

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 3368/2016

o ceně nemovitých věcí - pozemků v okrese Břeclav:

- v k. ú. Valtice, obec Valtice, LV 297 - pozemek parc. č. 3370/9
- v k. ú. Sedlec u Mikulova, obec Sedlec, LV 350 - pozemek parc. č. 1299
- v k. ú. Hlohovec, obec Hlohovec, LV 1296 – pozemky parc. č. 1610/1, 1752/47, 1773/122, 1833/9, 1855/14, 1862/107, 1867/37, 1867/59, 1867/140, 1889/17, 1907/16, 1912/19

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 1136/05

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

Datum místního šetření: 21. února 2016

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 21. února 2016 – k datu místního šetření

Zvláštní požadavky objednatele: ocenění spoluvlastnických podílů o velikosti id. 1/2

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: 10. března 2016

Tento posudek obsahuje 36 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. **006 EX 1136/05-113** je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného pana Radoslava Kříže - **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na LV 297 v k.ú. Valtice.**

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. **006 EX 1136/05-114** je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného pana Radoslava Kříže - **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na LV 350 v k.ú. Sedlec u Mikulova.**

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. **006 EX 1136/05-115** je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného pana Radoslava Kříže - **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na LV 1296 v k.ú. Hlohovec.**

Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 21. února 2016.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci 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 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.“

*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 nemovitostí. ... 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 **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitých věcí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitou věc.
2. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a stanovené porovnávací ceny.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

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

1.1.1 Výpisy z katastru nemovitostí

- **Výpis z katastru nemovitostí LV 297** ze dne 1.2.2016 pro k.ú. Valtice:

A: Vlastník: mmj.: Kříž Radoslav, Dulánek 3238/2, 61500 Brno podíl 1/2

B: Nemovitosti: Parcela: viz příloha

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo exekutorské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Nařízení exekuce
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti
Zahájení exekuce

- **Výpis z katastru nemovitostí LV 350** ze dne 2.2.2016 pro k.ú. Sedlec u Mikulova:

A: Vlastník: mmj.: Kříž Radoslav, Dulánek 3238/2, 61500 Brno podíl 1/2

B: Nemovitosti: Parcela: viz příloha

C: Omezení vlastnického práva: Věcné břemeno
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo exekutorské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Nařízení exekuce
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti
Zahájení exekuce

- **Výpis z katastru nemovitostí LV 1296** ze dne 2.2.2016 pro k.ú. Hlohovec:

A: Vlastník: mmj.: Kříž Radoslav, Dulánek 3238/2, 61500 Brno podíl 1/2

B: Nemovitosti: Parcela: viz příloha

C: Omezení vlastnického práva: Věcné břemeno
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo exekutorské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Nařízení exekuce
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti
Zahájení exekuce

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Valtice, k.ú. Sedlec u Mikulova a k.ú. Hlohovec z <http://nahliznidokn.cuzk>.

1.1.3 Ostatní

Platný územní plán obcí Valtice, Sedlec a Hlohovec.

1.1.4 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 21.2.2016. Prohlídka nemovitostí byla provedena bez účasti povinného.

1.1.5 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, 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 POSN**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. - profesního oboru stavebnictví a nemovitosti Morava, 2013. (www.azoposn.cz)

1.1.6 Výpočetní programy

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

1.1.7 Porovnávací databáze cen nemovitých věcí

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 nemovitých věcí.
- **Realitní internetové stránky:** Pro porovnání nemovité věci byly použity nabízené prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.sreality.cz a www.lesnipozemky.cz.

1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci:

LV 297, k.ú. Valtice

Parcela číslo	Druh pozemku dle KN	Výměra (m ²)
3370/9	orná půda	9 803
Celkem parcely		9 803

LV 350, k.ú. Sedlec u Mikulova

Parcela číslo	Druh pozemku dle KN	Výměra (m ²)
1299	orná půda	4 250
Celkem parcely		4 250

LV 1296, k.ú. Hlohovec

Parcela číslo	Druh pozemku dle KN	Výměra (m ²)
1610/1	zahrada	251
1752/47	orná půda	1 831
1773/122	orná půda	2 140
1833/9	orná půda	2 781
1855/14	orná půda	2 216
1862/107	vinice	1 576
1867/37	zahrada	820
1867/59	zahrada	820

1867/140	ovocný sad	5 340
1889/17	lesní pozemek	2 475
1907/16	orná půda	363
1912/19	orná půda	4 871
Celkem parcely		25 484

Oceňované pozemky se nachází v 11 lokalitách – lokalita 1 v k.ú. Valtice, lokalita 2 v k.ú. Sedlec u Mikulova a lokality 3-11 v k.ú. Hlohovec. Všechny pozemky se nachází východně od rybníka Nesyt a jižně od Hlohoveckého rybníka. Zákres lokalit podle jednotlivých LV je v přehledových mapách v příloze na str. 23-24.

Pozemky v k.ú. Valtice a Sedlec u Mikulova se nachází mimo zastavěnou část obce, jsou druhu orná půda, nachází se ve větších půdních celcích, které jsou zemědělsky obhospodařovány.

Pozemky v k.ú. Valtice: pozemky orná půda se nachází mimo zastavěnou část obce, jsou různě využívány – jako orná půda, vinice, travní porost, podmáčený travní porost. Dále jsou parcely druhu vinice, ovocný sad a lesní pozemek. Pozemky druhu zahrada se dle platného územního plánu nachází v ploše pro bydlení v rodinných domech – jsou tedy oceněny jako pozemky stavební.

Podle bonitovaných půdně ekologických jednotek BPEJ, které jsou uvedeny na LV, je cena orné půdy v rozmezí 4,73 – 17,37 Kč/m².

Využití jednotlivých pozemků dle skutečného stavu je uvedeno v tabulkách porovnávacích cen pozemků v kapitole 2.2 na str. 11.

2. Posudek - ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitých věcí 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.

V tomto případě je pro zemědělské, lesní a stavební pozemky provedeno porovnání s podobnými pozemky ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na www.sreality.cz, www.lesnipozemky.cz a z vlastní databáze znalce.

2.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty:

Orná půda:

Prodej pole 65 589 m², Břeclav, okres Břeclav

Nabízíme k prodeji soubor rovinatých, dobře přístupných pozemků o celkové výměře 65 589 m² nacházející se v městě Břeclav. Pozemky jsou určeny k zemědělským účelům, dle katastru nemovitostí se jedná zejména o ornou půdu. Pozemky jsou zahrnuty v LPIS - možnost dotace. V současné době jsou pozemky řádně obhospodařovány s nájemním vztahem. Prodej pozemků jako celek.

- Celková cena: **1 247 000 Kč za nemovitost, včetně provize**
- Cena za m²: **19 Kč**
- **Cena: 1 199 000, 18 Kč/m² bez provize**
- Aktualizace: **05.02.2016**
- Plocha pozemku: **65589 m²**



Prodej pole 19 486 m², Ladná, okres Břeclav

Nabízíme prodej 1,94 ha orné půdy u obce Ladná na Břeclavsku. Jedná se o více parcel, které nejsou scelené. Pozemky jsou v současné době pronajaté s výpovědní lhůtou jeden rok.

Bonita je kolem 10,- Kč/m², LPIS ano.

- Celková cena: **370 234 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **19 Kč**
- Aktualizace: **26.05.2015**
- Plocha pozemku: **19486 m²**



Prodej pole 4 195 m², Šakvice, okres Břeclav

zemědělský pozemek Šakvice, okr. Břeclav, rozloha 4.195 m² - orná půda, cena 1 m² je 23,- Kč

- Celková cena: **97 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **23 Kč**
- Aktualizace: **01.03.2016**
- Plocha pozemku: **4195 m²**



Prodej pole 2 512 m², Hlohovec, okres Břeclav

zemědělský pozemek Hlohovec, okr. Břeclav, rozloha 2.512 m² - orná půda, cena 1 m² je 25,- Kč

- Celková cena:**63 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²:**25 Kč**
- Aktualizace:**02.03.2016**
- Plocha pozemku:**2512 m²**

**Vinice, sad:****Prodej sadu, vinice 6 750 m², Hustopeče, okres Břeclav**

vinice Hustopeče, okr. Břeclav, rozloha 6.750 m², cena 1 m² je 25,- Kč

- Celková cena:**170 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²:**25 Kč**
- Aktualizace:**01.03.2016**
- Plocha pozemku:**6750 m²**

**Prodej zahrady 3 044 m², Moravský Žižkov, okres Břeclav**

k prodeji vzrostlou zahradu, užívanou jako sad, v obci Moravský Žižkov. Zahrada o celkové rozloze 3044 m² je udržovaná a vhodná k pěstování nejrůznějšího ovoce a zeleniny.

Moravský Žižkov leží v severní části břeclavského okresu.

- Celková cena:**121 760 Kč za nemovitost**
- Cena za m²:**40 Kč**
- Aktualizace:**29.02.2016**
- Umístění objektu:**Okraj obce**
- Plocha pozemku:**3044 m²**
- Doprava:**Silnice**



Lesní pozemky:

Číslo nabídky: 22746

Katastrální území: Prštice

Okres: Brno-venkov

Popis nabídky: Prodám les - stáří 55-71 let. Katastrální území Prštice, p.č. 919/1, 932/20, 943/10, 943/11 o celkové výměře 5 157 m², okres Brno - venkov. Cena 60 000 Kč + daň z nabytí nemovitosti. V případě zájmu zašlu LHO.

Výměra: 5157 m²

Cena: 60 000 Kč

Cena: 12 Kč/m²

Prodej lesa 11 000 m², Lomnice - Brusná, okres Brno-venkov

prodám les 1,1 ha v k.ú. Brusná, p.č. 634, porost 20, 40 a 80 let, 100% dub, topení na několik sezon /probírka, těžba/, ideální přístup po lesní cestě, krásné prostředí, blízko Brna + investice do budoucna. Cena je konečná jsem majitel nemovitosti.

- Celková cena: **140 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **13 Kč**
- Aktualizace: **13.9.2015**
- Plocha pozemku: **11000 m²**



Prodej lesa 2 838 m², Běleč, okres Brno-venkov

K prodeji nabízíme menší lesní pozemek v katastru obce Běleč. Jedná se o vícedruhový les skládající se z převážné části ze smrkového porostu, další skupinu tvoří dub a akát. Les se nachází v mírně svažitém terénu a má obdélníkový tvar. Přístup k parcele po zpevněné cestě z obce. Dřevina má stáří cca 55 let. Celková výměra činí 2838 m².

- Celková cena: **54 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **19 Kč**
- Aktualizace: **11.09.2015**
- Plocha pozemku: **2838 m²**



Prodej lesa 2 916 m², Židlochovice, okres Brno-venkov

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme prodej pozemku vedeném jako lesní pozemek o celkové rozloze 2916 m² v katastrálním území Židlochovice. Pozemek je osázen z 85% jasan, 12% akát a 3% jírovec. Stáří porostu 54 let. K pozemku vede ze dvou stran nezpevněná příjezdová cesta.

- Celková cena: **70 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **24 Kč**
- Aktualizace: **28.08.2015**
- Plocha pozemku: **2916 m²**



stavební pozemky:

Lokalita	okres Břeclav, obec Pouzdřany, ulice Stepní						
Popis lokality	Jihovýchodní okrajová část obce Pouzdřany, v blízkosti železniční zastávky a hlavní průjezdné komunikace ve směru Vranovice - Popice. Vlevo od komunikace v ulici Stepní se nachází základní škola a stávající zástavba rodinnými domy, vpravo vzniká nová lokalita pro bydlení.						
Základní popis	Pozemek pro výstavbu RD. Mírně svažitý směrem k jihozápadu.						
Druh pozemku KN	Orná půda		Územní plán		Bydlení		
Stupeň dokument.	PD pro SP		Záplavová oblast		1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím povodně		
Inženýrské sítě	vodovod, plyn, elektřina, zpevněná komunikace, v lokalitě není kanalizace s připojením na ČOV						
Omezení (rizika)	lokalita zatížena zvýšenou hlučností – blízkost železničního koridoru Brno – Břeclav (cca 100m)						
Kupní cena (Kč)	478 400	Výměra (m ²)	736	Datum prodeje	05/2015	Prodávající	Fyzická osoba
		Cena za (Kč/m ²)	650				
Poznámka						Zdroj KC	KS



Prodej stavebního pozemku 860 m², Valtice - Úvaly, okres Břeclav

prodej stavebního pozemku Valtice, místní část Úvaly. CP 860 m². Pozemek je určen ke stavbě rodinného domu nebo rekreačního objektu. Na pozemku se nachází původní kvelbený sklep. Uliční šíře pozemku je 18 m. Inženýrské sítě jsou na hranici pozemku.

- Celková cena: **450 000 Kč za nemovitost, včetně provize**
- Cena za m²: **523 Kč**
- **Cena: 433 000 Kč, 503 Kč/m² bez provize**
- Aktualizace: **18.12.2015**
- Plocha pozemku: **860 m²**
- Voda: **Dálkový vodovod**



Prodej stavebního pozemku 700 m², Růžová, Ladná

pozemek pro výstavbu RD v obci Ladná okr. Břeclav. Pozemek o velikosti 700m², cena pozemku 800 Kč/m², uliční šíře 14,5m, na okraji pozemku jsou sítě, pozemek je přístupný po asfaltové silnici, klidná ulice na okraji obce.

- Celková cena: **500 000 Kč za nemovitost,**
- Cena za m²: **714 Kč**
- Aktualizace: **19.01.2016**
- Umístění objektu: **Okraj obce**
- Plocha pozemku: **700 m²**



2.2 Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny **zemědělských pozemků** ve srovnatelných lokalitách se pohybují v rozmezí: orná půda 18 - 25 Kč/m², vinice a sady 25 – 40 Kč/m². Na základě těchto nabídek, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu:

- travní porost podmáčený	5 Kč/m ²
- travní porost	10 Kč/m ²
- orná půda	22 Kč/m ²
- sad	30 Kč/m ²
- vinice	35 Kč/m ²

Ceny **lesních pozemků** ve srovnatelných lokalitách se pohybují v rozmezí 12 - 24 Kč/m². Na základě těchto nabídek, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu:

- lesní porost (akát)	15 Kč/m ²
-----------------------	----------------------

Ceny **stavebních pozemků** ve srovnatelných lokalitách se pohybují v rozmezí 503 - 417 Kč/m². Na základě těchto nabídek, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu:

- stavební pozemek	600 Kč/m ²
--------------------	-----------------------

LV 297, k.ú. Valtice

Porovnávací cena pozemků						
Parcela číslo	Druh pozemku dle LV	Využití – dle skutečného stavu	Lokalita	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
3370/9	orná půda	orná půda	1	9 803	22,00	215 666,00
Celkem				9 803		215 666,00

LV 350, k.ú. Sedlec u Mikulova

Porovnávací cena pozemků						
Parcela číslo	Druh pozemku dle LV	Využití – dle skutečného stavu	Lokalita	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
1299	orná půda	orná půda	2	4 250	22,00	93 500,00
Celkem				4 250		93 500,00

LV 1296, k.ú. Hlohovec

Porovnávací cena pozemků						
Parcela číslo	Druh pozemku dle LV	Využití – dle skutečného stavu	Lokalita	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
1610/1	zahrada	zahrada za domem - dle UP stavební pozemek	3	251	600,00	150 600,00
1752/47	orná půda	orná půda	4	1 831	22,00	40 282,00
1773/122	orná půda	vinice	5	2 140	35,00	74 900,00
1833/9	orná půda	orná půda	6	2 781	22,00	61 182,00
1855/14	orná půda	podmáčený travní porost (u rybníka)	7	2 216	5,00	11 080,00
1862/107	vinice	bývalá vinice - bez porostu, neudržovaná	8	1 576	22,00	34 672,00
1867/37	zahrada	sad - dle UP stavební pozemek	3	820	600,00	492 000,00

1867/59	zahrada	sad - dle UP stavební pozemek	3	820	600,00	492 000,00
1867/140	ovocný sad	sad	9	5 340	30,00	160 200,00
1889/17	lesní pozemek	les - převážně akát 132 r.	10	2 475	15,00	37 125,00
1907/16	orná půda	travní porost	10	363	10,00	3 630,00
1912/19	orná půda	orná půda	11	4 871	22,00	107 162,00
Celkem				25 484		1 514 233,00

3. Práva a závady

Povinný pan Radoslav Kříž byl obeslán znaleckou kanceláří s požadavkem, aby sdělil, zda jsou oceňované pozemky pronajímány a pokud ano, aby předložil kopii nájemní smlouvy. Dopis si povinný nepřevzal. Pro účely ocenění je tedy na pozemky pohlíženo tak, jako by nebyly zatíženy nájemním vztahem.

Na výpisech z katastru nemovitostí LV 297, LV 350 a LV 1296 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, na LV 297 v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

Na LV 350 je v části C uvedeno **věcné břemeno – právo vstupu** za účelem opravy a údržby vodovod. systému a pásu o šířce 4 m nad trubičným řádem, povinnost k parcele č. 1299.

Roční užitek věcného břemene nebylo možné stanovit, věcné břemeno se proto ocení dle § 16b odst. 5 zákona o oceňování majetku - jednotně částkou **10 000 Kč**.

Na LV 1296 je v části C uvedeno **věcné břemeno chůze a jízdy**, povinnost k parcelám č. 1752/3 a 1752/47. Roční užitek věcného břemene nebylo možné stanovit, věcné břemeno se proto ocení dle § 16b odst. 5 zákona o oceňování majetku - jednotně částkou **10 000 Kč**.

4. REKAPITULACE OCENĚNÍ

LV 297, k.ú. Valtice - č.j. 006 EX 1136/05-113

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	215 666,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	216 000,00 Kč
Ideální 1/2 z obvyklé ceny	108 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 - zaokrouhleno	92 000,00 Kč

Slovy: dvěšestšestnácttisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/2 - slovy: devadesátdvatisícekorunčeských

Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 (tj. 108 000,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,85 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

LV 350, k.ú. Sedlec u Mikulova - č.j. 006 EX 1136/05-114

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	93 500,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	94 000,00 Kč
Ideální 1/2 z obvyklé ceny	47 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 - zaokrouhleno	40 000,00 Kč

Slovy: devadesátčtyřtisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/2 - slovy: čtyřicettisíckorunčeských

Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 (tj. 47 000,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,85 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

LV 1296, k.ú. Hlohovec – č.j. 006 EX 1136/05-115

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 514 233,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	1 514 000,00 Kč
Ideální 1/2 z obvyklé ceny	757 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 - zaokrouhleno	643 000,00 Kč

Slovy: jedenmilionpětsetčtrnácttisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/2 - slovy: šestsetčtyřicettřitisíckorunčeských

Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 (tj. 757 000,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,85 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

Celkem

Způsob ocenění	Cena
Obvyklá cena - pozemky LV 297, k.ú. Valtice - id. 1/2	92 000,00 Kč
Obvyklá cena - pozemky LV 350, k.ú. Sedlec u Mikulova - id. 1/2	40 000,00 Kč
Obvyklá cena - pozemky LV 1296, k.ú. Hlohovec - id. 1/2	643 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena celkem	775 000,00 Kč

Slovy: sedmsetšedesát pět tisíc korun českých

V Brně dne 10. března 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 nemovitých věcí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné).

Znalecký posudek je zapsán pod č. 3368/2016 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Brně dne 10. března 2016

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 297 – str. 1, 7

Výpis z katastru nemovitostí LV 350 – str. 1, 8

Výpis z katastru nemovitostí LV 1296 – str. 1, 2, 12, 13

Označení lokalit v přehledových katastrálních mapách

Výřezy z katastrální mapy s fotomapou a s fotodokumentací

Mapa oblasti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.02.2016 15:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 006 EX 1136/05 pro JUDr., Ph.D. Alenu Blažkovou

Okres: CZ0644 Břeclav
Kat.území: 776696 Valtice

Obec: 584975 Valtice

List vlastnictví: 297

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kříž Karel, Pod Slavičkou 1759/20, 66434 Kuřim	660804/0967	1/2
Kříž Radoslav, Dulánek 3238/2, Židenice, 61500 Brno	681008/0442	1/2

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3370/9	9803	orná půda		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Zástavní právo soudcovské

k zajištění pohledávky ve výši 135.857,- Kč ke dni 28.11.2007

k id. 1/2 podílu

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA Kříž Radoslav, Dulánek 3238/2, Židenice, 61500 Brno,
ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, RČ/IČO: 681008/0442
Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: Parcela: 3370/9 Z-15480/2008-704
41197518

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 15 E-98/2007
-24 ze dne 17.01.2008. Právní moc ke dni 18.03.2008.

Z-8462/2008-704

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 65 446,00 Kč s příslušenstvím

k podílu id. 1/2

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA Kříž Radoslav, Dulánek 3238/2, Židenice, 61500 Brno,
ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, RČ/IČO: 681008/0442
Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: Parcela: 3370/9 Z-16238/2009-704
41197518

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 006 EX-
1827/2009 -21 (soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D., Brno-město) ze dne
11.12.2009. Právní moc ke dni 28.12.2009.

Z-16238/2009-704

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 54 458,00 Kč s příslušenstvím

k id. 1/2 podílu

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA Kříž Radoslav, Dulánek 3238/2, Židenice, 61500 Brno,
ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, RČ/IČO: 681008/0442
Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: Parcela: 3370/9 Z-4294/2011-704
41197518

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 006 EX-

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.02.2016 15:55:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584975 Valtice

Kat.území: 776696 Valtice

List vlastnictví: 297

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Z-2807/2015-811

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
-k podílu id.1/2**Kříž Radoslav, Dulánek 3238/2, Židenice, 61500 Brno,
RČ/IČO: 681008/0442

Parcela: 3370/9

Z-4234/2015-704

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 197 EX-7938/2015 -15 ze dne
25.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 26.06.2015. Zápis proveden dne
01.07.2015; uloženo na prac. Břeclav

Z-4234/2015-704

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě č.j.-3748/2008 -RÝ v Břeclavi ze dne 02.10.2008. Právní moc ke dni 26.11.2008.

Z-15480/2008-704

Pro: Kříž Radoslav, Dulánek 3238/2, Židenice, 61500 Brno
Kříž Karel, Pod Slavičkou 1759/20, 66434 KuřimRČ/IČO: 681008/0442
660804/0967

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
3370/9	00700	8690
	06000	1113

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 Břeclav, kód: 704.Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 01.02.2016 16:00:02

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.02.2016 07:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 006 EX 1136/05 pro JUDr., Ph.D. Alena Blažková

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 584878 Sedlec
Kat.území: 746789 Sedlec u Mikulova List vlastnictví: 350

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kříž Karel, Pod Slavičkou 1759/20, 66434 Kuřim	660804/0967	1/2
Kříž Radoslav, Dulánek 3238/2, Židenice, 61500 Brno	681008/0442	1/2

B Nemovitosti

Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
1299	4250	orná půda		zemědělský půdní fond	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu		
Oprávnění pro	Povinnost k	

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo vstupu za účelem opravy a údržby vodovod. systému v pásu o šířce 4 m nad trubním řádem

Vodovody a kanalizace Břeclav, Parcela: 1299 Z-1605/2001-736
a.s., Čechova 1300/23, 69002
Břeclav, RČ/IČO: 49455168

Listina Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě v Břeclavi -č.j.Poz./1098 /01-202-Rý ze dne 9.4.2001, právní moc dne 4.6.2001 a dodatek č.j.Poz.974/02-202-Rý ze dne 27.3.2002 a dodatek č.j.1484/02-202.2-Rý ze dne 2.5.2002.

Z-1605/2001-736

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské

- pohledávka v celkové výši 135.857,- Kč včetně příslušenství
- pořadí soudc. zástav. práva se řídí dnem 28.11.2007
- vztahuje se k id. 1/2 nemovitosti

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA Kříž Radoslav, Dulánek 3238/2, Židenice, 61500 Brno,
ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, RČ/IČO: 681008/0442
Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: Parcela: 1299 Z-1255/2008-736
41197518

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 15 E-98/2007 -24 v Břeclavi ze dne 17.01.2008. Právní moc ke dni 18.03.2008.

Z-1255/2008-736

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

- pohledávka ve výši 65 446,00 Kč s příslušenstvím
- vztahuje se k id. 1/2 nemovitosti

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA Kříž Radoslav, Dulánek 3238/2, Židenice, 61500 Brno,
ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, RČ/IČO: 681008/0442
Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: Parcela: 1299 Z-403/2010-736
41197518

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 006 EX-1827/2009 -21 Exekutorského úřadu Brno-město ze dne 11.12.2009. Právní moc ke dni

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.02.2016 07:35:02

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 584878 Sedlec
Kat.území: 746789 Sedlec u Mikulova List vlastnictví: 350

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1299	00100	3243
	00810	1007

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 Břeclav, kód: 704.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 02.02.2016 07:57:34

prokazující stav evidovaný k datu 02.02.2016 09:15:02

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 584452 Hlohovec
Kat.území: 639435 Hlohovec List vlastnictví: 1296

A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
	Vlastnické právo		
	Kříž Karel, Pod Slavičkou 1759/20, 66434 Kuřim	660804/0967	1/2
	Kříž Radoslav, Dulánek 3238/2, Židenice, 61500 Brno	681008/0442	1/2

Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	1610/1	251	zahrada		zemědělský půdní fond
	1752/47	1831	orná půda		zemědělský půdní fond
	1773/122	2140	orná půda		zemědělský půdní fond
	1833/9	2781	orná půda		zemědělský půdní fond
	1855/14	2216	orná půda		zemědělský půdní fond
	1862/107	1576	vinice		zemědělský půdní fond
	1867/37	820	zahrada		zemědělský půdní fond
	1867/59	820	zahrada		zemědělský půdní fond
	1867/140	5340	ovocný sad		zemědělský půdní fond
	1889/17	2475	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
	1907/16	363	orná půda		zemědělský půdní fond
	1912/19	4871	orná půda		zemědělský půdní fond

<i>Typ vztahu</i>	<i>Oprávnění pro</i>	<i>Povinnost k</i>

-
-
- C Omezení vlastnického práva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.02.2016 09:15:02

Okres: CZ0644 Břeclav
Kat.území: 639435 Hlohovec

Obec: 584452 Hlohovec

List vlastnictví: 1296

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno chůze a jízdy

v Břeclavi ze dne 9.8.1999 právní moc dne 18.12.1999
č.j.Poz.2065/99-202-Rý
a oprava rozhodnutí ze dne 7.4.2000 č.j.Poz.1127/2000-202-Rý
pro parc.č.1752/5 až pro p.č.1752/46, pro parc.č.1752/48 až
pro p.č.1752/84 a pro p.č.1752/87 vzájemně

Parcela: 1752/3

Parcela: 1752/47

Z-1900130/2000-704

Listina Rozhodnutí pozemkového úřadu 2065/1999.

POLVZ:130/2000

Z-1900130/2000-704

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské

k zajištění pohledávky ve výši 135.857,- Kč ke dni 28.11.2007
k id. 1/2 podíluVŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA
ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4,
Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO:
41197518Kříž Radoslav, Dulánek 3238/2, Židenice, 61500 Brno,
RČ/IČO: 681008/0442

Parcela: 1610/1

Z-8462/2008-704

Parcela: 1773/122

Z-8462/2008-704

Parcela: 1833/9

Z-8462/2008-704

Parcela: 1862/107

Z-8462/2008-704

Parcela: 1867/140

Z-8462/2008-704

Parcela: 1867/37

Z-8462/2008-704

Parcela: 1867/59

Z-8462/2008-704

Parcela: 1889/17

Z-8462/2008-704

Parcela: 1907/16

Z-8462/2008-704

Parcela: 1912/19

Z-8462/2008-704

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 15 E-98/2007
-24 ze dne 17.01.2008. Právní moc ke dni 18.03.2008.

Z-8462/2008-704

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 65 446,00 Kč s příslušenstvím
k podílu id. 1/2VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA
ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4,
Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO:
41197518Kříž Radoslav, Dulánek 3238/2, Židenice, 61500 Brno,
RČ/IČO: 681008/0442

Parcela: 1610/1

Z-16238/2009-704

Parcela: 1752/47

Z-16238/2009-704

Parcela: 1773/122

Z-16238/2009-704

Parcela: 1833/9

Z-16238/2009-704

Parcela: 1855/14

Z-16238/2009-704

Parcela: 1862/107

Z-16238/2009-704

Parcela: 1867/140

Z-16238/2009-704

Parcela: 1867/37

Z-16238/2009-704

Parcela: 1867/59

Z-16238/2009-704

Parcela: 1889/17

Z-16238/2009-704

Parcela: 1907/16

Z-16238/2009-704

Parcela: 1912/19

Z-16238/2009-704

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 006 EX-
1827/2009 -21 (soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D., Brno-město) ze dne
11.12.2009. Právní moc ke dni 28.12.2009.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.02.2016 09:15:02

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 584452 Hlohovec
Kat.území: 639435 Hlohovec List vlastnictví: 1296

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

1907/16	02110	363
1912/19	00501	2329
	02110	2542

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 Břeclav, kód: 704.

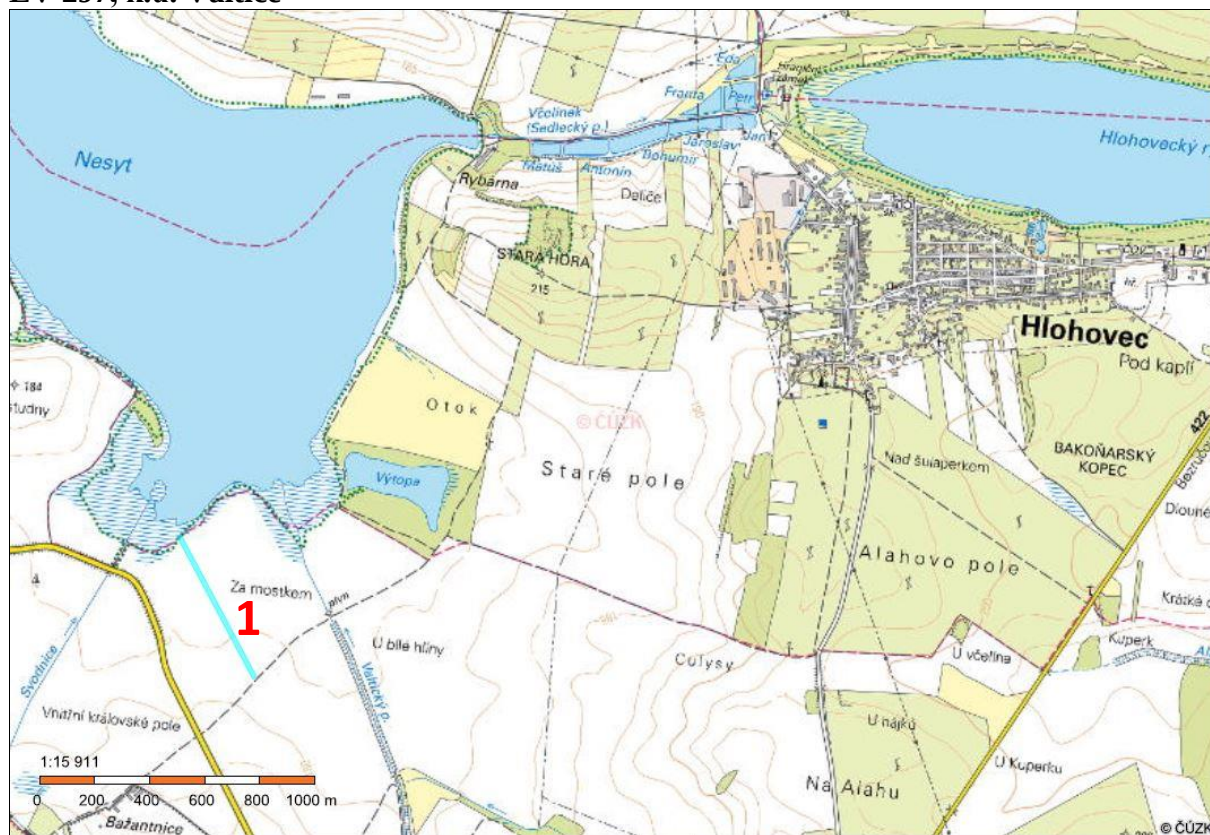
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 02.02.2016 09:34:36

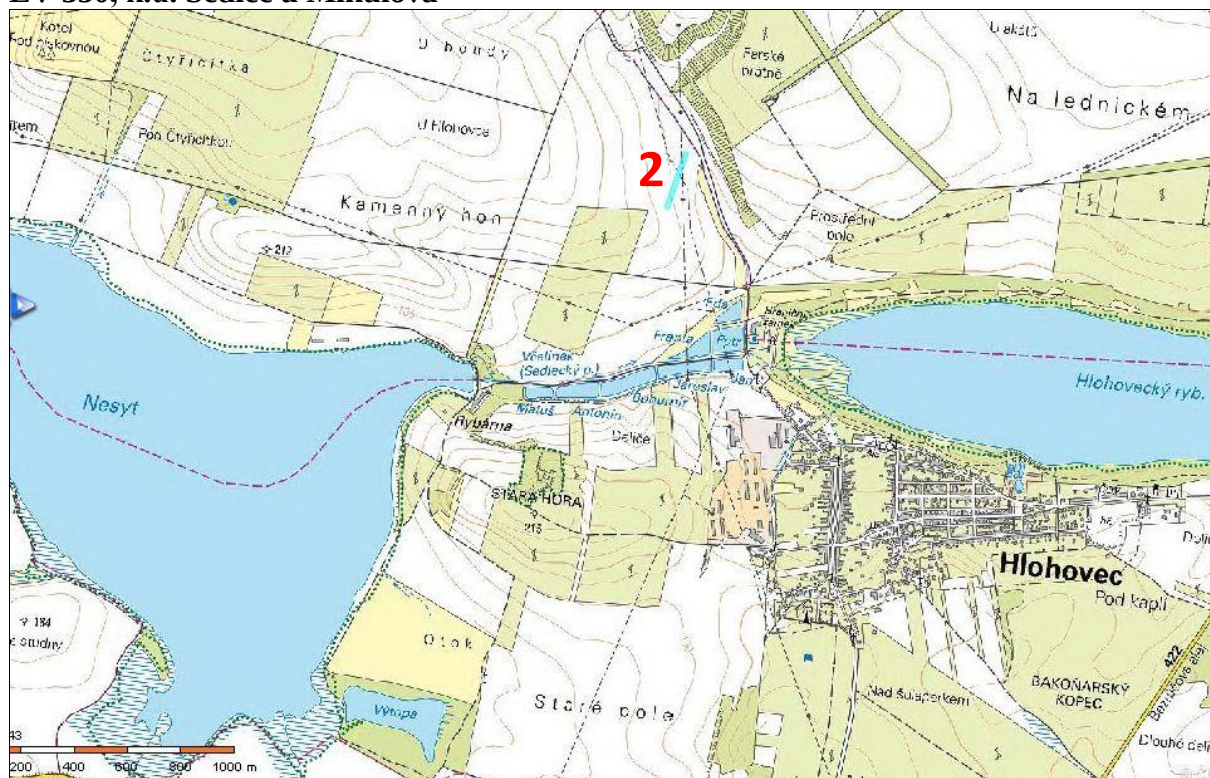
Označení lokalit v přehledových katastrálních mapách

Parcely nebo skupiny parcel jsou vyznačeny světle modře.

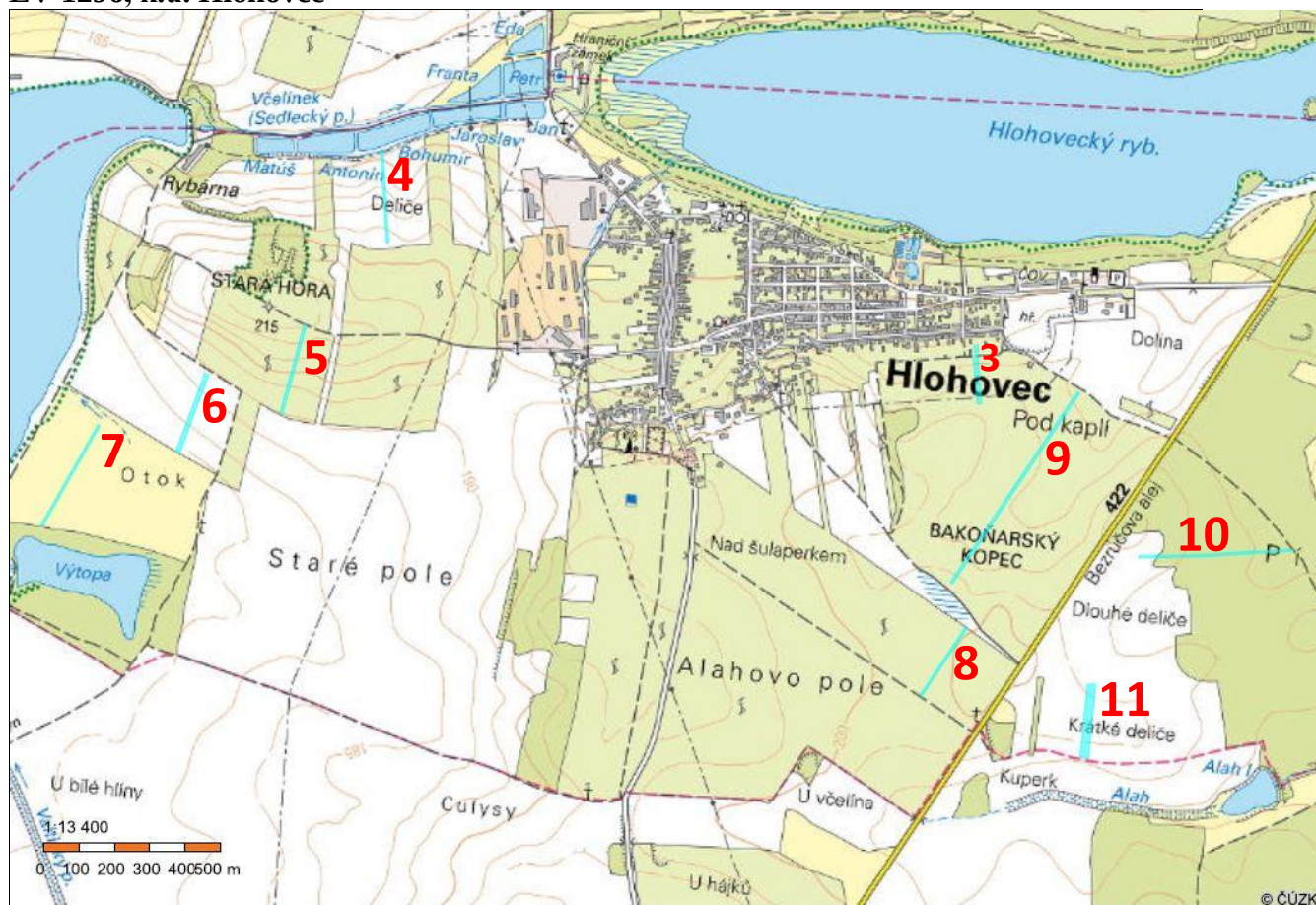
LV 297, k.ú. Valtice



LV 350, k.ú. Sedlec u Mikulova



LV 1296, k.ú. Hlohovec



Výřezy z katastrální mapy s fotomapou a s fotodokumentací

Lokalita 1 - LV 297, parcela č. 3370/9



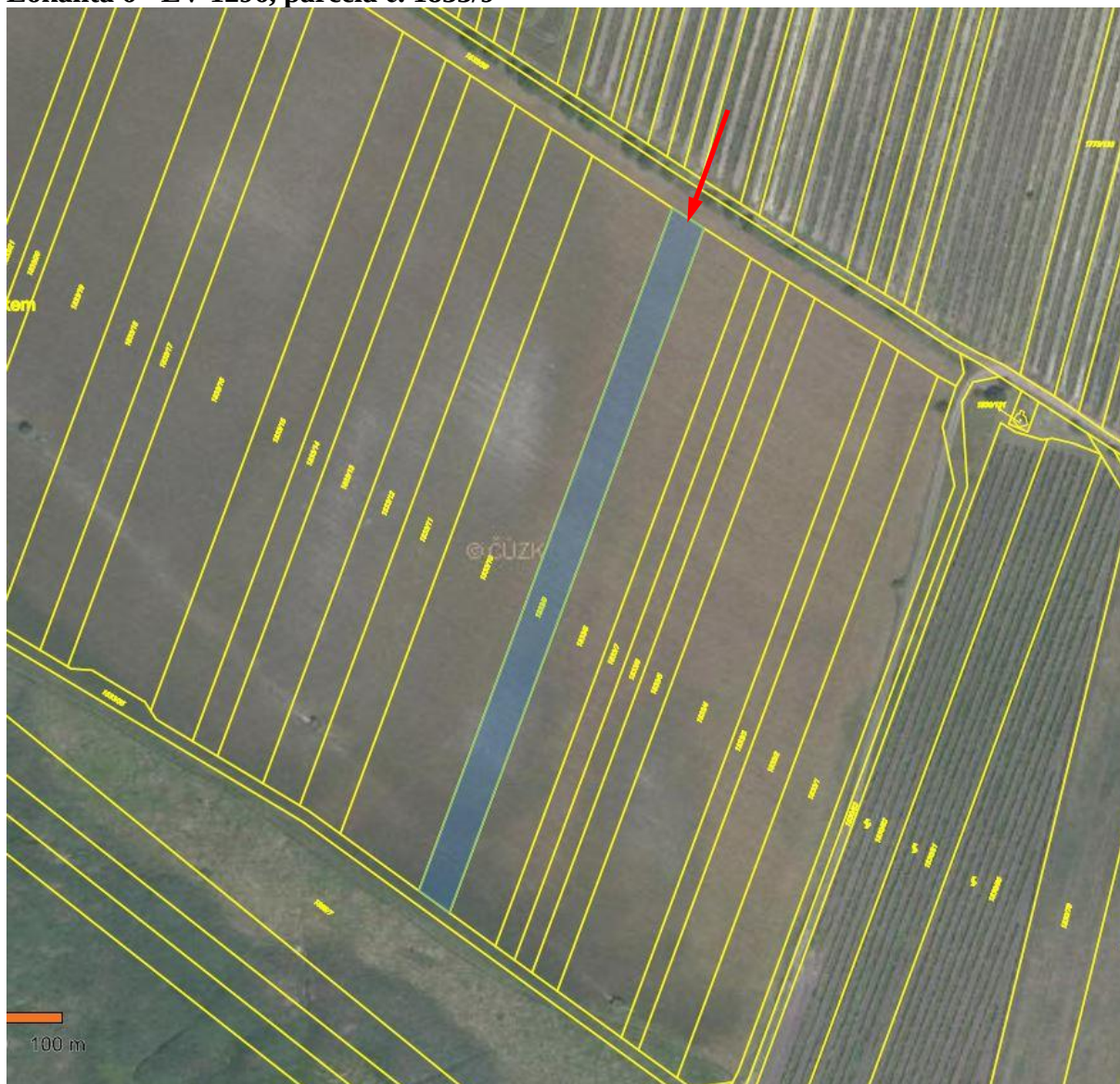
Lokalita 2 - LV 350, parcela č. 1299

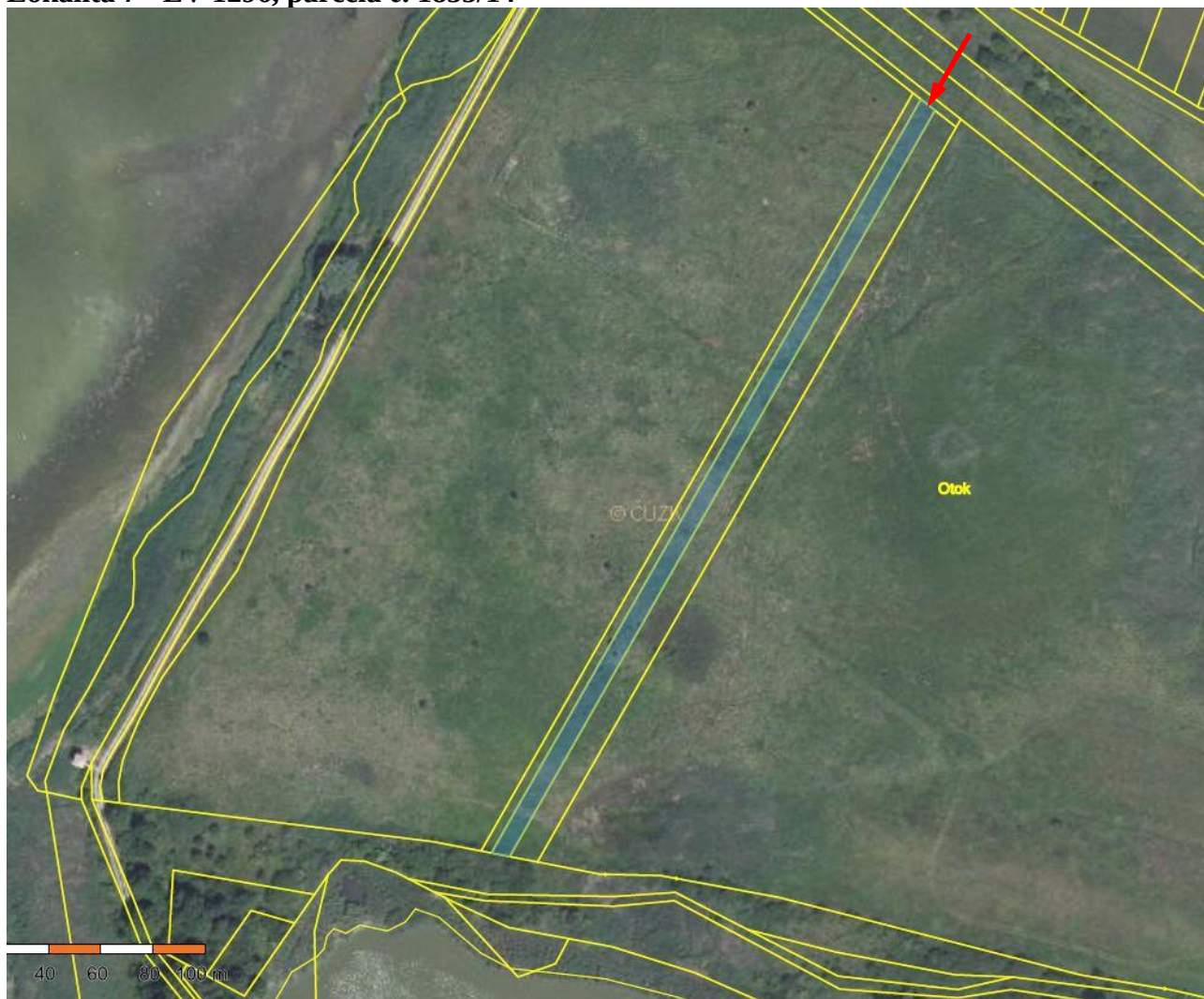
Lokalita 3 - LV 1296, parcela č. 1610/1, 1867/37, 1867/59

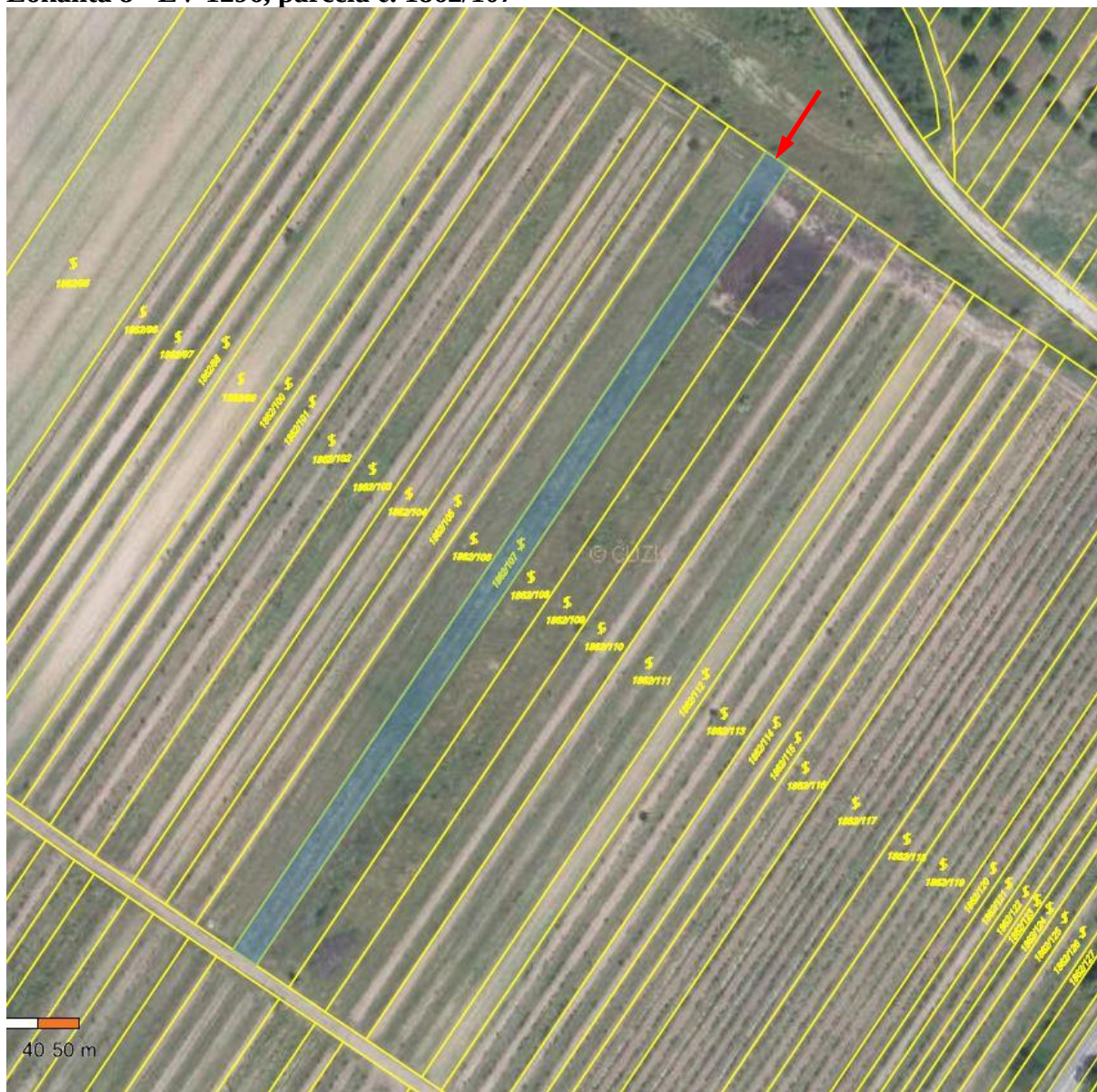
Lokalita 4 - LV 1296, parcela č. 1752/47

Lokalita 5 - LV 1296, parcela č. 1773/122

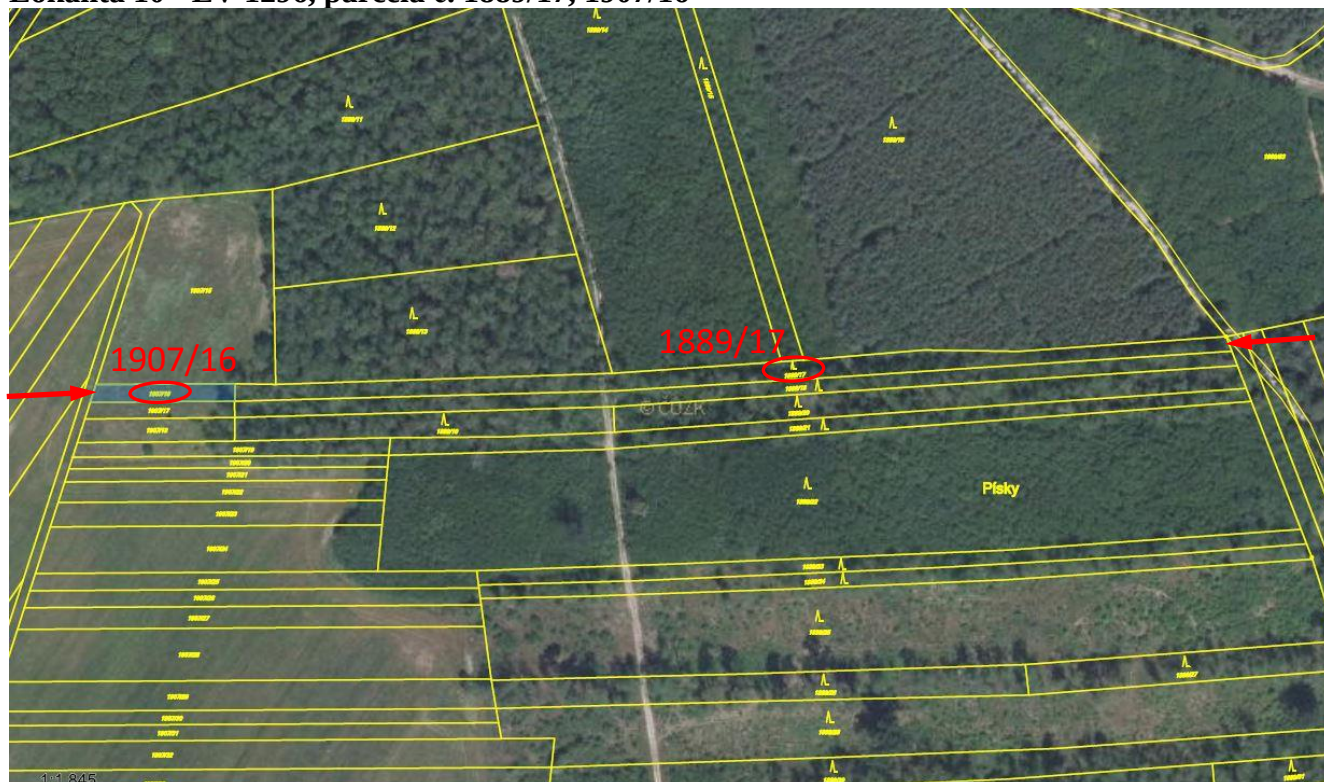
Lokalita 6 - LV 1296, parcela č. 1833/9

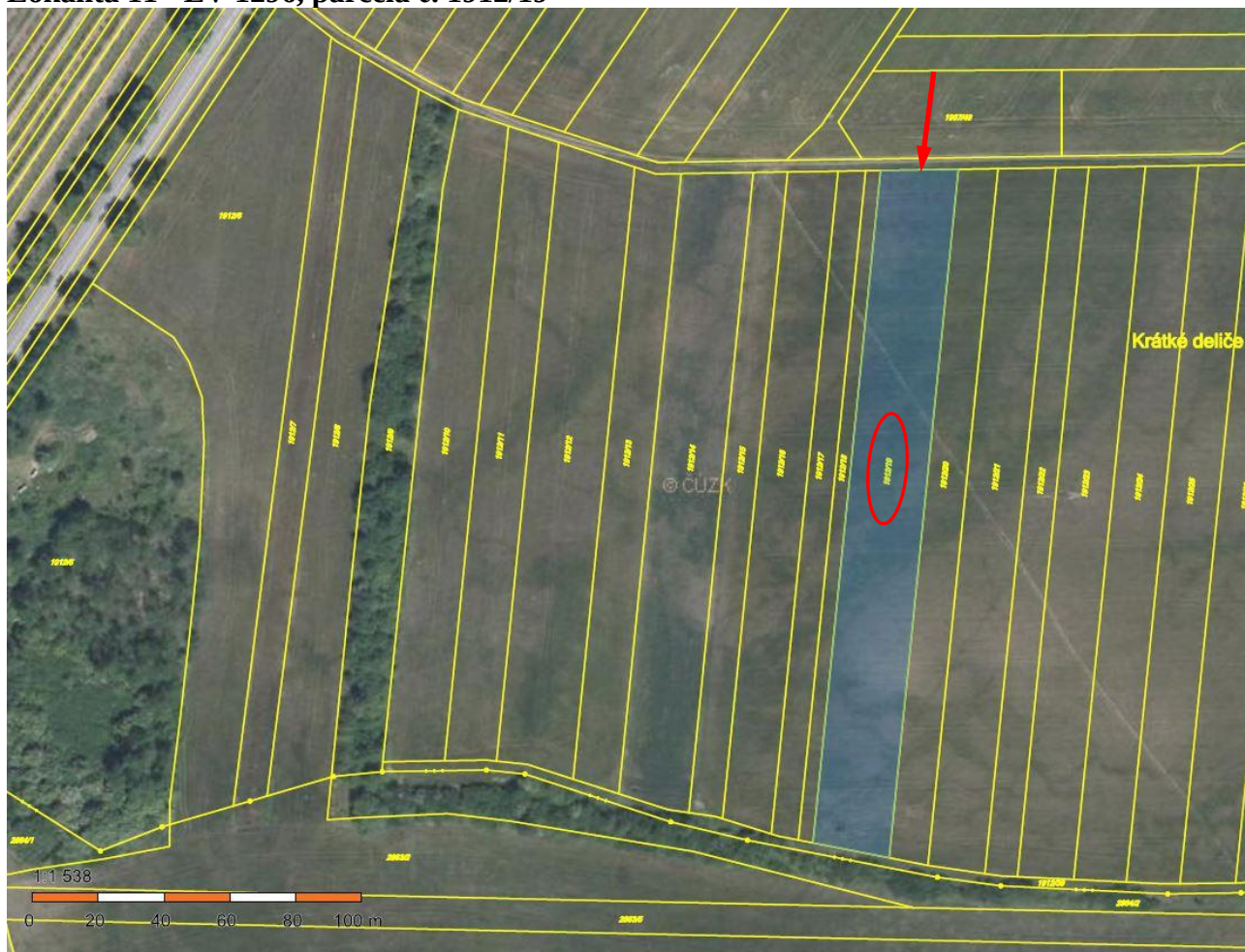


Lokalita 7 - LV 1296, parcela č. 1855/14

Lokalita 8 - LV 1296, parcela č. 1862/107

Lokalita 9 - LV 1296, parcela č. 1867/140

Lokalita 10 - LV 1296, parcela č. 1889/17, 1907/16**parc.č.1889/17****parc.č.1907/16**

Lokalita 11 - LV 1296, parcela č. 1912/19

Mapa oblasti

