

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 214-022/2018

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Modřice, obec Modřice, okres Brno-venkov:
pozemku parc. č. 460/10 vč. 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 560/10

Datum místního šetření: 14. března 2018

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 14. března 2018– k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/126

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.,
č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.

Posudek vypracoval: Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu
provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno
tel.: 777 747 939

Datum vyhotovení: 20. března 2018

Tento posudek obsahuje 13 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 506/10-143 je třeba stanovit obvyklou cenu **podílu o velikosti id. 1/126** nemovitých věcí ve vlastnictví povinného pana Karla Doležala. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 14. března 2018.

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 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV 896 ze dne 05.12.2017 pro k.ú. Modřice:

A: Vlastník:

Doležal Karel, Bratislavská 210/26, Zábrdovice 602 00 Brno
Ostatní vlastníci dle LV 896 v příloze posudku

Podíl 1/126

B: Nemovitosti: Parcela: **460/10** – 1098 m² – orná půda

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní práva exekutorské
Nařízení exekucí
Zahájení exekucí
Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Modřice z <http://nahlizenidokn.cuzk>.

1.1.3 Ostatní

Platný územní plán města Modřice, dostupné na webových stránkách města Modřice.

1.1.4 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 23. února 2018. 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., č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb. a 457/2017 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).

1.1.6 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 v databázi znalce a na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci:

- Pozemek parc. č. **460/10** – 1098 m²

Oceňovaný pozemek se nachází při severním okraji katastrálního území Modřice. Pozemek leží těsně za zastavěným územím města. Přístup na pozemek je mezi novými bytovými domy z ulice Přízřenická, parc. č. 460/27 ve vlastnictví města Modřice či po polní cestě parc. č. 2124/1 též ve vlastnictví města Modřice. Pozemek je v současné době obděláván a dle KN je veden jako orná půda. Dle platného územního plánu města Modřice je pozemek veden jako plocha smíšená nezastavěná, přičemž v severní části pozemku dle územní rezervy je plocha silniční dopravy-cca v půlce pozemku (je zde plánován obchvat města Modřice). Pozemek je přibližně obdélníkového tvaru a vede přes něj vedení vysokého napětí. Pozemek není zatížen věcným břemenem.

Město Modřice se nachází v těsné blízkosti města Brna na jeho jižním okraji a má 5 191 obyvatel. Ve městě se nachází základní občanská vybavenost s výbornou dopravní dostupností do města Brna (MHD Brno, dálnice D2).

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.

Je provedeno porovnání s podobnými stavebními pozemky a trvalými travními porosty ve srovnatelných lokalitách z archivu realitní inzerce na www.sreality.cz (03/2018).

2.1 Cenové porovnání – orná půda

Porovnáváné objekty – realitní inzerce:

Prodej pozemku 17 207 m² Modřice, okres Brno-venkov

Nabízíme k prodeji pozemek o celkové ploše 17207m² v obci Modřice, okr. Brno - venkov. Pozemek je přibližně obdélníkového tvaru 140m x 123m, situován v mírném kopci s výhledem do otevřené krajiny. Příjezd po zpevněné komunikaci až na pozemek. V blízkosti pozemku je vedení elektrického napětí a cca 500m od pozemku je vodárna.

Celková cena: 10 324 200 Kč za nemovitost

Cena za m²: 600 Kč

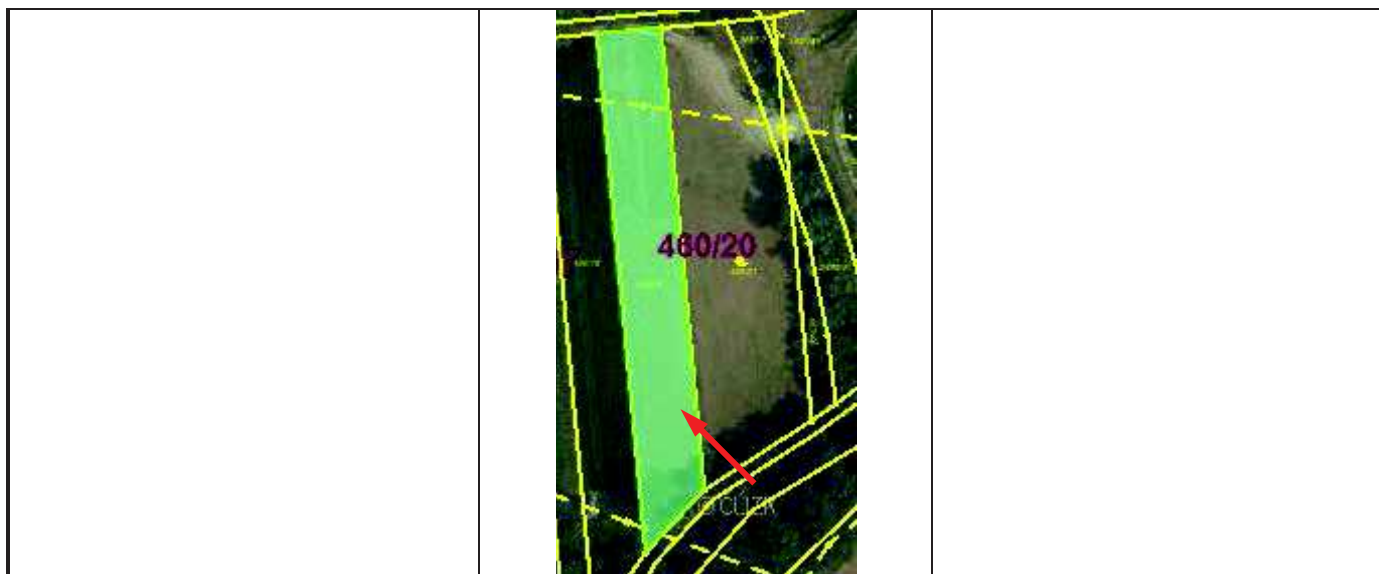
Aktualizace: 20.03.2018

Plocha pozemku: 17 207 m²



480/17

Lokalita	Brno-venkov, k.ú. Modřice						
Popis lokality	Severní část města Modřice						
Základní popis	Pozemek na okraji obce, těsně za zastavěnou částí.						
Druh pozemku KN	Orná půda		Územní plán		Plocha nezastavěná, smíšená-budoucí rezerva ÚP- plocha silniční dopravy (část pozemku)		
Stupeň dokument.	Není		Záplavová oblast		Ne		
Inženýrské sítě	Žádné						
Omezení (rizika)							
Kupní cena (Kč)	528 720	Výměra (m²)	2 203	Datum prodeje	05/2015	Prodávající	Právnícká osoba
		Cena za (Kč/m²)	240				
Poznámka	Cena: dálkový přístup do KN - údaje o dosažených cenách nemovitostí, č. řízení V-9704/2015-703					Zdroj KC	KN
Autor	Ing. Tomáš Hudec, 777 747 939, hudec.tomas@volny.cz						



2.2 Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny prodaných pozemků ve srovnatelných lokalitách dle katastru nemovitostí se pohybují v rozmezí 162,33 – 240 Kč/m². Pro lepší přehled byl do porovnávací metody též přidán pozemek z realitní inzerce, který se prodává za cenu 600 Kč/m². Na základě těchto nabídek s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a možnosti využití pozemku, stanovují jednotkovou cenu **300 Kč/m²**.

Porovnávací cena pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Využití – dle skutečného stavu	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
460/10	Orná půda	Orná půda	1098	300	329 400,00
Celkem			1 098		329 400,00

3. Práva a závady

Znalec nemá k dispozici informaci, zda je oceňovaný pozemek pronajímán. Povinný nereagoval na dopis s dotazem, zda oceňovaný pozemek pronajímá. Pro účely ocenění je tedy na pozemek pohlíženo tak, jako by nebyl zatížen nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 896 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 nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

4. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	329 400,00,- Kč
Obvyklá (tržní) cena dle odhadu znalce zaokrouhleno*	329 000,00,- Kč
Ideální 1/126 z obvyklé ceny	2 614,00,- Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/126- zaokrouhleno	2 090,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: třístadvacetdevěttisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/126 - slovy: dvatisícdevadesátkorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/126 (tj. 2 614,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,8 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 20. března 2018

Ing. Tomáš Hudec

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán Znaleckým ústavem Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění mimo jiné pro oceňování hmotného a nehmotného majetku.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem zakázky 213-021/2018.

V Brně dne 20. března 2018

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 896 str. 1, 23, 24

Výřez z katastrální mapy

Výřez z aktuálního územního plánu

Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2017 13:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 506/10 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CS0643 Brno-venkov

Obec: 583391 Modřice

Kat.území: 697931 Modřice

List vlastnictví: 896

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Blaženka Aleš, Hviědoslavova 421/15, Slatina, 62700 Brno	761101/3784	1/14
Blaženka Miloslav, č.p. 153, 67140 Tavikovice	401115/415	1/21
Blaženka Vítěslav, Pastrnkova 565/59, Sábřdovice, 61500 Brno	470527	1/14
Blaženková Jarmila, Brněnská 492, 66442 Modřice	356227/433	1/21
Boráková Pavla, Horní 545/30, Štýřice, 63900 Brno	396202/407	1/14
Dolešal Karel, Bratislavská 210/26, Sábřdovice, 60200 Brno	770919/3789	1/126
Dolešal Michal, Bratislavská 210/26, Sábřdovice, 60200 Brno	740919/3869	1/126
Dolešal Edeněk, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno	841210/3821	1/126
Guldová Růžena, Horácké náměstí 1469/7, Řečkovice, 62100 Brno	235312/501	1/7
Hanousková Hana, Bieblova 162/18, Černá Pole, 61300 Brno	855305/4235	1/70
Janíková Růžena, Sadová 569, 66442 Modřice	445307/461	1/21
Kelerová Květa, Staňkova 368/12b, Ponava, 60200 Brno	535905/081	1/21
Kubínová Vladimíra, Sláмова 957/70, Černovice, 61800 Brno	765308/3812	1/42
Matějíčková Věra, Selská 43/90, Maloměřice, 61400 Brno	505302/194	2/70
Nowotnak Alois, Marbagherstrasse 35 II., 7140 Ludwigsburg, Německo	480124	1/21
Nowotnak Wilfried, Schlehdornweg 12, 26624 Moordorf, Německo	410805	1/21
Pakakis Rose Marie, Im Lerchenholz 2, 71636 Ludwigsburg, Německo	460203	1/21
Popelová Ivana, č.p. 165, 67175 Loděnice	655903/0720	1/28
Rasch Edena, Riedstrasse 12, Neidlingen, Německo		1/14
Reiterová Alena, Hybešova 350, 66417 Tetčice	415316/411	1/21
Sedláček František, Poděbradova 580, 66442 Modřice	490113/193	1/70
Sedláček Jiří, Olbramovice Ves 216, 25901 Olbramovice	570405/0979	1/70
Sedová Renata, č.p. 81, 67175 Loděnice	675718/0903	1/28

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
460/10	1098	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Úmazení vlastnického práva

Typ vztahu	
Oprávnění pro	Povinnost k
• Sústavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k zajištění pohledávky ve výši 13.970,- Kč a příslušenství, nákladů soudního řízení a nákladů exekuce	
- k id.1/70	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihozápadní kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2017 18:15:02

Okres: CE0643 Brno-venkov Obec: 583391 Modřice
 Katastrální území: 697931 Modřice List vlastnictví: 896
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
Brno, RČ/ICO: 770919/3789 Parcela: 460/10 E-14833/2017-703 Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Plzeň-město 106 EX-643/2015 -74 ze dne 15.11.2017. Právní účinky zápisu ke dni 16.11.2017. Zápis proveden dne 22.11.2017; uloženo na prac. Brno-venkov E-14833/2017-703	
D Jiné zápisy	
Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
• Předání údaje o nemovitosti do evidence ÚSESVM Nedostatečně identifikovaný vlastník Parcela: 460/10 E-5639/2015-211 • Údaje o vlastníkovi předány soudem z žádosti o projed. dědictví Guldová Růžena, Horácké náměstí 1469/7, Řečkovice, 62100 Brno, RČ/ICO: 235312/501 E-8973/2014-211	

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvatel tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví Okresního soudu Brno-venkov 13 D-2560/1993 ze dne 14.10.2004. Právní moc ke dni 21.11.2003.
 E-222/2005-703
 Pro: Guldová Růžena, Horácké náměstí 1469/7, Řečkovice, 62100 Brno RČ/ICO: 235312/501
 Nowotnak Wilfried, Schlehdornweg 12, 26624 Moordorf, Německo 410805
 Blaženka Aleš, Hvězdoslavova 421/15, Slatina, 62700 Brno 761101/3784
 Kelerová Květa, Staňkova 368/12b, Ponava, 60200 Brno 535905/081
 Janíková Růžena, Sadová 569, 66442 Modřice 445307/461
 Nowotnak Alois, Marbagherstrasse 35 II., 7140 Ludwigsburg, Německo 480124
 Rasch Edena, Riedstrasse 12, Neidlingen, Německo
 Blaženka Miloslav, č.p. 153, 67140 Tavíkovice 401115/415
 Pakakis Rose Marie, Im Lerchenholz 2, 71636 Ludwigsburg, Německo 460203
 Boráková Pavla, Horní 545/30, Štýřice, 63900 Brno 396202/407
 Blaženka Vitěslav, Pastrnkova 565/59, Zábrdovice, 61500 Brno 470527
 Reiterová Alena, Hybešova 350, 66417 Tetčice 415316/411
- Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresního soudu Brno-venkov 21D-493/2005 ze dne 09.12.2005. Právní moc ke dni 19.01.2006.
 E-1421/2006-703
 Pro: Blaženková Jarmila, Brněnská 492, 66442 Modřice RČ/ICO: 356227/433
- Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresního soudu Brno-venkov 13 D-1210/2005 ze dne 11.04.2006. Právní moc ke dni 16.06.2006.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2017 13:15:02

Okres: CE0643 Brno-venkov Obec: 583391 Modřice
 Katastrální území: 697931 Modřice List vlastnictví: 896
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- E-6565/2006-703
 Pro: Sedláček František, Poděbradova 580, 66442 Modřice RČ/IČO: 490113/193
 Sedláček Jiří, Olbramovice Ves 216, 25901 Olbramovice 570405/0979
 Hanousková Hana, Bieblova 162/18, Černá Pole, 61300 Brno 855305/4235
 Matějíčková Věra, Selská 43/90, Maloměřice, 61400 Brno 505302/194
- o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu Brno-venkov 21 D-187/2015 -68 ze dne 05.08.2015. Právní moc ke dni 05.08.2015. Právní účinky zápisu ke dni 05.08.2015. Zápis proveden dne 18.08.2015.
- V-16857/2015-703
 Pro: Sedová Renata, č.p. 81, 67175 Loděnice RČ/IČO: 675718/0903
 Popelová Ivana, č.p. 165, 67175 Loděnice 655903/0720
- o Usnesení soudu o dědictví Městského soudu v Brně 58 D-2533/2014 -82 ze dne 15.09.2016. Právní moc ke dni 15.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 30.09.2016. Zápis proveden dne 12.10.2016.
- V-19281/2016-703
 Pro: Dolešal Michal, Bratislavská 210/26, Sábřovice, 60200 Brno RČ/IČO: 740919/3869
 Kubínová Vladimíra, Slámová 957/70, Černovice, 61800 Brno 765308/3812
 Dolešal Karel, Bratislavská 210/26, Sábřovice, 60200 Brno 770919/3789
 Dolešal Edéněk, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno 841210/3821
- o Usnesení soudu o dědictví Městského soudu v Brně 58 D-77/2015 -33 ze dne 08.12.2015. Právní moc ke dni 08.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 16.08.2017. Zápis proveden dne 29.08.2017.
- V-16167/2017-703
 Pro: Matějíčková Věra, Selská 43/90, Maloměřice, 61400 Brno RČ/IČO: 505302/194

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
460/10	25600	1096

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.

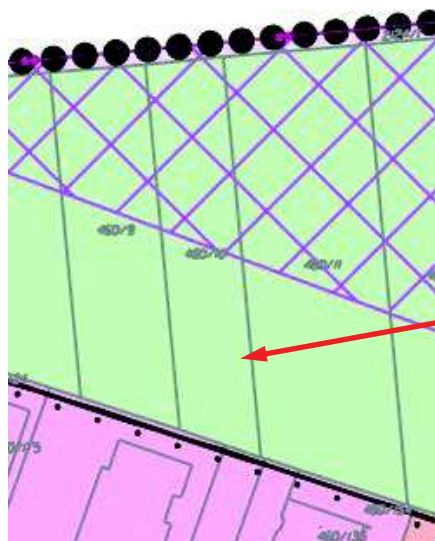
Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 05.12.2017 13:31:46

Výřez z katastrální mapy



Výřez z aktuálního územního plánu města Modřice



NS	NS	
DS	DS	RA

plochy smíšené nezastavěného území

plochy silniční dopravy

Fotodokumentace nemovitosti



Mapa oblasti

