

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 092645/2024

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 pozemcích parc.č. 1150, 1151, součástí pozemku parc.č. 1151 je jiná stavba bez čp/če, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Slavkov u Brna, obci Slavkov u Brna, okrese Vyškov, zapsáno na listu vlastnictví č. 2740.

<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:	361/2024	

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

Číslo jednací:	137EX6785/24
----------------	--------------

**OBVYKLÁ CENA**

**1 200 000 Kč**

Počet stran: 21

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 8.1.2025

Vyhotoveno: V Brně 16.1.2025

## 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. 2740 pro k.ú. Slavkov u Brna ze dne 12.11.2024 a to k datu místního šetření, tj. k 8.1.2025.

### 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 8.1.2025 za přítomnosti znalce, pozemky nejsou v terénu vytýčeny, ocenění je provedeno na základě listinných podkladů poskytnutých objednatelem posudku a podkladů získaných z veřejně dostupných zdrojů, jiná stavba bez čp/če nebyla znalci zpřístupněna.

## 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. 2740, k.ú. Slavkov u Brna vyhotoveno dne 12.11.2024 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrálních map pro k.ú. Slavkov u Brna vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 8.1.2025.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 8.1.2025.
- 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 a telefonické informace poskytnuté dcerou povinné paní Ilonou Laštůvkovou.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru ([www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz)).
- Usnesení o jmenování znalce pro číslo jednací 137 EX 6785/24 ze dne 26.11.2024.
- 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. 2740, k.ú. Slavkov u Brna ze dne 12.11.2024 vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

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

## **2.4. Základní pojmy a metody ocenění**

### Obvyklou cenou

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

### § 2

#### **Způsoby oceňování majetku a služeb**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

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

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

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

### **Použité zkratky**

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

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

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

MČ – městská část

NS – nájemní smlouva

## **3. NÁLEZ**

### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**

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

### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

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

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Vyškov, obec Slavkov u Brna, k.ú. Slavkov u Brna  
Adresa nemovité věci: Slavkov u Brna, 684 01 Slavkov u Brna

#### Dokumentace a skutečnost

Znalci byla nebyla poskytnuta žádná dokumentace.

#### Místopis

Předmětem ocenění jsou pozemky a jiná stavba bez čp/če nacházející se ve městě Slavkov u Brna, k.ú. Slavkov u Brna v okrese Vyškov, v okrajové severozápadní části města za Golfovým resortem, v prodloužení ulice Kaunicova, za místním koupalištěm směrem do zahrádkářské osady. Pozemky jsou mírně zvlněného charakteru, kde v její střední části je postavena jiná stavba bez čp/če (zahradní chatka-sklad, původní maringotka na zahradní nářadí s venkovním posezením). V okolí oceňovaných věcí nemovitých se nachází obdobné zahrady, nedaleko koupaliště, golfové hřiště a v docházkové vzdálenosti centrální část města. Věci nemovité jsou tedy tvořeny ideálním spoluvlastnickým podílem ve výši 1/2 na pozemcích parc.č. 1150, 1151, kde součástí pozemku parc.č. 1151 je jiná stavba bez čp/če, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Slavkov u Brna, obci Slavkov u Brna, okrese Vyškov.

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

#### Celkový popis nemovité věci

Popis pozemků zapsaných na LV č. 2740, k.ú. Slavkov u Brna:

Pozemky se nachází v okrajové severozápadní části města za Golfovým resortem, v prodloužení ulice Kaunicova, za místním koupalištěm směrem do zahrádkářské osady. Pozemky jsou mírně zvlněného charakteru, kde v její střední části je postavena jiná stavba bez čp/če (zahradní chatka-sklad, původní maringotka na zahradní nářadí s venkovním posezením). Dle platného územního plánu města jsou pozemky umístěny v ploše RI - plochy individuální rekreace, kde přes střední část pozemku parc.č. 1150 vedení nadzemní elektrické vedení včetně ochranného pásma (navíc je vedle jiné stavby bez čp/če umístěn betonový sloup elektrického vedení).

Příslušenství pozemků

Příslušenství pozemků nebylo zjištěno.

Součástí pozemků

Součástí pozemku jsou:

Drobná stavba, jiná stavba bez čp/če na pozemku parc.č. 1151:

Jedná se o původní maringotku přestavěnou na sklad s posezením bez základových konstrukcí (postaveno na cihelné podezdívce), objekt dřevěné konstrukce, zastřešení obloukovitou střechou, krytina je tvořena asfaltovým šindelem, klempířské konstrukce jsou pozinkované, před vstupem do chatky je zpevněná plocha se zámkové dlažby s dřevěnou pergolou, dveře a okna jsou dřevěné, objekt je bez napojení na inženýrské sítě, stavebně technický stav je průměrný s běžnou údržbou.

Venkovní úpravy:

Jedná se zejména o zpevněnou plochu u chatky a dřevěnou pergolu.

#### Rizika

**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

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

Komentář:

Přístup k pozemkům je přes pozemky parc.č. 1131, 1134/2 (vlastnictví: Město Slavkov u Brna).

Ostatní právní omezení:

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

**Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

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

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO Exekuce

Komentář:

V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 2740 ze dne 12.11.2024 pro k.ú. Slavkov u Brna v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zahájení exekuce (LV č. 2740 - viz. příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 2740, tj. na zahájení exekuce není při tomto ocenění brán zřetel.

**Ostatní rizika: nejsou**

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář:

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

### 3.4. Obsah

**Obsah ocenění na tržních principech****1. Porovnávací hodnota**

## 1.1. Pozemky

**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. 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 pozemku a následně porovnání jako celku.

<b>Výměra pozemku:</b>	2 387,00 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 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:**

<b>Název:</b>	<b>Pozemky</b>
<b>Lokalita:</b>	k.ú. Slavkov u Brna, okres Vyškov
<b>Popis:</b>	Jedná se o pozemky parc.č. 1041, 1049 nacházející se ve stejné lokalitě, s obdobným využitím, bez existence drobné stavby (pouze zákres v katastrální mapě), dle územního plánu města se pozemky nachází v ploše RI - plochy individuální rekreace, prodej 13.3.2024.
<b>Pozemek:</b>	1 764,00 m <sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (12/2023)	1,02
K2 Velikosti objektu - menší výměra	0,90
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost, bez drobné stavby na pozemku	1,01



Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-8181/2023-712

Cena [Kč] k 12/2023	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> ]
1 874 000	1 764	1 062	0,93	<b>988,00</b>

**Název: Pozemky**

**Lokalita:** k.ú. Slavkov u Brna, okres Vyškov

**Popis:** Jedná se o pozemky parc.č. 3513, 3518 nacházející se ve stejné lokalitě, s obdobným využitím, bez existence drobné stavby, dle územního plánu města se pozemky nachází v ploše RI - plochy individuální rekreace, prodej 13.3.2024.

**Pozemek:** 694,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (02/2024)	1,01
K2 Velikosti objektu - menší výměra	0,85
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost, bez drobné stavby na pozemku	1,01



Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-766/2024-712

Cena [Kč] k 02/2024	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> ]
1 100 000	694	1 585	0,87	<b>1 379,00</b>

**Název: Pozemky**

**Lokalita:** k.ú. Slavkov u Brna, okres Vyškov

**Popis:** Jedná se o pozemky parc.č. 3663/57, 3663/58, 366/70 nacházející se ve stejné lokalitě, s obdobným využitím, s existencí drobné stavby (rodinné rekreace č.ev. 421), dle územního plánu města se pozemky nachází v ploše RI - plochy individuální rekreace, prodej 26.11.2024.

**Pozemek:** 3 223,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (11/2024)	1,00
K2 Velikosti objektu - o něco větší výměra	1,00
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost, drobná stavba na pozemku	1,00



Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-7464/2024-712

Cena [Kč] k 11/2024	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> ]

4 500 000	3 223	1 396	1,00	<b>1 396,00</b>
-----------	-------	-------	------	-----------------

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 988,- Kč/m<sup>2</sup> až 1396,- Kč/m<sup>2</sup>, průměrnou hodnotou je 1254,- Kč/m<sup>2</sup>. Vzhledem k poloze, umístění, využití a uvedeným skutečnostem navrhuji obvyklou cenu jako průměrnou, tj. na 1254,- Kč/m<sup>2</sup>.

Minimální jednotková porovnávací cena	988 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 254 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	1 396 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>1 254 Kč/m<sup>2</sup></b>
Výměra pozemku	2 387,00 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>	2 993 298,00
ideální podíl	* 1,00 / 2,00
	= 1 496 649,00
prodej podílu (srážka 20%)	* 0,80
	= 1 197 319,20
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 197 319 Kč</b>

**4.3. Výsledky analýzy dat****Rekapitulace ocenění na tržních principech****1. Porovnávací hodnota**

1.1. Pozemky 1 197 319,20 Kč

<b>Porovnávací hodnota po zaokrouhlení</b>	<b>1 200 000 Kč</b>
--	---------------------

**Silné stránky**

- pozemky vhodné k rekreační a drobné zemědělské činnosti
- umístění na okraji města v docházkové vzdálenosti centra města

**Slabé stránky**

- vlastnictví ve spoluvlastnickém podílu
- úzký tvar pozemku
- přes pozemek parc.č. 1150 vede nadzemní elektrické vedení
- nedaleko jiné stavby bez čp/če je umístěn betonový sloup nadzemního elektrického vedení

<b>Obvyklá cena</b>	<b>1 200 000 Kč</b>
slovy: Jeden milion dvě stě tisíc Kč	

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě přímého porovnání na 1 m<sup>2</sup> plochy pozemků. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě a blízkém okolí. Jedná se o pozemky umístěné na okraji zastavěného území města využívané k rekreačním a zemědělským účelům, výhodou je dále dobrá poloha na okraji města s docházkovou vzdáleností do centra, nevýhodou je úzký tvar pozemku, vlastnictví ve spoluvlastnickém podílu a nadzemní vedení vedoucí přes střední část pozemku parc.č. 1150. Obdobné nemovitě věci se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují dobře.

Komentář k ceně podílu na nemovité věci:

Nemovité věci v podílovém vlastnictví se dle mých odborných zkušeností, informací získaných z realitních kanceláří a podle standardu Asociace znalců a odhadců České republiky obchodují o 15 – 25 % méně než je prostý matematický podíl z obvyklé ceny zjištěné zlomkem z ceny celku - navrhuji hodnotu ve středním pásmu daného intervalu tj. ve výši 20 %.

**5. ODŮVODNĚNÍ****5.1. Interpretace výsledků analýzy**

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

**5.2. Kontrola postupu**

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně 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. 2740 pro k.ú. Slavkov u Brna ze dne 12.11.2024 a to k datu místního šetření, tj. k 8.1.2025.

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

**obvyklou cenu věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemcích parc.č. 1150, 1151, součástí pozemku parc.č. 1151 je jiná stavba bez čp/če, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Slavkov u Brna, obci Slavkov u Brna, okrese Vyškov, zapsáno na listu vlastnictví č. 2740, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Vyškov 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 8.1.2025, činí po zaokrouhlení 1.200.000,- Kč (slovy: jeden milion dvě stě tisíc korun českých).**

**Obvyklá cena****1 200 000 Kč**

slovy: Jeden milion dvě stě tisíc Kč

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

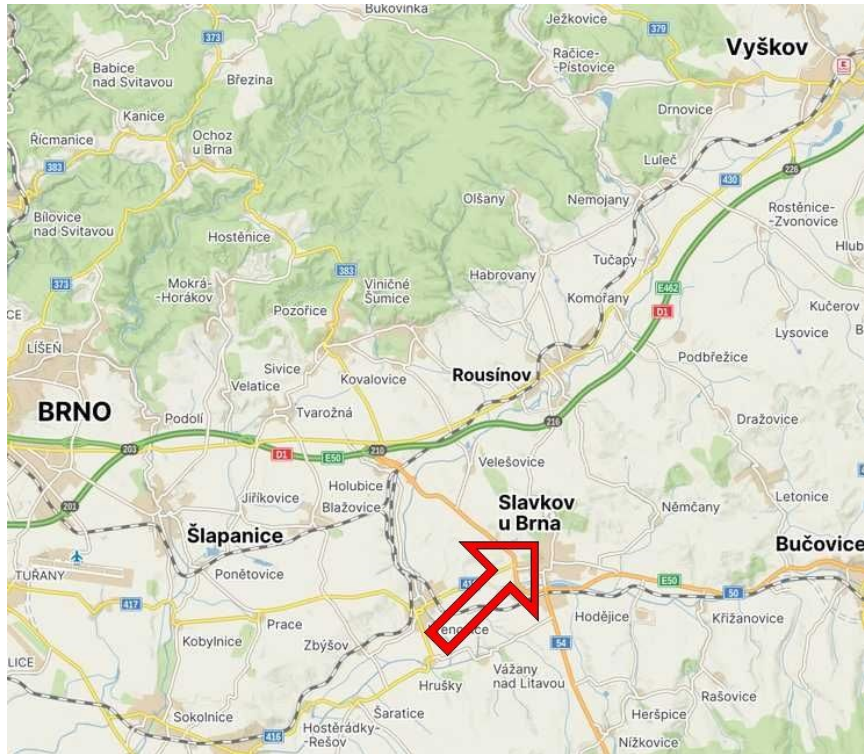
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny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

### SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

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

### Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



### Letecký snímek



**Fotodokumentace**



Příjezdová komunikace



Pozemek parc.č. 1150



Pozemek parc.č. 1150



Pozemek parc.č. 1150



Jiná stavba bez čp/če na pozemku parc.č. 1151



Jiná stavba bez čp/če na pozemku parc.č. 1151



Jiná stavba bez čp/če na pozemku parc.č. 1151



Okolí jiné stavby bez čp/če



Sloup elektrického nadzemního vedení vedoucí přes pozemek



Pohled směrem ze zahrady k příjezdové komunikaci

## LV č. 2740

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 12.11.2024 18:24:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 6785/24 pro Exekutorský úřad Brno-venkov  
JUDr.Petr Kocián  
soudní exekutor

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593583 Slavkov u Brna

Kat.území: 750301 Slavkov u Brna

List vlastnictví: 2740

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hejdušková Milada, Špitálská 793, 68401 Slavkov u Brna		1/2
Maláčová Jana, Slovanská 1304, 68401 Slavkov u Brna		1/2

## B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	1150	2376	zahrada		zemědělský půdní fond
	1151		11 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 1151					

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

Maláčová Jana, Slovanská 1304, 68401 Slavkov u Brna,  
RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-6785/2024 -14 ze dne 18.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2024 16:34:25. Zápis proveden dne 20.06.2024; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-10162/2024-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu id. 1/2

Povinnost k

Maláčová Jana, Slovanská 1304, 68401 Slavkov u Brna,  
RČ/IČO: [REDACTED]  
Parcela: 1150, Parcela: 1151

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno - venkov, JUDr. Kocián 137Ex-6785/2024 -24 ze dne 25.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2024 16:38:43. Zápis proveden dne 27.06.2024; uloženo na prac. Vyškov Z-4053/2024-712

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.  
strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.11.2024 18:24:00

Okres: CZ0646 Vyškov Obec: 593583 Slavkov u Brna  
Kat.území: 750301 Slavkov u Brna List vlastnictví: 2740  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

## Listina

- o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 1338/1999 ze dne 30.6.2000, vykonatelnost dne 1.8.2000.
 

POLVZ:325/2000      Z-8500325/2000-712

Pro: Maláčová Jana, Slovanská 1304, 68401 Slavkov u Brna RČ/IČO [REDACTED]
- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud ve Vyškově 28 D-821/2023 -69 ze dne 10.04.2024. Právní moc ke dni 10.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.04.2024 07:38:46. Zápis proveden dne 24.04.2024.
 

V-2679/2024-712

Pro: Hejdušková Milada, Špitálská 793, 68401 Slavkov u Brna RČ/IČO [REDACTED]

## F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1150	20100	1084
	20810	1292

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

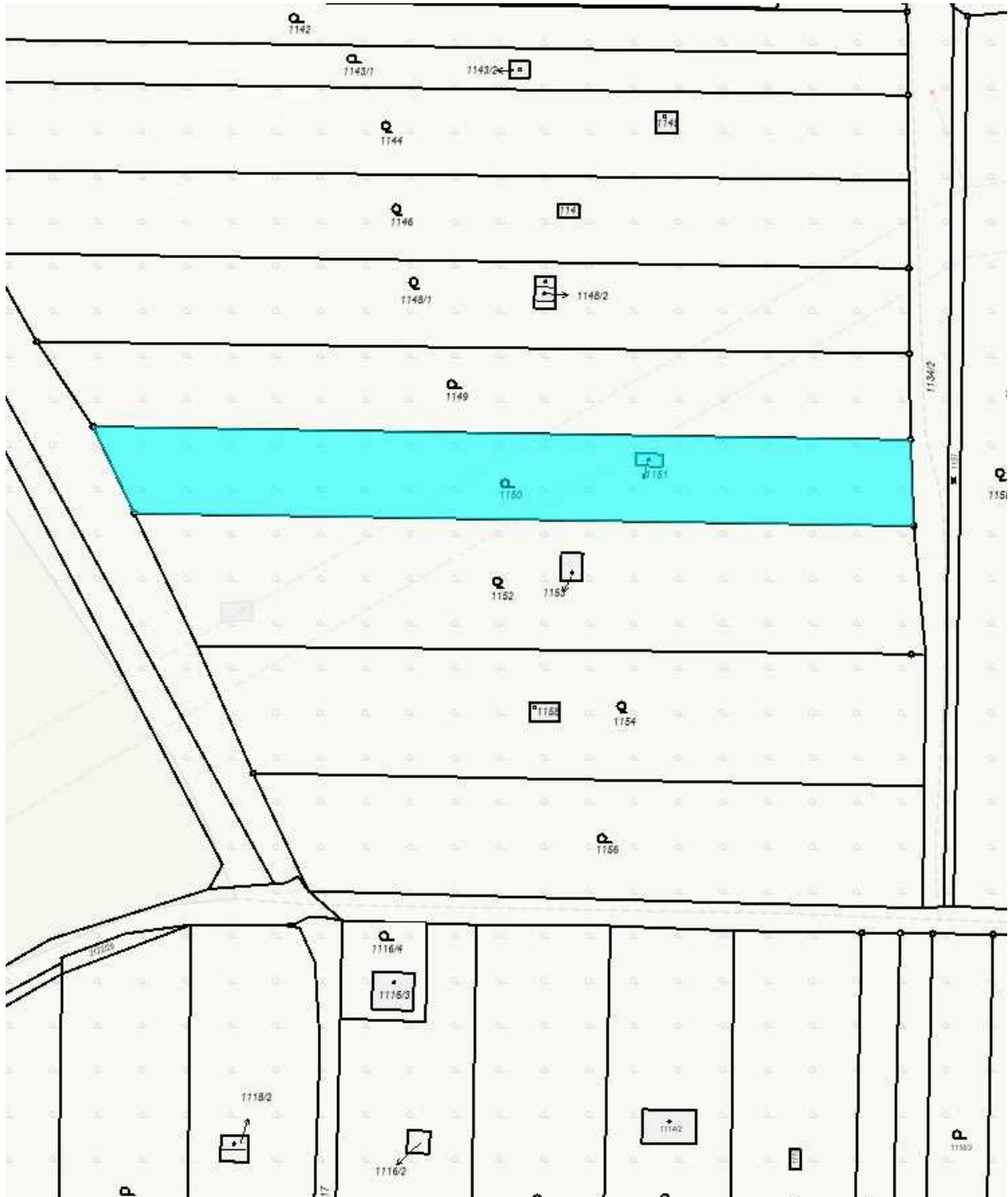
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 12.11.2024 20:20:21

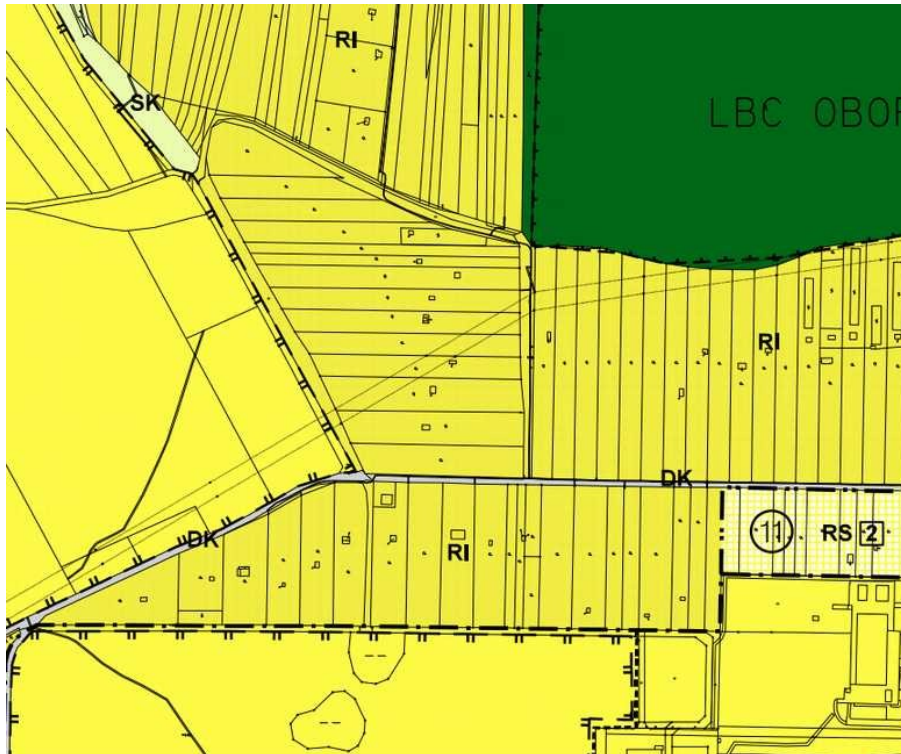
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

### Kopie katastrální mapy





Výřez z územního plánu města



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPUSOBEM VYUŽITÍ

STABILIZOVANÉ PLOCHY	PLOCHY ZMĚN	PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV	
BV	BV		PLOCHY BYDLENÍ
RS	RS		PLOCHY REKREACE A SPORTU
R	R		PLOCHY REKREACE
RI			PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE
S	S		PLOCHY SMÍŠENÉ
VL	VL		PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ
VLE	VLE		PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - FOTOVOLTAIKA
T	T		PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
OV	OV		PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI
VP	VP		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

## 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 7/2025.

## 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 092645/2024.

V Brně 16.1.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa  
Nebovidy 191  
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.15.0.