

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 009965/2024

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 1/8 na pozemcích parc.č. 1570/18, 1574/24, 1618/17, 1724/2 a ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 29/1600 na zemědělské stavbě bez čp/če stojící na pozemku parc.č. 716/1 (pozemek jiného vlastníka není předmětem ocenění, zapsáno na LV č. 1340), vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Hrušky, obec Hrušky, okres Břeclav, zapsáno na listech vlastnictví č. 197, 1565.

<b>Znalec:</b>	<b>Ing. Tomáš Chalupa</b>	
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:	295/2024	

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

<b>Číslo jednací:</b>	137EX825/19
-----------------------	-------------

**OBVYKLÁ CENA**

**655 000 Kč**

Počet stran: 38

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 26.2.2024

Vyhotoveno: V Brně 22.3.2024

## 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. 197, 1565 pro k.ú. Hrušky ze dne 23.1.2024 a to k datu místního šetření, tj. k 26.2.2024.

### 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 26.2.2024 za přítomnosti znalce. Zemědělská stavba bez čp/če nebyla znalci zpřístupněna a 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. 197, 1565, k.ú. Hrušky vyhotoveno dne 23.1.2024 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrálních map pro k.ú. Hrušky vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 26.2.2024 (nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny).
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 26.2.2024.
- 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 (reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, ikarus21.cz, valuo.cz).
- Usnesení o jmenování znalce 137EX825/19 ze dne 30.1.2024.
- Informace získané z internetového serveru: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz), [www.cuzk.cz](http://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. 197, 1565 ze dne 23.1.2024 pro

k.ú. Hrušky 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 nenesе 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 zákona 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 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. Získána data o srovnatelných objektech byla zpracována do tabulek ve srovnávací metodě ocenění.

#### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Břeclav, obec Hrušky, k.ú. Hrušky  
Adresa nemovité věci: Hrušky, 691 56 Hrušky

#### Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace.

#### Místopis

Předmětem ocenění jsou pozemky situované v obci Hrušky, v její jižní části v nově vznikající zástavbě rodinnými domy. Pozemky jsou rovinaté, přístupné po místní zpevněné komunikaci, s možností napojení na veškeré dostupné inženýrské sítě, k datu ocenění využívané k zemědělským účelům. Dále je předmětem ocenění zemědělská stavba bez čp/če nacházející se severním směrem od Obecního úřadu, v areálu bývalého zemědělského družstva (dnes FOREST-AGRO spol. s r.o.) umístěná na pozemku jiného vlastníka parc.č. 716/1, využívaná pravděpodobně ke skladovacím účelům (objekt nebyl znalci při místním šetření zpřístupněn). V okolí oceňovaných věcí nemovitých zapsaných na LV č. 197 se nachází residenční zástavba a volné pozemky zemědělsky využívané a v okolí zemědělské stavby jsou umístěny provozní objekty areálu, residenční zástavba a nedaleko centrální část obce s Obecním úřadem. Věci nemovité jsou tedy tvořeny pozemky parc.č. 1570/18, 1574/24, 1618/17, 1724/2 a zemědělskou stavbou bez čp/če stojící na pozemku jiného vlastníka, vše se všemi součástmi a příslušenstvím a pozemky parc.č.st. 137, parc.č. 648.

#### Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže <input checked="" type="checkbox"/> jiný
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

## Přístup přes pozemky

729/69	Česká republika (přístup k zem. stavbě)
729/67	Česká republika (přístup k zem. stavbě)
2399/2	Obec Hrušky (přístup k pozemkům)
2399/13	Obec Hrušky (přístup k pozemkům)

## Celkový popis nemovité věci

### Popis pozemků zapsaných na LV č. 197:

Pozemky jsou situované v obci Hrušky, v její jižní části v nově vznikající zástavbě rodinnými domy. Pozemky jsou rovinnaté, přístupné po místní zpevněné komunikaci, s možností napojení na veškeré dostupné inženýrské sítě, k datu ocenění využívané k zemědělským účelům. Dle platného územního plánu obce se pozemek parc.č. 1570/18 nachází ve stabilizované ploše UP - plochy veřejných prostranství, parc.č. 1574/24 v návrhové ploše BR - plochy bydlení - v rodinných domech, parc.č. 1618/17 ve stabilizované ploše DU - plochy dopravní infrastruktury- účelové komunikace a pozemek parc.č. 1724/2 ve stabilizované ploše ZO - plochy zemědělské - orná půda.

### Příslušenství pozemků

Příslušenství pozemků nebylo zjištěno.

### Součástí pozemků

Součástí pozemků nebyly zjištěny

### Popis zemědělské stavby bez čp/če

Jedná se o samostatně stojící zemědělskou stavbu pravidelného půdorysného tvaru, pravděpodobně nepodsklepenou s jedním nadzemním podlažím, ve střední části pravděpodobně se silem a pod sedlovou střechou.

### Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce se předpokládají betonové, svíslé nosné konstrukce tvoří ocelové sloupy s plechovým opláštěním v části bez opláštění, zastřešení je pomocí ocelových vazníků, střecha je sedlová, krytina je z vlnitého plechu, klempířské konstrukce jsou pozinkované. Z inženýrských sítí je objekt napojen pravděpodobně jen na elektroinstalaci (elektroinstalace je 230/400 V, *poznámka: funkčnost inženýrských sítí nebyla ověřena*), ostatní vybavení se předpokládá spíše podstandardního charakteru.

### Dispoziční řešení:

Vzhledem k nepřístupnosti objektu se nepodařilo zjistit přesné dispoziční řešení.

*Poznámka: vzhledem k nepřístupnosti objektu je užitná plocha pro výpočet srovnávací metody vypočtena z celkové zastavěné plochy objektu a násobená redukcijním koef. 0,80, tj.  $2.144 \text{ m}^2 \times 0,80 = 1.715,20 \text{ m}^2$ .*

Celková užitná plocha objektu činí 1 715,20 m<sup>2</sup>.

### Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací pochází pravděpodobně původní objekt ze 70.- tých let minulého století. Současný stavebně technický stav objektu se jeví jako zhoršený, s minimální běžnou údržbou (provedeno vizuální prohlídkou).

### Příslušenství

Příslušenství objektu nebylo zjištěno.

### Popis pozemku parc.č. 7165/1 (jiného vlastníka, není předmětem ocenění):

Objekt je postaven na pozemku jiného vlastníka parc.č. 716/1 zapsaný na LV č. 1340 (vlastnictví viz. příloha znaleckého posudku), pozemek je rovinnatý zcela zastavěný zemědělskou stavbou bez čp/če, přístupný po místní zpevněné komunikaci, s možností napojení na veškeré areálové inženýrské sítě. Dle platného územního plánu obce se pozemek parc.č. 716/1 nachází ve stabilizované ploše VS - plochy výroby a skladování.

## 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  
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace  
ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: Zemědělská stavba bez čp/če se nachází na pozemku jiného vlastníka parc.č. 716/1.

Jiná 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  
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: V současné době na výpisech z Katastru nemovitostí LV č. 197, 1565 ze dne 23.1.2024 pro k.ú. Hrušky 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 exekucí, dále na LV č. 197 změna číslování parcel a změna výměr obnovou operátu (viz. LV č. 197, 1565, příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 197, 1565, tj. na zahájení exekucí, změnu číslování parcel a změnu výměr obnovou operátu není při tomto ocenění brán zřetel.

### Ostatní rizika: nejsou

- NE Nájemní smlouva

Komentář: Na základě dostupných informací z Registru půdy eagri.cz bylo zjištěno, že na pozemcích zapsaných na LV č. 197 hospodaří společnost AGROTREND HRUŠKY, spol. s r.o., nájemní / pachtovní smlouvy nebyly znalci předloženy.

## 3.4. Obsah

### Obsah ocenění na tržních principech

#### 1. A./ LV č. 197

##### 1.1. Porovnávací hodnota

###### 1.1.1. Pozemky

#### 2. B./ LV č. 1565

##### 2.1. Porovnávací hodnota

###### 2.1.1. Zemědělská stavba bez čp/če

## 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 odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

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. A./ LV č. 197

##### 1.1. Porovnávací hodnota

##### 1.1.1. Pozemky

#### 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 pozemků přepočtené na 1 m<sup>2</sup> plochy pozemků a následně porovnání jako celku.

<b>Plocha pozemku:</b>	1 766,00 m <sup>2</sup>
------------------------	-------------------------

**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 žadáním 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:**

<b>Název:</b>	<b>Pozemek</b>				
<b>Lokalita:</b>	Velké Pavlovice, okres Břeclav				
<b>Popis:</b>	podrobný popis viz. příloha posudku.				
<b>Pozemek:</b>	681,00 m <sup>2</sup>				
<b>Použité koeficienty:</b>					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 09/2022)					1,10
K2 Velikosti pozemku - menší výměra					0,90
K3 Poloha - o něco lepší poloha					0,95
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší využitelnost					0,90



Zdroj: Vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, V-3070/2022-735

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 09/2022				
2 655 900	681	3 900	0,85	<b>3 315,00</b>

<b>Název:</b>	<b>Pozemek</b>				
<b>Lokalita:</b>	Bořetice, okres Břeclav				
<b>Popis:</b>	podrobný popis viz. příloha posudku.				
<b>Pozemek:</b>	530,00 m <sup>2</sup>				

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 09/2022)	1,10
K2 Velikosti pozemku - menší výměra	0,90
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší využitelnost	0,90



Zdroj: Vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, V-2979/2022-735

Cena [Kč] k 09/2022	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 861 000	530	3 511	0,89	<b>3 125,00</b>

**Název: Pozemky****Lokalita:** Valtice, okres Břeclav**Popis:** podrobný popis viz. příloha posudku.**Pozemek:** 2 385,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 08/2022)	1,10
K2 Velikosti pozemku - větší výměra	1,02
K3 Poloha - lepší poloha	0,90
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší využitelnost	0,90



Zdroj: Vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, V-920/2023-704

Cena [Kč] k 08/2022	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
9 536 364	2 385	3 998	0,91	<b>3 638,00</b>

**Název: Pozemek****Lokalita:** Novosedly, okres Břeclav**Popis:** podrobný popis viz. příloha posudku.**Pozemek:** 950,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 09/2022)	1,10
K2 Velikosti pozemku - menší výměra	0,95
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší využitelnost	0,90



Zdroj: Vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, V-5609/2022-704

Cena [Kč] k 09/2022	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 333 000	950	3 508	0,94	<b>3 298,00</b>

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 3125,- Kč/m<sup>2</sup> až 3638,- Kč/m<sup>2</sup>, průměrnou hodnotou je 3344,- Kč/m<sup>2</sup>. Vzhledem k poloze, umístění, využití a uvedeným skutečnostem navrhuji obvyklou cenu jako průměrnou, tj. na 3344,- Kč/m<sup>2</sup>.

Minimální jednotková porovnávací cena	3 125 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 344 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	3 638 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>3 344 Kč/m<sup>2</sup></b>
Výměra pozemku	1 766,00 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>	5 905 504,00
ideální podíl	* 1,00 / 8,00
	= 738 188,00
prodej podílu (srážka 20%)	* 0,80
	= 590 550,40
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>590 550 Kč</b>

**2. B./ LV č. 1565****2.1. Porovnávací hodnota****2.1.1. Zemědělská stavba bez čp/če****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 objektů přepočtené na 1 m<sup>2</sup> užité plochy objektů a následně porovnání jako celku.

<b>Užitná plocha:</b>	1 715,20 m <sup>2</sup>
-----------------------	-------------------------

**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.

Koeficient stav a vybavení

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí vybavenost, tj. provedení, technický stav konstrukcí, materiálové řešení, standard vybavení např. zařizovacími předměty pro daný typ prostor a velikost. V případě vzorku srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient přístupu /podlaží

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí přístup, tj. u bytů patro, výtah, bezbariérový přístup apod. V případě objektu srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorku provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient jiné

V případě koeficientu jiné záleží na zpracovateli, které kritérium zvolí pro své hodnocení. V případě vzorku srovnávacího má horší využití vzhledem k zvolenému kritériu, horší než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků zařazením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo zařazení srovnávacího reprezentanta, je tento koeficient roven jedné.

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


**Srovnatelné nemovité věci:**


<b>Název:</b>	<b>Skladové prostory</b>				
<b>Lokalita:</b>	Rakvice, okres Břeclav				
<b>Popis:</b>	viz. příloha znaleckého posudku.				
<b>Podlaží:</b>	1.NP				
<b>Dispozice:</b>	-				
<b>Typ stavby:</b>	ocelová				
<b>Pozemek:</b>	465,00	m <sup>2</sup>			
<b>Obestavěný prostor:</b>	17 788,82	m <sup>3</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	2 138,07	m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	2 196,15	m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (04/2023)					1,00
K2 Velikosti objektu - větší velikost					1,02
K3 Poloha - obdobná poloha					1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné vybavení, předpoklad					1,00
K5 Celkový stav - obdobný celkový stav, předpoklad					1,00
K6 Vliv pozemku - vlastní pozemek (menší výměra					0,75
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost					1,00
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	
k 04/2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>		
3 500 000	2 138,07	1 637	0,77	<b>1 260</b>	



Zdroj: Vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, V-1946/2023-704

<b>Název:</b>	<b>Skladovací prostory</b>				
<b>Lokalita:</b>	Boršice, okres Uherské Hradiště				
<b>Popis:</b>	viz. příloha znaleckého posudku.				
<b>Podlaží:</b>	1.NP/Podkroví				
<b>Dispozice:</b>	5+1				
<b>Typ stavby:</b>	zděná				

<b>Pozemek:</b>	4 374,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	1 662,50 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	1 865,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (08/2021)			1,05	
K2 Velikosti objektu - lepší velikost			1,00	
K3 Poloha - lepší poloha			0,90	
K4 Provedení a vybavení - obdobné vybavení, předpoklad			1,00	
K5 Celkový stav - obdobný celkový stav, předpoklad			1,00	
K6 Vliv pozemku - vlastní pozemek			0,70	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování			1,00	
				
				Zdroj: Vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, V-3099/2021-735
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
k 08/2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	
8 000 000	1 662,50	4 812	0,66	<b>3 176</b>

<b>Název:</b>	<b>Zemědělská stavba</b>			
<b>Lokalita:</b>	Vatín, okres Žďár nad Sázavou			
<b>Popis:</b>	viz. příloha znaleckého posudku.			
<b>Podlaží:</b>	1.NP			
<b>Dispozice:</b>	2+1			
<b>Typ stavby:</b>	zděná			
<b>Pozemek:</b>	1 470,00 m <sup>2</sup>			
<b>Obestavěný prostor:</b>	8 085,00 m <sup>3</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	1 310,00 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	1 470,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (04/2022)			1,05	
K2 Velikosti objektu - menší velikost			0,75	
K3 Poloha - horší poloha			1,05	
K4 Provedení a vybavení - obdobné vybavení, předpoklad			1,00	
K5 Celkový stav - obdobný celkový stav, předpoklad			1,00	
K6 Vliv pozemku - vlastní pozemek			0,70	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost			1,00	
				
				Zdroj: Vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, V-1784/2022-714
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
k 02/2022	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	
7 940 000	1 310,00	6 061	0,58	<b>3 515</b>

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věci nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 1260,- až 3515,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy objektu, průměrnou hodnotou je 2650,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy objektu. Obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména polohu, velikost a poptávku realitního trhu, pro zadané nemovité věci navržena jako průměrná, tj. na 2650,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy objektu.

Minimální jednotková porovnávací cena	1 260 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 650 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	3 515 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>		
Průměrná jednotková cena		<b>2 650 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci		1 715,20 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>		4 545 280,00
ideální podíl	* 29,00 / 1 600,00	
	=	82 383,20
prodej podílu (srážka 20%)	* 0,80	
	=	65 906,56
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>		<b>65 907 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění na tržních principech

#### 1. A./ LV č. 197

##### 1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Pozemky 590 550,40 Kč

<b>A./ LV č. 197</b>	
<b>Obvyklá cena po zaokrouhlení</b>	<b>590 000 Kč</b>
slovy: Pětsetdevadesáttisíc Kč	

#### 2. B./ LV č. 1565

##### 2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Zemědělská stavba bez čp/če 65 906,60 Kč

<b>B./ LV č. 1565</b>	
<b>Obvyklá cena po zaokrouhlení</b>	<b>65 000 Kč</b>
slovy: Šedesátpěttisíc Kč	

<b>Porovnávací hodnota po zaokrouhlení</b>	<b>655 000 Kč</b>
--	-------------------

#### Silné stránky

##### Pozemky:

- lokalita vhodná k bydlení
- dobrá dostupnost na rychlostní komunikaci a do okresního města
- nově vzniklá lokalita

##### Zemědělská stavba:

- více možnosti využití

#### Slabé stránky

##### Pozemky:

- tvar pozemku a využitelnost celé plochy
- vlastnictví ve spoluvlastnickém podílu

##### Zemědělská stavba:

- stáří a stavebně technický stav objektu (provedeno vizuální prohlídkou)
- pozemek pod stavbou jiného vlastníka
- vlastnictví ve spoluvlastnickém podílu

**Obvyklá cena****655 000 Kč**

slovy: Šestsetpadesátpěttisíc Kč

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání na 1 m<sup>2</sup> plochy pozemku a na užitnou plochu objektu. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém i širším okolí i ve větším časovém rozmezí (zejména u zemědělské stavby, vzhledem k absenci srovnatelných realizovaných objektů). Jedná se o pozemky pro výstavbu rodinného domu v klidné, nově vznikající lokalitě residenční výstavby, nevýhodou je vlastnictví ve spoluvlastnickém podílu, u zemědělské stavby se jedná o skladovací objekt ve zhoršeném stavebně technickém stavu, nevýhodou je pozemek pod stavbou jiného vlastníka a vlastnictví ve spoluvlastnickém podílu. Obdobné pozemky se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují průměrně, zemědělské stavby na pozemku jiného vlastníka obtížněji.

**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 cenu.

**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. 197, 1565 pro k.ú. Hrušky ze dne 23.1.2024 a to k datu místního šetření, tj. k 26.2.2024.

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

**Celkem LV č. 197:**

obvyklou cenu věcí nemovitých - ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 na pozemcích parc.č. 1570/18, 1574/24, 1618/17, 1724/2 vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Hrušky, obec Hrušky, okres Břeclav, zapsáno na listu vlastnictví č. 197, 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 26.2.2024 po zaokrouhlení na 590.000,- Kč (slovy: pětsetdevadesát tisíc korun českých).

**Celkem LV č. 1565:**

obvyklou cenu věcí nemovitých - ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 29/1600 na zemědělské stavbě bez čp/če stojící na pozemku parc.č. 716/1 (pozemek jiného vlastníka není předmětem ocenění, zapsáno na LV č. 1340), vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Hrušky, obec Hrušky, okres Břeclav, zapsáno na listu vlastnictví č. 1565, 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 26.2.2024 po zaokrouhlení na 65.000,- Kč (slovy: šedesát pět tisíc korun českých).

**Celkem LV č. 197 a LV č. 1565:**

obvyklou cenu věcí nemovitých - ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 na pozemcích parc.č. 1570/18, 1574/24, 1618/17, 1724/2 a ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 29/1600 na zemědělské stavbě bez čp/če stojící na pozemku parc.č. 716/1 (pozemek jiného vlastníka není předmětem ocenění, zapsáno na LV č. 1340), vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Hrušky, obec Hrušky, okres Břeclav, zapsáno na listech vlastnictví č. 197, 1565, vedených 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 26.2.2024 po zaokrouhlení na 655.000,- Kč (slovy: šestsetpadesát pět tisíc korun českých).

**Obvyklá cena****655 000 Kč**

slovy: Šestsetpadesát pět tisíc Kč

**6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

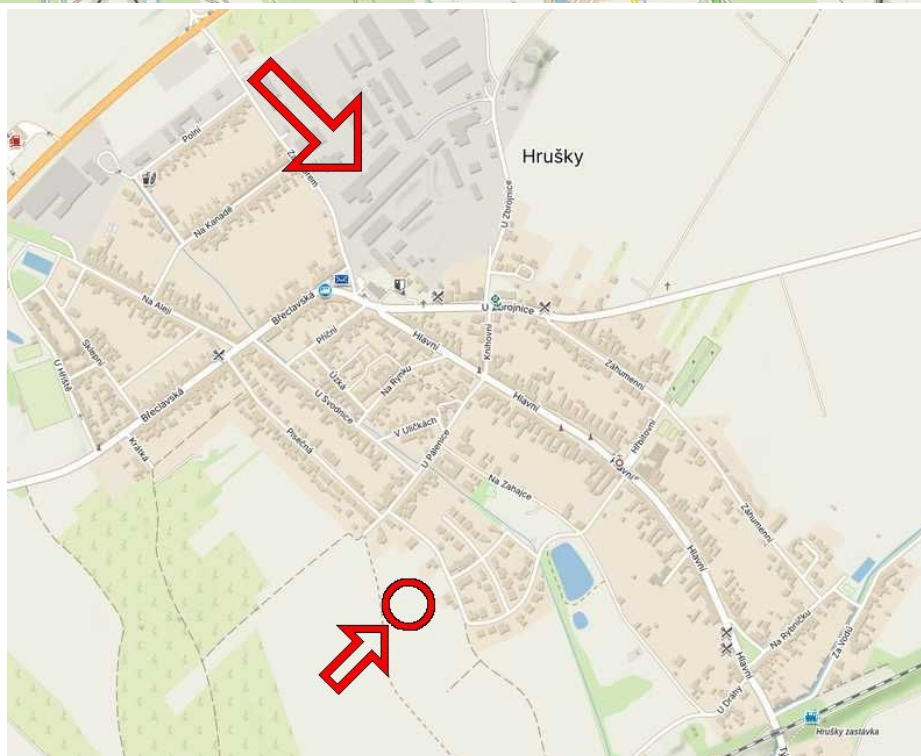
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny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

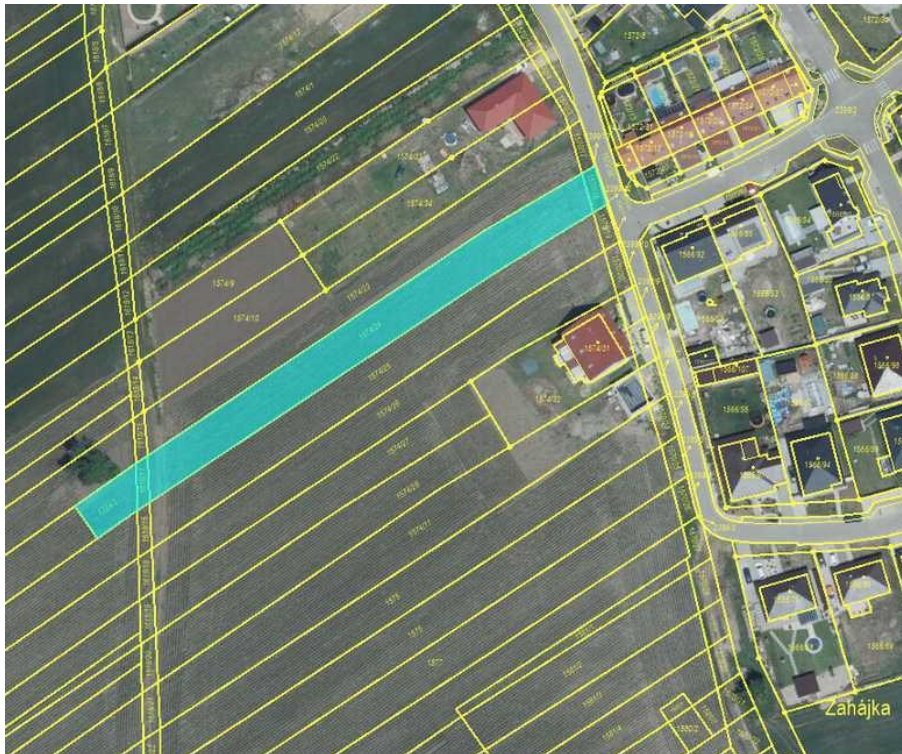
počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	2
Výpis z katastru nemovitostí a informace o pozemku.	5
Kopie katastrálních map.	2
Dodejka.	1
Srovnatelné pozemky a objekty.	7
Výřez z územního plánu obce.	2

**Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých**



**Letecký snímek**



LV č. 197



LV č. 1565

**Fotodokumentace (LV č. 197)**



Příjezdová komunikace k pozemkům



Oceňované pozemky



Oceňované pozemky



Oceňované pozemky

**Fotodokumentace (LV č. 1565)**



Příjezdová komunikace k objektu



Přístup k objektu



Zadní pohled



Boční pohled



Zadní pohled



Boční pohled

## LV č. 197

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 23.01.2024 20:11:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 825/19 pro Exekutorský úřad Brno-venkov  
JUDr. Petr Kocián  
soudní exekutor

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 584487 Hrušky  
Kat.území: 648701 Hrušky List vlastnictví: 197  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Blinkal Rudolf, Písečná 538, 69156 Hrušky	[REDACTED]	2/8
Blinkalová Ilona, Obecní 11, 69104 Přítluky		1/8
Blinkalová Libuše, Písečná 538, 69156 Hrušky		5/8

B Nemovitosti				
<i>Pozemky</i>				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1570/18	43	ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná ložisková území
1574/24	1510	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
1618/17	41	ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná ložisková území
1724/2	172	orná půda		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*

Blinkalová Ilona, Obecní 11, 69104 Přítluky, RČ/IČO:  
[REDACTED]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-825/2019 -13 ze dne 04.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2019 17:50:33. Zápis proveden dne 06.02.2019; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-1519/2019-703

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu id. 1/8

*Povinnost k*

Blinkalová Ilona, Obecní 11, 69104 Přítluky, RČ/IČO:  
[REDACTED]

Parcela: 1570/18, Parcela: 1574/24, Parcela: 1618/17, Parcela: 1724/2

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex-825/2019 -17 ze dne 07.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.02.2019 18:40:47. Zápis proveden dne 11.02.2019; uloženo na prac. Břeclav

Z-591/2019-704

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




## LV č. 1565

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 23.01.2024 20:11:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 825/19 pro Exekutorský úřad Brno-venkov  
JUDr. Petr Kocián  
soudní exekutor

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 584487 Hrušky  
Kat.území: 648701 Hrušky List vlastnictví: 1565

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Blinkal František, Dolní 276/41, 69151 Lanžhot		29/400
Blinkal Josef, č.p. 192, 69672 Lipov		29/400
Blinkalová Ilona, Obecní 11, 69104 Přitluky		29/1600
Blinkalová Libuše, Písečná 538, 69156 Hrušky		87/1600
Čech Vojtěch, Sklepní 492, 69156 Hrušky		58/100
FOREST-AGRO spol. s r.o., Za vodú 203, 69156 Hrušky		13/100
Ventrčová Anna, Břeclavská 322, 69156 Hrušky		29/400

## B Nemovitosti

*Stavby*

*Typ stavby*

*Část obce, č. budovy*

*Způsob využití Na parcele*

*Způsob ochrany*

bez čp/če zem.stav 716/1, LV 1340

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**

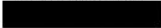
D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

## o Zahájení exekuce

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

*Povinnost k*

Blinkalová Ilona, Obecní 11, 69104 Přitluky, RČ/IČO:  


*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-825/2019 -13 ze dne 04.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2019 17:50:33. Zápis proveden dne 06.02.2019; uloženo na prac. Brno-venkov


Z-1519/2019-703

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu id. 29/1600

*Povinnost k*

Blinkalová Ilona, Obecní 11, 69104 Přitluky, RČ/IČO:  


Stavba: bez čp/če na parc. 716/1

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex-825/2019 -17 ze dne 07.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.02.2019 18:40:47. Zápis proveden dne 11.02.2019; uloženo na prac. Břeclav

Z-591/2019-704

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

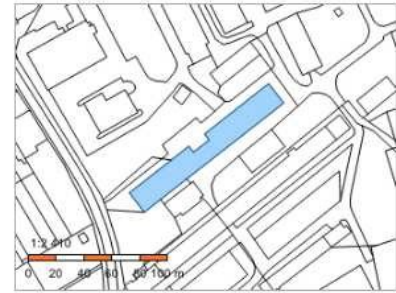
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.  
strana 1



## Informace o pozemku

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">716/1</a>
Obec:	<a href="#">Hrušky [584487]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Hrušky [648701]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1340</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	2144
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">bez čp / č. ev., zemědělská stavba</a>



### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
FOREST-AGRO spol. s r.o., Za vodů 203, 69156 Hrušky	

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná ložisková území

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.
------------------------------

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.
---------------------------------

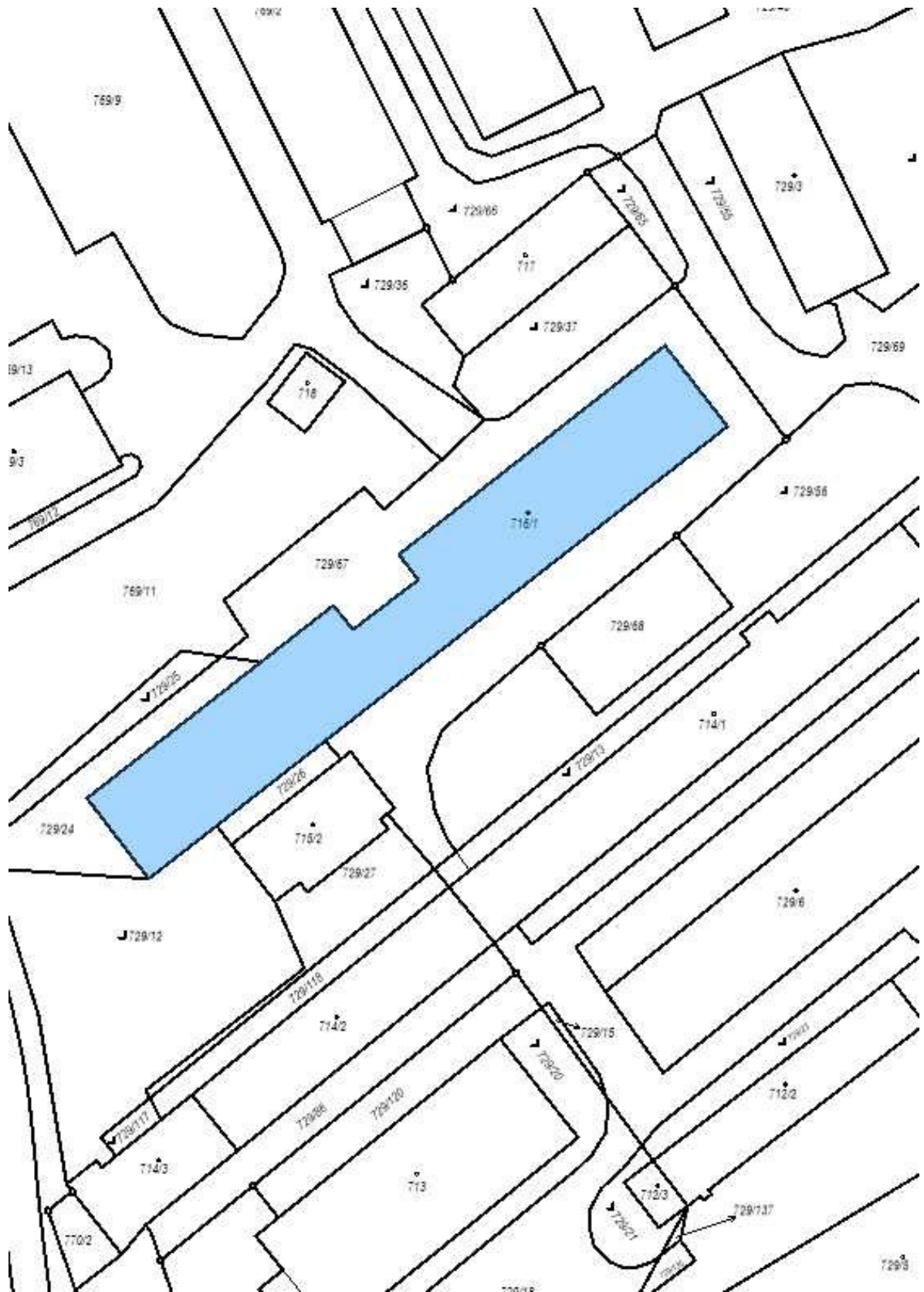
### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.
-------------------------------------

### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj


Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav](#)






LV č. 1565

### Dodejka



RR 71566389 2 CZ



Adresát:  
 ceny a odhady nemovitostí  
 Nebčovice 191, 664 48  
 IČ: 44906935, DIČ: CZ6911225552

66448 Moravany u Brna

RR 71566389  
 05.02.24 230 956 0.013kg  
 D, UK, EK, NS

**DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU**  
 **VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA**

**Prohlášení doručujícího orgánu:**

Zásilka byla dodána dne.....

Protože adresát nebyl zastižen, byla zásilka uložena a připravena k vyzvednutí dne..... a adresátovi byla zanechána výzva, aby si zásilku vyzvedl.

*6/11*

*M. Suchý*

podpis doručovatele

Uložená zásilka byla vyzvednuta dne.....

Protože si adresát nevyzvedl zásilku ve stanovené lhůtě, byla vložena do adresátovy domovní schránky (domovní schránka, poštovní příhrádka, dodávací schránka) dne.....

Jméno a příjmení vydávajícího cechy / doručovatele

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

**DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU**

**VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA**

*Č. 134 Ex 825/19*

**Adresát:**  
~~ILONA BLINKAROVÁ~~  
~~OBECKI 11~~  
~~691 04 PĚTILUKY~~

Jméno a příjmení osoby, které zásilku převzala.....

Vztah osoby, které zásilku převzala, k adresátovi.....

**Z P Ě**

Zásilka byla vrácena označeného křížkem

nepřijato

nevyzvednuto

odstěhoval se

na uvedenou adresu nedostupný

jiný důvod ....

Jiný důvod by .....

*113 6/11 - 19/2*

**Prohlášení doručujícího orgánu:**

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

a tím dodána dne.....

Jméno a příjmení doručovatele

.....

*razítka*

.....

podpis doručovatele



## Srovnatelné pozemky

<b>Lokalita</b>	Okres Břeclav, město Velké Pavlovice, parc. č. 835/1						
<b>Popis lokality</b>	Pozemek v Tovární ulici v okrajové části města, nezastavěný pozemek						
<b>Základní popis</b>	Mírně svažité pozemek, využitelný k nové výstavbě samostatně stojícího RD.						
<b>Druh pozemku KN</b>	Orná půda	Územní plán		BR-plochy bydlení v RD			
<b>Stupeň dokument.</b>	Záplavová oblast		Ne				
<b>Inženýrské sítě</b>	Kompletní						
<b>Omezení (rizika)</b>	-						
<b>Kupní cena (Kč)</b>	2 655 900	Výměra (m <sup>2</sup> )	681	Datum prodeje	09/2022	Prodávající	Právnícká osoba
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	3 900				
<b>Poznámka</b>	Pozemek v menším městě, poblíž dálnice D2, možnost výstavby RD, dostupné všechny inženýrské sítě, zpevněná komunikace. Blízkost průmyslové zóny.				Zdroj KC		KS
					číslo řízení		V-3070/2022-735
<b>Autor</b>					GPS	48°53'31.59"N, 16°49'04.70"E	
							




<b>Lokalita</b>	Okr. Břeclav, obec Bořetice, lokalita „Panské“						
<b>Popis lokality</b>	Severovýchodní okrajová část obce Bořetice, lokalita s místním názvem „Panské“ s nově plánovanou zástavbou rodinnými domy. Lokalita je plně zasíťovaná (vodovod, kanalizace, NN, komunikace, veřejné osvětlení).						
<b>Základní popis</b>	Mírně svažité pozemek, obdélníkový tvar, na pozemku se nenachází žádné stavby.						
<b>Druh pozemku KN</b>	Orná půda	Územní plán		Plochy bydlení čisté (BC)			
<b>Stupeň dokument.</b>	Projekt pro stavební řízení	Záplavová oblast		zóna se zanedbatelným nebezpečím záplavy (riziková zóna 1)			
<b>Inženýrské sítě</b>	komplet						
<b>Omezení (rizika)</b>							
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>1 861 800</b>	Výměra (m <sup>2</sup> )	<b>530</b>	Datum prodeje	<b>09/22</b>	Prodávající	Právníká osoba
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>3 513</b>				
<b>Poznámka</b>	Parc. č. 1151/81				Zdroj KC	KS-PU	
					číslo řízení	V-2979/2022-735	
<b>Autor</b>					<b>GPS</b>		
							



<b>Lokalita</b>	Okres Břeclav, k.ú. Valtice, pozemky parc.č. 2643/22, 2643/23, 2643/36, 2643/37					
<b>Popis lokality</b>	Jedná se o pozemky parc.č. 2643/22, 2643/23, 2643/36, 2643/37, okrajová část města, dle platného územního plánu města umístěné v návrhové ploše Br - bydlení v rodinných domech a nízkopodlažní bytové zástavbě, prodej 10.2.2023.					
<b>Základní popis</b>	rovinaté pozemky, využití jako stavební					
<b>Druh pozemku KN</b>	zastavěné plochy a nádvoří, ostatní plochy	Územní plán	Br - bydlení v rodinných domech (viz. výše)			
<b>Stupeň dokument.</b>	není	Záplavová oblast	Ne			
<b>Inženýrské sítě</b>	kanalizace, plyn, elektro, vodovod (na hranici pozemku)					
<b>Omezení (rizika)</b>						
<b>Kupní cena (Kč)</b>	9 536 364	Výměra (m <sup>2</sup> )	2 385	02/2023	Prodávající	právnícká osoba
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	3 998			
<b>Poznámka</b>				Zdroj KC	Ikarus21.cz, KN	
				číslo řízení	V-920/2023-704	
<b>Autor</b>				GPS	N 48°44.46032', E 16°44.85480'	
						

<b>Lokalita</b>	<b>Okres Břeclav, obec Novosedly, parc. č. 5420/42</b>						
<b>Popis lokality</b>	Pozemek poblíž středu obce, nezastavěný proluka v nové zástavbě RD						
<b>Základní popis</b>	Rovinatý pozemek, pravidelný tvar, využitelný k nové výstavbě samostatně stojícího RD.						
<b>Druh pozemku KN</b>	Orná půda	Územní plán	SO-plochy smíšené obytné				
<b>Stupeň dokument.</b>		Záplavová oblast	Ne				
<b>Inženýrské sítě</b>	Kompletní						
<b>Omezení (rizika)</b>	-						
<b>Kupní cena (Kč)</b>	3 333 000	Výměra (m <sup>2</sup> )	950	Datum prodeje	09/2022	Prodávající	Fyzická osoba
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	3 508				
<b>Poznámka</b>	Pozemek v menší obci, možnost výstavby RD, dostupné všechny inženýrské sítě, zpevněná komunikace				Zdroj KC	KS	
					číslo řízení	V-5609/2022-704	
<b>Autor</b>					GPS	48°50'09.88"N, 16°29'59.47"E	
							

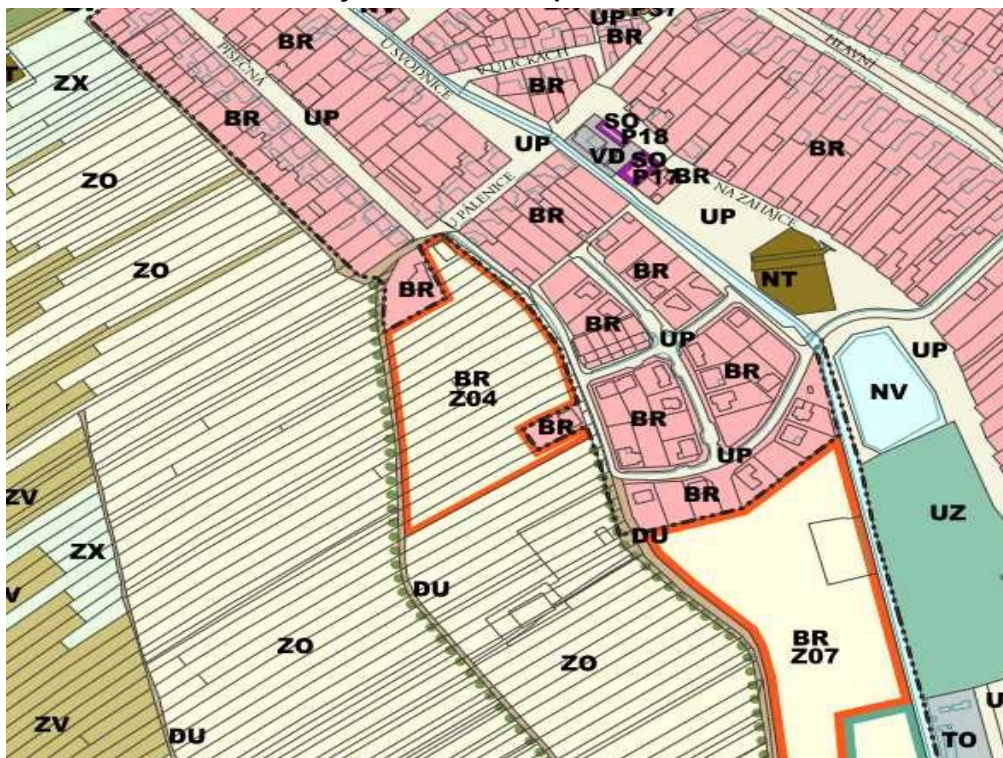
## Srovnatelné objekty

Lokalita	Okres Břeclav, obec Rakvice				
Účel užívání	Skladové prostory	Podlaží	OPP/1NP		
Tech. stav	1985, montovaná ocelová hala s opláštěním z vlnitého plechu, bez tepelné izolace, zanedbaná údržba				
Vybavení	Volný skladový prostor, pásové sklolaminátové prosvětlení, bez vytápění, dnes prakticky bez elektroinstalace				
Zastav. pl. (m <sup>2</sup> )	2 196,15	Podl. plocha (m <sup>2</sup> )	2 138,07	Obest. prostor (m <sup>3</sup> )	17788,82
Podl.pl. obchodní (m <sup>2</sup> )		Podl.pl. byt (m <sup>2</sup> )		Podl.pl. ostatní (m <sup>2</sup> )	
Pozemek (m <sup>2</sup> )	465	Napojení na síť	Prakticky bez napojení na IS		
Příslušenství	Není				
Kupní cena (Kč)	3 500 000	cena za m <sup>2</sup> podl. plochy (Kč)	1 637	Datum prodeje	04/2023
Poznámka	Skladová hala v areálu bývalého zemědělského družstva, příjezd po zpevněné areálové komunikaci, předmětem prodeje byla jen část zastavěného pozemku			zdroj KC	KS
				číslo řízení	V-1946/2023-704
Autor				GPS	48°51'14.40"N, 16°48'31.15"E
					

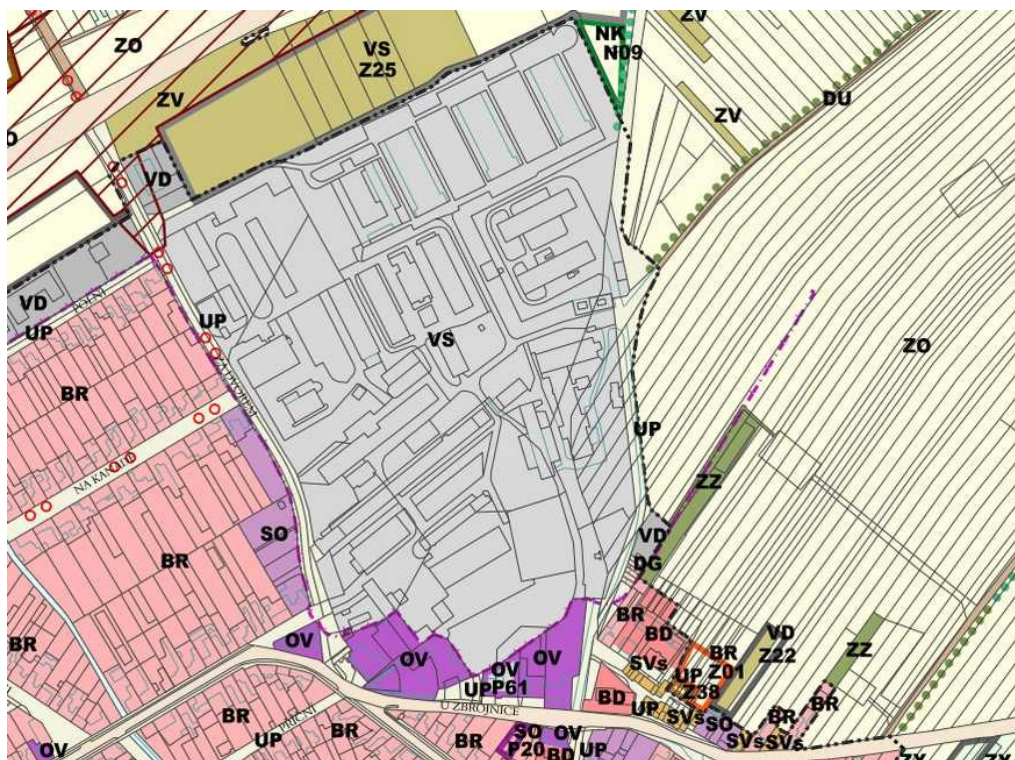
<b>Lokalita</b>	Okr. Břeclav, Hustopeče, při ulici Nádražní, na jižním okraji obce u hlavní silnice č. 420				
<b>Účel užívání</b>	Skladování	Podlaží	1NP		
<b>Tech. stav</b>	Výstavba cca v 70. letech, v podprůměrném technickém stavu. Nosné kce: ocelový skelet s trapézovým opláštěním a částečně zděnou podezdívkou, uvnitř haly částečně betonové zdi po obvodu haly.				
<b>Vybavení</b>	V původním stavu, vytápění chybí, podlahy betonové, okna vyplněna polykarbonátem, vrata plechová dvoukřídlá, bez zázemí.				
<b>Zastav. pl. (m<sup>2</sup>)</b>	1 865	<b>Podl. plocha (m<sup>2</sup>)</b>	1 662,50	<b>Obest. prostor (m<sup>3</sup>)</b>	-
<b>Podl.pl. výrobní (m<sup>2</sup>)</b>	-	<b>Podl.pl. kancel. (m<sup>2</sup>)</b>	-	<b>Podl.pl. sklad. a ostatní (m<sup>2</sup>)</b>	-
<b>Pozemek (m<sup>2</sup>)</b>	4 374	<b>Napojení na síť</b>	Elektroinstalace		
<b>Příslušenství</b>	Chybí				
<b>Kupní cena (Kč)</b>	8 000 000	<b>cena za m<sup>2</sup> podl. plochy (Kč)</b>	4 812	<b>Datum prodeje</b>	08/2021
<b>Poznámka</b>	Okolní zástavba je tvořena průmyslovými objekty.			<b>zdroj KC</b>	Cen. údaj z KN
				<b>číslo řízení</b>	V-3099/2021-735
<b>Autor</b>				<b>GPS</b>	48.9360528N, 16.7243333E
					

Lokalita	okr. ZR, 591 01 Vatín, k.ú. Vatín, parc.č. st.123/1, bez č.p.				
Účel užívání	zemědělská stavba	Podlaží	OPP/1NP		
Tech. stav	Stavba je dle sdělení z r. 1989. Technický stav stavby je průměrný.				
Vybavení	Nepodsklepená stavba ze železobetonového skeletu s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou bez podkrovní, samostatně stojící. Stavba je standardně vybavená.				
Zastav. pl. (m <sup>2</sup> )	1 470,00	Podl. plocha (m <sup>2</sup> )	1 310,00	Obest. prostor (m <sup>3</sup> )	8 085,00
Podl.pl. výrobní (m <sup>2</sup> )	1 390,00	Podl.pl. kancel. (m <sup>2</sup> )		Podl.pl. sklad. a ostatní (m <sup>2</sup> )	
Pozemek (m <sup>2</sup> )	1 470	Napojení na sítě	el., voda, kanalizace do jímky		
Příslušenství	venkovní úpravy: zpevněné plochy, jímka, přípojky inženýrských sítí.				
Kupní cena (Kč)	7 940 000	cena za m <sup>2</sup> podl. plochy (Kč)	5 712	Datum prodeje	4/2022
Poznámka				zdroj KC	KÚ-informace o ceně
				číslo řízení	V-1784/2022-714
Autor				GPS	
					

Výřez z územního plánu obce



LV č. 197



LV č. 1565

**VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

stav	návrh	
<b>BR</b>	<b>BR</b>	kódy ploch
	<b>Z21</b>	označení zastavitelných ploch
	<b>P37</b>	označení ploch přestavby
	<b>N03</b>	označení nezastavitelných ploch
		<b>BR</b> plochy bydlení - v rodinných domech
		<b>BD</b> plochy bydlení - v bytových domech
		<b>OV</b> plochy občanského vybavení
		<b>OT</b> plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport
		<b>OZ</b> plochy občanského vybavení - hřbitovy
		<b>SO</b> plochy smíšené obytné
		<b>SVs</b> plochy smíšené výrobní - vinné sklepy a rekreace
		<b>VS</b> plochy výroby a skladování
		<b>VD</b> plochy výroby a skladování - výroba drobná
		<b>VZ</b> plochy výroby a skladování - výroba zemědělská
		<b>UP</b> plochy veřejných prostranství - místní komunikace a veřejná prostranství
		<b>UZ</b> plochy veřejných prostranství - veřejné (parkové) zeleně
		<b>TI</b> plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě

## 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 37/2024.

## 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 009965/2024.

V Brně 22.3.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa  
Nebovidy 191  
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.4.