



TITULNÍ STRANA

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: 870/2021
ZNALCE: Ing. Zdeněk Doubek
Třikova 164/4 Znojmo 669 02
OBOR / ODVĚTVÁ / SPECIALIZACE:
ekonomika, cen. a odhady, specializace: nemovitost,
ZADAVATEL: soudě Mgr. Pavel Čvanda – Okresní soud ve Znojmě
nám. č. 1 Svobody 210/18 Znojmo 66902

ČÍSLO JEDNACÍ: 13 D 870/2021
PŘEDMĚT:
ocenění věci nemovitých – pozůstalost po Jaroslavu Helešovicích nar. 20.6.1957 zemř. 20.5.2021

ČÍSLO VYHOTOVENÍ: 2/2
DATUM: 21. 12. 2023
POČET STRAN / K TOMU PŘÍLOH: 10 / --
SEZNAM PŘÍLOH - *NEJSOU*

Název / Příloha	počet stran	číslo v příloze
<i>titulní list příloh</i>		
• ---		

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Úkolem znalce je určení obvyklé (tržní) ceny:

- spoluvlastnického podílu na nemovitých věcech zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-venkov, na listu vlastnictví 223 pro okres Písek a katastrální území Branišovice, a to z osmnáctin (2/18) pozemků p.č. 1626 orná půda, p.č. 1413 orná půda, p.č. 1565 orná půda, p.č. 1566 lesní pozemek, p.č. 1567 lesní pozemek a p.č. 1568 orná půda, s odpovídajícím podílem na všech souvisejících příslušenstvích a právech k nim.

Dle přípisu od Zadavatele je třeba provést aktuální ocenění obvyklou (tržní) cenou, ze které bude vycházet při likvidaci pozůstalosti (dražbě nemovitých věcí), a to bez ohledu na zápisy v části D listu vlastnictví.

1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Podklad k úkonům v řízení o pozůstalosti po Jarmile Helerové, narozené 20. 6. 1957, r.č. 575620/2529, posledně trvale pobýtem Branišovice 57, 671 77 Branišovice, zemřelé 20. 5. 2021

1.3. SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Provést aktuální ocenění obvyklou (tržní) cenou, ze které bude vycházeno při likvidaci pozůstalosti (dražbě nemovitých věcí), a to bez ohledu na zápisy v části D listu vlastnictví. Žádné jiné sděleny nebyly.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel zejména z(-e):

informací a údajů a skutečností a případně rozměrů zjištěných při místním šetření, které konáno dne 5.12.2023;

identifikace věcí nemovitých dle evidence katastru nemovitostí;

zjišťování informací z územního plánu pro lokalitu věcí nemovitých;

katastru nemovitostí a cenových informací z dtb ikarus21.cz, kde jsou shromážděny cenové informace;

databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích;

zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník;

Zvážení vhodných metod pro stanovení cen a hodnot dle zadání znalci, z toho vyplývá potřeba zjišťování dalších informací, údajů, dat.

2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

informace z katastru – info z LV 223 vše pro kú Branišovice ze dne 25.10.2023;

místní šetření – při něm byly rámcově dle možností prohlédnuty lokality jednotlivých pozemků;

rozměry a charakteristiky pozemků dle zjištění z podkladů, dle územního plánu (územní plány – zdroj internetový přístup k územním plánům pro lokalitu pozemků);

informace z katastru nemov. o realizovaných prodejkách pozemků nacházejících se ve vhodném okolí a splňujících vymezené charakteristiky;

cenové informace z databáze ikarus21.cz – znalec má přístup do této databáze pro zjišťování cenových informací, jež do této databáze získávány z katastru nemovitostí;

2.3. VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc, data o ní zjišťována při místním šetření znalcem osobně. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými o věci nemovité v katastru nemovitostí.

informace z KN jsou věrohodné (provozuje stát);

informace z katastru nemov. (KN) o realizovaných prodejkách pozemků se považují za věrohodné – dtb KN provozuje stát;

cenové informace z dtb ikarus21.cz jsou považovány za dostatečně věrohodné – navazují na informace z KN;

3. NÁLEZ

3.1. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

3.1.1. Postup samotný

zjištění charakteru věcí nemovitých – skutečností podstatných pro jejich posouzení;

To bylo činěno hlavně ve vazbě na úkol znalce a stav věcí nemovitých zjištěný při místním šetření a na skutečnosti zjištěné z evidence katastru nemovitostí.

Data o oceňované nemovité věci se běžně opatřují v rámci místního šetření (tj. např. informace o druhu a účelu užití oceňované nemovité věci, výměry, o stavebně technickém stavu a vybavenosti) a dále z údajů o ní uvedených v katastru nemovitostí.

Je podstatné shromáždění vhodných informací z trhu;

Nejprve byla získávána data o obci a poloze nemovité věci. Na základě těchto dat byla vyhledána data z prodejů obdobných nemovitých věcí.

na to navazují

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

pro úplnost Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (aktuální znění) se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 ze sjednaných cen porovnáním.

K tomu dále: Věc nemovitá má být oceněná pro pozůstalostní řízení. Pak by se cena věci nemovité měla určit jako cena obvyklá věci, která je zjistitelná v daném čase a místě, průměřená a srovnatelná v době jejího prodeje. To vše musí být posuzováno za jinak běžných obchodních podmínek a porovnáváno s podobnými cenami. Pokud by se jednalo o mimořádnou věc, stanoví se cena s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo zvláštní oblibě, které způsobují náhodné vlastnosti věci.

Podotýká se zde, že pro účely tohoto posudku se hodnota věci nemovité prvotně neurčuje žádnou oceňovací vyhláškou, ale jako cena obvyklá, která je zjistitelná v daném čase a místě, průměřená a srovnatelná v době jejího prodeje. Cenový/Zvláštní předpis – z.151/97Sb. v aktuál. znění vč. prováděcí vyhlášky (aktuální znění) není zákonná norma, která by se měla jako výchozí aplikovat při určování obvyklých cen v případech, jako je zde posuzovaný – uvedená zákonná norma má jasně vymezené účelové určení a tím není apriori stanovování obvyklých cen využitelných pro účely občanského zákoníku, věcných práv z něj plynoucích. Nicméně lze připustit její využití v případech, kdy je problémem shromáždit vhodná data pro stanovení obvyklých cen porovnáním.

Pro účely tohoto posouzení je jako výchozí porovnávací způsob stanovení hodnoty/porovnávací způsob ocenění.

3.1.2. Data získaná o nemovitosti

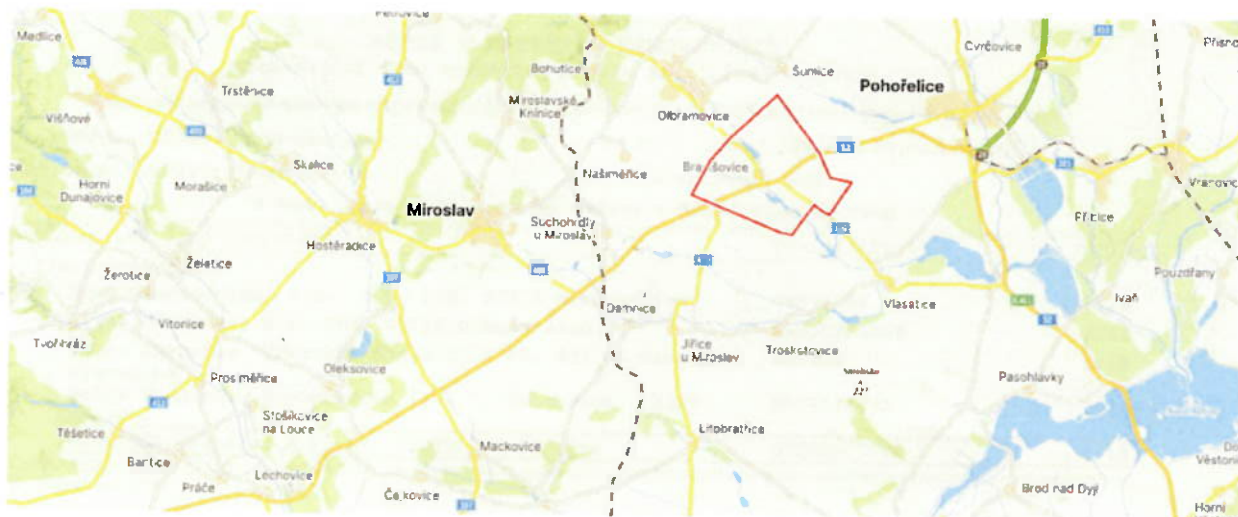
Obec Branišovice se nachází v okrese Brno-venkov v Jihomoravském kraji. Katastrální rozloha 1106 ha a obec má přibližně 602 obyvatel. Branišovice se rozkládají v jihozápadní části okresu Brno-venkov, na hranici území s okresem Znojmo.

Vzdálenost od krajského města Brna je cca 35 km, přes obec Pohořelice, po silnici I. třídy č. 53, která navazuje na dálnici č. D52. vzdálenost od Znojma je cca 32 km po silnici I. třídy č. 53. Silnice I. třídy č. 53 je hlavní spojnice mezi městy Znojmo - Brno. Severozápadním směrem, ve vzdálenosti cca 14 km se nachází město Moravský Krumlov. Směrem na severovýchod leží město Pohořelice, vzdálenost je cca 7 km.

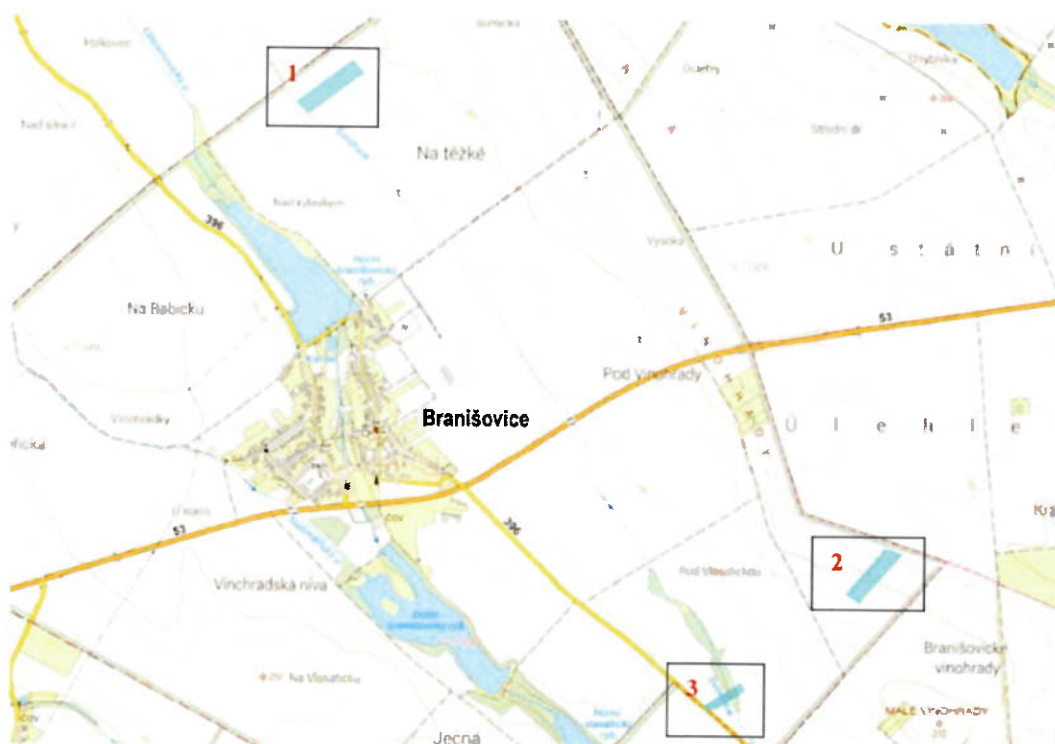
Obec Branišovice je vinařská obec, kdy hrozny vína jsou i součástí znaku obce. Občanská vybavenost je širší než základní, nachází se zde obecní úřad, knihovna, MŠ, pošta, zámek, čerpací stanice, víceúčelové hřiště, dětské hřiště, komunitní centrum, hotel, restaurace a další. Spolky a sdružení v obci zastupuje např. SDH Branišovice, Branišovická chasa, Český svaz chovatelů, TJ Sokol Branišovice, Vinařský spolek Branišovice, Spolek rybářů Branišovice, Myslivecké sdružení Branišovice a další.

Středem obce protéká Olbramovický potok, na jeho toku se nachází Horní branišovický rybník, Kačák, Dolní branišovický rybník a Horní vlasatický rybník.

Hromadná doprava je zajištěna autobusy v rámci IDS Jmk v pravidelných intervalech. Vlák má nejbližší stanici na území obce Suchohrdly u Miroslavi, vzdálenost cca 6,5 km.



Posuzované věci nemovité – jsou jimi pozemky – se nacházejí po různu v katastrálním území. V zásadě se pozemky nacházejí ve třech různých lokalitách. Parc. 1026 se nachází v lánu zemědělsky obdělávané půdy severně od vlastního území obce (1), parc. 1413 se nachází v lánu zemědělsky obdělávané půdy východo-jihovýchodně od vlastního území obce (2), pozemky parc. 1565-1568 jsou ve stejné lokalitě, částečně na sebe navazují, jsou z části v ploše zemědělsky obdělávané půdy a z části v ploše větrolamu či remízku, který plochu zemědělsky obdělávanou rozděluje (3).



Zjištěný způsob využití pozemků odpovídá evidenci katastru nemovitostí. Tj. pozemky orné jsou zemědělsky užívány, pozemky lesní jsou s porosty, v zásadě náletovými.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.10.2023 08:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 13 D 870/2021 pro Čvanda Pavel, Mgr. - notář

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 593834 Branišovice

Kat.území: 609374 Branišovice

List vlastnictví: 223

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
AGRA Olbramovice, a.s., č.p. 130, 67176 Olbramovice		1/3
Haken Jaroslav, č.p. 262, 67176 Olbramovice		3/18
Heler Jaroslav, Vrbovská Cesta 2610/88, 921 01 Piešťany, Slovensko		3/18
Heler Vladimír, Novoměstská 1475/5, Řečkovice, 62100 Brno		3/18
Helerová Jarmila, č.p. 57, 67177 Branišovice		3/18

B Nemovitosti

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1026	23950	orná půda		zemědělský půdní fond
1413	21300	orná půda		zemědělský půdní fond
1565	1403	orná půda		zemědělský půdní fond
1566	1279	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1567	148	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1568	4150	orná půda		zemědělský půdní fond

Územní plán byl prověřen se zjištěním, že jeho obsah nemá vliv na zde prováděné posuzování.

3.1.3. Určení kritérií výběru dat pro stanovení obvyklé ceny

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena tato kritéria srovnatelných nemovitých věcí:

kritérium	popis
časové hledisko	optimálně za posledních 6 max. 12 měsíců, u starších dat nutno zvážit korekci
lokalita	nemovitosti ve vhodném okolí, popř. umístěné vhodně v rámci regionu
velikost – výměra pozemků	pozemky podobně velké, popř. pak ke zvážení korekce
způsob využití	orná či lesní pozemek, vhodně takový, který sousedí s ornou
další vlivy	nespecifikováno

3.1.4. Výčet vybraných srovnatelných nemovitostí

Výběr byl proveden na základě kritérií dle kap. 3.1.3. Na základě vyhodnocení kritérií bylo nalezeno v informačních zdrojích katastru nemovitostí několikero realizovaných transakcí. Jenže ne všechny byly shledány jako využitelné, takže takové byly vyřazeny.

Nakonec byla k využití vybrána následující data:

- a) prodej souboru pozemků parc. 1124, 1149, 1458, 1638, 1706, 1825 kú Branišovice vše **orná**, umístěny po různu v rámci kú, výměry 6650m², 36250m², 28230m², 13300m², 23390m², 17292m² celkem 125112m², zrealizovaná cena 5.165.000 Kč / 125112 m² = cca **41,3 Kč/m²** realizace 9-10/2023 V-14373/2023-703
- b) prodej jednotlivého pozemku parc. 1719 kú Branišovice **orná** výměra 5000m² zrealizovaná cena 300.000 Kč / 5000m² = **60 Kč/m²** realizace 9/2023 V-13103/2023-703
- c) prodej většího souboru pozemků vše **orná** parc. 2017 a dalších 11 parc. umístěny po různu v kú Vedrovice výměra celková 110344m² zrealizovaná cena 3.862.040 Kč / 110344m² = **35 Kč/m²** realizace 5/2023 V-3824/2023-703
- d) prodej pozemku parc. 10637 **les** kú Olbramovice u Mor. Krumlova výměra 552m², celkový charakter pozemku shledáván dost podobný posuzovaným pozemkům lesním, zrealizovaná cena 10.000 Kč / 552m² = cca **18,1 Kč/m²** realizace 2-3/2023 V-1784/2023-703
- e) prodej 4 **lesních** pozemků po různu v kú Vedrovice, vesměs podobného charakteru, jako jsou posuzované pozemky lesní, parc. 2310 a další dle vkladu, celková výměra 3260m² zrealizovaná cena 80.000 Kč / 3260m² = cca **24,5 Kč/m²** realizace prosinec 2023 V-9357/2023-713
- f) prodej souboru 6 **lesních** pozemků parc. 4367/34 a další parc. dle vkladu umístěny po různu v kú Moravský Krumlov, lokalita mezi Rakšicemi a Lesonicemi charakterem jsou pozemky podobné, jako posuzované pozemky lesní, celková výměra 2906m², zrealizovaná cena 116.200 Kč / 2906m² = cca **40 Kč/m²** realizace 3/2023 V-2256/2023-713

U pozemků lesních cenové informace obsahují i vliv existence porostů na těchto pozemcích, tj. cena je za pozemky včetně porostu, jež shledávány stejného charakteru, jako u pozemků posuzovaných.

3.2. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Získaná data o srovnatelných nemovitých věcech byla zpracována do přehledových informací. U srovnatelných nemovitých věcí byly uvedeny též realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

Zpracovávají se data uvedená hlavně v kap. 3.1.2 a 3.1.4, kde již jejich výčet vhodně dle uvážení znalce proveden byl.

4. POSUDEK

4.1. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

4.1.1. Určení obvyklé ceny dle úkolu znalce

Jak již bylo řečeno, postup při analýze dat se soustřeďuje na porovnávací způsob ocenění.

Vyhodnocení se zde neprovádí vyloženě exaktně, matematicky, nejví se to nutně.

Uvedenými inf.z trhu byl vymezen cenový rámec
pro pozemky orné půdy cca 35-60 Kč/m²
pro pozemky lesní daného charakteru cca 18,1-40 Kč/m²

U daného charakteru pozemků v jednotkové ceně vyloženě nehraje roli výměra pozemku.

Po zvážení uvedených dat a po jejich vyhodnocení se jeví vhodné určit porovnávací hodnotu pro pozemky následovně:

pro pozemky orné půdy částka odpovídající průměrné hodnotě uvedených cen, tj. 45 Kč/m²
pro pozemky lesní daného charakteru rovněž částka odpovídající průměrné hodnotě uvedených cen, tj. 28 Kč/m²
Částky se určují jako tržně zaokrouhlené.

Má se určit hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti 3/18. S ohledem na charakter posuzované věci nemovitě je vhodné určit hodnotu spoluvl. podílu jako nijak nekorigovaný podíl z určené celkové hodnoty.

4.2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Výsledek analýzy dat pro úkol znalce je následující:

parc., druh, výměra m ²	jednotková cena Kč/m ²	celková částka Kč	hodnota podílu 3/18 Kč
1026 orná 23950	45,-	1.077.750	179.625
1413 orná 21300	45,-	958.500	159.750
1565 orná 1403	45,-	63.135	10.523
1566 lesní 1279	28,-	35.812	5.969
1567 lesní 148	28,-	4.144	691
1568 orná 4150	45,-	186.750	31.125
CELKEM			387.683

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Pro splnění úkolu znalce byla shromážděna vhodná data, ta byla vyhodnocena. Výsledkem je cena obvyklá pro posuzovanou věc nemovitou.

5.2. KONTROLA POSTUPU

Pro určení obvyklé ceny byla provedena analýza tržních informací dle vhodně zvolených kritérií.

Pro stanovení ceny obvyklé v rámci uvedené definice nejsou dány žádné povinné metodické normativní (zákonné) předpisy. Cena obvyklá, jak je specifikována *ve vazbě na občanský zákoník*, nemá přímou vazbu na zákon o oceňování majetku-zvláštní právní předpis (v něm je sice obsažena definice ceny obvyklé, ale prováděcí předpisy na to navazující jsou již o ceně zjištěné...).

Při shromažďování dat z trhu byl respektován časový rámec využitelných dat.

6. ZÁVĚR

6.1. CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Úkolem znalce je určení obvyklé (tržní) ceny:

- spoluvlastnického podílu na nemovitých věcech zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-venkov, na listu vlastnictví 223 pro okres Brno-venkov, obec a katastrální území Branišovice, a to tři osmnáctin (3/18) pozemků p.č. 1026 orná půda, p.č. 1413 orná půda, p.č. 1565 orná půda, p.č. 1566 lesní pozemek, p.č. 1567 lesní pozemek a p.č. 1568 orná půda, s odpovídajícím podílem na všech součástech a příslušenství, **a to ke dni podání znaleckého posudku.**

Dle přípisu od Zadavatele je třeba provést aktuální ocenění obvyklou (tržní) cenou, ze které bude vycházeno při likvidaci pozůstalosti (dražbě nemovitých věcí), *a to bez ohledu na zápis v části D listu vlastnictví.*

Znalecký posudek má být jako podklad k úkonům v řízení o pozůstalosti po Jarmile Helerové, narozené 20. 6. 1957, r.č. 575620/2529, posledně trvale pobýtem Branišovice 57, 671 77 Branišovice, zemřelé 20. 5. 2021

6.2. ODPOVĚĎ

Obvyklá cena věci nemovité:

parc., druh, výměra m ²	jednotková cena Kč/m ²	celková částka Kč	hodnota podílu 3/18 Kč
1026 orná 23950	45,-	1.077.750	=179.625,-
1413 orná 21300	45,-	958.500	=159.750,-
1565 orná 1403	45,-	63.135	=10.523,-
1566 lesní 1279	28,-	35.812	=5.969,-
1567 lesní 148	28,-	4.144	=691,-
1568 orná 4150	45,-	186.750	=31.125,-
<i>CELKEM</i>			<i>=387.682,-</i>

6.3. PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESTNOST

Protože určování cen obvyklých je založeno na porovnání, a tudíž se v posouzení a závěrech zobrazuje úvaha znalce, závěr tedy nemůže být absolutně přesný, ale pravděpodobný s přípustnou mírou statistické odchylky. Aplikace porovnávacího způsobu ocenění je založena na úsudku a erudici znalce, jinak ani nelze.

Stanovená obvyklá cena pro pozemky lesní zohledňuje i porosty na pozemcích, protože byla využita data o prodejkách lesních pozemků včetně porostů. Cena je dále nedělitelná (nelze dělit na pozemky-porosty), což vyplývá ze způsobu jejího stanovení.

Dle přípisu od Zadavatele se cena obvyklá určila *bez ohledu na zápis v části D listu vlastnictví.*

KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ:

Konzultant nebyl přibrán.

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Smluvní.

PROHLÁŠENÍ O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 21.6.2004, pod č.j. Spr 705/2004, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, a základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 875/2024 evidence posudků.

6.4. OTISK ZNALECKÉ PEČETI

6.5. DATUM A PODPIS

21. 12. 2023



Ing. Zdr
Znalec



Ing. Zdr
Znalec
spec. nemojstni
obrazu
*
znalec - ober elektrotechnika
obrazu