

# ZNALECKÝ POSUDEK

## č. 2271/2007

o ceně nemovitosti – rodinného domu č.p. 16  
na p.č. 45 v katastrálním Branišovice, obec Branišovice, okres Brno-venkov,  
s pozemky p.č. 45, p.č. 46 a p.č. 3033 včetně příslušenství

- Objednatel posudku:** Soudní exekutor JUDr. Milan Dobeš  
Exekutorský úřad Brno-město  
Smetanova 17, 602 00 Brno
- Účel posudku:** Zjištění ceny obvyklé (tržní)  
jako podklad k prodeji nemovitosti povinného  
v rámci exekuce Č.j. 013 EX 2070/05-104
- Posudek vypracoval:** Ing. Tomáš Hudec, soudní znalec v oboru ekonomika,  
odvětví ceny a odhady nemovitostí, kancelář  
Křídlovická 68, Brno 603 00, tel./fax: 05 4324 5341
- Datum místního šetření:** 15. června 2007
- Datum, ke kterému je  
provedeno ocenění:** 15. června 2007 – k datu místního šetření
- Zvláštní požadavky  
objednatele:** Nejsou
- Použitý oceňovací předpis:** Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v pl. znění  
Vyhláška č. 279/1997 Sb., kterou se provádějí  
některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.,  
o oceňování majetku, ve znění vyhl.č. 452/2003 Sb. a č.  
640/2004 Sb. a č. 617/2006 Sb., metodiky oceňování  
nemovitostí pro účely úvěrového řízení v ČS, a.s.

Tento posudek obsahuje 16 stran včetně příloh a předává se ve 2 vyhotoveních.

## 0. Úvod, použitá metodika ocenění

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitosti obecnou (= obvyklou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V **zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku** (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

*„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“*

Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.

### **Po uvážení okolností dané nemovitosti je pro stanovení obecné (obvyklé, tržní) ceny použita následující metodika:**

1. Ocenění **nákladů na odstranění stavby** - zjistí se náklady na bourací práce a na odvoz a likvidaci vniklé suti.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obecné ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen. Jako základ pro stanovení obecné ceny bude použita cena pozemku stanovená porovnávacím způsobem snížená o náklady na odstranění stavby.

Pozn.: V ocenění se neuvažuje s vlivem zástavního práva uvedeného v části C LV 66.

## 1. Nález - podklady pro vypracování posudku

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

### 1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Vyhotoven dálkovým přístupem dne 09.07.2007

Okres: Brno-venkov (kód č. CZ0623)  
 Obec: Branišovice (kód č. 593834)  
 Katastrální území: Branišovice (kód č. 609374)  
 LV: 66  
 A: Vlastník:  
 SJM Potůček Stanislav, Koliště 272/57, Brno-střed, 602 00 Brno r.č. 650522/0513  
 Potůčková Kamila, Koliště 272/57, Brno-střed, 602 00 Brno r.č. 725826/5586

B:

VLASTNICTVÍ STAVBY

č.p. 16 na p.č. 45 – rodinný dům  
 p.č. 46 – zahrada  
 p.č. 3033 – orná půda

výměra 1088 m<sup>2</sup>  
 výměra 410 m<sup>2</sup>  
 výměra 1590 m<sup>2</sup>

B1: Bez zápisu  
 C: Viz příloha posudku  
 D: Bez zápisu  
 E: Viz příloha posudku  
 F: Bez zápisu

### 1.2 Kopie z katastrální mapy

Kopie části katastrální mapy s oceňovanou nemovitostí, bez označení zhotovitele a data vyhotovení. (vyhotoveno dálkovým přístupem)

### 1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 15. června 2007 za přítomnosti pana Stanislava Potůčka.

### 1.4 Výpočetní programy

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

### 1.5 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

#### 1.5.1 Realitní internetové stránky

Pro základní porovnání nemovitosti byly použity nabízené prodeje nemovitostí podobného typu na stránkách [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.reality.cz](http://www.reality.cz).

## 1.6 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je areál, obsahující následující nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 16 na pozemku p.č. 45

Pozemky p.č. 45 – zastavěná plocha o výměře 1088 m<sup>2</sup>, p.č. 46 – zahrada a p.č. 3033 – orná půda o výměře 1590 m<sup>2</sup>.

Nemovitost se nachází severně od centra obce Branišovice. Jedná se o řadový koncový RD obdélníkového půdorysu. Dům je zastřešen sedlovou střechou s pálenými střešními taškami. Objekt je dle sdělení povinného a odborné úvahy znalce pravděpodobně užíván déle než 100 let. Rodinný dům je postaven převážně z nepálených cihel a je v dezolátním stavu. Pravá část objektu je zcela zřízena, levá část objektu je provizorně obývaná. Ve zřícené části je započata výstavba nového zdiva, které navazuje na podepřené stávající zdivo.

Vzhledem ke stavebnětechnickému stavu a celkové zchátralosti nemovitosti není již objekt vhodný pro rekonstrukci. Z tohoto důvodu je jako objekt určený pro bydlení zcela neprodejný. Prodejnost nemovitosti lze předpokládat pouze za podmínek prodeje jako stavebního pozemku s předpokladem odstranění stávajícího objektu. Při stanovení obecné ceny byla jako základní cena použita cena stavebního pozemku snížena o náklady na odstranění stavby.

### 1.6.1 Obec a okolí nemovitosti

Druh obce:	Obec
Správní funkce obce:	Obecní úřad
Počet obyvatel:	509

### 1.6.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Severně od centra obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné komunikaci
Konfigurace terénu:	Rovinatý terén
Převládající zástavba:	Rodinné domy
Parkovací možnosti:	Před domem
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného objektu:	vodovod, elektro

### 1.6.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	rodinný dům řadový koncový, částečně podsklepený
Pozemek	1088 m <sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří s rodinným domem č.p. 16 410 m <sup>2</sup> – zahrada 1590 m <sup>2</sup> – orná půda
Technická hodnota	Stavebnětechnický stav je dezolátní
Údržba stavby	Snaha o postupnou rekonstrukci a údržbu

## 1.6.4 Připojení objektu na inženýrské sítě

Vodovod:	Obecní
Kanalizace:	Do žumpy
Elektrická síť:	220/380 V
Plyn:	Není
Telefonní přípojka:	Nezavedena

## 2. Posudek - ocenění odstranění stavby

### 2.1 Metodika stanovení nákladů na odstranění stavby

Jednotková cena bourání zděných konstrukcí je určena statisticky z údajů, známým z obdobných akcí v roce 2004. Byla použita cenová relace dle rozpočtářky Bajerové, tj. 210 Kč za bourání 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru stavby a 210 Kč za odvoz a likvidaci 1 tuny sutí. Pro výpočet množství sutí byl použit přepočtený koeficient pro zděné stavby, kde OP je násoben koeficientem 0,25 a obdržíme množství sutí. Její hmotnost pak je určena násobením objemovou hmotností 1,6 t na 1 m<sup>3</sup>.

Dále byla stanovena odborným odhadem předpokládaná cena za bourání 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru stavby a za odvoz 1 t sutí a její likvidaci. Výše předpokládané ceny je ovlivněna charakterem konstrukčního systému a typem použitých materiálů. Pro stavbu z nepálených cihel byla odborným odhadem stanovena cena za bourání 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru stavby 200 Kč a za odvoz a likvidaci 1 tuny sutí 200 Kč.

### 2.2 Rodinný dům

#### 2.2.1 Popis celkový

Rodinný dům se nachází v katastrálním území Branišovice, číslo popisné 16. Jedná se o dům řadový koncový obdélníkového členitého půdorysu, na který navazuje v levé části objekt stodoly. Rodinný dům je částečně podsklepený s jedním nadzemním podlažím. Objekt je postaven z nepálených cihel. V levé části objektu jsou dvě obývané místnosti s okny do ulice (kuchyně a dětský pokoj), do dvora je malá chodbička s WC. Zbývající části domu jsou zříceny a neobyvatelné. Odpady z WC a kuchyně jsou svedeny do jímky. Vodovod je obecní, elektroinstalace 220/380V, vytápění centrální s kotlem na tuhá paliva. V domě není koupelna ani vybavení kuchyně.

Objekt	Rodinný dům řadový koncový.
Půdorys	Obdélníkový
Podsklepení	Částečně podsklepeno
Počet nadzemních podlaží	Přízemní
Podkroví	Ne
Základy	Základové pásy
Izolace	Bez izolace
Nosná konstrukce	Zděné převážně z nepálených cihel
Střecha	Sedlová
Krytina	Pálené střešní tašky - bobrovky

Klempířské konstrukce	Z pozinkovaného plechu, bez parapetů
Fasádní omítky	Vápenné
Vnější obklady	Není
Bleskosvod	Chybí

### 2.2.2 Stáří a technický stav objektu

Objekt je ve velmi špatném až dezolátním technickém stavu a není již vhodný k rekonstrukci. Prává část objektu je z větší části zřícena, zbývající konstrukce jsou zajištěny podpěrami.

<b>Původní část:</b>	
Užívání od roku	Předpokládaný stáří objektu je více jak 100 let
Celkový technický stav:	Objekt je v dezolátním stavebnětechnickém stavu, stavba není v hodná k rekonstrukci, snaha o základní údržbu.

### 2.2.3 Výpočet výměr pro ocenění

Rodinný dům a k němu přílehlá stodola:

o	1.PP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
	Základní část	13,00	8,55	2,30	111,15	255,65
	<b>Celkem 1.PP</b>				<b>111,15</b>	<b>255,65</b>

o	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
	Základní část	22,05	6,90	3,30	152,15	502,08
	Veranda	7,63	1,65	3,35	12,59	42,17
	Stodola	6,85	11,76	4,26	80,56	343,17
	<b>Celkem 1.NP</b>				<b>245,30</b>	<b>887,42</b>

Zastřešení		délka	šířka	výška	ZP	OP
Část		m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
1. část - zastavěná plocha (obdélník)		22,05	6,90		152,15	
- výška půdní nadezdívky				0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou				3,20		243,44
2. část - zastavěná plocha (obdélník)		6,85	11,76		80,56	
- výška půdní nadezdívky				0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou				2,80		112,78
<b>Celkem zastřešení</b>						<b>356,22</b>

### 2.2.4 Výpočet ceny odstranění stavby

Zastavěná plocha		356,45
Obestavěný prostor		1 499,29
Množství sutí	1499,29*0,25	374,82
Koeficient množství sutí		0,25
Hmotnost sutí	374,82*1,6	599,72
Objemová hmotnost		1,6
<b>Dle Bajerové</b>		
<b>cena za 1 t</b>		210

cena za 1 m <sup>3</sup>		210
210 Kč za 1t suti		125 940,36
210 Kč za bourání 1 m <sup>3</sup>		314 850,90
<b>Celkem</b>		440 791,26
Zaokrouhleno		441 000,00
<b>Dle průměrných hodnot 2004</b>		
cena za 1 t		200
cena za 1 m <sup>3</sup>		200
200 Kč za 1t suti		119 943,20
200 Kč za bourání 1 m <sup>3</sup>		299 858,00
<b>Celkem</b>		419 801,20
Zaokrouhleno		420 000,00
Cena bouracích prací průměr		430 500,00
<b>Odhadovaná cena bouracích prací</b>		<b>430 000,00</b>

### 2.3 Venkovní úpravy (§ 10)

Venkovní úpravy nejsou na zmiňovaných pozemcích v rozsahu, který by měl zásadní vliv na stanovení obvyklé ceny nemovitosti, proto bylo při stanovení jejich ceny přistoupeno k ocenění zjednodušeným způsobem podle § 10 odst. 2 vyhlášky č. 540/2002 Sb., ve znění vyhlášky č. 617/2006 Sb. ve výši 3,5% z ceny stavby hlavní.

### 2.4 Trvalé porosty (§ 33)

Na oceňovaných pozemcích p.č. 45, p.č. 46 a p.č. 3033 se k datu místního šetření nacházejí ovocné a okrasné porosty v rozsahu, který nemá vliv na výši obvyklé ceny nemovitosti.

## 3. Posudek - ocenění pozemku cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí 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.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena jednotková tržní cena (za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, za m<sup>2</sup> zastavěné plochy, podlahové plochy, užitkové plochy hrubé a čisté). Indexy u jednotlivých objektů respektují jejich zvláštnosti pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění objektu v obci ve vztahu k centru, k sousedním objektům, v terénu, dostupnosti objektu, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy aj.

Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom indexem oceňovaného objektu obdobně získaným přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

### 3.1 Pozemky stavební

Pozemek parcela č. 45 a parcela č. 46 byly oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků v dané lokalitě uveřejněných na internetových stránkách [www.reality.cz](http://www.reality.cz) a [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz).

#### Pozemek stavební - Vranovice

**Lokalita:** Vranovice 691 25

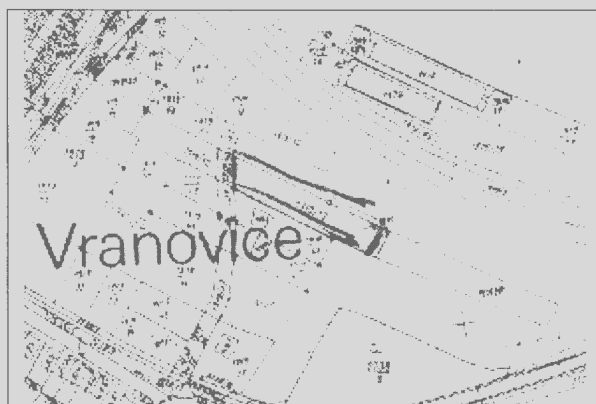
**Cena:** 750 000 Kč za nemovitost

**Popis:** Nabízíme k prodeji pozemek obdélníkového tvaru v obci Vranovice nad Svratkou, který se nachází v okrese Brno-venkov. Pozemek je o výměře 1890m<sup>2</sup> a je situován na okraj obce. Vzdálenost od Brna je cca 35 km. Veškeré inženýrské sítě jsou u pozemku. Vhodný ke stavbě jednoho případně dvou rodinných domů.

**Celková plocha** 1 890 m<sup>2</sup>

**Druh pozemku** pro bydlení

**Umístění nemovitosti** okraj obce



#### St. pozemky 3995 m<sup>2</sup> D. Kounice

**Lokalita:** Dolní Kounice

**Cena:** 495 Kč za m<sup>2</sup>

**Popis:** Okres Brno venkov, stavební pozemky o celkové výměře 3995 m<sup>2</sup>, nyní vedeny jako zahrada. Příjezdová cesta a IS u hranice pozemku. Pozemky leží na okraji obce, směr Trboušany. V okolí výstavba nových RD

**Celková plocha** 3 995 m<sup>2</sup>

**Druh pozemku** pro bydlení

**Umístění nemovitosti** okraj obce



#### Stavební pozemek, Drnholec

**Lokalita:** Dolní, Drnholec, 691 83

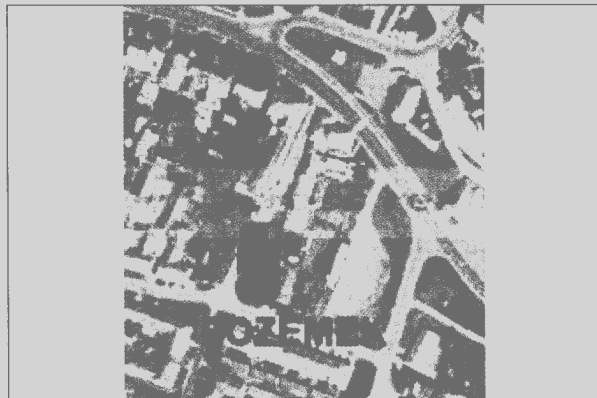
**Cena:** 430 Kč za m<sup>2</sup> | (cena pro jednání)

**Popis:** Nabízíme k prodeji stavební pozemek přímo v samotném centru o celkové rozloze 445 m<sup>2</sup> v Drnholci, okr. Břeclav. Pozemek je určen pro výstavbu RD venkovského typu s max. 2 NP nebo pro komerční stavbu - obchod, pohostinství, služby a nerušící řemeslné provozovny. Inženýrské sítě jsou na hranici pozemku popř. na druhé straně komunikace.

**Celková plocha** 445 m<sup>2</sup>

**Druh pozemku** pro bydlení

**Inženýrské sítě** vodovod, Kanalizace, Plyn, Elektřina



### Stavební pozemky Dolní Kounice

**Lokalita:** Dolní Kounice

**Cena:** 850 000 Kč za nemovitost

**Popis:** okr. Brno-venkov, stavební pozemky o výměře 2500 m<sup>2</sup>. Je možno využít pro stavbu jednoho až dvou RD. Na hranici pozemku voda a plyn, možnost připojení elektřiny. Spodní část pozemku je v rovině. Pozemek dále přechází do svahu. V horní části stojí podezděná dřevěná chata.

**Celková plocha** 2 482 m<sup>2</sup>

**Druh pozemku** pro bydlení

**Zastavěná plocha** 25 m<sup>2</sup>

**Umístění nemovitosti** klidná část obce



### Poz. 4.817m<sup>2</sup>, Syrovice u Brna

**Lokalita:** Syrovice

**Cena:** 450 Kč za m<sup>2</sup> | (+ provize RK (cena k jednání))

**Popis:** Okr. Brno-venkov, obec Syrovice. Pozemek o celkové výměře 4.817m<sup>2</sup>, obdélníkový tvar. Pozemek není zasíťovaný, nutnost vybudování příjezdové cesty. V okolí již probíhá výstavba RD. Cca 7 km od jižní hranice Brna (Modřice).

**Celková plocha** 4 817 m<sup>2</sup>

**Druh pozemku** pro bydlení

**Umístění nemovitosti** okraj obce



### Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků - list 1

Č.	Lokalita (Brno)	velikost pozemku m <sup>2</sup>	Způsob využití	Vlastnosti
Oceň. objekt	Branišovice	1498	na stavbu rodinného domu	pozemek v rovině, situovaný u vozovky, všechny sítě přivedeny
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Vranovice	1890	na RD	Veškeré inženýrské sítě jsou u pozemku
2	Dolní Kounice	3995	na RD	Příjezdová cesta a IS u hranice pozemku, pozemky leží na okraji obce
3	Drnholec	445	na RD	přímo v samotném centru, Inženýrské sítě jsou na hranici pozemku
4	Dolní Kounice	2482	na RD	Na hranici pozemku voda a plyn, možnost připojení elektřiny. Spodní část pozemku je v rovině. Pozemek dále přechází do svahu.
5	Syrovice	4817	na RD	Pozemek není zasíťovaný, nutnost vybudování příjezdové cesty.

### Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků - list 2

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		Kof. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč / m <sup>2</sup>	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC (1-4)	Cena oceň objektu Kč / m <sup>2</sup>
	Kč celkem	Kč / m <sup>2</sup>			poloha	velikost	svah ap.	stav a vybavení	jiné	úvaha znalce		
(1)	(6)		(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	750 000	397	0,95	377	1,00	0,96	1,00	0,98	1,00	1,00	0,94	401
2	1 977 525	495	0,95	470	1,03	1,02	1,00	0,96	1,01	1,02	1,04	452
3	191 350	430	0,95	409	0,95	0,93	1,00	0,98	1,05	1,00	0,91	449
4	850 000	342	0,95	325	1,03	0,98	0,95	0,95	0,95	1,00	0,87	374
5	2 167 650	450	0,95	428	1,04	1,03	1,00	0,92	0,98	1,00	0,97	441
Celkem jednotková cena - průměr											Kč / m <sup>2</sup>	423
Minimum											Kč / m <sup>2</sup>	374
Maximum											Kč / m <sup>2</sup>	452
Výměra oceňovaného pozemku											m <sup>2</sup>	1 498
Celkem cena pozemku - průměr											Kč	634 253
Minimum											Kč	560 252
Maximum											Kč	677 096
Odhad podle metodiky České spořitelny, a.s.											Kč	616 730

Parcela č. 3033 – orná půda o výměře 1590 m<sup>2</sup> není považována za stavební pozemek a je oceněna dle způsobu svého využití. Cena pozemku je tedy stanovena jako cena nebonitovaného zemědělského pozemku se základní cenou 10,78 Kč/m<sup>2</sup> dle vyhlášky č. 463/2002.

Parcela číslo		3033
Umístění		k.ú. Branišovice.
Druh pozemku		orná půda
Výměra		1 590
BPEJ	m <sup>2</sup>	Není

ZC dle příl. 16	Kč/m <sup>2</sup>	10,78
Úprava podle příl. 20		
Zvýšení - pol. 1	%	20
Je pozemek v k.ú. odděleném od vlastní obce kat. územím jiné obce? (odst. 7 přílohy č. 20)	ano / ne	ne
Zvýšení - pol. 1 po úpravě	%	20
Srážky a přírážky celkem	%	20
ZCU (min. 0,70 Kč/m <sup>2</sup> - § 29/4)	Kč/m <sup>2</sup>	12,94
<b>Pozemek celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>20 574,60</b>

## 4. REKAPITULACE OCENĚNÍ

### 4.1 Stanovení obvyklé ceny

Způsob ocenění	Cena
Cena pozemku zjištěná porovnávacím způsobem	616 730,00 Kč
Cena p.č. 3033 dle vyhlášky č. 463/2002 Sb.	20 575,00 Kč
Cena pozemků celkem	637 305,00 Kč
Náklady na odstranění stavby	430 000,00 Kč
<b>Stanovená obecná cena nemovitosti</b>	<b>207 305 Kč</b>
<b>Obecná (obvyklá, tržní) cena podle odborného odhadu znalce</b>	<b>200 000,00 Kč</b>

slovy: dvě stě tisíc korun českých

### Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 25. 10. 1996, čj. Spr. 3138/96 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné)

Znalecký posudek je zapsán pod č. 2271/2007 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Brně dne 10. července 2007



Ing. Tomáš Hudec

### Seznam příloh

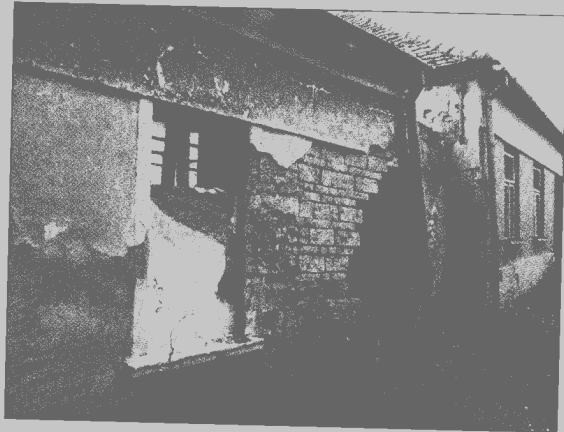
Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí ze dne 09.07. 2007

Katastrální mapa – vyhotovená dálkovým přístupem

Lokalizace nemovitosti

Fotodokumentace



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.07.2007 11:30:38

Okres: CZ0623 Brno-venkov

Obec: 593834 Branišovice

Kat.území: 609374 Branišovice

List vlastnictví: 66

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
SJM Potůček Stanislav a Potůčková Kamila, Koliště 272/57, Brno-střed - Zábrdovice, 602 00 Brno 2	650522/0513 725826/5586	
SJM = společné jmění manželů		

## B Nemovitosti

## Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
45	1088	zastavěná plocha a nádvoří		
46	410	zahrada		zemědělský půdní fond
3033	1590	orná půda		zemědělský půdní fond

## Budovy

## Typ budovy

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Branišovice, č.p. 16	bydlení		45

## B1 Jiná práva - Bez zápisu

## C Omezení vlastnického práva

## Typ vztahu

Oprávnění pro	Povinnost k

## 1 Zástavní právo smluvní

V-821/2004-743

pohledávka ve výši 400.000,- Kč

Hypoteční banka, a.s., Budějovická 409/1, Praha 4, Michle, 140 00 Praha 4, RČ/IČO: 13584324	Budova: Branišovice, č.p. 16 Parcela: 45 Parcela: 3033 Parcela: 46	Z-3524/2004-703 Z-3524/2004-703 Z-3524/2004-703 Z-3524/2004-703
---------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.číslo 3100/063282-01/04/01-006/00/R ze dne 07.07.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.07.2004.

V-821/2004-743

1 Exekuční příkaz k prodeji  
nemovitostik uspokojení pohledávky s příslušenstvím dle listiny pro oprávněného Statutární město  
Brno, městská část Brno-střed, se sídlem Dominikánská 2, Brno

Budova: Branišovice, č.p. 16	Z-6664/2005-703
Parcela: 45	Z-6664/2005-703
Parcela: 46	Z-6664/2005-703
Parcela: 3033	Z-6664/2005-703

Listina Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Brno-město 13EX-2070/2005 -12 ze dne  
27.10.2005.

Z-6664/2005-703

## 1 Nařízení exekuce

Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální  
pracoviště Brno-město na základě listin: 69 Nc-3420/2005 -6;

Potůček Stanislav, Koliště 272/57, Brno-střed - Zábrdovice, 602 00 Brno 2, RČ/IČO: 650522/0513	Z-6936/2005-703
---------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------

## 1 Nařízení exekuce

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.07.2007 11:30:38

Okres: CZ0623 Brno-venkov

Obec: 593834 Branišovice

Kat.území: 609374 Branišovice

List vlastnictví: 66

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
	Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na základě listin: 69 Nc-3420/2005 -6; Potůčková Kamila, Koliště 272/57, Z-6937/2005-703 Brno-střed - Zábrdovice, 602 00 Brno 2, RČ/IČO: 725826/5586
1 Nařízení exekuce	Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na základě listin: 69 Nc-254/2006 -4; Potůček Stanislav, Koliště 272/57, Brno-střed - Zábrdovice, 602 00 Brno 2, RČ/IČO: 650522/0513
1 Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	k uspokojení pohledávky a nákladů exekuce pro oprávněného: Home Credit a.s., se sídlem Moravské náměstí 249/8, Brno, 602 00, IČ 26978636
	Budova: Branišovice, č.p. 16 Z-2375/2006-703 Parcela: 45 Z-2375/2006-703 Parcela: 46 Z-2375/2006-703 Parcela: 3033 Z-2375/2006-703
	Listina Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Brno-město 56 EX-2672/2006 -11 ze dne 13.04.2006. Z-2375/2006-703
D	Jiné zápisy - Bez zápisu
E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
Listina	
1 Smlouva kupní	ze dne 12.07.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.07.2004. V-832/2004-743 Proc: Potůček Stanislav a Potůčková Kamila, Koliště 272/57, Brno-střed - Zábrdovice, 602 00 Brno 2 RČ/IČO: 650522/0513 725826/5586
F	Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

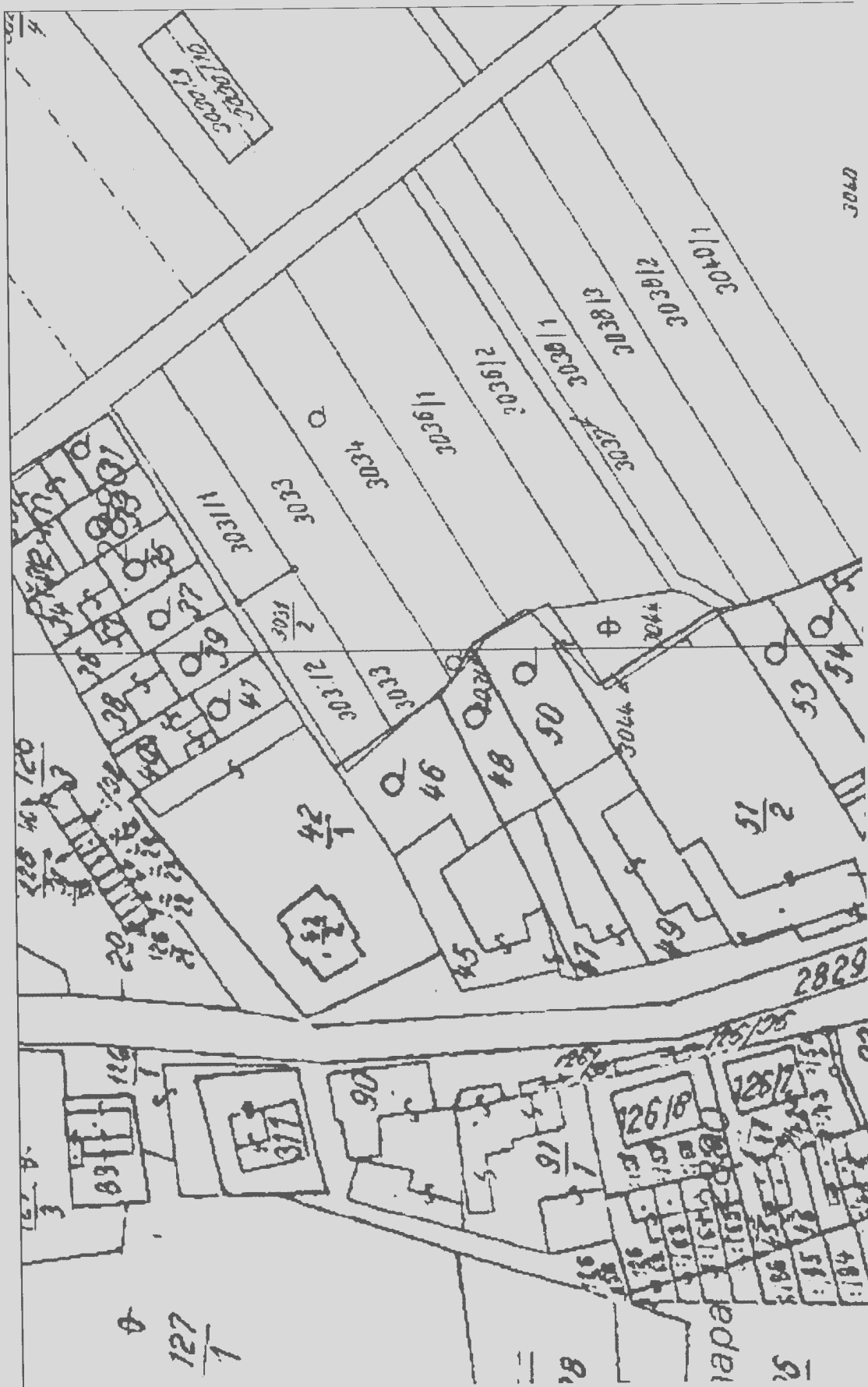
Vyhотовeno: 09.07.2007 13:10:07

Vyhотовil: Vyhотовeno dálkovým přístupem

Řízení PÚ: .....

Podpis, razítko:

Katastrální mapa



### Lokalizace nemovitosti

