

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 022646/2025

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. 3691 se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Kvasice, obci Kvasice, okrese Kroměříž a ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 5/6 na pozemku parc.č. 3591 se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Tlumačov na Moravě, obci Tlumačov, okrese Zlín, zapsáno na listech vlastnictví č. 1030, 387.

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:	385/2025	

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

Číslo jednací:	137EX7082/24
-----------------------	--------------

OBVYKLÁ CENA	290 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 32

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 16.4.2025

Vyhotoveno: V Brně 6.5.2025

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. 1030, 387 pro k.ú. Tlumačov na Moravě, Kvasice ze dne 10.3.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 16.4.2025.

1.2. Účel znaleckého posudku

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

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

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

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.4.2025 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.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpisy z Katastru nemovitostí, LV č. 1030, 387, k.ú. Kvasice, Tlumačov na Moravě vyhotoveno dne 10.3.2025 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrálních map pro k.ú. Kvasice, Tlumačov na Moravě vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 16.4.2025.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 16.4.2025.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (www.reality.cz, www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz).
- Usnesení o jmenování znalce pro číslo jednací 137 EX 7082/24 ze dne 12.3.2025.
- 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 provedeního ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 1030, 387, k.ú. Kvasice,

Tlumačov na Moravě ze dne 10.3.2025 vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

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

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) *porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem*

a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

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

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

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

Použité zkratky

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

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

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

MČ – městská část

NS – nájemní smlouva

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Zlínský, okres Kroměříž, obec Kvasice, Tlumačov, k.ú. Kvasice, Tlumačov na Moravě
Adresa nemovité věci: Kvasice, Tlumačov

Dokumentace a skutečnost

Znalci byla nebyla poskytnuta žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění jsou pozemky nacházející se v k.ú. Kvasice, v okrese Kroměříž a v k.ú. Tlumačov na Moravě v okrese Zlín. Pozemek parc.č. 3691 v k.ú. Kvasice je umístěn v extravilánu obce, západním směrem od zastavěné části, na rozhraní katastrálních území Kvasice x Tlumačov na Moravě. Pozemek je rovinatého charakteru, k datu ocenění využíván jako zemědělský-orná půda v lánu zemědělských pozemků. Pozemek parc.č. 3591 v k.ú. Tlumačov na Moravě se nachází v zemědělském areálu umístěném při ul. Machovské, v jihozápadní okrajové části obce, podél objektu č.p. 565 a je využíván jako ostatní plocha, nevyužívaný pozemek v areálu zarostlý trávou a převážně náletovým porostem. Věci nemovité jsou tedy tvořeny ideálním spoluvlastnickým podílem ve výši 1/2 na pozemku parc.č. 3691 se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Kvasice, obci Kvasice, okrese Kroměříž a ideálním spoluvlastnickým podílem ve výši 5/6 na pozemku parc.č. 3591 se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Tlumačov na Moravě, obci Tlumačov, okrese Zlín.

Poznámka: Informace o pozemcích týkající se územního plánu byly získány ze serveru obce Kvasice a Tlumačov.

Celkový popis nemovité věci

Popis pozemku zapsaného na LV č. 1030, k.ú. Kvasice:

Pozemek se nachází v k.ú. Kvasice, v okrese Kroměříž v extravilánu obce, západním směrem od zastavěné části, na rozhraní katastrálních území Kvasice x Tlumačov na Moravě. Pozemek je rovinatého charakteru, k datu ocenění využíván jako zemědělský-orná půda v lánu zemědělských pozemků, bez napojení na inženýrské sítě. Dle platného územního plánu obce je pozemek umístěn ve stabilizované ploše AU-zemědělské.

Příslušenství pozemku

Příslušenství pozemků nebylo zjištěno.

Součástí pozemku

Součástí pozemku nebyly zjištěny.

Popis pozemku zapsaného na LV č. 387, k.ú. Tlumačov na Moravě:

Pozemek se nachází v zemědělském areálu umístěném při ul. Machovské, v jihozápadní okrajové části obce, podél objektu č.p. 565 a je využíván jako ostatní plocha, nevyužívaný pozemek v areálu zarostlý trávou a převážně náletovým porostem, s možností napojení na dostupné inženýrské sítě. Dle platného územního plánu obce se pozemek nachází v návrhové ploše V-plochy výroby a skladování.

Příslušenství pozemku

Příslušenství pozemků nebylo zjištěno.

Součástí pozemku

Součástí pozemku nebyly zjištěny.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

Komentář: Přístup k pozemkům není zajištěn přímo z veřejné komunikace

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	Zástavní právo
ANO	Exekuce
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 1030 ze dne 10.3.2025 pro k.ú. Kvasice v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zahájení exekucí a omezení označením P - práva k nemovitosti jsou dotčena změnou (LV č. 1030 - viz. příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 1030, tj. na zahájení exekucí a omezení označením P - práva k nemovitosti jsou dotčena změnou není při tomto ocenění brán zřetel.

V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 387 ze dne 10.3.2025 pro k.ú. Tlumačov na Moravě 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, zákaz zcizení a zatížení, podán návrh na zřízení zástavního exekutorského práva, nařízení exekucí, zahájení exekucí, exekuce na část majetku a změna číslování parcel (LV č. 387 - viz. příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 387, tj. na zástavní právo, zákaz zcizení a zatížení, podán návrh na zřízení zástavního exekutorského práva, nařízení exekucí, zahájení exekucí, exekuce na část majetku a změna číslování parcel 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 pozemku parc.č. 3691 hospodaří společnost LUKROM plus s.r.o., nájemní / pachtovní smlouva nebyla znalci předložena.

3.4. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech

1. LV č. 1030

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Zemědělský pozemek (LV č. 1030)

2. LV č. 387

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Pozemek pro výrobu a skladování (LV č. 387)

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. LV č. 1030

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Zemědělský pozemek (LV č. 1030)

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:	3 750,00 m ²
------------------------	-------------------------

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

K jednotlivým koeficientům

Koeficient redukce pramene ceny

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

Koeficient velikosti

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

Koeficient polohy

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

Úvaha zpracovatele ocenění

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Tlumačov na Moravě, okres Kroměříž			
Popis:	Jedná se o pozemek parc.č. 1907 nacházející se v obdobné lokalitě, s obdobným využitím, prodej 5.4.2024.			
Pozemek:	4 748,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 04/2024)				1,05
K2 Velikosti objektu - větší výměra				1,01
K3 Poloha - obdobná poloha				1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost				1,00
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 04/2024		[Kč/m ²]	K_c	[Kč/m ²]
140 000	4 748	29	1,06	31,00



Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-2886/2024-705

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Kvasice, okres Kroměříž			
Popis:	Jedná se o pozemek parc.č. 3000 nacházející se v obdobné lokalitě, s obdobným využitím, prodej 1.9.2023.			
Pozemek:	1 069,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 01/2023)				1,15
K2 Velikosti objektu - menší výměra				1,00
K3 Poloha - obdobná poloha				1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost				1,00
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 01/2023		[Kč/m ²]	K_c	[Kč/m ²]
26 725	1 069	25	1,15	29,00



Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-3617/2023-708

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Tlumačov na Moravě, okres Zlín			
Popis:	Jedná se o pozemek parc.č. 1792 nacházející se v obdobné lokalitě, s obdobným využitím, prodej 22.2.2024.			
Pozemek:	785,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 02/2024)	1,05
K2 Velikosti objektu - menší výměra	0,98
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost	1,00



Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-1536/2024-705

Cena [Kč] k 02/2024	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
20 000	785	25	1,03	26,00

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 26,- Kč/m² až 31,- Kč/m², průměrnou hodnotou je 29,- Kč/m². Vzhledem k poloze, umístění, využití a uvedeným skutečnostem navrhuji obvyklou cenu jako průměrnou, tj. na 29,- Kč/m².

Minimální jednotková porovnávací cena	26 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	29 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	31 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Průměrná jednotková cena		29 Kč/m²
Výměra pozemku		3 750,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		108 750,00
ideální podíl	=	* 1,00 / 2,00
		54 375,00
prodej podílu (srážka 10%)	=	* 0,90
		48 937,50
Výsledná porovnávací hodnota		48 938 Kč

2. LV č. 387**2.1. Porovnávací hodnota****2.1.1. Pozemek pro výrobu a skladování (LV č. 387)**

Oceňovaná nemovitá věc

Podrobný popis - viz. zemědělský pozemek na LV č. 1030.

Výměra pozemku: 223,00 m²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Podrobný popis - viz. zemědělský pozemek na LV č. 1030.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Pozemky
Lokalita:	Malenovice u Zlína, okres Zlín
Popis:	Jedná se o obdobné pozemky parc.č. 2949/2, 916/49 (ostatní plochy v areálu) v lepší lokalitě, s možným lepším využitím, prodej 7.11.2024.

Pozemek:	473,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 11/2024)	1,00			
K2 Velikosti objektu - obdobná výměra	1,00			
K3 Poloha - lepší poloha	0,80			
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší využitelnost	0,80			
	Zdroj: ikarus21.cz, V-9978/2024-705			
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 11/2024		[Kč/m ²]	K_c	[Kč/m ²]
1 160 732	473	2 454	0,64	1 571,00




Název:	Pozemek			
Lokalita:	Malenovice u Zlína, okres Zlín			
Popis:	Jedná se o obdobný pozemek parc.č. 1185/53 (ostatní plocha v areálu) v lepší lokalitě, s obdobným využitím, prodej 27.5.2024.			
Pozemek:	169,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 05/2024)	1,00			
K2 Velikosti objektu - obdobná výměra	1,00			
K3 Poloha - lepší poloha	0,80			
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost	1,00			
	Zdroj: ikarus21.cz, V-4531/2024-705			
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 05/2024		[Kč/m ²]	K_c	[Kč/m ²]
473 200	169	2 800	0,80	2 240,00



Název:	Pozemek			
Lokalita:	Kroměříž, okres Kroměříž			
Popis:	Jedná se o obdobný pozemek parc.č. 4566/133 (ostatní plocha v areálu) v lepší lokalitě s obdobným využitím, prodej 30.3.2023.			
Pozemek:	636,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 03/2023)	1,15			
K2 Velikosti objektu - větší výměra	1,02			
K3 Poloha - lepší poloha	0,80			
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost	1,00			
	Zdroj: ikarus21.cz, V-1331/2023-708			
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 03/2023		[Kč/m ²]	K_c	[Kč/m ²]
636 000	636	1 000	0,94	940,00



Název:	Pozemek			
Lokalita:	Všetuly, okres Kroměříž			
Popis:	Jedná se o obdobný pozemek parc.č. 609/98 (ostatní plocha v areálu) v lepší lokalitě, s obdobným využitím, prodej 12.4.2024.			
Pozemek:	443,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 04/2024)				1,00
K2 Velikosti objektu - větší výměra				1,02
K3 Poloha - lepší poloha				0,80
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost				1,00



Zdroj: ikarus21.cz, V-804/2024-740

Cena [Kč] k 04/2024	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
886 000	443	2 000	0,82	1 640,00

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 940,- Kč/m² až 2240,- Kč/m², průměrnou hodnotou je 1598,- Kč/m². Vzhledem k poloze, umístění, využití a uvedeným skutečnostem navrhuji obvyklou cenu jako průměrnou, tj. na 1598,- Kč/m².

Minimální jednotková porovnávací cena	940 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 598 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 240 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	1 598 Kč/m²
Výměra pozemku	223,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	356 354,00
ideální podíl	* 5,00 / 6,00
	= 296 961,67
prodej podílu (srážka 20%)	* 0,80
	= 237 569,34
Výsledná porovnávací hodnota	237 569 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění na tržních principech****1. LV č. 1030****1.1. Porovnávací hodnota**

1.1.1. Zemědělský pozemek (LV č. 1030) 48 937,50 Kč

LV č. 1030	
Obvyklá cena po zaokrouhlení	50 000 Kč
slovy: Padesát tisíc Kč	

2. LV č. 387

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Pozemek pro výrobu a skladování (LV č. 387)

237 569,30 Kč

LV č. 387	
Obvyklá cena po zaokrouhlení	240 000 Kč
slovy: Dvě stě čtyřicet tisíc Kč	

Porovnávací hodnota celkem po zaokrouhlení	290 000 Kč
---	-------------------

Silné stránky

LV č. 1030:

- pozemek vhodný k zemědělské činnosti
- dobrá poloha

LV č. 387:

- umístění v provozním areálu
- využití pozemku dané územním plánem

Slabé stránky

LV č. 1030:

- vlastnictví ve spoluvlastnickém podílu
- pole v lánu

LV č. 387:

- vlastnictví ve spoluvlastnickém podílu
- tvar a využitelnost pozemku

Obvyklá cena	290 000 Kč
slovy: Dvě stě devadesát tisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě přímého porovnání na 1 m² plochy pozemků. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě a blízkém okolí. Jedná se o zemědělský pozemek parc.č. 3691 umístěný mimo zastavěné území obce využívaný k zemědělským účelům, nevýhodou je přístup k pozemku a podílové spoluvlastnictví, pozemek parc.č. 3591 je umístěný v provozním areálu s využitím daným územním plánem, nevýhodou je tvar pozemku, využitelnost a podílové vlastnictví. Obdobné nemovité věci se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují průměrně.

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 5 – 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 10, resp. 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. 1030, 387 pro k.ú. Tlumačov na Moravě, Kvasice ze dne 10.3.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 16.4.2025.

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:

LV č. 1030:

obvyklou cenu věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc.č. 3691 se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Kvasice, obci Kvasice, okrese Kroměříž, zapsáno na listu vlastnictví č. 1030, vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, KP Kroměříž 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 16.4.2025, činí po zaokrouhlení 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých).

LV č. 387:

obvyklou cenu věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 5/6 na pozemku parc.č. 3591 se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Tlumačov na Moravě, obci Tlumačov, okrese Zlín, zapsáno na list vlastnictví č. 387, vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, KP Zlín 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 16.4.2025, činí po zaokrouhlení 240.000,- Kč (slovy: dvě stě čtyřicet tisíc korun českých).

LV č. 1030 a č. 387:

obvyklou cenu věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc.č. 3691 se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Kvasice, obci Kvasice, okrese Kroměříž a ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 5/6 na pozemku parc.č. 3591 se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Tlumačov na Moravě, obci Tlumačov, okrese Zlín, zapsáno na listech vlastnictví č. 1030, 387, vedených u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, KP Kroměříž a Zlín 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 16.4.2025, činí po zaokrouhlení 290.000,- Kč (slovy: dvě stě devadesát tisíc korun českých).

Obvyklá cena

290 000 Kč

slovy: Dvě stě devadesát 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

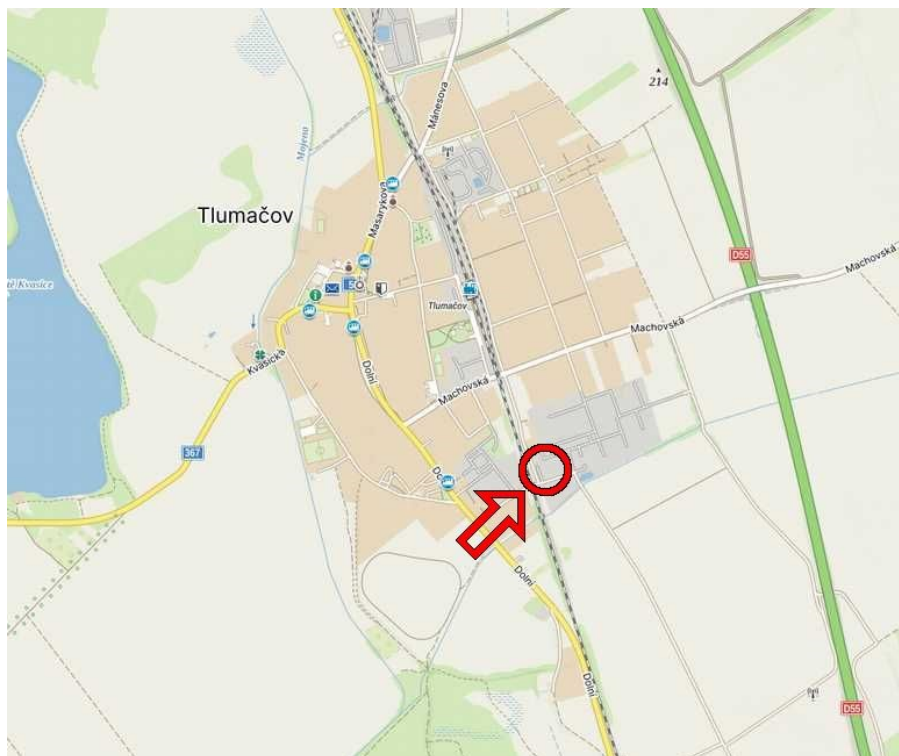
počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	2
Výpisy z katastru nemovitostí.	8
Kopie katastrálních map.	2
Dodejka.	1
Výřez z územního plánu obcí.	2

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých

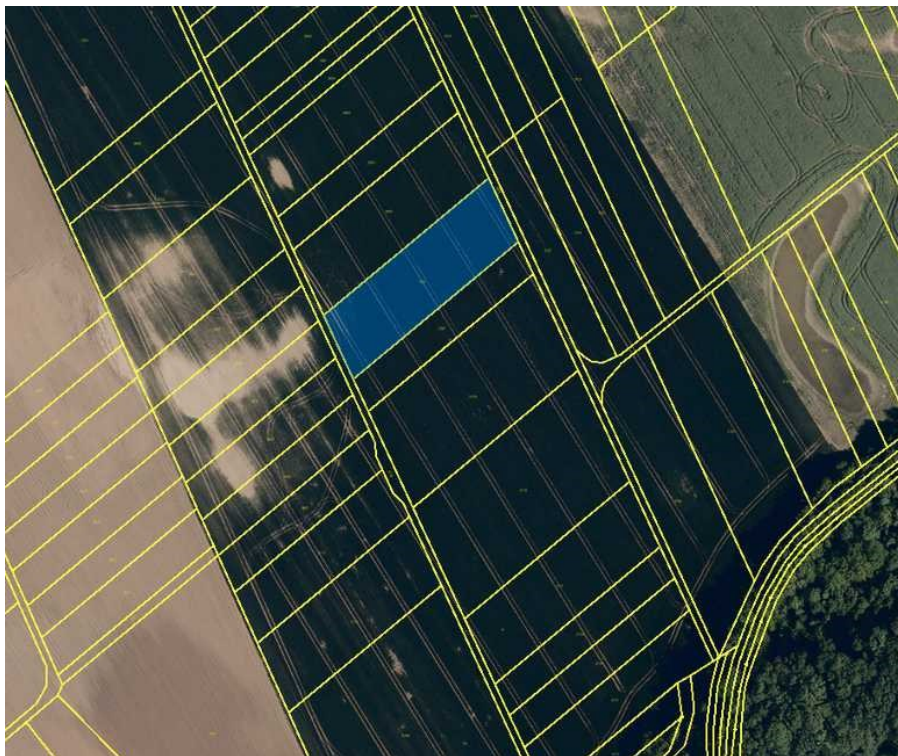


k.ú. Kvasice

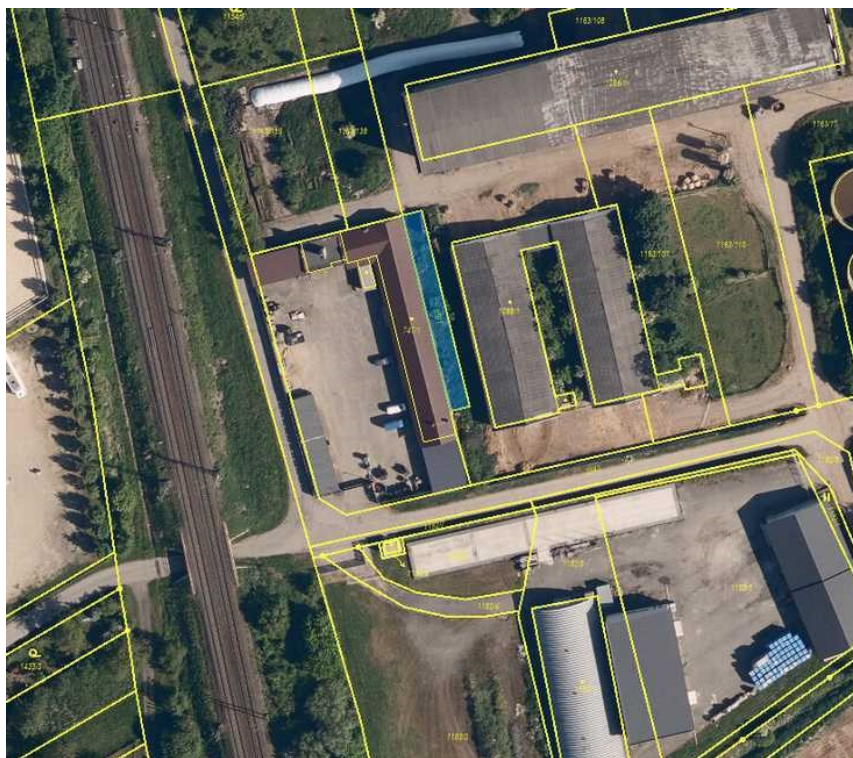


k.ú. Tlumačov na Moravě

Letecký snímek



LV č. 1030



LV č. 387

Fotodokumentace (LV č. 1030)



Fotodokumentace (LV č. 387)



LV č. 1030

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 10.03.2025 14:20:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 7082/24 pro Exekutorský úřad Brno-venkov
 JUDr. Petr Kocián
 soudní exekutor

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588644 Kvasice

Kat.území: 678180 Kvasice

List vlastnictví: 1030

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Českomoravský šterk, a.s., Mokrá 359, 66404 Mokrá-Horákov	25502247	1/2
Šarman Jiří, Machovská 734, 76362 Tlumačov	██████████	1/2
B Nemovitosti		
Pozemky		
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku
P 3691	3750	orná půda
		Způsob využití
		Způsob ochrany
		chráněná ložisková území, ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

BI 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: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

Povinnost k

Šarman Jiří, Machovská 734, 76362 Tlumačov, RČ/IČO: ██████████

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 9252/24-16 ze dne 28.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2024 00:28:01. Zápis proveden dne 05.03.2024; uloženo na prac. Praha

Z-9949/2024-101

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Šarman Jiří, Machovská 734, 76362 Tlumačov, RČ/IČO: ██████████

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-7082/2024 -11 ze dne 25.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2024 16:32:13. Zápis proveden dne 27.06.2024; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-10605/2024-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Šarman Jiří, ██████████

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.

strana 1

LV č. 387

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.03.2025 14:20:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 7082/24 pro Exekutorský úřad Brno-venkov
JUDr.Petr Kocián
soudní exekutor

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585858 Tlumačov

Kat.území: 767590 Tlumačov na Moravě

List vlastnictví: 387

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Šarman Jiří, Machovská 734, 76362 Tlumačov		5/6
Šarman Zdeněk, Dolní 807, 76362 Tlumačov		1/6

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	3591	223	ostatní plocha	jiná plocha	

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 smluvní

k zajištění jistiny úvěru ve výši 1.000.000,- Kč
k zajištění budoucích pohledávek do výše 2.000.000,- Kč, vzniklých do 31.12.2043
k zajištění budoucích pohledávek do výše 2.000.000,- Kč, vzniklých do 31.12.2043
na spoluvlastnický podíl id. 5/6

Oprávnění pro

Českomoravský nemovitostní servis, s.r.o., Křižovnická
86/6, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 17231281

Povinnost k

Šarman Jiří, Machovská 734, 76362 Tlumačov, RČ/IČO:
[REDAKCE]

Parcela: 3591

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2023 13:02:17. Zápis proveden dne 07.11.2023; uloženo na prac. Zlín

V-8365/2023-705

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 19.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2024 09:05:59. Zápis proveden dne 20.02.2024.

V-627/2024-705

Pořadí k 11.10.2023 13:02

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2023 13:02:17. Zápis proveden dne 07.11.2023; uloženo na prac. Zlín

V-8365/2023-705

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2023 13:02:17. Zápis proveden dne 07.11.2023; uloženo na prac. Zlín

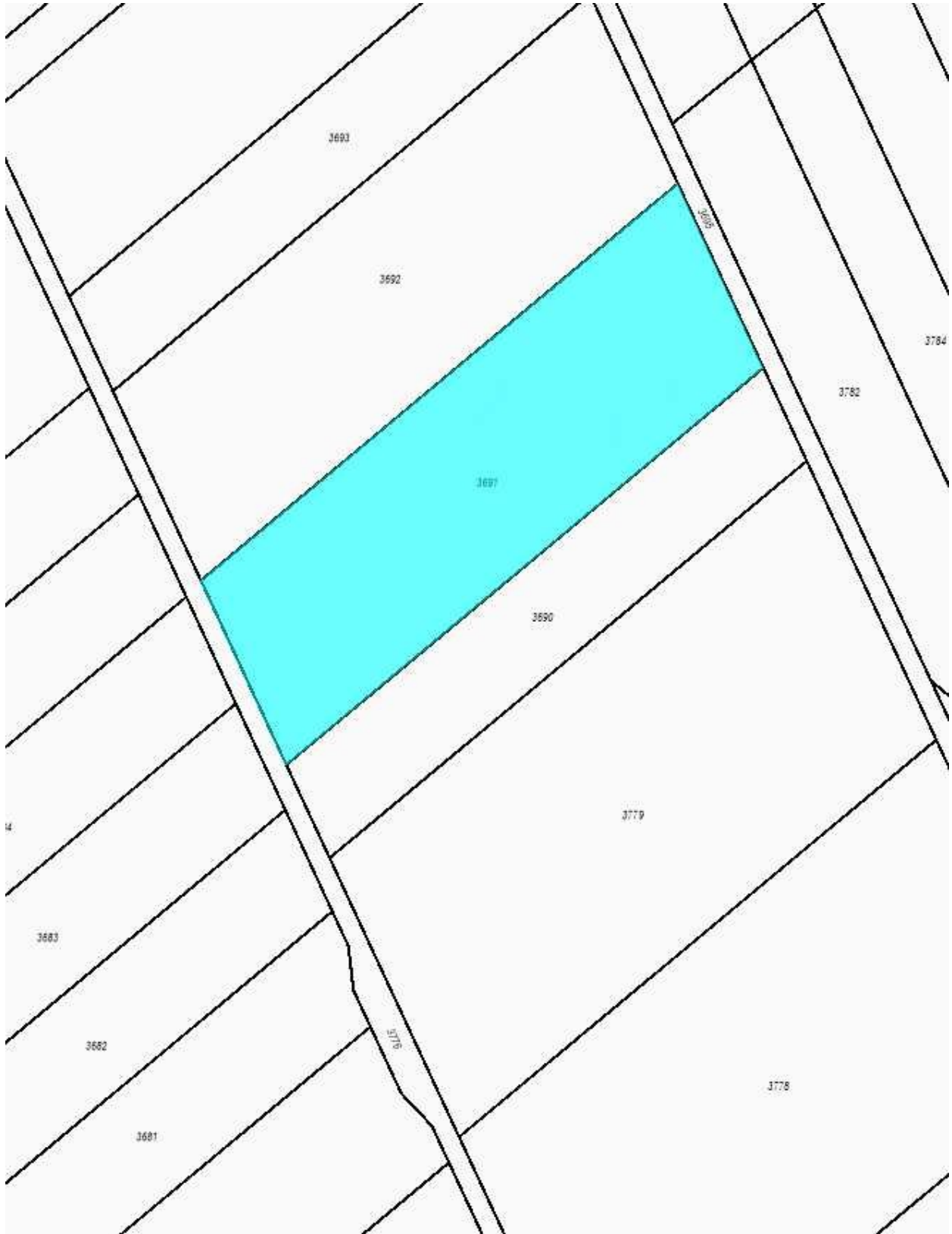
V-8365/2023-705

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.

strana 1

Kopie katastrálních map

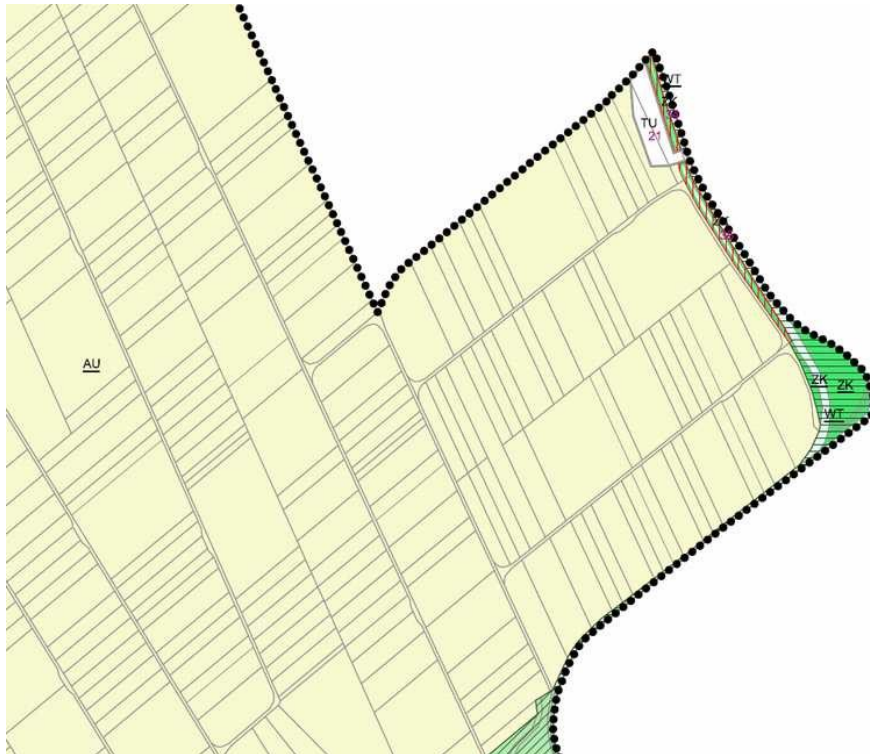


LV č. 1030



LV č. 387

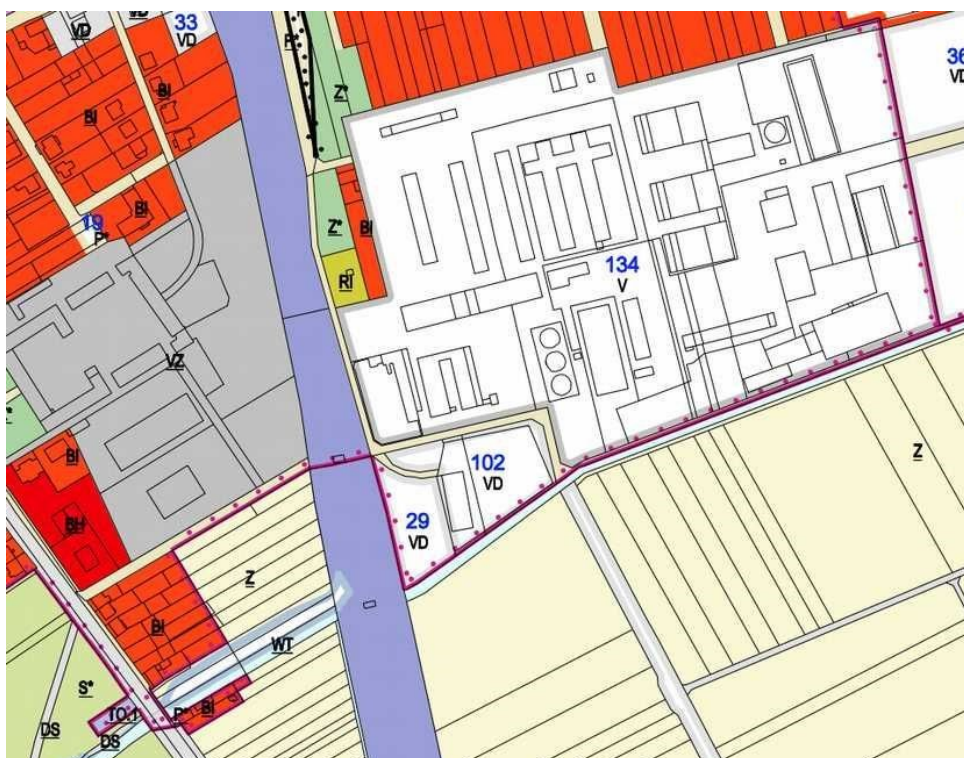
Výřez z územního plánu obcí



k.ú. Kvasice

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

STAV	NÁVRH	REZERVA	
BH	BH		Bydlení hromadné
BI	BI		Bydlení individuální
RZ	RZ		Rekreace - zahradkové osady
RX			Rekreace jiná
OU			Občanské vybavení
OV_p			Občanské vybavení veřejné - sociální služby a péče o rodinu
OH			Občanské vybavení - hřbitovy
OS			Občanské vybavení - sport
DS	DS		Doprava silniční
		DV	Doprava vodní
	TU		Technická infrastruktura
TW			Vodní hospodářství
TE	TE		Energetika
PU	PU		Veřejná prostranství
SM	SM		Smišené využití obytné městské
SV			Smišené obytné venkovské
VT	VT		Výroba těžká a energetika
VD	VD	VD	Výroba drobná a služby
VZ			Výroba zemědělská a lesnická
WT			Vodní plochy a toky
ZS			Zeleň sídelní
ZZ			Zeleň - zahrady
ZP			Zeleň - parky a parkově upravené plochy
ZK	ZK		Zeleň krajinná
NU	NU		Přirodní
AU			Zemědělské
LU			Lesní
XX			Specifické jiné



k.ú. Tlumačov na Moravě

stav	návrh	
	T*	plochy technické infrastruktury
TV	TV	plochy pro vodní hospodářství
TE	TE	plochy pro energetiku
TO		plochy technického zabezpečení obce
TO.1	TO.1	plochy pro nakládání s odpady
	V	plochy výroby a skladování
VP		plochy průmyslové výroby a skladů
VD	VD	plochy drobné výroby a výrobních služeb
VZ	VZ	plochy pro zemědělskou a lesnickou výrobu
VX		plochy pro specifické druhy výroby a skladování
	W	vodní a vodohospodářské plochy
WT		vodní plochy a toky
Z'		plochy sídelní zeleně
ZP		parky, historické zahrady

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 43/2025.

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 022646/2025.

V Brně 6.5.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.16.0.