

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 058741/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – pozemků parc.č. 3710/417, 4735/22, 4741/59, 4747/136, 4748/42, 4841/130, 4851/209, 4854/156, 4941/21 vše se všemi součástmi a příslušenstvím, v k.ú. Vracov, obci Vracov, okrese Hodonín, zapsáno na listu vlastnictví č. 5281.

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:	335/2024	

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

Číslo jednací:	137EX17515/14
----------------	---------------

OBVYKLÁ CENA

1 630 000 Kč

Počet stran: 32

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 29.8.2024

Vyhotoveno: V Brně 10.9.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 5281 pro k.ú. Vracov ze dne 17.7.2024 a to k datu místního šetření, tj. k 29.8.2024.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.8.2024 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.

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. 5281, k.ú. Vracov vyhotoveno dne 17.7.2024 dálkovým přístupem.
- Kopie katastrální mapy pro k.ú. Vracov vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 29.8.2024.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 29.8.2024.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (www.reality.cz, www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz).
- Usnesení o jmenování znalce pro číslo jednací 137 EX 17515/14 ze dne 19.7.2024.
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 5281, k.ú. Vracov ze dne

19.7.2024 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 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 Vracov, k.ú. Vracov
Adresa nemovité věci: Vracov, 696 42 Vracov

Dokumentace a skutečnost

Znalci byla nebyla poskytnuta žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění jsou pozemky nacházející se v k.ú. Vracov v okrese Hodonín, které jsou různě rozptýlené v okolí katastrálního území využívané k zemědělským účelům vyjma pozemku parc.č. 4941/21, které je zarostlý trvalým porostem, pozemky jsou neucelené, k datu ocenění bez napojení na inženýrské sítě. Věci nemovité jsou tedy tvořeny pozemky parc.č. 3710/417, 4735/22, 4741/59, 4747/136, 4748/42, 4841/130, 4851/209, 4854/156, 4941/21 vše se všemi součástmi a příslušenstvím, v k.ú. Vracov, obci Vracov, okrese Hodonín.

Komentář:

Pro potřeby daného ocenění jsou nemovité věci rozdělené do dvou skupin a to na pozemek (stavební) a pozemky (ostatní).

Poznámka: Informace o pozemcích týkající se územního plánu byly získány ze serveru města Vracova (www.mestokyjov.cz), pozemky jsou oceněny dle skutečného možného způsobu využití.

Celkový popis nemovité věci

Popis pozemků zapsaných na LV č. 5281, k.ú. Vracov:

Pozemky parc.č. 3710/417, parc.č. 4941/21 se nachází mimo zastavěné území obce západním směrem od centrální části, pozemek parc.č. 3710/417 je využíván jako zemědělský, dle platného ÚP obce se nachází v ploše NZ - plochy zemědělské produkční (z části je umístěn v návrhové oblasti přeložky silnice I/54), pozemek parc.č. 4941/21 je užíván jako pozemek v trvalém porostem (lesní), dle ÚP se nachází v ploše NL - plochy lesní. Pozemky parc.č. 4841/130, 4851/209, 4854/156 se nacházejí východním směrem od zastavěné části, pozemek parc.č. 4841/130 je využíván jako zatravněný v části s trvalým porostem (převážně náletovým), dle ÚP umístěn z větší části v ploše změn SO - bydlení smíšené obytné a z části v ploše NS - plochy SNÚ - zemědělské a pozemek parc.č. 4851/209 se dle ÚP nachází v ploše NZ - plochy zemědělské produkční a pozemek parc.č. 4854/156 je užíván jako vodní plocha u Vracovského potoka, dle ÚP je umístěn v ploše W - plochy vodní a vodohospodářské (dále umístěn v návrhové oblasti přeložky silnice I/54). Pozemky parc.č. 4741/59, 4747/136, 4748/42 se nacházejí severním směrem od zastavěné části, pozemek parc.č. 4747/136 je využíván jako zemědělský, dle ÚP umístěn v ploše změn NZ - plochy zemědělské produkční, pozemek parc.č. 4748/42 je využíván jako nezpevněná polní komunikace, dle ÚP je umístěn v ploše DU - účelová komunikace, stezky pro pěší a cyklisty a pozemek parc.č. 4741/59 je užíván jako vodní plocha u Křivolánského potoka, dle ÚP umístěn ploše W - plochy vodní a vodohospodářské. Pozemek parc.č. 4735/22 je umístěn severním směrem od zastavěné části na okraji katastrálního území a je užíván jako zemědělský, dle ÚP umístěn v ploše NZ - plochy zemědělské produkční.

Příslušenství pozemků

Příslušenství pozemků nebylo zjištěno.

Součástí pozemků

Součástí pozemků 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: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 5281 ze dne 17.7.2024 pro k.ú. Vracov 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 práva a zahájení exekucí (viz. příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 5281, tj. na zástavní práva a zahájení exekucí není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

Komentář: Na základě dostupných informací z Registru půdy eagri.cz bylo zjištěno, že na pozemcích parc.č. 3710/417, 4735/22, 4747/136, 4851/209 hospodaří společnost VSV, a.s., nájemní / pachtovní smlouvy nebyly znalci předloženy.

3.4. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech

1. Pozemky (stavební)

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Pozemky (stavební)

2. Pozemky

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. 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. Pozemky (stavební)

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Pozemky (stavební)

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:	931,00 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 ocenění jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátěpová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Pozemek				
Lokalita:	Vracov, okres Hodonín				
Popis:	Jedná se o obdobný pozemek parc.č. 5184/67 v obdobné lokalitě se stejným využitím, dle UP je pozemek umístěn v ploše změn BI- bydlení v rodinných domech, prodej 16.10.2023.				
Pozemek:	991,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 10/2023)	1,01				
K2 Velikosti objektu - obdobná výměra	1,00				
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00				
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - o něco lepší využitelnost	0,98				
					
Zdroj: ikarus21.cz, V-3861/2023-738					
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena	
k 10/2023		[Kč/m ²]	K_c	[Kč/m ²]	
1 798 665	991	1 815	0,99	1 797,00	

Název:	Pozemek				
Lokalita:	Vracov, okres Hodonín				
Popis:	Jedná se o obdobný pozemek parc.č. 4846/13 v obdobné lokalitě se stejným využitím, dle UP je pozemek umístěn z části v ploše změn SO - bydlení smíšené obytné a z části v ploše NS - plochy SNÚ - zemědělské, prodej 27.9.2023.				
Pozemek:	319,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 09/2023)	1,01				
K2 Velikosti objektu - menší velikost	0,99				
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00				
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost	1,00				
					
Zdroj: ikarus21.cz, V-3655/2023-738					
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena	
k 09/2023		[Kč/m ²]	K_c	[Kč/m ²]	
470 000	319	1 473	1,00	1 473,00	

Název:	Pozemek				
Lokalita:	Vracov, okres Hodonín				
Popis:	Jedná se o obdobný pozemek parc.č. 1157/12 v obdobné lokalitě se stejným využitím, dle UP je pozemek umístěn z části v ploše změn SO - bydlení smíšené obytné a z části v ploše NS - plochy SNÚ - zemědělské, prodej 5.4.2024.				
Pozemek:	514,00 m ²				

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 04/2024)	1,00
K2 Velikosti objektu - menší velikost	0,99
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost	1,00



Zdroj: ikarus21.cz, V-1433/2024-738

Cena [Kč] k 04/2024	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
642 501	514	1 250	0,99	1 238,00

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 1238,- Kč/m² až 1797,- Kč/m², průměrnou hodnotou je 1503,- Kč/m². Vzhledem k poloze, umístění, využití a uvedeným skutečnostem navrhuji obvyklou cenu jako průměrnou, tj. na 1503,- Kč/m².

Minimální jednotková porovnávací cena	1 238 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 503 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 797 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Průměrná jednotková cena	1 503 Kč/m²
Výměra pozemku	931,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 399 293 Kč

2. Pozemky**2.1. Porovnávací hodnota****2.1.1. Pozemky****Oceňovaná nemovitá věc**

Podrobný popis - viz. pozemky stavební.

Výměra pozemku: 7 089,00 m²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Podrobný popis - viz. pozemky stavební.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Pozemek
Lokalita:	Vracov, okres Znojmo
Popis:	Jedná se o obdobný pozemek parc.č. 3710/422 v obdobné lokalitě se stejným využitím, prodej 14.2.2024.
Pozemek:	1 046,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 02/2024)	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná výměra	1,00
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost	1,00



Zdroj: ikarus21.cz, V-660/2024-738

Cena [Kč] k 02/2024	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
29 116	1 046	28	1,00	28,00

Název: Pozemky**Lokalita:** Vlkoš u Kyjova, okres Hodonín**Popis:** Jedná se o obdobné pozemky parc.č. 3493, 3905 v obdobné lokalitě se stejným využitím, prodej 4.6.2024.**Pozemek:** 9 917,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 06/2024)	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná výměra	1,00
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost	1,00



Zdroj: ikarus21.cz, V-2355/2024-738

Cena [Kč] k 06/2024	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
366 930	9 917	37	1,00	37,00

Název: Pozemky**Lokalita:** Bzenec, okres Hodonín**Popis:** Jedná se o obdobné pozemky parc.č. 4963/88, 4987/96, 4987/102 v obdobné lokalitě se stejným využitím, prodej 8.3.2024.**Pozemek:** 12 991,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 03/2024)	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná výměra	1,00
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost	1,00



Zdroj: ikarus21.cz, V-1023/2024-738

Cena [Kč] k 03/2024	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
455 000	12 991	35	1,00	35,00

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 28,- Kč/m² až 37,- Kč/m², průměrnou hodnotou je 33,- Kč/m². Vzhledem k poloze, umístění, využití a uvedeným skutečnostem navrhuji obvyklou cenu jako průměrnou, tj. na 33,- Kč/m².

Minimální jednotková porovnávací cena	28 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	33 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	37 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	33 Kč/m²
Výměra pozemku	7 089,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	233 937 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění na tržních principech****1. Pozemky (stavební)****1.1. Porovnávací hodnota**

1.1.1. Pozemky (stavební) 1 399 293,- Kč

Pozemky (stavební)	
Obvyklá cena po zaokrouhlení	1 400 000 Kč
slovy: jeden milion čtyři sta tisíc Kč	

2. Pozemky**2.1. Porovnávací hodnota**

2.1.1. Pozemky 233 937,- Kč

Pozemky	
Obvyklá cena po zaokrouhlení	230 000 Kč
slovy: dvě stě třicet tisíc Kč	

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení	1 630 000 Kč
--	---------------------

Silné stránkyPozemek (stavební):

- vhodná lokalita nedaleko zastavěné části obce
- využití dané územním plánem

Pozemky:

- pozemky vhodné k zemědělské činnosti

Slabé stránkyPozemek (stavební):

- přístup po nezpevněné komunikaci
- větší docházkové vzdálenosti

- bez napojení na inženýrské sítě
- tvar pozemku

Pozemky:

- neucelenost a tvar pozemků

Obvyklá cena**1 630 000 Kč**

slovy: jeden milion šest set třicet 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. Pozemek (stavební): jedná se o pozemek umístěný nedaleko zastavěné části obce, s využitím dle územního plánu, nevýhodou jsou větší docházkové vzdálenosti, tvar, přístup k pozemku a napojení na IS. Pozemky: jedná se zejména o zemědělské pozemky umístěné mimo zastavěné území obce vhodné k zemědělské činnosti, nevýhodou je neucelenost a tvar pozemků. 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,
- interpretuje výsledky analýzy dat, provedeno,
- zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e), provedeno,
- 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. 5281 pro k.ú. Vracov ze dne 17.7.2024 a to k datu místního šetření, tj. k 29.8.2024.

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 – pozemků parc.č. 3710/417, 4735/22, 4741/59, 4747/136, 4748/42, 4841/130, 4851/209, 4854/156, 4941/21 vše se všemi součástmi a příslušenstvím, v k.ú. Vracov, obci Vracov, okrese Hodonín, zapsáno na listu vlastnictví č. 5281, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Kyjov 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 29.8.2024 činí po zaokrouhlení 1.630.000,- Kč (slovy: jedenmilionšestsetřicettisíc korun českých).

Obvyklá cena**1 630 000 Kč**

slovy: jeden milion šest set třicet tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

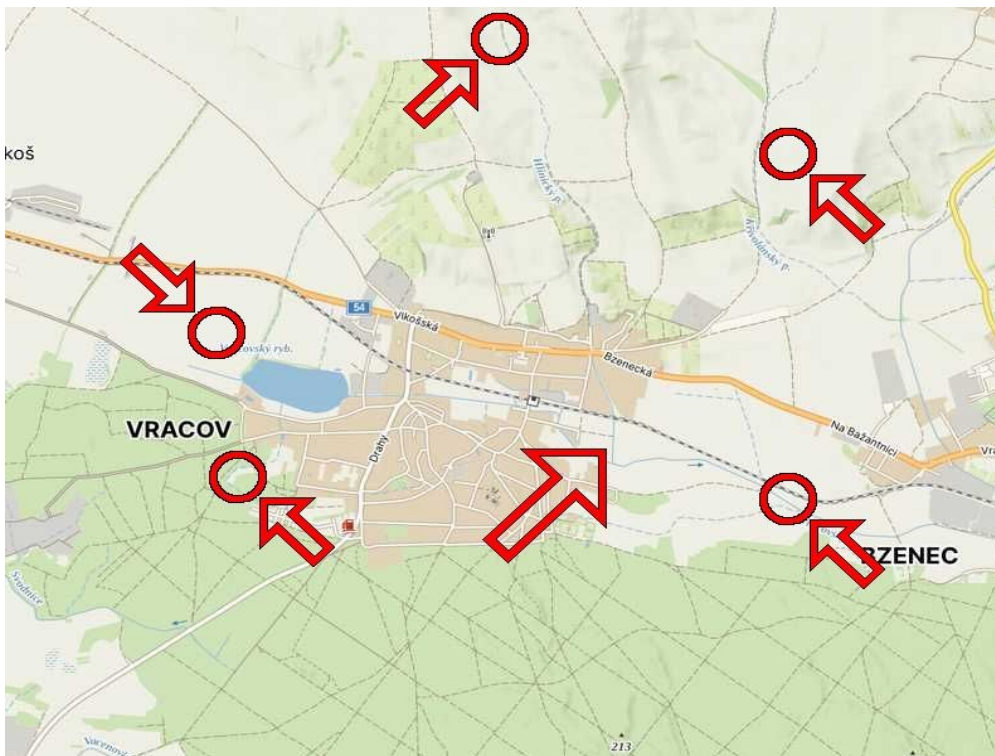
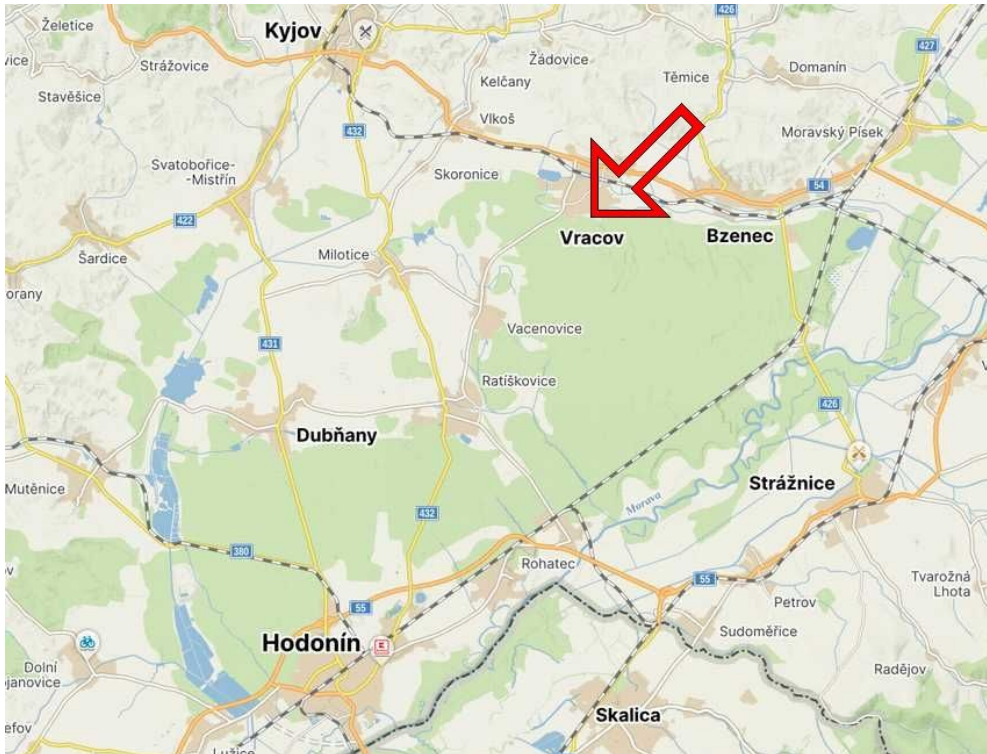
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny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

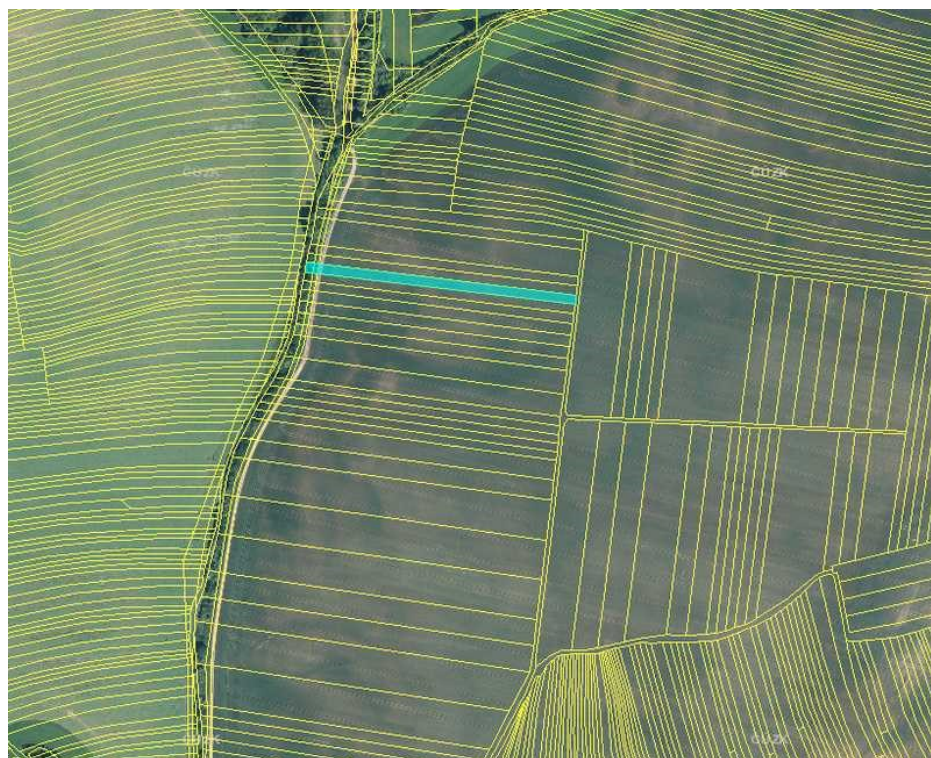
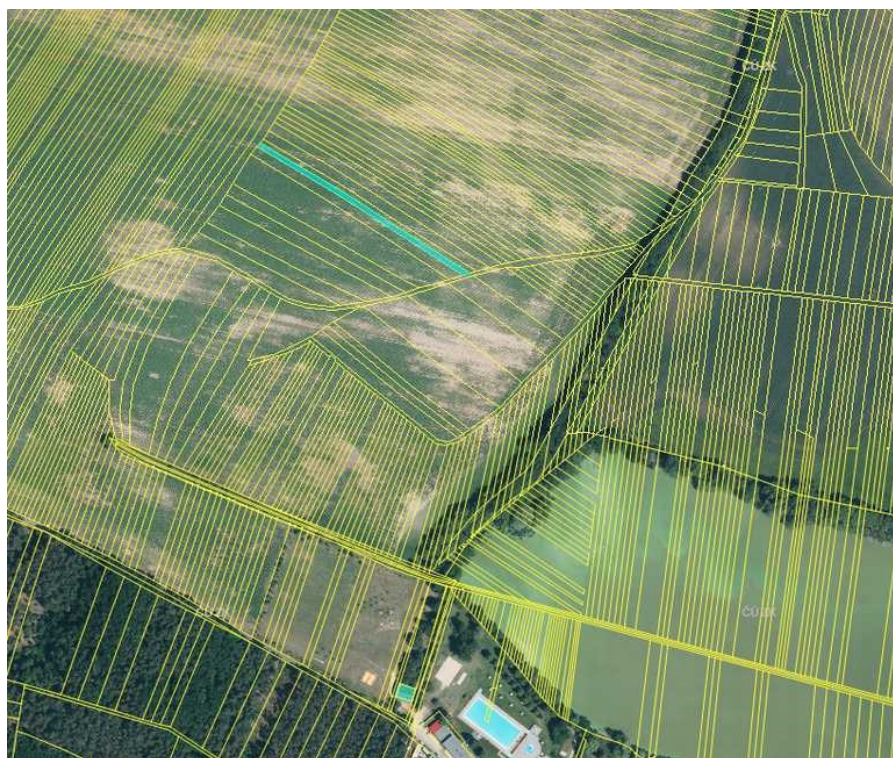
Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	3
Fotodokumentace.	1
Výpis z katastru nemovitostí.	9
Kopie katastrální mapy.	3
Dodejka.	1

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek







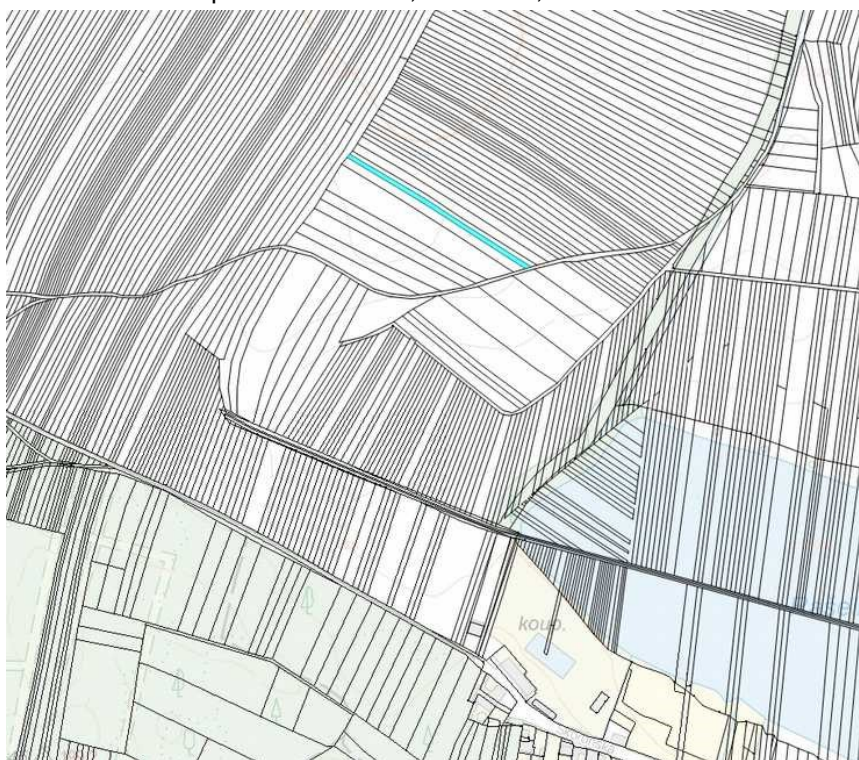
Fotodokumentace



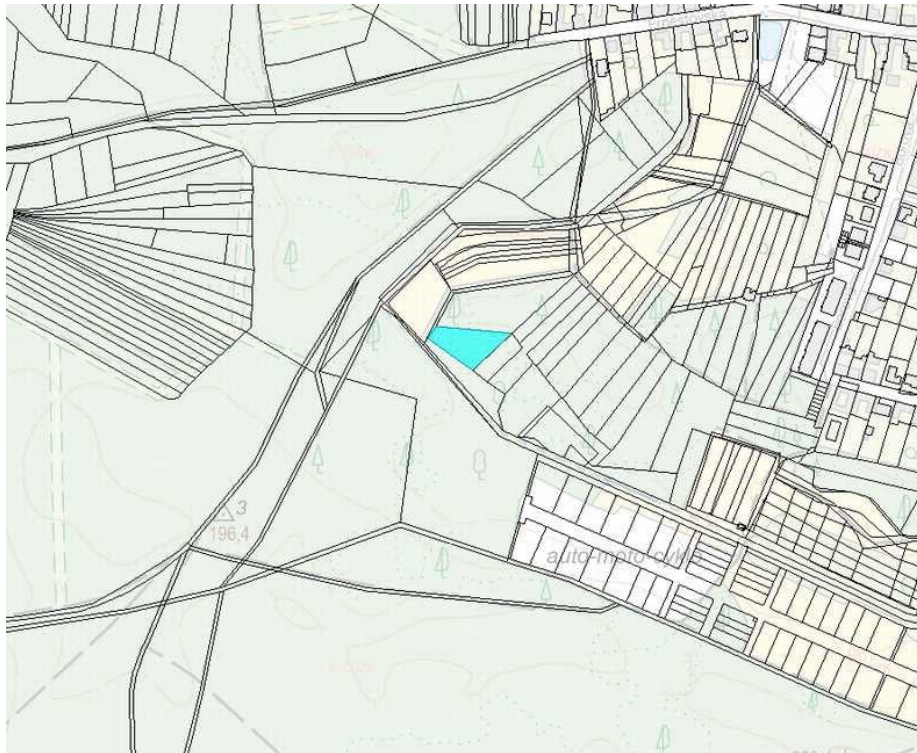
Kopie katastrální mapy



parc.č. 4841/130, 4851/209, 4854/156



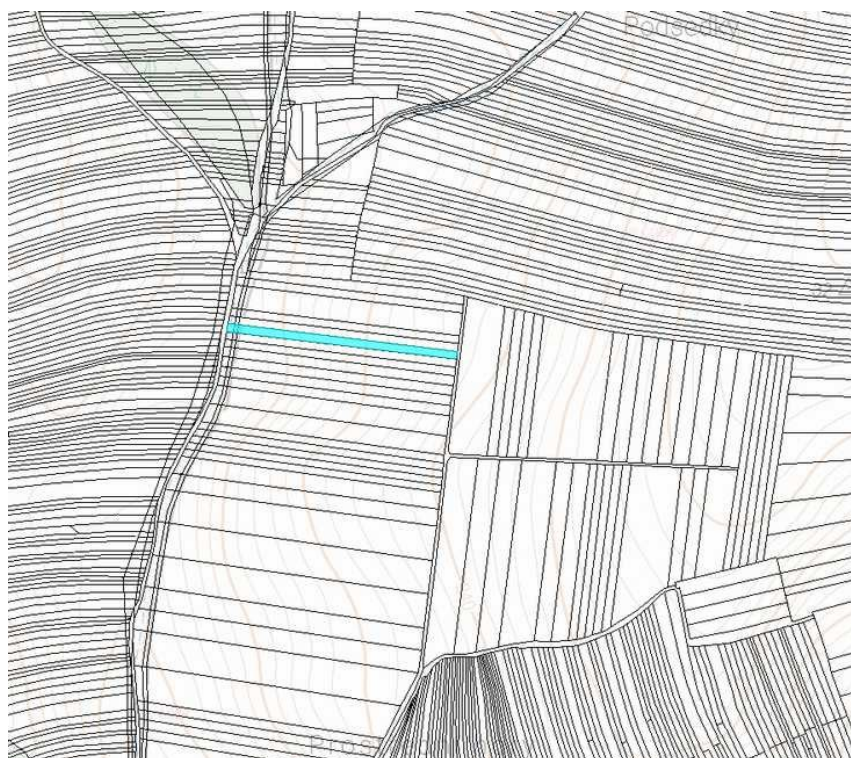
parc.č. 3710/417



parc.č. 4941/21



parc.č. 4735/22



parc.č. 4741/59, 4748/42, 4747/136

Dodejka

664 48 Moravany u Brna

R Dobroučena Recommended **6** Česká pošta

RR 12806288 1 CZ

Ing. Tomáš Chalupa
ceny a odhady nemovitostí
Nebovídy 191, 664 43
IČ: 44906935, DIČ: CZ2691122552

Adresát:

66448 Moravany u Brna
RR 12806288 1 CZ
0,009kg 95,00

DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU
 VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA

Prohlášení doručujícího orgánu:
 Zásilka byla odeslána dne hodin minut.
 Protože adresát nebyl zjištěn, byla zásilka uložena ve příhradě nebo vyzvednuta osobou, která si zásilku vyzvedla, aby si zásilku vyzvedla.
 Jméno a příjmení doručovatele
 Razítko
 Uložení zásilky bylo zprovozněno dne hodin minut.
 Protože si adresát nevyzvedl zásilku ve stanovené lhůtě, byla vložena do adresátní schránky (domovní schránka, poštovní příhrádka, dodávací schránka).
 Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala
 Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi

Odesílatel: Ing. Tomáš Chalupa
ceny a odhady nemovitostí
Nebovídy 191, 664 48
IČ: 44906935, DIČ: CZ2691122552

DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU
 VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA
 O.č. 134 Ex 14515/14

Adresát:
 JINDŘICH GISTR
 OSMECKÁ 366
 696 42 VRACOV

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala
 Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi

ob. 30-07-2024
ob. 09.08.24

Prohlášení doručujícího orgánu:
 Protože jste si uloženou zásilku nevyzvedli ve lhůtě 10 dnů, byla vložena do vaší domovní schránky (poštovní příhrádka, dodávací schránka)
 a tím dodána dne.....
 Jméno a příjmení doručovatele

razítko
 podpis doručovatele

ZPĚT
 Česká pošta
 Zásilka byla vrácena z důvodu označeného křížkem
 nepřijato
 nevyzvednuto
 odstěhoval se
 na uvedeně adrese neznámý
 adresa nedostatečná
 jiný důvod
 Jiný důvod bylo možno ověřit ANO NE

Jana Zelinková

8 592 746 000 854

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 98/2024.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 058741/2024.

V Brně 10.9.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.14.7.