

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 090192/2024

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. 6476/90, součástí pozemku parc.č. 6476/90 je stavba garáže bez čp/če, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Židenice, obci Brno, okrese Brno-město, zapsáno na listu vlastnictví č. 5074.

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:	390/2025	

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

Číslo jednací:	137EX4028/21
-----------------------	--------------

OBVYKLÁ CENA	275 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 21

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 15.5.2025

Vyhotoveno: V Brně 20.5.2025

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. 5074 pro k.ú. Židenice ze dne 29.4.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 15.5.2025.

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 12.12.2024 za přítomnosti znalce a povinného pana Ing. Františka Peška a dne 15.5.2025 za účasti znalce, po telefonické dohodě s právním zástupcem povinného a povinným nebylo nové místní šetření vypisováno.

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. 5074, k.ú. Židenice vyhotoveno dne 29.4.2025 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Židenice vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 12.12.2024 za účasti povinného pana Františka Peška a dne 15.5.2025 za účasti znalce, po telefonické dohodě s právním zástupcem povinného a povinným nebylo nové místní šetření vypisováno.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 12.12.2024.
- 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 a spoluvlastníky oceňovaných věcí nemovitých.
- 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 137EX4028/21 ze dne 30.4.2025.
- 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. 5074 ze dne 30.4.2025 pro k.ú. Židenice 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 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 kalamiť. 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 Brno-město, obec Brno, k.ú. Židenice
Adresa nemovité věci: Markéty Kuncové, 615 00 Brno

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění je stavba garáže bez čp/če situovaná v obci Brno, katastrálním území Židenice v její zastavěné části, v zástavbě řadových garáží za bytovou zástavbou při ul. Skopalíkova (zástavba garáží je mezi bytovými domy a železniční tratí). Garáž je umístěna v rovinatém terénu na vlastním pozemku parc.č. 6476/90 jako řadová vnitřní, pravidelného půdorysného tvaru s plochou střechou. V okolí oceňovaných věcí nemovitých se nachází residenční zástavba, železniční trať, nedaleko zastávka autobusu při hlavní průjezdné komunikaci městskou částí Židenic ul. Svatoplukova a v docházkové vzdálenosti je umístěn Úřad městské části Židenice. Věci nemovité jsou tedy tvořeny ideálním spoluvlastnickým podílem 1/2 na pozemku parc.č. 6476/90, součástí pozemku parc.č. 6476/90 je stavba garáže bez čp/če, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Židenice, obci Brno, okrese Brno-město.

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 checked="" type="checkbox"/> garáže <input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" 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 type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

6476/1 Statutární město Brno

Celkový popis nemovité věci

Popis garáže bez čp/če:

Jedná se o řadovou vnitřní garáž, pravidelného půdorysného tvaru s plochou střechou.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce jsou betonové, garáž je betonová prefabrikovaná s plochou střechou, strop je rovný, střecha je plochá, krytina je lepenková, klempířské konstrukce jsou pozinkované, podlaha je betonová, je provedeno napojení na elektroinstalaci (elektroinstalace je 230 V, k datu ocenění dle sdělení povinného nefunkční, *poznámka: funkčnost inženýrských sítí nebyla ověřena*), odvětrání garáže větracím otvorem v zadní stěně garáže, ostatní vybavení standardního charakteru.

Dispoziční řešení a užitná plocha:

1.NP - parkování pro jeden osobní automobil.

Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací byla garáž kolaudována v roce 1992, v průběhu životnosti průběžně udržována (byla

provedena nová střešní krytina). Současný stavebně technický stav objektu se jeví jako průměrný se zanedbanější údržbou.

Příslušenství

Příslušenství garáže nebylo zjištěno.

Popis pozemku

Jedná se o pozemek zapsaný v Katastru nemovitostí na LV č. 5074. Pozemek parc.č. 6476/90 je zastavěn objektem garáže bez čp/če. Pozemek je rovinatý s přístupem po místní nezpevněné komunikaci.

Příslušenství pozemku

Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.

Součástí pozemku

Součástí pozemku nebyly zjištěny.

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: 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 Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 5074 ze dne 29.4.2025 pro k.ú. Židenice 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 (viz. LV č. 5074, příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 5074, 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 a informací získaných od povinného při místní šetření není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Garáž 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. Porovnávací hodnota

1.1. Garáž 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 garáží s porovnáním jako celku.

Výměra pozemku:	19,00 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.

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 provedení 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 vzorků provedení 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:


Název:	Garáž bez čp/če	
Lokalita:	Brno-Maloměřice, okres Brno-město	
Popis:	Jedná se o obdobnou řadovou garáž v zástavbě řadových garáží, nedaleko oceňované garáže (ul. Baarovo nábřeží) na pozemku parc.č. 1532 o celkové výměře 20 m ² , prodej 1.4.2025.	
Podlaží:	1.NP	
Dispozice:	parkování pro jeden osobní automobil	
Typ stavby:	cihla + ŽB	
Pozemek:	20,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (04/2025)	1,00	
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost	1,00	
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 - obdobný pozemek	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě	1,00	
Cena k 04/2025	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
650 000 Kč	1,00	650 000 Kč



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-6404/2025-702

Název:	Garáž bez čp/če		
Lokalita:	Brno-Židenice, okres Brno-město		
Popis:	Jedná se o obdobnou řadovou garáž v zástavbě řadových garáží, ve stejné lokalitě jako oceňovaná garáž (přes ul. Markéty Kuncové) na pozemku parc.č. 6530 o celkové výměře 19 m ² , prodej 31.5.2024.		
Podlaží:	1.NP		
Dispozice:	parkování pro jeden osobní automobil		
Typ stavby:	cihla		
Pozemek:	19,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (05/2024)	1,01		
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost	1,00		
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 - obdobný pozemek	1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě	1,00		
Cena k 05/2024	Celkový koeficient K_c	Upravená cena	
750 000 Kč	1,01	757 500 Kč	

Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-9971/2024-702

Název:	Garáž bez čp/če		
Lokalita:	Brno-Židenice, okres Brno-město		
Popis:	Jedná se o obdobnou řadovou garáž v zástavbě řadových garáží, ve stejné lokalitě (ve stejné řadové zástavbě) na pozemku parc.č. 6476/67 o celkové výměře 20 m ² , prodej 1.4.2025.		
Podlaží:	1.NP		
Dispozice:	parkování pro jeden osobní automobil		
Typ stavby:	cihla + ŽB		
Pozemek:	20,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (04/2025)	1,00		
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost	1,00		
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 - obdobný pozemek	1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě	1,00		
Cena k 04/2025	Celkový koeficient K_c	Upravená cena	
640 000 Kč	1,00	640 000 Kč	

Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-4576/2022-702

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 640 000,- až 757 500,- Kč, průměrnou hodnotou je 682 500,- Kč. 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 na 682 500,- Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	640 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	682 500 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	757 500 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání			
Průměrná jednotková cena			682 500 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			682 500,00
ideální podíl		* 1,00 / 2,00	
	=		341 250,00
prodej podílu (srážka 20%)		* 0,80	
	=		273 000,00
Výsledná porovnávací hodnota			273 000 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Garáž bez čp/če 273 000,- Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení	275 000 Kč
--	-------------------

Silné stránky

- lokalita v blízkosti bytových domů
- vlastní pozemkové zázemí

Slabé stránky

- hustější zástavba
- zanedbanější běžná údržba
- přístup po nezpevněné komunikaci

Obvyklá cena	275 000 Kč
slovy: Dvě stě sedmdesát pět tisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání jako celku. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o řadovou garáž umístěnou v blízkosti bytových domů s vlastním pozemkem, nevýhodou je hustější zástavba, zanedbanější údržba a přístup po nezpevněné komunikaci. Obdobné objekty garáží 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 cenu.

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. 5074 pro k.ú. Židenice ze dne 29.4.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 15.5.2025.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití garáže, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním garážím, 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. 6476/90, součástí pozemku parc.č. 6476/90 je stavba garáže bez čp/če, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Židenice, obci Brno, okrese Brno-město, zapsáno na listu vlastnictví č. 5074, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město 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 15.5.2025 po zaokrouhlení na 275.000,- Kč (slovy: dvě stě sedmdesát pět tisíc korun českých).

Obvyklá cena

275 000 Kč

slovy: Dvě stě sedmdesát pět tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

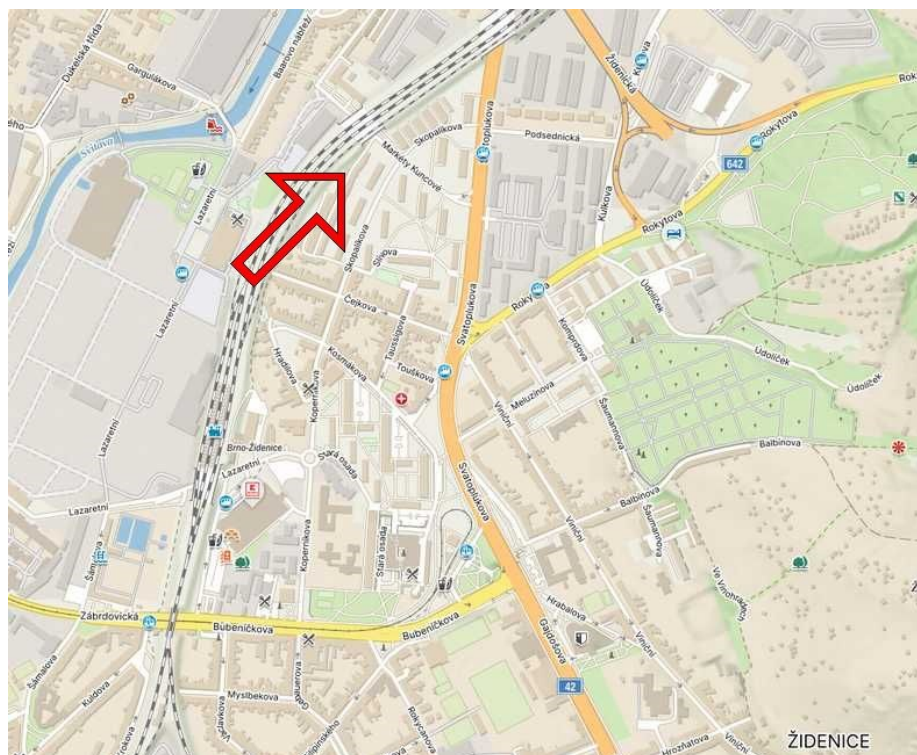
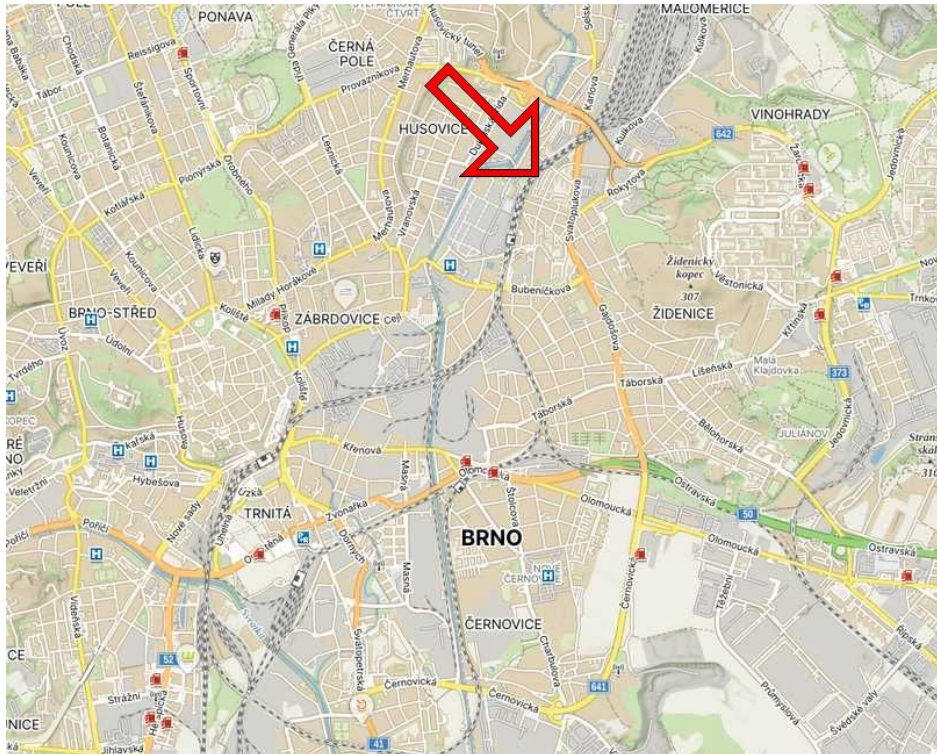
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny 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.	1
Výpis z katastru nemovitostí.	3
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace



Garáž bez čp/če



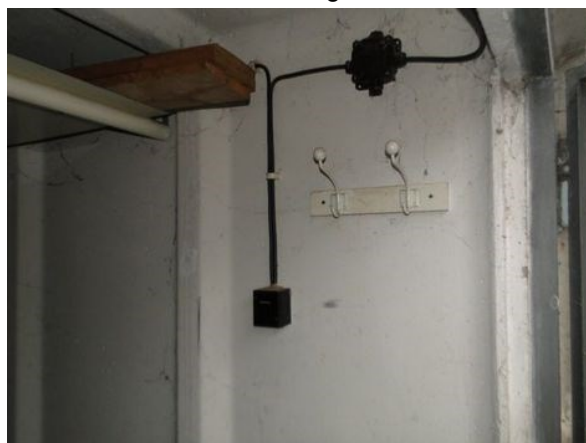
Garáž ze zadní strany



Zastřešení garáže



Interiér garáže



Napojení garáže na elektroinstalaci

LV č. 5074

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.04.2025 10:20:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 4028/21 pro Exekutorský úřad Brno-venkov
JUDr.Petr Kocián
soudní exekutor

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
Kat.území: 611115 Židenice List vlastnictví: 5074

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Pešek František Ing., Skopalíkova 3767/29, Židenice, 61500 Brno	██████████	1/2
Pešková Lenka Mgr., Studená 469/31, Lesná, 63800 Brno	██████████	1/2

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela 6476/90	19	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zó ny,rezervace,nem.nár. .kult.pam
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: 6476/90				

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
ve výši 400.000,- Kč a příslušenství, povinný: František Pešek 600710/1056
Oprávnění pro
Bartoněk Antonín, Staňkova 359/8a, Ponava, 60200 Brno,
RČ/IČO: ██████████
Povinnost k
Parcela: 6476/90
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 137Ex-13570/2024 -14 Exekutorský úřad Brno-venkov ze dne 11.11.2024. Právní moc ke dni 28.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2024 16:19:17. Zápis proveden dne 16.01.2025.
V-23462/2024-702
Pořadí k 30.09.2024 00:00

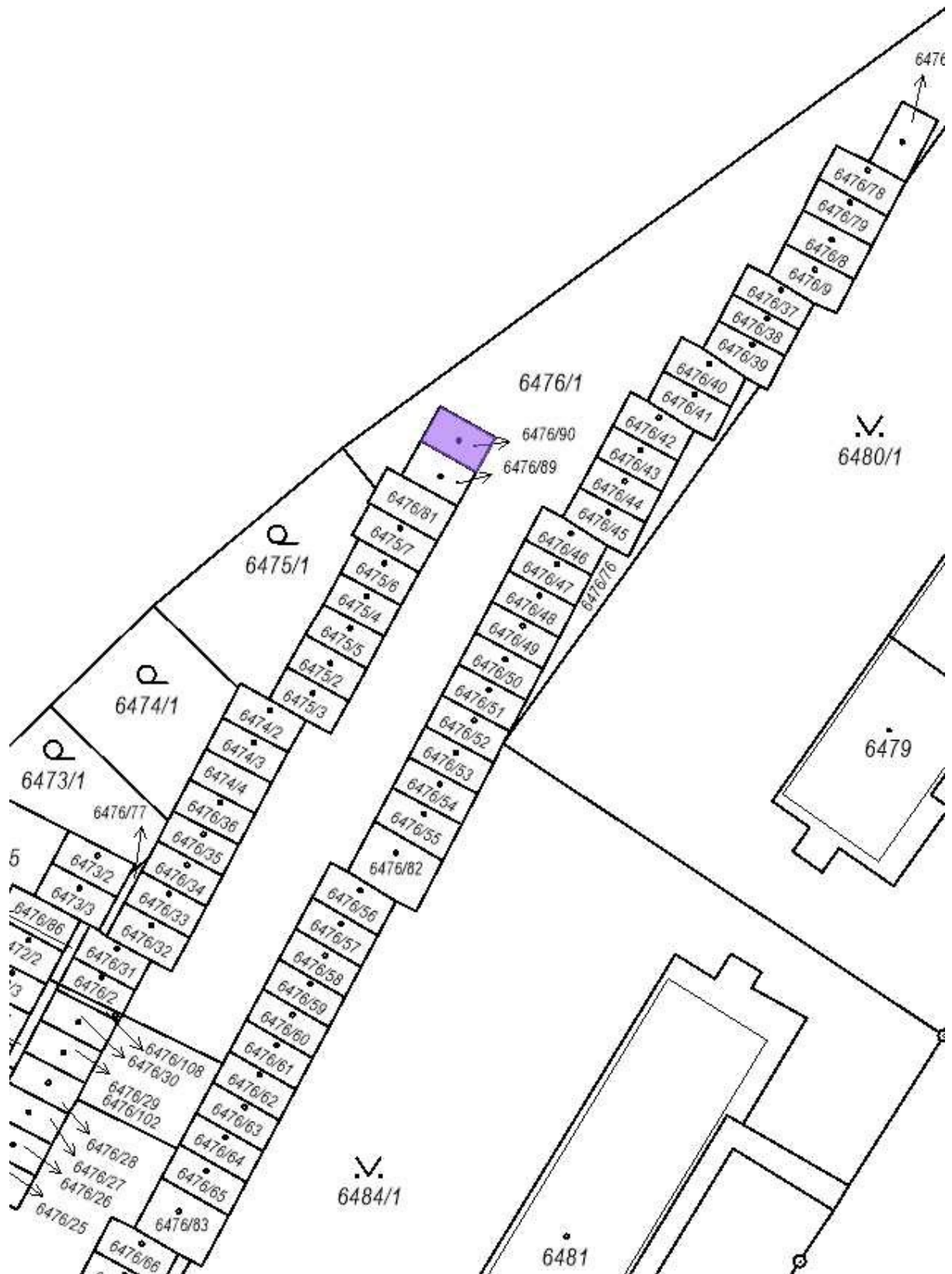
D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno
Povinnost k
Pešek František Ing., Skopalíkova 3767/29, Židenice, 61500 Brno, RČ/IČO: ██████████
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-4028/2021 -9 ze dne 31.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2021 18:29:01. Zápis proveden dne 06.04.2021; uloženo na prac. Brno-venkov
Z-4088/2021-703

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.
strana 1

Kopie katastrální mapy



Dodejka

22.11.24 11:29

Datové schránky



Datová schránka: 55qtfhk, Tomáš Chalupa - Ing. Tomáš Chalupa
Uživatel: Tomáš Chalupa

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: Pozvánka k místnímu šetření
ID zprávy: 1442947152
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 22. 11. 2024 v 11:29:50

Adresát: Marie Karasová - Karasová Marie, JUDr., Úvoz 82/39, Veveří, 60200 Brno, CZ
ID schránky: v5xd38f
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: Nežadáno
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: Nežadáno
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

pozvánka.jpg (324,25 kB)

Události zprávy:

22. 11. 2024 v 11:29:50 EV0: Datová zpráva byla podána.
22. 11. 2024 v 11:29:50 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.

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 50/2025.

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 090192/2024.

V Brně 20.5.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.0.