

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 9921-2385/2019

Objednatel znaleckého posudku: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD BRNO-MĚSTO
Mgr. Lucie Valentová, soudní exekutor
Cejl 494/25
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby exekučního řízení č.j.: 169EX 34/19.

Adresa předmětu ocenění: Želešice, okres Brno-venkov
Vojkovice, okres Brno-venkov

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 22.10.2019

Zpracováno ke dni: 22.10.2019

Zhotovitel: XP invest, s.r.o., Mgr. Tomáš Doležal
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 22 stran příloh.
Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 13.11.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny:

I) pozemků parc. č. 1170/2, 1170/3, 1170/5, 1170/6 nacházejících se v obci Želešice, okres Brno-venkov, katastrální území Želešice, zaspáno na LV č. 1835;

II) pozemku parc. č. 650/15 nacházejícího se v obci Vojkovice, okres Brno-venkov, katastrální území Vojkovice u Židlochovic, zaspáno na LV č. 960.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Soubor pozemků
Adresa předmětu ocenění:	Želešice, okres Brno-venkov Vojkovice, okres Brno-venkov
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Brno-venkov
Obec:	Želešice / Vojkovice
Katastrální území:	Želešice / Vojkovice u Židlochovic

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 22.10.2019.

Přes písemnou výzvu se povinný, tedy vlastník předmětného souboru nemovitých věcí, místního šetření nezúčastnil, pozemky nebyly zpřístupněny a ohledání tak proběhlo pouze z veřejně dostupných prostor. Popis pozemků a staveb na nich zřízených je založen pouze na externím ohledání nemovitosti. Získané informace nebo rozměry tak vždy nemusí zcela odrážet skutečnost, jelikož mohou být založeny pouze na odborném posouzení zhotovitele znaleckého posudku. Pro ocenění byly použity především informace získané při místním šetření, informace z katastru nemovitostí, satelitních snímků a dalších veřejně dostupných zdrojů.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpisy z katastru nemovitostí ze dne 13.09.2019
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 08.11.2019
- snímek katastrální mapy
- územní plán obce Želešice
- územní plán obce Vojkovice
- povodňový plán České republiky – záplavová území – dostupné na www.dppcr.cz
- místní šetření ze dne 22.10.2019
- pořízená fotodokumentace
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabízených nemovitostí
- kupní smlouvy k realizovaným prodejům podobných nemovitostí

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Žáčková Lucie, Hrušovanská 214, 66701 Vojkovice

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 1170/2, 1170/3, 1170/5, 1170/6 nacházejících se v obci Želešice, okres Brno-venkov, katastrální území Želešice, zaspáno na LV č. 1835 a pozemek parc. č. 650/15 nacházející se v obci Vojkovice, okres Brno-venkov, katastrální území Vojkovice u Židlochovic, zaspáno na LV č. 960.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla předložena.

7. Celkový popis nemovitosti

1) Pozemky parc. č. 1170/2, 1170/3, 1170/5, 1170/6 v k.ú. Želešice

Jedná se o pozemky parc. č. 1170/2, 1170/3, 1170/5, 1170/6 o celkové výměře 860 m², které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zahrada nebo ostatní plocha.

Pozemky se nacházejí asi 2,5 km západně od centra obce Želešice, v zahrádkářské osadě. V okolí se nachází téměř výhradně rekreační zástavba nebo zahrady bez staveb. Pozemky je pravděpodobně možné připojit na elektřinu, ostatní sítě mimo dosah. Autobusová zastávka ve vzdálenosti asi 1,1 km, v obci Hajany. Občanská vybavenost je v místě nedostupná. Příjezd k pozemku po nezpevněné komunikaci z obce Hajany. Parkovací možnosti jsou dobré, v okolí pozemku nebo na samotném pozemku. Povodňové riziko je zanedbatelné. Pozemek je ve výhradním vlastnictví.

Dle územního plánu obce je pozemek zahrnut do ploch Ir – individuální rekreace – chatové a zahrádkářské osady.

Pozemek je využíván k rekreačním účelům jako zahrada. Na pozemku se nachází několik okrasných dřevin, je oplocen plotem z pletiva na kovové sloupky, z jihozápadní strany je vjezdová brána. Dále se na pozemku nachází rozestavěná stavba rekreačního objektu – jedná se pravděpodobně o dřevostavbu, kdy je v současné době minimálně dokončeno založení stavby, obvodové stěny, střecha, okna, vstupní dveře. Výstavba byla patrně započata v letošním roce. Pozemek je svažité s JZ orientací.

II) Pozemek parc. č. 650/15 v k.ú. Vojkovice u Židlochovic

Jedná se o pozemek parc. č. 650/15 o rozloze 697 m², který je v katastru nemovitostí veden jako orná půda.

Pozemek se nachází asi 900 m severně od centra obce Vojkovice, v zahrádkářské osadě. V okolí se nachází téměř výhradně rekreační stavby nebo zahrady bez staveb. Inženýrské sítě jsou mimo dosah. Autobusová zastávka ve vzdálenosti asi 500 m. Občanská vybavenost je ve vzdálenosti asi 700 m – 1 km. Příjezd k pozemku po nezpevněné komunikaci. Parkovací možnosti jsou dobré, v okolí pozemku nebo na samotném pozemku. V místě hrozí střední riziko povodně, jde o území tzv. 20-leté vody. Pozemek je ve výhradním vlastnictví.

Dle územního plánu obce je pozemek zahrnut do ploch Nd – plochy zemědělské – drobná držba. Možnost výstavby rekreačního objektu není možná.

Pozemek je využíván k rekreačním účelům jako zahrada. Pozemek je oplocen z jedné strany plotem z pletiva na betonové sloupky. Stavby ani porosty se na pozemku nenacházejí. V současné době je pozemek patrně využíván spolu se sousední parcelou č. 650/16, slouží pro příjezd automobilu. Předpokládá se tedy rekultivace pozemku. Pozemek je rovinatý.

--

Věcná břemena nebyla zjištěna.

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 22.10.2019 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1) Pozemky parc. č. 1170/2, 1170/3, 1170/5, 1170/6 v k.ú. Želešice

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 1170/2, 1170/3, 1170/5, 1170/6, katastrální území Želešice

Pozemek v katastrálním území Želešice, obec Želešice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Želešice, okres Brno-venkov	860 m ²	rekreace	elektrina	rozestavěná stavba rekreačního objektu
1	Bosonohy, Brno, okres Brno-město	972 m ²	rekreace	elektrina	chata, studna
2	Střelice, okres Brno-venkov	1424 m ²	rekreace	elektrina	chata, venkovní posezení
3	Lány, Brno, okres Brno-město	790 m ²	rekreace	elektrina	chata, venkovní posezení
4	Klášteří Dvůr, Rajhrad, okres Brno-venkov	991 m ²	rekreace	elektrina	zahradní domek

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	812,76 Kč	0.9	731,48 Kč	1.08	1.00	1.00	1.00	0.95	1.04	1.0670	685,55 Kč
2	518,96 Kč	0.9	467,06 Kč	1.03	0.98	1.00	1.00	0.95	0.98	0.9398	496,98 Kč
3	702,53 Kč	Nepoužit	702,53 Kč	1.10	1.00	1.00	1.00	0.95	1.03	1.0764	652,67 Kč
4	706,36 Kč	0.9	635,72 Kč	1.05	1.00	1.00	1.00	0.92	1.02	0.9853	645,21 Kč
Celkem průměr											620,10 Kč
Minimum											496,98 Kč
Maximum											685,55 Kč
Směrodatná odchylka - s											83,93 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											536,17 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											704,03 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$620,10 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{860 \text{ m}^2}$$

$$= 533.287 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$530.000,-- \text{ Kč}$$

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Pozemek v katastrálním území Želešice, obec Želešice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Želešice, okres Brno-venkov	860 m ²	rekreace	elektrina	rozestavěná stavba rekreačního objektu
1	Bosonohy, Brno, okres Brno-město	972 m ²	rekreace	elektrina	chata, studna
2	Střelice, okres Brno-venkov	1424 m ²	rekreace	elektrina	chata, venkovní posezení
3	Lány, Brno, okres Brno-město	790 m ²	rekreace	elektrina	chata, venkovní posezení
4	Klášteří Dvůr, Rajhrad, okres Brno-venkov	991 m ²	rekreace	elektrina	zahradní domek

Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	812,76	0,90	731,48
2	518,96	0,90	467,06
3	702,53	-	702,53
4	706,36	0,90	635,72
Maximální hodnota		731,48	(případ č.1)
Minimální hodnota		467,06	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		1,5661	OK
Aritmetický průměr		634,20	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Želešice, obec Želešice						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Želešice, okres Brno-venkov	860 m ²	rekreace	elektrina	rozestavěná stavba rekreačního objektu	X
1	Bosonohy, Brno, okres Brno-město	972 m ²	rekreace	elektrina	chata, studna	1
2	Střelice, okres Brno-venkov	1424 m ²	rekreace	elektrina	chata, venkovní posezení	3
3	Lány, Brno, okres Brno-město	790 m ²	rekreace	elektrina	chata, venkovní posezení	3
4	Klášteří Dvůr, Rajhrad, okres Brno-venkov	991 m ²	rekreace	elektrina	zahradní domek	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	812,76	0,90	731,48	1	731,48
2	518,96	0,90	467,06	3	1.401,18
3	702,53	-	702,53	3	2.107,59
4	706,36	0,90	635,72	2	1.271,44
Mezisoučet				9	5.511,69
<u>Celkem</u>					<u>612,41</u>

Základní cena: 612,41 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$612,41 * 0,9500 = \mathbf{581,79 \text{ Kč/m}^2}$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$\mathbf{581,79 \text{ Kč/m}^2}$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 860 \text{ m}^2}$$

$$\mathbf{= 500.339,40 \text{ Kč}}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$\mathbf{500.000,-- \text{ Kč}}$$

Vyloučení extrémní hodnoty

Střední hodnota	634,20
Medián	669,13
Rozdíl max-min	264,42
Minimum	467,06
Maximum	731,48

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
467	až	555	1	0.25
555	až	643	1	0.25
643	až	731	2	0.5



* 860 m²

od 553.272,40 Kč do 629.072,80 Kč

od 550.000,-- Kč do 630.000,-- Kč

II) Pozemek parc. č. 650/15 v k.ú. Vojkovice u Židlochovic

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 650/15, katastrální území Vojkovice u Židlochovic

Pozemek v katastrálním území Vojkovice u Židlochovic, obec Vojkovice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Vojkovice, okres Brno-venkov	697 m ²	zahrada	-	záplavové území, před rekultivací
1	Židlochovice, okres Brno-venkov	2550 m ²	zahrada	-	-
2	Ledce, okres Brno-venkov	2790 m ²	zahrada	-	-
3	Blučina, okres Brno-venkov	5325 m ²	zahrada	-	-
4	Židlochovice, okres Brno-venkov	720 m ²	zahrada		zděná chatka

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	137,25 Kč	0.9	123,53 Kč	1.02	0.98	1.00	1.00	1.08	1.03	1.1120	111,09 Kč
2	120,00 Kč	0.9	108,00 Kč	0.99	0.98	1.00	1.00	1.08	1.02	1.0688	101,05 Kč
3	100,00 Kč	0.9	90,00 Kč	1.01	0.96	1.00	1.00	1.08	0.97	1.0158	88,60 Kč
4	194,44 Kč	0.9	175,00 Kč	1.02	1.00	1.00	1.00	1.18	1.05	1.2638	138,47 Kč
Celkem průměr											109,80 Kč
Minimum											88,60 Kč
Maximum											138,47 Kč
Směrodatná odchylka - s											21,21 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											88,59 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											131,01 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

109,80 Kč/m²

*

697 m²

= 76.532 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

77.000,-- Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Pozemek v katastrálním území Vojkovice u Židlochovic, obec Vojkovice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Vojkovice, okres Brno-venkov	697 m ²	zahrada	-	záplavové území, před rekultivací
1	Židlochovice, okres Brno-venkov	2550 m ²	zahrada	-	-
2	Ledce, okres Brno-venkov	2790 m ²	zahrada	-	-
3	Blučina, okres Brno-venkov	5325 m ²	zahrada	-	-
4	Židlochovice, okres Brno-venkov	720 m ²	zahrada		zděná chatka

Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	137,25	0,90	123,53
2	120,00	0,90	108,00
3	100,00	0,90	90,00
4	194,44	0,90	175,00
Maximální hodnota		175,00	(případ č.4)
Minimální hodnota		90,00	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,9444	OK
Aritmetický průměr		124,13	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Vojkovice u Židlochovic, obec Vojkovice						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Vojkovice, okres Brno-venkov	697 m ²	zahrada	-	záplavové území, před rekultivací	X
1	Židlochovice, okres Brno-venkov	2550 m ²	zahrada	-	-	2
2	Ledce, okres Brno-venkov	2790 m ²	zahrada	-	-	2
3	Blučina, okres Brno-venkov	5325 m ²	zahrada	-	-	3
4	Židlochovice, okres Brno-venkov	720 m ²	zahrada		zděná chatka	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	137,25	0,90	123,53	2	247,06
2	120,00	0,90	108,00	2	216,00
3	100,00	0,90	90,00	3	270,00
4	194,44	0,90	175,00	1	175,00
Mezisoučet				8	908,06
<u>Celkem</u>					<u>113,51</u>

Základní cena: 113,51 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$113,51 * 0,9000 = 102,16 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$102,16 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad} * 697 \text{ m}^2$$

$$= 71.205,52 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$71.000,-- \text{ Kč}$$

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

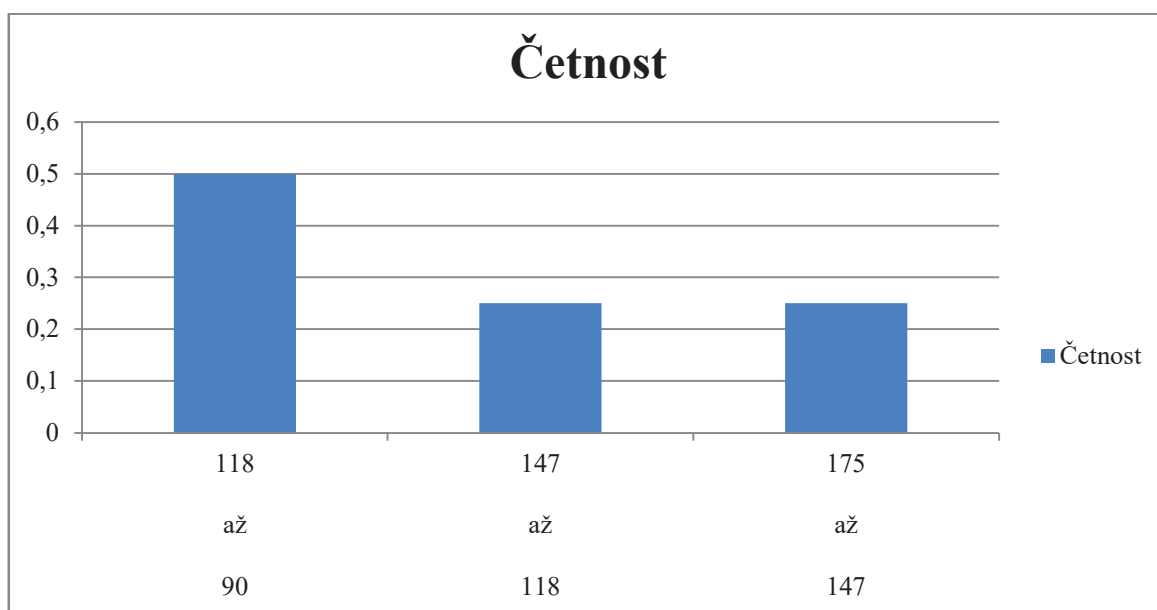
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	137	0,90	123,53
2	120	0,90	108,00
3	100	0,90	90,00
4	194	0,90	175,00

Střední hodnota	124,13
Medián	115,77
Rozdíl max-min	85,00
Minimum	90,00
Maximum	175,00

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
90	až	118	2	0.5
118	až	147	1	0.25
147	až	175	1	0.25



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 90,00 Kč/m² do 118,32 Kč/m²

* 697 m²

od 62.730,00 Kč do 82.469,04 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 63.000,-- Kč do 83.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

1) Pozemky parc. č. 1170/2, 1170/3, 1170/5, 1170/6 v k.ú. Želešice

I. Výsledek dle srovnávací metody

530.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

500.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 550.000,-- Kč do 630.000,-- Kč

Stanovená obvyklá cena

530.000,-- Kč

II) Pozemek parc. č. 650/15 v k.ú. Vojkovice u Židlochovic

I. Výsledek dle srovnávací metody

77.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

71.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 63.000,-- Kč do 83.000,-- Kč

Stanovená obvyklá cena

75.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena souboru předmětných nemovitostí v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

1) Pozemky parc. č. 1170/2, 1170/3, 1170/5, 1170/6 v k.ú. Želešice

530.000,-- Kč

Slovy: pětsetřicet tisíc korun českých

II) Pozemek parc. č. 650/15 v k.ú. Vojkovice u Židlochovic

75.000,-- Kč

Slovy: sedmdesát pět tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s.r.o., Mgr. Tomáš Doležal
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 13.11.2019

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 9921-2385/2019 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.09.2019 12:55:02

Vytahováno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 169EX 34/19 pro Mgr. Lucie Valentová soudní exekutor

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Kat.území: 795968 Želešice

Obec: 584266 Želešice

List vlastnictví: 1835

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Žáčková Lucie, Hrušovanská 214, 66701 Vojkovice

Identifikátor

865426/5345

Podíl

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1170/2	333	zahrada		zemědělský půdní fond
1170/3	89	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1170/5	369	zahrada		zemědělský půdní fond
1170/6	69	ostatní plocha	neplodná půda	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lucie Valentová, Exekutorský úřad Brno-město, Cejl 494/25, 602 00 Brno

Povinnost k

Žáčková Lucie, Hrušovanská 214, 66701 Vojkovice, RČ/IČO: 865426/5345

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 169EX-34/2019 -16 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 31.01.2019. Právní účinky zápisu ke dni 01.04.2019. Zápis proveden dne 03.04.2019; uloženo na prac. Brno-město

Z-3767/2019-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1170/2, Parcela: 1170/3, Parcela: 1170/5, Parcela: 1170/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město 169EX-34/2019 -30 ze dne 01.04.2019. Právní účinky zápisu ke dni 03.04.2019. Zápis proveden dne 09.04.2019; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-4199/2019-703

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Brno-město 169EX-34/2019 -30 ze dne 01.04.2019. Právní moc ke dni 27.04.2019. Právní účinky zápisu ke dni 27.05.2019. Zápis proveden dne 30.05.2019; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-6831/2019-703

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková Ph.D., Exekutorský úřad Brno-město, Konečného nám. 2, Brno 611 18

Povinnost k

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.09.2019 12:55:02

Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 169EX 34/19 pro Mgr. Lucie Valentová
soudní exekutor

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 584142 Vojkovice
Kat.území: 784567 Vojkovice u Židlochovic List vlastnictví: 960
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Žáčková Lucie, Hrušovanská 214, 66701 Vojkovice	865426/5345	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
650/15	697	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lucie Valentová, Exekutorský úřad Brno-město, Cejl
494/25, 602 00 Brno

Povinnost k

Žáčková Lucie, Hrušovanská 214, 66701 Vojkovice,
RČ/IČO: 865426/5345

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 169EX-34/2019 -16 Exekutorský
úřad Brno-město ze dne 31.01.2019. Právní účinky zápisu ke dni 01.04.2019.
Zápis proveden dne 03.04.2019; uloženo na prac. Brno-město

Z-3767/2019-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 650/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město
169EX-34/2019 -31 ze dne 01.04.2019. Právní účinky zápisu ke dni 03.04.2019.
Zápis proveden dne 09.04.2019; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-4200/2019-703

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského
úřadu Brno-město 169EX-34/2019 -31 ze dne 01.04.2019. Právní moc ke dni
27.04.2019. Právní účinky zápisu ke dni 27.05.2019. Zápis proveden dne
31.05.2019; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-6833/2019-703

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková Ph.D., Exekutorský úřad Brno-město,
Konečného nám. 2, Brno 611 18

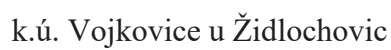
Povinnost k

Žáčková Lucie, Hrušovanská 214, 66701 Vojkovice,
RČ/IČO: 865426/5345

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 006 EX-1056/2019 -17
Exekutorský úřad Brno-město ze dne 15.04.2019. Právní účinky zápisu ke dni
15.04.2019. Zápis proveden dne 23.04.2019; uloženo na prac. Brno-město

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

k.ú. Želešice



Územní plán

Pozemky parc. č. 1170/2, 1170/3, 1170/5, 1170/6 v k.ú. Želešice



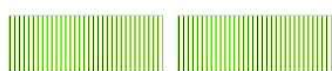
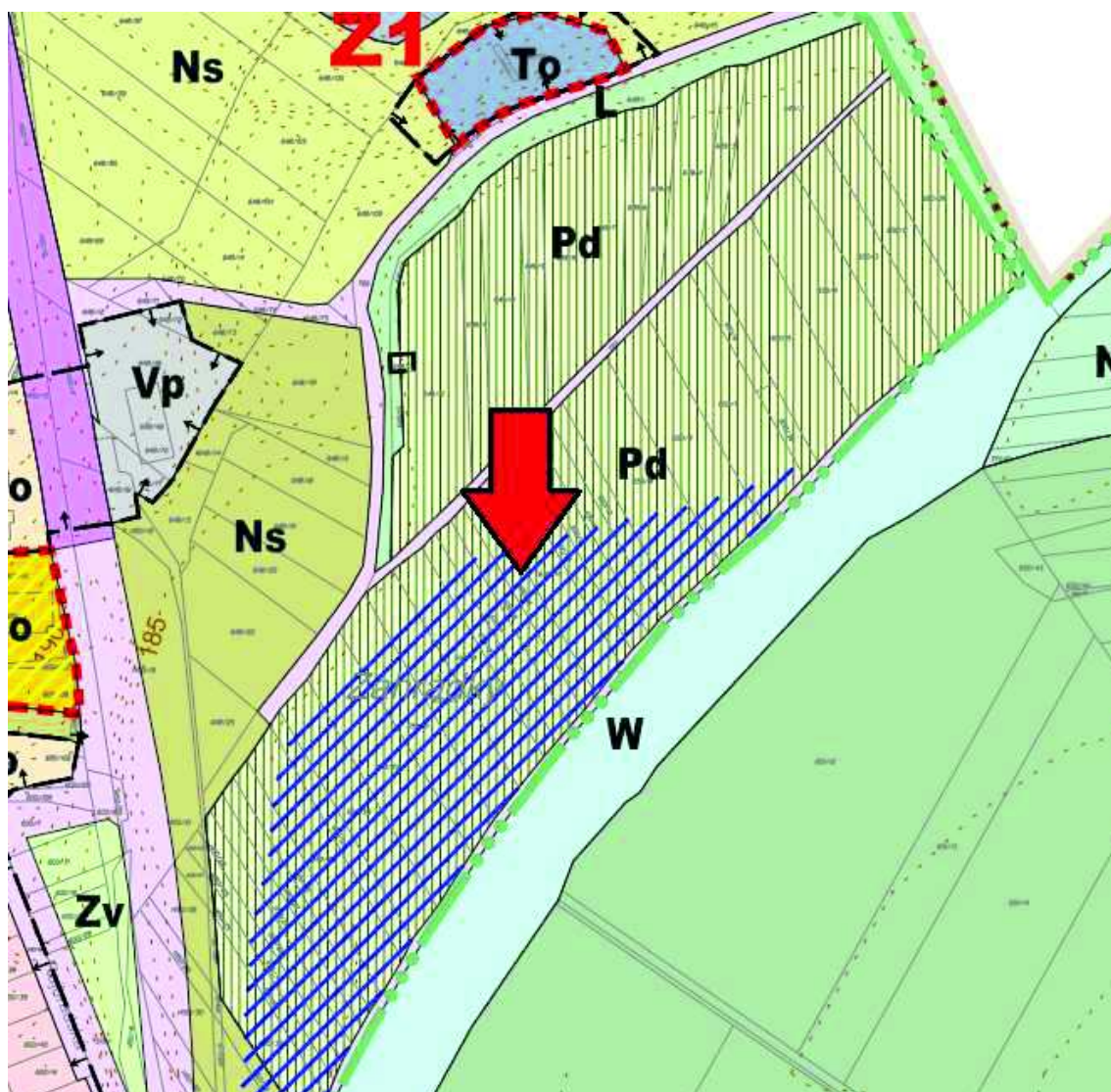
INDIVIDUÁLNÍ REKREACE, ZAHRADY - I
území, která jsou určena k umístování činností
a zařízení rekreačních a doplňkové produkčních

Ir individuální rekreace - chatové a zahrádkářské osady
Is sady, zahrady, záhumenky



objekty individuální rekreace

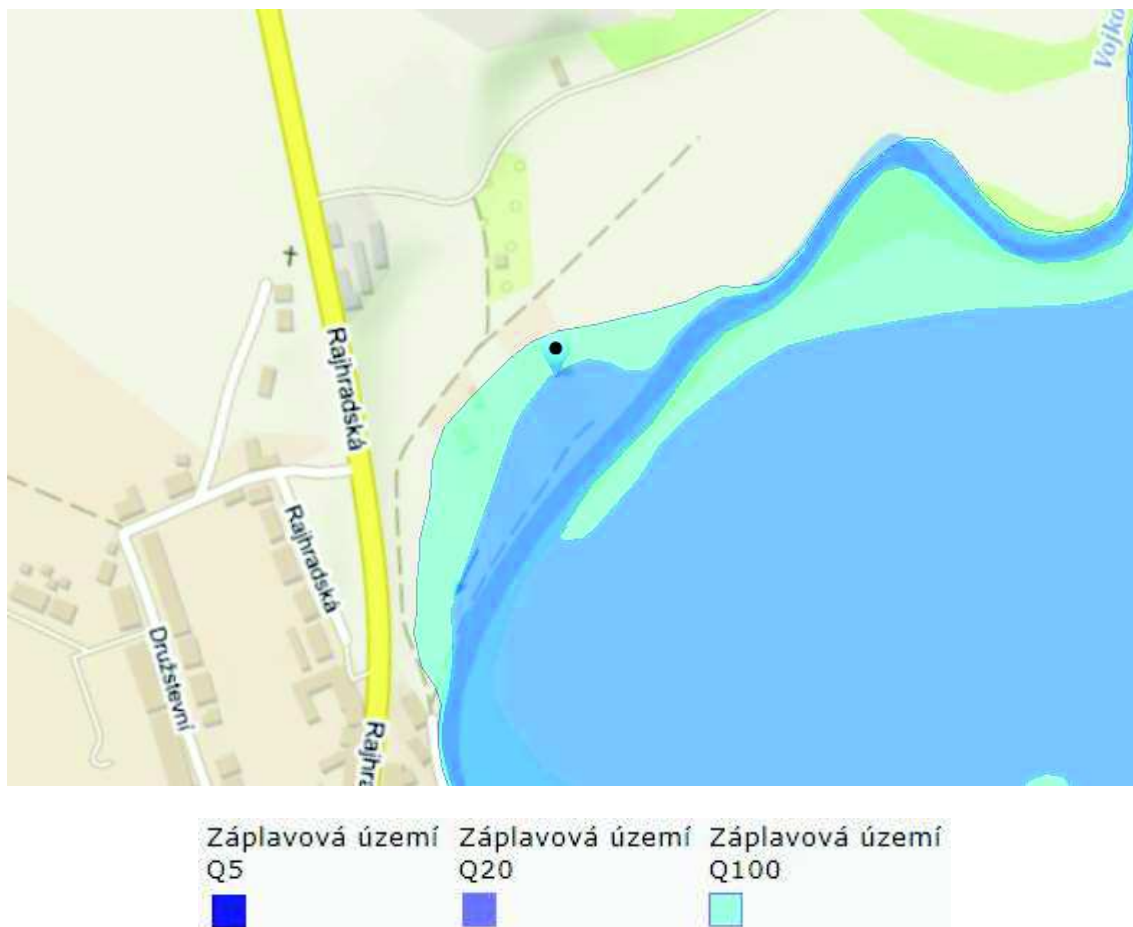
Pozemek parc. č. 650/15 v k.ú. Vojkovice u Židlochovic



PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - DROBNÁ DRŽBA
kód: Nd

Záplavová území

Pozemek parc. č. 650/15 v k.ú. Vojkovice u Židlochovic



Pořízená fotodokumentace

Pozemky parc. č. 1170/2, 1170/3, 1170/5, 1170/6 v k.ú. Želešice



Pozemek parc. č. 650/15 v k.ú. Vojkovice u Židlochovic



Srovnávané nemovitosti – pozemek Vojkovice u Židlochovic

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

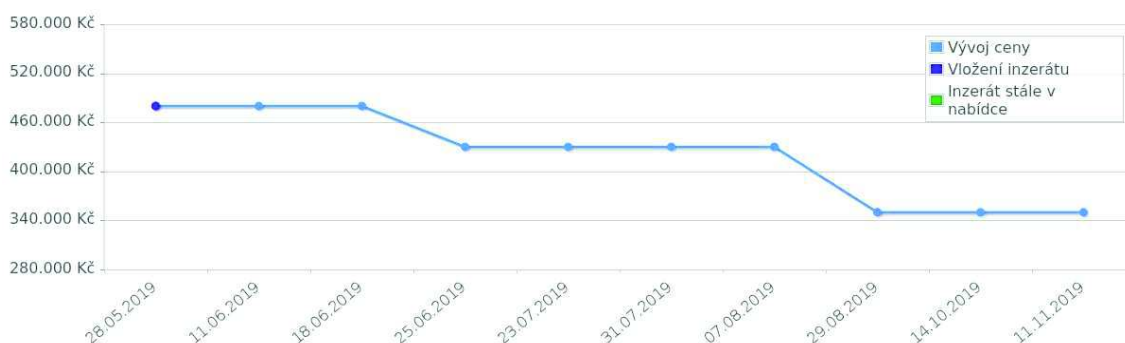


**Prodej, Pozemek, 2550 m²,
Židlochovice, okres Brno-venkov**

Celková cena: 350.000 Kč

Adresa: Židlochovice, okres Brno-venkov

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



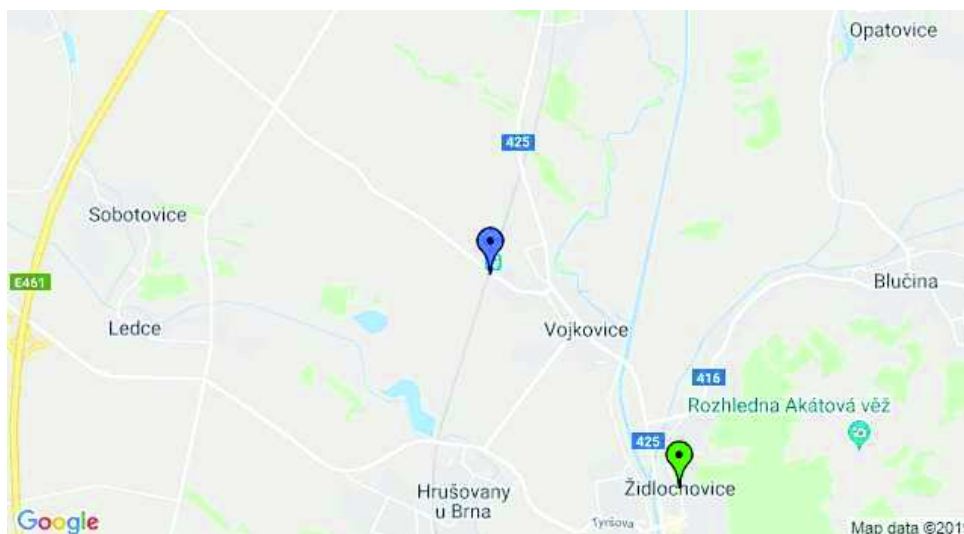
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Židlochovice, okres Brno-venkov	Současné využití	zahrada
Cena	350 000 Kč	Umístění objektu	Okraj obce
Plocha pozemku (m2)	2550		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji pozemek v krásném prostředí Židlochovic v mírném svahu, v oblasti vyhledávané sadaři, vinaři a turisty. Pozemek sousedí se zahradami a sady s rekreačními chatami. Lze jej využít jako zahradu a sad i k chovu nebo relaxaci, s možností výstavby chaty a zahradních domků. K pozemku vede zpevněná příjezdová cesta z obou stran. Do centra Židlochovic cca 10 min pěší chůze. Pozemek doporučuji pro velmi pěknou žádanou lokalitu, v které se nachází a bezproblémový příjezd.

4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

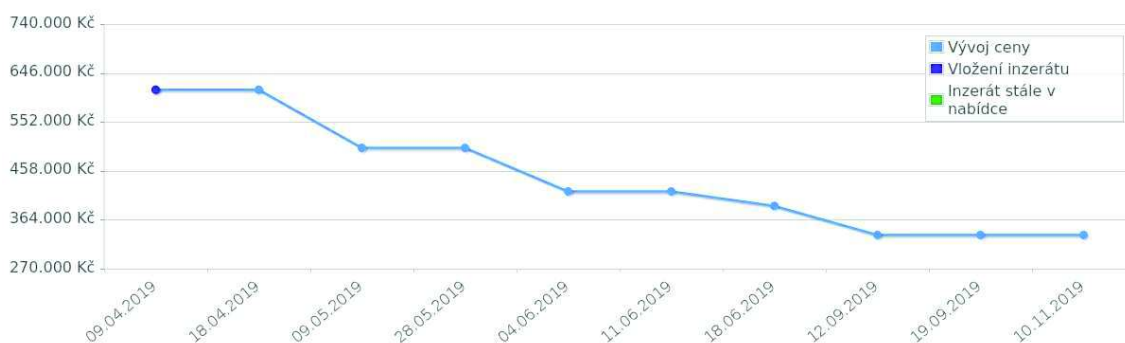


Prodej, Pozemek, 2790 m², Ledce, okres Brno-venkov

Celková cena: 334.800 Kč

Adresa: Ledce, okres Brno-venkov

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



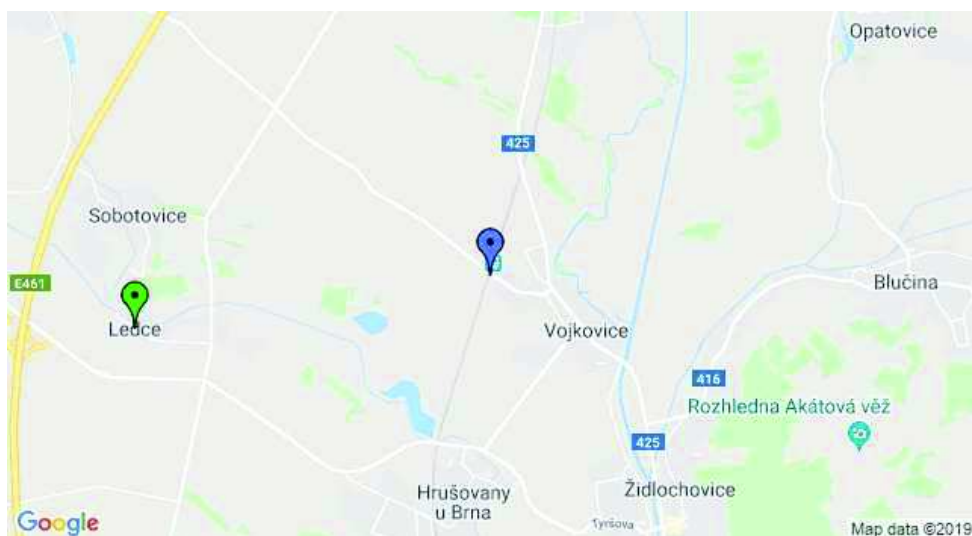
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Ledce, okres Brno-venkov	Současné využití	zahrada
Cena	334 800 Kč	Umístění objektu	Okraj obce
Plocha pozemku (m ²)	2790		

Slovní popis

Ve výhradním zastoupení Vám nabízíme zprostředkování prodeje zahrady, která se nachází v krásném prostředí Ledce u Židlochovic. Jedná se o pěknou zahradu v mírném svahu, která je o celkové ploše 2790m², v oblasti vyhledávané sadaři, vinaři a turisty. Zahradu lze rozdělit na dvě poloviny, tedy na 1395m². Zahrada sousedí se zahradami a sady s rekreačními chatami. Lze jí využít jako zahradu a sad i k chovu nebo relaxaci, s možností výstavby chaty a zahradních domků. Na zahradě lze vybudovat vlastní studnu. K pozemku vede zpevněná příjezdová cesta z obou stran.

4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

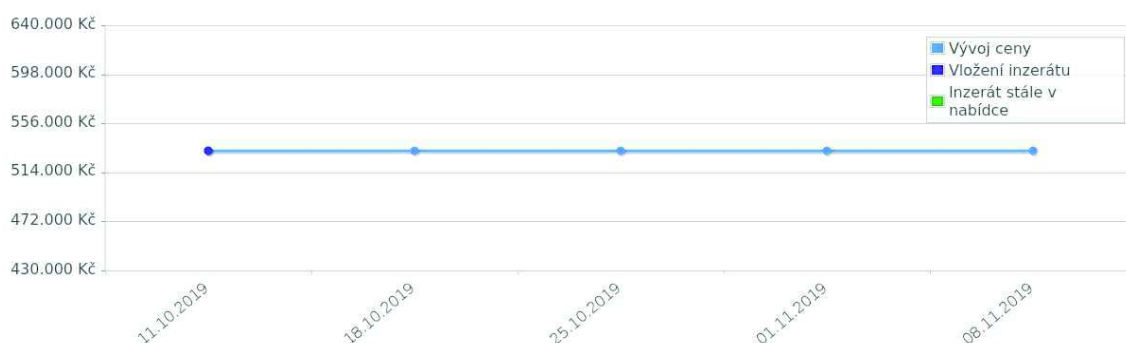


Prodej, Pozemek, 5325 m², Blučina, okres Brno-venkov

Celková cena: 532.500 Kč

Adresa: Blučina, okres Brno-venkov

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



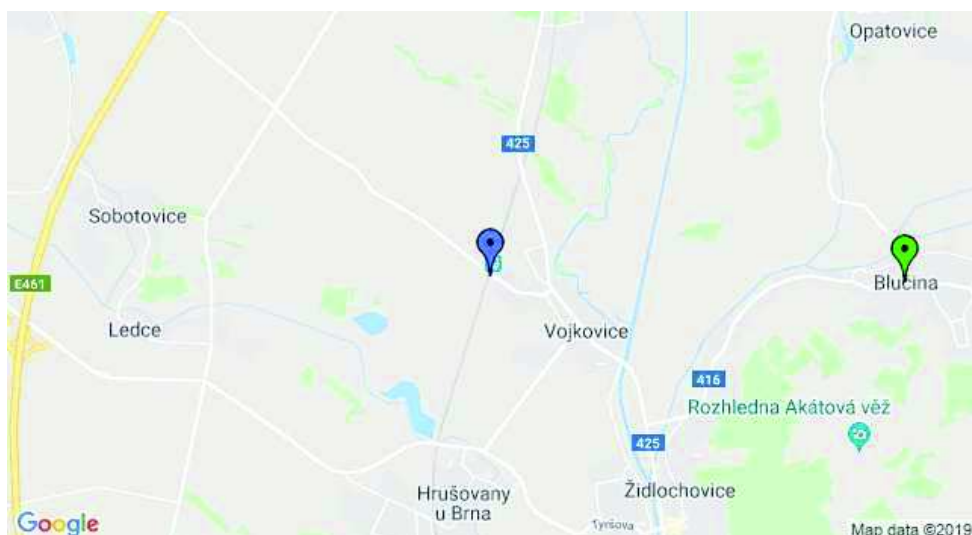
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Blučina, okres Brno-venkov	Plocha pozemku (m²)	5325
Cena	532 500 Kč	Současné využití	zahrada

Slovní popis

Prodej pozemku v katastrálním území Blučina o rozloze 5.325 m². Pozemek je zatravněný, mírně svažité, neoplocený. Ke spodní části pozemku vede neuzpevněná příjezdová komunikace. Pozemek je vhodný k rekreaci či výsadbě ovocných stromů. Nachází se v blízkosti rozhledny Výhon, ke které je známější cesta ze Židlochovic.

4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 720 m², Židlochovice, okres Brno-venkov

Celková cena: 140.000 Kč

Adresa: Židlochovice, okres Brno-venkov

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

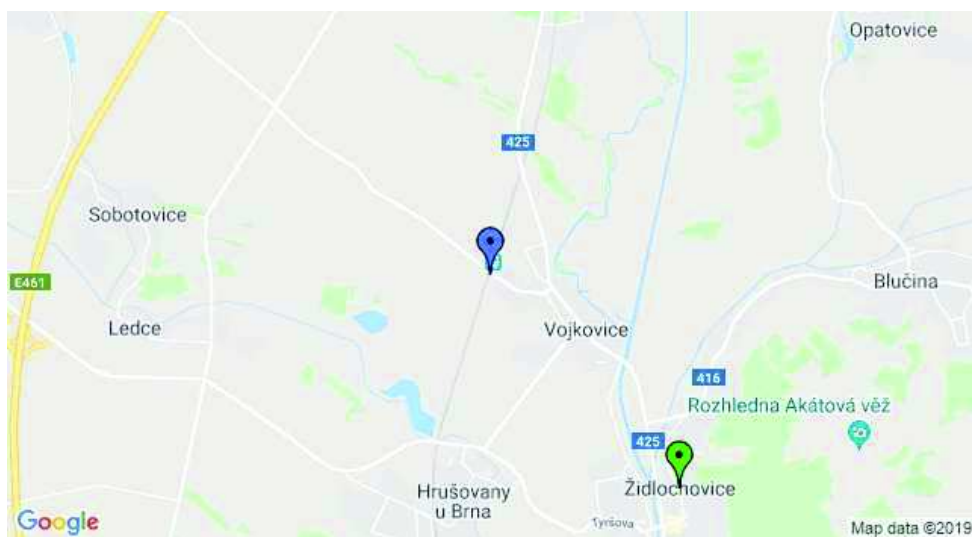
Cena	140 000 Kč	Současné využití	zahrada
Plocha pozemku (m2)	720		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji formou elektronické aukce pozemek s chatkou vhodný pro rekreaci. Jedná se o soubor tří pozemků o celkové ploše 720m² se středním sklonem 7-12°. Pozemky se nachází v rekreační lokalitě Křiby přibližně 15km od Brna. Na pozemcích se nachází stavba menší zděné chatky s číslem evidenčním. Chatka je ve špatném stavebně technickém stavu určená k rekonstrukci. Pozemek není oplocený a nejsou na něm žádné sítě. Voda z vlastního zdroje je dostupná na sousedním pozemku. K pozemku vede příjezdová cesta v majetku města. S financováním nákupu této nemovitosti vám rádi pomůžeme. GPS pozemku: 49°02'48.95"N, 16°37'39.97"E Aukce bude probíhat na adrese rychledrazby.cz. Datum konání: 25.04.2018 od 15.00hod. Termín prohlídky: nekoná se, pozemek je možné navštívit individuálně. Dokumenty k aukci a veškeré podmínky jsou dostupné na portálu rychledrazby.cz. Doporučujeme provést nezávaznou registraci a přihlášku k aukci. V případě využití

našich služeb k financování nákupu nemovitosti, prodloužíme termín úhrady na dobu nezbytně nutnou k jeho vyřízení.

4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Srovnávané nemovitosti – pozemky Želešice

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

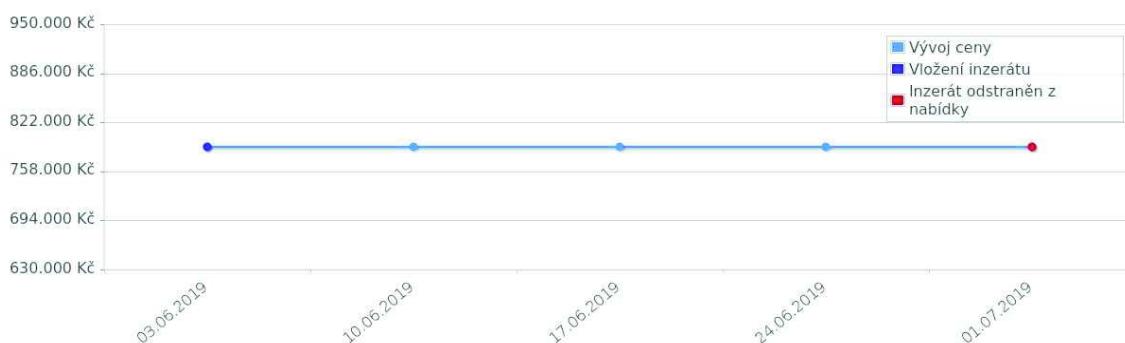


Prodej, Pozemek, 972 m², Bosonohy, Brno, okres Brno-město

Celková cena: 790.000 Kč

Adresa: Bosonohy, Brno, okres Brno-město

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Bosonohy, Brno, okres Brno-město	Plocha pozemku (m ²)	972
Cena	790 000 Kč	Současné využití	zahrada

Slovní popis

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji moc pěknou a udržovanou zahradu o velikosti 972 m² s vlastní studnou v zahrádkářské oblasti v městské části Brno - Bosonohy. Na zatravněném pozemku se nachází chata, závlaha je možná z vlastní studny či z barelu s dešťovou vodou. Zahrada je dlouhodobě udržovaná, kromě ovocných keřů a dalších stromů jsou zde terasovité záhony se zeleninou apod. Před pozemkem se dá bez problému zaparkovat, příjezd po zpevněné cestě. 10 m od pozemku je přípojka na elektřinu. Ze zahrady na kopci je krásný výhled do širokého okolí. Pro více informací nás neváhejte kontaktovat. Prohlídky možné kdykoliv po domluvě s uvedeným realitním makléřem.

4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

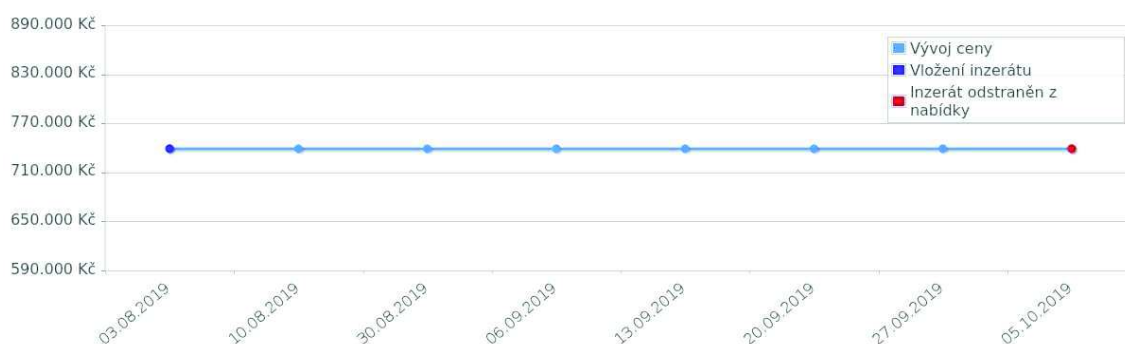


Prodej, Pozemek, 1424 m², Střelice, okres Brno-venkov

Celková cena: 739.000 Kč

Adresa: Střelice, okres Brno-venkov

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Střelice, okres Brno-venkov	Současné využití	zahrada
Cena	739 000 Kč	Umístění objektu	Klidná část obce
Plocha pozemku (m2)	1424		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji soubor pozemků vedených jako zahrada a orná půda o celkové výměře 1424 m², v katastrálním území Střelice u Brna, okres Brno-venkov. Výměra zahrady činí 876 m², orná půda 548 m². Přístup je po obecní nezpevněné komunikaci. Nachází se zde zahradní chatka s balkonem, suchým WC a přístřeškem na nářadí. Pozemky jsou odděleny plotem po celém obvodu, dosud je využíván pro rodinnou rekreaci s nádherným výhledem. Na pozemku lze vystavět rekreační chatu max. 50 m².

4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

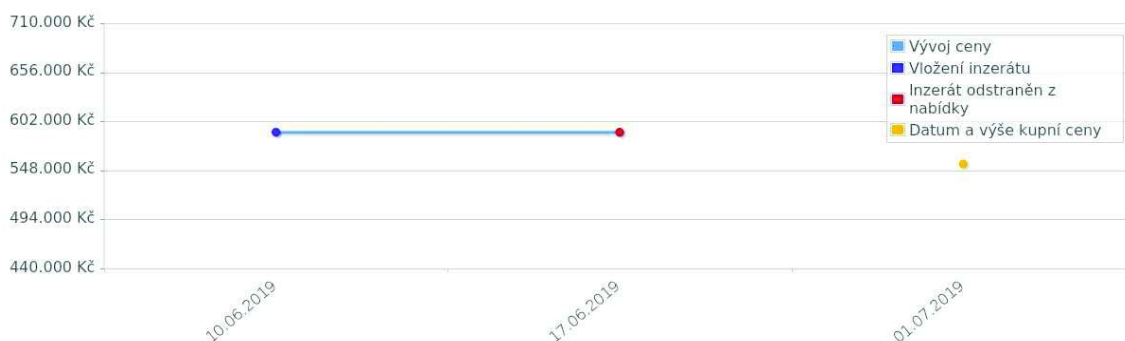


Prodej, Pozemek, 790 m², Brno, okres Brno-město

Celková cena: 555.000 Kč

Adresa: Brno, okres Brno-město

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Brno, okres Brno-město	Plocha pozemku (m²)	790
Cena dle kupní smlouvy	555 000 Kč	Současné využití	zahrada
Kupní smlouva podepsaná dne	01.07.2019	Umístění objektu	Klidná část obce
Číslo řízení	V-14049/2019-702		

Slovní popis

Hledáte klid a odpočinek od města ve městě? Máte rádi přírodu a volné chvíle rádi využijete relaxaci na vlastní zahradě se zázemím chaty? Je pro Vás důležitá skvělá dostupnost autem nebo autobusem nebo chůzí do 7 minut od zastávky MHD a veškeré občanské vybavenosti? Pak nabídka této zahrady s podsklepenou chatou s číslem evidenčním v zahrádkářské části Leskava, ulice Střelická - Brno - Bohunice je přímo pro Vás. Chata má kameno-betonový základ, dřevěnou konstrukci s palubkovým obložením a je podsklepena. Zahrada: je osazena několika ovocnými stromy (třešeň, švestka, ořešák) a nabízí dostatek prostoru na posezení s grilem a Vaše využití. Elektřinu lze zajistit solárními panely, užitkovou vodu prohloubením studny, či z potoka. Příjezd a parkování rovnou u pozemku. Zastávka MHD BUS Gruzínká 50, 82, N92 7 min chůzí. V blízkosti několik restaurací, NC, Albert, Kaufland. Srdečně Vás zvou na prohlídky, které se konají v sobotu 15.6.2019 od 10:00 - 13:00 hod. Rezervujte si svůj čas prohlídky Vaší nové chaty, kde budete relaxovat a užívat si klidu a přírody. Těším se na Vás. Spolupráci s RK vítám.

4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

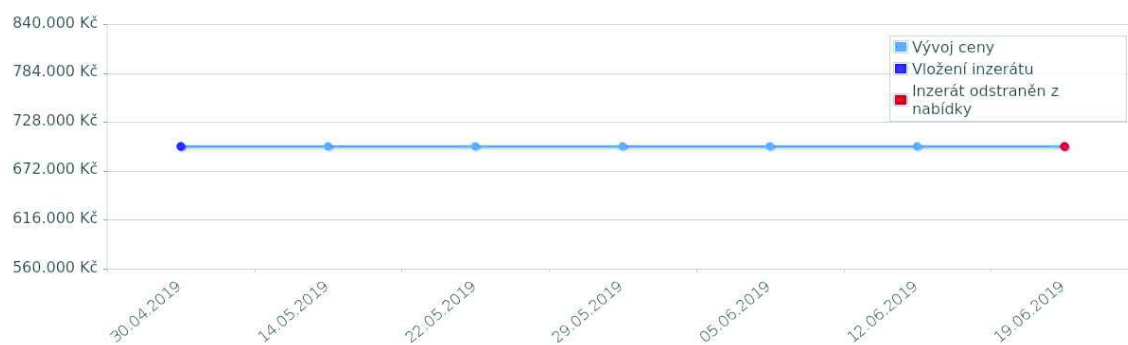


Prodej, Pozemek, 991 m², Klášterní Dvůr, Rajhrad, okres Brno-venkov

Celková cena: 700.000 Kč

Adresa: Klášterní Dvůr, Rajhrad, okres Brno-venkov

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



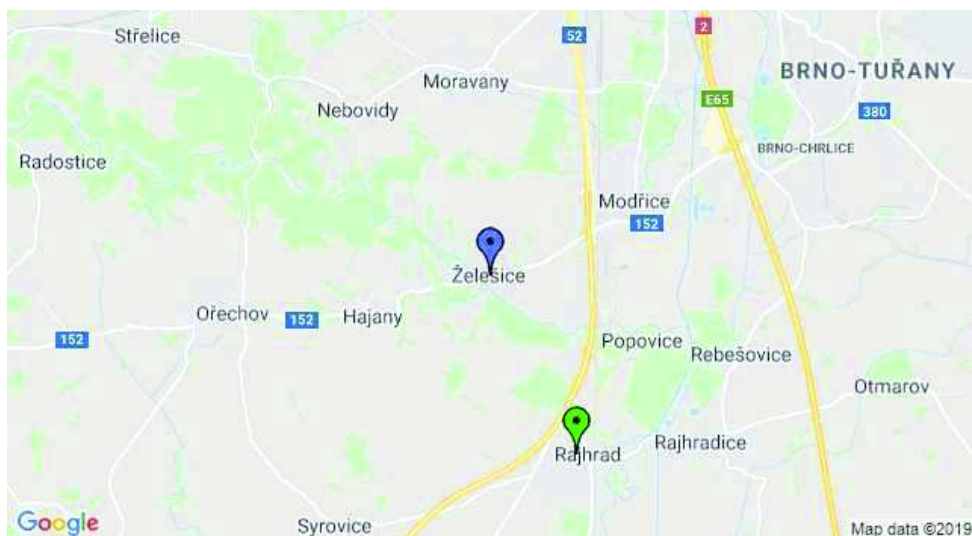
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Klášteří Dvůr, Rajhrad, okres Brno-venkov	Plocha pozemku (m²)	991
Cena	700 000 Kč	Současné využití	zahrada

Slovní popis

Nabízíme vám ke koupi zahradu v městě Rajhrad. Rovinatý pozemek o výměře 991 m² se nachází kousek od středu města. Velmi dobrá dopravní obslužnost cca 15 km od Brna.

4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost