

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 084390/2024

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 1/2 na pozemku parc.č. 2995 se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Poštorná, obci Břeclav, okrese Břeclav, zapsáno na listu vlastnictví č. 1691.

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:	356/2024	

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

Číslo jednací:	137EX4424/22
-----------------------	--------------

OBVYKLÁ CENA	470 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 22

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 11.12.2024

Vyhotoveno: V Brně 13.12.2024

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. 1691 pro k.ú. Poštorná ze dne 21.10.2024 a to k datu místního šetření, tj. k 11.12.2024.

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 11.12.2024 za přítomnosti znalce (přístup na pozemek nebyl znalci umožněn), pozemek není v terénu vytyčen, 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

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 1691, k.ú. Poštorná vyhotoveno dne 21.10.2024 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrálních map pro k.ú. Poštorná vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 11.12.2024 (přístup na pozemek nebyl znalci umožněn).
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 11.12.2024.
- 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 4424/22 ze dne 25.10.2024.
- 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 provedeního ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 1691, k.ú. Poštorná ze dne 21.10.2024 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 prodejkách 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 Břeclav, obec Břeclav, k.ú. Poštorná
Adresa nemovité věci: Břeclav, 690 02 Břeclav

Dokumentace a skutečnost

Znalci byla nebyla poskytnuta žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění je pozemek nacházející se ve městě Břeclavi k.ú. Poštorná v okrese Břeclav, v okrajové jižní části k.ú. Poštorná, v prodloužení ulice Hraniční, v rekreační kolonii za železniční tratí vedoucí do Rakouska ve směru na město Bernhardsthal po levé straně. Pozemek je rovinatého charakteru, k datu ocenění využíváný jako výběh pro koně s drobnými vedlejšími stavbami určenými převážně ke skladovacím účelům na krmivo pro zvířata. Věci nemovité jsou tedy tvořeny ideálním spoluvlastnickým podílem ve výši 1/2 na pozemku parc.č. 2995 se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Poštorná, obci Břeclav, okrese Břeclav.

Poznámka: Informace o pozemcích týkající se územního plánu byly získány ze serveru města Břeclavi.

Celkový popis nemovité věci

Popis pozemku zapsaného na LV č. 1691, k.ú. Poštorná:

Pozemek se nachází v okrajové jižní části k.ú. Poštorná, v prodloužení ulice Hraniční, v rekreační kolonii za železniční tratí vedoucí do Rakouska ve směru na město Bernhardsthal po levé straně. Dle platného územního plánu města je pozemek umístěn v ploše RI - plochy rekreace individuální, kde přes střední část pozemku vedení ochranné pásma dopravní a v přední části pozemku u příjezdové komunikace vede elektrovod VN včetně ochranného pásma.

Příslušenství pozemku

Příslušenství pozemků nebylo zjištěno.

Součástí pozemku

Součástí pozemku jsou:

Venkovní úpravy:

Jedná se zejména o oplocení.

Vedlejší stavby:

Jedná se zejména o drobné vedlejší stavby jednoduché konstrukce, převážně dřevěné, v průměrném stavebně technickém stavu bez dalšího vybavení sloužící jako přístřešky pro skladování.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Přístup k pozemku je přes pozemek parc.č. 3081 (vlastnictví: Město Břeclav).
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 Exekuce
Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 1691 ze dne 21.10.2024 pro k.ú. Poštorná 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: zahájení exekuce (LV č. 1691 - viz. příloha znaleckého posudku).
Na omezení uvedené na LV č. 1691, tj. na zahájení exekuce není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Na základě dostupných informací není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva. Nájemní / pachtovní smlouva nebyla znalci předložena.

3.4. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek parc.č. 2995

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. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek parc.č. 2995

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: 1 663,00 m²

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 koeficientůmKoeficient 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.

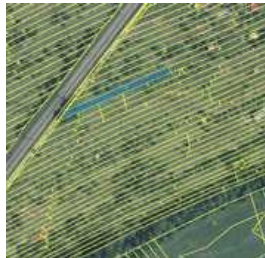
Úvaha zpracovatele ocenění

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 ocenění 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, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Pozemek			
Lokalita:	k.ú. Poštorná, okres Břeclav			
Popis:	Jedná se o pozemek parc.č. 2989/1 nacházející se ve stejné lokalitě, s obdobným využitím, dle územního plánu města se pozemek nachází v ploše RI - plochy rekreace individuální, prodej 13.3.2024.			
Pozemek:	555,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 03/2024)				1,02
K2 Velikosti objektu - menší výměra				0,98
K3 Poloha - obdobná poloha				1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost, drobné stavby na pozemku				1,02
				
				Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-1018/2024-704
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 03/2024		[Kč/m ²]	K_c	[Kč/m ²]
300 000	555	541	1,02	552,00

Název:	Pozemky			
Lokalita:	k.ú. Poštorná, okres Břeclav			
Popis:	Jedná se o pozemky parc.č. 3013, 3014/2 nacházející se ve stejné lokalitě, s obdobným využitím, dle územního plánu města se pozemek parc.č. 3014/2 nachází ve stabilizované ploše RI - plochy rekreace individuální a pozemek parc.č. 3013 ve stabilizované ploše ZL - plochy zelené (zeleň krajinná skupinová (lesy, remízy) a navíc jsou oba pozemky umístěny v rezervě koridoru vysokorychlostní trati, prodej 4.6.2024.			
Pozemek:	1 443,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 06/2024)	1,00			
K2 Velikosti objektu - o něco menší výměra	0,99			
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00			
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost, drobné stavby na pozemku	1,02			
				
	Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-2726/2024-704			
Cena [Kč] k 06/2024 1 460 000	Výměra pozemku [m²] 1 443	Jedn. cena [Kč/m²] 1 012	Celkový koef. K_c 1,01	Upr. jedn. cena [Kč/m²] 1 022,00

Název:	Pozemky			
Lokalita:	k.ú. Poštorná, okres Břeclav			
Popis:	Jedná se o pozemky parc.č. 2986/23, 3014/6 nacházející se ve stejné lokalitě, s obdobným využitím, dle územního plánu města se pozemek parc.č. 3014/6 nachází ve stabilizované ploše RI - plochy rekreace individuální (navíc z části v ochranném dopravním pásmu) a pozemek parc.č. 2986/23 ve stabilizované ploše lesních a polních cest, prodej 12.6.2024.			
Pozemek:	1 202,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 06/2024)	1,00			
K2 Velikosti objektu - o něco menší výměra	0,99			
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00			
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost, drobné stavby na pozemku	1,02			
				
	Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-2726/2024-704			
Cena [Kč] k 06/2024 650 000	Výměra pozemku [m²] 1 202	Jedn. cena [Kč/m²] 541	Celkový koef. K_c 1,01	Upr. jedn. cena [Kč/m²] 546,00

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 546,- Kč/m² až 1022,- Kč/m², průměrnou hodnotou je 707,- Kč/m². Vzhledem k poloze, umístění, využití a uvedeným skutečnostem navrhuji obvyklou cenu jako průměrnou, tj. na 707,- Kč/m².

Minimální jednotková porovnávací cena	546 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	707 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 022 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku		
Průměrná jednotková cena		707 Kč/m²
Výměra pozemku		1 663,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	1 175 741,00	
ideální podíl	* 1,00 / 2,00	
	=	587 870,50
prodej podílu (srážka 20%)	* 0,80	
	=	470 296,40
Výsledná porovnávací hodnota		470 296 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek parc.č. 2995 470 296,40 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení	470 000 Kč
--	-------------------

Silné stránky

- pozemky vhodné k rekreační a zemědělské činnosti
- umístění na okraji města

Slabé stránky

- vlastnictví ve spoluvlastnickém podílu
- úzký tvar pozemku

Obvyklá cena	470 000 Kč
slovy: Čtyři sta sedmdesát 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 pozemky umístěné na okraji zastavěného území města využívané k rekreačním a zemědělským účelům, výhodou je dále dobrá poloha na okraji města, nevýhodou je úzký tvar pozemku 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 15 – 25 % méně než je prostý matematický podíl z obvyklé ceny zjištěné zlomkem z ceny celku - navrhuji hodnotu ve středním pásmu daného intervalu tj. ve výši 20 %.

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 tří 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. 1691 pro k.ú. Poštorná ze dne 21.10.2024 a to k datu místního šetření, tj. k 11.12.2024.

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

obvyklou cenu věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc.č. 2995 se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Poštorná, obci Břeclav, okrese Břeclav, zapsáno na listu vlastnictví č. 1691, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Břeclav 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 11.12.2024, činí po zaokrouhlení 470.000,- Kč (slovy: čtyři sta sedmdesát tisíc korun českých).

Obvyklá cena

470 000 Kč

slovy: Čtyři sta sedmdesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

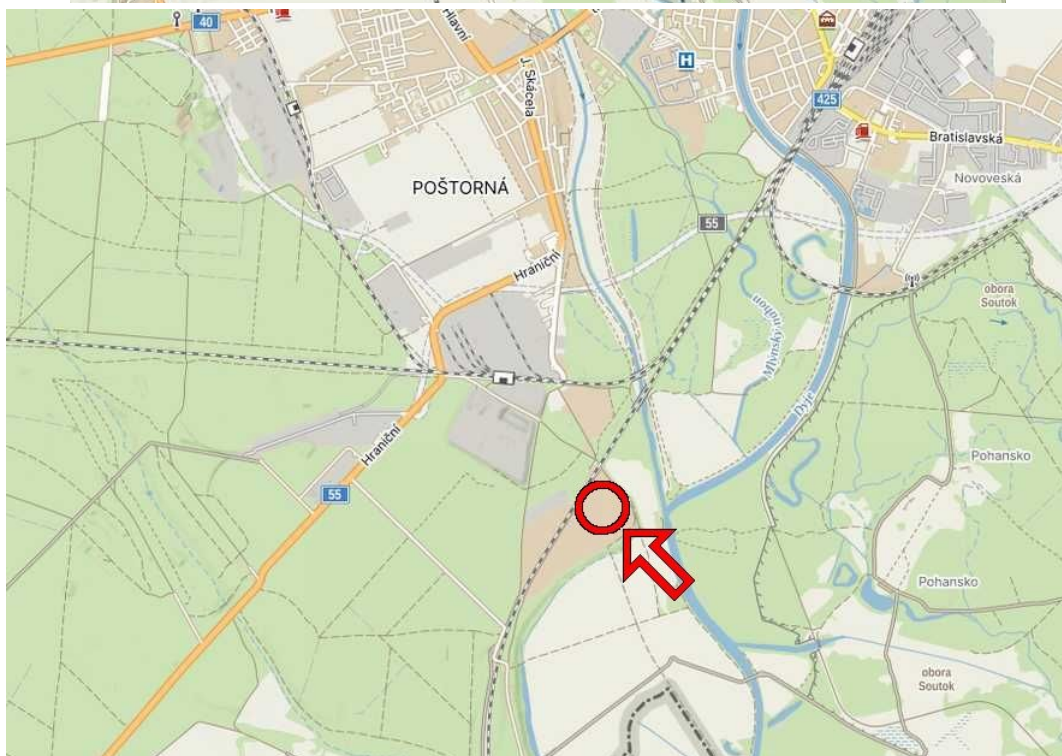
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny 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

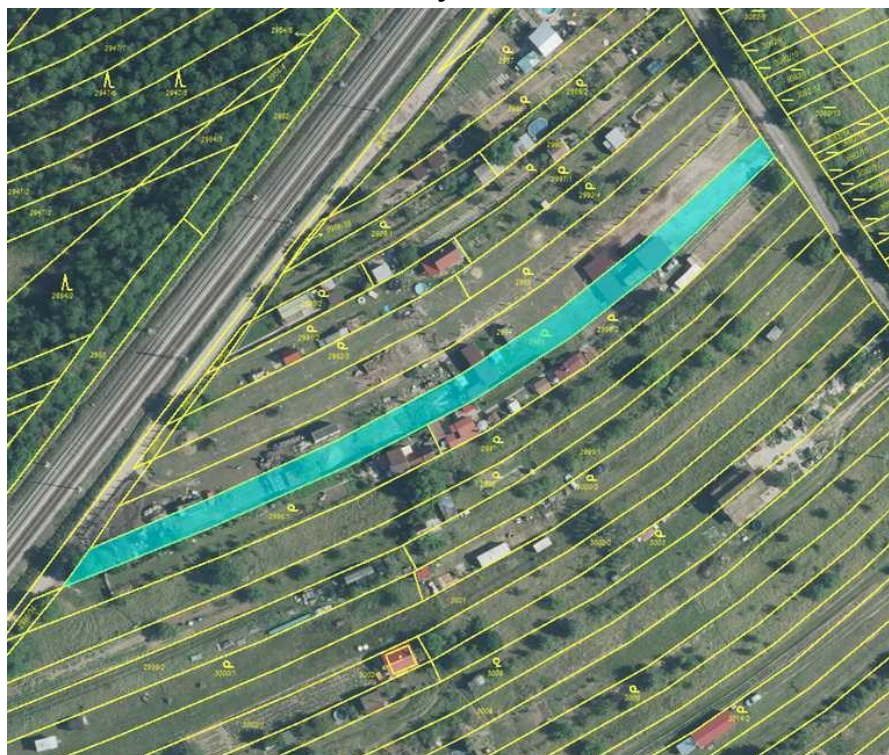
počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	2
Výpis z katastru nemovitostí.	2
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Výřez z územního plánu města.	2

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace k zadní straně pozemku (od železnice)



Oceňovaný pozemek



Oceňovaný pozemek



Oceňovaný pozemek



Příjezdová komunikace k přední části pozemku



Oceňovaný pozemek



Připojení na elektroinstalaci



Oceňovaný pozemek



Oceňovaný pozemek



Oceňovaný pozemek

LV č. 16191

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.10.2024 20:21:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 4424/22 pro Exekutorský úřad Brno-venkov
JUDr. Petr Kocián
soudní exekutor

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584291 Břeclav

Kat.území: 726346 Poštorná

List vlastnictví: 1691

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Bartolčic Jakub a Bartolčicová Zdenka, Hraniční 509/115, Poštorná, 69141 Břeclav, č.p. 430, 69614 Čejč		1/2
Bartolčic Jakub, Hraniční 509/115, Poštorná, 69141 Břeclav		1/2

SJM = společně jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela 2995	1663	zahrada		chráněná ložisková území, 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 - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Bartolčicová Zdenka, č.p. 430, 69614 Čejč, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-4424/2022 -11 ze dne 24.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2022 18:28:48. Zápis proveden dne 26.05.2022; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-9259/2022-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu id. 1/2 (povinný Zdenka Bartolčicová r.č. 645201/2039)

Povinnost k

Bartolčic Jakub a Bartolčicová Zdenka, Hraniční 509/115, Poštorná, 69141 Břeclav, č.p. 430, 69614 Čejč, RČ/IČO:
Parcela: 2995

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex-4424/2022 -17 ze dne 30.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2022 17:36:05. Zápis proveden dne 03.06.2022; uloženo na prac. Břeclav

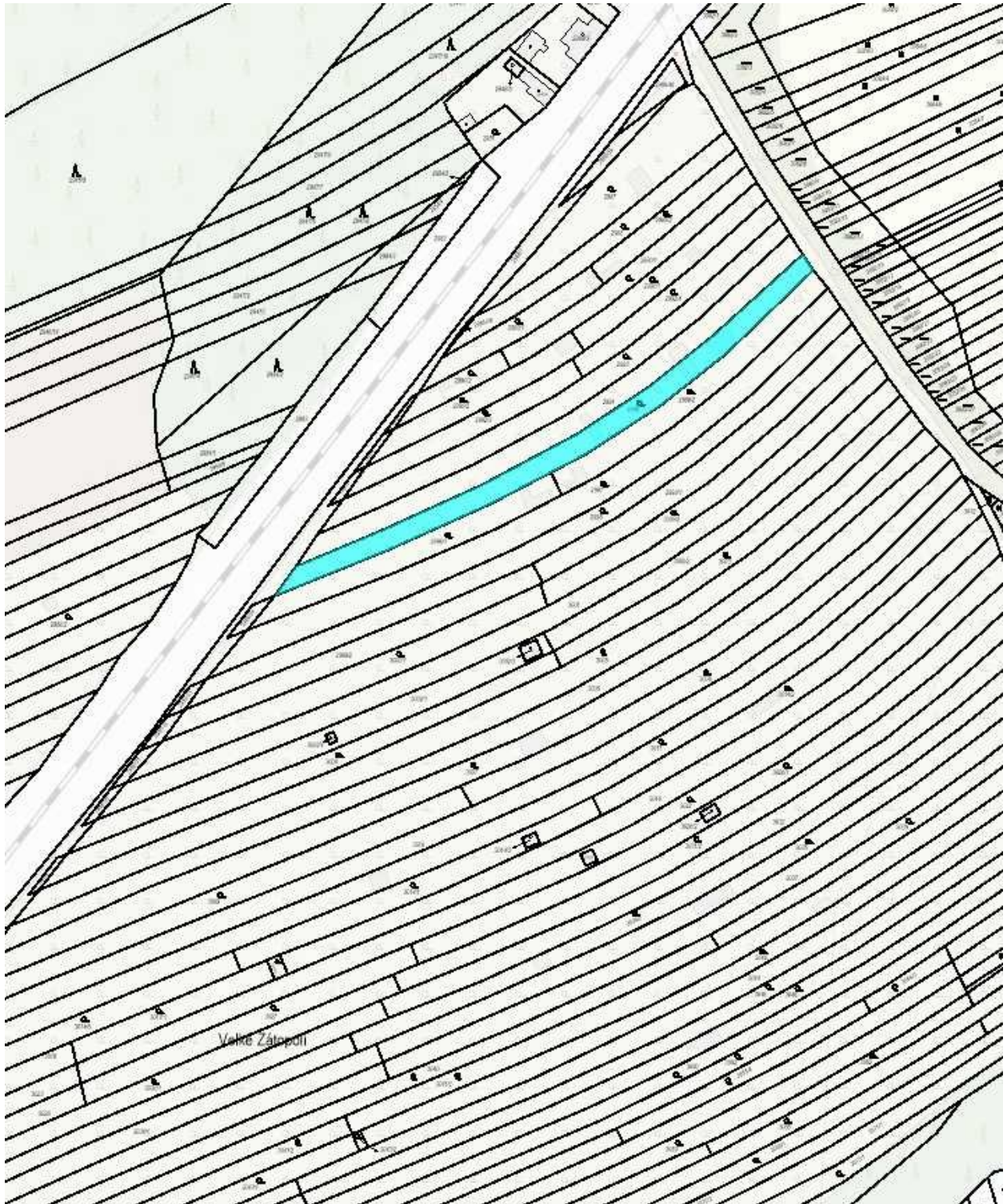
Z-3929/2022-704

Plomby a upozornění - Bez zápisu


E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.
strana 1

Kopie katastrální mapy



Dodejka

664 48 Moravany u Brna

RR 88190013 1 CZ

Ing. Tomáš Chalupa
 ceny a odhady nemovitostí
 Nebovídy 191, 664 48
 IČ: 44906935, DIČ: 625911225552

Adresát:

66448 Moravany u Brna
RR881900
 01.11.24 291 884 0.013K
 D,UX,NS,EX,DE
 ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC ČESKÁ REPUBLIKA CZ

DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU
 VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA

Průběh doručování orgánu:
 minut.
 minut.
 Pokud zásilka nebyla vyzvednuta, byla zásilka uložena v domovní schránce (poštovní přihrádka, dodávací schránka) a bude vyzvednuta, aby si zásilku vyzvedl.
 Jméno a příjmení doručovatele: **ANA KOSTROVÁ**

Odesílatel: **Ing. Tomáš Chalupa**
 ceny a odhady nemovitostí
 Nebovídy 191, 664 48
 IČ: 44906935, DIČ: CZ6911225552

DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU
 VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA
 Č.j.: **134 EX 4424/22**

Adresát: **ZDENKA BARTOLČICOVÁ**
~~ČEJČ 430~~
696 14

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala:

ZPÍ
 Zásilka byla vrácer označeného křížkem
 nepřijato
 nevyzvednuto
 odstěhoval se
 na uvedené ad.

NEZ. - 020.
 u o o 4. 11. 2024
 do 15. 11. 2024

Prohlášení doručujícího orgánu:

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

a tím dodána dne.....

Jméno a příjmení doručovatele

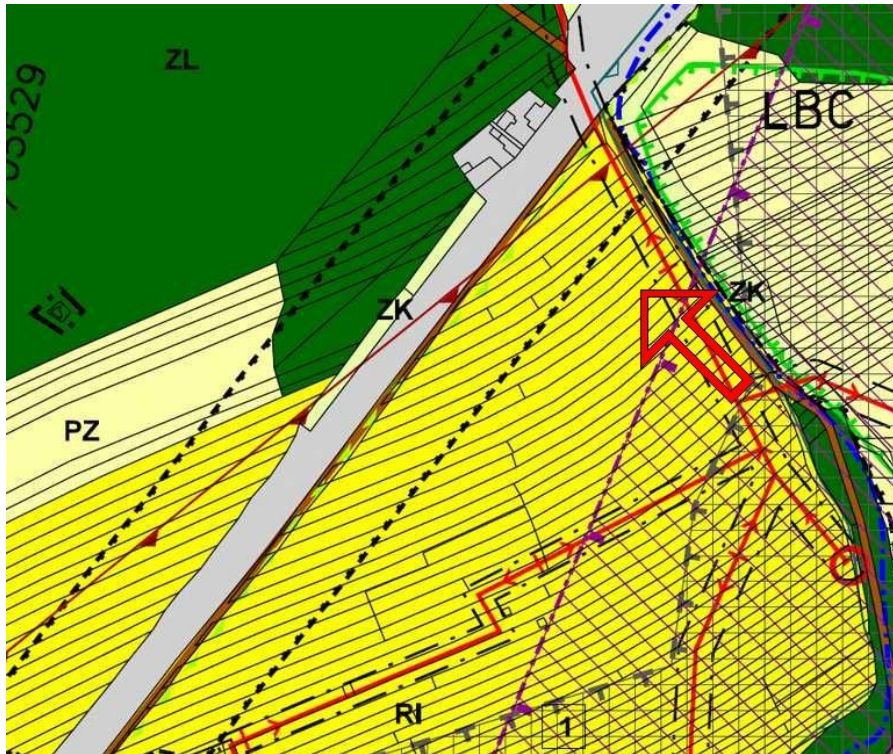


.....
 podpis doručovatele



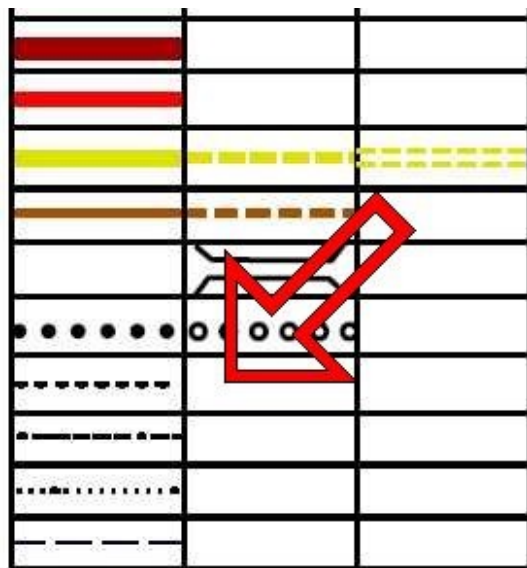
8 592746 000854

Výřez z územního plánu města

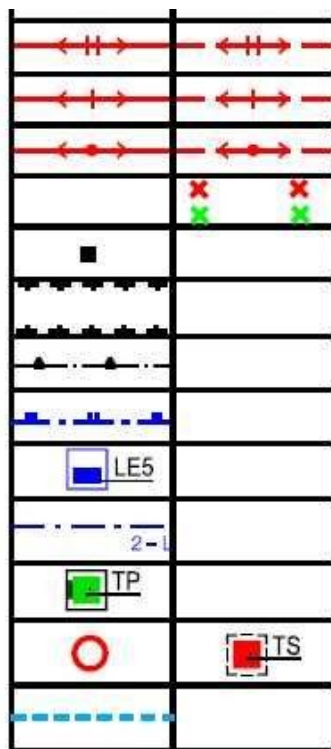


PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPUSOBEM VYUŽITÍ

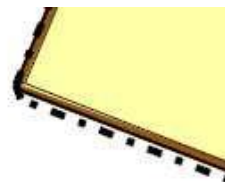
STABILIZOVANÉ PLOCHY	PLOCHY ZMĚN	PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV	
BV	BV	BV	PLOCHY BYDLENÍ
RH	RH	RH	PLOCHY REKREACE HROMADNÉ
RS	RS	RS	PLOCHY REKREACE SPECIFICKÉ
RI	RI	RI	PLOCHY REKREACE INDIVIDUÁLNÍ
S	S	S	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
VS	VS	VS	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ
T	T	T	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
OV	OV	OV	PLOCHY VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI
OC	OC	OC	PLOCHY VYBAVENOSTI KOMERČNÍ
DK	DK	DK	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - KOMUNIKACE
DS	DS	DS	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SLUŽBY PRO DOPRAVU
DZ	DZ	DZ	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - ŽELEZNICE
DL	DL	DL	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - DOPRAVA LETECKÁ
DO	DO	DO	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - OSTATNÍ
VP	VP	VP	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ



- OSA DÁLNIČE
- OSA SILNICE
- MÍSTNÍ KOMUNIKACE VYBRANÉ
- POLNÍ A LESNÍ CESTY
- MOST
- CYKLOSTEZKA / CYKLOTRASA
- OCHRANNÁ PÁSMA DOPRAVNÍ
- IZOFONA NOC 60 Db
- IZOFONA DEN 70 Db
- OP LETIŠTĚ A HELIPORTU



- ELEKTROVOD VVN
- ELEKTROVOD VN
- KABELOVOD VN
- RUŠENÁ TRASA
- NEMOVITÁ KULTURNÍ PAMÁTKA
- PÁSMO HYGIENICKÉ OCHRANY
- OCHRANNÉ PÁSMO ZÁMKU
- PHO VODNÍHO ZDROJE
- PŘÍRODNÍ LÉČIVÝ ZDROJ (MINERÁLNÍ VODA)
- OP PŘÍRODNÍCH LÉČIVÝCH ZDROJŮ (MINERÁLNÍCH VOD)
- REGULAČNÍ STANICE PLYNU
- TRAFOSTANICE
- ZATRUBNĚNÁ SVODNICE



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 138/2024.

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 084390/2024.

V Brně 13.12.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.11.1.