

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 279-087/2018

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Lelekovice, obec Lelekovice, okres Brno-venkov:
pozemků parc. č. 1129/3, 1244/12, 1245/4, 1246/19, 1247/19, 1247/71, 1247/72, 1250/46,
1253/4, 1254/16, 1256/21, 1398/41, 1406/8, 1406/46, 1407/35, 1408/1, 1409/29, 1412/12,
1547/32, 1563/1, 1564/1, 1567/2, 1567/3, 1567/4, 1568/4, 1734/42, 1768/12, 1769/12,
1818/62, 1822/44, 1823/9

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 3794/16
Datum místního šetření:	15. srpna 2018
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	15. srpna 2018 – k datu místního šetření
Zvláštní požadavky objednatele:	ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3
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:	17. září 2018

Tento posudek obsahuje 25 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 3794/16-170 je třeba stanovit obvyklou **cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3** nemovitých věcí ve vlastnictví povinného Jiřího Mikuly. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 15. srpna 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 410 ze dne 5.12.2017 pro k.ú. Lelekovice:

A: Vlastník:

Míkula Jiří, Poňava 67/34, 664 31 Lelekovice

Podíl 1/3

Ostatní vlastníci dle LV 410 v příloze posudku

B: Nemovitosti: Parcela: **viz. příloha posudku**

C: Omezení vlastnického práva: Zahájení exekuce

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

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

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 15. srpna 2018. Prohlídka nemovitostí byla provedena 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., 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).

1.1.5 Výpočetní programy

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

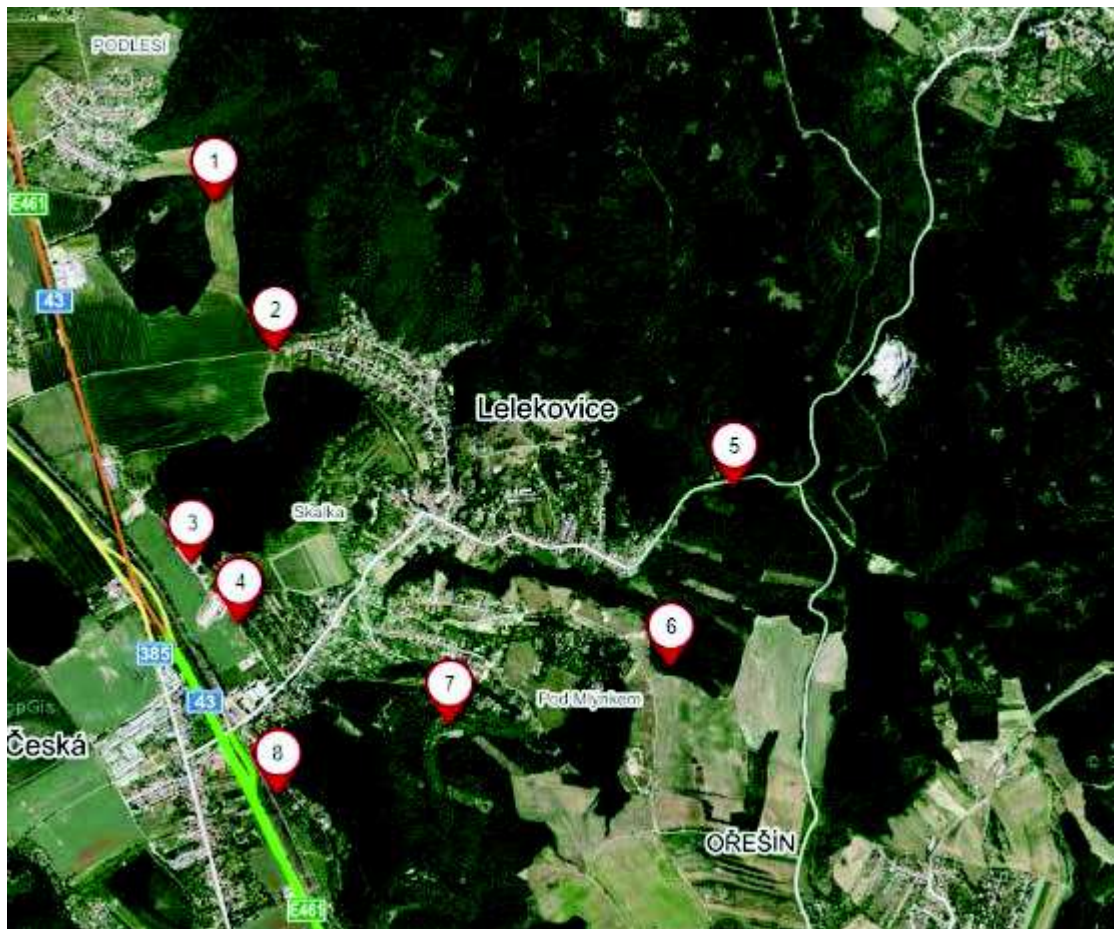
1.1.6 Porovnávací databáze cen nemovitých věcí

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 pozemky:



- **funkční celek č. 1.** parc. č. 1406/8 – ostatní plocha
parc. č. 1412/12 – orná půda
- **funkční celek č. 2.** parc. č. 1398/41 – orná půda
parc. č. 1406/46 – ostatní plocha
parc. č. 1407/35 – orná půda
parc. č. 1408/1 – ostatní plocha
parc. č. 1409/29 – orná půda
- **funkční celek č. 3.** parc. č. 1247/71 – orná půda
parc. č. 125;0/46 – ostatní plocha
parc. č. 1253/4 – ostatní plocha
parc. č. 1254/16 – ostatní plocha
parc. č. 1256/21 – ostatní plocha
- **funkční celek č. 4.** parc. č. 1129/3 – ostatní plocha
parc. č. 1244/12 - ostatní plocha
parc. č. 1245/4 - ostatní plocha
parc. č. 1246/19 – orná půda
parc. č. 1247/72 – orná půda
- **funkční celek č. 5.** parc. č. 1547/32 – trvalý travní porost
parc. č. 1818/62 – vodní plocha
- **funkční celek č. 6.** parc. č. 1563/1 – lesní pozemek
parc. č. 1564/1 – zastavěná plocha a nádvoří

- parc. č. 1567/2 – trvalý travní porost
 - parc. č. 1567/3 – trvalý travní porost
 - parc. č. 1567/4 – trvalý travní porost
 - parc. č. 1568/4 – trvalý travní porost
- **funkční celek č. 7.**
 - parc. č. 1734/42 – ostatní plocha
 - parc. č. 1822/44 – vodní plocha
- **funkční celek č. 8.**
 - parc. č. 1768/7 – vodní plocha
 - parc. č. 1769/12 – trvalý travní porost
 - parc. č. 1823/9 – vodní plocha

Oceňované pozemky se nacházejí v různých funkčních celcích v celém katastrálním území Lelekovice. Jsou rozmístěny v 8 funkčních celcích. **Funkční celek č. 1.** leží severním směrem od zastavěné části obce a je tvořen polní cestou a obdělávaným zemědělským pozemkem. Dle územního plánu obce Lelekovice jde o plochy zemědělské. **Funkční celek č. 2.** leží severozápadně při hranici zastavěného území obce, tento funkční celek je tvořen ornou půdou-obdělávanými poli a polními cestami. Přičemž pozemky parc. č. 1409/29 a 1407/35 jsou vedeny ÚP jako plochy zemědělské, přes které vede plocha dopravní infrastruktury parc. č. 1408/1 a 1406/46, ostatní pozemky jsou vedeny jako zeleň. **Funkční celek č. 3.** leží na západ od obce a jde převážně o pole a část průmyslového areálu. Dle územního plánu právě část funkčního celku, která prochází přes průmyslový areál je vedena jako plocha změn v krajině. **Funkční celek č. 4.** se nachází též západně od obce a je převážně tvořen ornou půdou. Tyto plochy jsou dle územního plánu vedeny jako zastavitelné plochy pro výrobu a skladování. **Funkční celek č. 5.** se nachází na východním okraji obce při komunikaci a jde o trvalý travní porost. **Funkční celek č. 6.** se nachází při jihovýchodním okraji obce a jde o lesy a pozemek pod lesní chatou, která není součástí ocenění – tato plocha je vedena jako plocha pro rekreaci. Pozemky jsou svažité směrem k severu. **Funkční celek č. 7.** se nachází při jižním okraji katastrálního území a je tvořen těžko prostupnými mokřady. **Funkční celek č. 8.** leží nejj jižněji ze všech funkčních celků a býval zde kdysi rybník, přičemž v současném stavu jde o vysoké neprostupné křoviny a dle ÚP jde o plochy přírodní

Obec Lelekovice leží severně od Brna. Jde o vyhledávanou lokalitu, neboť je zde dobrá dostupnost do města Brna. Zástavba je zde tvořena rezidenčními rodinnými domy.

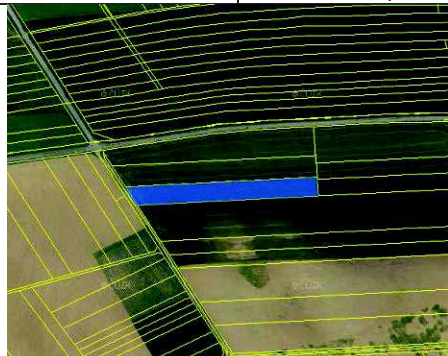
2. Posudek - ocenění cenovým porovnáním

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 (08/2018).

2.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty - orná půda – realizovaný prodej:

Lokalita	Brno - venkov, Ořechov, k.ú. Ořechov						
Popis lokality	západně od zastavěné části obce po levé straně komunikace II. třídy č. 152 ve směru z Ořechova do Silůvek						
Základní popis	rovinatý pozemek v lánu						
Druh pozemku KN	orná půda		Územní plán		plochy zemědělské		
Stupeň dokument.	Není		Záplavová oblast				
Inženýrské sítě	nejsou						
Omezení (rizika)							
Kupní cena (Kč)	248 150	Výměra (m ²)	7090	Datum prodeje	09/2017	Prodávající	Fyzická osoba
		Cena za (Kč/m ²)	35				
Poznámka	Cena: dálkový přístup do KN – Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení					Zdroj KC	KN
							

Lokalita	Brno - venkov, Mělčany u Ivančic, k.ú. Mělčany						
Popis lokality	východně od zastavěné části obce v blízkosti hranice s k.ú. Bratčice, nedaleko pozemku je skládka komunálního odpadu						
Základní popis	pozemek v mírně svažité lokalitě v lánu						
Druh pozemku KN	orná půda		Územní plán		plochy zemědělské		
Stupeň dokument.	Není		Záplavová oblast				
Inženýrské sítě	nejsou						
Omezení (rizika)							
Kupní cena (Kč)	163 664	Výměra (m ²)	6 677	Datum prodeje	03/2018	Prodávající	Fyzická osoba
		Cena za (Kč/m ²)	25				
Poznámka	Cena: dálkový přístup do KN – Kupní smlouva					Zdroj KC	KN



**Prodej zahrady 1 050 m² Lelekovice, okres Brno-venkov
840 000 Kč (800 Kč za m²)**

Pozemek vedený jako ovocný sad na krásném místě v obci Lelekovice. Plocha pozemku je 1.050 m². Na pozemek lze dobře dojet prašnou ale udržovanou cestou.

Okolní pozemky jsou také využívané podobným způsobem. Jedná se o jižní mírný svah!

- Celková cena: **840 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **800 Kč**
- Aktualizace: **23.07.2018**
- Plocha pozemku: **1 050 m²**



Prodej pole 26 024 m² Moravské Knínice - část obce Moravské Knínice, okres Brno-venkov

Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky v katastrálním území Moravské Knínice v okrese Brno – venkov. Předmětem prodeje jsou tři parcely orné půdy o celkové výměře 24.431 m² a tři parcely ostatní plochy o celkové výměře 1.593 m². Orná půda je aktivně obhospodařovaná a je přihlášena v LPIS.

- Celková cena: **910 840 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **35 Kč**
- Aktualizace: **14.08.2018**
- Plocha pozemku: **26 024 m²**



Porovnávané objekty – lesní pozemky – realitní inzerce:**Prodej lesa 928 m² Brno - část obce Kníničky, okres Brno-město**

Nabízíme k prodeji krásný kousek lesa v chatové oblasti u Rozdrojovic v blízkosti Brněnské přehrady. Báječná příležitost. Pro bližší informace kontaktujte makléře.

- Celková cena: **200 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **216 Kč**
- Aktualizace: **09.08.2018**
- Plocha pozemku: **928 m²**

**Prodej lesa 4 044 m² Brno - Kníničky, okres Brno-město**

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme na prodej les 4.044 m² v Kníničkách, kousek od Brněnské přehrady. K pozemku se jede kolem hostince u Jiroušků po částečně zpevněné komunikaci a dále po lesní cestě.

Pozemek je zalesněný, svažité. Na pozemku nejsou žádné stavby. V okolí, na vedlejších parcelách, jsou postavené chaty určené k rekreaci. Doporučujeme prohlídku v této zajímavé lokalitě.

- Celková cena: **800 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **198 Kč**
- Aktualizace: **23.07.2018**
- Plocha pozemku: **4 044 m²**

**Prodej lesa 2 935 m² Brno - část obce Řečkovice, okres Brno-město**

Exkluzivně si dovoluujeme nabídnout pozemek, který se nachází mezi Soběšicemi a Řečkovicemi, s možností vytěžit dřevo (dub zimní). Stáří lesa je 115 let, zásoba v m³ b.k. je 73, těžba obnovní 26 m³. Těžba povolena do 31.12.2018.

Příjezdová cesta až k pozemku.

- Celková cena: **490 000 Kč za nemovitost**
 - Cena za m²: **167 Kč**
 - Aktualizace: **13.08.2018**
 - Plocha pozemku: **2 935 m²**
-



Porovnávané objekty – vodní plochy – realitní inzerce:

Prodej komerčního pozemku 1 601 m² Lelekovice, okres Brno-venkov

Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji pozemek o výměře 1601m² v obci Lelekovice. Pozemek je dle platného územního plánu určen pro průmyslovou výstavbu, šíře pozemku je 7,5m, délka je 220m, k pozemku vede příjezdová komunikace.

- Celková cena: **1 280 800 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **800 Kč**
- Aktualizace: **13.07.2018**
- Plocha pozemku: **1601 m²**



Prodej komerčního pozemku 3 038 m² Lelekovice, okres Brno-venkov

Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji stavební pozemek v obci Lelekovice o CP 3038 m². Pozemek je dle územního plánu určen pro průmyslovou výstavbu. Šíře pozemku je 14 m, délka 220 m, IS je možné vyřešit, průmyslové objekty již v okolní zástavbě stojí.

- Celková cena: **2 430 400 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **800 Kč**
- Aktualizace: **13.07.2018**
- Plocha pozemku: **1601 m²**



2.2 Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny **orné půdy** ve srovnatelných lokalitách v realitní inzerci se pohybují v rozmezí **25 - 800 Kč/m²**. Na základě těchto nabídek s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a možnosti využití pozemku, stanovují jednotkovou cenu **30 Kč/m²** pro ornou půdu ve funkčním celku č. 1. pro ornou půdu a zeleň ve funkčním celku č. 2 stanovují jednotkovou cenu na **100 Kč/m²**.

Ceny **ostatních ploch** ve srovnatelných lokalitách v realitní inzerci se pohybují v rozmezí **27 - 39 Kč/m²**. Na základě těchto nabídek s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a možnosti využití pozemku, stanovují jednotkovou cenu **5-10 Kč/m²**. Tato cena je stanovena pod dolní hranicí intervalu z toho důvodu, že ostatní plochy jsou většinou tvořeny neprostupnou zelení, mokřady a plochami dopravní infrastruktury.

Ceny **lesních pozemků** ve srovnatelných lokalitách v realitní inzerci se pohybují v rozmezí **167 - 216 Kč/m²**. Na základě těchto nabídek s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a možnosti využití pozemku, stanovují jednotkovou cenu **50 Kč/m²** a pro zastavěnou plochu pod lesní chatou jednotkovou cenu **70 Kč/m²**.

Ceny **komerčních pozemků** ve srovnatelných lokalitách v realitní inzerci se pohybují v rozmezí **800 Kč/m²**. Na základě těchto nabídek s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a možnosti využití pozemku, stanovují jednotkovou cenu **800 Kč/m²** pro plochy orné půdy, které jsou vedeny územním plánem jako plochy pro skladování.

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	funkční celek	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
1129/3	ostatní plocha	zatravněná plocha	4	13	10,00	130,00
1244/12	ostatní plocha	zatravněná plocha	4	35	10,00	350,00
1245/4	ostatní plocha	zatravněná plocha	4	44	10,00	440,00
1246/19	orná půda	polní cesta	4	13	10,00	130,00
1247/71	orná půda	zemědělská plocha	3	195	30,00	5 850,00
1247/72	orná půda	zemědělská plocha (pro komerční výstavbu)	4	1 215	800,00	972 000,00
1250/46	ostatní plocha	plocha průmyslového areálu	3	23	10,00	230,00
1253/4	ostatní plocha	plocha průmyslového areálu	3	17	10,00	170,00
1254/16	ostatní plocha	plocha průmyslového areálu	3	92	10,00	920,00
1256/21	ostatní plocha	plocha průmyslového areálu	3	223	10,00	2 230,00
1398/41	orná půda	zemědělská plocha	2	306	100,00	30 600,00
1406/8	ostatní plocha	polní cesta	1	97	10,00	970,00
1406/46	ostatní plocha	polní cesta	2	50	10,00	500,00
1407/35	orná půda	zemědělská plocha	2	633	100,00	63 300,00
1408/1	ostatní plocha	polní cesta	2	591	10,00	5 910,00
1409/29	orná půda	zemědělská plocha	2	412	100,00	41 200,00
1412/12	orná půda	zemědělská plocha	1	1 993	30,00	59 790,00
1547/32	trvalý travní porost	zalesněná plocha u komunikace	5	535	10,00	5 350,00
1563/1	lesní pozemek	zalesněný pozemek	6	15 245	50,00	762 250,00
1564/1	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod lesní chatou	6	867	70,00	60 690,00
1567/2	trvalý travní porost	zalesněný pozemek	6	424	50,00	21 200,00
1567/3	trvalý travní porost	zalesněný pozemek	6	50	50,00	2 500,00
1567/4	trvalý travní porost	zalesněný pozemek	6	49	50,00	2 450,00
1568/4	trvalý travní porost	zalesněný pozemek	6	31	50,00	1 550,00
1734/42	ostatní plocha	mokřady	7	925	5,00	4 625,00
1768/7	vodní plocha	neprostupné křoviny	8	143	10,00	1 430,00

1769/12	trvalý travní porost	neprostupné křoviny	8	244	10,00	2 440,00
181/62	vodní plocha	koryto potoka	5	31	5,00	155,00
1822/44	vodní plocha	mokřady	7	55	5,00	275,00
1823/9	vodní plocha	neprostupné křoviny	8	30	5,00	150,00
Celkem parcely				24 581		2 049 785,00

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 410 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	2 049 785,00,- Kč
Obvyklá (tržní) cena dle odhadu znalce zaokrouhleno	2 050 000,00,- Kč
Ideální 1/3 z obvyklé ceny	683 333,00,- Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3- zaokrouhleno	615 000,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: dvamilionypadesátisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/2 - slovy: šestsetpatnáctisíckorunčeských

*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 (tj. 683 333,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,9 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 17. září 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 279-087/2018.

V Brně dne 17. září 2018

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 410

Výřez z katastrální mapy

Výřez z aktuálního územního plánu

Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti

Podací lístek

Výpis z katastru nemovitostí LV 410

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2017 12:55:02

Vyhotoveno bezúplatně daňovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 3794/16 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CE0643 Brno-venkov

Obec: 583286 Lelekovice

Kat.území: 679895 Lelekovice

List vlastnictví: 410

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Knoppová Martina Ing., Palackého třída 1623/6, Královo Pole, 61200 Brno		1/3
Mikula Jiří, Poňava 67/34, 66431 Lelekovice		1/3
Mikula Petr, č.p. 70, 68501 Kojátky		1/3

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
1129/3	13	ostatní plocha	neplodná půda	
1244/12	35	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1245/4	44	ostatní plocha	neplodná půda	
1246/19	13	orná půda		zemědělský půdní fond
1247/71	195	orná půda		zemědělský půdní fond
1247/72	1215	orná půda		zemědělský půdní fond
1250/46	23	ostatní plocha	ostatní komunikace	ochr. pásmo jiného zvlášť chrán. území nebo pam.stromu
1253/4	17	ostatní plocha	jiná plocha	ochr. pásmo jiného zvlášť chrán. území nebo pam.stromu
1254/16	92	ostatní plocha	manipulační plocha	ochr. pásmo jiného zvlášť chrán. území nebo pam.stromu
1256/21	223	ostatní plocha	manipulační plocha	ochr. pásmo jiného zvlášť chrán. území nebo pam.stromu
1398/41	306	orná půda		zemědělský půdní fond
1406/8	97	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1406/46	50	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1407/35	633	orná půda		zemědělský půdní fond
1408/1	591	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1409/29	412	orná půda		zemědělský půdní fond
1412/12	1993	orná půda		zemědělský půdní fond
1547/32	535	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1563/1	15245	lesní pozemek		posezek určený k plnění funkcí lesa

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 793.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2017 12:55:02

Okres: 602643 Brno-venkov Obec: 583286 Lelekovice
Kat.území: 679895 Lelekovice List vlastnictví: 410

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

1564/1	867 zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Lelekovice, č.e. 714, rod.rekr, LV 1091			
1567/2	424 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1567/3	50 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1567/4	49 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1568/4	31 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1734/42	925 ostatní plocha	jiná plocha	
1768/7	143 vodní plocha	zamokřená plocha	
1769/12	244 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1818/62	31 vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
1822/44	55 vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
1823/9	30 vodní plocha	koryto vodního toku umělé	

El Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková Ph.D., Exekutorský úřad Brno-město, Konečného nám. 2, Brno 602 00

Mikula Jiří, Poňava 67/34, 66431 Lelekovice, RČ/IČO:

E-434/2017-702

Listina Vyrosumění soudního exekutora o zahájení exekuce 006 EX-3794/2016 -40 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 10.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 10.01.2017. Zápis proveden dne 13.01.2017; uloženo na prac. Brno-město

E-434/2017-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu id. 1/3

Mikula Jiří, Poňava 67/34, 66431 Lelekovice, RČ/IČO:

Parcela: 1129/3	E-417/2017-703
Parcela: 1244/12	E-417/2017-703
Parcela: 1245/4	E-417/2017-703
Parcela: 1246/19	E-417/2017-703
Parcela: 1247/71	E-417/2017-703
Parcela: 1247/72	E-417/2017-703
Parcela: 1250/46	E-417/2017-703
Parcela: 1253/4	E-417/2017-703
Parcela: 1254/16	E-417/2017-703

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2017 12:35:02

Okres: CE0643 Brno-venkov

Obec: 583286 Lelekovice

Kat.území: 679895 Lelekovice

List vlastnictví: 410

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
	Parcela: 1256/21 E-417/2017-703
	Parcela: 1398/41 E-417/2017-703
	Parcela: 1406/46 E-417/2017-703
	Parcela: 1406/8 E-417/2017-703
	Parcela: 1407/35 E-417/2017-703
	Parcela: 1408/1 E-417/2017-703
	Parcela: 1409/29 E-417/2017-703
	Parcela: 1412/12 E-417/2017-703
	Parcela: 1547/32 E-417/2017-703
	Parcela: 1563/1 E-417/2017-703
	Parcela: 1564/1 E-417/2017-703
	Parcela: 1567/2 E-417/2017-703
	Parcela: 1567/3 E-417/2017-703
	Parcela: 1567/4 E-417/2017-703
	Parcela: 1568/4 E-417/2017-703
	Parcela: 1734/42 E-417/2017-703
	Parcela: 1768/7 E-417/2017-703
	Parcela: 1769/12 E-417/2017-703
	Parcela: 1818/62 E-417/2017-703
	Parcela: 1822/44 E-417/2017-703
	Parcela: 1823/9 E-417/2017-703

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město 006 EX-3794/2016 -41 ze dne 10.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 10.01.2017. Zápis proveden dne 16.01.2017; uloženo na prac. Brno-venkov

E-417/2017-703

a Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lukáš Křivánek, T. G. Masaryka 623/12, 360 01 Karlovy Vary

Mikula Jiří, Poňava 67/34, 66431 Lelekovice, RČ/IČO:

E-7719/2017-403

Listina Vyrovnání soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Karlovy Vary, Mgr. Lukáš Křivánek 181 EX-10230/2017 -29 ze dne 26.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 28.08.2017. Zápis proveden dne 30.08.2017; uloženo na prac. Karlovy Vary

E-7719/2017-403

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvatel tituly a jiné podklady zápisu

Listina

a Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu Brno-venkov 21 D-563/2011 ze dne 02.08.2011. Právní moc ke dni 02.08.2011.

E-28659/2011-703

Pro: Mikula Petr, č.p. 70, 68501 Kojátky

RČ/IČO:

Mikula Jiří, Poňava 67/34, 66431 Lelekovice

Knoppová Martina Ing., Palackého třída 1623/6, Královo Pole, 61200 Brno

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 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokasující stav evidovaný k datu 05.12.2017 12:35:02

Okres: CE0643 Brno-venkov Obec: 583286 Lelekovice
 Kat.území: 679895 Lelekovice List vlastnictví: 410
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Městského soudu v Brně 58 D-3117/2011 ze dne 09.05.2012. Právní moc ke dni 02.06.2012.

Pro: Mikula Petr, č.p. 70, 68501 Kojátky
 Mikula Jiří, Poňava 67/34, 66431 Lelekovice
 Knoppová Martina Ing., Palackého třída 1623/6, Královo Pole,
 61200 Brno

E-21294/2012-703

RČ/ICO:

- o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Městského soudu v Brně 58D-3117/2011 - opravné ze dne 14.06.2012. Právní moc ke dni 11.07.2012.

Pro: Mikula Jiří, Poňava 67/34, 66431 Lelekovice
 Knoppová Martina Ing., Palackého třída 1623/6, Královo Pole,
 61200 Brno
 Mikula Petr, č.p. 70, 68501 Kojátky

E-21294/2012-703

RČ/ICO:

F Vstah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
1246/19	31010	13
1247/71	30850	24
	31010	171
1247/72	31000	432
	31010	783
1398/41	31000	306
1407/35	31000	633
1409/29	31000	412
1412/12	31000	1993
1547/32	36200	535
1567/2	36200	424
1567/3	36200	50
1567/4	36200	49
1568/4	36200	31
1769/12	36200	244

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.

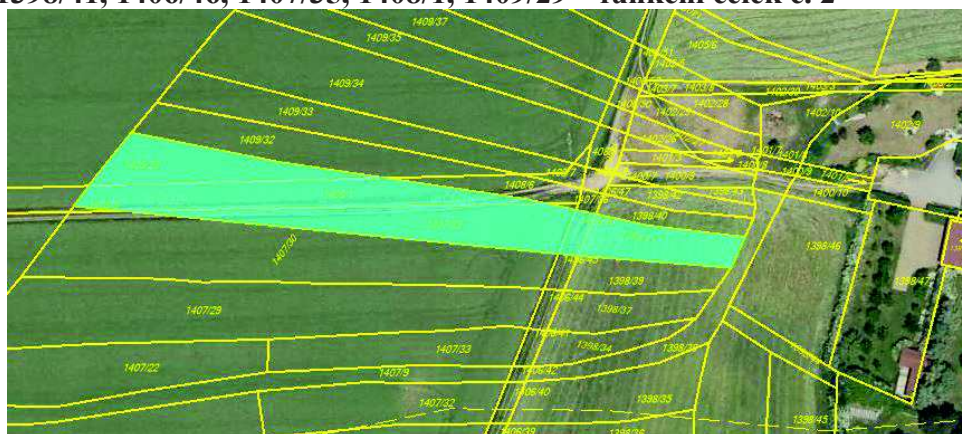
Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 05.12.2017 12:44:12

Výřez z katastrální mapy - kat. území Lelekovice
 Parc. č. 1406/8, 1412/12 – funkční celek č. 1

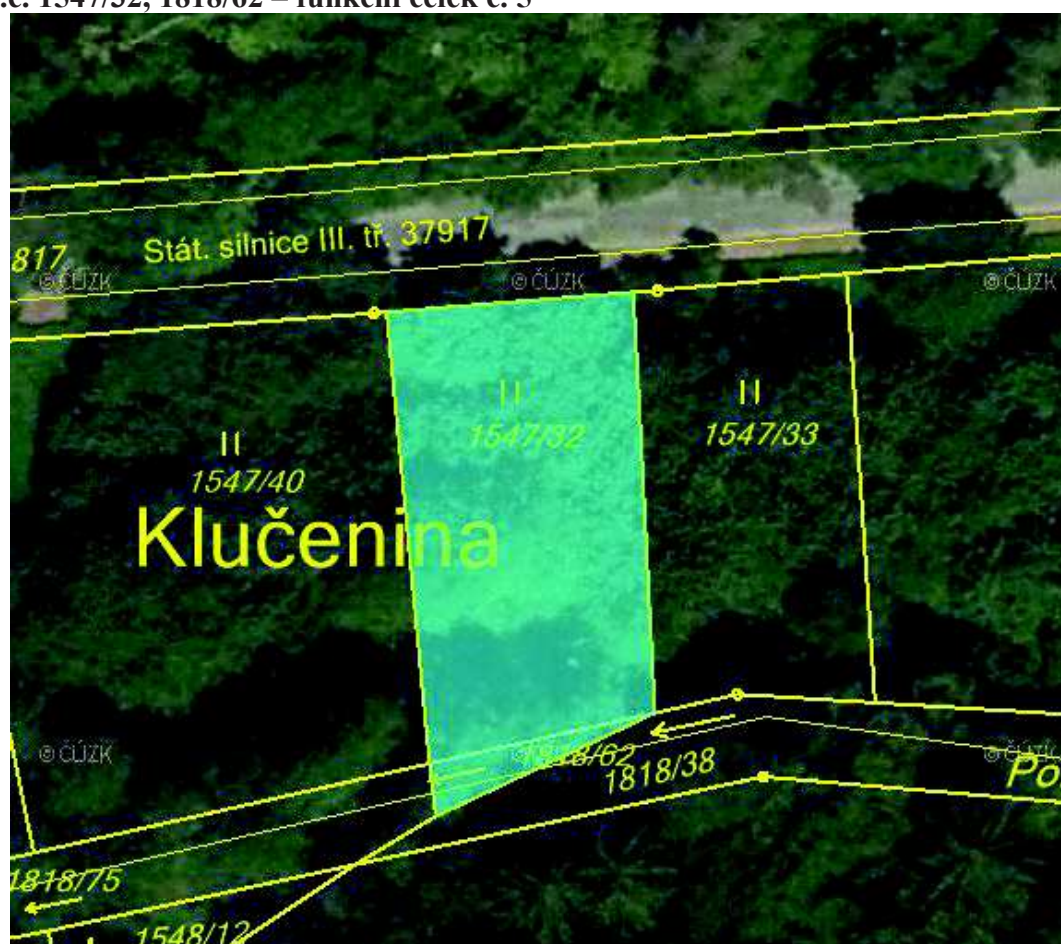


Parc. č. 1398/41, 1406/46, 1407/35, 1408/1, 1409/29 – funkční celek č. 2



Parc. č. 1247/71, 1250/46, 1253/4, 1254/16, 1256/21 – funkční celek č. 3





Parc. č. 1563/1, 1564/1, 1567/2, 1567/3, 1567/4, 1568/4 – funkční celek č. 6

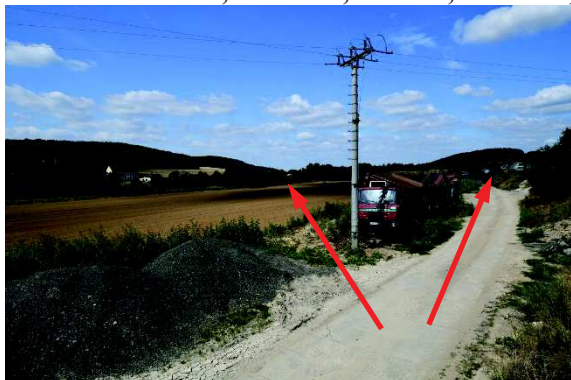


Parc. č. 1734/42, 1822/44 – funkční celek č. 7

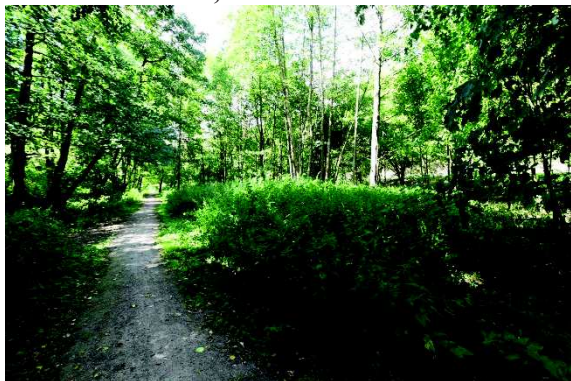


Parc. č. 1768/7, 1769/12, 1823/9 – funkční celek č. 8



Fotodokumentace nemovitosti**Parc. č. 1406/8, 1412/12 – funkční celek č. 1****Parc. č. 1398/41, 1406/46, 1407/35, 1408/1, 1409/29 – funkční celek č. 2****Parc. č. 1247/71, 1250/46, 1253/4, 1254/16, 1256/21 – funkční celek č. 3****Parc. č. 1129/3, 1244/12, 1245/4, 1246/19, 1247/72 – funkční celek č. 4**

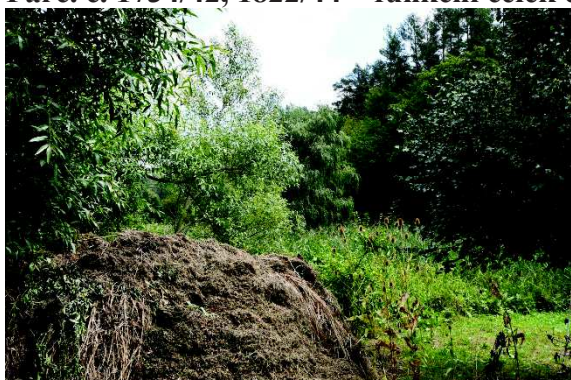
Parc.č. 1547/32, 1818/62 – funkční celek č. 5



Parc. č. 1563/1, 1564/1, 1567/2, 1567/3, 1567/4, 1568/4 – funkční celek č. 6



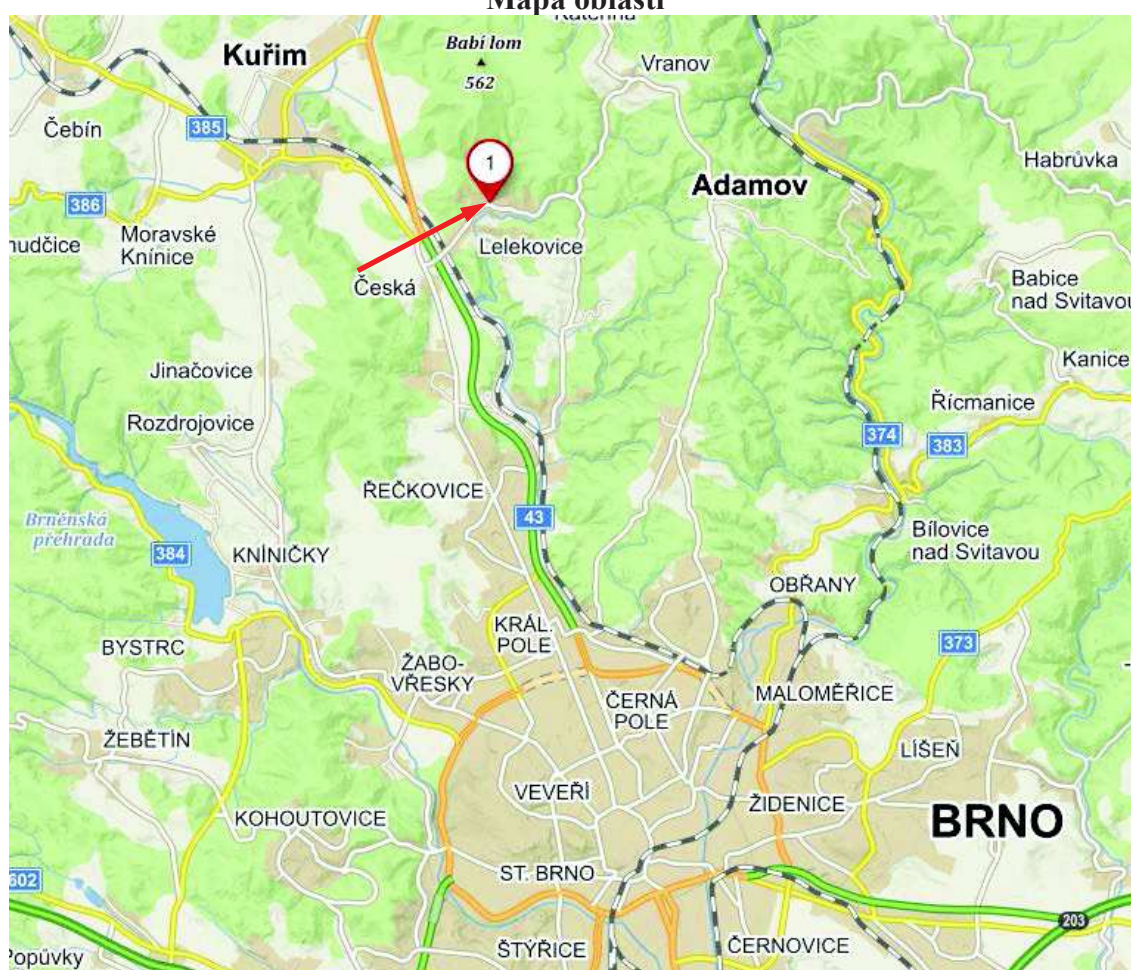
Parc. č. 1734/42, 1822/44 – funkční celek č. 7

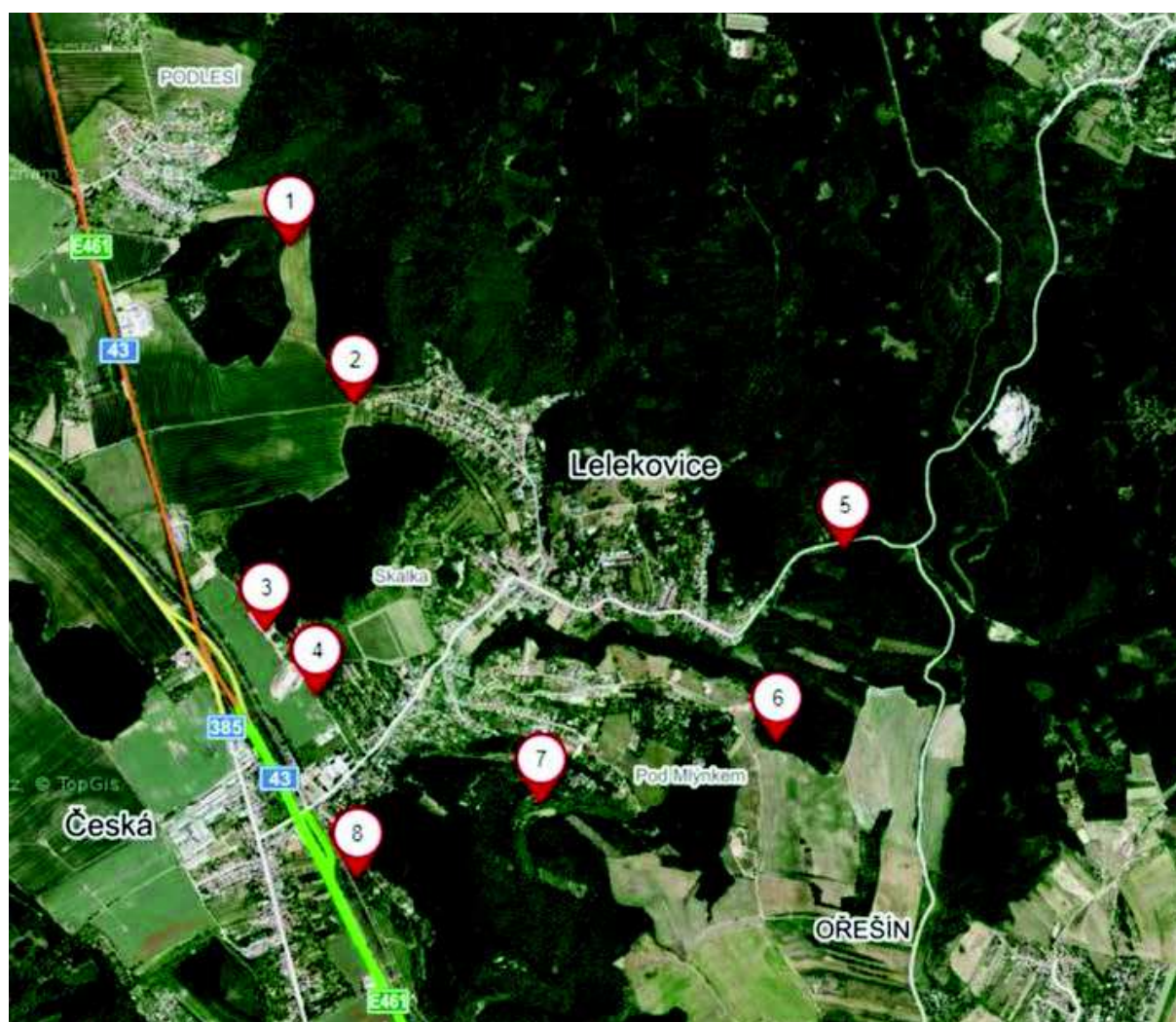


Parc. č. 1768/7, 1769/12, 1823/9 – funkční celek č. 8



Mapa oblasti





Podací lístek PODACÍ ARCH



Česká pošta, s.p. IČ 47114983

list: 1

Podavatel:

Odesílatel: Nemovitost s.r.o. – ZNALECKÝ ÚSTAV, Ing. Tomáš Hudec, Riegrova 44, 612 00 Brno

Číslo zákaznické karty:

Úhrada ceny: v hotovosti/převodem/výplatním strojem/Kreditem/poštovními známkami (Nehodící se škrtněte)

Poř. číslo	Podací znaky – vyplní pošta	Adresát, ulice, číslo domu, PSČ, místo určení, telefonní kontakt, e-mail	Dobírka	Udaná cena *	Poznámka, doplňkové služby
1	RR 58486028 1 CZ 279 44,00 Kč 0,019 kg 956 Služby: Cena: 0,00 Dobírka: 0,00 Služba ZK: 0,00 K úhradě: 44,00	Jiří Mikula Poňava 67/34 664 31 Lelekovice			

Česká pošta, s.p., IČ 47114983

Potvrzení pošty:

* V případě zásilek, u kterých v souladu se zněním Poštovních nebo Obchodních podmínek České pošty odesílatel neuvádí udanou cenu,

612 00 Brno 32
7(7R)
Příloha: 7(7R)

22.08.18 338318
9 62