

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 706-32/11
o ceně nemovitostí

pozemků parc.č. 2624 (zahrada), parc.č. 2625 (vinice) a parc.č. 2626 (orná půda) v obci a k.ú. Újezd u Brna, okr. Brno-venkov - vše ve výši spoluhl. podílu id. 1/2

Objednatel posudku:

JUDr. Jiří Tomek
Exekutorský úřad Třebíč
Bráfova 58
674 01 Třebíč

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny výše uvedených nemovitostí pro účel exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. podle stavu ke dni 27.3.2011 posudek vypracovala:

Ing. Martina Dlabajová
1. máje 21
676 02 Moravské Budějovice

Posudek obsahuje včetně titulního listu 1617 stran textu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Mor. Budějovicích 31.3.2011
Výtisk C

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitostí, t.j. pozemků parc.č. 2624 (zahrada), parc.č. 2625 (vinice) a parc.č. 2626 (orná půda) v obci a k.ú. Újezd u Brna, okr. Brno-venkov - vše ve výši spoluhl. podílu id. 1/2, byl vyžádán soudním exekutorem JUDr. Jiřím Tomkem v prosinci 2011. Znalecký posudek má být zpracován podle právního a skutečného stavu ke dni ocenění (resp. ke dni místního šetření) t.j. k 27.3.2011. Účelem ocenění je zjištění obvyklé ceny pro účel exekučního řízení k výše uvedeným nemovitostem.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Pozemky parc.č. 2624, parc.č. 2625 a parc.č. 2626 - vše ve výši id. 1/2

Adresa nemovitosti: k.ú. Újezd u Brna
664 53 Újezd u Brna

Kraj: Jihomoravský

Okres: Brno-venkov

Obec: Újezd u Brna

Katastrální území: Újezd u Brna

Počet obyvatel: 3 097

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 50,5472 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : $50,55 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 27.3.2011.

4. Podklady pro vypracování posudku

1. Usnesení o ustanovení znalce v exekučním řízení a uložení vypracování posudku o obvyklé ceně předmětné nemovitosti - spisová zn. 93 EX 1417/08

2. Kopie Výpisu z KN vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj podle LV 2373 pro obec a k.ú. Újezd u Brna, okr. Brno-venkov, obsahující v části A - údaje o vlastních nemovitostech a vlastnickém režimu, v části B - údaje o oceňovaných nemovitostech, v části B1 a D - bez zápisu, v části C - omezení vlastnického práva nařízením exekuce a exekučním příkazem k prodeji nemovitostí, v části E - údaje o nabývacím titulu, v části F - údaje o BPEJ k parcelám

3. Ortofoto katastrální mapy předmětného území v k.ú. Újezd u Brna - M 1:2000

4. Ortofoto katastrální mapy předmětného území v k.ú. Újezd u Brna - M 1:5000

5. Skutečnosti zjištěné znalcem na místě samém

6. Údaje zjištěné na Městském úřadě v Újezdě u Brna

7. Výsledný znalecký posudek byl zpracován za použití platného oceňovacího předpisu na PC pomocí softwarového vybavení NEM 3000 fy PLUTO-OLT Praha 2011, v. 2.99.2.

8. Platným oceňovacím předpisem je vyhl.MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb. a vyhl.č. 364/2010 Sb. o provedení některých ustanovení zák.č.

151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceňovaným nemovitostem, t.j. k pozemkům parc.č.2624 - zahrada (o výměře 636 m²), parc.č. 2625 - vinice (o výměře 663 m²) a parc.č. 2626 - orná půda (o výměře 267 m²) v obci a k.ú. Újezd u Brna, okr. Brno-venkov, je na základě nabývacích dokladů (uvedených v části E na LV 2373) zapsáno v KN vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj na LV 2373 pro obec a k.ú. Újezd u Brna, okr. Brno-venkov, ve prospěch

Verčinská Gabriela, nám. Zbyňka Fialy 2, 664 52 Sokolnice podíl 1/2

Verčinský Tomáš, Na Zahrádkách 943, 664 53 Újezd u Brna podíl 1/2
r.č. 790615/3915

jako podílové spoluvlastnictví k výše uvedeným nemovitostem.

6. Dokumentace a skutečnost

K vypracování znaleckého posudku o ceně daných nemovitostí byly předloženy podklady, jak výše uvedeno. Město Újezd u Brna má platný územní plán, který se však oceňuje. pozemků netýká - nahází se mimo zástavbové území, nejsou tedy v nejbližší době určeny k zástavbě. Oceň. pozemky leží v území, ve kterém jsou okolní pozemky užívány jako zahrady. Přestože pouze oceň. pozemek parc.č. 2624 je v KN veden jako zahrada i pozemky parc.č. 2625 (v KN veden jako vinice) a parc.č. 2626 (v KN jako orná půda) jsou svým charakterem pozemky zahrad. Na pozemku parc.č. 2624 je postavena zděná vedlejší stavba.

Vzhledem k účelu zhotovení znaleckého posudku je přikročeno k ocenění nemovitosti i obvyklou cenou.

Součástí znaleckého posudku je rovněž stanovení ceny administrativní dle platného oceňovacího předpisu, v tomto případě se jedná o vyhl.MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb. a vyhl.č. 364/2010 Sb. o provedení některých ustanovení zák.č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Vedlejší stavba bude oceněna dle § 7 a příl.č. 8 k cit. vyhl.. Zastavěná část pozemku parc.č.2624 vedlejší stavbou bude oceněna dle § 28 odst. 1 a 2 a příl.č.21 k cit.vyhl.. Nezastavěná část pozemku parc.č. 2624 a pozemky parc.č. 2625 a parc.č. 2626, jež tvoří se zastavěnou částí parc.č. 2624 a vedlejší stavbou na něm postavenou jednotný funkční celek, se ocení dle § 28 odst. 5 a příl.č. 21 k cit.vyhl..

Stanovení obvyklé ceny daných nemovitostí bude provedeno na základě

- metoda porovnání tržních hodnot (inzerovaných a realizovaných cen)

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňované nemovitosti se nacházejí v k.ú. Újezd u Brna, na severovýchod od zastavěného území obce, v území zvaném Stará hora. V severní části pozemku parc.č. 2624 se nachází zděná vedlejší stavba. Pozemky jsou svažité k JZ (svažitost větší než 15 %), jsou zarostlé travou, neudržované. Přístup k pozemkům je po nezpevněné úzké komunikaci,

autobus.zastávka ve vzdálenosti cca 2 km. V této lokalitě není možnost napojení na žádné inž.sítě.

Na pozemcích se nenachází žádný významný prvek a nejsou součástí žádného chráněného území.

Obec Újezd u Brna (3097 obyv.) leží cca 10 km na JV od Brna. Dopravní obslužnost je zajištěna autobusovou regionální dopravou.

8. Obsah posudku

B. Posudek I. – ocenění dle platného cenového předpisu

a) Vedlejší stavby

a₁) Zděný objekt

b) Pozemky

b₁) Pozemek parc.č. 2624 - zastav.část

b₂) Pozemek parc.č. 2624

b₃) Pozemek parc.č. 2625

b₄) Pozemek parc.č. 2626

C. Posudek II. – stanovení obvyklé ceny nemovitostí

1. Pozemek parc.č. 2624

2. Pozemek parc.č. 2625

3. Pozemek parc.č. 2626

B. Posudek I. – ocenění dle platného cenového předpisu

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Vedlejší stavby

a₁) Zděný objekt - § 7

Jedná se o ocenění zděného objektu, který se nachází vna východní straně dvora na parc.č. 158. Dílna není podsklepená, je jednopodlažní, vyzděná je z cihelného zdiva na tl. 30 cm, zastřešení pultovou střechou s dřevěným krovem. Postavená byla před 30 lety.

Dílna je založena na kamenných základech bez izolace proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou vyzděny z cihelného zdiva na tl.30 cm. Zastropení má rovný podhled. Střecha je pultová, střešní krytina je z vlnitého plechu. Klempířské konstrukce z pozink. plechu (pouze žlaby, svody chybí). Omítky vápenné. Dveře osazeny náplňové 2x, kovové 1x, okno ocel. tabulkové. Podlaha je betonová. Další vybavení oceň. dílna nemá.

Zastavěná plocha dílny je menší než 100 m² a tvoří příslušenství stavbě hlavní (zde rod.dům č.p. 162), splňuje tedy definici vedlejší stavby podle § 2 odst. b) vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyh.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb. a vyhl.č. 364/2010 Sb., a bude oceněn podle § 7 a příl.č. 8 k cit.vyhl. Vlastní ocenění je provedeno dle obest. prostoru v m³, vypočteného z rozměrů naměřených při místním šetření. K této hodnotě je přiřazena základní cena podle typu stavby a podle příl.č.8 cit.vyhl., upravena koeficienty K₄, K₅, v konečné fázi potom též koeficienty K_i a K_p. Koef. vybavenosti K₄ je vypočten na základě porovnání znaků na objektu se vyskytujícími se znaky a vybavením dle příl.č. 8 k cit.vyhl. Koef. K₅, K_i a K_p jsou dány vyhláškou (příl.č. 14, 38 a 39). Takto vypočtená cena je potom upravena opotřebením, které je vypočteno analytickou metodou.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód CZ - CC:	1274

Obestavěný prostor:

vrchní stavba + zastřešení:	$3,80 \cdot 6,20 \cdot (3,20 + 2,80) / 2$	=	$70,68 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor – celkem:		=	$70,68 \text{ m}^3$

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100,00
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 cm	S	100,00

3. Stropy	s rovným podhledem	S	100,00
4. Krov	neumožňující podkroví	S	100,00
5. Krytina	plechová	S	100,00
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100,00
7. Úprava povrchů	chybí	C	100,00
8. Schodiště		X	100,00
9. Dveře	plné	S	100,00
10. Okna	jednoduchá	S	100,00
11. Podlahy	betonové	S	100,00
12. Elektroinstalace	chybí	C	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100,00	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10
6. Klempířské konstrukce	C	1,70	100,00	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,10	100,00	0,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100,00	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					86,40
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					0,8640

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	=	1 250,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle provedení a vybavení stavby):	*	0,8640
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1130
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,5390
Základní cena upravená	=	1 230,02 Kč/m ³
Plná cena:	70,68 m ³ * 1 230,02 Kč/m ³	= 86 937,81 Kč
Určení opotřebení odborným odhadem		
Stáří objektu: 50 roků		
Opotřebení: 85,000 %	-	73 897,14 Kč
		13 040,67 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:	*	1 / 2
Zděný objekt - zjištěná cena	≡	6 520,34 Kč

b) Pozemky

b₁) Pozemek parc.č. 2624 - zastav.část - § 27 - § 32

Jedná se o část výměry pozemku parc.č. 2624, jenž je v KN veden jako zahrada. Při místním

šetření bylo zjištěno, že na části pozemku (na 24 m², v severní části pozemku) se nachází zděná vedlejší stavba. Tato část pozemku parc.č. 2624 bude proto oceněna jako pozemek stavební dle § 28 odst. 1 a 2 cit. vyhl., a to s ohledem, že obec Újezd u Brna nemá zpracovanou cenovou mapu pozemků. Základní cena stavebního pozemku pro obec Újezd u Brna (3 097 obyv.) představuje 50,55 Kč/m². Tato cena bude upravena podle příl.č. 21 k cit.vyhl. - zvýšení o 50 % z důvodu polohy pozemku (obec vzdálená od Brna cca 10 km se zvýšenou úrovní sjednaných cen staveb.pozemků), snížení o 10 %, jelikož na pozemek je přístup pouze po úzké nezpevněné komunikaci, snížení o 5 %, protože pozemek nelze napojit na veř.vodovod, snížení o 7 %, protože pozemek nelze napojit ani na veř.kanalizaci, snížení o 8 %, jelikož pozemek nelze napojit na el. energii, snížení o 5 %, z důvodu vzdálenosti autobus.zastávky - cca 2 km, snížení o 4 % z důvodu svažitosti pozemku vyšší než 15 %. Cena pozemku bude dále upravena koeficienty K_i a K_p, které jsou shodné s koef. pro stavbu na pozemku postavenou (zde vedlejší stavba - K_p dle inž.stavby, K_i dle budovy nebytové ostatní).

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná část	2624	24,00	50,55	1 213,20
Součet				1 213,20
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.4.1 pozemek se zvýšenou úrovní sjednaných cen			50 %	
Úprava ceny celkem			50 %	+ 606,60
Mezisosoučet				1 819,80
2.1. přístup po nezpevněné komunikaci			-10 %	
2.2. není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod			-5 %	
2.3. není-li v místě možnost napojení na veřej. kanalizaci			-7 %	
2.4. není-li v místě možnost napojení na rozvod elektřiny			-8 %	
2.5. nepříznivé docházkové vzdálenosti k zastávce veřejné dopravy			-5 %	
2.8.1 ztížené základ. podmínky - svažitost terénu přes 15 %			-4 %	
Úprava ceny celkem			-39 %	- 709,72
Mezisosoučet				1 110,08
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				* 0,5390
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):				* 2,1130
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				1 264,28

1 264,28 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem:

* 1 / 2

Pozemek parc.č. 2624 - zastav.část - zjištěná cena

≡ 632,14 Kč

b₂) Pozemek parc.č. 2624 - § 27 - § 32

Jedná se o pozemek parc.č. 2624, jenž je v KN veden i ve skutečnosti užíván jako zahrada. Výměra pozemku dle KN je 636 m². Tato výměra bude upravena - odečtením zastavěné části vedlejší stavbou. Upravená výměra tedy činí 612 m². Pozemek tvoří jednotný funkční celek se zastavěnou částí pozemku vedlejší stavbou a bude proto oceněn dle § 28 odst. 5 cit. vyhl., a to s ohledem, že obec Újezd u Brna nemá zpracovanou cenovou mapu pozemků. Základní cena stavebního pozemku pro obec Újezd u Brna (3 097 obyv.) představuje 50,55 Kč/m². Tato

cena bude násobena dle § 28 odst. 5 koef. 0,40 a upravena podle příl.č. 21 k cit.vyhl. - zvýšení o 50 % z důvodu polohy pozemku (obec vzdálená od Brna cca 10 km se zvýšenou úrovní sjednaných cen staveb.pozemků), snížení o 10 %, jelikož na pozemek je přístup pouze po úzké nezpevněné komunikaci, snížení o 5 %, protože pozemek nelze napojit na veř.vodovod, snížení o 7 %, protože pozemek nelze napojit ani na veř.kanalizaci, snížení o 8 %, jelikož pozemek nelze napojit na el. energii, snížení o 5 %, z důvodu vzdálenosti autobus.zastávky - cca 2 km, snížení o 4 % z důvodu svažítosti pozemku vyšší než 15 %. Cena pozemku bude dále upravena koeficienty K_i a K_p , které jsou shodné s koef. pro stavbu postavenou na pozemku v jednotném funkčním celku (zde vedlejší stavba - K_p dle inž.stavby, K_i dle budovy nebytové ostatní).

Pozemek zahrady nebo ostatní plochy oceněný dle § 28 odst. 5.

Základní cena = 50,55 Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	2624	612,00	50,55	30 936,60
Součet				30 936,60
Úprava ceny - příloha č. 21:				
1.4.1 pozemek se zvýšenou úrovní sjednaných cen			50 %	
Úprava ceny celkem			50 %	+ 15 468,30
Mezisoučet				46 404,90
2.1. přístup po nezpevněné komunikaci			-10 %	
2.2. není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod			-5 %	
2.3. není-li v místě možnost napojení na veřej. kanalizaci			-7 %	
2.4. není-li v místě možnost napojení na rozvod elektřiny			-8 %	
2.5. nepříznivé docházkové vzdálenosti k zastávce veřejné dopravy			-5 %	
2.8.1 ztížené základ. podmínky - svažítost terénu přes 15 %			-4 %	
Úprava ceny celkem			-39 %	- 18 097,91
Mezisoučet				28 306,99
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:				* 0,4000
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				* 0,5390
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):				* 2,1130
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem				12 895,61

12 895,61 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem: * 1 / 2

Pozemek parc.č. 2624 - zjištěná cena

≡ 6 447,81 Kč

b₃) Pozemek parc.č. 2625 - § 27 - § 32

Jedná se o pozemek parc.č. 2625, jenž je v KN veden jako vinice. Ve skutečnosti je užíván jako zahrada. Výměra pozemku je 663 m². Pozemek tvoří jednotný funkční celek se zastavěnou částí pozemku parc.č. 2624 vedlejší stavbou a bude proto oceněn dle § 28 odst. 5 cit. vyhl., a to s ohledem, že obec Újezd u Brna nemá zpracovanou cenovou mapu pozemků. Základní cena stavebního pozemku pro obec Újezd u Brna (3 097 obyv.) představuje 50,55 Kč/m². Tato cena bude násobena dle § 28 odst. 5 koef. 0,40 a upravena podle příl.č. 21 k cit.vyhl. - zvýšení o 50 % z důvodu polohy pozemku (obec vzdálená od Brna cca 10 km se

zvýšenou úrovní sjednaných cen staveb.pozemků), snížení o 10 %, jelikož na pozemek je přístup pouze po úzké nezpevněné komunikaci, snížení o 5 %, protože pozemek nelze napojit na veř.vodovod, snížení o 7 %, protože pozemek nelze napojit ani na veř.kanalizaci, snížení o 8 %, jelikož pozemek nelze napojit na el. energii, snížení o 5 %, z důvodu vzdálenosti autobus.zastávky - cca 2 km, snížení o 4 % z důvodu svažítosti pozemku vyšší než 15 %. Cena pozemku bude dále upravena koeficienty K_i a K_p , které jsou shodné s koef. pro stavbu postavenou na pozemku v jednotném funkčním celku (zde vedlejší stavba - K_p dle inž.stavby, K_i dle budovy nebytové ostatní).

Pozemek zahrady nebo ostatní plochy oceněný dle § 28 odst. 5.

Základní cena = 50,55 Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
vinice	2625	663,00	50,55	33 514,65
Součet				33 514,65
Úprava ceny - příloha č. 21:				
1.4.1 pozemek se zvýšenou úrovní sjednaných cen			50 %	
Úprava ceny celkem			50 %	+ 16 757,33
Mezisoučet				50 271,98
2.1. přístup po nezpevněné komunikaci			-10 %	
2.2. není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod			-5 %	
2.3. není-li v místě možnost napojení na veřej. kanalizaci			-7 %	
2.4. není-li v místě možnost napojení na rozvod elektřiny			-8 %	
2.5. nepříznivé docházkové vzdálenosti k zastávce veřejné dopravy			-5 %	
2.8.1 ztížené základ. podmínky - svažítost terénu přes 15 %			-4 %	
Úprava ceny celkem			-39 %	- 19 606,07
Mezisoučet				30 665,91
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:				* 0,4000
Koeficient prodejnosti K_p (přil. č. 39 - dle obce a účelu užití):				* 0,5390
Koeficient změny cen staveb K_i (přil. č. 38 - dle hlavní stavby):				* 2,1130
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem				13 970,25

13 970,25 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem: * 1 / 2

Pozemek parc.č. 2625 - zjištěná cena

6 985,13 Kč

b4) Pozemek parc.č. 2626 - § 27 - § 32

Jedná se o pozemek parc.č. 2626, jenž je v KN veden jako orná půda. Ve skutečnosti je užíván jako zahrada. Výměra pozemku je 267 m². Pozemek tvoří jednotný funkční celek se zastavěnou částí pozemku parc.č. 2624 vedlejší stavbou a bude proto oceněn dle § 28 odst. 5 cit. vyhl., a to s ohledem, že obec Újezd u Brna nemá zpracovanou cenovou mapu pozemků. Základní cena stavebního pozemku pro obec Újezd u Brna (3 097 obyv.) představuje 50,55 Kč/m². Tato cena bude násobena dle § 28 odst. 5 koef. 0,40 a upravena podle přil.č. 21 k cit.vyhl. - zvýšení o 50 % z důvodu polohy pozemku (obec vzdálená od Brna cca 10 km se

zvýšenou úrovní sjednaných cen staveb.pozemků), snížení o 10 %, jelikož na pozemek je přístup pouze po úzké nezpevněné komunikaci, snížení o 5 %, protože pozemek nelze napojit na veř.vodovod, snížení o 7 %, protože pozemek nelze napojit ani na veř.kanalizaci, snížení o 8 %, jelikož pozemek nelze napojit na el. energii, snížení o 5 %, z důvodu vzdálenosti autobus.zastávky - cca 2 km, snížení o 4 % z důvodu svažítosti pozemku vyšší než 15 %. Cena pozemku bude dále upravena koeficienty K_i a K_p , které jsou shodné s koef. pro stavbu postavenou na pozemku v jednotném funkčním celku (zde vedlejší stavba - K_p dle inž.stavby, K_i dle budovy nebytové ostatní).

Pozemek zahrady nebo ostatní plochy oceněný dle § 28 odst. 5.

Základní cena = 50,55 Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	2626	267,00	50,55	13 496,85
Součet				13 496,85
Úprava ceny - příloha č. 21:				
1.4.1 pozemek se zvýšenou úrovní sjednaných cen			50 %	
Úprava ceny celkem			50 %	+ 6 748,43
Mezisoučet				20 245,28
2.1. přístup po nezpevněné komunikaci			-10 %	
2.2. není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod			-5 %	
2.3. není-li v místě možnost napojení na veřej. kanalizaci			-7 %	
2.4. není-li v místě možnost napojení na rozvod elektřiny			-8 %	
2.5. nepříznivé docházkové vzdálenosti k zastávce veřejné dopravy			-5 %	
2.8.1 ztížené základ. podmínky - svažítost terénu přes 15 %			-4 %	
Úprava ceny celkem			-39 %	- 7 895,66
Mezisoučet				12 349,62
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:				* 0,4000
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				* 0,5390
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):				* 2,1130
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem				5 626,03

5 626,03 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem: * 1 / 2

Pozemek parc.č. 2626 - zjištěná cena

2 813,02 Kč

Rekapitulace admin. cen nemovitosti – vyhl.č. 364/2010 Sb.

a) Zděný objekt	=	6 520,34 Kč
b) Pozemky		
b ₁) Pozemek parc.č. 2624 - zastav.část	=	632,14 Kč
b ₂) Pozemek parc.č. 2624	=	6 447,81 Kč
b ₃) Pozemek parc.č. 2625	=	6 985,13 Kč
b ₄) Pozemek parc.č. 2626	=	<u>2 813,02 Kč</u>

Výsledná cena nemovitosti činí celkem 23 398,44 Kč

Výsledná cena id. 1/2 nemovitosti po zaokr. dle § 46 činí.....23 400,-
Kč

slovy: *Dvacetřítisícčtyřista Kč*

C. Posudek II. – stanovení obvyklé ceny nemovitostí

Pozemky nabízené na www.sreality.cz

[Prodej, pozemek zemědělská půda, 5 475 m²](#)

328 500,- Kč za nemovitost

Lokalita: Újezd u Brna

[Prodej, pozemek zemědělská půda, 6 077 m²](#)

364 620,- Kč za nemovitost

Lokalita: Újezd u Brna

[Prodej, pozemek pro bydlení, 1 785 m²](#)

2 230 000,- Kč za nemovitost vč. právního servisu

Lokalita: Újezd u Brna

[Prodej, pozemek pro komerční výstavbu, 2 230 m²](#)

1 784 000,- Kč za nemovitost

Lokalita: Újezd u Brna

[Prodej, pozemek pro bydlení, 800 m²](#)

760 000,- Kč za nemovitost

Lokalita: Nádražní
Újezd u Brna

[Prodej, pozemek pro bydlení, 1 569 m²](#)

1 500 000,- Kč za nemovitost

Lokalita: Újezd u Brna

[Prodej, pozemek pro bydlení, 1 539 m²](#)

1 590 000,- Kč za nemovitost

Lokalita: Újezd u Brna

[Prodej, pozemek pro bydlení, 1 200 m²](#)

828 000,- Kč za nemovitost

Lokalita: Újezd u Brna

Porovnatelné nemovitosti se nacházejí ve stejné lokalitě jako oceň. nemovitost. Převážně se však jedná o pozemky určené k zástavbě rod. domy. Zeměd.pozemek se nabízí za 60 Kč/m².

Na základě telefonické konzultace s ing. Milanem Belkom - realitním makléřem realitní kanceláře RE/MAX se sídlem ve Vyškově, jenž výše uvedený zeměd.pozemek prodává, je inzer.cena pozemku nadhodnocená a na trhu s nemovitostmi v dané lokalitě nereálná. Obvyklou cenu 1 m² oceňovaných pozemků by navrhoval v rozpětí 20,- Kč až 30,- Kč.

Dotazem na Městském úřadě v Újezdě u Brna bylo zjištěno, že stavební pozemky se zde prodávají v rozmezí 600,- Kč/m² až 1300,- Kč/m², pozemky zahrad v rozmezí 70,- Kč/m² až 500,- Kč/m².

V dané lokalitě Stará hora vykupovalo zeměd.družstvo pozemky cca za 10 až 20 Kč/m².

Admin. cena oceň. pozemků činí cca 22 Kč/m², dle BPEJ cca 4,75 Kč/m².

Na základě výše uvedených skutečností se přikláním cca ke středu cenového rozpětí navrženého realitním makléřem - tzn. k obvyklé ceně 25 Kč/m² (u pozemku parc.č. 2624, na kterém je postavena vedlejší stavba, se přikláním k obvyklé ceně 30 Kč/m²).

1. Pozemek parc.č. 2624

Výměra pozemku parc.č.2624.636
m²

Hodnota pozemku parc.č.2624636 m² x 30,- Kč/m²19 080,-
Kč

**Hodnota pozemku parc.č.2624 – id. 1/2 (zaokr.) 9 500,-
Kč**

2. Pozemek parc.č. 2625

Výměra pozemku parc.č. 2625.663
m²

Hodnota pozemku parc.č.2625663 m² x 25,- Kč/m²16 575,-
Kč

**Hodnota pozemku parc.č. 2625 – id. 1/2 (zaokr.) 8 300,-
Kč**

3. Pozemek parc.č. 2626

Výměra pozemku parc.č. 2626.267
m²

Hodnota pozemku parc.č.2626267 m² x 25,- Kč/m²6 675,-
Kč

**Hodnota pozemku parc.č. 2626 – id. 1/2 (zaokr.) 3 300,-
Kč**

Rekapitulace obvyklé ceny nemovitosti – ve výši spoluvl. podílu id. 1/2

1. Pozemek parc.č. 2624	=	9 500,- Kč
2. Pozemek parc.č. 2625	=	8 300,- Kč
3. Pozemek parc.č. 2626	=	3 300,- Kč

Obvyklá cena id. 1/2 nemovitostí..... 21
100,- Kč

slovy: *Dvacetjedentisícsto Kč*

D. Rekapitulace

Nemovitost	Administrativní cena	Obvyklá hodnota
Pozemek parc.č. 2624 – id. 1/2	13 600,- Kč	9 500,- Kč
Pozemek parc.č. 2625 – id. 1/2	6 990,- Kč	8 300,- Kč
Pozemek parc.č. 2626 – id. 1/2	2 810,- Kč	3 300,- Kč

Závěrečná analýza

Při odhadu tržní hodnoty oceň. pozemků se orientujeme na hodnotu stanovenou z porovnání, na vlastní průzkum trhu s nemovitostmi v daném regionu a na analýzu nabídek potenciálních kupců.

Silné stránky:

- dobrá lokalita - oblast vzdálená od Brna cca 10 km na JV

Slabé stránky:

- obecně špatná ekonomická situace v daném regionu
- prodej spoluvl. podílu id. 1/2
- svažitost pozemků větší než 15 %
- max.šířka pozemků 5,5 m
- přístup k pozemkům po úzké nezpevněné cestě

Lze konstatovat, že dle dostupných podkladů a informací se kromě uvedených skutečností nevyskytují žádné další výrazné vlivy, které by znehodnotily dané nemovitosti

Obvyklou cenu daných nemovitostí ve výši spoluhl. podílu id. 1/2 pro účel exekučního řízení odhaduji na :

21 100,- Kč

slovy: dvacetjedentisícsto korun českých (Kč)

E. Závěr:

Úkolem znaleckého posudku bylo vypracovat návrh obvyklé ceny nemovitostí:

**Pozemků parc.č. 2624, parc.č. 2625 a parc.č. 2626
v obci a k.ú. Újezd u Brna, okr. Brno-venkov
dle LV 2373**

ke dni 27.3.2011

Na základě provedené detailní analýzy a použitím výše uvedené metody ocenění pro návrh obvyklé ceny k uvedenému datu, je navržena tržní, resp. obvyklá cena id. 1/2 nemovitostí pro účel exekučního řízení ve výši:

Obvyklá cena:

21 100,- Kč

slovy: dvacetjedentisícsto Kč

V Mor. Budějovicích, 31.3.2011

Ing. Martina Dlabajová
1. máje 21
676 02 Moravské Budějovice

F. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 4.3.2002 č.j. Spr 890/2001 pro základní obor Ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 706-32/11 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 32/11.

G. Seznam příloh

1. Kopie Výpisu z KN vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj podle LV 2373 pro obec a k.ú. Újezd u Brna, okr. Brno- venkov
2. Ortofoto katastrální mapy předmětného území v k.ú. Újezd u Brna - M 1:2000
3. Ortofoto katastrální mapy předmětného území v k.ú. Újezd u Brna - M 1:5000