

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 551-083/2020

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 včetně příslušenství

Objednatel posudku:	Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D. Exekutorský úřad Brno-město Konečného nám. 2, 611 18 Brno
Účel posudku:	Zjištění ceny obvyklé (tržní) jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinného v rámci exekuce č. j. 006 EX 3794/16
Datum místního šetření:	3. července 2020
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	3. července 2020 – k datu místního šetření
Zvláštní požadavky objednatele:	ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3 pro LV č. 410 a 2289
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. a 188/2019 Sb.
Posudek vypracoval:	Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno tel.: 777 747 939
Datum vyhotovení:	13. července 2020

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 3794/16-508 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 3. července 2020.

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.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

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 nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

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

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV 410 ze dne 12.6.2020 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

Výpis z katastru nemovitostí LV 2289 ze dne 12.6.2020 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://nahlizeniidokn.cuzk>.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 3. července 2020. 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. a 188/2019 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

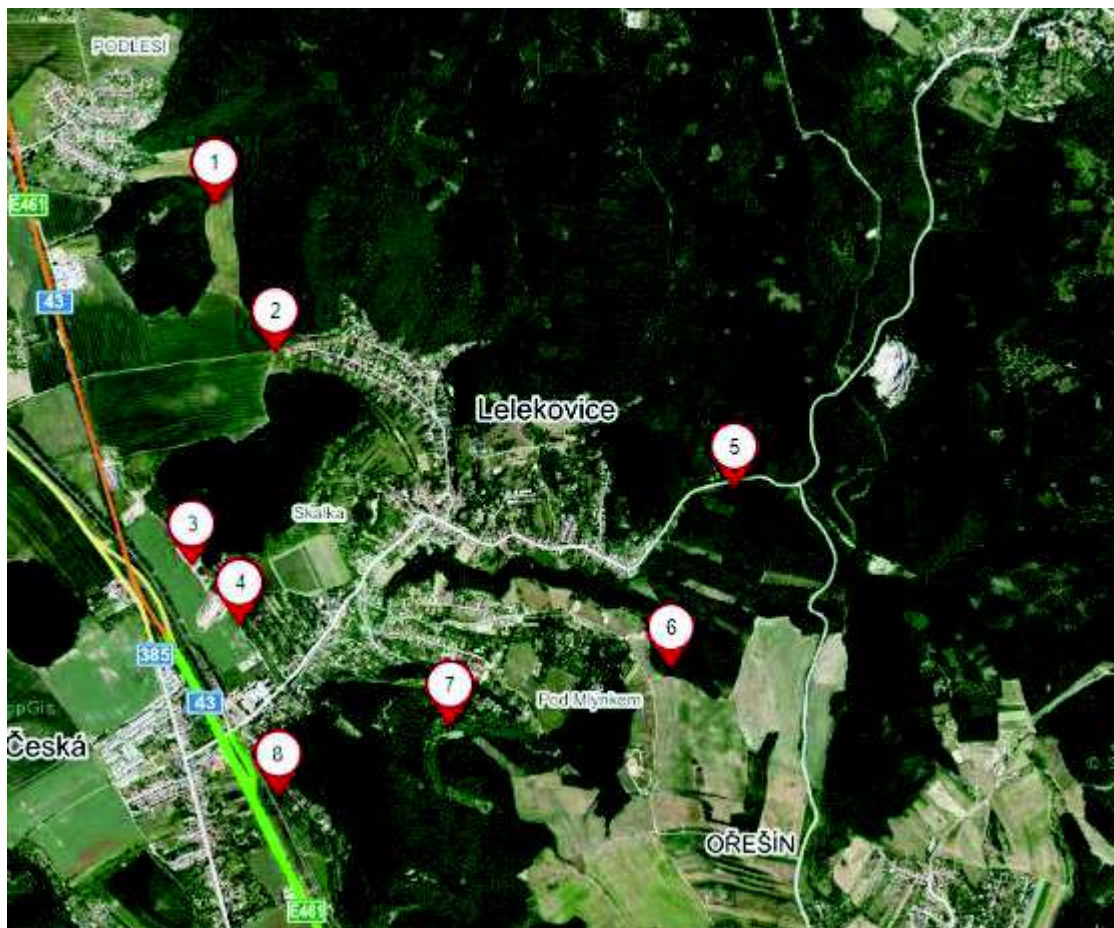
Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **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. 1250/46 – 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 (LV č. 2289)
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 v souboru většího celku. 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 areálu, kde je skladována stavební suť. 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 nejjižněji 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 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 realizovaných prodejů znalce a z realitní inzerce na www.inem.cz (06/2020).

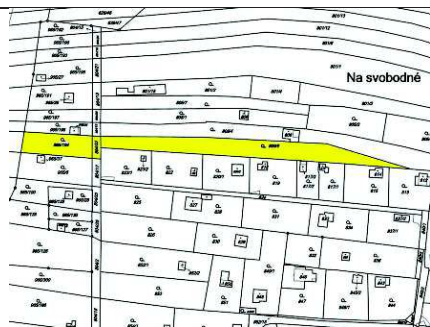
2.1 Cenové porovnání

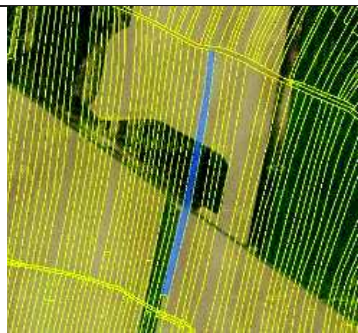
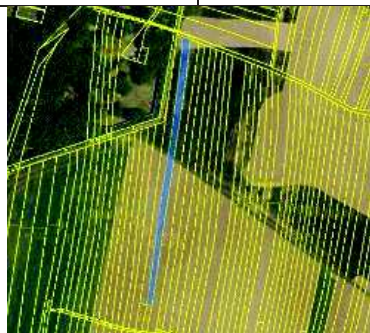
Porovnávané objekty - orná půda a trvalý travní porost– realizovaný prodej:

Porovnávání objektů, stavební podlaží a trvalý travní porost - Realizovaný prodej							
Lokalita	Brno - venkov, k.ú. Česká						
Popis lokality	Silniční pozemek situovaný dle ÚP v zastavěné části obce Česká, i když opticky extravilán.						
Základní popis	Rovinatý pozemek zastavěný v celém rozsahu vozovkou čtyřpruhové silnice č.I/43 s jejím zemním tělesem a příslušenstvím. Pozemek navazuje na zahrady funkčního celku obytné zástavby obce. Stavba vozovky silnice nebyla předmětem prodeje, je stavbou jiného vlastníka (ČR). ŘSD ČR vykupuje pozemky formou vyvlastnění.						
Druh pozemku KN	Ostatní plocha – silnice		Územní plán – intravilán obce		Stabilizovaná dopravní plocha		
Stupeň dokument.	Není		Záplavová oblast		Ne		
Inženýrské sítě	Veřejné podzemní sítě jiného vlastníka						
Omezení (rizika)	Nejsou vyznačena v KN						
Kupní cena (Kč)	19 010	Výměra (m ²)	45	Datum prodeje	03/19	Prodávající	Fyz. osoba
		Cena za (Kč/m ²)	422,44				
Poznámka	Výkup pozemku pro úpravu majetkoprávních vztahů.					Zdroj KC	KN - Kupní smlouva
							

Lokalita	Brno - Ivanovice						
Popis lokality	Pozemek se nalézá při severním okraji města v lokalitě rekreačních chat a zahrad. Pozemek je přístupný nepevněnou cestou z východní hranice, od západu je ohraničen terénním zářezem při silnici I/43 (vzdálenost od rychlostní komunikace činí 20 m).						
Základní popis	Rovinný pozemek celkově protáhlého obdélníkového tvaru. Nezastavěný. Vzdálenost zastávky veř. dopravy je 560 m, nákupního centra Globus 1 km. Pozemek je převážně bez trvalých porostů.						
Druh pozemku KN	Zahrada, malá část ost.plocha – součást prašné cesty		Územní plán		Nestavební volná plocha – ZPF.		
Stupeň dokument.	-		Záplavová oblast		Ne		
Inženýrské sítě	Elektřina, sezonní vodovod						
Omezení (rizika)							
Kupní cena (Kč)	1 031 000	Výměra (m ²)	1 728	Datum prodeje	03/19	Prodávající	Fyzická osoba
		Cena za (Kč/m ²)	597				
Poznámka						Zdroj KC	KS





Lokalita	Brno– venkov, Podolí						
Popis lokality	severně od zastavěné části obce nedaleko hranice s k.ú. Horákov						
Základní popis	pozemky ve zvlněné lokalitě tvořící úzké pruhy směřující ze severu na jih, součást lánu						
Druh pozemku KN	orná půda, trvalý travní porost	Územní plán		plochy zemědělské			
Stupeň dokument.	Není	Záplavová oblast					
Inženýrské sítě							
Omezení (rizika)							
Kupní cena (Kč)	163 575	Výměra (m ²)	6543	Datum prodeje	10/2018	Prodávající	Fyzická osoba
		Cena za (Kč/m ²)	25				
Poznámka	Cena: dálkový přístup do KN – Kupní smlouva					Zdroj KC	KN
							

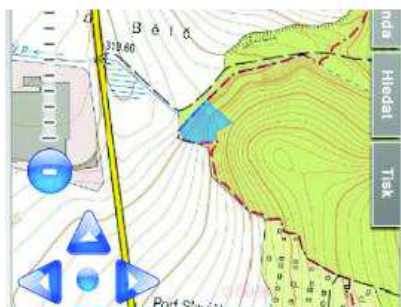
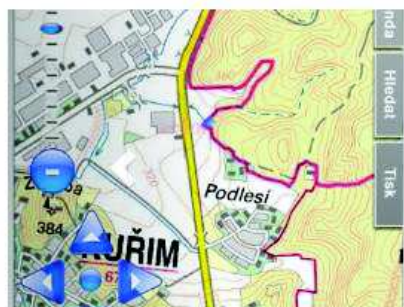
Lokalita	Brno - venkov, Mokrá - Horákov						
Popis lokality	západně od zastavěné části Horákova při místní komunikaci						
Základní popis	úzký pruh pozemku směřující ze severu na jih u místní komunikace, svažité lokalita						
Druh pozemku KN	orná půda	Územní plán		plochy zemědělské			

Stupeň dokument.	Není		Záplavová oblast				
Inženýrské sítě							
Omezení (rizika)							
Kupní cena (Kč)	87 800	Výměra (m ²)	2507	Datum prodeje	11/2018	Prodávající	Fyzická osoba
		Cena za (Kč/m ²)	35				
Poznámka	Cena: dálkový přístup do KN – Kupní smlouva					Zdroj KC	KN
							

Porovnávání objekty – lesní pozemky – realitní inzerce:

Prodej, Pozemek, 4561 m², Svinošice, okres Blansko

Cena 22 Kč/m²
100.000 Kč



▲ Detaily

Adresa	Svinošice, okres Blansko
Cena	100 000 Kč

Plocha pozemku (m2)	4561
Současné využití	les

Nabízím na prodej lesní pozemek v k.ú. 760889 Svinošice. Je to lesní pozemek o výměře 4561 m². Číslo parcely je 451/4.

Prodej, Pozemek, 1825 m², Ivanovice, Brno, okres Brno-město

Cena 27 Kč/m²
50.000 Kč



▲ Detaily

Adresa	Ivanovice, Brno, okres Brno-město
Cena	50 000 Kč

Plocha pozemku (m2)	1825
Současné využití	les

Nabízíme k prodeji lesní pozemek v Brněnských Ivanovicích. Pozemek je rovinný, obdélníkového tvaru výměra: 1825m2. Jedná se o pozemek vedený katastr nemovitostí jako pozemek určený k plnění funkce lesa. Menší chráněné území. Černošický hájek přírodní zázrak na jihu Brna. Pro více informací volejte makléře.

Prodej, Pozemek, 9347 m², Líšeň, Brno, okres Brno-město

Cena 15 Kč/m²
140.205 Kč



Detaily

Adresa	Líšeň, Brno, okres Brno-město
Cena	140 205 Kč
Plocha pozemku (m2)	9347

Současné využití	les
Umístění objektu	Samota

Dva sousedící pozemky v k. ú. Brno Líšeň, v lokalitě turistické vyhlídky Hornek, porostlé vzrostlými převážně listnatými stromy. Jeden 1.781,0 m² a druhý 7.566,0 m². Poměrně obtížně přístupné. Jen lesní a ne moc dobře sjíždnou cestou. (žlutá turistická značka) Upřednostním společný prodej.

Porovnáváné objekty –komerční plocha, ostatní plocha– realitní inzerce:

Prodej, Pozemek, 4639 m², Lelekovice, okres Brno-venkov

Cena 800 Kč/m²
3.711.200 Kč



Detaily

Adresa	Lelekovice, okres Brno-venkov
Cena	3 711 200 Kč
Plocha pozemku (m2)	4639

Současné využití	pro komerční výstavbu
Umístění objektu	Klidná část obce

Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji pozemek o výměře 4 639 m² v obci Lelekovice, v katastru nemovitostí vedený jako orná půda, v územním plánu obce určený pro výstavbu průmyslových objektů, skladovacích hal, kancelářů,.... Šíře pozemku je 21 m. Pozemek se nachází v zastavitelném území B, ve které je pro výstavbu podmínkou zastavěných min. 75 % částí A (první část pozemků), kde nyní probíhají jednání s příslušnými úřady. K pozemku vede příjezdová komunikace. Pro více informací či případnou prohlídku kontaktujte realitního makléře.

Prodej, Pozemek, 3006 m², Česká, okres Brno-venkov

Cena 399 Kč/m²
1.200.000 Kč



Detaily

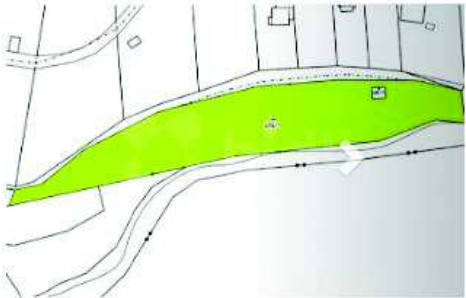
Adresa	Česká, okres Brno-venkov
Cena	1 200 000 Kč

Plocha pozemku (m2)	3006
Současné využití	ostatní

Nabízíme k prodeji pozemek k investičním účelům. Pozemek je o celkové výměře 3006m², je zajímavě umístěn na hranici obce Česká a nedaleko obcí Lelekovic, Ořešín a Ivanovice. Výborná dostupnost. Více informací u makléře. Zajištíme pro Vás kompletní právní a daňový servis (znalecké posudky, PENB). Samozřejmostí je i financování konkrétně Vám na míru. V případě otázek či zájmu o prohlídku kontaktujte prosím uvedeného makléře.

Prodej, Pozemek, 2291 m², Mokrá Hora, Brno, okres Brno-město

Cena 869 Kč/m²
1.990.000 Kč



Detaily

Adresa	Mokrá Hora, Brno, okres Brno-město
Cena	1 990 000 Kč
Plocha pozemku (m2)	2291

Současné využití	zahrad
Umístění objektu	Klidná část obce

Prodej zahrady 2291 m² s chatou 20 m² v rekreační oblasti Brno-Řečkovice a Mokrá Hora. Chata s betonovou podezdívkou a sedlovou střechou má při vstupu praktickou verandu, následuje kuchyně a pokoj. Do objektu vybaveného nábytkem je zavedena elektřina, na pozemku se nachází kopaná studna. Pro odpočinek i zábavu je u domku k dispozici pergola s posezením, grill, udírna a ohniště. U chaty stojí zahradní domek, který slouží k uložení veškerých pomůcek. Oplocená zahrada se záhonky je z části zatravněná, osázená ovocnými stromy a okrasnými dřevinami. Příjemné prostředí v blízkosti lesa a potůčku, který lze využít k závlahy. V okolí jsou také zahrady a chaty využívané k rekreaci i bydlení. Příjezd po nepevněné komunikaci s vjezdem i parkováním na pozemku. Výhodou je poloha oblíbené městské části s dobrou dostupností na MHD a klidné prostředí obklopené zelení i lesy. Vhodné také jako investice. Podrobnější informace a možnost sjednání prohlídky u makléře.

2.2 Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny **orné půdy** ve srovnatelných lokalitách v realitní inzerci se pohybují v rozmezí **25 - 35 Kč/m²**. Na základě těchto nabídek s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a možnosti využití pozemku, stanovují jednotkovou cenu **30 Kč/m²**. Přičemž příjezdové komunikace – polní cesty a zpevněné plochy k pozemkům oceňují částkou **10 Kč/m²** a **mokřady a těžko přístupné pozemky částkou 5 Kč/m²**.

Ceny **lesních pozemků** ve srovnatelných lokalitách v realitní inzerci se pohybují v rozmezí **15 - 27 Kč/m²**. Na základě těchto nabídek s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a možnosti využití pozemku, stanovují jednotkovou cenu **25 Kč/m²**.

Ceny **zastavitelných ploch – komerční plochy a plocha pod lesní chatou** ve srovnatelných lokalitách v realizovaných prodejkách a realitní inzerci se pohybují v rozmezí **442-869 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 a **600 Kč/m²** pro stavební plochu pod lesní chatou.

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-UP, plocha pro skladování	4	1 215	800,00	972 000,00
1250/46	ostatní plocha	plocha provozního areálu - sklad suti	3	23	10,00	230,00
1253/4	ostatní plocha	plocha provozního areálu - sklad suti	3	17	10,00	170,00
1254/16	ostatní plocha	plocha provozního areálu - sklad suti	3	92	10,00	920,00
1256/21	ostatní plocha	plocha provozního areálu - sklad suti	3	223	10,00	2 230,00
1398/41	orná půda	zemědělská plocha-krajinná zeleň	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-krajinná zeleň	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-krajinná zeleň	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-krajinná zeleň	5	535	100,00	53 500,00
1563/1	lesní pozemek	zalesněný pozemek	6	15 245	25,00	381 125,00
1564/1	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod lesní chatou	6	867	600,00	520 200,00
1567/2	trvalý travní porost	zalesněný pozemek	6	424	25,00	10 600,00
1567/3	trvalý travní porost	zalesněný pozemek	6	50	25,00	1 250,00
1567/4	trvalý travní porost	zalesněný pozemek	6	49	25,00	1 225,00
1568/4	trvalý travní porost	zalesněný pozemek	6	31	25,00	775,00
1734/42	ostatní plocha	mokřady	7	925	5,00	4 625,00
1768/7	vodní plocha	neprostupné křoviny	8	143	5,00	715,00
1769/12	trvalý travní porost	neprostupné křoviny	8	244	5,00	1 220,00
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		2 160 535,00

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 a 2289 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

LV 410

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 640 335,00,- Kč
Obvyklá (tržní) cena dle odhadu znalce zaokrouhleno	1 640 300,00,- Kč
Ideální 1/3 z obvyklé ceny	546 778,00,- Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3- zaokrouhleno	492 100,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: jedenmilionšestsetčtyřicettisícťřístakorunčeských

Obvyklá cena id. 1/3 - slovy: čtyřistadevadesátdvatisícstokurnčeských

*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 (tj. 546 778,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,9 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

LV 2289

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	520 200,00,- Kč
Obvyklá (tržní) cena dle odhadu znalce zaokrouhleno	520 200,00,- Kč
Ideální 1/3 z obvyklé ceny	173 400,00,- Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3- zaokrouhleno	156 000,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: pětsetdvacettisícdvěstěkorunčeských

Obvyklá cena id. 1/3 - slovy: stopadesátšesttisícakorunčeských

*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 (tj. 546 778,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,9 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

Rekapitulace celkem	Cena
LV 410	492 100,00,- Kč
LV 2289	156 000,00,- Kč
Celkem	648 100,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: šestsetčtyřicetosmtisícstokorunčeských

V Brně dne 13. srpna 2020

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 551-083/2020.

V Brně dne 13. srpna 2020

Ing. Tomáš Hudec
jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 410
Výpis z katastru nemovitostí LV 2289
Výřez z katastrální mapy
Výřez z aktuálního územního plánu
Fotodokumentace nemovitosti
Mapa oblasti

Výpis z katastru nemovitostí LV 410

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.06.2020 10:55:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 006 EX 3794/16 pro JUDr., Ph.D. Alena Blažková

Okres: CZ0643 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
Míkula Jiří, Poňava 67/34, 66431 Lelekovice		1/3
Míkula Petr, č.p. 70, 68501 Kojátky		1/3

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1129/3	13	ostatní plocha	nepločná půda	
1244/12	35	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1245/4	44	ostatní plocha	nepločná 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		pozemek 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: 703.

Výpis z katastru nemovitostí LV 2289

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.06.2020 11:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účet: Provedení exekuce, č.j.: 006 EX 3794/16 pro JUDr., Ph.D. Alenu Blažkovou

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583286 Lelekovice

Kat.území: 679895 Lelekovice

List vlastnictví: 2289

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Böhm Rudolf Ing., Slánska 598/43, Černovice, 61800 Brno		2/3
Mikula Jiří, Poňava 67/34, 66431 Lelekovice		1/3

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1564/1	867	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Lelekovice, č.e. 714, rod.rekr, LV 1091				

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

Povinnost k

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

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 006 EX-3794/2016 -40
Exekutorský úřad Brno-město ze dne 10.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2017 15:01:33. Zápis proveden dne 13.01.2017; uloženo na prac. Brno-město Z-434/2017-702

Související zápisy

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

Povinnost k

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

Parcela: 1564/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město 006 EX-3794/2016 -41 ze dne 10.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2017 15:01:32. Zápis proveden dne 16.01.2017; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-417/2017-703

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Brno-město 006 EX-3794/2016 -41 ze dne 10.01.2017. Právní moc ke dni 13.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2018 06:19:00. Zápis proveden dne 13.08.2018; uloženo na prac. Brno-venkov

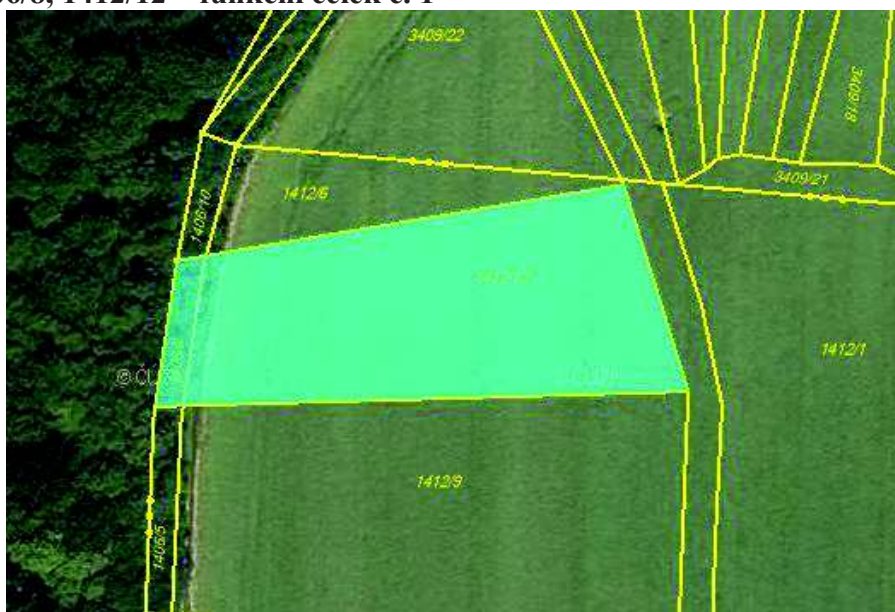
Z-9829/2018-703

Související zápisy

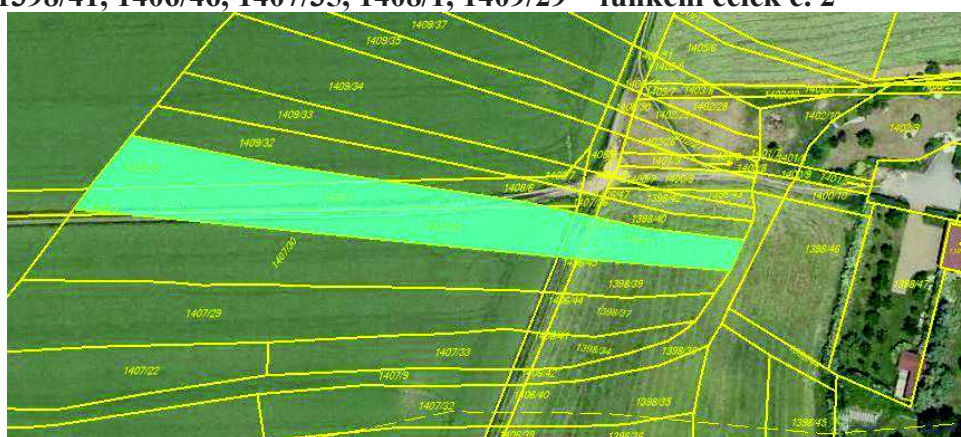
Dražební vyhláška

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorského úřadu

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



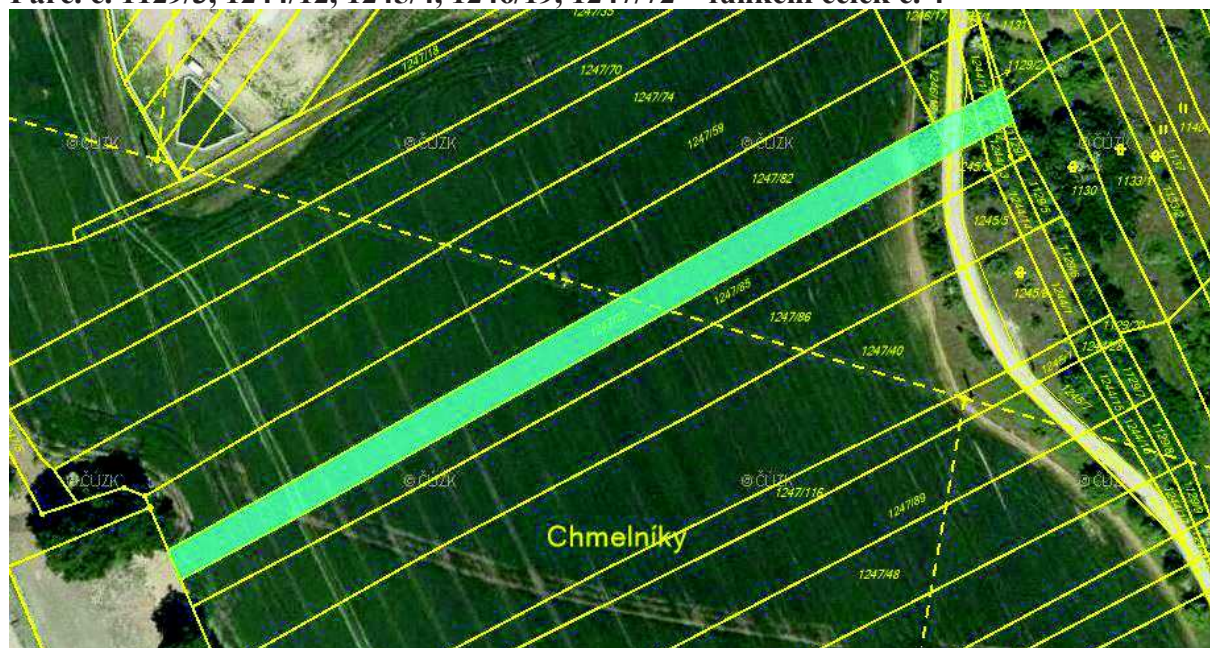
Parc. č. 1398/41, 1406/46, 1407/35, 1408/1, 1409/29 – funkční celek č. 2



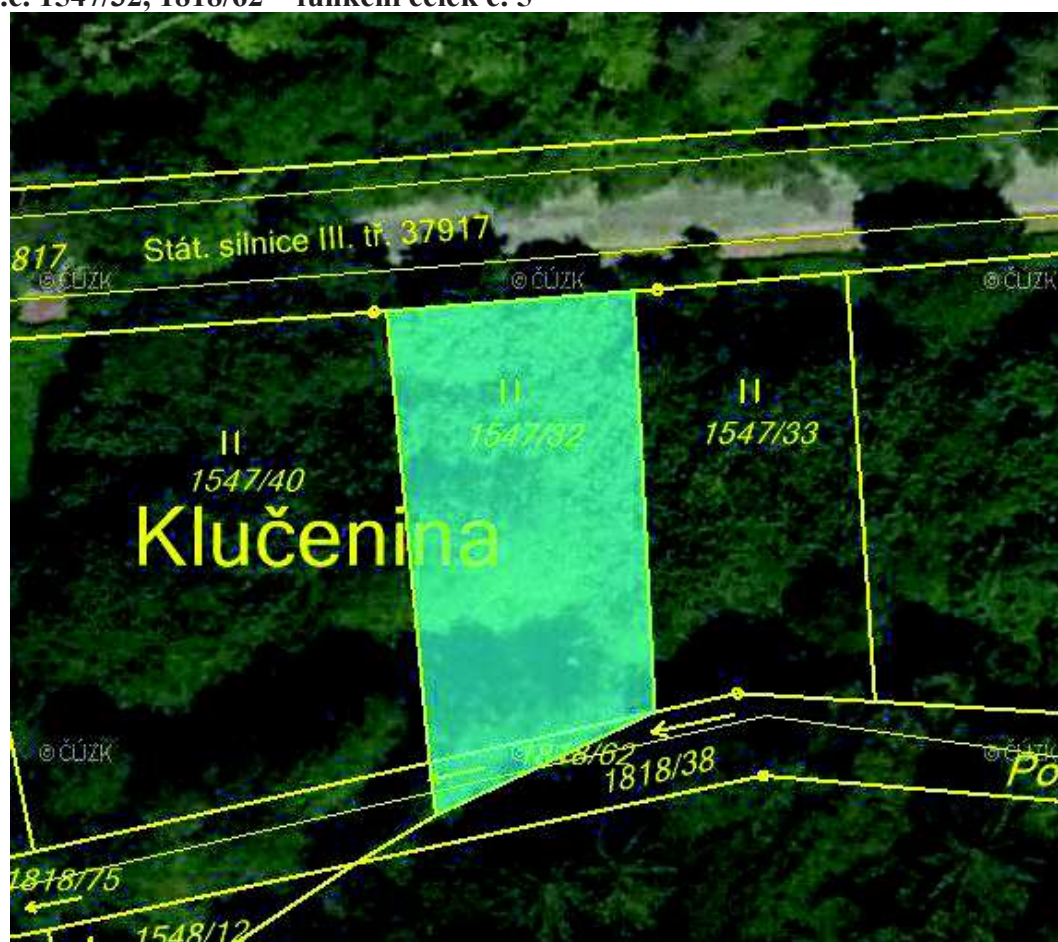
Parc. č. 1247/71, 1250/46, 1253/4, 1254/16, 1256/21 – funkční celek č. 3



Parc. č. 1129/3, 1244/12, 1245/4, 1246/19, 1247/72 – funkční celek č. 4



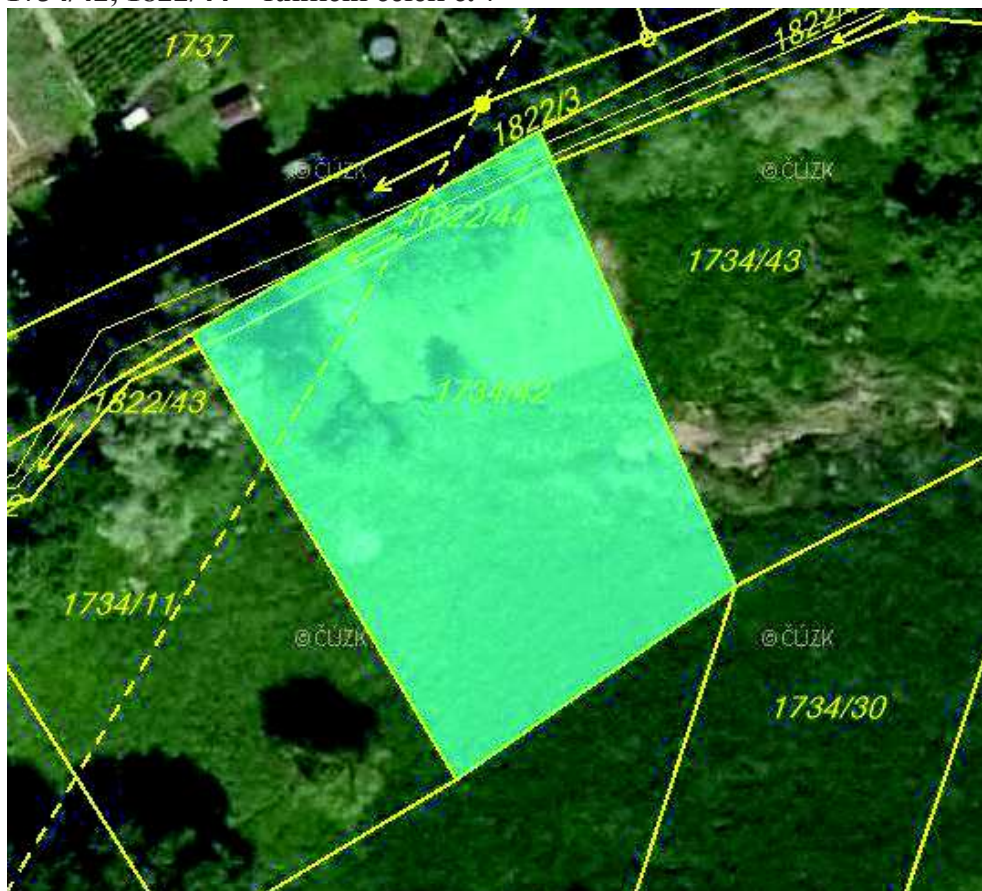
Parc.č. 1547/32, 1818/62 – funkční celek č. 5



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



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



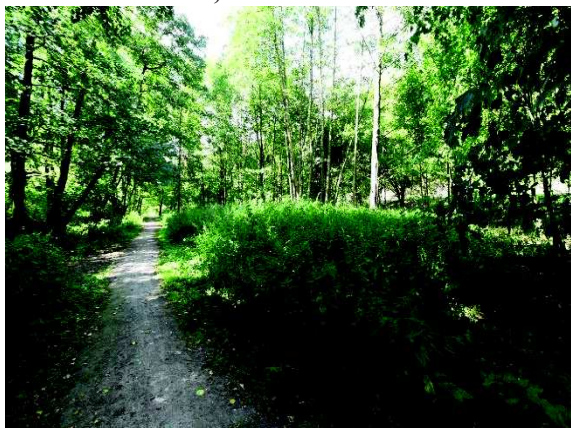
Parc. č. 1247/71, 1250/46, 1253/4, 1254/16, 1256/21 – funkční celek č. 3



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

