

NEMOVITOST s.r.o. – ZNALECKÁ KANCELÁŘ

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1030-194/2022

o ceně nemovité věci
v katastrálním území Klobouky u Brna, obec Klobouky u Brna, okres Břeclav,
evidovaných na LV č. 1536: pozemku parc. č. 2015/86 a parc. č. 3047/626.

Objednatel posudku: Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph. D.
Exekutorský úřad Brno-město
Konečného náměstí 2, 611 18 Brno

Účel posudku: Stanovení ceny obvyklé (tržní)
jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinného
v rámci exekuce č. j. 006 EX 2958/16

Datum místního šetření: 24. června 2022

**Datum, ke kterému
je provedeno ocenění:** 24. června 2022 – k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/24

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o
oceňování majetku, v platném znění.

Posudek vypracoval: Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář
provozovna Kabátníkova 105/2, 602 00 Brno
IČO: 255 23 155

Obor/odvětví: Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

Datum vyhotovení: 1. července.2022

Počet stran: 16 Počet stran příloh: 4 Vyhotovení č. 1 z celkových 1

1. Zadání

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 2958/16-115 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného pana Petra Peřiny: - spoluvlastnického podílu o velikosti id. 3/24 na LV 1536 v k.ú. Klobouky u Brna, Obvyklá cena (příp. tržní hodnota) je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 24. června 2022.

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 1536 ze dne 30.03.2022 pro k.ú. Klobouky u Brna:

A: Vlastník:

Peřina Petr, Široká 1008, 67531 Jemnice

podíl 3/24

Ostatní vlastníci dle LV č. 1536 v příloze posudku

B: Nemovitosti: Parcely:

parc. č. 2015/86 -5 m² ostatní plocha

parc. č. 3047/626 -2 979 m² orná půda

C: Omezení vlastnického práva: Bez zápisu

D: poznámky a další obdobné údaje: Zahájení exekuce
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podrobnosti viz příloha posudku.

2.2. Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Klobouky u Brna z <http://nahlizenidokn.cuzk>.

2.3. Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 24. června 2022. Prohlídka nemovitosti byla provedena bez účasti povinného.

2.4. Ostatní

Územní plán obce Klobouky u Brna.

2.5. Předpisy a metodiky pro ocenění

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 424/2021 Sb.
- 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:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitých věcí.
- **Data o cenových údajích** z dálkového přístupu do katastru nemovitostí za prodané obdobné nemovitosti ve stejné lokalitě.
- **Realitní internetové stránky:** Pro porovnání nemovité věci byly použity realizované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.

3. Nález

3.1. Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je následující pozemek zapsaný na LV 1536 pro k. ú. Klobouky u Brna:

parc. č. 2015/86: 5 m² – ostatní plocha

GPS: 48°58'35.89"N, 16°50'31.83"E

parc. č. 3047/626: 2 979 m² – orná půda

GPS: 48°58'35.75"N, 16°50'29.83"E

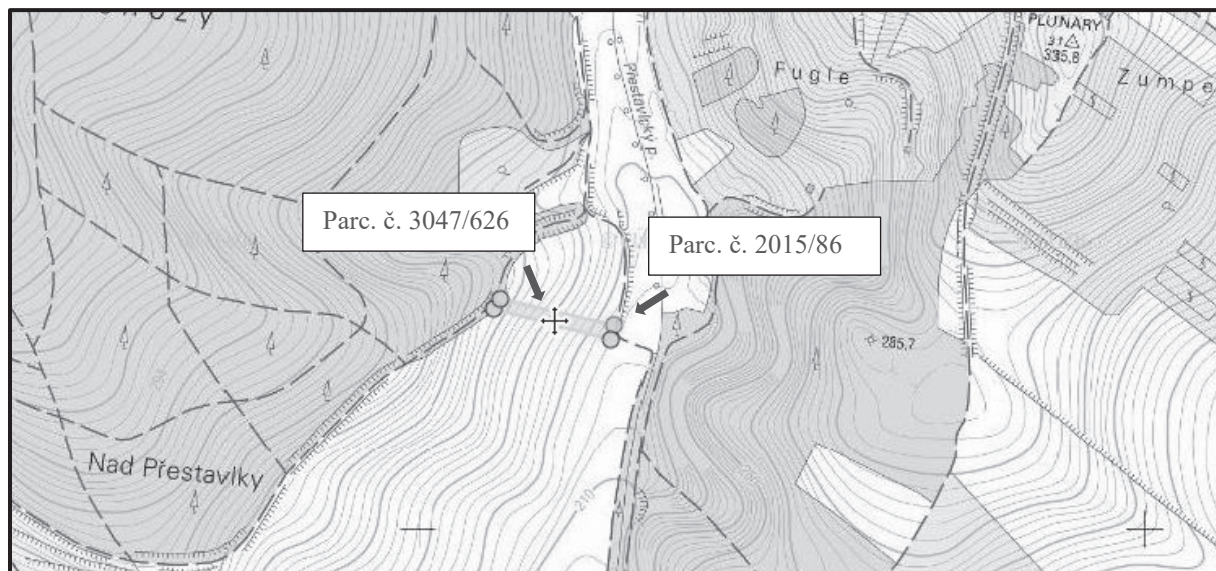
Oceňované pozemky se nachází v k. ú. Klobouky u Brna mimo zastavěnou část obce. Pozemek se nachází přibližně 2,3 km jihozápadně od zastavěné části obce Klobouky u Brna.

Pozemky mají rozdílné využití – orná půda a ostatní plocha využívaná jako komunikace.

Zemědělská pozemek leží ve větším půdním celku, využíván dle veřejného registru půdy LPIS zemědělskou společností, která není vlastníkem oceňovaného pozemku.

Oceňovaný pozemek spadá dle územního plánu obce Klobouky u Brna do ploch zemědělských.

Mapa s vyznačením parc.č. 2015/86 a parc. č. 3047/626, k.ú. Klobouky u Brna:



4. Posudek

4.1. Použitá metodika ocenění

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, 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 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 porovnáním ze sjednaných cen.

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 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.

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

1. **Ocenění porovnávacím způsobem** – podle známých realizovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

4.2. Ocenění obvyklou cenou

Ocenění nemovitých věcí 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. V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. V opačném případě je výsledná cena tržní hodnotou, která se stanoví na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

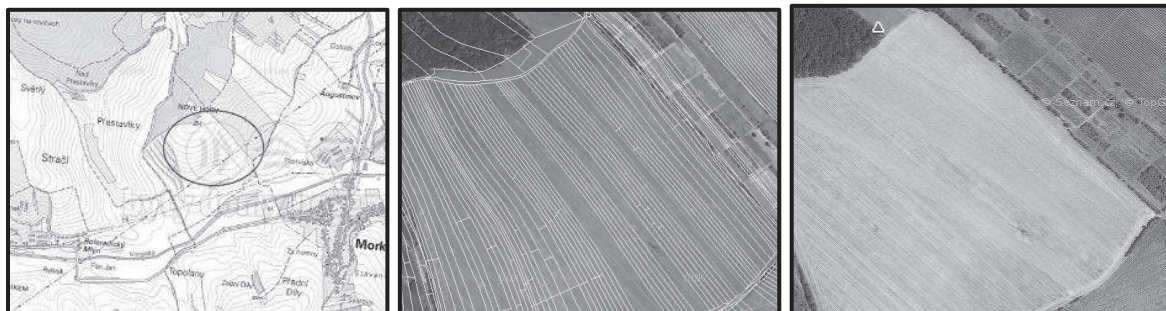
Pro cenové porovnání byla v tomto posudku použita cenové údaje z katastru nemovitostí a databáze sjednaných cen z databázového serveru www.inem.cz v okrese Břeclav.

4.2.1. Porovnávací databáze

Porovnávané vzorky – zemědělské pozemky:

Prodej, Pozemek, 5 330 m², Klobouky u Brna, okres Břeclav:

Cena: 203 000 Kč / 38 Kč/m²



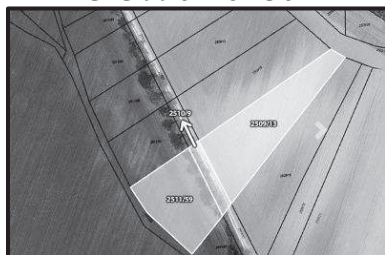
Lokalita	Klobouky u Brna, okres Břeclav
Cena	203 000 Kč
Plocha pozemku	5 330 m ²
Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Pozemek s ornou půdou v k. ú. Klobouky u Brna. Vhodný k zemědělským účelům. Pozemek tvoří pruh v honu. Přístup po obecní neuzpevněné komunikaci.

Číslo řízení: V-895/2022-735				Smlouva kupní			
Datum podání: 17.03.2022		Datum zplnění: 21.04.2022		Počet nemovitostí: 1		Cena: 203 000 Kč	
Pozemek, Klobouky u Brna, Klobouky u Brna, okres Břeclav ✈ Letecký pohled 🗺 Panorama 🚶 Street View 🗺 Mapy.cz							
Plocha pozemku: 5330 m ²				Typ pozemku: zemědělský pozemek			
č. 3421/118 Klobouky u Brna							

Prodej, Pozemek, 14 611 m², Klobouky u Brna a Bohumilice, okres Břeclav (nabídka)

Cena: 525 996 Kč / 36 Kč/m²



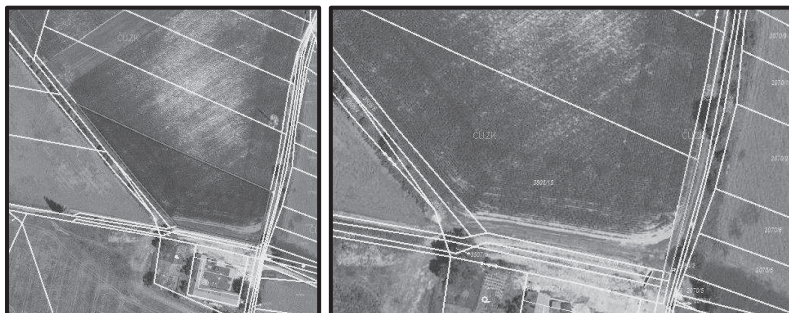
Lokalita	Klobouky u Brna, Bohumilice, okres Břeclav
Cena	525 996 Kč
Plocha pozemku	14 611 m ²
Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Zemědělské pozemky k prodeji - KÚ Klobouky u Brna a Bohumilice Dovolují si Vám nabídnout k prodeji lukrativní zemědělské pozemky ležící v KÚ Klobouky u Brna, Bohumilice, okres Břeclav v Jihomoravském kraji. K prodeji jsou pozemky o celkové výměře 14 611 m², které jsou prodávány jako celek bez spoluvlastníků. Konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 2509/13, 2510/9, 2511/59, 2665/244, 2665/263, 2665/289 a 6301 zapsané na LV 3777 v KÚ Klobouky u Brna. Dále pak pozemek parc. č. 361/29 zapsaná na LV 338 v KÚ Bohumilice. Pozemky nabízí zajímavou BPEJ v průměrné výši 14,64 Kč. Jak je zmíněno výše, pozemky leží v okrese Břeclav. Klobouky u Brna leží přibližně v polovině cesty mezi městy Hustopeče

a Kyjov.

Prodej, Pozemek, 5 571 m², Klobouky u Brna a Mokrůvky, okres Břeclav

Cena: 223 000 Kč / 40 Kč/m²



Lokalita	Klobouky u Brna, Mokrůvky, okres Břeclav
Cena	223 000 Kč
Plocha pozemku	5 571 m ²
Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Pozemky s ornou půdou nacházející se v k. ú. Mokrůvky a v k. ú. Klobouky u Brna o celkové výměře 5 571 m². Přístup přes komunikaci v soukromém vlastnictví. Pozemek parc. č. 3508/15 zapsán na LV č. 4801 a pozemek parc. č. 2364/3 zapsán na LV č. 1365.

Číslo řízení: V-20/2021-735		Smlouva kupní	
Datum podání: 06.01.2021	Datum zplnění: 09.02.2021	Počet nemovitostí: 2	Cena: 223 000 Kč
Pozemek, Mokrůvky, Mokrůvky, okres Břeclav ➔ Letecký pohled 📷 Panorama 📍 Street View 🗺️ Mapy.cz Plocha pozemku: 152 m ² Typ pozemku: zemědělský pozemek č. 2364/3 Mokrůvky			
Pozemek, Klobouky u Brna, Klobouky u Brna, okres Břeclav ➔ Letecký pohled 📷 Panorama 📍 Street View 🗺️ Mapy.cz Plocha pozemku: 5419 m ² Typ pozemku: zemědělský pozemek č. 3508/15 Klobouky u Brna			

Prodej, Pozemek, 7 521 m², Klobouky u Brna, okres Břeclav

Cena: 375 000 Kč / 49,86 Kč/m²



Lokalita	Klobouky u Brna, okres Břeclav
Cena	375 000 Kč
Plocha pozemku	7 521 m ²
Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Pozemek s ornou půdou. Jedná se o velký pozemek, který se nachází v rámci většího půdního bloku. Dle BPEJ se jedná o černozem a velmi produkční půdu. Pozemek parc. č. 2517/7 je zapsán na LV č. 1870.

Číslo řízení: V-3298/2021-735		Smlouva kupní	
Datum podání: 16.08.2021	Datum zplnění: 14.09.2021	Počet nemovitostí: 1	Cena: 375 000 Kč
Pozemek, Klobouky u Brna, Klobouky u Brna, okres Břeclav ➔ Letecký pohled 📷 Panorama 📷 Street View 🗺 Mapy.cz			
Plocha pozemku: 7521 m ²		Typ pozemku: zemědělský pozemek	
č. 2517/7 Klobouky u Brna			

Prodej, Pozemek, 5 843 m², Borkovany, okres Břeclav

Cena: 175 290 Kč / 30,00 Kč/m²



Lokalita	Borkovany, okres Břeclav
Cena	175 290 Kč
Plocha pozemku	5 843 m ²
Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Zemědělský pozemek v k. ú. Borkovany. Přístup z veřejné komunikace ve vlastnictví obce Borkovany. Pozemek parc. č. 1392 zapsán na LV č. 9.

Číslo řízení: V-4187/2021-735		Smlouva kupní	
Datum podání: 26.10.2021	Datum zplnění: 23.11.2021	Počet nemovitostí: 1	Cena: 175 290 Kč
Pozemek, Borkovany, Borkovany, okres Břeclav ➔ Letecký pohled 📷 Panorama 📷 Street View 🗺️ Mapy.cz			
Plocha pozemku: 5843 m ²		Typ pozemku: zemědělský pozemek	
č. 1392 Borkovany			

4.3. Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny **zemědělských pozemků** (orná půda) se v obdobných lokalitách pohybují v rozmezí 30 - 49 Kč/m². Dle vyhláskové tabulky klasifikace bonity půdy BPEJ se cena půdy pohybuje v intervalu 1,15-19,79 Kč/m². Oceňovaný pozemek má dle BPEJ 30850 základní cenu 9,67 Kč/m². Z hlediska BPEJ spadá pozemek mezi produkčně málo významné půdy.

Na základě těchto zjištění a s přihlédnutím konfigurace terénu, kvality okolí a informacím o úrodnosti pozemku, stanovujeme jednotkovou cenu **35 Kč/m²**. Pozemek ostatní plochy o výměře 5 m² je oceněn stejnou cenou jako pozemek orné půdy, z důvodu využití pozemku k přístupu k pozemku orné půdy v jednom funkčním celku.

Stanovení porovnávací hodnoty pozemku

Parcela číslo	Druh pozemku	Využití – dle skutečného stavu	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
2015/86	ostatní plocha	přístup k pozemku, ve funkčním celku s pozemkem orné půdy	5	35,00	175
3047/626	orná půda	orná půda	2 979		104 265
Celkem			2 984		104 440

4.4. Práva a závady

Podle LPIS (veřejného registru půdy) jsou parcely pronajaty společností SUIGAL CZ s. r. o. Dle zákona č. 237/2020 Sb. v § 16c se však nájem za závadu nepovažuje.

Na výpisu z katastru nemovitostí pro LV 1536 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

Předpokládá se tedy, že na nemovitosti nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

5. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí bylo v tomto znaleckém posudku provedeno cenové porovnání s pěti zemědělskými pozemky nabízenými a prodanými v obdobných lokalitách.

Způsob ocenění	Cena
Jednotková cena stanovena porovnávacím způsobem	35,00 Kč/m ²
Výměra pozemku, resp. jeho oceňované části	2 984 m ²
Výsledná porovnávací hodnota pozemku, resp. jeho oceňované části	104 440,00 Kč
Obvyklá cena podílu id. 3/24*	13 055,00 Kč
Tržní hodnota podílu id. 3/24 snižena o 10 % - zaokrouhleno	12 000,00 Kč

*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 3/24 (tj. 13 055 Kč) vypočítaná z celkové tržní hodnoty byla dále snížena koeficientem 0,9 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti a zaokrouhlena.

6. Závěr

Úkolem znaleckého posudku bylo stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty podílu o velikosti id. 3/24 na nemovitých věcech zapsaných na LV č. 1536, v k. ú. Klobouky u Brna, a to pozemku parc. č. 2015/86 a parc. č. 3047/626, obec Klobouky u Brna, okres Břeclav.

Stanovená tržní hodnota podílu k datu ocenění činí:

12 000,- Kč

Obvyklá cena slovy: dvanáct tisíc korun českých

V Brně dne 1. července 2022

Znalecký posudek vypracoval:

.....

Ing. Tomáš Pistulka

Schválil:

.....

Ing. Tomáš Hudec

znalec a jednatel znalecké kanceláře

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 číslem zakázky 1030-194/2022.

V Brně dne 1. července 2022

.....

Ing. Tomáš Hudec

znalec a jednatel znalecké kanceláře

Seznam příloh:

Příloha č.1 - Výpis z katastru nemovitostí LV 1536

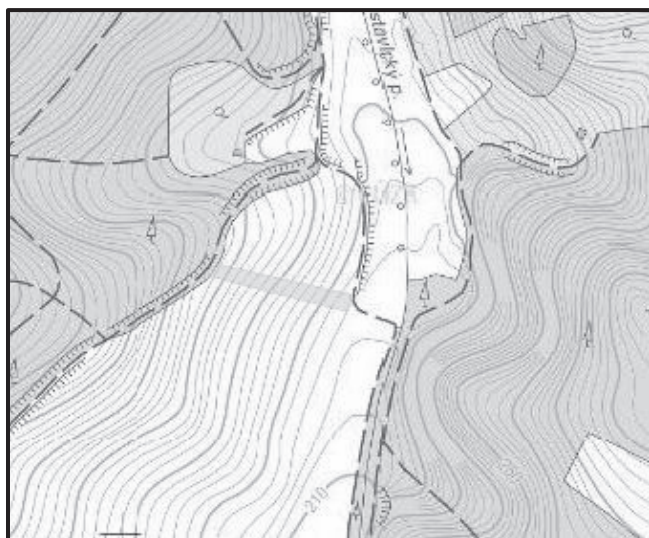
Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy

Příloha č. 3 – Fotodokumentace

Příloha č. 4 -Mapa oblasti

Příloha č. 1 Výpis z katastru nemovitosti LV 1536

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ					
prokazující stav evidovaný k datu 30.03.2022 08:15:03					
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 2958/16 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.					
soudní exekutor					
Exekutorský úřad Brno - město					
Okres: CZ0644 Břeclav			Obec: 584550 Klobouky u Brna		
Kat.území: 666408 Klobouky u Brna			List vlastnictví: 1536		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě					
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl	
Vlastnické právo					
Bartoňová Věra, nám. J. Hrubého 671, 37821 Kardašova Řečice		675722/0756		1/12	
Burcinová Marie, U Bažantnice 1706/28, 69201 Mikulov		446007/140		1/3	
Janotová Jaruška, Komenského 285, 69144 Lednice		395829/407		1/3	
Peřina Filip, Široká 1008, 67531 Jemnice		940712/1515		3/24	
Peřina Petr, Široká 1008, 67531 Jemnice		930117/1528		3/24	
B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
P 2015/86		5 ostatní plocha	ostatní komunikace		
P 3047/626	2979	orná půda		zemědělský půdní fond	
P = právní vztahy jsou dotčeny změnou					
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 Zahájeny pozemkové úpravy					
Povinnost k					
Parcela: 2015/86					
Listina Oznámení Státního pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav SPU 140272/2018/523203/Kon ze dne 20.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2018 10:26:36. Zápis proveden dne 10.07.2018.					
Z-1634/2018-735					
o Zahájení exekuce					
pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky 42/106, Brno 603 00					
Povinnost k					
Peřina Petr, Široká 1008, 67531 Jemnice, RČ/IČO: 930117/1528					
Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-20343/2016 -7 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 27.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.09.2021 10:10:13. Zápis proveden dne 29.09.2021; uloženo na prac. Brno-město					
Z-9584/2021-702					
Související zápisy					
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti					
k id. 3/24					
Povinnost k					
Peřina Petr, Široká 1008, 67531 Jemnice, RČ/IČO:					
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR					
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, kód: 735.					
strana 1					

Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy

Příloha č. 3 - Fotodokumentace

Pohled na parc. č. 3047/626 a parc. č. 2015/86, k. ú. Klobouky u Brna



Příloha č. 4 - Mapa oblasti