

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 102/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – pozemku parc.č. 342 v obci Hrotovice, okrese Třebíč vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Hrotovice, obec Hrotovice, okres Třebíč, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 490.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa	
Adresa:	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
		www.cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: rymh2k9	

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

Číslo jednací:	137EX1940/09
-----------------------	--------------

OBVYKLÁ CENA	330 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 21

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 6.4.2022

Vyhotoveno: V Brně 12.4.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 490 pro k.ú. Hrotovice ze dne 28.2.2022 a to k datu místního šetření, tj. k 6.4.2022.

1.2. Účel znaleckého posudku

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

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 6.4.2022 za přítomnosti znalce. Pozemky nejsou v terénu vytýčeny, ocenění je provedeno na základě listinných podkladů poskytnutých objednatelem posudku a podkladů získaných z veřejně dostupných zdrojů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců (včetně kupních smluv s odkazem na vkladová řízení) dále uvedených pozemků v okrese Třebíč.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 490, k.ú. Hrotovice vyhotoveno dne 28.2.2022 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Hrotovice vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 16.4.2022.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 6.4.2022.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kancelářích, realitních novin a internetového serveru (reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, ikarus21.cz, valuo.cz).
- Usnesení o jmenování znalce 137EX1940/09 ze dne 10.3.2022.
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeního ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Zjištěnou cenou

Ocenění je provedeno zjištěnou cenou podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (v platném a účinném znění) ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb..

Obvyklou cenou

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

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

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

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Ve vlastní databázi, profesních databázích spolupracujících znalců, ve veřejném seznamu byly vyhledány srovnatelné nemovité věci v daném místě a okolí, okrese Třebíč.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro účely tohoto ocenění byly pozemky vyhledávány a hodnoceny dle následujících kritérií a to zejména: lokalita, velikost, využití.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Vysočina, okres Třebíč, obec Hrotovice, k.ú. Hrotovice
Adresa nemovité věci: Hrotovice, 675 55 Hrotovice

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace.

Místopis

Město Hrotovice, ve kterém se nachází oceňovaný pozemek, leží v Kraji Vysočina, okrese Třebíč, jihovýchodním směrem od okresního města. Předmětem ocenění je pozemek nacházející se v extravilánu města, v západní části katastrálního území, ve směru na Jaroměřice nad Rokytnou po pravé straně. Pozemek je rovinatý, součástí lánu zemědělské půdy, bez napojení na inženýrské sítě, využívány k zemědělské činnosti. Věci nemovité jsou tedy tvořeny pozemkem parc.č. 342.

Celkový popis nemovité věci

LV č. 490, k.ú. Hrotovice:

Pozemek se nachází se v extravilánu města, v západní části katastrálního území, ve směru na Jaroměřice nad Rokytnou po pravé straně. Pozemek je rovinatý, součástí lánu zemědělské půdy, dle platného územního plánu města je pozemek umístěn v ploše NZ - plochy zemědělské.

Příslušenství pozemků

Příslušenství pozemků nebylo zjištěno.

Součástí pozemků

Součástí pozemků nebyly zjištěny.

Poznámka: Informace o pozemcích týkající se územního plánu byly získány ze stránek www.hrotovice.cz.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

Komentář: Jiná další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: V současné době na výpisu z Katastru nemovitostí LV č. 490 ze dne 28.2.2022 pro k.ú. Hrotovice v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zástavní práva, exekuční příkazy k prodeji nemovitostí a zahájení exekuce (viz. příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené v oddíle C, D LV č. 490 tj. na zástavní práva, exekuční příkazy k prodeji nemovitostí a zahájení exekuce není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Na základě informací získaných od objednatele posudku není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek

Obsah tržního ocenění majetku**1. Porovnávací hodnota**

- 1.1. Pozemek

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny porovnávané na 1 m² plochy pozemků a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek
Adresa předmětu ocenění:	Hrotovice 675 55 Hrotovice
LV:	490
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Třebíč
Obec:	Hrotovice
Katastrální území:	Hrotovice
Počet obyvatel:	1 773

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	342	51200	6 514	12,97		12,97	84 486,58
orná půda	342	52601	1 189	8,28		8,28	9 844,92
orná půda	342	52901	944	9,00		9,00	8 496,00
orná půda	342	53204	659	4,47		4,47	2 945,73

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem:	9 306 m ²	105 773,23
---------	----------------------	-------------------

Pozemek - zjištěná cena celkem	=	105 773,23 Kč
---------------------------------------	----------	----------------------

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky stavební

Oceňovaná nemovitá věc

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání)

uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

vzdálenost od center měst či obcí
vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

Plocha pozemku:	9 306,00 m ²
------------------------	-------------------------

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Valeč u Hrotovic, okres Třebíč			
Popis:	Jedná se o zemědělský pozemek parc.č. 723 v obdobné lokalitě s obdobným využitím.			
Pozemek:	996,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 01/2021)				
				1,10
K2 Velikosti objektu - menší výměra				1,10
K3 Poloha - obdobná poloha				1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - využitelnost				1,00
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 01/2021		[Kč/m ²]	K_c	[Kč/m ²]
29 880	996	30	1,21	36



Zdroj: Katastr nemovitostí, V-110/2021-710

Název:	Pozemek				
Lokalita:	Litovany, okres Třebíč				
Popis:	Jedná se o zemědělský pozemek parc.č. 304/101 v obdobné lokalitě s obdobným využitím.				
Pozemek:	7 980,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 10/2021)					1,00
K2 Velikosti objektu - o něco menší výměra					1,02
K3 Poloha - obdobná poloha					1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - využitelnost					1,00
	Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_c	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
	k 10/2021			K _c	
	279 300	7 980	35	1,02	36



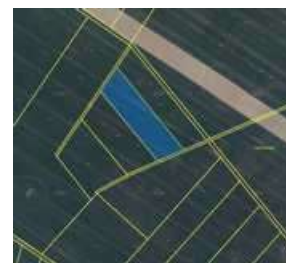
Zdroj: Katastr nemovitostí, V-6625/2021-710

Název:	Pozemek				
Lokalita:	Račice u Hrotovic, okres Třebíč				
Popis:	Jedná se o zemědělský pozemek parc.č. 303/21 v obdobné lokalitě s obdobným využitím.				
Pozemek:	4 167,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 07/2021)					1,05
K2 Velikosti objektu - menší výměra					1,05
K3 Poloha - obdobná poloha					1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - využitelnost					1,00
	Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_c	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
	k 07/2021			K _c	
	130 000	4 167	31	1,10	34



Zdroj: Katastr nemovitostí, V-5020/2021-710

Název:	Pozemek				
Lokalita:	Dalešice, okres Třebíč				
Popis:	Jedná se o zemědělský pozemek parc.č. 488/36 ve stejné lokalitě s obdobným využitím.				
Pozemek:	4 995,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 11/2021)					1,00
K2 Velikosti objektu - větší výměra					1,05
K3 Poloha - obdobná poloha					1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - využitelnost					1,00
	Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_c	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
	k 11/2021			K _c	
	150 000	4 995	30	1,05	32



Zdroj: Katastr nemovitostí, V-7861/2021-710

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 32,- Kč/m² až 36,- Kč/m², průměrnou hodnotou je 36,- Kč/m². Vzhledem k poloze, umístění, využití a uvedeným skutečnostem navrhuji obvyklou cenu jako průměrnou, tj. na 36,- Kč/m².

Minimální jednotková porovnávací cena	32 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	35 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	36 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	35 Kč/m²
Výměra pozemku	9 306,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	325 710 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Pozemek 105 773,20 Kč

Výsledná cena - celkem: 105 773,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 105 770,- Kč

slovy: Jednostopětisícsetmšedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu**105 770 Kč**

slovy: Jednostopětisícsetmšedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku**1. Porovnávací hodnota**

1.1. Pozemek 325 710,- Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení 330 000 Kč

Silné stránky

- lokalita vhodná k zemědělské činnosti

Slabé stránky

- pozemek je součástí lánu orné půdy

Obvyklá cena**330 000 Kč**

slovy: Třistatřicettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání na 1 m² plochy pozemků a následně porovnání jako celku. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Obdobné pozemky se obchodují vzhledem k poloze a využití dobře.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými věcmi nemovitými.

5.2. Kontrola postupu

Výsledná obvyklá cena je stanovena na základě porovnávací metody v souladu s definicí obvyklé ceny, zjištěná cena dle platné oceňovací vyhlášky k datu ocenění nemá v daném případě dostatečnou vypovídající schopnost pro daný typ nemovitých věcí v dané lokalitě.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

330 000 Kč

slovy: Třistatřicettisíc Kč

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití pozemků, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním pozemkům, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit navrhuji:

obvyklou cenu věci nemovitých - pozemku parc.č. 342 v obci Hrotovice, okrese Třebíč vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Hrotovice, obec Hrotovice, okres Třebíč, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 490, vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, KP Třebíč podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 6.4.2022 po zaokrouhlení na 330.000,- Kč (slovy: třistatřicettisíc korun českých).

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Toto ocenění nemá podmínky správnosti.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	1
Výpis z katastru nemovitostí.	3
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Výřez z územního plánu.	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Náhrada nákladů znalce byla sjednána dle zákona č. 254/2019 Sb, ve znění vyhlášky č. 504/2020Sb., znalečné a náhradu nákladů účtují dokladem č. faktura 36/2022.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 22.12.1998, č.j. Spr. 3655/98 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 102/2022 evidence posudků.

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku v souladu s § 127a občanského soudního řádu.

V Brně 12.4.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.12.0.

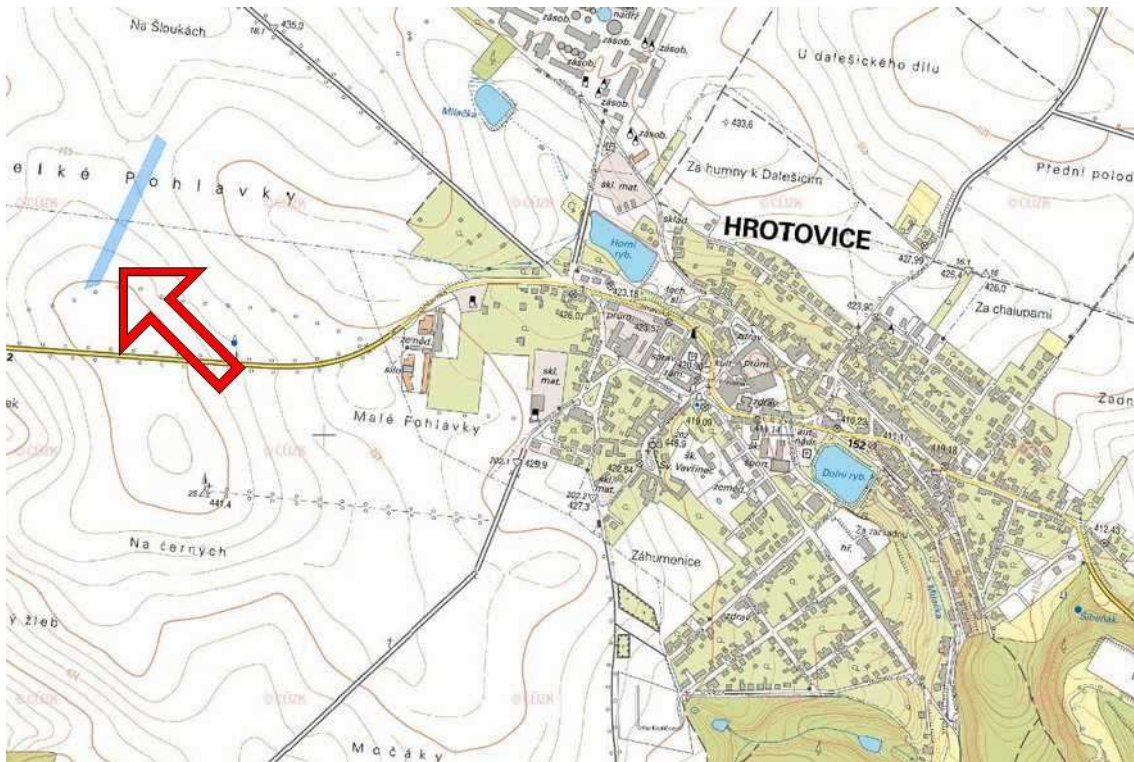
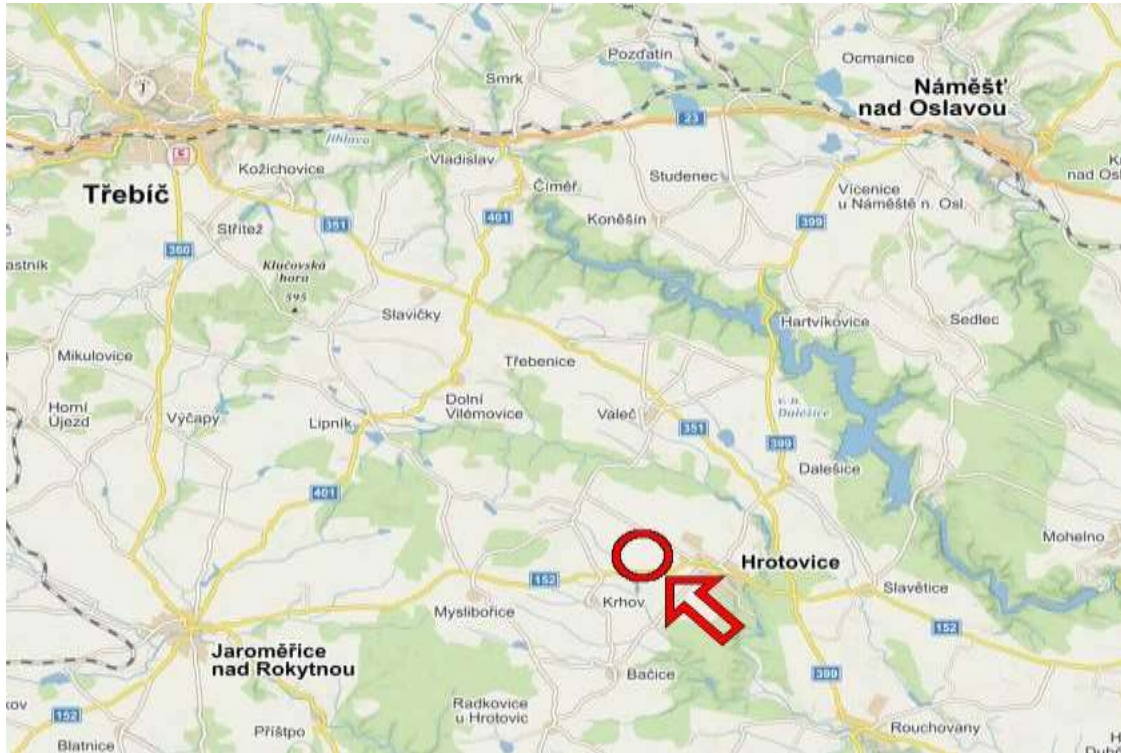
PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 102/2022

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	1
Výpis z katastru nemovitostí.	3
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Výřez z územního plánu.	1

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace



LV č. 490

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2022 12:20:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 1940/09 pro Exekutorský úřad Brno-venkov
 JUDr. Petr Kocián
 soudní exekutor

Okres: CZ0634 Třebíč Obec: 590673 Hrotovice
 Kat.území: 648469 Hrotovice List vlastnictví: 490
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Fišerová Věra, Bezručova 672/11, Horka-Domky, 67401 Třebíč		

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
342	9306	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
 pohledávky ve výši 13.109,- Kč s příslušenstvím a náklady exekuce
 Oprávnění pro
 Matco, s.r.o., Letenská 121/8, Malá Strana, 11800 Praha
 1, RČ/IČO: 26425033
 Povinnost k
 Parcela: 342
 Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 137 Ex-1940/2009 -60 ze dne 08.04.2013.
 Z-3289/2013-710
 Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
 pohledávky ve výši 8.687,68 Kč s příslušenstvím a náklady exekuce
 Oprávnění pro
 SERRAGHIS LOAN MANAGEMENT LTD, id.č. HE 257931,
 Afentrikas, 4.Afentrika Court, Office 2, Larnaca 6018,
 Kypr
 Povinnost k
 Parcela: 342
 Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 137 Ex-17009/2010 -45 ze dne 24.04.2013.
 Z-3829/2013-710
 Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

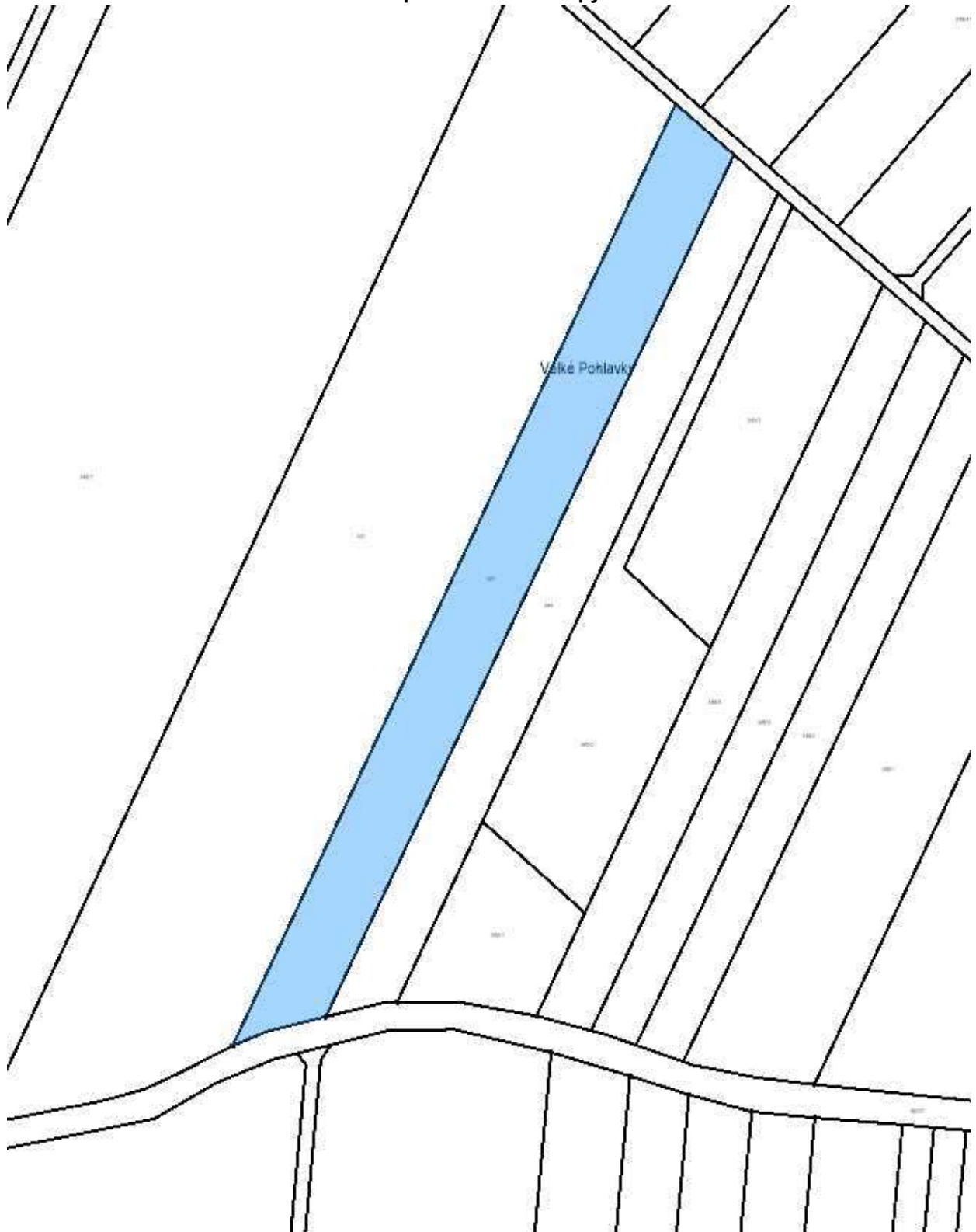
- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 Povinnost k
 Parcela: 342

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex-1940/2009 -61 ze dne



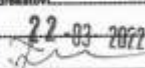
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.

strana 1

Kopie katastrální mapy



Dodejka

Prohlášení doručujícího orgánu: <input checked="" type="checkbox"/> Zásilka byla odeslána dne <u>22-03-2022</u> hodiny <u>15</u> minut. <input type="checkbox"/> Přijala adresát nebo zastupitel, byla zásilka uložena a potvrzena k vyzvednutí dne a zároveň byla zanesena zpráva, aby si zásilku vyzvedl. Jméno a příjmení doručovatele <u>Jaroslava Chodůrové</u>  podpis doručovatele <input type="checkbox"/> Uložení zásilky byla vyzvednuta dne hodin minut. <input type="checkbox"/> Přijala si zásilku nebo zásilku ve stejné době, byla zásilka od adresátem uložena a potvrzena (domovní seznam, poštovní příloha, odevzvatí schránka) dne Jméno a příjmení vyzvedávající osoby / doručovatele  podpis vyzvedávající osoby / doručovatele	Odesílatel: Ing. Tomáš Chalupa 21 Č. j.: 157 Ex 1940 / 09 DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU <input type="checkbox"/> VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA Adresát: <u>VEŘA FIŠELOVÁ</u> <u>BEZRUČOVA 672 / 11</u> <u>TĚGZÍČ - KOLKA - DOBKŮ</u> <u>674 01</u> Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala <u>VEŘA FIŠELOVÁ</u> Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresáti Potvrzení převzatí této zásilky dne <u>22-03-2022</u> Podpis osoby, která zásilku převzala 
--	--

OPAKOVANÉ DORUČENÍ
Poštovní hod
Dne 22/3
Kurzýřem v hod

Výřez z územního plánu



PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	PV	PV	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
	ZV	ZV	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ
PLOCHY ZELENĚ	ZS	ZS	ZELEŇ - SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ
		ZO	ZELEŇ - OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	W		PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ	NZ		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
PLOCHY LESNÍ	NL		PLOCHY LESNÍ
PLOCHY PŘÍRODNÍ	NP		PLOCHY PŘÍRODNÍ
PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	NS	NS	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ