

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: 26714/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

I) nemovitých věcí - pozemku **p.č. 1964/1** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 1964/2** - orná půda, vše LV č. 2003, vše v k.ú. Břeclav, obec Břeclav, okres Břeclav;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - pozemku ve zjednodušené evidenci - parcely původ pozemkový katastr **(PK) p.č. 2635/1**, LV č. 449, v k.ú. Tvrdonice, obec Tvrdonice, okres Břeclav;

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovitých věcí - pozemků ve zjednodušené evidenci - parcely původ pozemkový katastr **(PK) p.č. 1825/1** a **p.č. 1825/2**, vše LV č. 1687, vše v k.ú. Tvrdonice, obec Tvrdonice, okres Břeclav.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 20852/24-40

Číslo položky v evidenci posudků:

089249/2024

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 platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 9. 12. 2024 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 v elektronické podobě.

V Praze, dne 7. 1. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 14. 11. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Přerov**, č.j. **203 Ex 20852/24-40**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) nemovitých věcí - pozemku **p.č. 1964/1** - ostatní plocha o výměře 27 m² a pozemku **p.č. 1964/2** - orná půda o výměře 4.056 m², vše LV č. 2003, vše v k.ú. Břeclav, obec Břeclav, okres Břeclav;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - pozemku ve zjednodušené evidenci - parcely původ pozemkový katastr (**PK**) **p.č. 2635/1** o výměře 2.512 m², LV č. 449, v k.ú. Tvrdonice, obec Tvrdonice, okres Břeclav;

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovitých věcí - pozemků ve zjednodušené evidenci - parcely původ pozemkový katastr (**PK**) **p.č. 1825/1** o výměře 1.930 m² a **p.č. 1825/2** o výměře 5.857 m², vše LV č. 1687, vše v k.ú. Tvrdonice, obec Tvrdonice, 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.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 20852/24-40**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

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

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 2003, pro k.ú. Břeclav, obec Břeclav, okres Břeclav, vyhotovený objednavatelem, dne 13.11.2024.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Břeclav, obec Břeclav, okres Břeclav, vyhotovená objednavatelem, dne 14.11.2024.

Výpis z katastru nemovitostí č. 449, pro k.ú. Tvrdonice, obec Tvrdonice, okres Břeclav, vyhotovený objednavatelem, dne 13.11.2024.

Výpis z katastru nemovitostí č. 1687, pro k.ú. Tvrdonice, obec Tvrdonice, okres Břeclav, vyhotovený objednavatelem, dne 13.11.2024.

Náhledy map pozemkového katastru (PK), pro k.ú. Tvrdonice, obec Tvrdonice, okres Břeclav, vyhotovené znaleckou kanceláří, dne 7.1.2025.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu města Břeclav a obce Tvrdonice týkající se oceňované lokality.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 9. 12. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setřizeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

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

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.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.**

Celkový popis předmětu ocenění:

I) Nemovité věci evidované na LV č. 2003, k.ú. Břeclav

Jedná se o ocenění nemovitých věcí - pozemku **p.č. 1964/1** - ostatní plocha o výměře 27 m² a pozemku **p.č. 1964/2** - orná půda o výměře 4.056 m², vše LV č. 2003, vše v k.ú. Břeclav, obec Břeclav, okres Břeclav, které jsou situovány v severovýchodní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci, kdy pozemek p.č. 1964/1 je přístupný navíc po nezpevněné, veřejné komunikaci. Pozemek p.č. 1964/2 je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů. Na části pozemků se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru. Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že pozemky mají charakter pole a travnaté plochy.

II) Nemovité věci evidované na LV č. 449, k.ú. Tvrdonice

Dále se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - pozemku ve zjednodušené evidenci - parcely původ pozemkový katastr **(PK) p.č. 2635/1** o výměře 2.512 m², LV č. 449, v k.ú. Tvrdonice, obec Tvrdonice, okres Břeclav, který je situován přibližně v severní části katastrálního území s přístupem přes nezpevněné zemědělské pozemky ve vlastnictví různých subjektů. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru. Z dostupných podkladových materiálů bylo zjištěno, že pozemek má charakter pole.

III) Nemovité věci evidované na LV č. 1687, k.ú. Tvrdonice

Dále se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovitých věcí - pozemků ve zjednodušené evidenci - parcely původ pozemkový katastr **(PK) p.č. 1825/1** o výměře 1.930 m² a **p.č. 1825/2** o výměře 5.857 m², vše LV č. 1687, vše v k.ú. Tvrdonice, obec Tvrdonice, okres Břeclav, které jsou situovány v severozápadní části katastrálního území a tvoří funkční celek s přístupem po nezpevněné komunikaci a přes nezpevněné zemědělské pozemky ve vlastnictví různých subjektů. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemku p.č. 1825/1 se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky (PK) p.č. 1825/1 a p.č. 1825/2 tvoří funkční celek

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské / ostatní účely

4. POSUDEK

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 porováním.*“

§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 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.*“

§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.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:**I. Nemovité věci evidované na LV č. 2003, k.ú. Břeclav****Umístění nemovitosti**

Kraj	Jihomoravský
Obec	Břeclav
Katastrální území	Břeclav (613584)
Část obce	Břeclav
List vlastnictví číslo	2003
Vlastník	Samson Vít nám. Míru 168/49, 69153 Tvrdonice

II. Nemovité věci evidované na LV č. 449 a LV č. 1687, k.ú. Tvrdonice**Umístění nemovitosti**

Kraj	Jihomoravský	
Okres	Břeclav	
Obec	Tvrdonice	
Katastrální území	Tvrdonice (772020)	
List vlastnictví číslo	449	
Vlastníci:		
1.	Blažej Jan	podíl 1 / 2
	Dvorní 765/11, 69618 Lužice	
2.	Samson Vít	podíl 1 / 2
	nám. Míru 168/49, 69153 Tvrdonice	
List vlastnictví číslo	1687	
Vlastníci:		
1.	IMOBA, a.s.	podíl 1 / 2
	Pyšelská 2327/2, Chodov, 14900 Praha 4	
2.	Samson Vít	podíl 1 / 2
	nám. Míru 168/49, 69153 Tvrdonice	

II.I Věcné břemeno váznoucí na pozemku (PK) p.č. 1825/1

Jedná se o ocenění věcného břemene zřízení a provozování vedení - služebnost inženýrské sítě, rozsah dle geometrického plánu číslo : 1144-32/2013, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná reg. č. smlouvy: 1715001169 ze dne 07.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.03.2018 12:30:00. Zápis proveden dne 10.04.2018. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- NET4GAS, s.r.o., Na hřebenech II 1718/8, Nusle, 140 00 Praha 4

a vázne na:

- Parcela: PK 1825/1

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užítků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užítku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;

b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;

c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč.

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 2	
Cena po úpravě	=	-5 000,-	Kč
Hodnota věcného břemene		-5 000,-	Kč

III. Obvyklá cena za 1 m² předmětu ocenění

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 diference 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 vymezení 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),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně.

Srovnatelné nemovitě věci

1. Pozemek, k.ú. Kostice, okres Břeclav

Pozemek: 6038, LV 2727

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 110.712,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 17.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2024 08:13:23. Zápis proveden dne 16.07.2024. V-3660/2024-704

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 6038, LV 2727

2. Pozemek, k.ú. Břeclav, okres Břeclav

Pozemek: 1726, LV 3993

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 130.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.04.2024 16:00:29. Zápis proveden dne 10.05.2024. V-2230/2024-704

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1726, LV 3993

3. Pozemky, k.ú. Břeclav a Hrušky, okres Břeclav

Pozemek: 1869/7, LV 2211

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 365.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 01.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2024 12:00:00. Zápis proveden dne 28.11.2024. V-6763/2024-704

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 1869/7, LV 2211; 1890/226, LV 2211; 2159/238, LV 1790 k.ú. Hrušky; 2159/275, LV 1790 k.ú. Hrušky

4. Pozemek, k.ú. Týnec na Moravě, okres Břeclav

Pozemek: 1191/206, LV 3757

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 529.925,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 04.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2024 12:55:56. Zápis proveden dne 26.11.2024. V-6688/2024-704

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 1191/206, LV 3757

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Kostice, okres Břeclav		
Cena nemovité věci (CN)	110 712,- Kč	
Výměra (V)	2 636,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	42,- Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	24.6.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	44,21 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Břeclav, okres Břeclav		
Cena nemovité věci (CN)	130 000,- Kč	
Výměra (V)	3 284,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	39,59 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	17.4.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	41,67 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Břeclav a Hrušky, okres Břeclav		
Cena nemovité věci (CN)	365 000,- Kč	
Výměra (V)	8 860,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	41,20 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	6.11.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	41,20 Kč	

4. Pozemek, k.ú. Týnec na Moravě, okres Břeclav		
Cena nemovité věci (CN)	529 925,- Kč	
Výměra (V)	9 635,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	55,- Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	4.11.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	55,- Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		41,20 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\sum JC / 4$	45,52 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		55,- Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	46,- Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	46,- Kč
Obvyklá cena		46,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 2003, k.ú. Břeclav

Pozemky p.č. 1964/1 a p.č. 1964/2	
Výměra pozemků	4.083 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ²	46,- Kč
Obvyklá cena pozemků	187 818 Kč
Výsledná obvyklá cena pozemků činí: (zaokrouhleno)	189 000,- Kč

II) Nemovité věci evidované na LV č. 449, k.ú. Tvrdonice

Pozemek (PK) p.č. 2635/1	
Výměra pozemku	2.512 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ²	46,- Kč
Obvyklá cena pozemku	115 552,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 k pozemku Obvyklou cenu 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%. (115 552,- Kč / 2 * 0,80 = 46 220,80 Kč)	
Výsledná obvyklá cena pozemku činí: (zaokrouhleno)	46 000,- Kč

III) Nemovité věci evidované na LV č. 1687, k.ú. Tvrdonice

Pozemky (PK) p.č. 1825/1 a p.č. 1825/2	
Výměra pozemků	7.787 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ²	46,- Kč
Obvyklá cena pozemků	358 202,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 k pozemkům Obvyklou cenu 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%. (358 202,- Kč / 2 * 0,80 = 143 280,80 Kč)	
Výsledná obvyklá cena pozemků činí: (zaokrouhleno)	143 000,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena nemovitých věcí evidovaných na LV č. 2003, k.ú. Břeclav	189 000,- Kč
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovitých věcí evidovaných na LV č. 449, k.ú. Tvrdonice	46 000,- Kč
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovitých věcí evidovaných na LV č. 1687, k.ú. Tvrdonice	143 000,- Kč
Celková obvyklá cena předmětu ocenění určená ze sjednaných cen	378 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) na ideálním spoluvlastnickém podílu ve výši 1/2 pozemku (PK) p.č. 1825/1*	- 5 000,- Kč

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

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 14. 11. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 20852/24-40**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) nemovitých věcí - pozemku **p.č. 1964/1** - ostatní plocha o výměře 27 m² a pozemku **p.č. 1964/2** - orná půda o výměře 4.056 m², vše LV č. 2003, vše v k.ú. Břeclav, obec Břeclav, okres Břeclav;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - pozemku ve zjednodušené evidenci - parcely původ pozemkový katastr **(PK) p.č. 2635/1** o výměře 2.512 m², LV č. 449, v k.ú. Tvrdonice, obec Tvrdonice, okres Břeclav;

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovitých věcí - pozemků ve zjednodušené evidenci - parcely původ pozemkový katastr **(PK) p.č. 1825/1** o výměře 1.930 m² a **p.č. 1825/2** o výměře 5.857 m², vše LV č. 1687, vše v k.ú. Tvrdonice, obec Tvrdonice, 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.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

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

378 000,- Kč (Obvyklá cena **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: třístasedmdesátosmtisíc Kč

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

373 000,- Kč (Obvyklá cena **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: třístasedmdesáttřitisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 5 stran:

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Náhled mapy pozemkového katastru

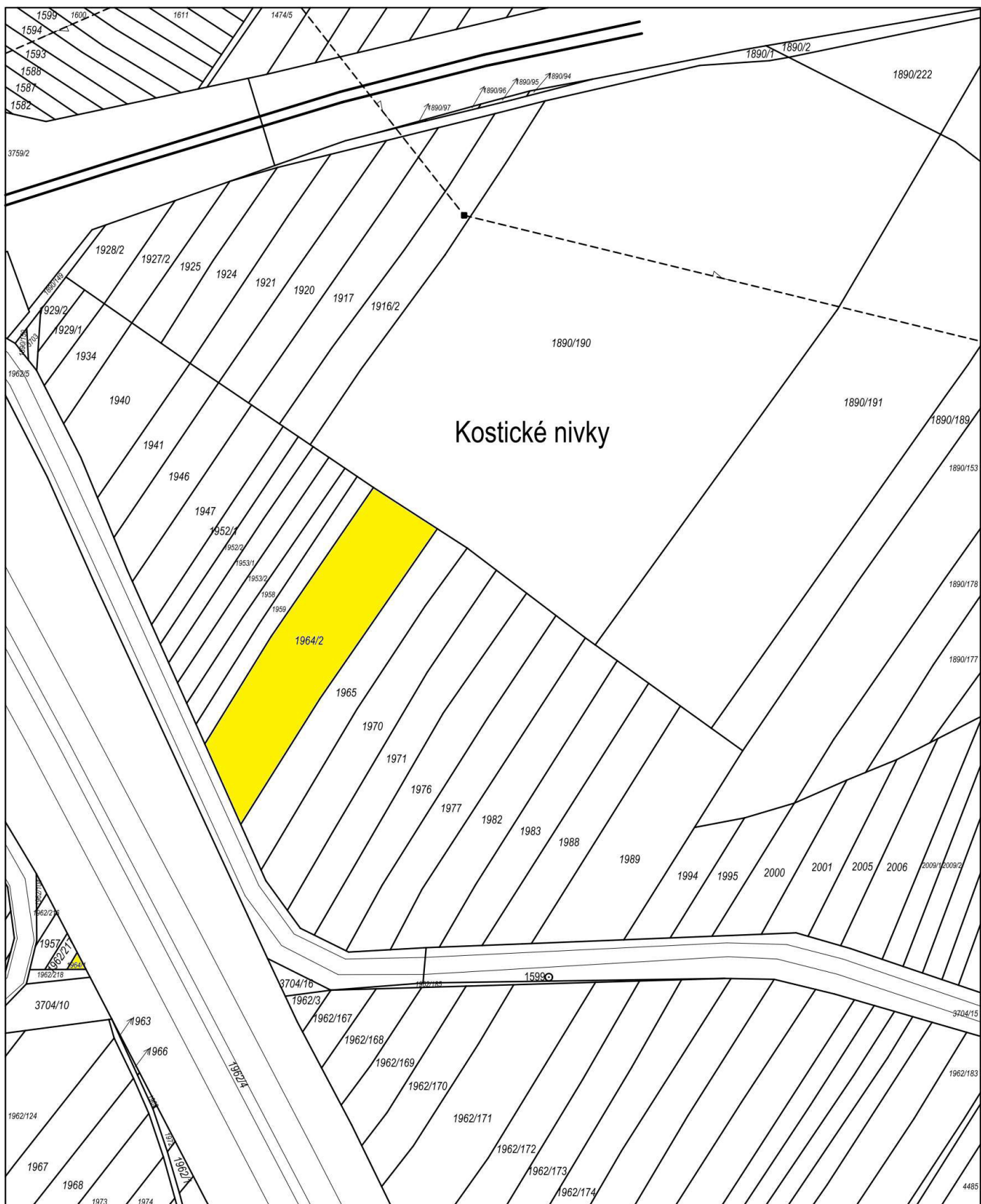
Fotodokumentace

Pozemek p.č. 1964/1

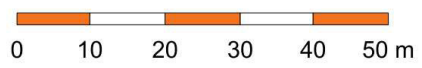
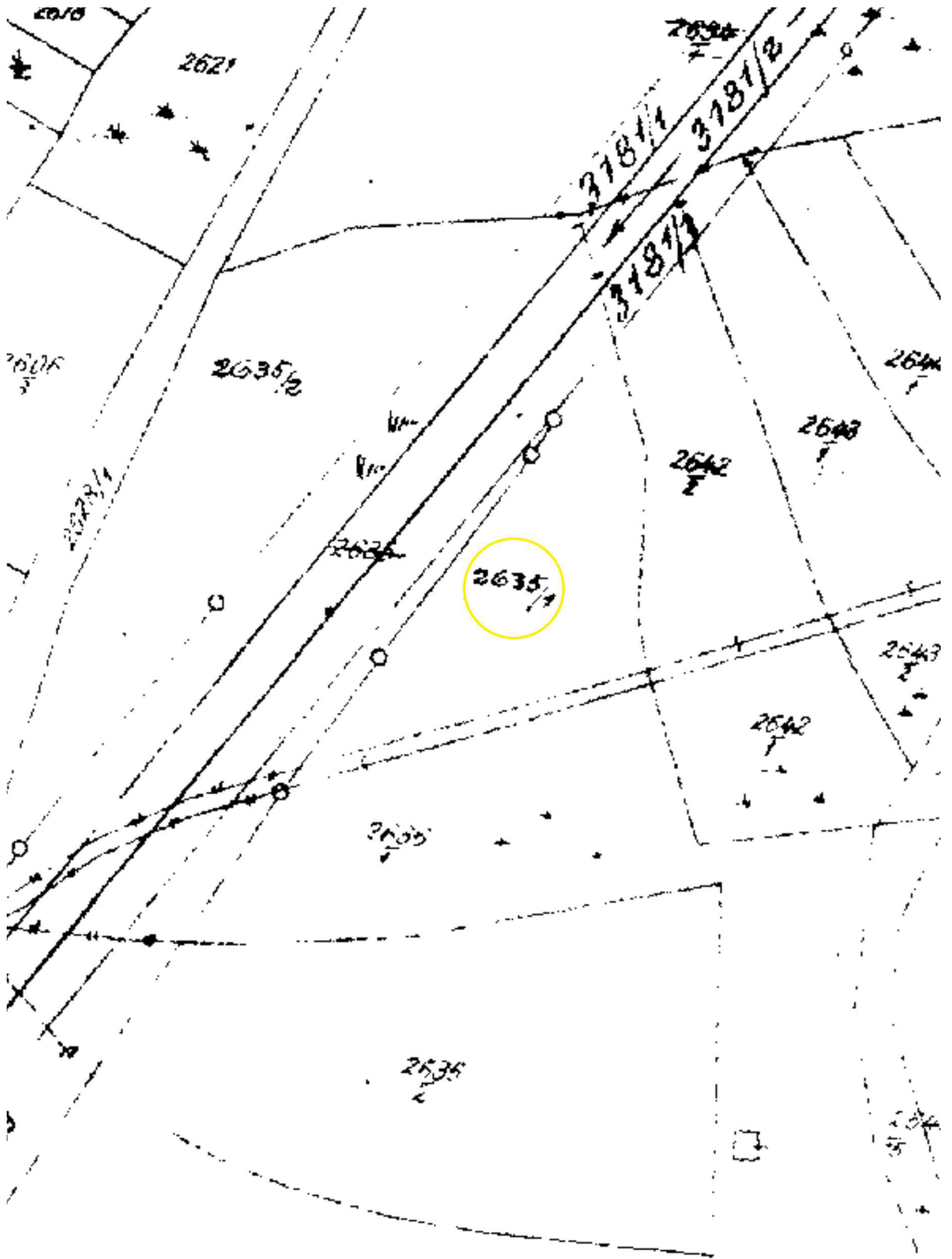


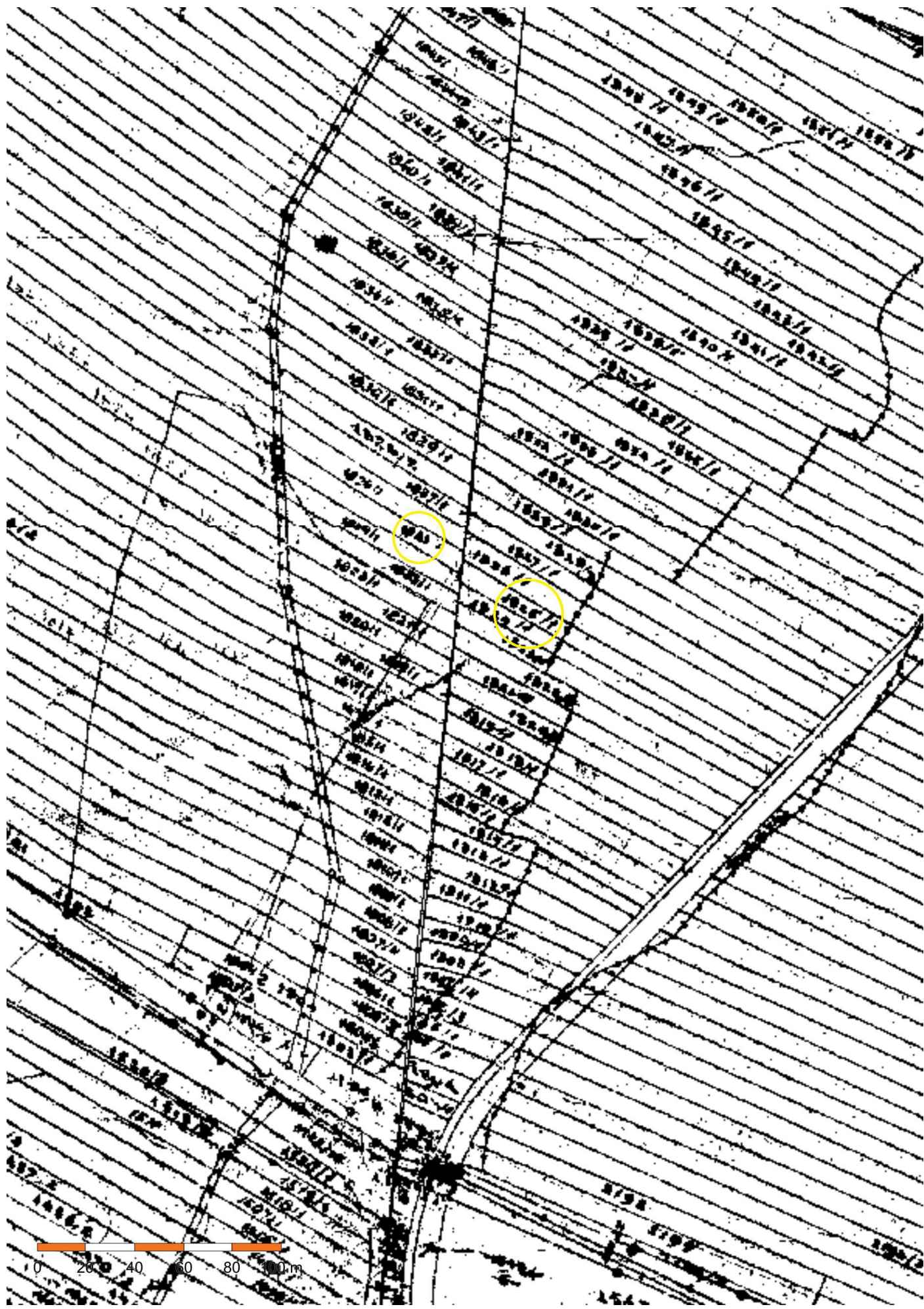
Pozemek p.č. 1964/2



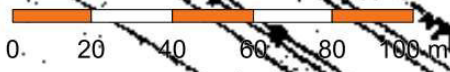


Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj Katastrální pracoviště Břeclav	Okres Břeclav	Obec Břeclav	Podpis
Kat. území Břeclav	Mapový list č. BŘECLAV 1-4/31	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 2000	Číslo
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			Razítko
Stav k 14.11.2024 09:15:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 14.11.2024 09:29:09	

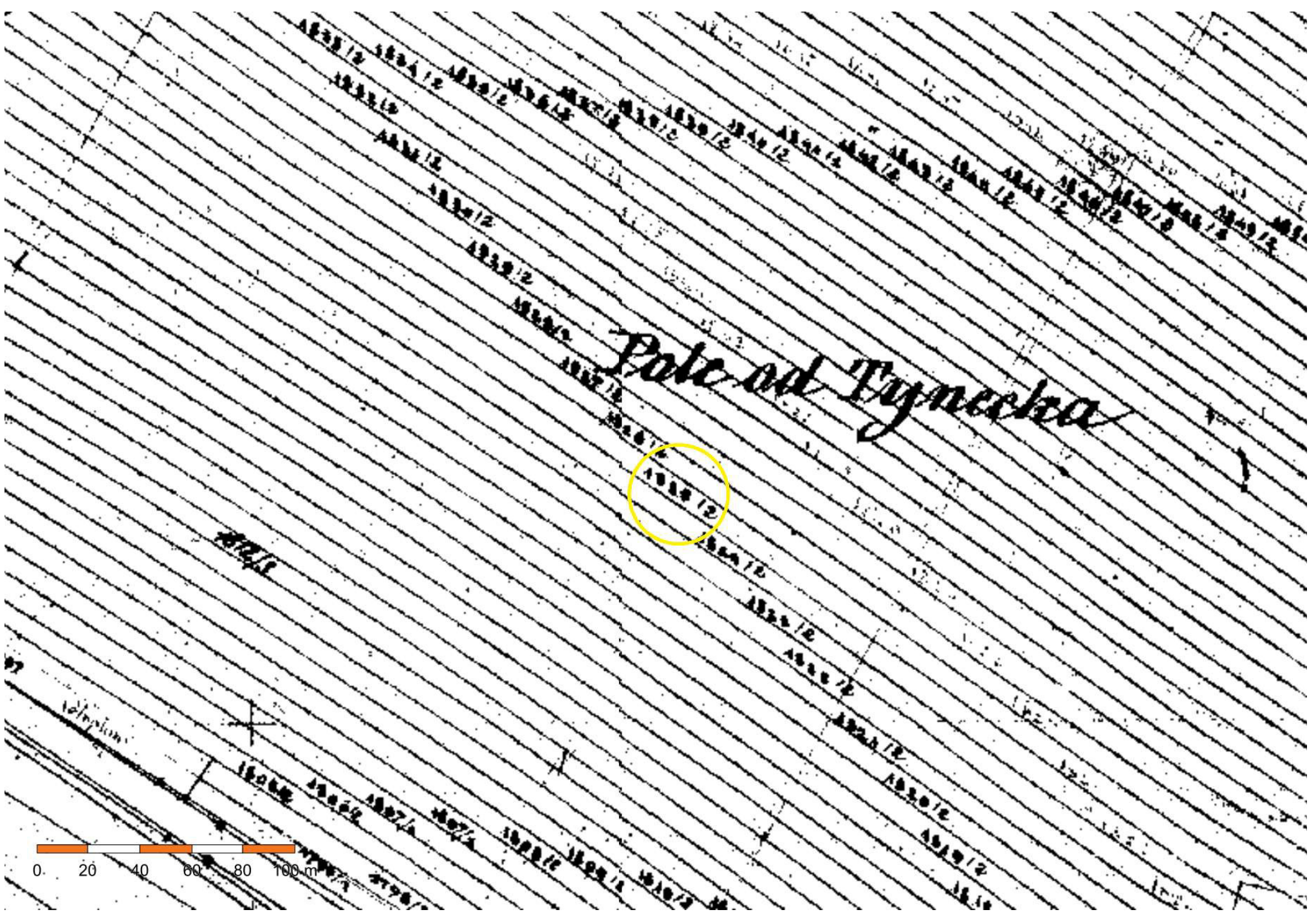




Pole od Tynocka



Telefon



Konzultant a důvod jeho přibrání:

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

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

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

Znalecká doložka:

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 **089249/2024**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 7. 1. 2025

.....
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