



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 026833/2023

o ceně **pozemku parc. č. st. 1098**, zapsaného na LV č. 672 v k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou, obec Hrušovany nad Jevišovkou, okres Znojmo, kraj Jihomoravský.



Objednatel posudku:

Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
Exekutorský úřad Brno-město
Lesnická 784/5
613 00 Brno
IČO: 66240697

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny jako poklad pro exekuční řízení č. j. 006 EX 1565/22

Datum ocenění:

6. června 2023, k datu místního šetření

Posudek vypracoval:

Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář
provozovna Kabátníkova 2
602 00 Brno
IČO: 255 23 155

Obor/odvětví:

Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

Datum vyhotovení:

19. června 2023

Počet stran: 16 (z toho 7 stran příloh)

Vyhotovení č. z celkových 1

Obsah

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
2.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	3
2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	3
2.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ.....	3
2.4 OSTATNÍ.....	3
2.5 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ.....	3
2.6 VÝPOČETNÍ PROGRAMY	3
2.7 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITÝCH VĚCÍ	4
3. NÁLEZ	4
3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	4
3.2 MÍSTOPIS	4
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI VZHLEDEM K OBCI	4
3.4 ÚZEMNÍ PLÁN OBCE HRUŠOVANY NAD JEVIŠOVKOU	4
3.5 POPIS NEMOVITÉ VĚCI	4
4. POSUDEK.....	5
4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ OBVYKLOU/TRŽNÍ CENOU.....	5
4.2 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM	6
4.2.1 Porovnávací databáze	6
4.2.2 Výpočet porovnávací hodnoty	7
5. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE	8
5.1 KONTROLA POSTUPU	8
6. ZÁVĚR.....	9
PŘÍLOHA Č. 1 - VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ – LV Č. 672, K. Ú. HRUŠOVANY NAD JEVIŠOVKOU	10
PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY.....	11
PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI.....	12
PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE HRUŠOVANY NA JEVIŠOVKOU.....	13
PŘÍLOHA Č. 5 – FOTODOKUMENTACE.....	14
PŘÍLOHA Č. 6 – VZORKY PRO POROVNÁNÍ.....	15

1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na základě usnesení o stanovení znalce ze dne 16. května 2023. Obvyklá cena nemovitých věcí je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 6. června 2023.

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 1565/22-70 je úkolem znalce stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí a jejich příslušenství ve vlastnictví povinného pana Františka Knappa – nemovitých věcí zapsaných na LV č. 672 v k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou.

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. st. 1098, zapsaný na LV č. 672 v katastrálním území Hrušovany nad Jevišovkou, obec Hrušovany nad Jevišovkou, okres Znojmo, kraj Jihomoravský.

Objednatel znalci nesdělil žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

2.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 672 ze dne 30. března 2023 pro k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>.

2.3 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 6. června 2023.

2.4 Ostatní

- Územní plán obce Hrušovany nad Jevišovkou v aktuálním znění dostupný dne 1. června 2023 na adrese: <https://www.hrusovany.cz/uzemni-plan-verejna-vyhlaska-oznameni-o-vydani-uzemniho-planu-hrusovany-nad-jevisovkou-vcetne-priloh/d-4915>

2.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku**. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí**. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

2.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

2.7 Porovnávací databáze cen nemovitých věcí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- Cenové údaje získané z katastru nemovitostí

3. Nález

3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění je následující nemovitá věc, zapsaná na LV č. 672 pro k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou:

Nemovitosti:

- Pozemek parc. č. st. 1098 – zastavěná plocha a nádvoří, výměra 22 m²

Vlastník:

Knapp František, Budějovická 1997/12, 39002 Tábor

Omezení vlastnického práva: Bez zápisu

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

3.2 Místopis

Status obce:	Město
Počet obyvatel:	3 241
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	Ano
Obchod s potravinami:	Ano

3.3 Umístění nemovitosti vzhledem k obci

Poloha k centru:	Jihovýchodně od centra města
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné komunikaci ve vlastnictví města
Konfigurace terénu:	Rovinatý terén
Okolí pozemku:	Rodinné domy
Parkovací možnosti:	V ulici
Inženýrské sítě v obci s možností napojení:	Veškeré

3.4 Územní plán obce Hrušovany nad Jevišovkou

Plochy, ve kterých se oceňované nemovité věci nachází jsou územním plánem obce Hrušovany nad Jevišovkou definovány jako plochy bydlení v rodinných domech. V okolí nemovitosti se nachází také plochy bydlení v rodinných domech. Výřez z územního plánu obce Hrušovany nad Jevišovkou viz příloha č. 4 tohoto posudku.

3.5 Popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek parc. č. st. 1098 se nachází v obci Hrušovany nad Jevišovkou. V katastru nemovitostí je pozemek zapsán jako zastavěná plocha a nádvoří, skutečné využití je pozemek, na kterém stojí garáž (ve vlastnictví jiného majitele). Pozemek o výměře 22 m² je obdélníkového tvaru. Na pozemku se nachází stavba garáže bez čp/če, která je ve vlastnictví jiného majitele.

4. Posudek

4.1 Metodika ocenění nemovitých věcí obvyklou/tržní cenou

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění. Po dohodě s objednatelem, na základě jeho výslovného požadavku, není v tomto znaleckém posudku dále provedeno ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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.

Tržní hodnotou se 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.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

4.2 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

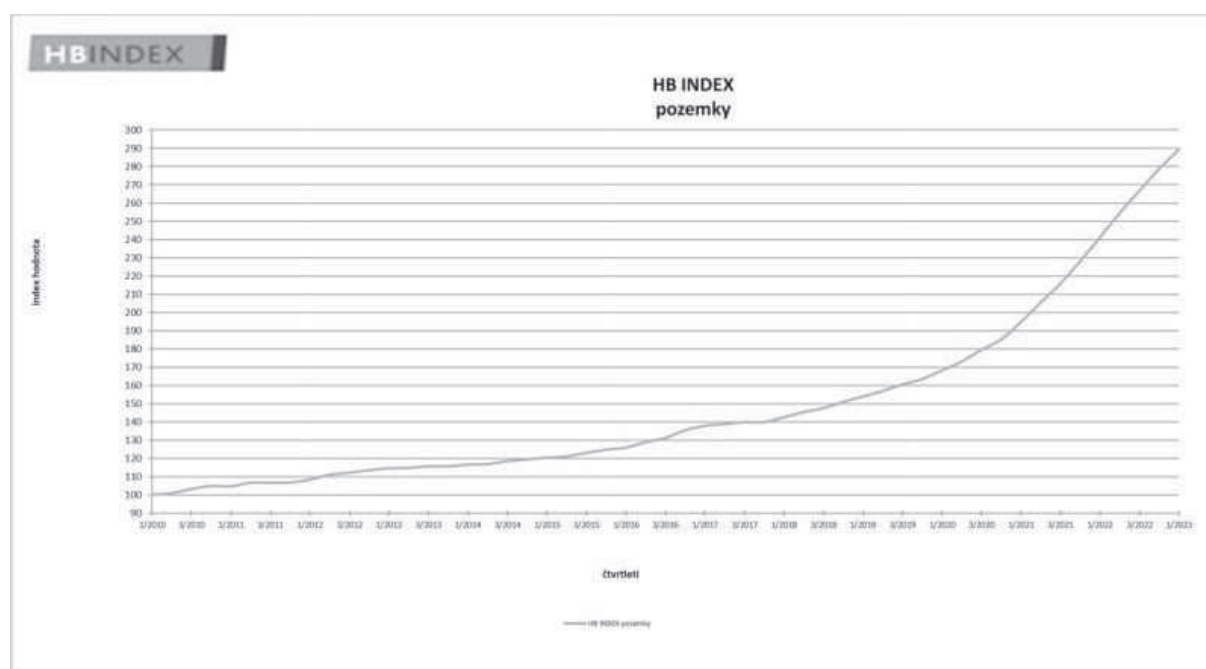
Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

4.2.1 Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity cenové údaje získané z katastru nemovitostí. Vzorky použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze.

U vzorků starších 3 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí HB indexu, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech.



4.2.2 Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitost: pozemek		x	Hrušovany nad Jevišovkou	Obdélníkový rovinatý pozemek	100% využitelnost pozemku	Plocha bydlení v rodinných domech	1 853
Vzorek č.	Cena [Kč/m²]	Zdroj	Poloha	Situace	Intenzita využití	Územní plán	Celkem [Kč/m²]
1	1 854	Realizace 06/2022	Novosedly na Moravě	Obdélníkový rovinatý pozemek	Menší využitelnost	Plochy smíšené obytné	2 212
		1,08	1,00	1,00	1,10	1,00	1,19
2	1 350	Realizace 11/2022	Hrabětice	Obdélníkový rovinatý pozemek	Menší využitelnost	Plochy bydlení v rodinných domech – návrh	1 515
		1,00	1,00	1,00	1,10	1,02	1,12
3	1 694	Realizace 01/2023	Šanov nad Jevišovkou	Nepravidelný tvar, rovinatý	Menší využitelnost	Plochy bydlení venkovského charakteru – plochy změn	1 939
		1,00	1,00	1,02	1,10	1,02	1,14
4	1 694	Realizace 11/2022	Šanov nad Jevišovkou	Nepravidelný tvar, rovinatý	Menší využitelnost	Plochy bydlení venkovského charakteru – plochy změn	1 939
		1,00	1,00	1,02	1,10	1,02	1,14
5	1 400	Realizace 10/2022	Šanov nad Jevišovkou	Nepravidelný tvar, rovinatý	Menší využitelnost	Plochy bydlení venkovského charakteru – plochy změn	1 663
		1,04	1,00	1,02	1,10	1,02	1,19

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 1 515 do 2 212 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného pozemku byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 1 853 Kč/m². Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako násobek jednotkové ceny a výměry na 40 776 Kč. Pozemek se ale nachází pod stavbou cizího vlastníka, z důvodu tohoto zatížení snižujeme jednotkovou cenu na **1 600 Kč/m²**. Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako násobek jednotkové ceny a výměry na **35 200 Kč**.

Jednotková cena	Výměra	Porovnávací hodnota
[Kč/m²]	[m²]	[Kč]
1 600	22	35 200

5. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí tržní hodnota.

Způsob ocenění	Cena
Jednotková cena stanovená porovnávacím způsobem	1 600 Kč/m ²
Výměra pozemku	22 m ²
Celková porovnávací hodnota pozemku	35 200 Kč
Tržní hodnota nemovitých věcí po zaokrouhlení	35 000 Kč

Na základě provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí stanovena na **35 000 Kč**.

5.1 Kontrola postupu

V souladu s § 52 f) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, prohlašujeme, že jsme provedli kontrolu použitého postupu a prohlašujeme jej za správný, objektivní a přezkoumatelný.

6. Závěr

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. st. 1098, zapsaného na LV č. 672 v k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou, obec Hrušovany nad Jevišovkou, okres Znojmo, kraj Jihomoravský.

Stanovená **tržní hodnota** nemovitých věcí k datu ocenění činí:

35 000 Kč

Slovy: třicet pět tisíc korun českých.

Znalecký posudek vypracovali:

Ing. Tomáš Hudec (vzal na vědomí a je oprávněn posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Ing. Tomáš Pistulka (podílel se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

Znalečné je účtováno dle vyhlášky č. 504/2020 ve znění vyhlášky č. 370/2022 Sb. o znalečném v připojené faktuře.

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán pod č. 026833/2023 v evidenci znaleckých posudků.

V Brně dne 19. června 2023

.....

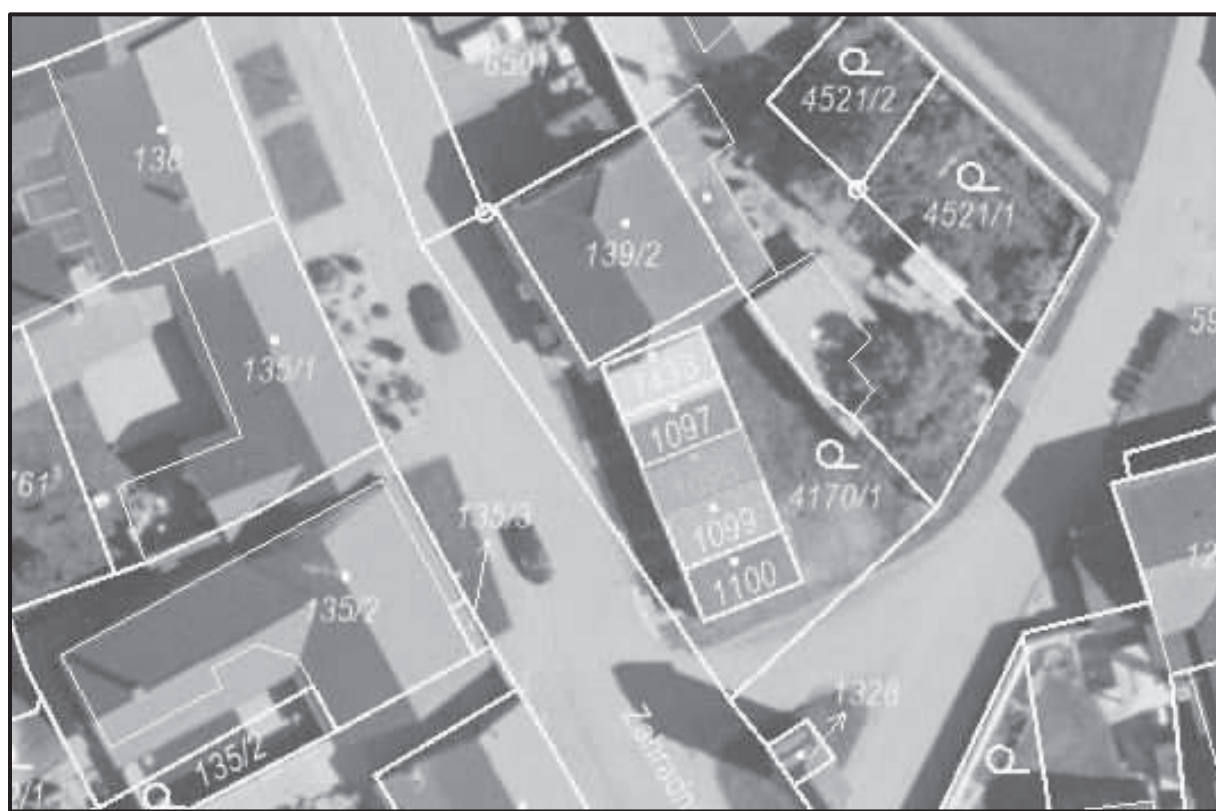
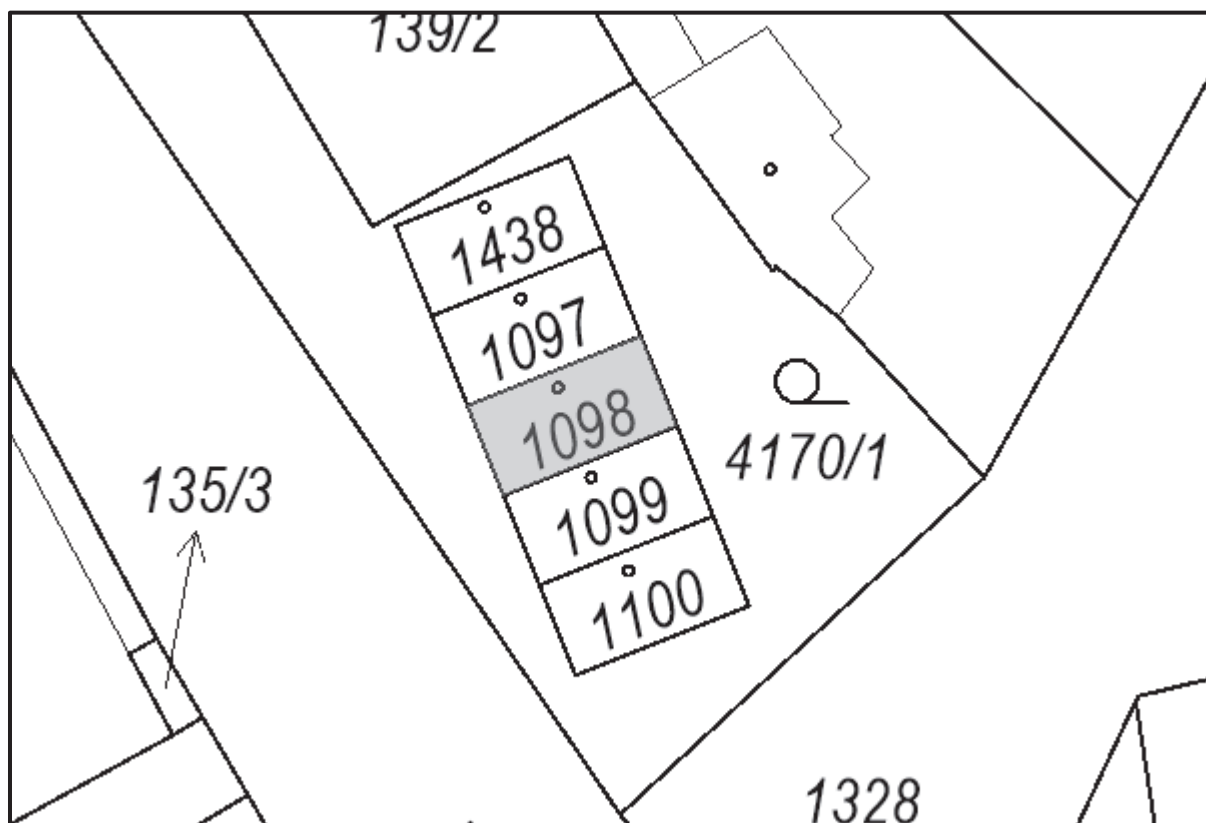
Ing. Tomáš Hudec

jednatel znalecké kanceláře

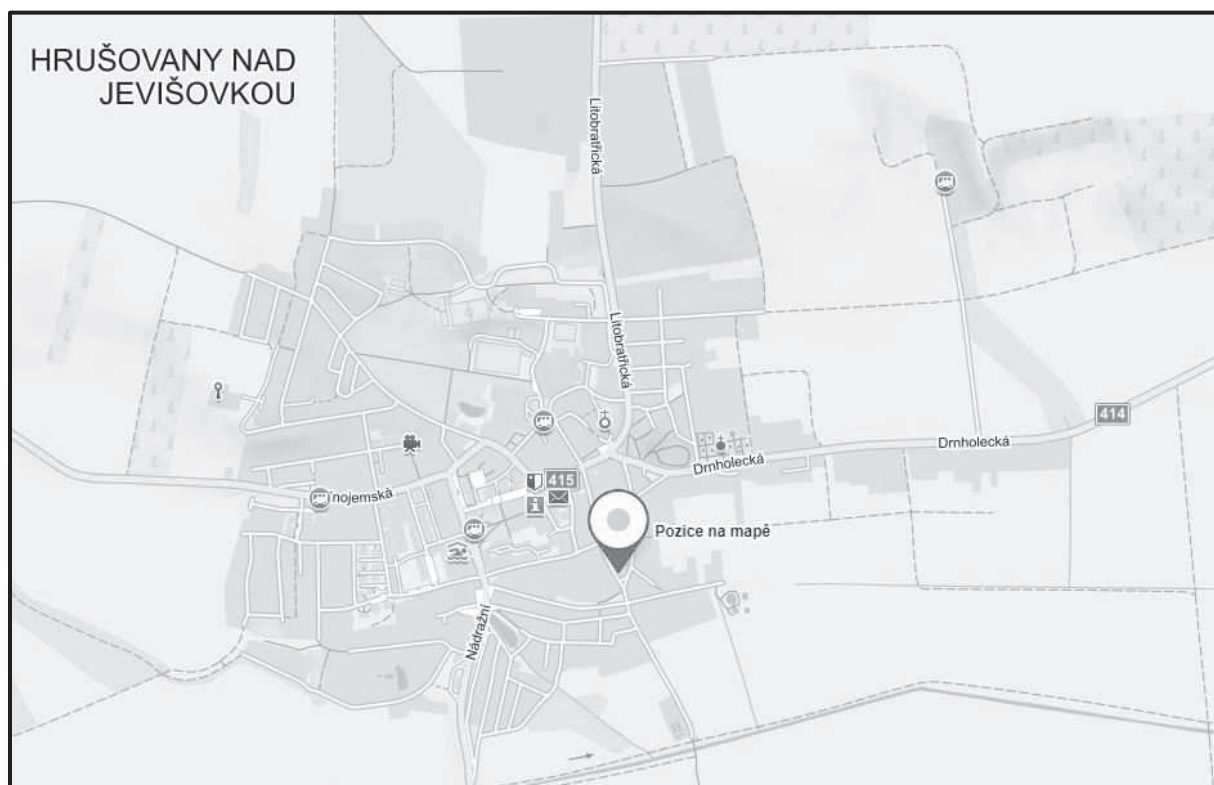
Příloha č. 1 - Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 672, k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ					
prokazující stav evidovaný k datu 30.03.2023 12:35:02					
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1565/22 pro JUDr. Alena Blažková, Ph.D.					
soudní exekutor					
Exekutorský úřad Brno - město					
Okres: CZ0647 Znojmo			Obec: 594156 Hrušovany nad Jevišovkou		
Kat.území: 648809 Hrušovany nad Jevišovkou			List vlastnictví: 672		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)					
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl	
Vlastnické právo					
Knapp František, Budějovická 1997/12, 39002 Tábor		600401/2102			
B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 1098	22	zastavěná plocha a nádvoří			
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 1865					
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu					
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu					
D Poznámky a další obdobné údaje					
Typ vztahu					
o Zahájení exekuce					
pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Strojírenská 47/18, 155 21 Praha 5					
Povinnost k					
Knapp František, Budějovická 1997/12, 39002 Tábor, RČ/ICO: 600401/2102					
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 1745/17-13 k 9 EXE 346/2017-26 ze dne 28.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.04.2017 20:06:08. Zápis proveden dne 06.04.2017; uloženo na prac. Praha Z-15461/2017-101					
Související zápisy					
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti					
Povinnost k					
Parcela: St. 1098					
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 3 č.j. 144 EX-1745/2017 -28 ze dne 18.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.04.2017 20:06:51. Zápis proveden dne 20.04.2017; uloženo na prac. Znojmo Z-3087/2017-713					
o Zahájení exekuce					
pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10					
Povinnost k					
Knapp František, Budějovická 1997/12, 39002 Tábor, RČ/ICO: 600401/2102					
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.					
strana 1					

Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy



Příloha č. 3 – Mapa oblasti



Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu obce Hrušovany na Jevišovkou



plochy bydlení v rodinných domech

Příloha č. 5 – Fotodokumentace



Příjezd k pozemku



Stavba cizího vlastníka na pozemku



Pohled na pozemek pod stavbou

Příloha č. 6 – Vzorky pro porovnání

Vzorek č. 1:

Číslo řízení: V-3449/2022-704

Smlouva kupní

Datum podání: 20.05.2022

Datum zplnění: 10.06.2022

Plocha pozemků: 369 m²

Cena: 684 126 Kč

Pozemek, Novosedly na Moravě, Novosedly, okres Břeclav

Letecký pohled

Panorama

Street View

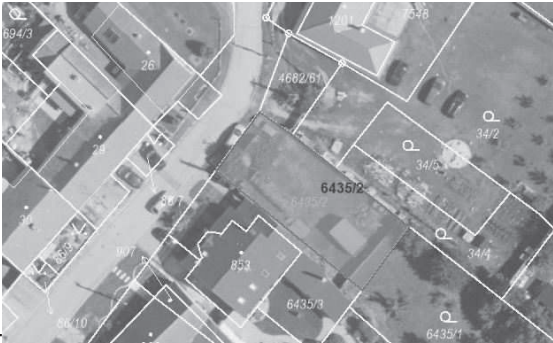
Mapy.cz

Katastr nemovitostí

Plocha pozemku: 369 m²

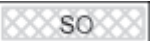
Typ pozemku: ostatní

č. 6435/2 Novosedly na Moravě





SO



SO

plochy smíšené obytné

Vzorek č. 2:

Číslo řízení: V-9120/2022-713

Smlouva kupní, Smlouva o zřízení práva zpětné koupě, Smlouva o zákazu zřízení

Datum podání: 24.10.2022

Datum zplnění: 15.11.2022

Plocha pozemků: 875 m²

Cena: 1 181 250 Kč

Pozemek, Hrabětice, Hrabětice, okres Znojmo

Letecký pohled

Panorama

Street View

Mapy.cz

Katastr nemovitostí

Plocha pozemku: 875 m²

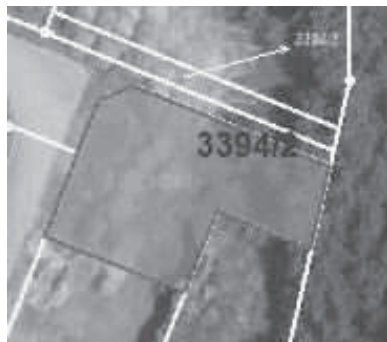
Typ pozemku: zemědělský pozemek

č. 10277/3 Hrabětice



Vzorek č. 3:

Číslo řízení: V-65/2023-713		Smlouva kupní		⋮	
Datum podání: 04.01.2023		Datum zplnění: 25.01.2023		Plocha pozemků: 0 m ²	
				Cena: 1 018 094 Kč	
<u>Šanov nad Jevišovkou, Šanov, okres Znojmo</u>		 Panorama  Street View  Mapy.cz  Katastr nemovitostí			
č. 3394/2 Šanov nad Jevišovkou					



Vzorek č. 4:

Číslo řízení: V-9668/2022-713		Smlouva kupní, Smlouva o zřízení práva zpětné koupě			
Datum podání:	10.11.2022	Datum zplnění:	01.12.2022	Plocha pozemků:	0 m ²
				Cena:	1 419 572 Kč
<u>Šanov nad Jevišovkou, Šanov, okres Znojmo</u>					
 Panorama  Street View  Mapy.cz  Katastr nemovitostí					
č. 3397/2 Šanov nad Jevišovkou					



Vzorek č. 5:

Číslo řízení: V-8492/2022-713		Smlouva kupní		⋮	
Datum podání:	03.10.2022	Datum zplnění:	25.10.2022	Plocha pozemků:	0 m ²
Šanov nad Jevišovkou, Šanov, okres Znojmo				Cena:	707 000 Kč
 Panorama  Street View  Mapy.cz  Katastr nemovitostí					
č. 3400/6 Šanov nad Jevišovkou					

