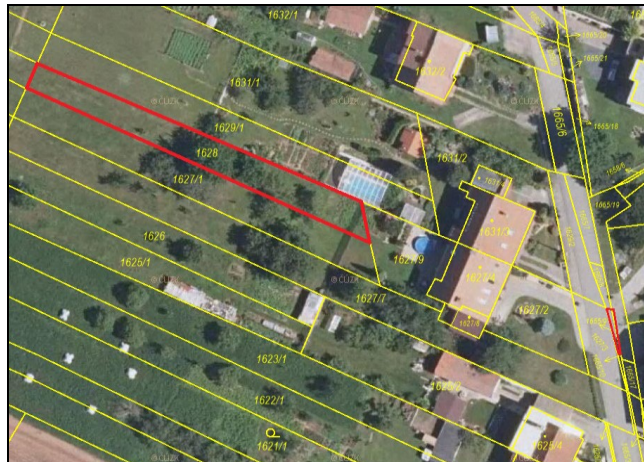


**Předmět:**

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí – spoluvlastnického podílu id. 1/9 na pozemku parc. č. 537 (zapsáno na LV č. 1172) a dále spol. podílu id. 1/18 na pozemcích parc. č. 1628 a parc. č. 1665/9 (zapsány na LV č. 32), k. ú. Říčany u Brna, obec Říčany, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-venkov.

Znalec:

Ing. Tomáš Janas
Výzkumní 733/18, 644 00 Brno

Obor, odvětví, specializace:

Ekonomika, oceňování věcí nemovitých

Zadavatel posudku:

AS ŽIŽLAVSKÝ v.o.s.,
Široká 36/5, 110 00 Praha 1
IČO: 28490738,
zastoupená JUDr. Michalem Žižlavským

Číslo jednací:

KSBR 44 INS 20195 / 2020

Ocenění provedeno k datu:

18. 03. 2021

Vyhotovení číslo:

Elektronická verze

Datum:

25. 03. 2021

Posudek obsahuje:

32 stran, včetně strany titulní a příloh

Seznam příloh

1. Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1172, ze dne 10. 10. 2020
2. Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 32 ze dne 10. 10. 2020
3. Výřezy z katastrální mapy ze serveru www.cuzk.cz
4. Výřezy z map
5. Výřezy z územního plánu obce Říčany

SEZNAM KAPITOL

1. ZADÁNÍ	3
1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE	3
1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU	3
1.3. SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
2.1. ZDROJE DAT	3
2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT	3
3. NÁLEZ	3
3.1. POSTUP PŘI SBĚRU DAT	3
3.2. POSTUP PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT	4
3.3. VÝČET SEBRANÝCH DAT A VYTVOŘENÝCH DAT	4
3.3.1 Identifikační údaje nemovitých věcí	4
3.3.2 Omezení vlastnického práva podle výpisu z katastru nemovitostí	5
3.3.3 Podklady poskytnuté objednatelem znaleckého posudku	5
3.3.4 Podklady opatřené zhotovitelem	5
3.3.5 Použité předpisy, literatura a další podklady	5
3.3.6 Místní šetření	6
3.4. SITUACE	6
3.4.1 Popis obce	6
3.4.2 Umístění předmětných nemovitých věcí	6
3.4.3 Stručný popis předmětných nemovitých věcí	7
3.4.4 Popis pozemků z pohledu územního plánu	7
4. POSUDEK	9
4.1. POSTUP PŘI ANALÝZE DAT	9
4.1.1 Definování obvyklé ceny nemovitostí	9
4.1.2 Určení obvyklé ceny	9
4.1.3 Základní popis pozemku zahrady parc. č. 537	10
4.1.4 Základní popis pozemku orné půdy parc. č. 1628	10
4.1.5 Základní popis pozemku ostatní plochy parc. č. 1665/9	10
4.2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	11
4.2.1 Analýza sjednaných cen obdobných pozemků určených pro bydlení	11
4.2.1 Výpočet porovnávací hodnoty ze sjednaných cen pozemků pro bydlení	12
4.2.2 Analýza sjednaných cen obdobných pozemků zahrad, luk	12
4.2.3 Výpočet porovnávací hodnoty ze sjednaných cen pozemků zahrad, luk	14
4.2.4 Analýza trhu/nabídkových cen obdobných pozemků zahrad, luk, sadů	14
4.2.5 Výpočet porovnávací hodnoty pozemků zahrad z nabídkových cen trhu	16
4.2.6 Analýza sjednaných cen obdobných pozemků veřejného prostranství	17
4.2.7 Výpočet porovnávací hodnoty ze sjednaných cen pozemků ostatní plochy – ostatní komunikace	18
4.2.8 Vliv spoluvlastnického podílu působící na obvyklou cenu	18
5. ODŮVODNĚNÍ	19
5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ	19
5.1.1 Pozemek parc. č. 537, k. ú Říčany u Brna	19
5.1.2 Pozemek parc. č. 1628, k. ú Říčany u Brna	19
5.1.3 Pozemek parc. č. 1665/9, k. ú Říčany u Brna	20
5.2. KONTROLA POSTUPU	20
6. ZÁVĚR	21
6.1. ODBORNÁ OTÁZKA	21
6.2. ODPOVĚĎ	21
ZNALECKÁ DOLOŽKA	22

1. ZADÁNÍ

1.1. Odborná otázka zadavatele

Znalecký úkol je na základě objednávky č. j. KSBR 44 INS 20195 / 2020 ze dne 21. 10. 2020.

Úkolem podepsaného znalce je odpovědět na následující otázku:

Jaká je obvyklá cena souboru nemovitých věcí - spoluvlastnického podílu id. 1/9 na pozemku parc. č.537 (zapsáno na LV č.1172) a dále spol. podílu id. 1/18 na pozemcích parc. č. 1628 a parc. č. 1665/9 (zapsány na LV č. 32), k. ú. Říčany u Brna, obec Říčany, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-venkov, a to k datu místního šetření?

Zadavatel nevyžaduje společně s určením obvyklé ceny také určení ceny zjištěné dle § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění platném k datu ocenění.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován za účelem ocenění pro insolvenční řízení č.j. KSBR 44 INS 20195 / 2020 u insolvenčního správce AS ZIZLAVSKY v.o.s., Široká 36/5, 110 00 Praha 1, IČO: 28490738, zastoupeného JUDr. Michalem Žižlavským.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru

Zadavatel znalci nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na přesnost závěru odpovědi na znaleckou otázku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Zdroje dat

Pro zpracování znaleckého posudku znalec využil několik zdrojů, pro zajištění potřebných podkladů. Znalec využil tři základní typy zdrojů, a to data získané od zadavatele znaleckého posudku, data získaná znalcem a data získané při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat

Pro zodpovězení znalecké otázky využil znalec níže uvedené zdroje dat:

- Katastr nemovitostí na internetovém serveru www.cuzk.cz - Informace o realizovaných koupích pozemků
- Data z vlastní databáze realizovaných prodejů
- Data získaná při místním šetření na předmětu ocenění
- Informace získané z realitního serveru www.sreality.cz

3. NÁLEZ

3.1. Postup při sběru dat

Ocenění je provedeno na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých objednatelem ocenění – AS ZIZLAVSKY v.o.s., spoluvlastníkem nemovitých věcí, paní Lenky Rennerové, podle podmínek trhu v době jeho zpracování a podkladů zajištěných znalcem.

S ohledem na skutečnost, že znalci byl předán telefonický kontakt na dlužníka, ocenil znalec předmětné nemovité věci na základě informací a podkladů, poskytnutých výše uvedeným vlastníkem, a dále na základě informací zajištěných při provedeném šetření.

Znalec dále nepřijímá jakoukoli odpovědnost v případě, že z místního šetření by vyšly najevo informace, které by mohly mít vliv na zpracování znaleckého posudku. Znalec provedl posudek podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým došlo po předání posudku. Znalecký posudek je platný pouze pro uvedený účel ocenění, k datu ocenění a nelze jej použít za jiným účelem.

3.2. Postup při zpracování dat

Znalec při vypracování znaleckého posudku vychází pouze z informací, které mu byly o předmětných věcech nemovitých dostupné k datu vypracování znaleckého posudku. Znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Znalec vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a informace z ostatních zdrojů (zejména veřejných zdrojů) jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány.

3.3. Výčet sebraných dat a vytvořených dat

3.3.1 Identifikační údaje nemovitých věcí

ČÁSTEČNÝ VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ			k datu: 10. 10. 2020	
Okres: CZ0643 Brno-venkov		Obec: 583839 Říčany		
Katastrální území: 745545 Říčany u Brna		List vlastnictví: 1172		
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Rennerová Lenka, Nad Plovárnou 1438/8, 59401 Velké Meziříčí		985806/4106		1/9
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
537	310	zahrada		zem. půdní fond
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B – Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů – Bez zápisu				
D Poznámky a další obdobné údaje – Viz. LV v příloze ZP				
Plomby a upozornění – Bez zápisu				
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu – Viz. LV v příloze ZP				
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám – Viz. LV v příloze ZP				
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov			Vyhotoveno:	10. 10. 2020

ČÁSTEČNÝ VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ			k datu: 10. 10. 2020	
Okres: CZ0643 Brno-venkov		Obec: 583839 Říčany		
Katastrální území: 745545 Říčany u Brna		List vlastnictví: 32		
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Rennerová Lenka, Nad Plovárnou 1438/8, 59401 Velké Meziříčí		985806/4106		1/18
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1628	422	orná půda		zem. půdní fond
1665/9	7	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 – Bez zápisu
D	Poznámky a další obdobné údaje – Viz. LV v příloze ZP
	Plomby a upozornění – Bez zápisu
E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu – Viz. LV v příloze ZP
F	Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám – Viz. LV v příloze ZP
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov	
Vyhotoveno: 10.10. 2020	

3.3.2 Omezení vlastnického práva podle výpisu z katastru nemovitostí

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro listy vlastnictví č. 1172 a 32, ze dne 10. 10. 2020 v části C jsou uvedena následující omezení.

- Zahájení exekuce
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podrobnosti, týkající se jednotlivých omezení jsou uvedeny ve výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. 1172 a č. 32, které jsou součástí přílohy znaleckého posudku.

S ohledem na požadavek objednatele nejsou výše uvedené závady, související s insolvenčním řízením oceněny, stejně jako není zohledněn jejich vliv na obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí.

3.3.3 Podklady poskytnuté objednatelem znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1172, k. ú. Říčany u Brna k datu 10. 10. 2020
- Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 32, k. ú. Říčany u Brna k datu 10. 10. 2020

3.3.4 Podklady opatřené zhotovitelem

- Informace od dlužníka o pozemcích a z provedeného šetření
- Informace z veřejně přístupných zdrojů
- Informace z územního plánu obce Krokočín
- Snímek z katastrální mapy z internetového serveru www.cuzk.cz.
- Informace z vlastní databáze.
- Informace o pozemcích z internetového serveru www.cuzk.cz.
- Inzerce realitních kanceláří na internetových serverech www.sreality.cz, a na dalších realitních serverech

3.3.5 Použité předpisy, literatura a další podklady

3.3.5.1 Předpisy pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)** ve znění platném k datu ocenění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)** ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb.
- **Zákon č. 526/1990 Sb. o cenách** ve znění zákona č. 135/1994 Sb., zákona č. 151/1997 Sb., zákona č. 29/2000 Sb., zákona č. 141/2001 Sb., zákona č. 276/2002 Sb., zákona č. 124/2003 Sb., zákona č. 354/2003 Sb., zákona č. 124/2003 Sb., zákona č. 484/2004 Sb., zákona č. 217/2005 Sb., zákona č. 377/2005 Sb., zákona č. 230/2006 Sb., zákona č. 261/2007 Sb., zákona č. 183/2008 Sb., zákona č. 403/2009 Sb., zákona č. 457/2011 Sb., zákona č. 18/2012 Sb. a zákona č. 303/2013 Sb.

3.3.5.2 Výpočetní programy

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

3.3.5.3 Literatura

- [1] BRADÁČ A., KREJČÍŘ P. a kol.: *Soudní inženýrství*. Akademické nakladatelství CERM Brno, 1997
- [2] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno 2016.
- [3] ZAZVONIL Z.: *Odhad hodnoty nemovitostí*. Nakladatelství Ekopress, s.r.o., 2012.
- [4] ORT P.: *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Nakladatelství Leges, s.r.o. Praha, 2013.

3.3.6 Místní šetření

S ohledem na skutečnost, že pozemky nejsou v terénu přesně vyznačeny bylo šetření provedeno s využitím leteckých snímků katastrální mapy + ortofoto bez účasti majitele oceňovaného podílu na nemovitých věcech. V rámci šetření byly prohlédnuty předmětné pozemky a jejich okolí identifikované pomocí serveru cuzk.cz. Znalec dále zajistil informace z mapových podkladů a dalších dostupných zdrojů.

3.4. Situace

3.4.1 Popis obce

Říčany jsou obec v okrese Brno-venkov v Jihomoravském kraji. Rozkládají se v katastrálním území Říčany u Brna, asi 20 km západně od Brna, při dálnici D1, v provincii Česká vysočina na rozhraní mezi dvěma geomorfologickými celky: kopcovitou Křížanovskou vrchovinou a sníženinou Boskovická brázda. Na východě obec téměř splývá s Ostrovačicemi, které jsou spolu s Podkomorskými lesy známy jako dějiště Mrštíkovy románu Pohádka máje. Obcí protéká Říčanský potok, někdy označován jako Říčka. K datu 01. 01. 2019 zde žije 2 071 obyvatel. První písemná dochovaná zpráva o Říčanech pochází z roku 1237. Název obce se odvozuje od potoka Říčka, který protéká obcí a vlévá se do řeky Bobravy.

Rod Říčanských užíval za své sídlo tvrz, jež byla vystavěna na skalnatém vrcholu za vesnicí, nad žlabem u potoka. Toto místo je na mapách označováno jako „Hradisko“ a dodnes se mu mezi místními přezdívá „Na zámečku“. Tvrz se nedochovala, na jejím původním místě lze už jen spatřit valy a příkop, jímž je vrch obehnan. Říčanské panství měl rod Říčanských v držení až do roku 1578, kdy na krátkou dobu připadlo rodu Meziříčskému z Lomnice, přestalo být panstvím samostatným a bylo připojeno k hradu Veveří. Po čase celé „panství hradu Veveří“ odkoupil Zikmund z Tiefenbachu, který ho vlastnil dalších 80 let. Roku 1919 byly na základě zákona veškeré majetkové držeby státem, pak vyvlastněny a rozparcelovány mezi menší držitele. Kamenitá povaha kraje dala vznik lomům. Dříve se kámen těžil na Šibeničním kopci, obecní skála byla „v Hájků“ jižně od obce a ve žlabu „u skálařů“. Říčanská hlína se v minulosti užívala k výrobě hrnčířského zboží, později už jen k výrobě cihel. Původní cihelna byla „za mlýnem“, pozdější cihelna za Vatikánem v oblasti Doubravky. Výroba skončila v 70. letech 20. století. Pro stavební účely se těžil též písek.

Občanská vybavenost je v obci základní, nachází se zde obecní úřad, pobočka veřejné knihovny, pobočka pošty, MŠ, ZŠ, obchody se smíšeným zbožím, restaurace, hotely, ordinace všeobecného lékaře, lékárna a další. V obci působí hasičský záchranný sbor. V rámci kulturního a sportovního vyžití je zde situován Kulturní dům, sportovní a tenisová hřiště, je možné navštívit památky v obci, jako tvrz Žleb, Kostel svatých Petra a Pavla, Boží muka, Zvonice. Na okraji obce se nachází přírodní koupaliště. V blízkosti se nachází Masarykův okruh, Chroustovské údolí či Mariánské údolí.

Obec je elektrifikována a napojena na veřejný vodovod, kanalizaci a plyn. Obcí prochází silnice třetí třídy, navazující na dálnici D1 v místě sjezdu č. 178. Obec je obsluhována integrovanými autobusovými linkami IDS JMK.

3.4.2 Umístění předmětných nemovitých věcí

Pozemek parc. č. 537 se nachází v jihozápadní části zastavěné části obce, v blízkosti komunikace na ulici Okrouhlická. Pozemek se nachází mezi pozemky využívanými v jednotném funkčním celku s rodinnými domy situovanými podél komunikace. Směrem na jih od této zástavby se nachází nezastavěné pozemky převážně orné půdy či ostatní plochy.

Pozemky parc. č. 1628 a parc. č. 1665/9 se nachází při severní hranici zastavěného území obce, v blízkosti komunikace na ulici Sadová. Pozemky se nachází v lokalitě s residenční zástavbou tvořenou obdobnými pozemky zahrad s rodinnými domy a pozemky tvořící přístup a místní komunikaci. V blízkosti se nachází střed obce s obecním úřadem, tvrzí Říčany a další občanskou vybaveností.

3.4.3 Stručný popis předmětných nemovitých věcí

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl na pozemku zahrady využívaného společně s rodinným domem parc. č. 537 a dále spol. podílu na pozemcích parc. č. 1628 a parc. č. 1665/9, k. ú. Říčany u Brna, obec Říčany.

Pozemky se nacházejí v zastavěné části obce a nejsou zcela přesně vyznačeny v terénu. Znalec tedy při jejich určení vychází ze zákresu v katastrální mapě. Pozemek parc. č. 537 je využíván společně s jednotným funkčním celkem rodinného domu jako zahrada. Pozemek parc. č. 1628 se nachází v blízkosti jiného jednotného funkčního celku zahrady a rodinného domu a lze jen částečně užívat jako zahradu k RD. Pozemek parc. č. 1665/9 tvoří malou část z celku zpevněné komunikace na ulici Sadová.

3.4.4 Popis pozemků z pohledu územního plánu

V obci Říčany se k datu ocenění nachází platný územní plán, který člení oceňované pozemky následovně. Pozemek parc. č. 537 se dle platného Územního plánu obce Říčany u Brna, zveřejněného na webových stránkách obce, nachází ve stabilizované ploše smíšené obytné venkovské, označené jako SV.

Pozemek parc. č. 1628 se nachází převážnou většinou plochy ve stabilizované ploše smíšené nezastavěného území – jiná specifická funkce označené jako NSx a svou malou částí ve stabilizované ploše smíšené obytné venkovské a dále pozemek parc. č. 1665/9 se nachází ve stabilizované ploše veřejného prostranství označené jako PV.

SV – plochy smíšené obytné venkovské

Plochy jsou vymezeny dle § 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb. - plochy smíšené obytné. Vzhledem k charakteru ploch je stanovena velikost přípustné prodejní plochy do 200 m². Z důvodu zachování charakteru zástavby a ochrany krajinného rázu je ve většině případů stanovena výška zástavby v zastavitelných plochách a plochách přestavby maximálně 1 nadzemní podlaží s podkrovím a ve stabilizovaných plochách zachovat stávající výškovou hladinu.

Z důvodu zachování charakteru zástavby (ulicová zástavba) a zabezpečení obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou je stanovena podmínka prostorového uspořádání: **Nevytvářet při umísťování zástavby rodinných domů do území tzv. druhé řady zástavby v zahradách (není přípustné umístit další zástavbu rodinných domů do plochy za stávající zástavbou).**

Hlavní využití: Pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech.

Přípustné:

- pozemky staveb a zařízení veřejného občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby, péči o rodinu, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva
- pozemky staveb a zařízení pro služby a nerušící drobné a řemeslné výroby
- pozemky dalších souvisejících staveb a zařízení (např. doplňkové stavby ke stavbě hlavní, garáže, hospodářské stavby, přístřešky, altány, bazény,...)
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura

Nepřípustné:

- pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím
- pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Podmíněně přípustné:

- pozemky staveb a zařízení komerčního občanského vybavení malého a středního pro obchodní zařízení do velikosti 200 m² prodejní plochy, ubytování a stravování, stavby a zařízení turistické infrastruktury v případě, že svým technickým zařízením a provozováním nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území (70% parkovacích míst pro zákazníky bude řešeno na vlastním pozemku), a za podmínky, že budou splněny hygienické limity
- pozemky staveb a zařízení pro chovatelství a pěstitelství v případě, že svým technickým zařízením a provozováním nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a za podmínky, že budou splněny hygienické limity

Podmínky prostorového uspořádání

Pro plochy nacházející se v území se zachovanou urbanistickou strukturou, respektovat podmínky ochrany - viz kap. 2.2.1

Stabilizované plochy:

- Nevytvářet při umísťování zástavby rodinných domů do území tzv. druhé řady zástavby v zahradách (není přípustné umístit další zástavbu rodinných domů do plochy za stávající zástavbou).
- Při umísťování zástavby do proluk nebo po demolici nevyhovující zástavby zachovat půdorysné linie veřejných

prostranství, komunikační sítě a zástavby při veřejných prostranstvích a hmotovou skladbu zástavby (počet podlaží a výškovou hladinu zástavby)

- výšková regulace zástavby: stávající
- intenzita využití pozemku: stávající

Plochy změn:

- na základě posouzení lze intenzitu využití pozemků upravit v rámci územního řízení o 5%
- viz. Další podmínky pro plochy změn

NSx – plochy smíšené nezastavěného území - jiná specifická funkce

Plochy jsou vymezeny v souladu s § 17 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny z důvodu oddělení ploch ryze zemědělsky obdělávaných od ploch charakteru záhumenek s převažujícím využitím zahrad.

Hlavní využití: Pozemky drobné držby v návaznosti na zastavěné území pro extenzivní hospodaření na zemědělské půdě

Přípustné:

- pozemky neintenzivní zemědělské výroby – sady, vinice, zahrady, pastviny, louky
- výběhy a ohrady pro dobytek, koně...
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- drobná architektura
- ÚSES, krajinná zeleň, liniová zeleň, větrolamy
- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (např. opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků...)

Nepřípustné:

- pozemky staveb a zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisí, pro bydlení, výrobu, zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, ochranu přírody a krajiny, rekreaci a cestovní ruch, ekologická a informační centra – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- činnosti, děje a zařízení snižující ekologickou hodnotu území

Podmíněně přípustné:

- oplocení za podmínky, že nebude narušen krajinný ráz
- orná půda za podmínky, že bude zachován krajinný ráz v podobě střídání jednotlivých kultur v pásech, tj. nebudou vznikat rozsáhlé bloky orné půdy

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková regulace zástavby: max 1 NP
- další prostorová regulace, viz kap. 16. Definice pojmů (stavby v krajině)

PV – veřejná prostranství

Hlavní využití: Pozemky veřejných prostranství

Přípustné:

- náměstí, návsi, ulice s úpravami reagujícími na intenzivní pohyb pěších
- pěší stezky, cyklostezky, odpočinkové plochy
- pozemky sídelní zeleně, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- zastávky a zálivy hromadné dopravy, odstavné a parkovací plochy, manipulační plochy, místa pro kontejnery
- průjezdní úseky silnic II. a III. třídy

Nepřípustné:

- pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím
- pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Podmíněně přípustné:

- stavby, zařízení a aktivity přispívající k sociálním kontaktům, bezpečnému pohybu i pobytu osob ve veřejném prostoru (např. kiosky, altány, pergoly, vodní prvky a plochy, veřejná WC, tržiště, občerstvení s venkovním posezením apod.) za podmínky, že svou funkcí a architektonickým výrazem odpovídají významu a charakteru daného prostoru

Podmínky prostorového uspořádání

Stabilizované plochy:

- u ploch, které se nachází v území zásadního významu pro ochranu hodnot, respektovat podmínky ochrany - viz kap. 2.2.1.
- pozemek p.č. 264/1 – zástavba nepřípustná
- výšková regulace zástavby: není stanovena

4. POSUDEK

4.1. Postup při analýze dat

4.1.1 Definování obvyklé ceny nemovitostí

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

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

V zákonu č. 526/1990 Sb., o cenách, je obvyklá cena definována takto:

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

4.1.2 Určení obvyklé ceny

V souladu s definicí obvyklé ceny uvedené v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění, je obvyklá cena předmětné jednotky určena porovnáním ze sjednaných cen.

Při určení obvyklé ceny je postupováno v souladu s ustanovením vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování (oceňovací vyhláška) takto:

- Z katastru nemovitostí jsou vybrány do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně 3 obdobné předměty na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění.
- Proveďte se srovnávací analýza údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění
- Určí se základní jednotka pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Dále se určí rozdíly těchto parametrů mezi předmětem ocenění a obdobnými předměty, využité pro ocenění
- Proveďte se úprava sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětu ocenění jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně zdůvodněna.
- Z Upravených sjednaných cen se pro provedení analýzy provede výběr se zdůvodněním a vyloučí se odlehlé údaje. Vyloučení se opět odůvodní.
- Z vyhodnoceného souboru upravených cen se určí obvyklá cena.

S ohledem na skutečnost, že zdroje sjednaných cen obsahují výrazně málo parametrů pro úpravu sjednaných cen a tak výsledné určení obvyklé ceny může být výrazně zkresleno, stanoví znalec v rámci tohoto znaleckého posudku také porovnávací hodnotu z nabídkových cen, získaných z realitních serverů a určenou obvyklou cenu z cen sjednaných s porovnávací hodnotou porovná.

V odpovědi na znaleckou otázku znalec uvede vlivy, které mohou na určenou obvyklou cenu působit a uveden možnosti vzniku její odchylky od porovnávací hodnoty.

4.1.3 Základní popis pozemku zahrady parc. č. 537

Pozemek parc. č. 537, k. ú. Říčany u Brna o výměře 310 m² je v KN evidován ve druhu pozemku zahrada. Jedná se o pozemek, který není v terénu přesně vyznačen. Pozemek má tvar blížíci se zkosenému obdélníku a s ústupkem a výčnělkem na jeho severozápadní hranici, která sousedí s pozemkem zastavěným rodinným domem č. p. 215. Pozemek je velmi svažité s orientací na sever, směrem k rodinnému domu. Pozemek svou severovýchodní a jihozápadní hranicí sousedí s pozemky zahrad dalších rodinných domů, situovaných podél komunikace na ulici Okrouhlá. Dle sdělení dlužníka je pozemek využíván jako jednotný funkční celek společně s pozemkem, na kterém se nachází stavba RD č. p. 215.

Na pozemku se nachází malá část zpevněné plochy dvora s terasou a také drobná stavba zahradního domku, která není evidována v katastru nemovitostí. Jedná se o drobnou stavbu o zastavěné ploše do 16 m².

Pozemek se nenachází v záplavové oblasti. Pozemek je přístupný přes pozemek se stavbu RD č. p. 215, která je přístupná z komunikace na pozemku parc. č. 1776/10 (ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace) ve vlastnictví obce Říčany. Dále je teoreticky možný přístup na pozemek z jihu přes pozemky orné půdy třetích osob bez právního zajištění přístupu a příjezdu.

Dle platného Územního plánu obce Říčany se pozemek nachází ve **stabilizované ploše smíšené obytné venkovské**, označené jako SV. Z uvedeného důvodu je pro ocenění na pozemek nahlíženo jako na **pozemek stavební**.

4.1.4 Základní popis pozemku orné půdy parc. č. 1628

Pozemek parc. č. 1628, k. ú. Říčany u Brna o výměře 422 m² je v KN evidován ve druhu pozemku orná půda. Jedná se o pozemek, který není v terénu přesně vyznačen. Pozemek má tvar podlouhlého obdélníku se zkosenou severovýchodní hranou. Pozemek není zastavěn žádnou nadzemní stavbou, nachází se na něm stromoví jedinci a je zatravněn.

Pozemek se nachází na hranici zastavěné části obce, mezi obdobnými zatravněnými pozemky se stromovými jedinci navazujícími na řadovou residenční zástavbu. Jihovýchodní a část severovýchodní hrany pozemku navazuje na pozemky zahrad v jednotném funkčním celku s rodinnými domy. Severozápadně od pozemku se nachází již pouze pozemky využívané pro zemědělské účely.

Pozemek se nenachází v záplavové oblasti a je přístupný pouze po pozemcích ve vlastnictví třetích osob bez právního zajištění přístupu a příjezdu.

Dle platného Územního plánu obce Říčany se převážná část pozemku nachází ve stabilizované ploše smíšené nezastavěného území – jiná specifická funkce a malá část pozemku náleží do plochy smíšené obytné venkovské. Pro účely ocenění je pozemek začleněn dle převažující funkce, tzn. do plochy smíšené nezastavěného území – jiná specifická funkce. Hlavní využití těchto ploch je pro pozemky drobné držby v návaznosti na zastavěné území pro extenzivní hospodaření na zemědělské půdě. Dle znění textové části ÚP obce *jsou plochy smíšené nezastavěného území vymezeny z důvodu oddělení ploch ryze zemědělsky obdělávaných od ploch charakteru záhumenek s převažujícím využitím zahrad*.

Na základě výše uvedených skutečností je oceňovaný pozemek možné posuzovat jako **pozemek zahrady, sadu, apod.**

4.1.5 Základní popis pozemku ostatní plochy parc. č. 1665/9

Pozemek parc. č. 1665/9, k. ú. Říčany u Brna o výměře 7 m² je v KN evidován ve druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace. Jedná se o velmi malý pozemek, který není v terénu přesně vyznačen. Pozemek má tvar nepravidelného podlouhlého čtyřúhelníku a tvoří společně s přilehlými pozemky zpevněnou komunikaci na ulici Sadová.

Pozemek se nenachází v záplavové oblasti a je přístupný po pozemcích ostatní plochy se způsobem využití ostatní komunikace ve vlastnictví obce Říčany.

Dle platného Územního plánu obce Říčany se pozemek nachází ve **stabilizované ploše veřejná prostranství** a s ohledem na jeho skutečné užívání bude na pozemek v rámci ocenění nahlíženo jako **pozemek ostatní plochy – ostatní komunikace**.

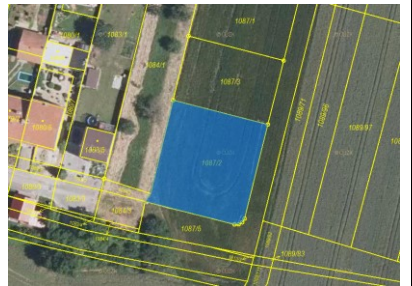
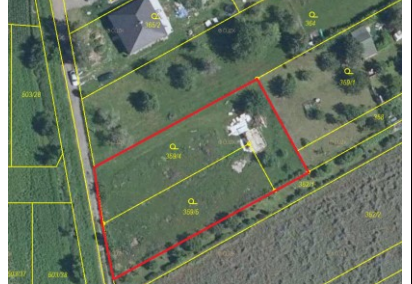
4.2. Výsledky analýzy dat

4.2.1 Analýza sjednaných cen obdobných pozemků určených pro bydlení

Pro určení obvyklé ceny znalec přistoupil k sestavení databáze realizovaných prodejů v letech 2019 - 2021. Znalec v tomto případě využil server www.cuzk.cz, který poskytuje údaje s katastru nemovitostí a umožňuje náhled na nemovité věci s cenovými údaji, jejichž prodej byl realizován v letech 2014 – 2021. Znalec sestavil databázi se zaměřením na realizované prodeje pozemků:

- evidovaných jako zahrady či orná pole s možností využití jako stavební pozemky,
- nacházejících se v ploše určené pro bydlení dle platného územního plánu,
- nacházejících se v blízkosti oceňovaných pozemků – k. ú. Říčany u Brna a k. ú. Ostrovačice.

Poznámka: Znalec má ve svém archivu částečné kopie kupních smluv z KN, které zahrnují cenový údaj a údaj o předmětu převodu.

1	Prodej pozemku Realizovaná cena: 1 600 000 Kč Adresa: Říčany Jednotková cena: 1 893 Kč/m² Datum prodeje: 05/2020 Plocha pozemku: 845 m² Kupující: soukromé osoby Popis: Předmětem prodeje je pozemek parc. č. 1087/2, k. ú. Říčany u Brna o celkové ploše 845 m². Pozemek je v KN evidován jako orná půda. Dle územního plánu je pozemek veden v ploše změn pro plochy smíšené obytné venkovské.	
Zdroj: Kupní smlouva o převodu nemovité věci v KN pod zn. V-7099/2020-703		
2	Prodej pozemku Realizovaná cena: 1 080 000 Kč Adresa: Ostrovačice Jednotková cena: 1 350 Kč/m² Datum prodeje: 07/2020 Plocha pozemku: 800 m² Kupující: soukromé osoby Popis: Předmětem prodeje je pozemek parc. č. 338/4, k. ú. Ostrovačice o celkové ploše 800 m². Pozemek je v KN evidován jako orná půda. Dle územního plánu je pozemek veden v návrhové ploše pro bydlení individuální (rodinné).	
Zdroj: Kupní smlouva o převodu nemovité věci v KN pod zn. V-12564/2020-703		
3	Prodej pozemku Realizovaná cena: 1 800 000 Kč Adresa: Ostrovačice Jednotková cena: 1 177 Kč/m² Datum prodeje: 10/2019 Plocha pozemku: 1 529 m² Kupující: soukromé osoby Popis: Předmětem prodeje je pozemek parc. č. 571, k. ú. Ostrovačice o celkové ploše 1 529 m². Pozemek je v KN evidován jako zahrada. Dle územního plánu je pozemek veden ve stabilizované ploše pro bydlení individuální (rodinné).	
Zdroj: Kupní smlouva o převodu nemovité věci v KN pod zn. V-18592/2019-703		
4	Prodej pozemků Realizovaná cena: 2 800 000 Kč Adresa: Ostrovačice Jednotková cena: 1 401 Kč/m² Datum prodeje: 12/2019 Plocha pozemku: 1 999 m² Kupující: soukromé osoby Popis: Předmětem prodeje jsou pozemky parc. č. 359/4 (zahrada o velikosti 1 138 m²) a parc. č. 359/5 (zahrada o velikosti 861 m²), k. ú. Ostrovačice o celkové ploše 1 999 m². Dle územního plánu jsou pozemky vedeny v návrhové ploše pro bydlení individuální (rodinné).	

Zdroj: Kupní smlouva o převodu nemovité věci v KN pod zn. V-22694/2019-703

Z uvedeného průzkumu realizovaných prodejů je patrné, že kupní ceny pozemků určených pro bydlení se v letech 2019 - 2020 pohybovaly v rozmezí od 1 177 Kč/m² do 1 893 Kč/m².

4.2.1 Výpočet porovnávací hodnoty ze sjednaných cen pozemků pro bydlení

Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků - část 1				
Č.	Lokalita	velikost pozemku m ²	Způsob využití dle KN	Vlastnosti
Oceň obj	Říčany	310	zahrada	viz popis výše
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Říčany	845	orná půda	viz popis výše
2	Ostrovačice	800	orná půda	viz popis výše
2	Ostrovačice	1529	zahrada	viz popis výše
3	Ostrovačice	1999	zahrada	viz popis výše

Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků - část 2														
Č.	Cena zaplacená		K _{CR}	JC po red na pram ceny Kč / m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO	JC oceň. objektu Kč / m ²
	Kč celkem	Kč / m ²			poloh a	velik ost	využ ÚP	venk úpr	orie, tvar	příst, příj	změn ceny	úvah znalc		
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)
1	1 600 000	1 893	1,00	1 893,00	1,02	0,98	1,20	0,97	1,15	1,20	0,93	1,00	1,49	1 270,00
2	1 080 000	1 350	1,00	1 350,00	1,05	0,98	1,20	0,97	1,15	1,20	0,96	1,00	1,59	849,00
2	1 800 000	1 177	1,00	1 177,00	1,02	0,96	1,20	0,97	1,15	1,20	0,89	1,00	1,40	841,00
3	2 800 000	1 401	1,00	1 401,00	1,05	0,96	1,20	0,97	1,20	1,20	0,89	1,00	1,50	934,00
Celkem jednotková cena - průměr													Kč / m ²	974
Minimum													Kč / m ²	841
Maximum													Kč / m ²	1 270
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny														
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu														
K2 Koeficient úpravy na velikost objektu														
K3 Koeficient úpravy na možnost využití pozemku dle platného ÚP														
K4 Koeficient úpravy na venkovní úpravy a existenci objektů na pozemku														
K5 Koeficient úpravy na orientaci, tvar a svažitost pozemku														
K6 Koeficient úpravy na přístup a příjezd														
K7 Koeficient úpravy na změnu ceny v čase														
K8 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)														
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší														
IO Koeficient celkový IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8)														
U oceň. objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00														

Porovnáním byla stanovena jednotková cena oceňovaného pozemku ve výši 974,00 Kč/m², při velikosti 310 m² porovnávací hodnota pozemku parc. č. 537, k. ú. Říčany u Brna stanovená ze sjednaných cen činí301 940,00 Kč.

4.2.2 Analýza sjednaných cen obdobných pozemků zahrad, luk

Pro určení obvyklé ceny znalec přistoupil k sestavení databáze realizovaných prodejů v letech 2018 - 2021. Znalec v tomto případě využil server www.cuzk.cz, který poskytuje údaje s katastru nemovitostí a umožňuje náhled na nemovité věci s cenovými údaji, jejichž prodej byl realizován v letech 2014 - 2021. Znalec sestavil databázi se zaměřením na realizované prodeje pozemků:

- zahrad, pozemků přilehlých k rodinným domům a pozemkům sad, luk a vinic,
- nacházejících se v blízkosti oceňovaných pozemků – k. ú. Říčany u Brna a k. ú. Ostrovačice,
- nacházejících se v obdobných plochách využití dle platného územního plánu jako oceňované.

Poznámka: Znalec má ve svém archivu částečné kopie kupních smluv z KN, které zahrnují cenový údaj a údaj o předmětu převodu.

1	Prodej pozemku Realizovaná cena: 29 650 Kč Jednotková cena: 115 Kč/m² Plocha pozemku: 257 m² Adresa: Říčany Datum prodeje: 07/2020 Kupující: obec Popis: Předmětem prodeje je spoluvlastnický podíl id. ½ pozemku parc. č. 1169/14, k. ú. Říčany u Brna o celkové ploše 514 m². Pozemek je v KN evidován jako orná půda. Dle územního plánu je pozemek veden v ploše změn pro plochy smíšené nezastavěného území – vodohospodářské.	
Zdroj: Kupní smlouva o převodu nemovité věci v KN pod zn. V-10534/2020-703		
2	Prodej pozemku Realizovaná cena: 210 000 Kč Jednotková cena: 203 Kč/m² Plocha pozemku: 1 033 m² Adresa: Ostrovačice Datum prodeje: 07/2020 Kupující: soukromé osoby Popis: Předmětem prodeje jsou pozemky parc. č. 599/5 a parc. č. 138/2 k. ú. Ostrovačice o celkové ploše 1 999 m². Pozemek parc. č. 599/5 o výměře 610 m² je v KN evidován jako orná půda a v rámci územního plánu se nachází ve stabilizované ploše zemědělské – orná půda. Pozemek parc. č. 138/2 o výměře 423 m² je v KN evidován jako zahrada a v rámci územního plánu se nachází ve stabilizované ploše určené pro bydlení individuální.	
Zdroj: Kupní smlouva o převodu nemovité věci v KN pod zn. V-11346/2020-703		
3	Prodej pozemků zahrady Realizovaná cena: 96 679 Kč Jednotková cena: 121 Kč/m² Plocha pozemku: 799 m² Adresa: Ostrovačice Datum prodeje: 07/2020 Kupující: soukromé osoby Popis: Předmětem prodeje jsou pozemky parc. č. 132/1 (evidovaný jako zahrada o velikosti 77 m²), parc. č. 132/2 (zahrada o velikosti 58 m²), parc. č. 132/3 (zahrada o velikosti 19 m²), parc. č. 132/4 (zahrada o velikosti 79 m²), parc. č. 132/5 (zahrada o velikosti 103 m²), parc. č. 132/6 (zahrada o velikosti 113 m²), parc. č. 132/7 (zahrada o velikosti 84 m²), parc. č. 132/8 (zahrada o velikosti 60 m²), parc. č. 133/1 (ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha o velikosti 61 m²), parc. č. 133/2 (ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha o velikosti 58 m²), parc. č. 133/3 (ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha o velikosti 45 m²) a parc. č. 133/4 (ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha o velikosti 42 m²), k. ú. Ostrovačice o celkové ploše 799 m². Pozemky se v rámci územního plánu nachází ve stabilizované ploše určené pro bydlení hromadné.	
Zdroj: Kupní smlouva o převodu nemovité věci v KN pod zn. V-13447/2020-703		

Z uvedeného průzkumu realizovaných prodejů je patrné, že kupní ceny pozemků zahrad, luk či sadů, které nejsou vhodné či určeny k zástavbě rodinnými domy, ale nachází se v jejich blízkosti se v blízkosti oceňovaných pozemků v roce 2020 pohybovaly v rozmezí od 115 Kč/m² do 203 Kč/m².

4.2.3 Výpočet porovnávací hodnoty ze sjednaných cen pozemků zahrad, luk

Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků - část 1				
Č.	Lokalita	velikost pozemku m ²	Způsob využití dle KN - ÚP	Vlastnosti
Oceň obje	Říčany	422	orná půda - plochy nezastavěného území s převládajícím využitím zahrad	viz popis výše
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Říčany	257	orná půda - plochy nezastavěného území vodohospodářské	viz popis výše
2	Ostrovačice	1033	zahrada, orná půda - plochy bydlení, zemědělské	viz popis výše
3	Ostrovačice	799	zahrada, ostatní plocha - plochy bydlení	viz popis výše

Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků - část 2													
Č.	Cena zaplacená		K _{CR}	Cena po red na pramen ceny Kč / m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	Cena oceň. pozemku Kč / m ²
	Kč celkem	Kč / m ²			poloh a	veliko st	dle ÚP	venk úpr	orien, tvar	příst, přij	úvah znalc		
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)
1	29 650	115	1,00	115,00	0,95	1,01	1,00	1,00	0,95	1,05	1,00	0,96	120,00
2	210 000	203	1,00	203,00	0,95	0,98	1,15	1,00	1,05	1,05	1,00	1,18	172,00
3	96 679	121	1,00	121,00	0,98	0,99	1,10	1,10	1,05	1,00	0,90	1,11	109,00
Celkem jednotková cena - průměr												Kč / m ²	134
Minimum												Kč / m ²	109
Maximum												Kč / m ²	172
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny													
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu													
K2 Koeficient úpravy na velikost objektu													
K3 Koeficient úpravy na možnost využití pozemku dle platného ÚP													
K4 Koeficient úpravy na venkovní úpravy a existenci objektů na pozemku													
K5 Koeficient úpravy na orientaci a tvar pozemku													
K6 Koeficient úpravy na přístup a příjezd													
K7 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)													
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší													
IO Koeficient celkový $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$													
U oceň. objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00													

Porovnáním byla stanovena jednotková cena oceňovaného pozemku ve výši 134,00 Kč/m², při velikosti 422 m² porovnávací hodnota pozemku parc. č. 1628, k. ú. Říčany u Brna stanovená ze sjednaných cen činí56 548,00 Kč.

4.2.4 Analýza trhu/nabídkových cen obdobných pozemků zahrad, luk, sadů

Pro stanovení porovnávací hodnoty pozemků s využitím jako zahrady provedl znalec průzkum realitního trhu v obci Říčany a v nejbližším okolí se zaměřením na prodej pozemků zahrad, vinic a sadů. Na realitním trhu se k datu ocenění v obci Říčany nabízí jeden obdobný pozemek, znalec tedy přistoupil postupně k rozšíření zkoumaného okruhu na sousední obce a katastrální území s nabídkou pozemků zahrad do vzdálenosti do 10 km od obce Říčany. Trh byl zkoumán na internetových serverech www.sreality.cz a www.realcity.cz, jiho.moravskereality.cz a na dalších.

1	Prodej zahrady Inzerovaná cena: 550 000 Kč Jednotková cena: 301 Kč/m² Plocha pozemku: 1 829 m² Adresa: Říčany ID zakázky: 00182 Aktualizace: 04. 02. 2021 Popis: Prodej pozemku - zahrady, k. ú. Říčany u Brna, CP 1829 m², v KN vedeno jako orná půda. Jedná se o pozemek na jižním svahu bez inženýrských sítí, přístup po nezpevněné obecní cestě. Pozemek je svažitý, osázený ovocnými stromy a náletovými dřevinami. Dle územního plánu pozemek veden jako plochy smíšené nezastaveného území - přírodní.	
Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/posazek/zahrada/ricany--/295021916#img=0&fullscreen=false		
2	Prodej zahrady Inzerovaná cena: 145 000 Kč Jednotková cena: 382 Kč/m² Plocha pozemku: 380 m² Adresa: Telnice ID zakázky: 0067 Aktualizace: 15. 03. 2021 Popis: K prodeji zahrada o CP 380 m² v obci Telnice, okres Brno-venkov. Pozemek je rovinatý, neoplocený. Šířka 4 m, délka 95 m. Příjezd je po nezpevněné obecní cestě. Vhodné na pěstování ovoce a zeleniny nebo jako investice. Pozemek se nachází v těsné blízkosti městské zástavby. Obec Telnice má veškerou občanskou vybavenost, cca 400 m autobusová zastávka	
Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/posazek/zahrada/telnice--/818548060#img=0&fullscreen=false		
3	Prodej zahrady Inzerovaná cena: 340 000 Kč Jednotková cena: 198 Kč/m² Plocha pozemku: 1 716 m² Adresa: Ivančice - Němčice ID zakázky: 754638 Aktualizace: 02. 03. 2021 Popis: Prodej zahrady o výměře 434 m² a lesa 1282 m² v klidné části Němčic. Němčice jsou vedeny v katastrálním území Němčice u Ivančic. Les je listnatý, mírně svažitý. V okolí jsou chatky k rekreaci. Elektrina není přivedena na pozemku, stejně tak ani vodovodní řád. Oba pozemky jsou jednoho vlastníka. V Ivančicích je veškerá občanská vybavenost s dobrou dostupností do Brna.	
Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/posazek/zahrada/ivancice-nemcice-/4267224412#img=0&fullscreen=false		
4	Prodej zahrady Inzerovaná cena: 279 000 Kč Jednotková cena: 275 Kč/m² Plocha pozemku: 1 015 m² Adresa: Pohořelice - Smolín ID zakázky: 0077-N0439 Aktualizace: 11. 03. 2021 Popis: Nemovitost se nachází svahu nad obcí Smolín nedaleko Pohořelice, jejichž je městskou částí. Tato zahrada nebo spíše zahrady s ovocnými stromy, hledají svého nadšence, který rád využije jejího potenciálu a vdechne zahradě nový život další výsadbou a třeba i dalším zhodnocením travního porostu. Stávající ovocné stromy jsou zastoupeny převážně meruňkami a jabloněmi. Jedná se o 3 ucelené zahrady, každá nepravidelného obdélníkového tvaru skládající se z několika parcelních čísel a tvořící celkovou výměru 4 269 m² (2.095 m² + 1 159 m² + 1 015 m²). Zahrady jsou prodejné jednotlivě dle domluvy. Územním plánem je tato plocha vymezena jako "plocha zemědělská -	

	zahrady a sady". Přejezd k zahradám je dvěma způsoby, po nezpevněných cestách vedené jako ostatní plocha ve vlastnictví města Pohořelice a Státu ČR. Jedna z cest vedoucí bezprostředně vedle pozemků vyžaduje úpravu náletového porostu.		
	Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/zahrada/pohorelice-smolin-1712606812#img=0&fullscreen=false		
5	Prodej sadu, vinice Inzerovaná cena: 401 448 000 Kč Adresa: Židlochovice Jednotková cena: 172 Kč/m ² ID zakázky: Z135 Plocha pozemku: 2 334 m ² Aktualizace: 22. 09. 2020		
	Popis: Prodej ovocného sadu v obci Židlochovice v lokalitě Prostřední podsedky 16 km jižně od Brna. CP 2 334 m ² , šíře pozemku cca 12 m. Na pozemku se nacházejí ovocné stromy. Přejezdová cesta je po nezpevněné komunikaci. Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/sady-vinice/zidlochovice--/339853148#img=0&fullscreen=false		

Z uvedeného průzkumu nabídek prodeje je patrné, že jednotkové ceny inzerovaných pozemků zahrad, sadů a vinic v okolí města Říčany se pohybují v rozmezí od 147 Kč/m² do 496 Kč/m².

4.2.5 Výpočet porovnávací hodnoty pozemků zahrad z nabídkových cen trhu

Pozemek parc. č. 1628, k. ú. Říčany u Brna je posuzován výhradně jako pozemek zahrady či sadu.

Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků - část 1				
Č.	Lokalita	velikost pozemku m ²	Způsob využití KN - ÚP	Vlastnosti
Oceň obj	Říčany	422	Orná půda – plochy nezastavěného území s převažujícím využitím zahrad	viz popis výše
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Říčany	1829	orná půda - plochy nezastavěného území přírodní	viz popis výše
2	Telnice	380	zahrada	viz popis výše
3	Ivančice - Němčice	1716	zahrada + les	viz popis výše
4	Pohořelice - Smolín	1015	zahrada - plocha zemědělská zahrady a sady	viz popis výše
5	Židlochovice	2334	zahrada, trvalý travní porost	viz popis výše

Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků - část 2													
Č.	Cena zaplacená		K _{CR}	JC po red na pramen ceny Kč / m ²	K1 poloha	K2 velikost	K3 dle ÚP	K4 venk úpr	K5 orien, tvar	K6 příst, příj	K7 úvah znal	JO	Cena oceň. objektu Kč / m ²
	Kč celkem	Kč / m ²											
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)
1	550 000	301	0,85	256,00	0,99	0,98	1,00	1,00	1,04	1,15	1,10	1,28	200,00
2	145 000	382	0,85	324,00	1,12	1,00	1,20	1,00	1,00	1,15	1,10	1,70	191,00
3	340 000	198	0,85	168,00	1,10	0,98	0,90	1,00	1,00	1,15	1,00	1,12	150,00
4	279 000	275	0,85	234,00	1,08	0,99	1,00	1,00	1,00	1,15	1,00	1,23	190,00
5	401 448	172	0,85	146,00	1,10	0,97	1,00	1,00	1,00	1,15	1,00	1,23	119,00

Celkem jednotková cena - průměr	Kč / m ²	170
Minimum	Kč / m ²	119
Maximum	Kč / m ²	200
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny K1 Koeficient úpravy na polohu objektu K2 Koeficient úpravy na velikost objektu K3 Koeficient úpravy na možnost využití pozemku dle platného ÚP K4 Koeficient úpravy na venkovní úpravy a existenci objektů na pozemku K5 Koeficient úpravy na orientaci a tvar pozemku K6 Koeficient úpravy na přístup a příjezd K7 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)		
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší		
IO Koeficient celkový IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7)		
U oceň. objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00		

Porovnáním byla stanovena jednotková cena oceňovaného pozemku ve výši 170,00 Kč/m², při velikosti 422 m² porovnávací hodnota pozemku parc. č. 1628, k. ú. Říčany u Brna stanovená z nabídkových cen trhu činí71 740,00 Kč.

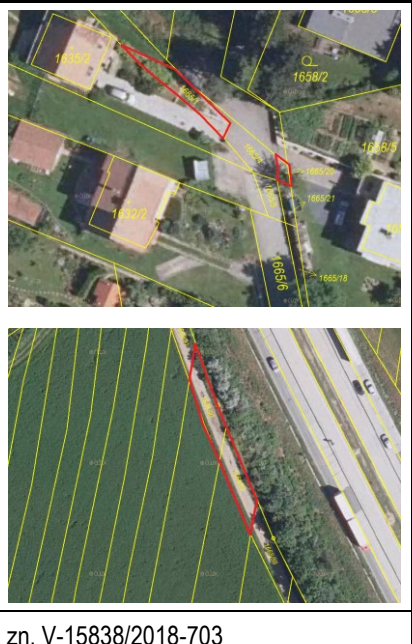
4.2.6 Analýza sjednaných cen obdobných pozemků veřejného prostranství

Pro určení obvyklé ceny znalec přistoupil k sestavení databáze realizovaných prodejů v letech 2018 - 2021. Znalec v tomto případě využil server www.cuzk.cz, který poskytuje údaje s katastru nemovitostí a umožňuje náhled na nemovité věci s cenovými údaji, jejichž prodej byl realizován v letech 2014 – 2021. Znalec sestavil databázi se zaměřením na realizované prodeje pozemků:

- zpevněných ploch využívaných jako místní komunikace či silnice
- ploch o malé velikosti evidovaných v KN jako ostatní plocha
- nacházejících se v blízkosti oceňovaného pozemku – k. ú. Říčany u Brna a k. ú. Ostrovačice,
- nacházejících se v obdobné ploše využití dle platného územního plánu jako oceňovaný.

Poznámka: Znalec má ve svém archivu částečné kopie kupních smluv z KN, které zahrnují cenový údaj a údaj o předmětu převodu.

1	Prodej pozemku Realizovaná cena: 1 700 Kč Jednotková cena: 100 Kč/m ² Plocha pozemku: 17 m ²	Adresa: Říčany Datum prodeje: 12/2018 Kupující: obec	
	Popis: Předmětem prodeje je pozemek parc. č. 1804/47, k. ú. Říčany u Brna o celkové ploše 17 m ² . Pozemek je v KN evidován jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace. Ve skutečnosti se jedná o zpevněnou plochu, která tvoří část přístupové komunikace.		
	Zdroj: Kupní smlouva o převodu nemovité věci v KN pod zn. V-24191/2018-703		
2	Prodej pozemku Realizovaná cena: 11 100 Kč Jednotková cena: 100 Kč/m ² Plocha pozemku: 111 m ²	Adresa: Říčany Datum prodeje: 12/2018 Kupující: obec	
	Popis: Předmětem prodeje je pozemek parc. č. 1032/5, k. ú. Říčany u Brna o celkové ploše 111 m ² . Pozemek je v KN evidován jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace. Ve skutečnosti se jedná o zpevněnou plochu, která tvoří část místní komunikace.		
	Zdroj: Kupní smlouva o převodu nemovité věci v KN pod zn. V-24195/2018-703		

3	Prodej pozemků Realizovaná cena: 147 150 Kč Jednotková cena: 50 Kč/m² Plocha pozemků: 2 943 m² Adresa: Říčany Datum prodeje: 05/2019 Kupující: obec Popis: Předmětem prodeje jsou pozemek parc. č. 392/14, parc. č. 392/25, parc. č. 392/27, parc. č. 1438/1, parc. č. 1438/13, parc. č. 1438/14, parc. č. 1438/15, parc. č. 1438/17, parc. č. 1665/1, parc. č. 1665/20, parc. č. 1668/13, parc. č. 1668/62, parc. č. 1668/66, parc. č. 1668/67, parc. č. 1668/79, parc. č. 1668/81, parc. č. 1668/89, parc. č. 1795/1, parc. č. 1795/3, parc. č. 1795/28, parc. č. 1795/47, parc. č. 1795/65, parc. č. 1795/113, parc. č. 1795/126, parc. č. 1795/145, parc. č. 1800/52, parc. č. 1801/25, parc. č. 1803/6, parc. č. 1820/20, k. ú. Říčany u Brna o celkové ploše 2 943 m². Pozemky jsou v KN evidovány jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace, ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda a orná půda. Ve skutečnosti se jedná o pozemky částečně zpevněné plochy, které tvoří části komunikace a částečně plochy nezpevněných polních cest v rámci obce.	
	Zdroj: Kupní smlouva o převodu nemovité věci v KN pod zn. V-15838/2018-703	

Z uvedeného průzkumu realizovaných prodejů je patrné, že kupní ceny pozemků ostatní plochy se způsobem využití ostatní komunikace nacházejí se v blízkosti oceňovaného pozemku se v roce 2018 pohybovaly na mezi 50 Kč/m² až 100 Kč/m².

4.2.7 Výpočet porovnávací hodnoty ze sjednaných cen pozemků ostatní plochy – ostatní komunikace

V tomto segmentu trhu znalec s ohledem na své odborné zkušenosti důvodně nepředpokládá citelný růst jednotkové ceny obdobných pozemků v rámci let 2018 – 2020. Proto také nepovažuje za nezbytné přepočítat cenové úrovně z roku 2018 do aktuální úrovně roku 2021 - dle názoru znalce by v řešeném segmentu trhu byla cenová úroveň v těchto letech obdobná.

S ohledem na malou plochu a charakter oceňovaného pozemku byla ze sestavené databáze stanovena jednotková cena oceňovaného pozemku ve výši 100,00 Kč/m².

Porovnávací hodnota pozemku parc. č. 1665/9, k. ú. Říčany u Brna činí 700,00 Kč.

Předmětem ocenění je pozemek ostatní plochy se způsobem využití ostatní komunikace, který slouží v rámci celku obdobných pozemků jako veřejně přístupná místní komunikace. Tento typ pozemku není na reálním trhu standardně obchodovatelný, proto znalec při stanovení porovnávací hodnoty vychází při výpočtu pouze ze sjednaných/realizovaných cen evidovaných v katastru nemovitostí.

4.2.8 Vliv spoluvlastnického podílu působící na obvyklou cenu

Dle definice obvyklé ceny je její výše určena porovnáním. V případě oceňovaného podílu by tedy obvyklá cena měla být určena porovnáním oceňovaného podílu s realizovanými prodeji či nabídkou na reálním trhu. S ohledem na skutečnost, že v databázi nabízených nemovitých věcí na reálním trhu se spoluvlastnické podíly obdobných nemovitých věcí nabízejí v malé míře, je znalec nucen využít pro určení obvyklé ceny metodu, vycházející z aritmetického výpočtu ceny podílu z obvyklé ceny celé nemovitosti a její úpravy s ohledem na specifika oceňovaného podílu.

V oceňovaném případě se jedná o obvyklou cenu id. spoluvlastnického podílu 1/18 nemovité věci na LV č. 32 a dále spoluvlastnického podílu id. 1/9 na LV č. 1172. Dle charakteru oceňovaných nemovitostí vyplývá, že lze teoreticky rozdělit užívání pozemků pomocí geometrického plánu na adekvátním poměr.

V případě obou podílů je možné hodnotu podílu vyjádřit zjednodušeným způsobem tak, že aritmeticky stanovený podíl z obvyklé ceny je snížen procentuální sazbou. U předmětných pozemků, které lze případně variantně rozdělit geometrickým plánem, je však vliv na obvyklou výši spoluvlastnického podílu id. 1/18 či 1/9 zanedbatelný.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků

5.1.1 Pozemek parc. č. 537, k. ú. Říčany u Brna

Na obvyklou cenu předmětného pozemku má rozhodný vliv:

- Umístění na hranici zastavěné části obce, mezi pozemky využívanými společně s rodinnými domy jako zahrady či využívanými k zemědělství
- Pozemek je využíván společně s pozemkem, jehož součástí je stavba RD, hranice pozemků nejsou v terénu nijak zaznačeny a pozemky tvoří jednotný funkční celek, jež ve skutečnosti je využíván pouze dohromady bez jakéhokoliv členění
- Pozemek se nachází v platném územním plánu ve stabilizované ploše smíšené obytné venkovské s podmínkou nevytvářet druhé řady zástavby v zahradách - pozemek se možné tedy využívat výhradně jako zahradu k přilehlému rodinnému domu, který ale není předmětem ocenění
- Na pozemku se nachází drobné venkovní úpravy
- Svažitost pozemku s nutností úprav pro možné užívání pozemku
- Přístup a příjezd k pozemku je umožněn po pozemcích ve vlastnictví třetích osob bez právního zajištění

Dle definice zákona č. 151/1997 Sb., obvyklá cena určuje hodnotu věci a určí se porovnáním se sjednaných cen. S ohledem na tuto definici by měla být obvyklá cena oceňovaného podílu určena porovnáním ze sjednaných cen za prodeje id. 1/9 podílů při prodeji obdobných pozemků. Při průzkumu KN bylo zjištěno, že není možné zajistit takový počet transakcí, které by bylo možné využít pro dostatečně širokou databázi pro porovnání.

Z uvedeného důvodu přistoupil znalec k porovnání oceňovaného pozemku také s pozemky, jejichž prodeje je možné v KN zjistit a to včetně potřebných údajů se sjednanou cenou. Tuto cenu je pak možné, matematickým vyjádřením 1/9 se zohledněním vlivu spoluvlastnického podílu, označit jako obvyklou cenu oceňovaného podílu na pozemku.

Ideální podíl 1/9 na pozemku parc. č. 537, k. ú. Říčany u Brna:

Porovnávací hodnota pozemku určená porovnáním sjednaných cen:	301 940,00 Kč
Spoluvlastnický podíl:	1/9
Výpočet porovnávací hodnoty spoluvlastnického podílu:	$301\,940,00\text{ Kč} \times 1/9 = 33\,548,88\text{ Kč}$

Hodnota určená ze sjednaných cen id. podílu 1/9 na nemovité věci činí (zaokrouhleně) 33 549,00 Kč.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění, je uvedeno, že obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zároveň je zde však uvedeno, že „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“.

Při zohlednění této úvodní části definice obvyklé ceny je důvodné předpokládat, že při sjednání OC mezi kupujícím a prodávajícím dojde k dohodě o vyšší kupní ceně v částce, která bude do jisté míry zaokrouhlena.

S ohledem na výše uvedené zaokrouhlil znalec cenu stanovenou porovnáním v rozsahu, kterou považuje za odpovídající při cenových jednáních mezi oběma stranami.

Po zvážení všech kladů a záporů oceňovaného spoluvlastnického podílu na předmětném pozemku, vzhledem k cenové hladině obdobných pozemků, poptávce na realitním trhu k datu ocenění po tomto segmentu trhu, určil znalec jako odpovídající obvyklou cenu oceňované nemovité věci zaokrouhleně ve výši **33 500,00 Kč**.

5.1.2 Pozemek parc. č. 1628, k. ú. Říčany u Brna

Na obvyklou cenu předmětného pozemku má rozhodný vliv:

- Umístění na hranici zastavěné části obce, mezi pozemky spíše zemědělskými – louky, sady, vinice, orná půda
- Pozemek se nachází v platném územním plánu převážná část pozemku nachází ve stabilizované ploše smíšené nezastavěného území – jiná specifická funkce (plochy charakteru záhumenek s převažujícím využitím zahrad) a malá část pozemku náleží do plochy smíšené obytné venkovské
- Ve skutečnosti je možné pozemek využít jako sad, k datu ocenění není pozemek nijak užíván či spravován

- Přístup a příjezd k pozemku je umožněn po pozemcích ve vlastnictví třetích osob bez právního zajištění

Ideální podíl 1/18 na pozemku parc. č. 1628, k. ú. Říčany u Brna:

Porovnávací hodnota pozemku určená porovnáním sjednaných cen:	56 548,00 Kč
Porovnávací hodnota pozemku určená porovnáním cen z trhu:	71 740,00 Kč
Spoluvlastnický podíl:	1/18
Výpočet porovnávací hodnoty spoluvlastnického podílu:	54 560,00 Kč × 1/18 = 3 141,56 Kč.

Hodnota určená ze sjednaných cen id. podílu 1/18 na nemovité věci činí (zaokrouhleně) 3 142,00 Kč.

Po zvážení všech kladů a záporů oceňovaného spoluvlastnického podílu na předmětném pozemku, vzhledem k cenové hladině obdobných pozemků, poptávce na realitním trhu k datu ocenění po tomto segmentu trhu, určil znalec jako odpovídající obvyklou cenu oceňované nemovité věci zaokrouhleně ve výši **3 000,00 Kč.**

5.1.3 Pozemek parc. č. 1665/9, k. ú. Říčany u Brna

Na obvyklou cenu předmětného pozemku má rozhodný vliv:

- Umístění mezi obdobnými pozemky ostatní plochy se způsobem využití ostatní komunikace
- Pozemek se nachází v platném územním plánu ve stabilizované ploše veřejná prostranství
- Velmi malá plocha pozemku, která není v terénu přesně vyznačena
- Ve skutečnosti je pozemek využíván jako místní komunikace společně s přilehlými pozemky

Ideální podíl 1/18 na pozemku parc. č. 1665/9, k. ú. Říčany u Brna:

Porovnávací hodnota pozemku určená porovnáním sjednaných cen:	700,00 Kč
Spoluvlastnický podíl:	1/18
Výpočet porovnávací hodnoty spoluvlastnického podílu:	700,00 Kč × 1/18 = 38,89 Kč.

Hodnota určená ze sjednaných cen id. podílu 1/18 na nemovité věci činí (zaokrouhleně) 39,00 Kč.

Po zvážení všech kladů a záporů oceňovaného spoluvlastnického podílu na předmětném pozemku, vzhledem k cenové hladině obdobných pozemků, poptávce na realitním trhu k datu ocenění po tomto segmentu trhu, určil znalec jako odpovídající obvyklou cenu oceňované nemovité věci zaokrouhleně ve výši **40,00 Kč.**

Výše uvedené obvyklé ceny jsou stanoveny výhradně za následujících podmínek:

- Oceňovaný pozemek není zatížen kontaminací či jinou vadou obdobného charakteru.
- Pozemek je volný, výměnkem, nájemním, pachtovním, předkupním právem či jinou právní vadou nezatížený.
- Nejsou zohledněny vlivy právních vad souvisejících s exekucním řízením.

5.2. Kontrola postupu

V rámci tohoto znaleckého posudku znalec vybral zdroje dat, se kterých data vytvořil a sebral. Tyto data byly zpracovány, byla provedena jejich analýza a zformulovány výsledky – stanovena porovnávací hodnota. V následné interpretaci výsledků dat provedl určení obvyklé ceny.

6. ZÁVĚR

6.1. Odborná otázka

Úkolem podepsaného znalce je odpovědět na následující otázku:

Jaká je obvyklá cena souboru nemovitých věcí - spoluvlastnického podílu id. 1/9 na pozemku parc. č. 537 (zapsáno na LV č. 1172) a dále spol. podílu id. 1/18 na pozemcích parc. č. 1628 a parc. č. 1665/9 (zapsány na LV č. 32), k. ú. Říčany u Brna, obec Říčany, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-venkov, a to k datu místního šetření?

6.2. Odpověď

Obvyklá cena nemovitých věcí:

- spoluvlastnického podílu id. 1/9 na pozemku parc. č. 537, k. ú. Říčany u Brna, obec Říčany, zapsáno na LV č. 1172, vedeného katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrálním pracovištěm Brno-venkov, za výše uvedených podmínek k datu ocenění činí

33 500,00 Kč.

(slovy: třicet tři tisíc pět set korun českých)

- spoluvlastnického podílu id. 1/18 na pozemku parc. č. 1628, k. ú. Říčany u Brna, obec Říčany, zapsáno na LV č. 32, vedeného katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrálním pracovištěm Brno-venkov, za výše uvedených podmínek k datu ocenění činí

3 000,00 Kč.

(slovy: tři tisíce korun českých)

- spoluvlastnického podílu id. 1/18 na pozemku parc. č. 1665/9, k. ú. Říčany u Brna, obec Říčany, zapsáno na LV č. 32, vedeného katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrálním pracovištěm Brno-venkov, za výše uvedených podmínek k datu ocenění činí

40,00 Kč.

(slovy: čtyřicet korun českých)

V Brně dne 25. 03. 2021

podpis znalce



otisk znalecké pečeti

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 1. července 2004, č.j. Spr 2703/2004 pro obor ekonomika – odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví – stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 1088-62/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.



podpis znalce

Znalecký posudek č. 1088-62/2020

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ		
prokazující stav evidovaný k datu 10.10.2020 01:35:03		
Okres: CZ0643 Brno-venkov	Obec: 583839 Říčany	
Kat.území: 745545 Říčany u Brna	List vlastnictví: 1172	
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě		
Typ vztahu		
Exekutorský úřad Brno-město ze dne 06.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2020 16:23:55. Zápis proveden dne 17.08.2020; uloženo na prac. Brno-město Z-7698/2020-702		
Související zápisy Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k id.1/9 Povinnost k Rennerová Lenka, Nad Plovárnou 1438/8, 59401 Velké Meziříčí, RČ/IČO: 985806/4106 Parcela: 537 Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město 097 EX-806/2020 -14 ze dne 07.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2020 16:22:18. Zápis proveden dne 19.08.2020; uloženo na prac. Brno-venkov Z-11112/2020-703		
Plomby a upozornění - Bez zápisu		
E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu		
Listina		
o Smlouva o převodu nemovitosti RI 1123/1965 kupní ze dne 18.10.1965, registrováno dne 11.11.1965. POLVZ:31/1965 Z-10300031/1965-732 Pro: Renner Milan, Okrouhlická 215, 66482 Říčany RČ/IČO: 410716/403 o Rozhodnutí o dědictví D 300/1984 státního notářství Brno-venkov ze dne 30.8.1984, právní moc dne 17.10.1984. POLVZ:19/1985 Z-10300019/1985-732 Pro: Renner Milan, Okrouhlická 215, 66482 Říčany RČ/IČO: 410716/403 o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu Brno-venkov 21 D-1745/2011 ze dne 23.11.2012. Právní moc ke dni 27.11.2012. Z-325/2013-703 Pro: Rennerová Lenka, Okrouhlická 215, 66482 Říčany RČ/IČO: 725726/4817 Rennerová Jindřiška, Okrouhlická 215, 66482 Říčany 955428/4366 Rennerová Lenka, Nad Plovárnou 1438/8, 59401 Velké Meziříčí 985806/4106		
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám		
Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
537	23054	310
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován		
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 2		

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.10.2020 01:35:03

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583839 Říčany

Kat.území: 745545 Říčany u Brna

List vlastnictví: 1172

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 10.10.2020 01:48:52

Český úřad zeměměřičský a katastrální - SCD

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 3

2. Kopie výpisu z KN pro LV č. 32, k. ú. Říčany u Brna k datu 10. 10. 2020

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.10.2020 01:35:03
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBŘ 44 INS 20195 / 2020 pro AS
ZIZLAVSKÝ v.o.s.

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 583839 Říčany
Kat.území: 745545 Říčany u Brna List vlastnictví: 32
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
SJM Kšica Ladislav Ing. a Kšicová Zdeňka, Sadová 501, 66482 Říčany	580531/0005	2/3
Kumpánová Jitka, Tyršova 915, 69681 Bzenec	585122/1761	
Rennerová Jindřiška, Okrouhlická 215, 66482 Říčany	645713/0427	1/6
Rennerová Lenka, Nad Plovárnou 1438/8, 59401 Velké Meziříčí	955428/4366	1/18
Rennerová Lenka, Nad Plovárnou 1438/8, 59401 Velké Meziříčí	985806/4106	1/18
Rennerová Lenka, Okrouhlická 215, 66482 Říčany	725726/4817	1/18

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1628	422	orná půda		zemědělský půdní fond
1665/9	7	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 - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor JUDr. Jana Fojtová, Pražská 1948, 393 01 Pelhřimov
Povinnost k
Rennerová Lenka, Nad Plovárnou 1438/8, 59401 Velké Meziříčí, RČ/IČO: 985806/4106
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 049 EX 00121/20-009 ze dne 04.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2020 10:00:05. Zápis proveden dne 11.05.2020; uloženo na prac. Pelhřimov
Z-2158/2020-304

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k id.1/18
Povinnost k
Rennerová Lenka, Nad Plovárnou 1438/8, 59401 Velké Meziříčí, RČ/IČO: 985806/4106
Parcela: 1628, Parcela: 1665/9
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Pelhřimov 049 EX-00121/2020 -041 ze dne 26.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2020 14:00:08. Zápis proveden dne 02.09.2020; uloženo na prac. Brno-venkov
Z-11801/2020-703

o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54,
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 10.10.2020 01:35:03	
Okres: CZ0643 Brno-venkov	Obec: 583839 Říčany
Kat.území: 745545 Říčany u Brna	List vlastnictví: 32
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
Typ vztahu	
Brno 616 00	
Povinnost k	
Rennerová Lenka, Nad Plovárnou 1438/8, 59401 Velké Meziříčí, RČ/IČO: 985806/4106	
Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 097 EX-806/2020 -11	
Exekutorský úřad Brno-město ze dne 06.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2020 16:23:55. Zápis proveden dne 17.08.2020; uloženo na prac. Brno-město Z-7698/2020-702	
Související zápisy	
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k id.1/18	
Povinnost k	
Rennerová Lenka, Nad Plovárnou 1438/8, 59401 Velké Meziříčí, RČ/IČO: 985806/4106	
Parcela: 1628, Parcela: 1665/9	
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město 097 EX-806/2020 -14 ze dne 07.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2020 16:22:18. Zápis proveden dne 19.08.2020; uloženo na prac. Brno-venkov Z-11112/2020-703	
o Změna výměr obnovou operátu	
Povinnost k	
Parcela: 1628	
o Změna číslování parcel	
obnovou operátu	
Povinnost k	
Parcela: 1628	
o Změna číslování parcel	
geometrický plán č.1023-157/2012 - vznikla z části PK p.č.189/2	
Povinnost k	
Parcela: 1665/9	
Plomby a upozornění - Bez zápisu	
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu	
Listina	
o Rozhodnutí o dědictví D 300/1984 Státní notářství Brno-venkov v Brně ze dne 30.8.1984, právní moc dne 17.10.1984.	
POLVZ:19/1985	Z-10300019/1985-732
Pro: Kumpánová Jitka, Tyršova 915, 69681 Bzenec	RČ/IČO: 645713/0427
o Smlouva kupní ze dne 01.02.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.03.2007.	
V-2622/2007-703	
Pro: Kšica Ladislav Ing. a Kšicová Zdeňka, Sadová 501, 66482 Říčany RČ/IČO: 580531/0005	
585122/1761	
o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu Brno-venkov 21 D-1745/2011 ze dne 23.11.2012. Právní moc ke dni 27.11.2012.	
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 2	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.10.2020 01:35:03

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 583839 Říčany
Kat.území: 745545 Říčany u Brna List vlastnictví: 32
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: Rennerová Lenka, Nad Plovárnou 1438/8, 59401 Velké Meziříčí Z-325/2013-703
Rennerová Lenka, Okrouhlická 215, 66482 Říčany RČ/IČO: 985806/4106
Rennerová Jindřiška, Okrouhlická 215, 66482 Říčany 725726/4817
955428/4366

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1628	53014	422

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 10.10.2020 01:47:48

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 3

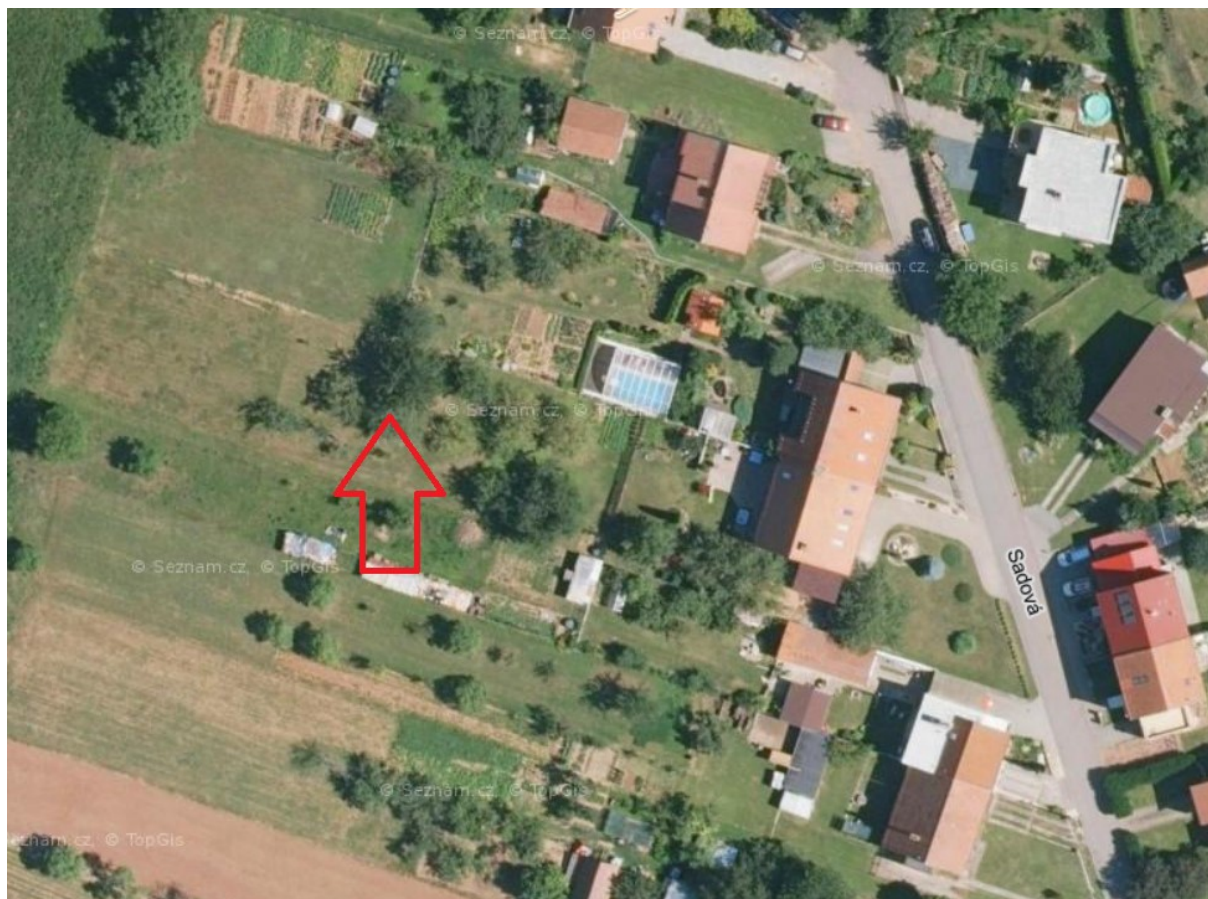
4. Výřezy z map



Obr. č. 3: Mapa širšího okolí s vyznačením polohy předmětných pozemků a jejich relace k obci Říčany

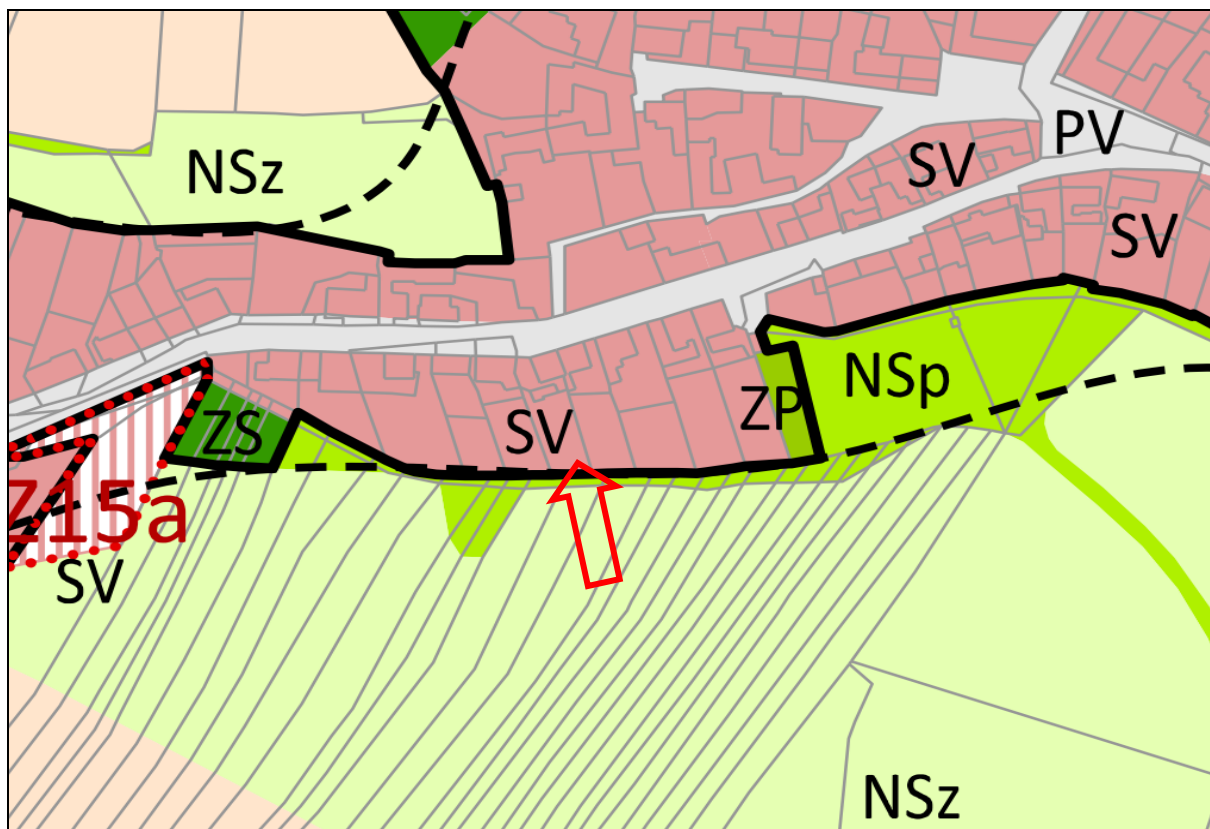


Obr. č. 4: Výřez z letecké mapy znázorňující umístění předmětného pozemku zahrady parc. č. 537 a jeho nejbližší okolí.

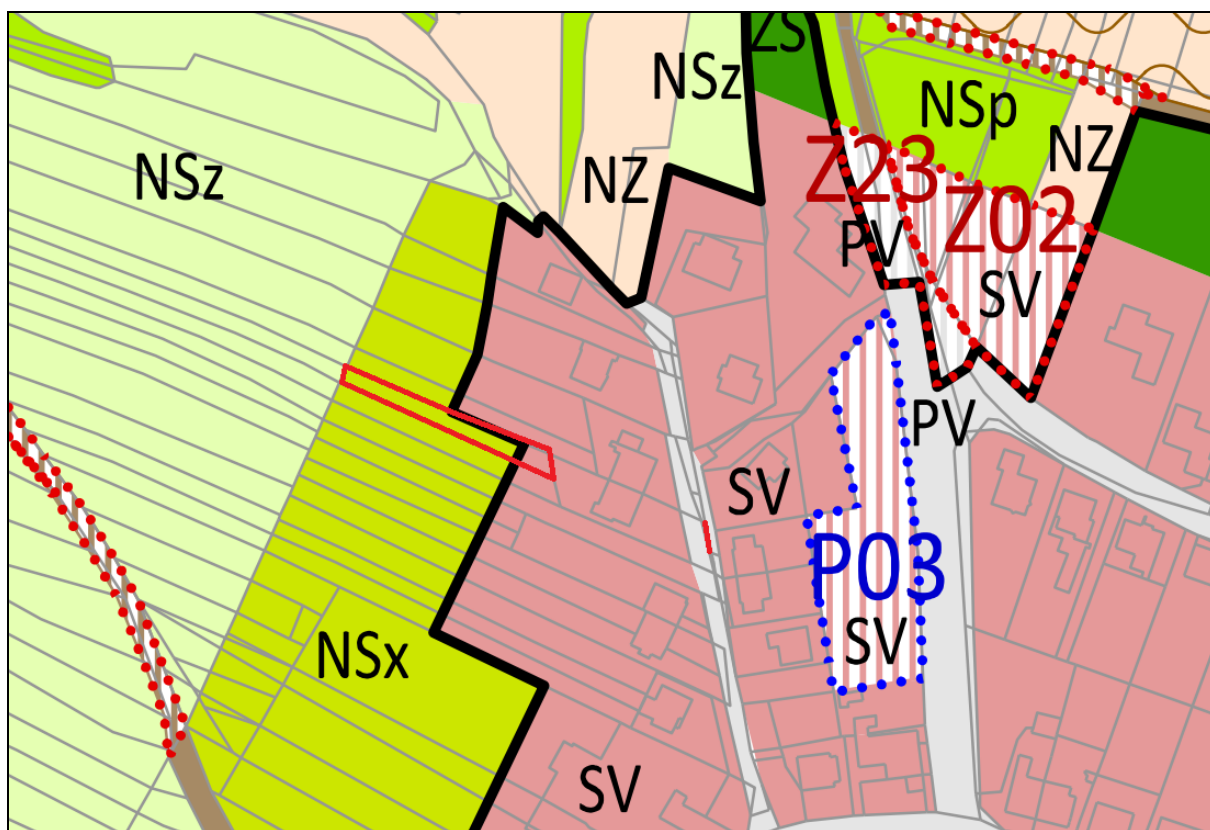


Obr. č. 5: Výřez z letecké mapy znázorňující přibližné umístění pozemku parc. č. 1628 a jeho nejbližší okolí.

5. Výřezy z územního plánu obce Říčany



Obr. č. 6: Výřez z územního plánu s vyznačením polohy předmětného pozemku na LV č. 1172, k. ú. Říčany u Brna



Obr. č. 7: Výřez z územního plánu s vyznačením polohy předmětných pozemků lesa na LV č. 32, k. ú. Říčany u Brna