitřnímu vybavení by eventuální rekonstrukce domu nebyla ekonomická, **dům je vhodný k demolici.**
Cena stavby určené k odstranění se určí jako obvyklá cena použitelného materiálu z jejího odstranění a sníží se o nezbytné náklady na zbourání a odklizení materiálu, případně i o náklady na úpravu terénu. Převýší-li náklady na zbourání a odklizení materiálu, příp. i náklady na úpravu terénu obvyklou cenu použitelného materiálu, je cena stavby nulová.

V tomto případě je **cena stavby nulová,** protože materiály ze stavby (pálené plné cihly, dřevěné trámy, prkenné podlahy, dřevěná okna) budou z velké části nepoužitelné.

Náklady nutné k odstranění stavby budou odečteny od ceny pozemku stanovené porovnávacím způsobem.

Odborný odhad nákladů na odstranění stavby

Obestavěný prostor (m^3)	Demolice - jednotková cena (Kč/m^3 OP)	Demolice - cena (Kč)	Náklady na odvoz suti (Kč)	**Cena celkem (Kč)**	**Cena celkem zaokrouhleno (Kč)**
240	350	84 000	30 000	114 000	**110 000**

2.3 Pozemky stavební

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na internetových stránkách www.sreality.cz – červen 2016.

Porovnávané nemovitosti – stavební pozemky:

Prodej stavebního pozemku 1 909 m², Dolní Kounice, okres Brno-venkov
Okres Brno-venkov. Prodej stavebního pozemku v Dolních Kounicích. Celková výměra pozemku je 1 909 m2. Elektřina u hranice pozemku, voda a plyn vzdálena 40 m od hranice. Uliční šíře pozemku je 17,5 m. V nejužším místě je pozemek široký přibližně 12,5 m. Pozemek je v přední části svažitý. Dle územního plánu je pozemek určen k zástavbě RD. V sousedství pozemku je již zástavba započata. Příjezd k pozemku po asfaltové komunikaci. Na pozemku je spousta ovocných stromů, zavedená obecní voda, kůlna na nářadí, maringotka.

- Celková cena:**954 500 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **500 Kč**
- Aktualizace:**27.05.2016**

- Plocha pozemku:**1909 m^2**

Prodej stavebního pozemku 1 947 m², Medlov, okres Brno-venkov
Nabízíme vám k prodeji stavební pozemek v obci Medlov (okr. Brno - venkov).
Jedná se o mírně svažitý pozemek s celkovou plochou 1947 m2 a uliční šíří 15 metrů.
Pozemek je určený k výstavbě samostatně stojícího rodinného domu.
K pozemku vede obecní zpevněná příjezdová cesta, kterou obec plánuje upravit na asfaltovou.
Přístup na pozemek obec garantuje z příjezdové cesty a přes obecní pozemek, popř. je možno toto ošetřit i smlouvou o věcném břemeni.
Elektřina, plynovod a vodovod jsou v dosahu. Kanalizaci obec bude budovat. V horizontu 2 - 3 let obec plánuje protažení sítí až k tomuto pozemku, jedná se tedy o výhodnou investici.
Medlov poskytuje svým obyvatelům základní občanskou vybavenost, možnost kulturního i sportovního vyžití a dobrou dopravní dostupnost do města Brna.

- Celková cena:**1 148 730 Kč za nemovitost**
- Cena za m²:**590 Kč**
- Aktualizace:**25.05.2016**
- Umístění objektu:**Klidná část obce**
- Plocha pozemku:**1947 m^2**

Prodej stavebního pozemku 819 m², Bratčice, okres Brno-venkov
K prodeji nabízíme stavební pozemek 819 m2, v nově budované ulici v obci Bratčice. Pozemek se nachází v mírně svažitém, téměř rovinatém terénu. Do lokality jsou přivedeny všechny sítě a je již vypracovaná studie na výstavbu příjezdové cesty, jejíž výstavba by měla být zrealizovaná v příštím roce. Uliční šíře pozemku je 9 m. Obec Bratčice je dobře občansky vybavená, vzdálená 12 km. od Brna.

- Celková cena:**859 950 Kč za nemovitost**
- Cena za m²:**1 050 Kč**
- Aktualizace:**12.04.2016**
- Plocha pozemku:**819 m^2**

Prodej stavebního pozemku 900 m², Ivančice, okres Brno-venkov
Nabízíme vám ke koupi stavební pozemek u Ivančic. U pozemku jsou elektřina, voda a plyn,a kanalizace se začíná v obci budovat. Šíře pozemku je 10,75 m, délka 96,96 m. Pozemek je rovinatý a slunný.

- Celková cena:**990 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²:**1 100 Kč**
- Aktualizace:**08.04.2016**
- Plocha pozemku:**900 m^2**

Prodej stavebního pozemku 166 m², Zámecká, Dolní Kounice
Pěkný rovinatý, stavební pozemek, určený k výstavbě rodinného domu se zahrádkou, k bydlení či k rekreaci. Pozemek je na pěkném slunném místě v Dolních Kounicích. Uliční šíře 9 m, délka 17.5 m. Voda, plyn, elektřina a kanalizace jsou k dispozici na hranici pozemku. Ve městě Dolní Kounice je veškerá občanská vybavenost.

- Celková cena:**220 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²:**1 325 Kč**
- Aktualizace:**12.04.2016**
- Plocha pozemku:**166 m^2**

Na základě nabídek **stavebních pozemků** pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 500 – 1 325 Kč/m^2, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a možnostem využití (pozemek bez přímého příjezdu, pod prudkým svahem, jen s přípojkou elektro) stanovuji cenu stavebního pozemku na **800 Kč/m^2**.

Ocenění stavebních pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m^2	ZC $Kč/m^2$	Cena Kč
3085	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod rodinným domem	107	800,00	85 600,00
3086	zahrada	zahrada kolem domu	427	800,00	341 600,00
Celkem parcely			**534**		**427 200,00**

2.4 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Současný stav
	Po odpočtu opotřebení
Objekt	**Cena současný stav (Kč)**
Rodinný dům č.p. 541	0,00
Náklady na odstranění stavby	-110 000,00
Stavby celkem	-110 000,00
Pozemky :	
3085	85 600,00
3086	341 600,00
Pozemky celkem	427 200,00
Celkem	317 200,00
Celkem po zaokrouhlení	**317 200,00**

3. Posudek II - 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 podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích 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.

Je provedeno porovnání s podobnými objekty v obdobných lokalitách z vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitostí a z realitní inzerce na internetových stránkách www.sreality.cz – 06/2016.

3.1 Cenové porovnání – rodinný dům s pozemky

Vzhledem ke zhoršenému stavebně-technickému stavu oceňovaného domu, neprováděné údržbě a chybějícímu vnitřnímu vybavení by eventuální rekonstrukce domu nebyla ekonomická, **dům je vhodný k demolici - cena stavby je nulová** (viz kap. 2.2.5, str. 7).

Porovnávací hodnota nemovitosti je tedy stanovena jako **porovnávací cena stavebních pozemků, od které jsou odečteny náklady nutné k odstranění stavby.**
V tomto případě je porovnávací hodnota nemovitosti stanovena shodným způsobem jako její nákladová cena – viz kap. 2.3, str. 7 a kap. 2.4, str. 10 (rekapitulace).

Porovnávací cena pozemků	**427 200**
Náklady na odstranění stavby	-110 000
Porovnávací cena	317 200
Porovnávací cena - zaokrouhleno	**317 000**

3.2 Cenové porovnání – zemědělské pozemky

Zemědělské pozemky: nachází se ve 3 lokalitách v k.ú. Dolní Konice, severně od zastavěné části obce, asi 500 – 900 m. Pozemky jsou druhu zahrada.
Pozemky parc.č. **4626** a **4750** jsou od sebe vzdáleny asi 700 m, jsou sklonité k jihozápadu, příjezd k nim je ze severní strany po zpevněné asfaltové cestě. Nejsou udržované, nachází se na nich starý ovocný sad, který je hustě prorostlý náletovými keři a stromy. Pozemky jsou oploceny jen ze severní strany, nejsou zde zavedeny žádné inženýrské sítě.

Část pozemku parc.č. **2823/2** (asi 92 m^2) je užívána jiným vlastníkem jako zahrada - je společně oplocena se zahradou parc.č. 2823/1, na které se nachází chata č.ev. 320 na parc.č. 2823/3 (LV 1791). Pozemek je zatravněný, nachází se zde několik okrasných dřevin a malý dřevěný sklad. Další část pozemku parc.č. 2823/2 (asi 31 m^2) tvoří cestu před vjezdem do zahrady. Příjezd je po nezpevněné cestě, u pozemku je přípojka elektro a přípojka vodovodu.

Porovnávané nemovitosti – zahrady – realizovaný prodej:

<table>
<tr><td>Lokalita</td><td colspan="7">Okres Brno-venkov, Židlochovice</td></tr>
<tr><td>Popis lokality</td><td colspan="7">Na okraji obce mimo zastavěné území</td></tr>
<tr><td>Základní popis</td><td colspan="7">Rovinatý pozemek, nepravidelný tvar, na pozemcích se nenachází <u>žádné stavby, jen porosty</u>. Pozemek se nachází u místní komunikace. Dle skutečného stavu se jedná o neobhospodařovanou ornou půdu, zemědělský půdní fond.</td></tr>
<tr><td>Druh pozemku KN</td><td colspan="2">Orná půda</td><td colspan="2">Územní plán</td><td colspan="3">Plochy zemědělské</td></tr>
<tr><td>Stupeň dokument.</td><td colspan="2">Není</td><td colspan="2">Záplavová oblast</td><td colspan="3">Ne</td></tr>
<tr><td>Inženýrské sítě</td><td colspan="7">žádné</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Kupní cena (Kč)</td><td rowspan="2">302 460</td><td>Výměra (m^2)</td><td>20 164</td><td rowspan="2">Datum prodeje</td><td rowspan="2">09/2015</td><td rowspan="2">Prodávající</td><td rowspan="2">Fyzická osoba</td></tr>
<tr><td>Cena za (Kč/m^2)</td><td>15</td></tr>
<tr><td>Poznámka</td><td colspan="5"></td><td>Zdroj KC</td><td>KS-NV</td></tr>
</table>

Porovnávané nemovitosti – zahrady – realitní inzerce:

Prodej zahrady 2 711 m², Blučina, okres Brno-venkov
Nabízíme ke koupi úrodnou zahradu s možností využití i jako vinohrad nebo ornou půdu o výměře 2711 m2. Pozemek je 11 m široký a 245 m dlouhý a vede k němu asfaltová komunikace. Obec Blučina je vzdálená 6 km od Hrušovan u Brna. Zahrada je svojí polohou a kvalitou půdy vhodná k zahrádkářským účelům.

- Celková cena:**150 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²:**55 Kč**
- Aktualizace:**28.04.2016**
- Umístění objektu:**Okraj obce**
- Plocha pozemku:**2711 m^2**
- Komunikace:**Asfaltová**

Prodej zahrady 1 950 m², Hrušovany u Brna, okres Brno-venkov
Prodej udržované zahrady o celkové ploše 1950 m2 nacházející v k.ú. Hrušovany u Brna. Zahrada byla využívána převážně jako ovocný sad, v současnosti potřebují některé stromy omladit. Na pozemku je zahradní domek a funkční studna. Celý pozemek je oplocen. Přístup k zahradě je možný ze dvou stran po nezpevněné komunikaci.

- Celková cena:**156 000 Kč za nemovitost,**
- Cena za m²:**80 Kč**
- Aktualizace:**29.02.2016**
- Plocha pozemku:**1950 m^2**

Prodej sadu, vinice 1 712 m², Němčičky, okres Brno-venkov
prodám pozemek, který lze využít jako ovocný sad, přístup přes obecní pozemek

- Celková cena:**152 368 Kč za nemovitost,**
- Cena za m²:**89 Kč**
- Aktualizace:**11.5.2016**
- Plocha pozemku:**1712 m²**

Prodej zahrady 2 216 m², Zámecká, Dolní Kounice
nabízíme pěknou, udržovanou zahradu v Dolních Kounicích, Brno venkov o CP 2 216 m2. Pozemek je rovinatý, částečně svažitý, částečně oplocený, orientovaný na jih. Na pozemku není voda a elektřina (možno zřídit). Stojí zde maringotka, kterou lze využít až pro 4 osoby. Na pozemku jsou ovocné stromy meruňky, jabloně. Příjezd je po zpevněné cestě z obou stran.

- Celková cena: **270 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²:**122 Kč**
- Aktualizace:**15.6.2016**
- Plocha pozemku:**2216 m²**

Stanovení porovnávacích cen zemědělských pozemků

Ceny zemědělských pozemků (zahrad) ve srovnatelných lokalitách se pohybují v rozmezí 15 - 122 Kč/m². Na základě těchto nabídek, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a stavu pozemku stanovuji jednotkovou cenu:

- **40 Kč/m²** - neudržovaný sad se starými stromy, bez inženýrských sítí, bez staveb
- **100 Kč/m²** - zahrada, inž. sítě – elektro, vodovod

Porovnávací cena pozemků						
Parcela číslo	**Druh pozemku**	**Využití – dle skutečného stavu**	**Lokalita**	**Výměra m2**	**ZC Kč/m2**	**Cena Kč**
2823/2	zahrada	zahrada, cesta (malá část)	1	123	100,00	12 300,00
4626	zahrada	ovocný sad neudržovaný	2	823	40,00	32 920,00
4750	zahrada	ovocný sad neudržovaný	3	1 289	40,00	51 560,00
Celkem				**2 235**		**96 780,00**

4. Práva a závady

Povinný pan Ladislav Olejníček nesdělil, zda jsou oceňované nemovitosti pronajímány. Pro účely ocenění je tedy na nemovitosti pohlíženo tak, jako by nebyly zatíženy nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 1534 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.
Předpokládá se tedy, že na nemovitosti neváznou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rodinný dům č.p. 541 s pozemky parc.č. 3085, 3086

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	317 200,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	317 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	**317 000,00 Kč**
Ideální 1/6 z obvyklé ceny	52 833,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 - zaokrouhleno	**37 000,00 Kč**

Obvyklá cena - slovy: třistasedmnácttisíckorunčeských
Obvyklá cena id. 1/6 - slovy: třicetsedmtisíckorunčeských

Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 (tj. 52 833,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,7 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitostí (rodinného domu s pozemky).

Pozemky zemědělské

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	96 780,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	**97 000,00 Kč**
Ideální 1/6 z obvyklé ceny	16 167,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 - zaokrouhleno	**11 000,00 Kč**

Obvyklá cena - slovy: devadesátsedmtisíckorunčeských
Obvyklá cena id. 1/6 - slovy: jedenácttisíckorunčeských

Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 (tj. 16 167,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,7 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitostí (pozemků).

Celkem

Způsob ocenění	Cena
Obvyklá (tržní) cena rodinného domu s pozemky – podílu id. 1/6	37 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena zemědělských pozemků - podílu id. 1/6	11 000,00 Kč
Celkem obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	**48 000,00 Kč**

Celkem - obvyklá cena podílu id. 1/6 - slovy: čtyřicetosmtisíckorunčeských

V Brně dne 16. června 2016 Ing. Tomáš Hudec

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 25. 10. 1996, čj. Spr. 3138/96 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné).

Znalecký posudek je zapsán pod č. 3385/2016 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Brně dne 16. června 2016 Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 1534 – str. 1, 21, 22
Fotodokumentace nemovitosti - RD
Výřez z katastrální mapy a výřez z fotomapy - RD
Mapa oblasti
Zákres pozemků (lokalit) do přehledové katastrální mapy
Výřezy z katastrální mapy s fotomapou, s fotodokumentací – zemědělské pozemky

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2015 07:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1043/04 pro JUDr. Alena Blažková, Ph.D. soudní exekutor Exekutorský úřad Brno - město

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **582956 Dolní Kounice**

Kat.území: **629286 Dolní Kounice** List vlastnictví: **1534**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Olejníček Ladislav, č.p. 30, 66464 Pravlov	**500917/106**	**1/6**
Proboštová Ivana, Antonínská 541/14, 66464 Dolní Kounice	**675707/1398**	**1/3**
Vencálková Hana, Antonínská 541/14, 66464 Dolní Kounice	**725716/4035**	**1/2**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
2823/2	**123**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
3085	**107**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **Dolní Kounice, č.p. 541, rod.dům**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **3085**

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
3086	**427**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
4626	**823**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
4750	**1289**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

B1 *Jiná práva* - **Bez zápisu**

C *Omezení vlastnického práva*

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

- **Zástavní právo exekutorské**

  k zajištění pohledávky ve výši 1.025,- Kč s příslušenstvím a nákladů řízení, k podílu id. 1/2

  Dopravní podnik města Brna,a.s., Hlinky 64/151, Pisárky, 65646 Brno, RČ/IČO: 25508881 — **Vencálková Hana, Antonínská 541/14, 66464 Dolní Kounice, RČ/IČO: 725716/4035**

Parcela:	**2823/2**	**V-16424/2014-703**
Parcela:	**3085**	**V-16424/2014-703**
Parcela:	**3086**	**V-16424/2014-703**
Parcela:	**4626**	**V-16424/2014-703**
Parcela:	**4750**	**V-16424/2014-703**

  Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-11855/2014 -16 ze dne 28.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 28.08.2014. Zápis proveden dne 23.09.2014.**

  V-16424/2014-703

  Pořadí k **28.08.2014 18:01**

- **Zástavní právo exekutorské**

  k zajištění pohledávky ve výši 1 022,00 Kč s příslušenstvím a nákladů řízení, k podílu id. 1/3

  ZANA invest a.s., Opletalova 1015/55, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 24843024 — **Proboštová Ivana, Antonínská 541/14, 66464 Dolní Kounice, RČ/IČO: 675707/1398**

Parcela:	**2823/2**	**V-14180/2014-703**
Parcela:	**3085**	**V-14180/2014-703**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *07.03.2015 07:15:02*

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **582956 Dolní Kounice**
Kat.území: **629286 Dolní Kounice** List vlastnictví: **1534**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

dne 15.06.2006; uloženo na prac. Brno-venkov, prac.Rosice
Z-4252/2006-732
Listina **Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Okresního soudu Brno-venkov 19 Nc-7801/2006 -5 ze dne 15.06.2006. Právní moc ke dni 29.07.2006; uloženo na prac. Brno-venkov**
Z-7114/2010-703

- **Nařízení exekuce**

Vencálková Hana, Antonínská 541/14, 66464 Dolní Kounice, RČ/IČO: 725716/4035
Z-83/2004-703
Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu Brno-venkov č.j.19Nc-8325/2003 -6 ze dne 22.09.2003; uloženo na prac. Brno-venkov**
Z-83/2004-703

- **Nařízení exekuce**

Vencálková Hana, Antonínská 541/14, 66464 Dolní Kounice, RČ/IČO: 725716/4035
Z-2075/2003-703
Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu Brno-venkov č.j.19Nc-8848/2003 -5 ze dne 07.10.2003; uloženo na prac. Brno-venkov**
Z-2075/2003-703

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu id. 1/6
Vencálková Hana, Antonínská 541/14, 66464 Dolní Kounice, RČ/IČO: 725716/4035

Parcela:	2823/2	Z-9906/2014-703
Parcela:	3085	Z-9906/2014-703
Parcela:	3086	Z-9906/2014-703
Parcela:	4626	Z-9906/2014-703
Parcela:	4750	Z-9906/2014-703

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město 030 EX-1929/2003 -173 ze dne 19.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 19.05.2014. Zápis proveden dne 11.06.2014; uloženo na prac. Brno-venkov**
Z-9906/2014-703

D *Jiné zápisy* - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresního soudu Brno-venkov -13D 1356/2003 ze dne 08.10.2004. Právní moc ke dni 17.11.2004.**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *07.03.2015 07:15:02*

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **582956 Dolní Kounice**

Kat.území: **629286 Dolní Kounice** List vlastnictví: **1534**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Z-5510/2005-732

Pro: **Vencálková Hana, Antonínská 541/14, 66464 Dolní Kounice** *RČ/IČO:* **725716/4035**
Proboštová Ivana, Antonínská 541/14, 66464 Dolní Kounice **675707/1398**

- **Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu Brno-venkov 21D-1536/2012 ze dne 17.12.2013. Právní moc ke dni 15.01.2014. Právní účinky zápisu ke dni 23.01.2014. Zápis proveden dne 17.03.2014.**

V-812/2014-703

Pro: **Vencálková Hana, Antonínská 541/14, 66464 Dolní Kounice** *RČ/IČO:* **725716/4035**
Olejníček Ladislav, č.p. 30, 66464 Pravlov **500917/106**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
2823/2	20850	123
3086	20850	427
4626	21000	823
4750	21000	359
	22911	930

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: *Vyhotoveno: 07.03.2015 07:31:35*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Fotodokumentace nemovitosti

Rodinný dům č.p. 541

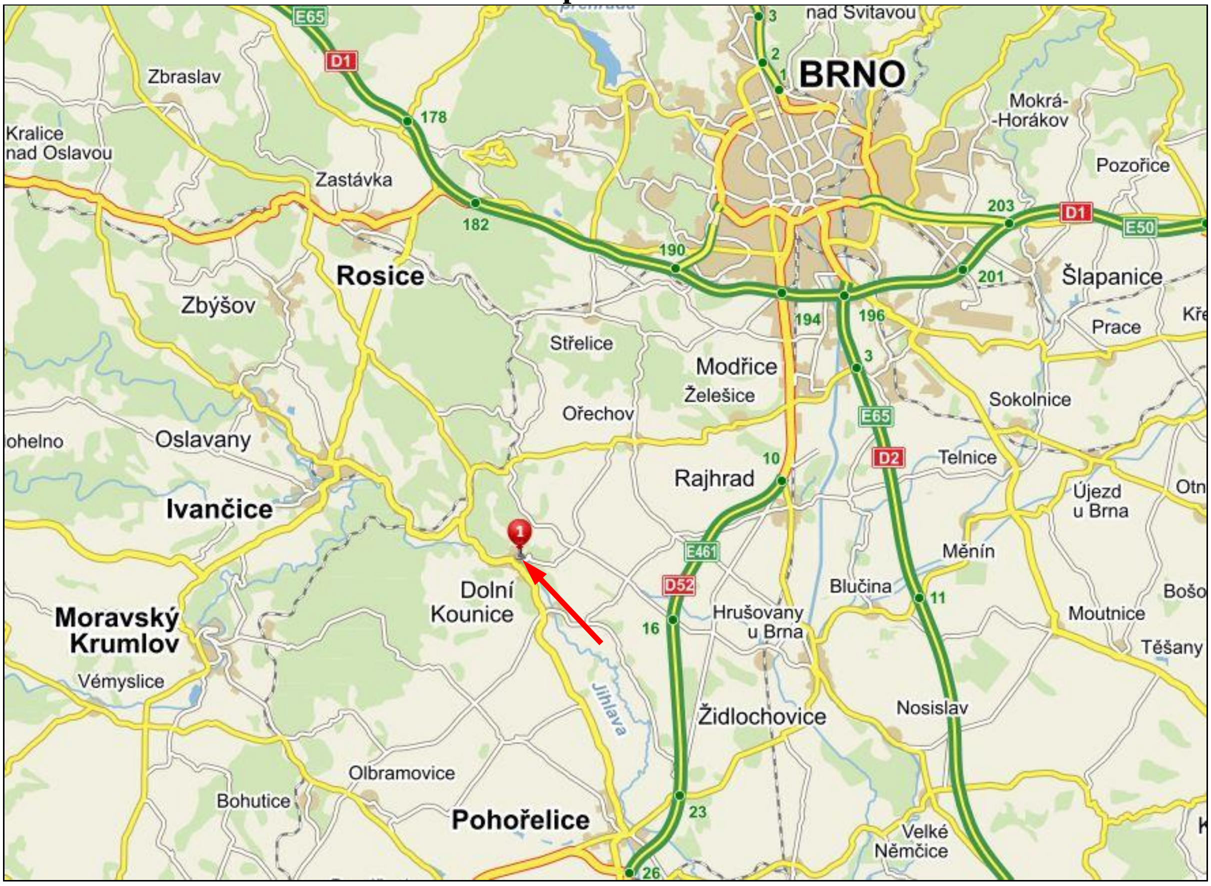
RD – pohled ze zahrady

Přístup k domu po chodníku z ul. Antonínská

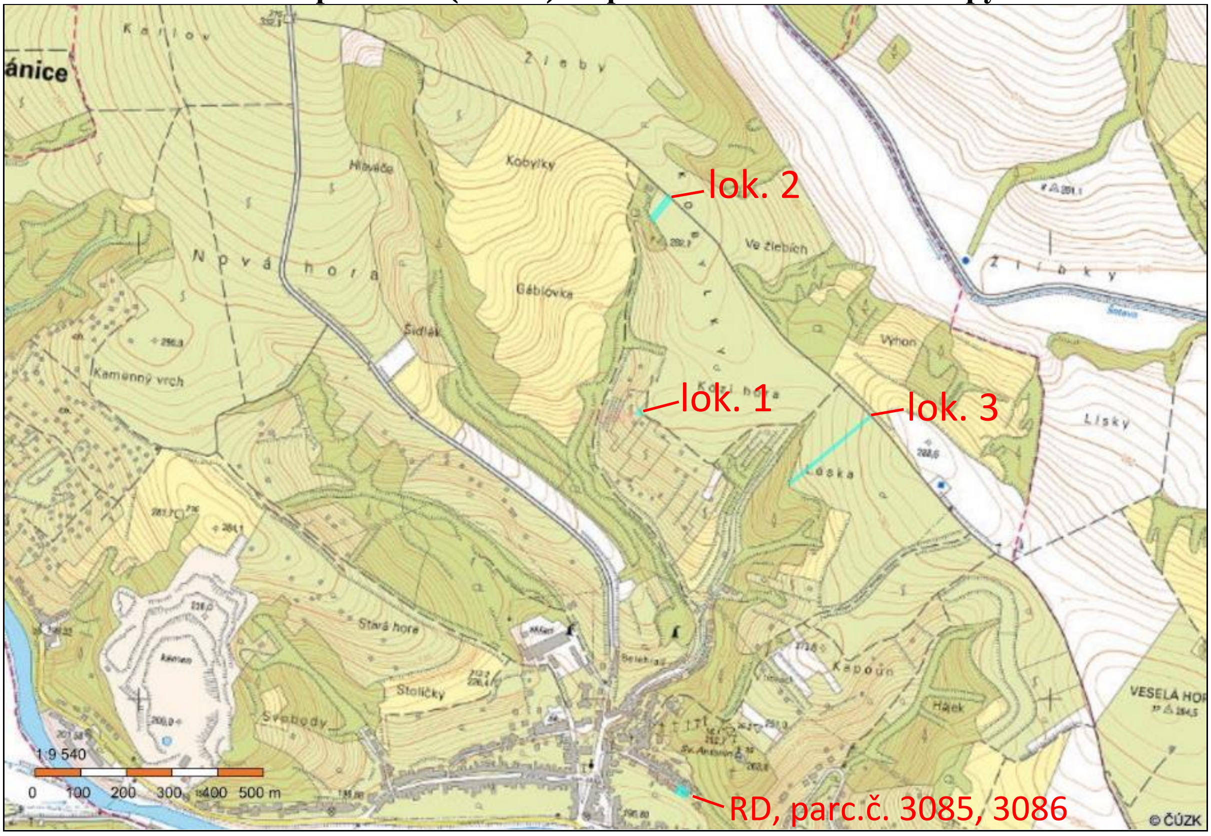
Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Dolní Kounice a výřez z fotomapy

Rodinný dům č.p. 541 s pozemky parc.č. 3085, 3086

Mapa oblasti

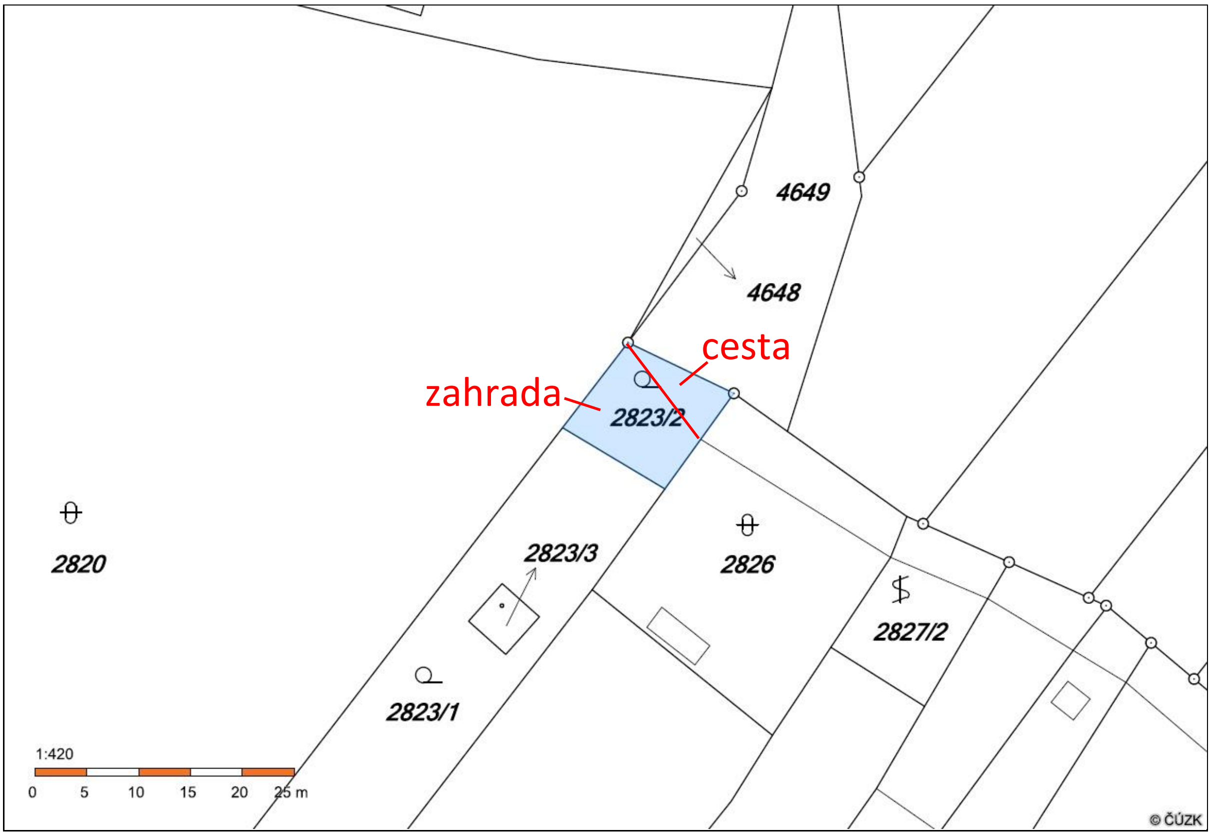


Zákres pozemků (lokalit) do přehledové katastrální mapy

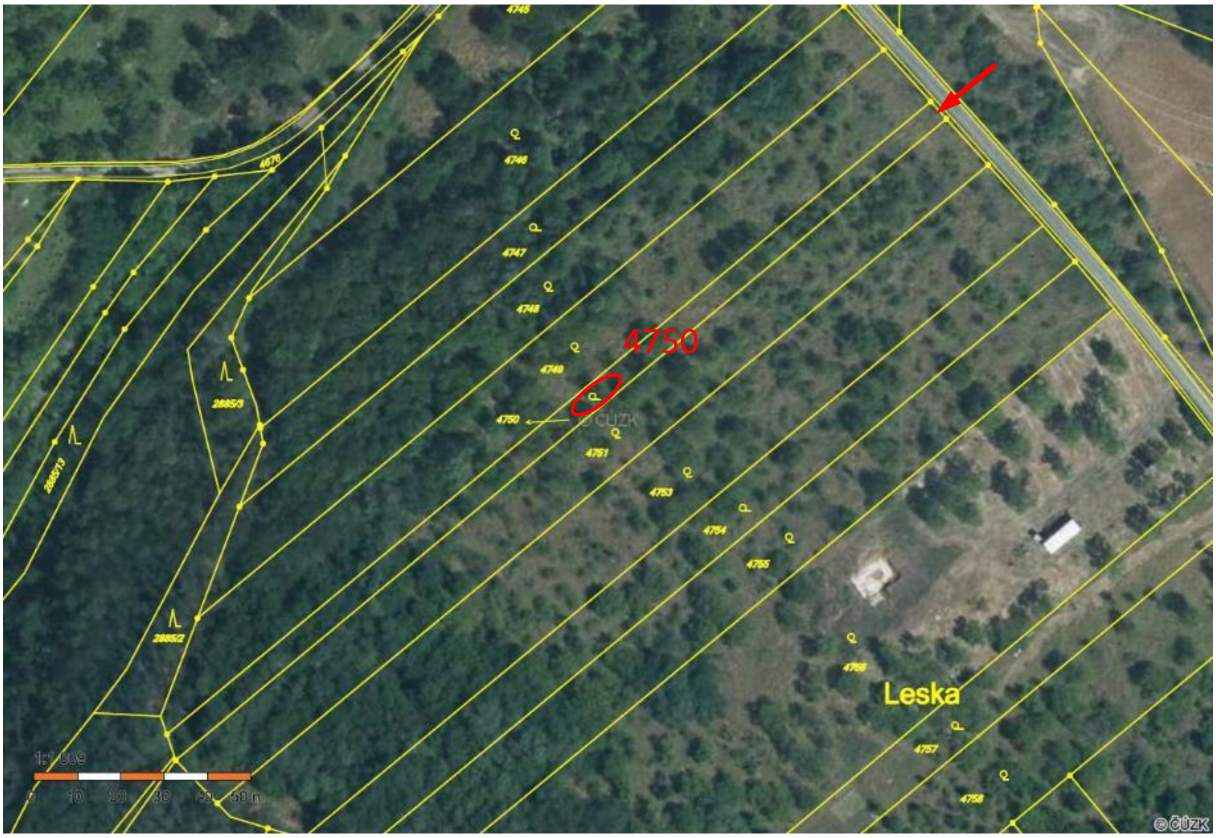


Výřezy z katastrální mapy s fotomapou, s fotodokumentací

Lokalita 1 – parcela č. 2823/2



parcela č. 2823/2

Lokalita 2 – parcela č. 4626

Lokalita 3 – parcela č. 4750