

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 077102/2024

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 pozemku parc.č. 4660 v k.ú. Újezd u Brna, obci Újezd u Brna a ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 pozemku parc.č. 4041 v k.ú. Žatčany, obci Žatčany, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v okrese Brno-venkov, zapsáno na listech vlastnictví č. 1510, 594.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa	
Adresa:	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
		www.cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	
Číslo posudku v evidenci znalce:	347/2024	

Zadavatel:	Exekutorský úřad Brno-venkov, JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor
Adresa:	Veveří 125, 616 45 Brno

Číslo jednací:	137EX1826/24
-----------------------	--------------

OBVYKLÁ CENA

55 000 Kč

Počet stran: 30

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 5.11.2024

Vyhotoveno: V Brně 7.11.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 1510, 594 pro k.ú. Újezd u Brna, Žatčany ze dne 17.9.2024 a to k datu místního šetření, tj. k 5.11.2024.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.11.2024 za přítomnosti znalce, pozemky nejsou v terénu vytýčeny, ocenění je provedeno na základě listinných podkladů poskytnutých objednatelem posudku a podkladů získaných z veřejně dostupných zdrojů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpisy z Katastru nemovitostí, LV č. 1510, 594, k.ú. Žatčany, Újezd u Brna vyhotoveno dne 17.9.2024 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrálních map pro k.ú. Žatčany, Újezd u Brna vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 5.11.2024.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 5.11.2024.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (www.reality.cz, www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz).
- Usnesení o jmenování znalce pro číslo jednací 137 EX 1826/24 ze dne 30.9.2024.
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 1510, 594, k.ú. Žatčany, Újezd u Brna ze dne 17.9.2024 vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby exekučního řízení.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném a účinném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) *Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*

(2) *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 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*

(3) *V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*

(4) *Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*

(5) *Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*

(6) *Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.*

(7) *Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.*

(8) *Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.*

(9) *Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je*

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

MČ – městská část

NS – nájemní smlouva

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Újezd u Brna, k.ú. Újezd u Brna
Adresa nemovité věci: Újezd u Brna, Žatčany, Újezd u Brna, Žatčany

Dokumentace a skutečnost

Znalci byla nebyla poskytnuta žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění jsou pozemky nacházející se v k.ú. Žatčany a k.ú. Újezd u Brna v okrese Brno-venkov v extravilánu obcí, pozemek parc.č. 4660 v k.ú. Újezd u Brna je umístěn severním směrem od zastavěné části obce a pozemek parc.č. 4041 v k.ú. Žatčany severovýchodním směrem od zastavěné části ve směru na obec Újezd u Brna. Pozemky jsou rovinatého charakteru, k datu ocenění využívané k zemědělské činnosti bez napojení na inženýrské sítě. Věci nemovité jsou tedy tvořeny ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 pozemku parc.č. 4660 v k.ú. Újezd u Brna, obci Újezd u Brna a ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 pozemku parc.č. 4041 v k.ú. Žatčany, obci Žatčany, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v okrese Brno-venkov, zapsáno na listech vlastnictví č. 1510, 594.

Poznámka: Informace o pozemcích týkající se územního plánu byly získány ze serveru obce Újezd u Brna a Žatčany.

Celkový popis nemovité věci

Popis pozemku zapsaného na LV č. 1510, k.ú. Újezd u Brna:

Pozemek se nachází mimo zastavěnou část obce, severním směrem od její zastavěné části, k datu ocenění využívaný jako zemědělský pozemek. Dle platného územního plánu obce po vydání změny č. 1A je pozemek umístěn v ploše Z-plochy zemědělské.

Příslušenství pozemku

Příslušenství pozemků nebylo zjištěno.

Součástí pozemku

Součástí pozemku nebyly zjištěny.

Popis pozemku zapsaného na LV č. 594, k.ú. Žatčany:

Pozemek se nachází mimo zastavěnou část obce, severovýchodním směrem od zastavěné části ve směru na obec Újezd u Brna po pravé straně silnice 416 (nedaleko stezky pro cyklisty), k datu ocenění využívaný jako zemědělský pozemek. Dle platného územního plánu obce je pozemek umístěn v ploše Zo-plochy zemědělské-orná půda (z cca 1/2 se dále nachází v koridoru pro elektrické vedení a trafostanice).

Příslušenství pozemku

Příslušenství pozemků nebylo zjištěno.

Součástí pozemku

Součástí pozemku nebyly zjištěny.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: Přístup k pozemku parc.č. 4660 v k.ú. Újezd u Brna není zajištěn přímo z veřejné komunikace.

Ostatní právní omezení:

Jiné další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Exekuce

Komentář: V současné době na výpisech z Katastru nemovitostí LV č. 1510, 594 ze dne 17.9.2024 pro k.ú. Újezd u Brna a Žatčany v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zástavní práva, zahájení exekucí a exekuční příkazy k prodeji nemovitostí (LV č. 1510, 594 - viz. příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 1510, 594, tj. na zástavní práva, zahájení exekucí a exekuční příkazy k prodeji nemovitostí není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

Komentář: Na základě dostupných informací z Registru půdy eagri.cz bylo zjištěno, že na pozemku parc.č. 4660 (k.ú. Žatčany) hospodaří Zemědělské družstvo Sokolnice a na pozemku parc.č. 4041 (k.ú. Žatčany) ZEMOS, a.s., nájemní / pachtovní smlouva nebyla znalci předložena.

3.4. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech

1. LV č. 1510

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Zemědělský pozemek parc.č. 4660

2. LV č. 594

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Zemědělský pozemek parc.č. 4041

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v posudku podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

vzdálenost od center měst či obcí

vzdálenost od hlavních komunikačních tahů

přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě
Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

4.2. Ocenění

Ocenění na tržních principech

1. LV č. 1510

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Zemědělský pozemek parc.č. 4660

Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny u pozemku přepočtené na 1 m² plochy pozemku a následně porovnání jako celku.

Výměra pozemku:	2 438,00 m ²
------------------------	-------------------------

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

K jednotlivým koeficientům

Koeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.


Koeficient polohy


Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocení jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátěpová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

Srovnatelné nemovité věci:

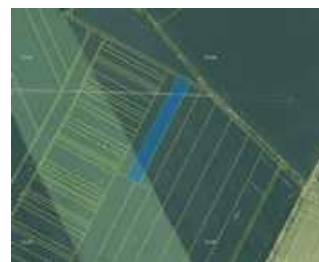
Název:	Pozemky			
Lokalita:	Žatčany, okres Brno-venkov			
Popis:	Jedná se o pozemky parc.č. 3578, 3739 nacházející se v obdobné lokalitě, s obdobným využitím, dle územního plánu obce se pozemky nachází v ploše Zo-plochy zemědělské, prodej 6.5.2024.			
Pozemek:	29 042,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 05/2024)				1,00
K2 Velikosti objektu - větší výměra				1,00
K3 Poloha - obdobná poloha				1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost				1,00
				
				Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-6789/2024-703
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 05/2024		[Kč/m ²]	K_c	[Kč/m ²]
1 161 680	29 042	40	1,00	40,00

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Újezd u Brna, okres Brno-venkov			
Popis:	Jedná se o pozemek parc.č. 5426 nacházející se v obdobné lokalitě, s obdobným využitím, dle územního plánu obce se pozemky nachází v ploše Z-plochy zemědělské, prodej 11.12.2023.			
Pozemek:	5 499,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 12/2023)				1,05
K2 Velikosti objektu - obdobná výměra				1,00
K3 Poloha - obdobná poloha				1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost				1,00
				
				Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-18106/2023-703
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 12/2023		[Kč/m ²]	K_c	[Kč/m ²]
192 465	5 499	35	1,05	37,00

Název:	Pozemky			
Lokalita:	Újezd u Brna, okres Brno-venkov			
Popis:	Jedná se o pozemky parc.č. 4168, 4229, 4151, 4763, 5198 nacházející se v obdobné lokalitě, s obdobným využitím, dle územního plánu obce se pozemky nachází v ploše Z-plochy zemědělské, prodej 17.10.2023.			
Pozemek:	23 648,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 10/2023)	1,05
K2 Velikosti objektu - obdobná výměra	1,00
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost	1,00



Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-14865/2023-703

Cena [Kč] k 10/2023	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
890 000	23 648	38	1,05	40,00

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 30,- Kč/m² až 45,- Kč/m², průměrnou hodnotou je 40,- Kč/m². Vzhledem k poloze, umístění, využití a uvedeným skutečnostem navrhuji obvyklou cenu jako průměrnou, tj. na 40,- Kč/m².

Minimální jednotková porovnávací cena	37 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	39 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	40 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Průměrná jednotková cena		39 Kč/m²
Výměra pozemku		2 438,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		95 082,00
ideální podíl	=	* 1,00 / 3,00
		31 694,00
prodej podílu (srážka 10%)	=	* 0,90
		28 524,60
Výsledná porovnávací hodnota		28 525 Kč

2. LV č. 594**2.1. Porovnávací hodnota****2.1.1. Zemědělský pozemek parc.č. 4041****Oceňovaná nemovitá věc**

Podrobný popis - viz. zemědělský pozemek na LV č. 1510.

Výměra pozemku: 1 856,00 m²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Podrobný popis - viz. zemědělský pozemek na LV č. 1510.

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Podrobný popis - viz. zemědělský pozemek na LV č. 1510.

Minimální jednotková porovnávací cena	30 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	40 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	45 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku		
Stanovená jednotková cena		40 Kč/m²
Výměra pozemku		1 856,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	74 240,00	
ideální podíl	* 1,00 / 3,00	
	=	24 746,67
prodej podílu (srážka 10%)	* 0,90	
	=	22 272,00
Výsledná porovnávací hodnota		22 272 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. LV č. 1510

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Zemědělský pozemek parc.č. 4660 28 524,60 Kč

LV č. 1510	
Obvyklá cena po zaokrouhlení	30 000 Kč
slovy: Třicet tisíc Kč	

2. LV č. 594

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Zemědělský pozemek parc.č. 4041 22 272,- Kč

LV č. 594	
Obvyklá cena po zaokrouhlení	25 000 Kč
slovy: Dvacet pět tisíc Kč	

Porovnávací hodnota celkem po zaokrouhlení	55 000 Kč
---	------------------

Silné stránky

- pozemky vhodné k zemědělské činnosti

Slabé stránky

- neucelenost pozemků
- vlastnictví ve spoluvlastnickém podílu

Obvyklá cena	55 000 Kč
slovy: Padesát pět tisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě přímého porovnání na 1 m² plochy pozemků. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě a blízkém okolí. Jedná se o zemědělské

pozemky umístěné mimo zastavěné území obcí využívané k zemědělským účelům, výhodou je dobrá poloha vzhledem k užívání, nevýhodou je neucelenost pozemků a vlastnictví ve spoluvlastnickém podílu. Obdobné nemovité věci se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují dobře.

Komentář k ceně podílu na nemovité věci:

Nemovité věci v podílovém vlastnictví se dle mých odborných zkušeností, informací získaných z realitních kanceláří a podle standardu Asociace znalců a odhadců České republiky obchodují o 5 – 15 % méně než je prostý matematický podíl z obvyklé ceny zjištěné zlomkem z ceny celku - navrhuji hodnotu ve středním pásmu daného intervalu tj. ve výši 10 %.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tři realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi, zjištěná cena nebyla na výslovnou žádost zadavatele použita. Kontrola postupu byla provedena dle § 52 písm. a) až e):

- a) vybere zdroj dat, provedeno,
- b) sebere nebo vytvoří data, provedeno,
- c) zpracuje data, provedeno,
- d) provede analýzu dat a zformuluje jejich výsledky, provedeno,
- e) interpretuje výsledky analýzy dat, provedeno,
- f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e), provedeno,
- g) zformuluje závěr, provedeno

a dále byla provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 1510, 594 pro k.ú. Újezd u Brna, Žatčany ze dne 17.9.2024 a to k datu místního šetření, tj. k 5.11.2024.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití pozemků, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním pozemkům, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

LV č. 1510:

obvyklou cenu věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 pozemku parc.č. 4660 vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Újezd u Brna, obci Újezd u Brna, okrese Brno-venkov, zapsáno na listu vlastnictví č. 1510, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-venkov podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 5.11.2024, činí po zaokrouhlení 30.000,- Kč (slovy: třicet tisíc korun českých).

LV č. 594:

obvyklou cenu věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 pozemku parc.č. 4041 se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Žatčany, obci Žatčany, v okrese Brno-venkov, zapsáno na listu vlastnictví č. 594, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-venkov podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 5.11.2024, činí po zaokrouhlení 25.000,- Kč (slovy: dvacet pět tisíc korun českých).

LV č. 1510 a č. 594:

obvyklou cenu věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 pozemku parc.č. 4660 v k.ú. Újezd u Brna, obci Újezd u Brna a ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 pozemku parc.č. 4041 v k.ú. Žatčany, obci Žatčany, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v okrese Brno-venkov, zapsáno na listech vlastnictví č. 1510, 594, vedených u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-venkov podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 5.11.2024, činí po zaokrouhlení 55.000,- Kč (slovy: padesát pět tisíc korun českých).

Obvyklá cena**55 000 Kč**

slovy: Padesát pět tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

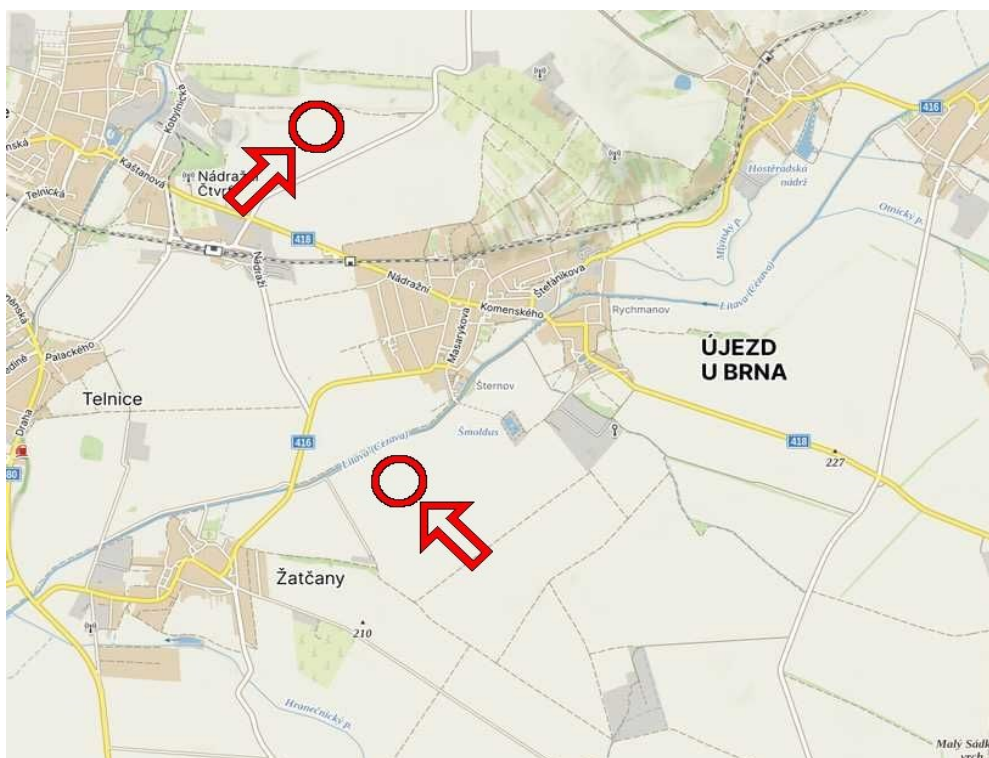
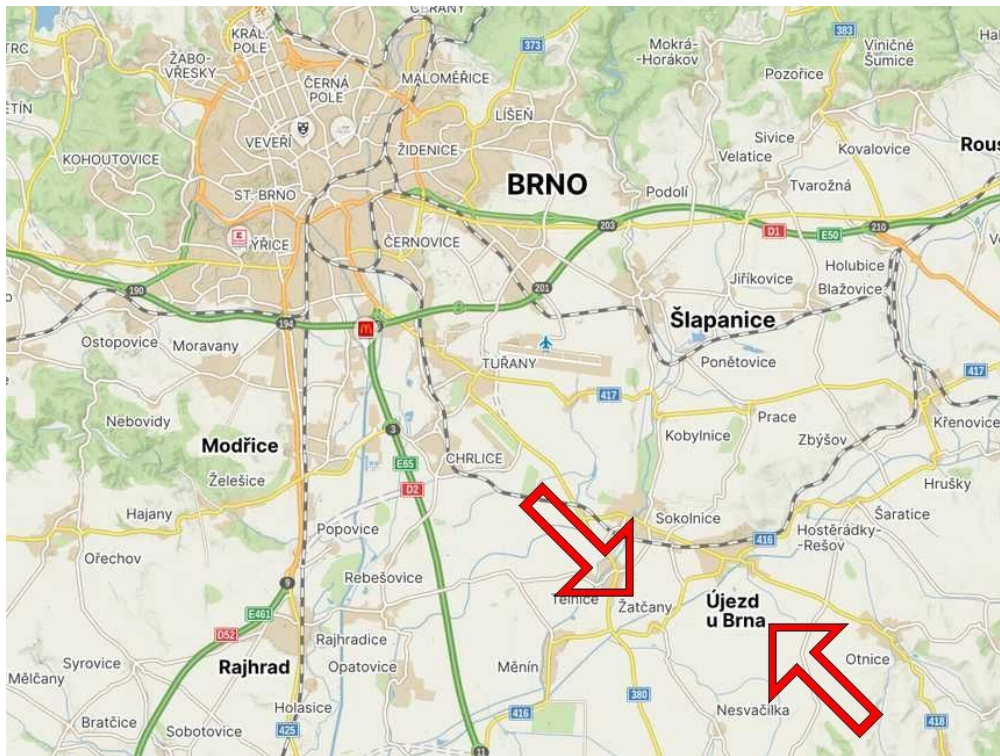
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mě nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci. Dle mého odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	2
Výpisy z katastru nemovitostí.	8
Kopie katastrálních map.	2
Dodejka.	1
Výřez z územních plánů obcí Újezd u Brna a Žatčany.	2

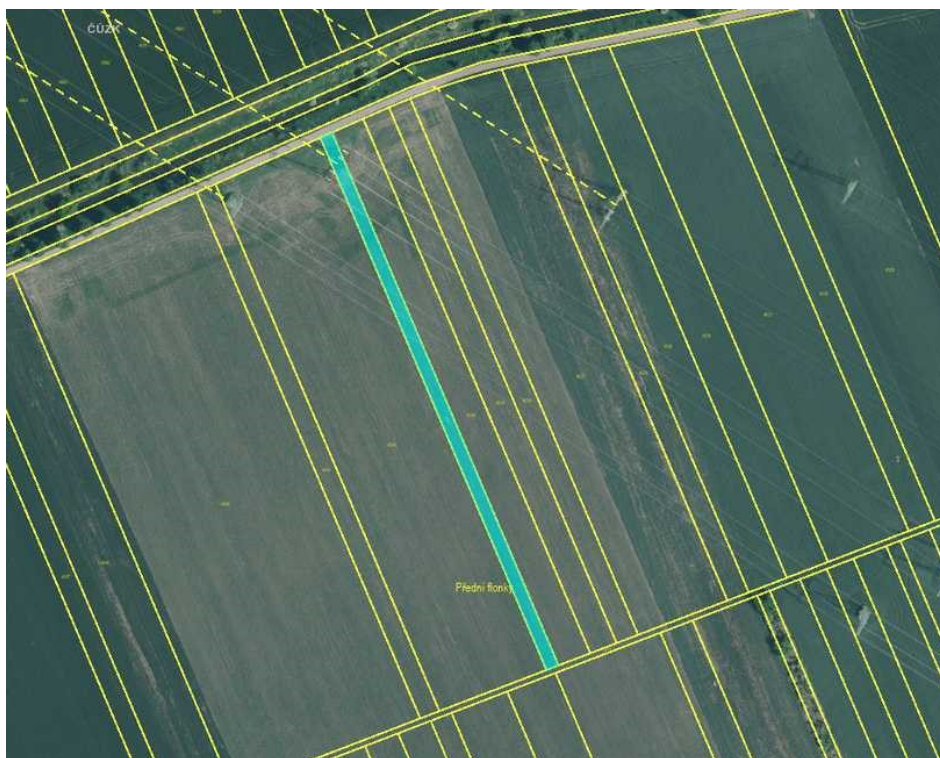
Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



LV č. 1510



LV č. 594

Fotodokumentace (LV č. 1510)



Fotodokumentace (LV č. 594)



LV č. 1510

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.09.2024 18:22:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 1826/24 pro Exekutorský úřad Brno-venkov
JUDr. Petr Kocián
soudní exekutor


Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 584045 Újezd u Brna

Kat.území: 773905 Újezd u Brna

List vlastnictví: 1510

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Holubová Marie, č.p. 121, 66405 Tvarožná		1/3
Kelly Jana, Brožikova 43/5, Lesná, 63800 Brno		1/3
Klvačová Renata, Vaculikova 531/8, Lesná, 63800 Brno		1/12
Kopecký Jiří, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno		1/12
Mühlberger Monika, Fred - Lienehngasse 7/4, 1130 Wien 13, Rakousko		1/12
Polednová Zdeňka, Laštůvkova 699/65, Bystrc, 63500 Brno		1/12

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	4660	2438	orná půda		zemědělský 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


Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu


den vzniku: 29.3.2013, k id. 1/12

k zajištění pohledávky ve výši 30 800,00 Kčs příslušenstvím

Oprávnění pro

Mencler Jaromír, Nováctvrt 360, 59501 Velká Bíteš,
RČ/IČO: 

Povinnost k

Klvačová Renata, Vaculikova 531/8, Lesná, 63800 Brno,
RČ/IČO: 

Parcela: 4660

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Třebíč 042 Ex-328/2013 -36 ze dne 29.03.2013.

Z-8406/2013-703

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu


den vzniku: 7.3.2014, k id. 1/3

k zajištění pohledávky ve výši 66.599,- Kčs příslušenstvím

Oprávnění pro

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1,
Brno-město, 60200 Brno, RČ/IČO: 44992785

Povinnost k

Holubová Marie, č.p. 121, 66405 Tvarožná, RČ/IČO:


Parcela: 4660

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou 179 EX-1/2014 -12 ze dne 07.03.2014.
Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2014 10:20:30. Zápis proveden dneNemovitosti 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

LV č. 594

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 17.09.2024 18:22:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 1826/24 pro Exekutorský úřad Brno-venkov
 JUDr. Petr Kocián
 soudní exekutor


Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 584240 Žatčany

Kat.území: 794724 Žatčany

List vlastnictví: 594

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Holubová Marie, č.p. 121, 66405 Tvarožná		1/3
Kelly Jana, Brožikova 43/5, Lesná, 63800 Brno		1/3
Klvačová Renata, Vaculikova 531/8, Lesná, 63800 Brno		1/12
Kopecký Jiří, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno		1/12
Mühlberger Monika, Fred - Lienehngasse 7/4, 1130 Wien 13, Rakousko		1/12
Polednová Zdeňka, Laštůvkova 699/65, Bystrc, 63500 Brno		1/12

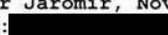
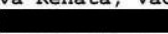
B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	4041	1856	orná půda		zemědělský půdní fond

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

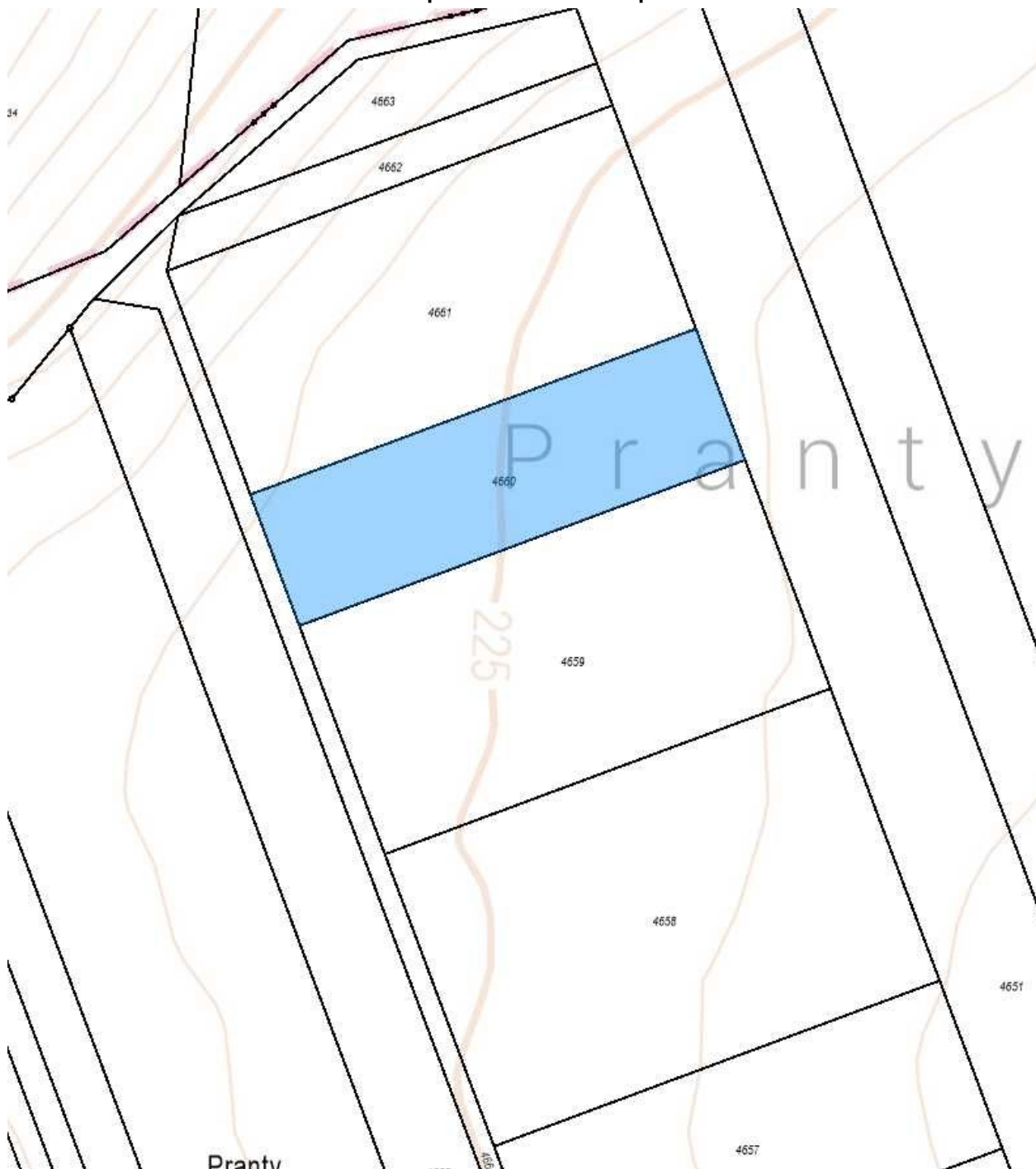
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
 den vzniku: 29.3.2013, k id. 1/12
 k zajištění pohledávky ve výši 30 800,00 Kčs příslušenstvím
 Oprávnění pro
 Mencler Jaromír, Nováctvrt 360, 59501 Velká Bíteš,
 RČ/IČO: 
 Povinnost k
 Klvačová Renata, Vaculikova 531/8, Lesná, 63800 Brno,
 RČ/IČO: 
 Parcela: 4041
 Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
 Exekutorského úřadu Třebíč 042 Ex-328/2013 -37 ze dne 29.03.2013.
 Z-8403/2013-703
 Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
 k id. 1/12
 k zajištění pohledávky ve výši 1.197,- Kčs příslušenstvím
 Oprávnění pro
 T-Mobile Czech Republic a.s., Tomičkova 2144/1, Chodov,
 14800 Praha 4, RČ/IČO: 64949681
 Povinnost k
 Parcela: 4041
 Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
 Exekutorského úřadu Praha 3 144 EX-7049/2015 -25 ze dne 12.05.2015. Právní
 účinky zápisu k okamžiku 12.05.2015 20:44:49. Zápis proveden dne 11.06.2015.
 V-10179/2015-703

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

Kopie katastrálních map



LV č. 1510, k.ú. Újezd u Brna



LV č. 594, k.ú. Žatčany

Dodejka

664 48 Moravany u Brna

R Doporučené doporučení
6 Česká pošta

RR 12806689 7 CZ

Adresát: Ing. Tomáš Chalupa
ceny a odhady nemovitostí
Nebovídy 191, 664 48
IČ: 44906935, DIČ: CZ691122552

DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU
 VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA

Prohlášení doručujícího orgánu:
 Zásilka byla uložena v poště.
 Zásilka byla uložena v poště, byla zásilka uložena v poště.
 Protože doručitel nebyl včas, byla zásilka uložena v poště.
9.10.24
Jméno a příjmení doručitele: Dana Strejcová

Odesílatel: Ing. Tomáš Chalupa
ceny a odhady nemovitostí
Nebovídy 191, 664 48
IČ: 44906935, DIČ: CZ691122552

DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU

VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA
Č.j.: 134 Ex 1826/24

Adresát: ~~JANA KELLY
BROŽEHOVA 4315
BRNO 00 BRNO~~

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala.....
Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi.....

ZPĚT
Česká pošta
Zásilka byla vrácena z důvodu označeného křížkem
 nepřijato
 nevyzvednuto
 odstěhoval se
 na uvedené adrese neznámý
 adresa nedostatečná
jiné důvody.....

66448 Moravany u Brna
RR 128066897CZ
03.10.24 291 721 0.009kg 95,00
D.LIX MS FR CC

Prohlášení doručujícího orgánu:

Protože jste si uloženou zásilku nevyzvedl ve lhůtě 10 dnů, byla vložena do vaší domovní schránky (poštovní přihrádky, dodávací schránky)

a tím dodána dne.....

Jméno a příjmení doručovatele

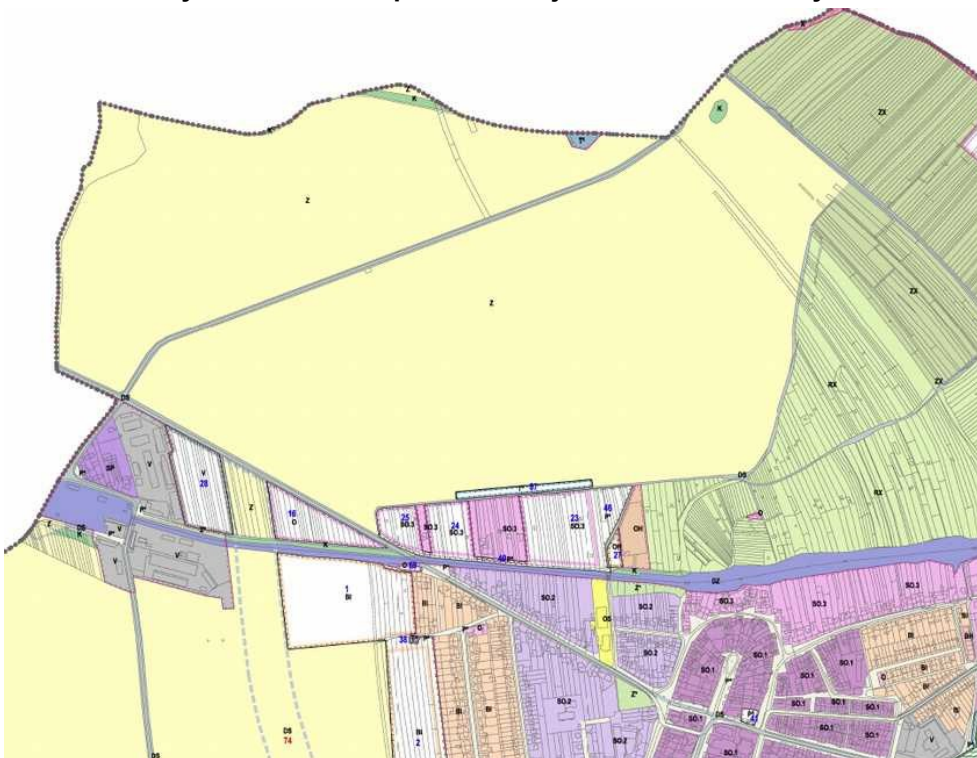


podpis doručovatele



8 592746 000854

Výřez z územních plánů obcí Újezd u Brna a Žatčany



K	K	
P	P	
Z		
ZX		
L		
X		

PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ

PLOCHY PŘÍRODNÍ

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ SPECIFICKÉ

PLOCHY LESNÍ

PLOCHY SPECIFICKÉ

LV č. 1510



Zo		plochy zemědělské - orná půda
Zv		plochy zemědělské - vinice a sady
Zt		plochy zemědělské - trvalé travní porosty
Zk	(Zk ₁₋₅₂)	plochy zeleně krajinné
	(Zr ₁₋₃)	plochy zeleně rekreační
Ls		plochy lesní
W	(W ₁₋₂)	plochy vodní a vodohospodářské
Np		plochy přírodní

LV č. 594

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění, znalečné účtuji dokladem č. faktura 123/2024.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 077102/2024.

V Brně 7.11.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.14.11.1.