

## **ZNALECKÝ POSUDEK**

### **č. 521-053/2020**

o ceně nemovitých věcí  
v katastrálním území Prace, obec Prace, okres Brno-venkov:  
pozemků parc.č. 419/5, 425/20, 764, 1022/47, 1023/64, 1024/11

**Objednatel posudku:** Soudní exekutor JUDr. Karel Urban  
Exekutorský úřad Brno-město  
Minská 54, 616 00 Brno

**Účel posudku:** Zjištění ceny obvyklé (tržní)  
jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinného  
v rámci exekuce č.j. 97 EX 1878/16

**Datum místního šetření:** 7. května 2020

**Datum, ke kterému je  
provedeno ocenění:** 7. května 2020 – k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky  
objednatele:** ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/12

**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. 188/2019 Sb.

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

**Datum vyhotovení:** 11. května 2020

Tento posudek obsahuje 33 stran včetně příloh a předává se v 3 vyhotoveních

## 0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 97 EX 1878/16-58 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí - **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/12** ve vlastnictví povinného pana Zbyška Kajfoše. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 7. května 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 645** ze dne 14.2.2020 pro k.ú. Prace:

A: Vlastník: mmj.: Zbyšek Kajfoš, Jiráskova 502, 685 01 Bučovice Podíl 1/12

B: Nemovitosti: viz příloha posudku

C: Omezení vlastnického práva:

Zástavní právo soudcovské

Zástavní právo exekutorské

Zahájení exekuce

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podrobnosti viz příloha posudku.

#### 1.1.2 Výřez z katastrální mapy

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

#### 1.1.3 Ostatní

Územní plán obce Prace (09/2012).

Znalecký posudek č. 77-62/2017 ze dne 17. července 2017, vypracoval Ing. Tomáš Hudec

#### 1.1.4 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 21.5.2017. Prohlídka nemovitostí byla provedena bez účasti povinného.

#### 1.1.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 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](http://www.azoposn.cz)).

#### 1.1.6 Výpočetní programy

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

#### 1.1.7 Porovnávací databáze cen nemovitých věcí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitých věcí.
- **Realitní internetové stránky:** Pro porovnání nemovité věci byly použity nabízené prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách [www.inem.cz](http://www.inem.cz).

## 1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci:

- Pozemek parc.č. 419/5 – ostatní plocha o výměře 48 m<sup>2</sup>
- Pozemek parc.č. 425/20 – ostatní plocha o výměře 1 399 m<sup>2</sup>
- Pozemek parc.č. 764 – orná půda o výměře 1 520 m<sup>2</sup>
- Pozemek parc.č. 1022/47 – trvalý travní porost o výměře 44 m<sup>2</sup>
- Pozemek parc.č. 1023/64 – orná půda o výměře 4 516 m<sup>2</sup>
- Pozemek parc.č. 1024/11 – ostatní plocha o výměře 52 m<sup>2</sup>

Oceňované pozemky se nachází v obci Prace, v k.ú. Prace. Jednotlivé parcely na sebe navazují. Jsou zatravněné, vyskytuje se zde několik ovocných stromů a stavební buňka, která byla dodatečně opláštěna dřevem a zastřešena sedlovou střechou (movitá věc, není součástí ocenění). Pozemky jsou bez oplocení, kromě parc.č. 419/5 a 425/20, které se nachází v areálu pro výrobu a skladování. Je možné připojení na veškeré inženýrské sítě.

Pozemky jsou přístupné z jižní strany ze zpevněné vedlejší silnice ve vlastnictví Jihomoravského kraje. Ze západní strany jsou ohraničeny rodinným domem a pozemky jiného vlastníka, východní strana je ohraničena pozemky a částí zemědělského družstva.

V platném územním plánu obce se parcela č. 764 (orná půda) nachází v ploše změn – plochy bydlení – smíšené obytné, parcela č. 419/5 a 425/20 (ostatní plocha) se nachází v ploše stabilní – výroba skladování, parcela č. 1023/64 se nachází v ploše stabilní - ZPF (fond zemědělský). Parcely č. 1022/64 a 1024/11 jsou užívané jako polní cesty.

## 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 pozemky v obdobných lokalitách z vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitostí a z realitní inzerce na [www.inem.cz](http://www.inem.cz) (05/2020).

### 2.1 Cenové porovnání – stavební pozemky

**Porovnávané objekty – realizovaný prodej:**

|                  |                                                                                                                |                  |        |                  |      |             |               |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|------------------|------|-------------|---------------|
| Lokalita         | Brno-venkov, Pozořice                                                                                          |                  |        |                  |      |             |               |
| Popis lokality   | Pozemek, situovaný v oblasti „Za cihelnou“. Pozemek navazuje na zastavěnou část rodinnými domy v ulici Šumické |                  |        |                  |      |             |               |
| Základní popis   | rovinný pozemek p. č. 491                                                                                      |                  |        |                  |      |             |               |
| Druh pozemku     | zahrada                                                                                                        | Územní plán      |        | zahrady          |      |             |               |
| Stupeň dokument. | není                                                                                                           | Záplavová oblast |        | ne               |      |             |               |
| Inženýrské sítě  | nejsou                                                                                                         |                  |        |                  |      |             |               |
| Omezení (rizika) | Nezjištěna                                                                                                     |                  |        |                  |      |             |               |
| Kupní cena (Kč)  | 924 700                                                                                                        | Výměra (m²)      | 1 321  | Datum<br>prodeje | 2019 | Prodávající | fyzická osoba |
|                  |                                                                                                                | Cena Kč/m²       | 700,00 |                  |      |             |               |
| Poznámka         |                                                                                                                |                  |        |                  |      | Zdroj KC    | KS            |



### Porovnávání objekty – realitní inzerce:

#### Pozemek, 1 407 m<sup>2</sup>, Ponětovská, Prace, okres Brno-venkov

##### 1. Identifikace



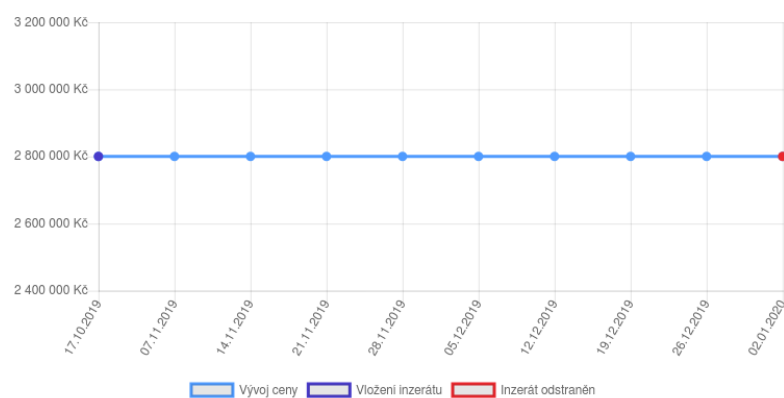
**Pozemek, 1 407 m<sup>2</sup>, Ponětovská, Prace, okres Brno-venkov**

**Celková cena:** 2 800 000 Kč

**Adresa:** Ponětovská, Prace, okres Brno-venkov

**Cena za m<sup>2</sup>:** 1 990 Kč

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



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

|               |                                      |                                       |             |
|---------------|--------------------------------------|---------------------------------------|-------------|
| <b>Adresa</b> | Ponětovská, Prace, okres Brno-venkov | <b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b> | 1 407       |
| <b>Cena</b>   | 2 800 000 Kč                         | <b>Současné využití</b>               | pro bydlení |

##### Slovní popis

Stavební pozemek v obci Prace, vzdálené 10 km od Brna. Jedná se o proluku v ulici, která je zastavěna rodinnými domy. Celkem 3 pozemky, navazující na sebe, o celkové výměře 1 407 m<sup>2</sup>, z toho ostatní plocha/jiná plocha 303 m<sup>2</sup>, zahrada 364 m<sup>2</sup> + zahrada 740 m<sup>2</sup>. Všechny 3 pozemky jsou v územním plánu vedeny v ploše pro bydlení a jsou určeny k zástavbě. Uliční šíře prvního pozemku je 10 až 13 m, pozemek má členitější tvar a může být využit na stavbu samostatné dvojgaráže. Navazuje zahrada o šířce 19 až 17,5 m, kde je možné postavit samostatně stojící dům, dále navazuje zahrada o šířce 15 – 11,5 m, která je zezadu přístupná po obecní nezpevněné komunikaci. Na prvním pozemku byla zbourána stará stavba domu, zůstaly zde 2 hospodářské stavby, které je potřeba zbourat. Pozemek je napojený na elektrinu a plyn. Voda a kanalizace je v komunikaci na hranici pozemku, přípojky je nutné zbudovat. Na zahradě jsou ovocné stromy, na hranici se sousedem je společná studna, která se využívala na zavlažování. V obci je základní a mateřská škola, pošta. Integrovaná MHD, autobus č. 48.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Pozemek, 2 017 m<sup>2</sup>, Šaratice, okres Vyškov

### 1. Identifikace



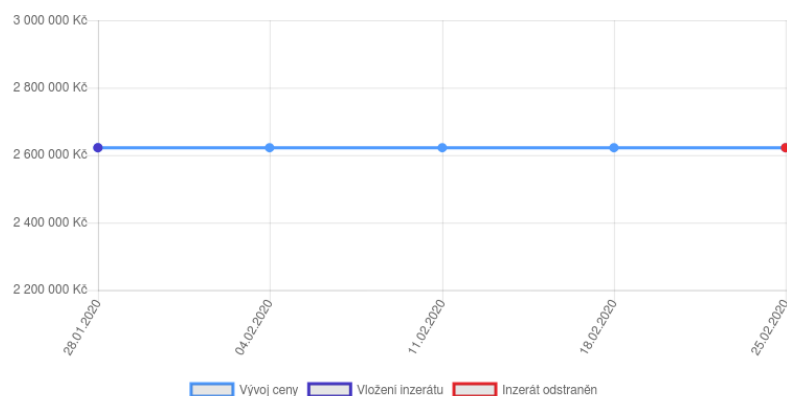
**Pozemek, 2 017 m<sup>2</sup>, Šaratice, okres Vyškov**

**Celková cena:** 2 622 100 Kč

**Adresa:** Šaratice, okres Vyškov

**Cena za m<sup>2</sup>:** 1 300 Kč

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



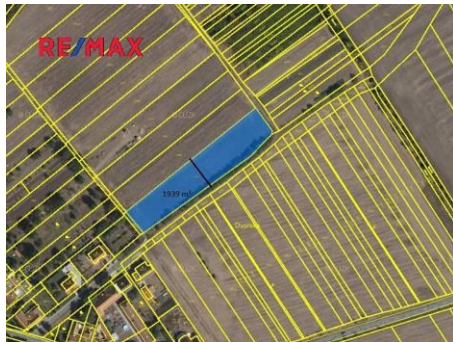
### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

|                                       |                        |                         |             |
|---------------------------------------|------------------------|-------------------------|-------------|
| <b>Adresa</b>                         | Šaratice, okres Vyškov | <b>Současné využití</b> | pro bydlení |
| <b>Cena</b>                           | 2 622 100 Kč           | <b>Umístění objektu</b> | Okraj obce  |
| <b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b> | 2 017                  |                         |             |

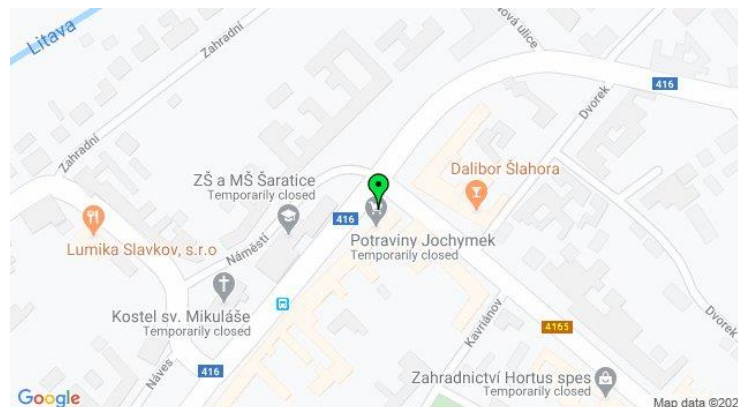
### Slovní popis

Pozemek určený k výstavbě samostatného rodinného domu o celkové rozloze 2 017 m<sup>2</sup> v obci Šaratice, okr. Vyškov (Slavkov u Brna 9 km, Brno-centrum 30 km). Jedná se o rovinatý a rohový pozemek, s šířkou 24 m, s délkou cca 80 m. IS-elektřina, voda, kanalizace - cca 50 m od pozemku. Územní plán bude v platnosti nejpozději do 6ti měsíců (7/2020). Možnost výstavby 1 nadzemní podlaží + podkroví se šikmou střechou, hřebeny šikmých střech musí být orientovány rovnoběžně s přílehlým veřejným prostranstvím, parkování musí být na vlastním pozemku, vsakovatelnost parcely 0,4 (40%), vzdálenost od ulice 5 (optimálně 6 metrů), vzdálenost stavby od hranice sousedního poz. 3,5m, zastavitelnost 35%, části hlavního objektu nebo garáže musí být rovnoběžně se stavební čarou. Dvojdomek postavit nelze, maximálně dvě bytové jednotky (musí být ale v souladu se studií a schválením stavebního úřadu). Odkaz na studii: [netmasters.cz/studie.zip](http://netmasters.cz/studie.zip) V obci je veškerá občanská vybavenost (MŠ, ZŠ, obecní úřad, pošta, potraviny, zdravotní středisko, dětský klub, knihovna, sportovní areál, farnost)

#### 4. Fotodokumentace

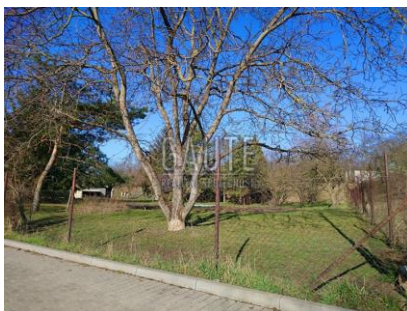


#### 5. Mapové zobrazení



### Pozemek, 650 m<sup>2</sup>, Zbýšov, okres Vyškov

#### 1. Identifikace



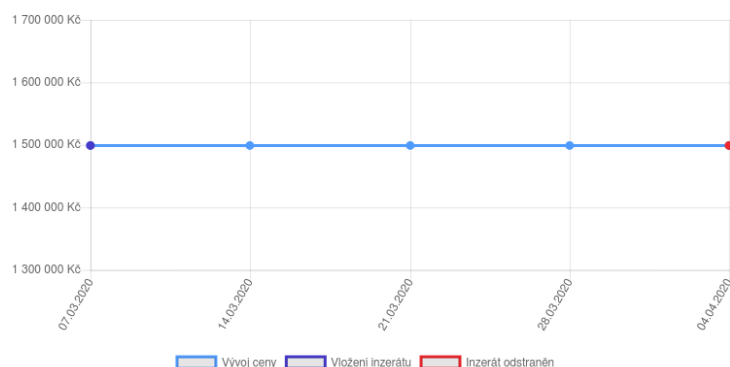
**Pozemek, 650 m<sup>2</sup>, Zbýšov, okres Vyškov**

**Celková cena:** 1 499 000 Kč

**Adresa:** Zbýšov, okres Vyškov

**Cena za m<sup>2</sup>:** 2 306 Kč

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



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

|               |                      |                                       |             |
|---------------|----------------------|---------------------------------------|-------------|
| <b>Adresa</b> | Zbýšov, okres Vyškov | <b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b> | 650         |
| <b>Cena</b>   | 1 499 000 Kč         | <b>Současné využití</b>               | pro bydlení |

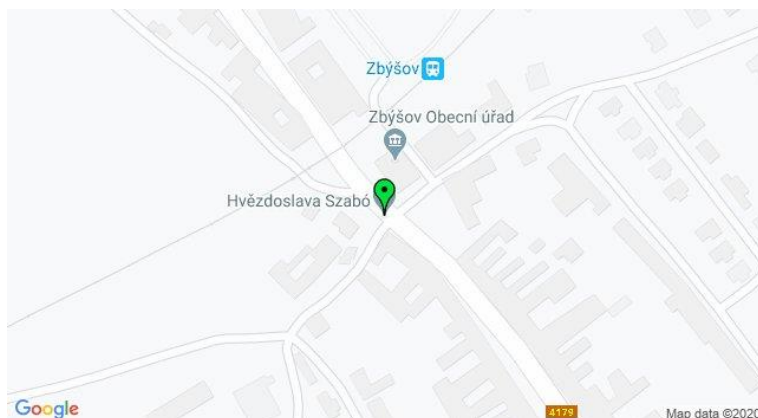
### Slovní popis

Stavební pozemek o velikosti 650 m<sup>2</sup>, uliční šíře 12 m, vhodný pro stavbu koncového řadového rodinného domu v klidné ulici v okrajové části obce Zbýšov. Díky své zajímavé poloze nabízí pozemek vysokou míru soukromí pro pohodlné rodinné bydlení. Pozemek je zatravněný, nacházejí se na něm vzrostlé stromy a kamenný sklep. Obec má zároveň velmi dobrou dopravní dostupnost: autem do Slavkova (6 km) a do Brna (15 km na hranici Brna), vlakem (38 minut z hl. nádraží v Brně). Lokalita nabízí také rozmanité možnosti trávení volného času, cyklistiku, pěší turistiku, golf v nedalekém Austerlitz golf resort apod. Pro bližší informace ohledně možností výstavby kontaktujte makléře. IS: obecní vodovod, splašková i dešťová kanalizace, plynovod, elektřina, příjezdová komunikace Lokalita: veškerá občanská vybavenost v dojezdové vzdálenosti (Slavkov u Brna, Křenovice, Šlapanice, Brno) - MŠ, ZŠ, obchody, pošta, služby, sportoviště, v obci se nachází mateřská škola, obchod s potravinami, restaurace, vinárna, sportovní areál - fotbal, tenis, volejbal, venkovní posilovna, hala na badminton

### 4. Fotodokumentace

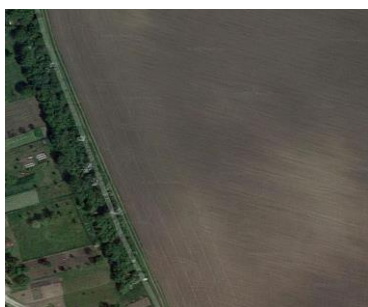


### 5. Mapové zobrazení



## Pozemek, 4 922 m<sup>2</sup>, Na Zámečku, Újezd u Brna, okres Brno-venkov

### 1. Identifikace



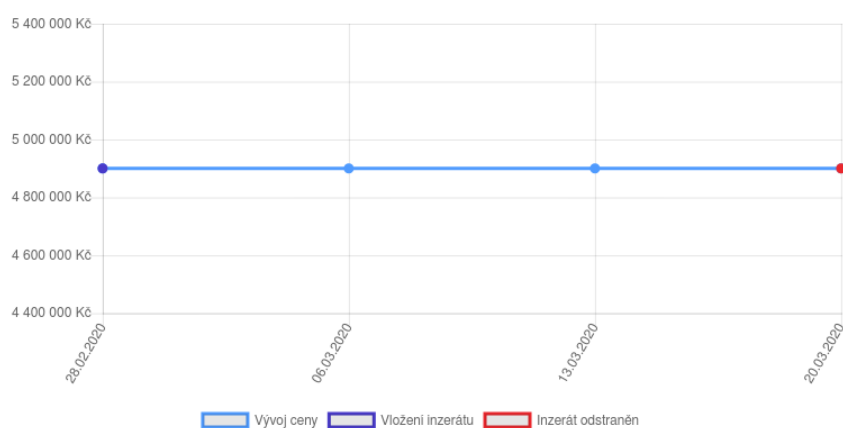
**Pozemek, 4 922 m<sup>2</sup>, Na Zámečku, Újezd u Brna, okres Brno-venkov**

**Celková cena:** 4 900 000 Kč

**Adresa:** Na Zámečku, Újezd u Brna, okres Brno-venkov

**Cena za m<sup>2</sup>:** 966 Kč

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



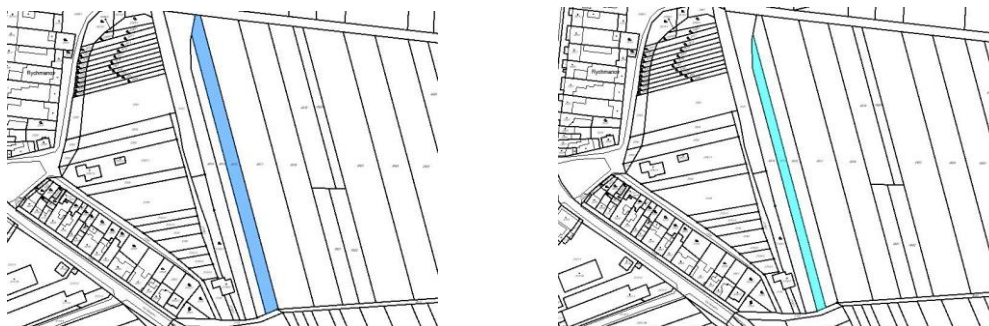
### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

|               |                                             |                                       |             |
|---------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|-------------|
| <b>Adresa</b> | Na Zámečku, Újezd u Brna, okres Brno-venkov | <b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b> | 4 922       |
| <b>Cena</b>   | 4 900 000 Kč                                | <b>Současné využití</b>               | pro bydlení |

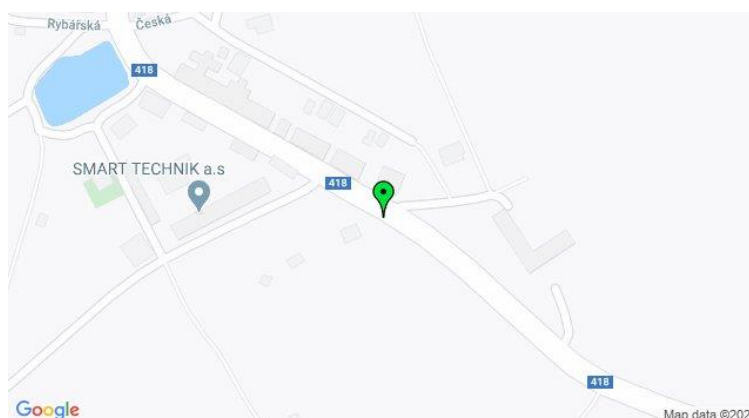
## Slovní popis

Pozemky v Újezdě u Brna, které jsou vhodné k výstavbě rodinných domů.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



## 2.2 Cenové porovnání – orná půda

Realitní inzerce inem.cz:

**Pozemek, 4 359 m<sup>2</sup>, Sokolnice, okres Brno-venkov**

### 1. Identifikace



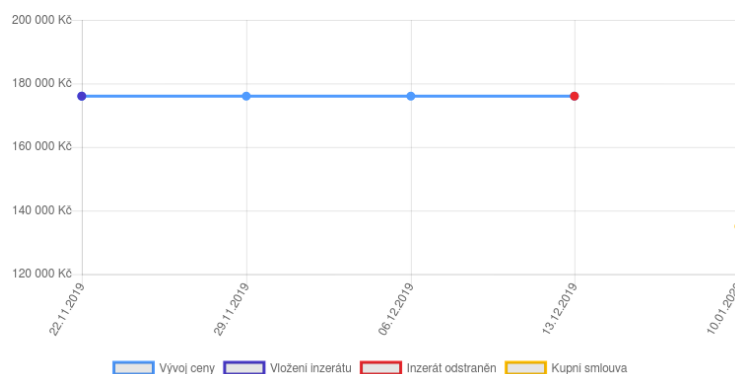
**Pozemek, 4 359 m<sup>2</sup>, Sokolnice, okres Brno-venkov**

**Celková cena:** 135 000 Kč

**Adresa:** Sokolnice, okres Brno-venkov

**Cena za m<sup>2</sup>:** 31 Kč

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



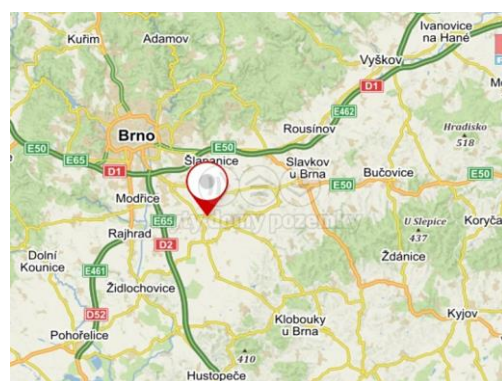
## 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

|                                    |                              |                         |                      |
|------------------------------------|------------------------------|-------------------------|----------------------|
| <b>Adresa</b>                      | Sokolnice, okres Brno-venkov | <b>Plocha pozemku</b>   | 4 359 m <sup>2</sup> |
| <b>Cena dle kupní smlouvy</b>      | 135 000 Kč                   | <b>Současné využití</b> | zemědělská půda      |
| <b>Kupní smlouva podepsaná dne</b> | 10.01.2020                   | <b>Umístění objektu</b> | Samota               |
| <b>Číslo řízení</b>                | V-847/2020-703               |                         |                      |

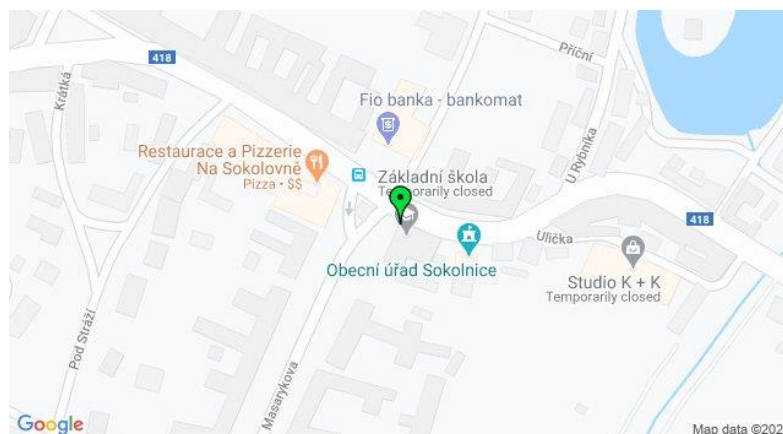
## Slovní popis

K prodeji pozemek vedený jako orná půda o výměře 4 359 m<sup>2</sup> v katastrálním území Sokolnice, okres Brno - venkov. Jedná se o pozemek ve zjednodušené evidenci. Jedná se o středně produkční půdu druhého klimatického regionu - černozem. Dle listu vlastnictví BPEJ 20700. Vhodné pro pěstitelství zemědělských plodin

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



## Pozemek, 73 631 m<sup>2</sup>, Kobylnice, okres Brno-venkov

### 1. Identifikace



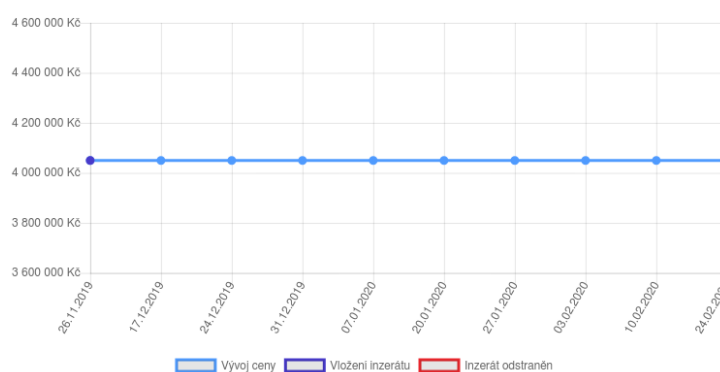
Pozemek, 73 631 m<sup>2</sup>, Kobylnice, okres Brno-venkov

**Celková cena:** 4 049 705 Kč

**Adresa:** Kobylnice, okres Brno-venkov

**Cena m<sup>2</sup>:** 55 Kč

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



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

|                                       |                              |                         |                  |
|---------------------------------------|------------------------------|-------------------------|------------------|
| <b>Adresa</b>                         | Kobylnice, okres Brno-venkov | <b>Současné využití</b> | zemědělská půda  |
| <b>Cena</b>                           | 4 049 705 Kč                 | <b>Umístění objektu</b> | Klidná část obce |
| <b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b> | 73 631                       |                         |                  |

## Slovní popis

V katastrálním území Kobylnice nabízíme k prodeji pozemky o rozloze 73 631 m<sup>2</sup>. Pozemky tvoří několik samostatných funkčních celků a jsou ve vlastnictví jednoho majitele. Na pozemky je uzavřena pachtovní smlouva. Součástí kupní ceny není správní poplatek za podání návrhu na vklad. Podrobnější informace o těchto pozemcích poskytne makléř zakázky.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



## Pozemek, 5 643 m<sup>2</sup>, Sokolnice, okres Brno-venkov

### 1. Identifikace



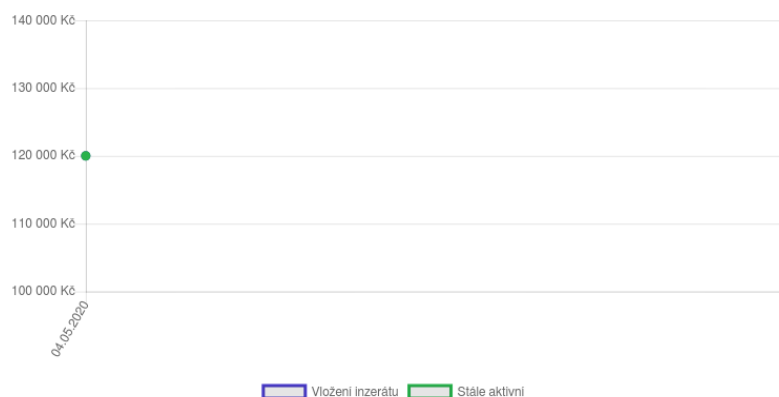
**Pozemek, 5 643 m<sup>2</sup>, Sokolnice, okres Brno-venkov**

**Celková cena:** 120 000 Kč

**Adresa:** Sokolnice, okres Brno-venkov

**Cena za m<sup>2</sup>:** 21 Kč

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



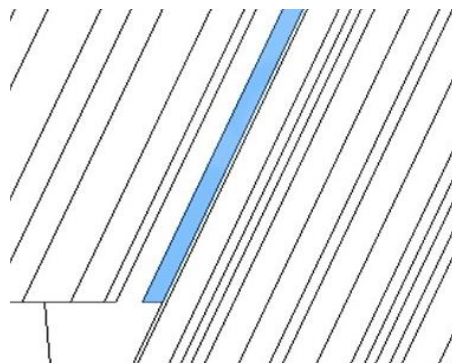
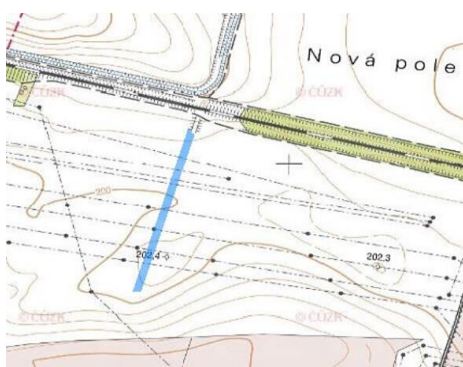
## 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

|                                       |                              |                         |                 |
|---------------------------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------|
| <b>Adresa</b>                         | Sokolnice, okres Brno-venkov | <b>Současné využití</b> | zemědělská půda |
| <b>Cena</b>                           | 120 000 Kč                   | <b>Umístění objektu</b> | Centrum obce    |
| <b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b> | 5 643                        |                         |                 |

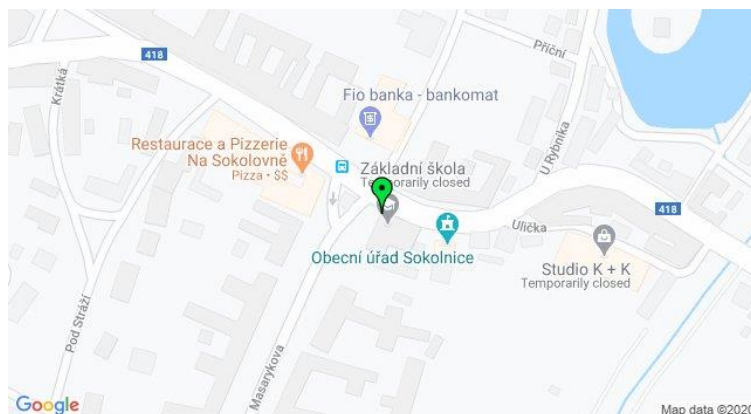
## Slovní popis

Prodej orné půdy o výměře 5 643 m<sup>2</sup> p.č. 2728 (orná půda), nacházející se v okrese Brno-venkov, k.ú. Sokolnice. Na pozemku je platná pachtovní smlouva. Objekt se prodává formou elektronické aukce.

## 4. Fotodokumentace

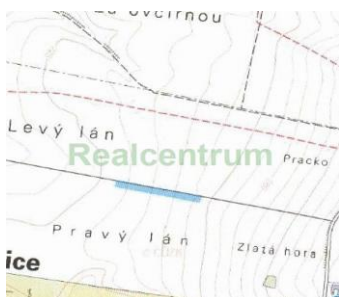


## 5. Mapové zobrazení



## Pozemek, 10 611 m<sup>2</sup>, Sokolnice, okres Brno-venkov

### 1. Identifikace



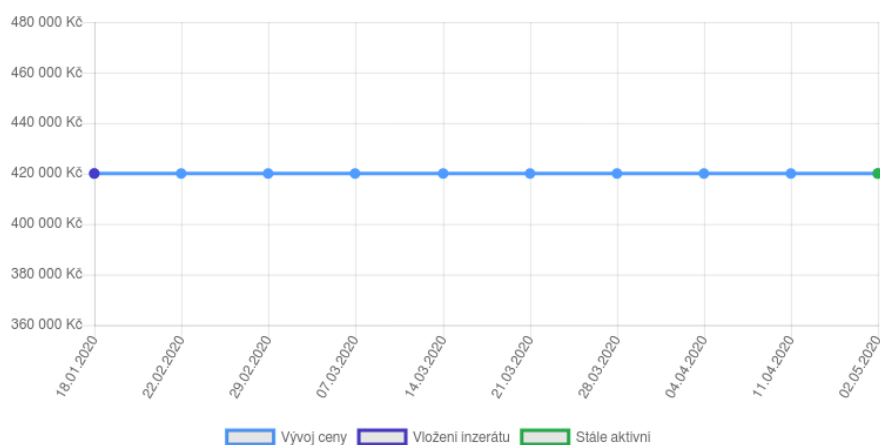
**Pozemek, 10 611 m<sup>2</sup>, Sokolnice, okres Brno-venkov**

**Celková cena:** 420 000 Kč

**Adresa:** Sokolnice, okres Brno-venkov

**Cena za m<sup>2</sup>:** 40 Kč

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



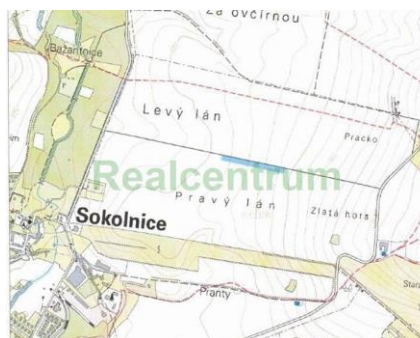
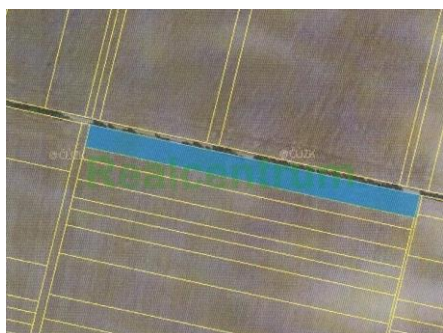
### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

|               |                              |                                       |                 |
|---------------|------------------------------|---------------------------------------|-----------------|
| <b>Adresa</b> | Sokolnice, okres Brno-venkov | <b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b> | 10 611          |
| <b>Cena</b>   | 420 000 Kč                   | <b>Současné využití</b>               | zemědělská půda |

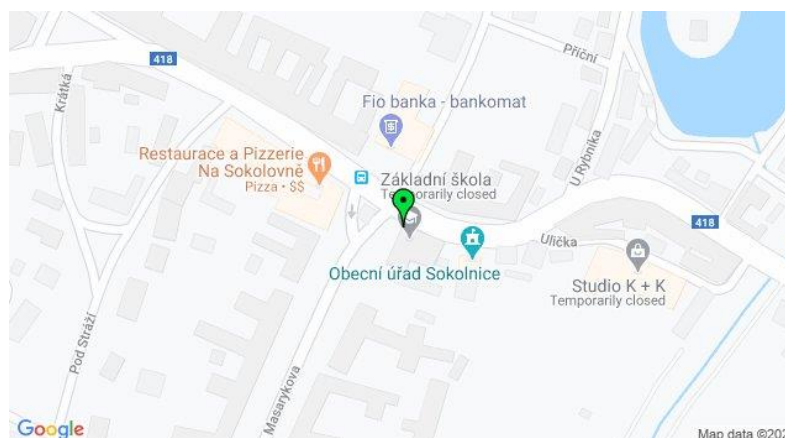
## Slovní popis

Prodej pozemku - orné půdy o celkové výměře 10 611 m<sup>2</sup> v Sokolnicích, okr. Brno-venkov, v oblasti Pravý lán (mezi bažantnicí a Mohylou míru). Lokalita spadá do klimatického regionu, který je označován jako teplý, mírně suchý, průměrné roční teploty 8-9 °C. Černozem modální, karbonátová, ve spraších půda středně těžká bez skeletu, hluboká s příznivým vodním režimem. Úhrn srážek 500-600. Rovinatý terén, bonita půdy kategorie 20 100 (9 570 m<sup>2</sup>) a 20 810 (1 041 m<sup>2</sup>). Začleněno do velkého zemědělsky obhospodařovaného celku.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



## 2.3 Cenové porovnání – komerční pozemek

**Pozemek, 5 461 m<sup>2</sup>, Humna, Blažovice, okres Brno-venkov**

### 1. Identifikace



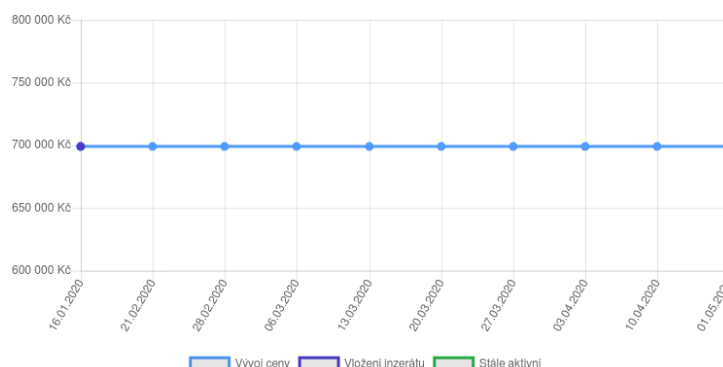
**Pozemek, 5 461 m<sup>2</sup>, Humna, Blažovice, okres Brno-venkov**

**Celková cena:** 699 000 Kč

**Adresa:** Humna, Blažovice, okres Brno-venkov

**Cena za m<sup>2</sup>:** 128 Kč

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



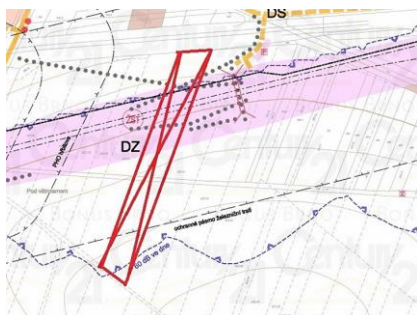
## 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

|               |                                     |                                       |                       |
|---------------|-------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| <b>Adresa</b> | Humna, Blažovice, okres Brno-venkov | <b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b> | 5 461                 |
| <b>Cena</b>   | 699 000 Kč                          | <b>Současné využití</b>               | pro komerční výstavbu |

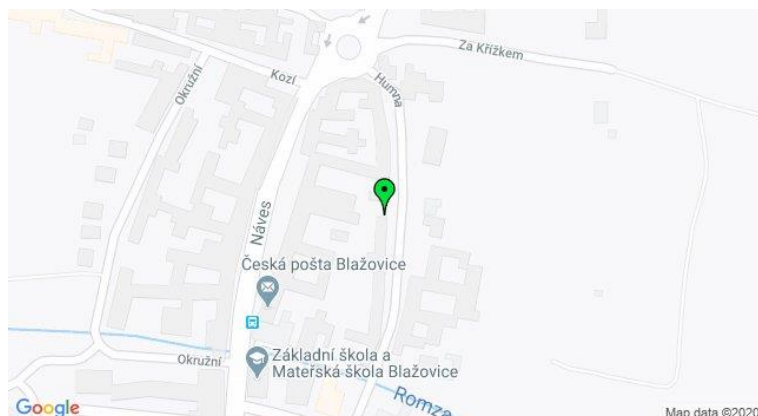
## Slovní popis

Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji zemědělské pozemky v katastrálním území Blažovice. Velká část těchto pozemků je v novém územním plánu z roku 2016, toho času ve schvalovacím procesu, plánovaná pro účely nové železniční stanice na trase Ostrava-Brno a její přilehlé plochy. Celková plocha tohoto bloku je 5 461m<sup>2</sup>. V případě zájmu nás kontaktujte.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



## Pozemek, 5 000 m<sup>2</sup>, Holubice, okres Vyškov



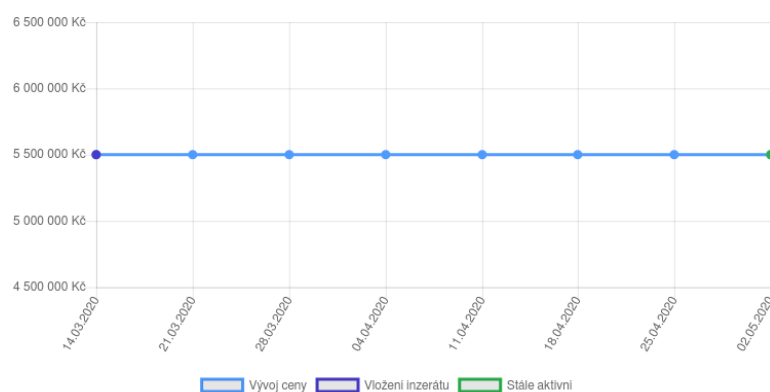
### Pozemek, 5 000 m<sup>2</sup>, Holubice, okres Vyškov

**Celková cena:** 5 500 000 Kč

**Adresa:** Holubice, okres Vyškov

**Cena za m<sup>2</sup>:** 1 100 Kč

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



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

|               |                        |                                       |                       |
|---------------|------------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| <b>Adresa</b> | Holubice, okres Vyškov | <b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b> | 5 000                 |
| <b>Cena</b>   | 5 500 000 Kč           | <b>Současné využití</b>               | pro komerční výstavbu |

## Slovní popis

Průmyslový pozemek u D1, u Holubic, 5 km od hranice Brna, mezi státní silnicí na Vyškov a dálnicí o rozloze cca 5 000 m<sup>2</sup>. Sítě u hranice pozemku. Foto ilustrativní.

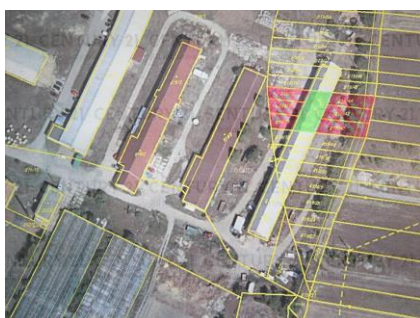
## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



## Pozemek, 1 127 m<sup>2</sup>, Žatčany, okres Brno-venkov



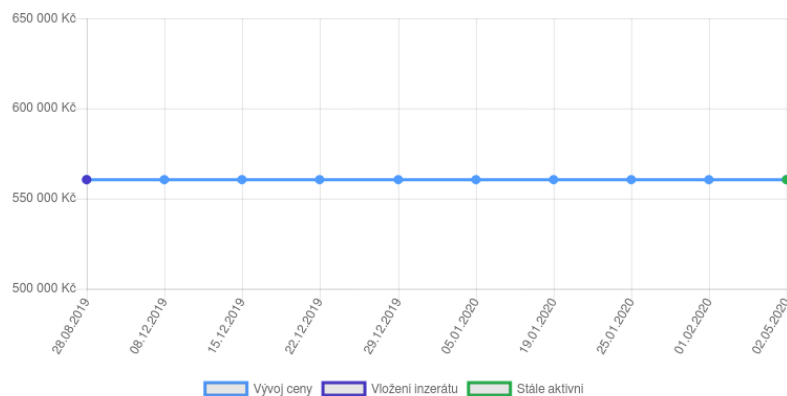
**Pozemek, 1 127 m<sup>2</sup>, Žatčany, okres Brno-venkov**

**Celková cena: 560 500 Kč**

**Adresa: Žatčany, okres Brno-venkov**

**Cena za m<sup>2</sup>: 1 860 Kč**

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



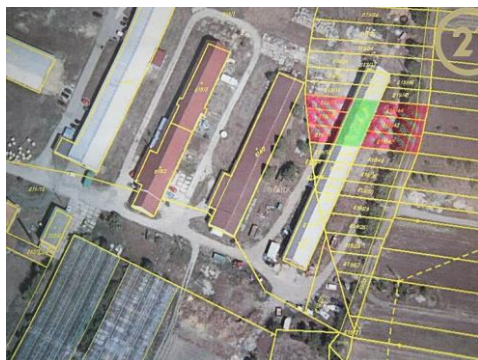
### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

|               |                            |                                       |                       |
|---------------|----------------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| <b>Adresa</b> | Žatčany, okres Brno-venkov | <b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b> | 1 127                 |
| <b>Cena</b>   | 560 500 Kč                 | <b>Současné využití</b>               | pro komerční výstavbu |

### Slovní popis

Soubor komerčních parcel v areálu bývalého JZD v obci Žatčany, Brno - venkov. Soubor pozemků o celkové výměře 1 127 m<sup>2</sup> se skládá z manipulační plochy o výměře 884 m<sup>2</sup> a zastavěné plochy a nádvoří (komerční výstavba) o 243 m<sup>2</sup>. Na zastavěné komerční ploše o výměře 243 m<sup>2</sup> se nachází zkolaudovaná zemědělská stavba jiného majitele (bez čísla popisného) - nyní výrobní hala (vstřikováním plastů a CNC obrábění kovů

### 4. Fotodokumentace

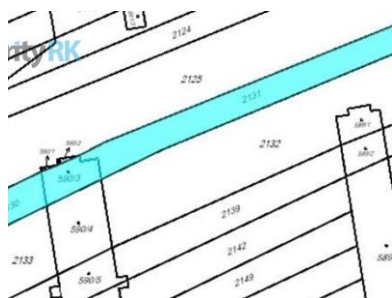


### 5. Mapové zobrazení



## Pozemek, 896 m<sup>2</sup>, Milešovice, okres Vyškov

### 1. Identifikace



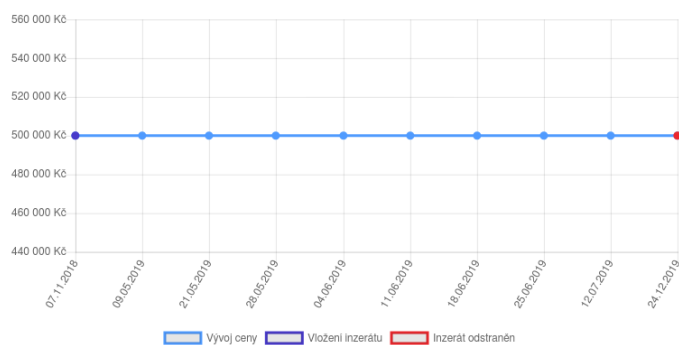
**Pozemek, 896 m<sup>2</sup>, Milešovice, okres Vyškov**

**Celková cena:** 500 000 Kč

**Adresa:** Milešovice, okres Vyškov

**Cena za m<sup>2</sup>:** 558 Kč

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



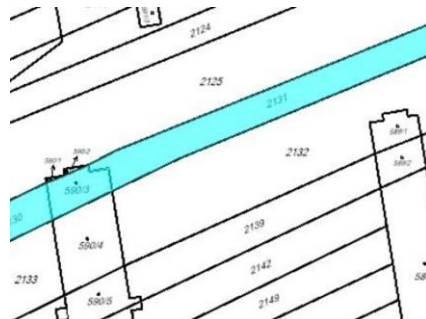
### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

|                                       |                          |                         |                       |
|---------------------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>Adresa</b>                         | Milešovice, okres Vyškov | <b>Současné využití</b> | pro komerční výstavbu |
| <b>Cena</b>                           | 500 000 Kč               | <b>Umístění objektu</b> | Okraj obce            |
| <b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b> | 896                      |                         |                       |

### Slovní popis

Nabízím prodej komerčního pozemku v okrajové části obce Milešovice, okres Vyškov. Jedná se o 3 parcely: 173 m<sup>2</sup> vedené jako ostatní plocha, 605 m<sup>2</sup> vedené také jako ostatní plocha a parcelu o rozloze 118 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří. Na tomto pozemku stojí zemědělská stavba bez čísla popisného/evidenčního jiného vlastníka.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



### 2.4 Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny **stavebních pozemků** pro bydlení ve srovnatelných lokalitách v realitní inzerci se pohybují v rozmezí 700 – 2 306 Kč/m<sup>2</sup>. Na základě těchto nabídek s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a možnosti využití pozemku, stanovují jednotkovou cenu **1 300 Kč/m<sup>2</sup>** pro pozemek parc. č. 764 o výměře 1 520 m<sup>2</sup>.

Ceny zemědělských pozemků – **orná půda** se ve srovnatelných lokalitách v realitní inzerci pohybují v rozmezí 21 – 55 Kč/m<sup>2</sup>. Na základě těchto nabídek s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a možnosti využití pozemku, stanovují pro pozemek parc. č. 1023/64 jednotkovou cenu **35 Kč/m<sup>2</sup>**.

Ceny **pozemku pro komerční využití** se ve srovnatelných lokalitách v realitní inzerci pohybují v rozmezí 128 – 1 100 Kč/m<sup>2</sup>. Pro parcely č. 419/5 o výměře 48 m<sup>2</sup> a 425/20 o výměře 1 399 m<sup>2</sup> na základě těchto nabídek s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a možnosti využití pozemku, stanovují jednotkovou cenu **500 Kč/m<sup>2</sup>**.

Dále pro **ostatní komunikace** parc. č. 1022/47 a 1024/11 stanovují jednotkovou cenu **10 Kč/m<sup>2</sup>**.

| <b>Porovnávací cena pozemků</b> |                      |                                                                                 |                             |                            |                     |
|---------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------|
| <b>Parcela číslo</b>            | <b>Druh pozemku</b>  | <b>Využití – dle skutečného stavu</b>                                           | <b>Výměra m<sup>2</sup></b> | <b>ZC Kč/m<sup>2</sup></b> | <b>Cena Kč</b>      |
| 419/5                           | ostatní plocha       | jiná plocha                                                                     | 48                          | 500,00                     | 24 400,00           |
| 425/20                          | ostatní plocha       | manipulační plocha                                                              | 1 399                       | 500,00                     | 699 500,00          |
| 764                             | orná půda            | zatravněná neoplocená plocha (UP- návrhové plochy pro bydlení - smíšené obytné) | 1 520                       | 1300,00                    | 1 976 000,00        |
| 1022/47                         | trvalý travní porost | ostatní komunikace – polní cesta                                                | 44                          | 10,00                      | 440,00              |
| 1023/64                         | orná půda            | orná půda (UP-Zemědělský fond)                                                  | 4 516                       | 35,00                      | 158 060,00          |
| 1024/11                         | ostatní plocha       | ostatní komunikace – polní cesta                                                | 52                          | 10,00                      | 520,00              |
| <b>Celkem</b>                   |                      |                                                                                 | <b>7 579</b>                |                            | <b>2 858 520,00</b> |

### 3. Práva a závady

Povinný pan Zbyšek Kajfoš nesdělil, zda jsou oceňované pozemky pronajímány. Pro účely ocenění je tedy na pozemky pohlíženo tak, jako by nebyly zatíženy nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 645 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

Předpokládá se tedy, že na nemovitosti nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

#### 4. REKAPITULACE OCENĚNÍ

| Způsob ocenění                                                                           | Cena                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Cena zjištěná porovnávacím způsobem                                                      | 2 858 520,00 Kč        |
| <b>Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce</b>                                | <b>2 858 500,00 Kč</b> |
| Ideální 1/12 z obvyklé ceny                                                              | 238 208,00 Kč          |
| <b>Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/12 - zaokrouhleno</b> | <b>167 000,00 Kč</b>   |

**Obvyklá cena - slovy: dvamilionyosmsetpadesátosmtisíc pětsetkorun českých**

**Obvyklá cena id. 1/12 - slovy: stošedesát sedmtisíc korun českých**

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/12 ( tj. 238 208,00 Kč ) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,7 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti a zaokrouhlena.

V Brně dne 11. května 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 521-053/2020.**

V Brně dne 11. května 2020

Ing. Tomáš Hudec

#### **Seznam příloh:**

Výpis z katastru nemovitostí LV 645 – str. 1

Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy s fotomapou

Územní plán - výřez

Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.02.2020 11:35:03

Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 97EX 1878/16 pro JUDr. Karel Urban

Okres: CE0643 Brno-venkov

Obec: 583685 Prace

Kat.území: 726915 Prace

List vlastnictví: 645

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                                   | Identifikátor | Podíl |
|--------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                                             |               |       |
| Červinková Eliška, Polní 1333, 68401 Slavkov u Brna          | 615521/0897   | 1/18  |
| Hošek Pavel, Polní 1338, 68401 Slavkov u Brna                | 670913/1957   | 1/18  |
| Kajfoš Bronislav, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno       | 820714/3802   | 1/12  |
| Kajfoš Ebyšek, Jiráskova 502, 68501 Bučovice                 | 670521/0963   | 1/12  |
| Kajfošová Barbara, Stará osada 3973/21, Židenice, 61500 Brno | 805311/4003   | 1/12  |
| Kajfošová Martina, Březinova 1301/6, Šabovřesky, 61600 Brno  | 725917/3856   | 1/12  |
| Kouřilová Růžena, Nádražní 1457/75, 66451 Šlapanice          | 395828/407    | 1/3   |
| Michalcová Marie, Kroužek 99, 68301 Rousínov                 | 595222/1385   | 1/18  |
| Stejskalová Vlasta, Za Školou 230, 66451 Jiřikovice          | 635411/1720   | 1/12  |
| Štěpánková Anna, Tyršova 1620/7, 66451 Šlapanice             | 665321/2192   | 1/12  |

## B Nemovitosti

## Pozemky

| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku         | Spůsob využití     | Spůsob ochrany        |
|---------|------------|----------------------|--------------------|-----------------------|
| 419/5   | 48         | ostatní plocha       | jiná plocha        |                       |
| 425/20  | 1399       | ostatní plocha       | manipulační plocha |                       |
| 764     | 1520       | orná půda            |                    | zemědělský půdní fond |
| 1022/47 | 44         | trvalý travní porost |                    | zemědělský půdní fond |
| 1023/64 | 4516       | orná půda            |                    | zemědělský půdní fond |
| 1024/11 | 52         | ostatní plocha       | ostatní komunikace |                       |

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

## C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

## Typ vztahu

## o Zástavní právo soudcovské

k id. 1/12

k zajištění pohledávky ve výši 26.643,- Kč

návrh podán dne 21.4.2011

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ EDRAVNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická

2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Kajfoš Bronislav, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,

RČ/IČO: 820714/3802

Parcela: 1022/47, Parcela: 1023/64, Parcela: 1024/11, Parcela: 419/5, Parcela:

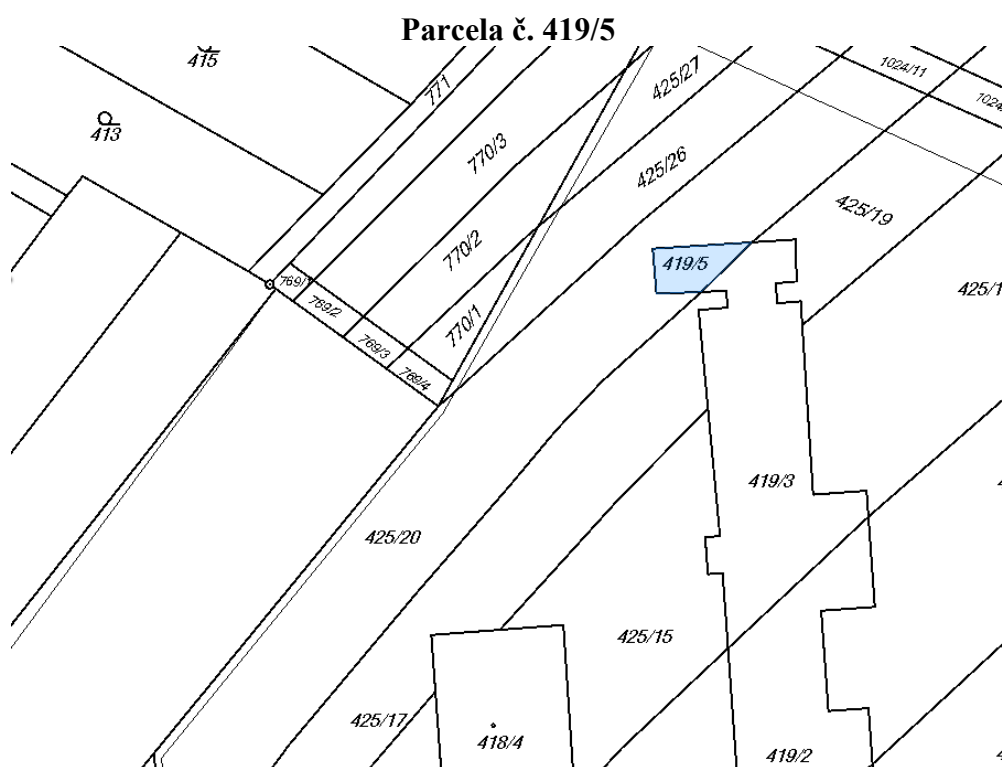
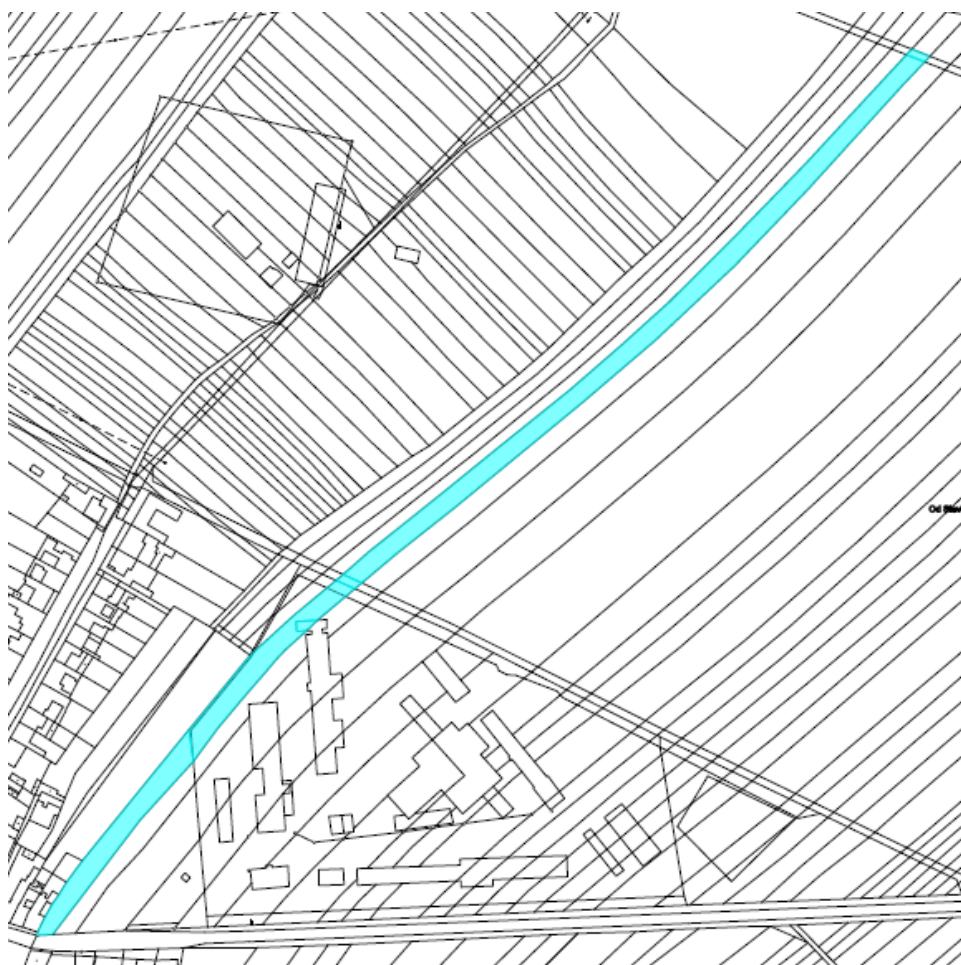
425/20, Parcela: 764

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva  
Okresního soudu Brno-venkov -22 B 100/2011 -8 ze dne 18.07.2011. Právní moc ke  
dni 12.10.2011.

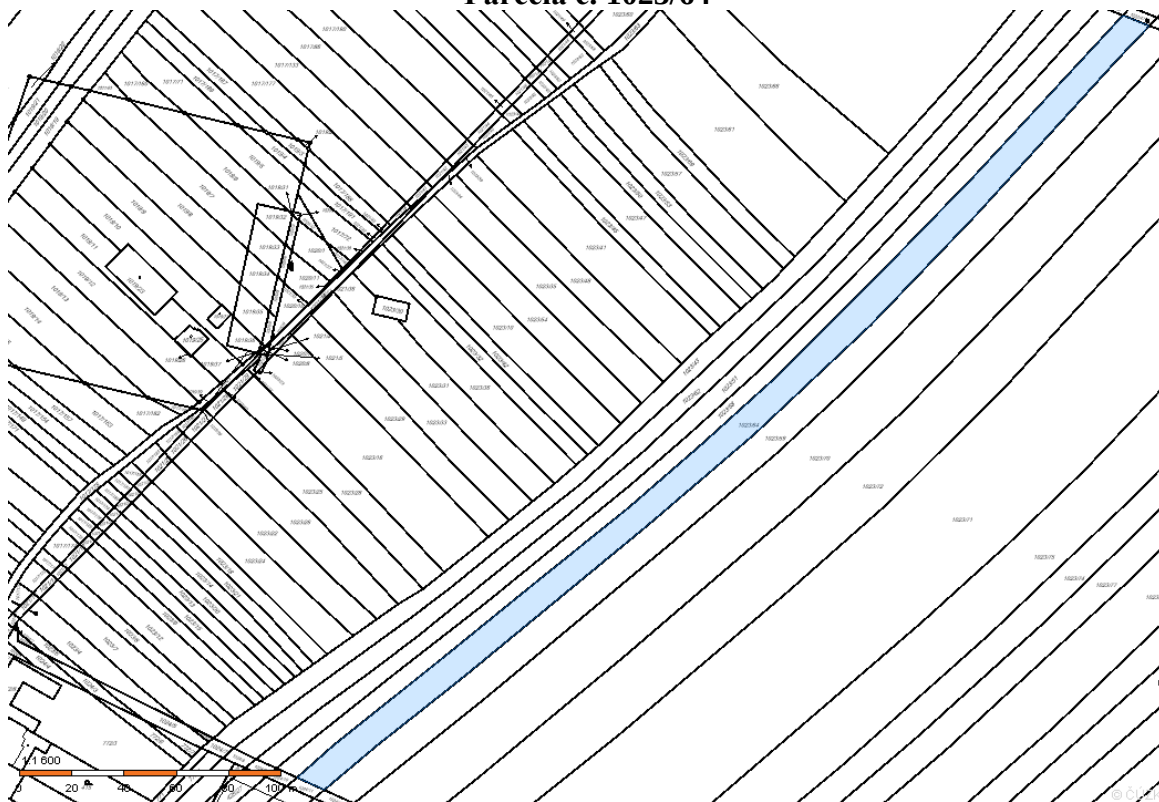
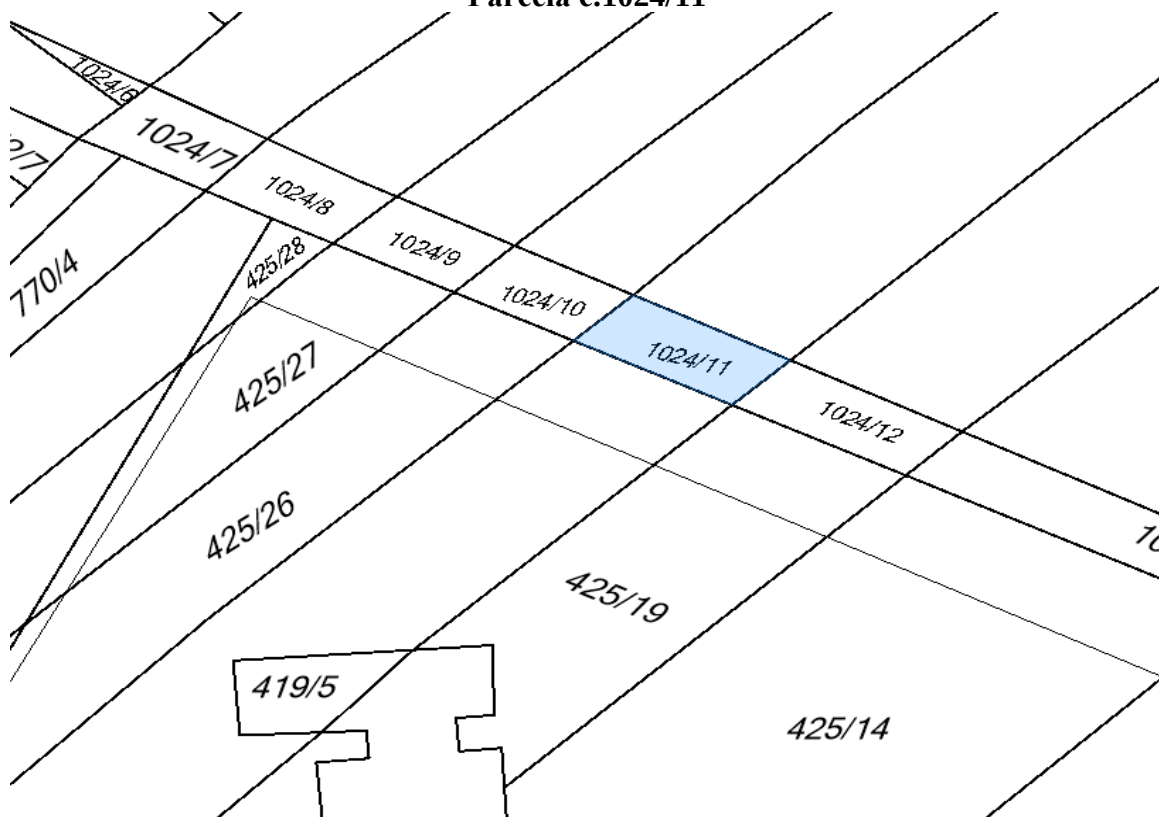
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

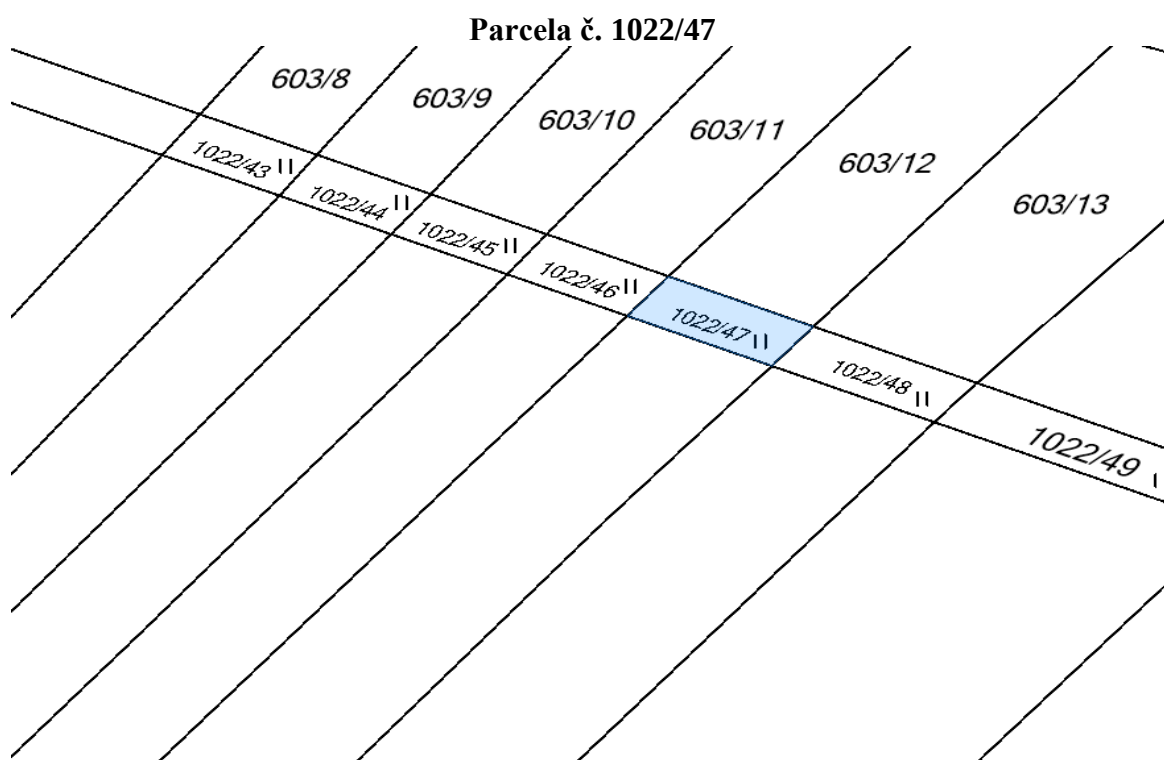
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

strana 1

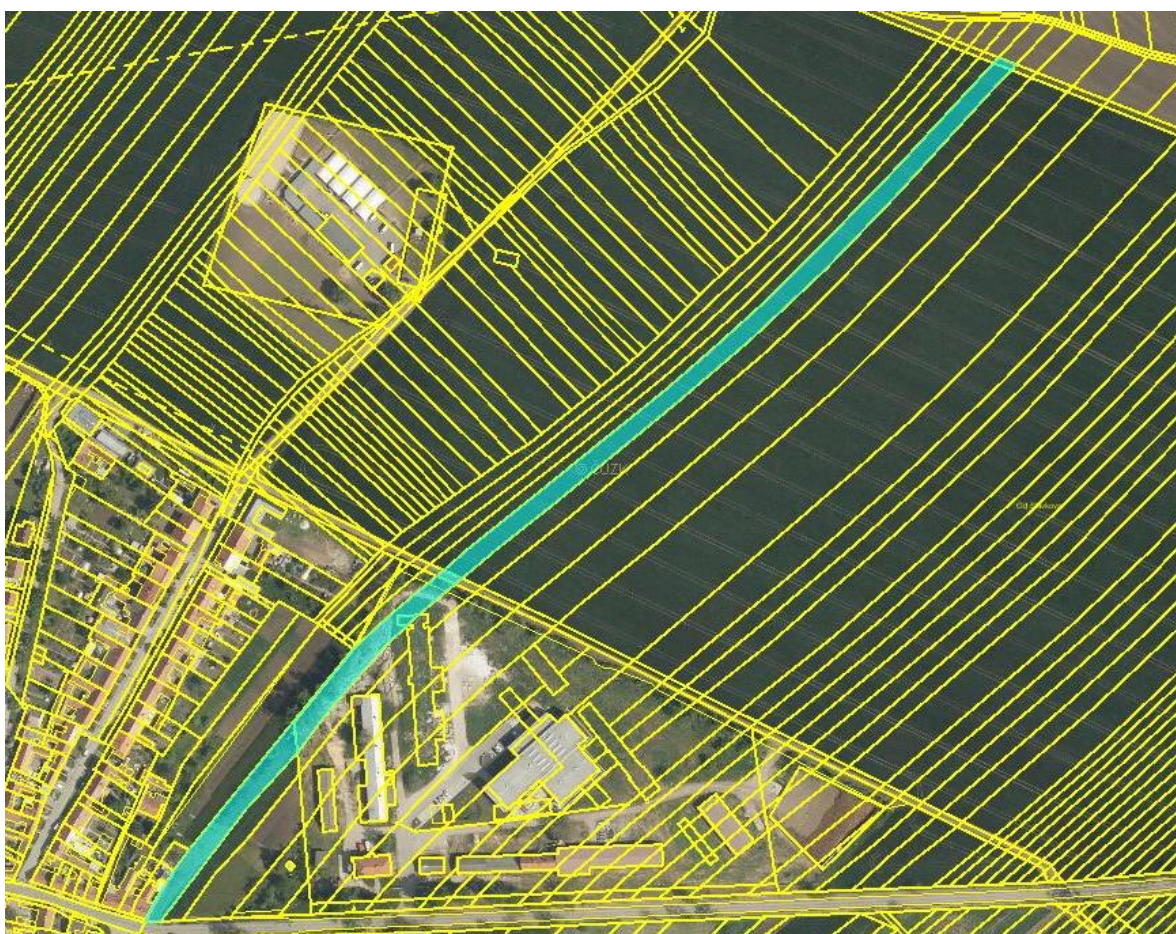
**Výřez z katastrální mapy - přehled**



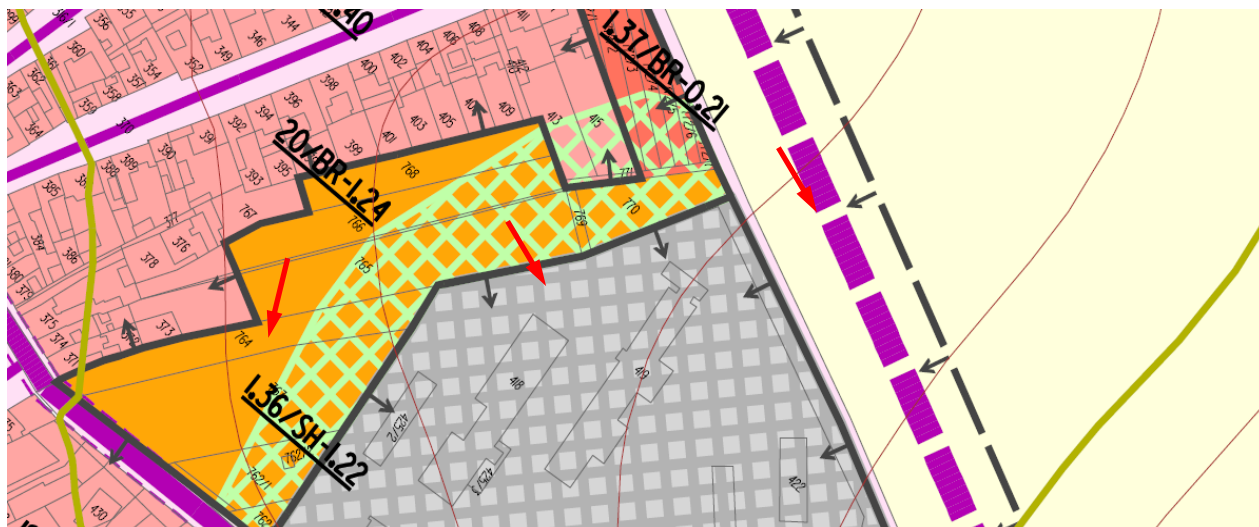
**Parcela č. 1023/64****Parcela č. 1024/11**



Výřez z katastrální mapy s fotomapou



## Územní plán - výřez



## PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

VYHL. Č. 501/2006 SB.

| stab                                                                                | navr                                                                                | přest                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |
|  |                                                                                     |  |
|  |                                                                                     |                                                                                     |

§8 - SMÍŠENÉ OBYTNÉ

§11 - VÝROBA SKLADOVÁNÍ

§14 - ZPF (fond zemědělský)

**Fotodokumentace nemovitosti**

## Mapa oblasti

