

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 24947/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1306** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1307** - zahrada a pozemku **p.č. 1308** - zahrada, vše v k.ú. Charvátská Nová Ves, obec Břeclav, okres Břeclav.

Zadavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČ: 04886674
DIČ: CZ 8310214935

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 13708/20-38

Číslo položky v evidenci posudků:

016094/2023

Účel posudku:

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

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů,
podle stavu ke dni 15.2.2023 posudek vypracovala znalecká kancelář:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 Sb., v elektronické podobě.

V Praze, dne 12.4.2023

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 24.1.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 13708/20-38**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1306** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1307** - zahrada a pozemku **p.č. 1308** - zahrada, vše v k.ú. Charvátská Nová Ves, obec Břeclav, okres Břeclav.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 13708/20-38**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odsat. 1 o.s.ř.).

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*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.**"

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směřeny 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.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „**Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 15.2.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a pověřené osoby (zmocněnce), pana Petra Hemzy.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 1065, pro k.ú. Charvátská Nová Ves, obec Břeclav, okres Břeclav, vyhotovený objednavatelem dne 24.1.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Charvátská Nová Ves, obec Břeclav, okres Břeclav, vyhotovená objednavatelem dne 24.1.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Sdělení Městského úřadu Břeclav, odbor stavebního a životního prostředí (č.j. MUBR 45112/2023) ze dne 28.3.2023.

Znalecký posudek o ceně nemovitostí ze dne 30.12.2021 (zpracován pro účely dědického řízení k datu úmrtí 20.10.2020., vypracovaný společností ESKO-MAX, s.r.o. Realitní společnost Břeclav.

Rozpočet na demolici objektů na pozemcích p.č. 1307 a p.č. 1308 ze dne 10.1.2022.

Protokol o jednání před soudním komisařem ze dne 27.1.2022.

Úřední záznam o podání vysvětlení ze dne 13.9.2022.

Sdělení Městského úřadu Břeclav, odbor stavebního a životního prostředí (ke sp. zn.: MUBR-S 143412/2022 OSŽP/Kuč-330) ze dne 8.12.2022.

Část projektové dokumentace z roku 1986.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Jihomoravský
Obec: Břeclav
Katastrální území: Charvátská Nová Ves (650684)

List vlastnictví číslo: 1065

Vlastníci:

1. Hasalová Blanka Podíl: 1/2
Kpt. Nálepky 601/12, Charvátská Nová Ves, 69006 Břeclav
2. Varmužová Štěpánka Podíl: 1/2
Na Valtické 666/36, Charvátská Nová Ves, 69006 Břeclav

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1306** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1307** - zahrada a pozemku **p.č. 1308** - zahrada, vše v k.ú. Charvátská Nová Ves, obec Břeclav, okres Břeclav, které jsou situovány v okrajové, rekreační části města Břeclav, v místní části s názvem Charvátská Nová Ves. Pozemky jsou situovány v mírně sklonitém terénu a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemcích p.č. 1300/234 - ostatní plocha a p.č. 1300/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Jihomoravský kraj, Žerotínovo náměstí 449/3, Veveří, 602 00 Brno, a dále na pozemku p.č. 1451/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Město Břeclav, náměstí T. G. Masaryka 42/3, 690 02 Břeclav.

Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ ve městě Břeclav se nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu města Břeclav (zveřejněného na aktuálních [www stránkách města](#)) jsou pozemky zahrnuty v plochách stabilizovaných: „RI - plochy rekreace individuální.“

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství pozemku:

a) vedlejší stavby:

Na pozemcích p.č. 1306 a p.č. 1307 se nachází přízemní, zděná (z části dřevěná) vedlejší stavba se sedlovou střechou krytou taškou pálenou a standardní povlakovou krytinou IPA, na kterou vzadu navazuje přízemní, zděná kůlna s pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA.

Na přední část vedlejší stavby navazuje přístřešek dřevěné konstrukce s pultovou střechou krytou taškou pálenou. Před těmito je situována přízemní, dřevěná kůlna s pultovou střechou krytou taškou pálenou, na kterou navazuje mobilní veldjší stavba. Na tuto dále vepředu navazuje přízemní, dřevěná kůlna s pultovou střechou krytou z části vlnitým eternitem.

Před těmito dále se nachází přízemní, dřevěná (z části zděná) vedlejší stavba s pultovou střechou krytou provizorní krytinou „fólií.“ Při spodní hranici pozemku p.č. 1308 (pohled z

příjezdové komunikace p.č. 1451/1) přístřešek z dřevěné konstrukce s pultovou střechou krytou vlnitým laminátem. Na tento vepředu navazují tři mobilní veldjší stavby.

Dle sdělení Městského úřadu Břeclav, odbor stavebního a životního prostředí (č.j. MUBR 45112/2023) ze dne 28.3.2023 na výše uvedené nebylo vydáno stavební povolení a ani dodatečné povolení, kolaudační rozhodnutí a ani jiná další opatření ze strany stavebního úřadu. Jedná se o tzv. „černé stavby“ ve špatném stavebně-technickém stavu, s narušenými nosnými svislými i vodorovnými konstrukcemi, dlouhodobě neužívané.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- žumpa
- přípojky IS

UPOZORNĚNÍ:

Ve výsledných hodnotách nejsou zohledněny případné nutné náklady na odstranění vedlejších staveb, neboť zpracovatel nemůže předjímat jakékoliv rozhodnutí příslušného stavebního úřadu.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

1) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),

- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemky, k.ú. Charvátská Nová Ves, okres Břeclav

Pozemek: 1290/20, LV 2532

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 250.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 11.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2022 09:44:29. Zápis proveden dne 08.03.2022. V-987/2022-704

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1290/20, LV 2532; 1451/5, LV 2532

2) Pozemky, k.ú. Charvátská Nová Ves, okres Břeclav

Pozemek: 1537/4, LV 4005

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 228.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná N 125/2022, NZ 136/2022 ze dne 17.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2022 10:09:38. Zápis proveden dne 12.04.2022. V-1866/2022-704

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1537/4, LV 4005; 1542/2, LV 4005

3) Pozemky, k.ú. Charvátská Nová Ves, okres Břeclav

Pozemek: 1786, LV 2193

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 660.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 11.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2022 11:16:12. Zápis proveden dne 07.06.2022. V-3274/2022-704

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1786, LV 2193; 1787, LV 2193

Seznam porovnávaných objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum\ realizace}$	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemky, k.ú. Charvátská Nová Ves, okres Břeclav			250 000,- Kč	412,00 m ²
1,00	0,86	1,00	705,58 Kč	1,0
2) Pozemky, k.ú. Charvátská Nová Ves, okres Břeclav			228 000,- Kč	456,00 m ²
1,00	0,86	1,00	581,40 Kč	1,0
3) Pozemky, k.ú. Charvátská Nová Ves, okres Břeclav			660 000,- Kč	850,00 m ²
1,00	0,91	1,00	853,26 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum\ realizace} \times K_{přístupu})$

Minimální jednotková cena za m ² :	581,40 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	713,41 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	853,26 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	710,- Kč
Jednotkové množství:	× 1 186,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 842 060,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 2
Cena po úpravě:	= 421 030,- Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví	× 0,800
Cena po úpravě:	= 336 824,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 340 000,- Kč

C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- lokalita vhodná k rekreaci
- pozemky v ÚP jako „RI - plochy rekreace individuální“
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra města
- na pozemcích situovány stavby ve špatném stavebně-technickém stavu“
- stavby na pozemcích bez stavebního povolení tzv. „černé stavby“

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 24.1.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 13708/20-38**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1306** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1307** - zahrada a pozemku **p.č. 1308** - zahrada, vše v k.ú. Charvátská Nová Ves, obec Břeclav, okres Břeclav.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	340 000,– Kč
Movité věci	0,– Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,– Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,– Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

UPOZORNĚNÍ:

Ve výsledných hodnotách nejsou zohledněny případné nutné náklady na odstranění vedlejších staveb, neboť zpracovatel nemůže předjímat jakékoliv rozhodnutí příslušného stavebního úřadu.

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen
porovnáním činí**

340 000,– Kč

Cena slovy: tři sta čtyřicet tisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Michaela Konečná

V Praze, dne 12.4.2023

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec, jehož prostřednictvím znalecká
kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Sdělení Městského úřadu Břeclav, odbor stavebního a životního prostředí (č.j. MUBR 45112/2023)

Fotodokumentace







Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj Katastrální pracoviště Břeclav	Okres Břeclav	Obec Břeclav	Podpis
Kat. území Charvátská Nová Ves	Mapový list č. BŘECLAV 4-3/33	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000	Číslo
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			Razítko
Stav k 24.01.2023 13:35:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 24.01.2023 13:51:06	



S00RX01U6N48

M ě s t s k ý ú ř a d B ř e c l a v
odbor stavební a životního prostředí

oddělení stavební úřad

spisový znak: MUBR-S 42787/2023 OSŽP/Kuč-330
číslo jednací: MUBR 45112/2023
oprávněná úřední osoba: Ivana Kučerová
telefon: 519 311 434
e-mail: ivana.kucerova@breclav.eu

Břeclav, dne 28.03.2023

Sdělení

Městský úřad Břeclav, stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), obdržel dne 22.03.2023, č. j. MUBR 42787/2023, Vaši žádost o poskytnutí součinnosti ve věci nepovolených staveb, které se nacházejí na pozemcích parc. č. 1306 (ostatní plocha) a parc. č. 1307 (zahrada) v katastrálním území Charvátská Nová Ves.

Stavební úřad k výše uvedenému sděluje, že dne 06.04.2023 bude provedena kontrolní prohlídka za účelem zjištění stavu věcí o němž nejsou důvodné pochybnosti a dále sděluje, že ve věci nebylo vydané stavební povolení, dodatečné povolení, kolaudační rozhodnutí ani další opatření ze strany stavebního úřadu.

Mgr. Silvie Baštinská
vedoucí odboru
v zast. Ivana Kučerová

Obdrží:

účastníci (dodejky)

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o., IDDS: sphqy98

sídlo: Václavské náměstí č.p. 808/66, 110 00 Praha 1-Nové Město

Konečná Michaela

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **016094/2023**.

V Praze, dne 12.4.2023

.....

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com