

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 017629/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – pozemku parc.č. 2122/15 se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Petrov u Hodonína, obci Petrov, okrese Hodonín, zapsáno na listu vlastnictví č. 248.

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:	382/2025	

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

Číslo jednací:	137EX10976/24
-----------------------	---------------

OBVYKLÁ CENA

40 000 Kč

Počet stran: 20

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 2.4.2025

Vyhotoveno: V Brně 25.4.2025

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. 248 pro k.ú. Petrov u Hodonína ze dne 25.2.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 2.4.2025.

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 2.4.2025 za přítomnosti znalce, pozemek není v terénu vytýčen, 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. 248, k.ú. Petrov u Hodonína vyhotoveno dne 25.2.2025 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrálních map pro k.ú. Petrov u Hodonína vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 2.4.2025.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 2.4.2025.
- 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 10976/24 ze dne 25.2.2025.
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 248, k.ú. Petrov u Hodonína ze dne 25.2.2025 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 nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby exekučního řízení.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

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

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Použité zkratky

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

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

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

MČ – městská část

NS – nájemní smlouva

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Petrov, k.ú. Petrov u Hodonína
Adresa nemovité věci: Petrov u Hodonína, 696 65 Petrov

Dokumentace a skutečnost

Znalci byla nebyla poskytnuta žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění je pozemek nacházející se v k.ú. Petrov u Hodonína v okrese Hodonín v extravilánu obce, severním směrem od zastavěné části, na hranici katastrálních území Petrov u Hodonína x Rohatec, nedaleko ramene řeky Moravy. Pozemek je rovinatého charakteru, k datu ocenění využíván jako zeleň převážně s náletovými porosty, bez napojení na inženýrské sítě. Věci nemovité jsou tedy tvořeny pozemkem parc.č. 2122/15 se všemi součástmi a příslušenstvím.

Poznámka: Informace o pozemcích týkající se územního plánu byly získány ze serveru obce Petrov. Pozemek je oceněn dle skutečného způsobu využití.

Celkový popis nemovité věci

Popis pozemku zapsaného na LV č. 248, k.ú. Petrov u Hodonína:

Pozemek se nachází severním směrem od zastavěné části, na hranici katastrálních území Petrov u Hodonína x Rohatec nedaleko ramene řeky Moravy. Pozemek je rovinatého charakteru, k datu ocenění využíván jako zeleň převážně s náletovými porosty, bez napojení na inženýrské sítě. Dle platného územního plánu obce je pozemek umístěn ve stabilizované ploše LE - plochy lesní (navíc je pozemek umístěn v ploše NRBK nadregionálního biokoridoru).

Příslušenství pozemku

Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.

Součástí pozemku

Součástí pozemku nebyly zjištěny.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

Komentář:

Ostatní právní omezení:

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
ANO Povodňová zóna 4 - vysoké nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Dle povodňového plánu České republiky je pozemek umístěn v aktivní zóně Q100.
Pozemek je umístěn v ochranném ložiskovém území.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 248 ze dne 25.2.2025 pro k.ú. Petrov u Hodonína v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná

práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zástavní právo a zahájení exekucí (LV č. 248 - viz. příloha znaleckého posudku). Na omezení uvedené na LV č. 449, tj. na zástavní právo a zahájení exekucí 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 a informací z Registru pŮdy eagri.cz bylo zjištěno, že na pozemku nikdo nehosподаří, nájemní / pachtovní smlouva nebyla znalci předložena.

3.4. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek

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

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:	1 200,00 m ²
------------------------	-------------------------

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

K jednotlivým koeficientům

Koeficient redukce pramene ceny

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

Koeficient velikosti

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

Koeficient polohy

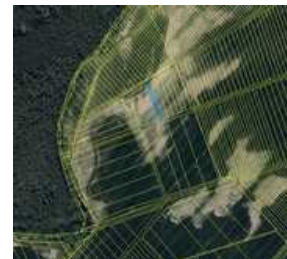
Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti, tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

Úvaha zpracovatele ocenění

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


Srovnatelné nemovité věci:


Název:	Pozemky			
Lokalita:	Sudoměřice, Rohatec, okres Hodonín			
Popis:	Jedná se o obdobné pozemky parc.č. 2196, 3384/34 v obdobné lokalitě s lepším využitím, prodej 9.10.2024.			
Pozemek:	3 112,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 09/2024)				
				1,05
K2 Velikosti objektu - větší výměra				1,00
K3 Poloha - obdobná poloha				1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší využitelnost				0,99
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-6415/2024-706

k 09/2024		[Kč/m ²]	K_c	[Kč/m ²]
70 470	3 112	23	1,04	24,00

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Strážnice na Moravě, okres Hodonín			
Popis:	Jedná se o obdobný pozemek parc.č. 6787/2 v obdobné lokalitě se stejným využitím, prodej 26.6.2024.			
Pozemek:	2 351,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 06/2024)				1,05
K2 Velikosti objektu - větší výměra				1,00
K3 Poloha - obdobná poloha				1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost				1,00
				
Zdroj: ikarus21.cz, V-4166/2024-706				
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_c	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
k 06/2024			K_c	[Kč/m ²]
94 000	2 351	40	1,05	42,00

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Vracov, okres Znojmo			
Popis:	Jedná se o obdobný pozemek parc.č. 3710/422 v obdobné lokalitě s lepším využitím, prodej 14.2.2024.			
Pozemek:	1 046,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 02/2024)				1,05
K2 Velikosti objektu - obdobná výměra				1,00
K3 Poloha - obdobná poloha				1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší využitelnost				0,99
				
Zdroj: ikarus21.cz, V-660/2024-738				
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_c	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
k 02/2024			K_c	[Kč/m ²]
29 116	1 046	28	1,04	29,00

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že pozemek v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 24,- Kč/m² až 42,- Kč/m², průměrnou hodnotou je 32,- Kč/m². Vzhledem k poloze, umístění, využití a uvedeným skutečnostem navrhuji obvyklou cenu jako průměrnou, tj. na 32,- Kč/m².

Minimální jednotková porovnávací cena	24 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	32 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	42 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	32 Kč/m²
Výměra pozemku	1 200,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	38 400 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek 38 400,- Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení	40 000 Kč
--	------------------

Silné stránky

- pozemek vhodný k zemědělské či obdobné činnosti

Slabé stránky

- větší vzdálenost pozemku od zastavěné části obce
- jiná využitelnost pozemku

Obvyklá cena	40 000 Kč
	slovy: Čtyřicet 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 pozemek ostatní plochy (přírodní plocha zeleně) umístěné mimo zastavěné území obce, k datu ocenění nevyužívaný pozemek vhodný k drobné zemědělské či obdobné činnosti, nevýhodou je vzdálenost od zastavěné části obce a změny využitelnosti pozemku. Obdobné nemovité věci se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují průměrně.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

5.2. Kontrola postupu

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

- vybere zdroj dat, provedeno,
- sebere nebo vytvoří data, provedeno,
- zpracuje data, provedeno,
- 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. 248 pro k.ú. Petrov u Hodonína ze dne 25.2.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 2.4.2025.

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 – pozemku parc.č. 2122/15 se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Petrov u Hodonína, obci Petrov, okrese Hodonín, zapsáno na listu vlastnictví č. 248, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Hodonín 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 2.4.2025, činí po zaokrouhlení 40.000,- Kč (slovy: čtyřicet tisíc korun českých).

Obvyklá cena

40 000 Kč

slovy: Čtyřicet 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

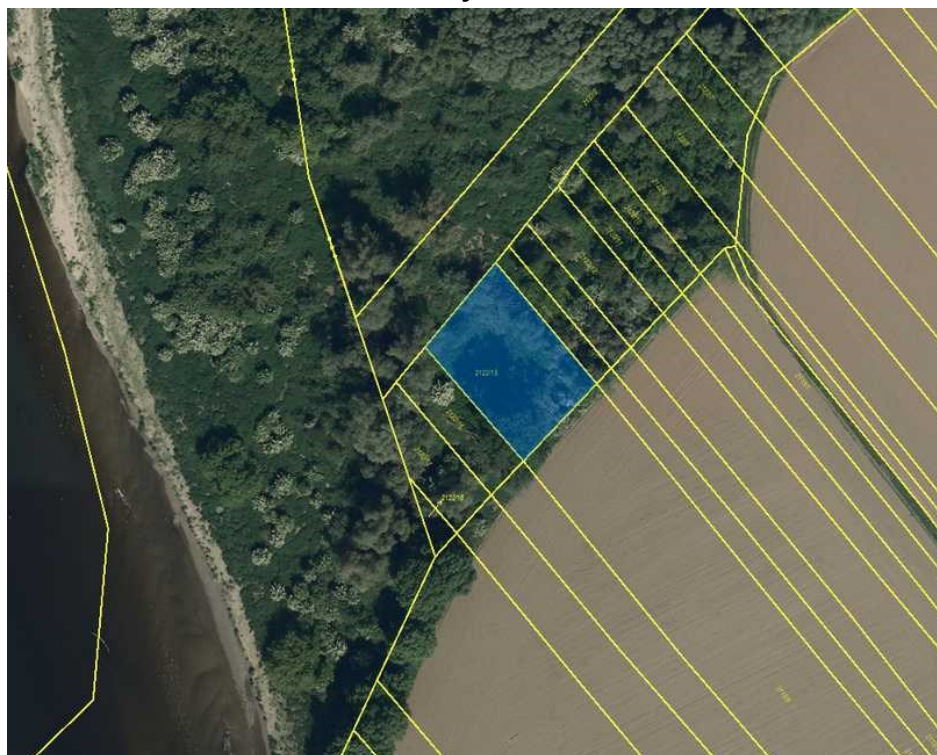
počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	1
Výpis z katastru nemovitostí.	3
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Výřez z územního plánu obce.	1

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace



Příjezdová komunikace



Oceňovaný pozemek



Oceňovaný pozemek

LV č. 248

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 25.02.2025 12:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 10976/24 pro JUDr. Petr Kocián

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586480 Petrov

Kat.území: 719773 Petrov u Hodonína

List vlastnictví: 248

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Marada Zdeněk, Masarykovo nám. 53/1, 69501 Hodonín		

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	2122/15	1200	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná ložisková území

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo zákonné

k zajištění pohledávky:

Existující, neuhrazené daně v celkové výši 1655.00 Kč a jejich příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
 Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody
 98/4, Brno-město, 60200 Brno

Povinnost k

Parcela: 2122/15

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)
 4557196/2022 /3010-00540-710989 ze dne 01.11.2022. Právní účinky zápisu k
 okamžiku 01.11.2022 13:11:48. Zápis proveden dne 23.11.2022; uloženo na prac.
 Hodonín

V-7518/2022-706

Pořadí k 01.11.2022 13:11

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)
 4557196/2022 /3010-00540-710989 ze dne 01.11.2022. Právní účinky zápisu k
 okamžiku 01.11.2022 13:11:48. Zápis proveden dne 23.11.2022; uloženo na prac.
 Hodonín

V-7518/2022-706

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)
 4557196/2022 /3010-00540-710989 ze dne 01.11.2022. Právní účinky zápisu k
 okamžiku 01.11.2022 13:11:48. Zápis proveden dne 23.11.2022; uloženo na prac.
 Hodonín

V-7518/2022-706

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

strana 1

Dodejka

R Doporučené
6 Recombandé
Česká pošta

RR 04669403 4 CZ

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

DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU
 VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA

Prohlášení doručujícího orgánu:
 Zásilka byla dodána dne
 Protože adresát nebo příjemce, byla zásilka uložena a předávána k vyzvednutí dne 13.3.2025 a bylo zanechána zpráva, aby si zásilku vyzvedl.
 Jméno a příjmení doručovatele: HAVEŠKA
 Podpis doručovatele: [Podpis]
 Uložení zásilky byla vyzvednuta dne
 Protože si adresát nevyzvedl zásilku ve stanovené lhůtě, byla vložena do vaší domovní schránky (poštovní přihrádka, domovní schránka, poštovní přihrádka, dodávací schránka) dne
 Jméno a příjmení vyvolávající osoby / doručovatele:

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 10976 / 24

Adresát: ZDENĚK HARADA
MASARYKOVO NÁM. 53/1
695 01 HODONÍN

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala: ZPĚT
 Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi: VRÁTTE ODESÍLATELI

66448 Moravany u Brna
RR046694034CZ
11 02 95 791 749 0.013kg 107.00

ZPĚT
Česká pošta

Zásilka byla vrácena do ruky označeného křížkem
 nepřijato
 nevyzvednuto
 odstěhoval se
 na uvedenou adresu neznámý
 adresa nedostupná
 jiný důvod
 Jiný důvod bylo možno ověřit ANO NE

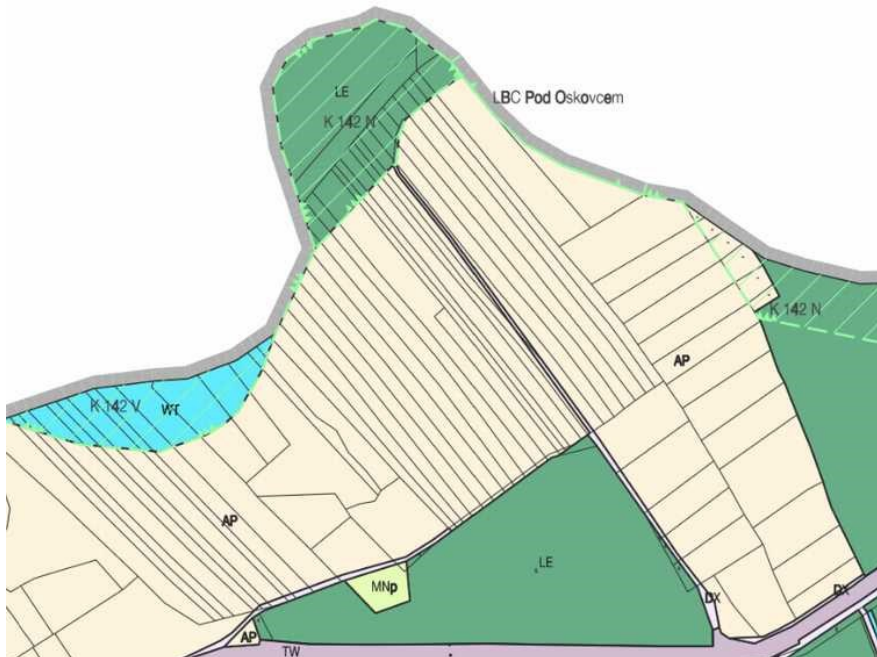
Prohlášení doručujícího orgánu:
 Protože jste si uloženu zásilku nevyzvedl ve lhůtě 10 dnů vložena do vaší domovní schránky (poštovní přihrádka, domovní schránka) dne
 a tím dodána dne.....
 Jméno a příjmení doručovatele

 razítko
 podpis doručovatele

25.3.25-18
12
13.3.25
24.03.2025

8|592746|000854|

Výřez z územního plánu obce



Příloha ÚP (1)			
LE			zóna LE
Příloha územního plánovacího území			
MNp	MNp		zóna zvláštní rezervace území - přírodní památka
MNp			zóna zvláštní rezervace území - zemědělská památka

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, KRAJINA		
typ	úroveň	
NRBK		národní územní biokoridor
RBC		regionální biokoridor
LBC	LBC	lokální biokoridor
LBK		lokální biokoridor

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 41/2025.

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 017629/2025.

V Brně 25.4.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.15.0.