

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: 77825/2024
ZNALEC: Ing. Zdeněk Doubek
Vlkova 164/4 Znojmo 669 02

OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:
ekonomika, cena a odhady, specializace nemovitosti;

ZADAVATEL: Mgr. Pavel Čvanda, notář ve Znojmě
náměstí Svobody 210/18 Znojmo 669 02

ČÍSLO JEDNACÍ: 13 D 1307/2013

PŘEDMĚT:
stanovení aktuální obvyklé ceny spoluhl. podílu na pozemku parc.č. 1398/16 v k.ú. Jevišovice

ČÍSLO LISTINNÉHO VYHOTOVENÍ: ___/2

DATUM: 25. 8. 2024

POČET STRAN / K TOMU PŘÍLOH: 15 / --NEJSOU

SEZNAM PŘÍLOH

Název / Příloha	počet stran A4 v příloze
• nejsou	--
•	
• --	

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Dle Usnesení čj. 13 D 1307/2023-345:

Úkolem znalce je určení obvyklé (tržní) ceny:

- spoluvlastnického podílu na nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Znojmo, na listu vlastnictví 110 pro okres Znojmo, obec a katastrální území Jevišovice, a to jedné třetiny (1/3) pozemku p.č. 1398/16 zahrada, s odpovídajícím podílem na všech součástech a příslušenství, **a to ke dni podání znaleckého posudku.**

1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Výstupy tohoto posouzení mají posloužit jako podklad pro úkony v řízení o pozůstalosti po Vítězslavu Sáblikovi, narozeném 15. 8. 1948, r.č. 480815/234, posledně trvale pobytem Sokolská 1257/45, 671 81 Znojmo, zemřelém 3. 12. 2013

1.3. SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ Vliv NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Žádné zvláštní mimo zadání 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 popř. rozměrů zjištěných při místním šetření, které konáno dne 23.8.2024;

identifikace věcí nemovitých dle evidence katastru nemovitostí;

zjišťování informací z územního plánu pro lokalitu;

katastru nemovitostí a podpůrně z 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 Úkolu znalce, z toho vyplyne potřeba zjišťování dalších informací, údajů, dat.

Při místním šetření byla provedená prohlídka věcí nemovitých dle možností na místě, byl zjišťován stav věcí nemovitých.

2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

informace z katastru o pozemcích zjišťované v době zpracovávání tohoto posudku;

informace z dtb RÚIAN;

místní šetření;

rozměry a charakteristiky pozemků dle zjištění z podkladů, dle místního šetření;

informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách věcí nemovitých 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 získávají z katastru nemovitostí;

popř. informace z realitní inzerce, za východisko zvolená platforma sreality.cz a navazující;

2.3. VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc samotná, data o ní zjišťoval znalec osobně při místním šetření, což zaručuje náležitou věrohodnost. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými o ní v katastru nemovitostí.

Nemovitosti byly při místním šetření přístupné dle znalce přiměřeně, aby mohl být znalecký úkol proveden.

informace z KN jsou věrohodné (provozuje stát);

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

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

ostatní zdroje dat jsou považovány za přiměřeně věrohodné, spolehlivost při jejich využití zvažována příp. zohledněna;

3. NÁLEZ

3.1. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

3.1.1. Postup samotný

Zjištění charakteru posuzované věci – skutečností podstatných pro její posouzení;

To bylo činěno hlavně ve vazbě na zadání.

Data o oceňované nemovité věci byla opatřena v rámci místního šetření (tj. např. druhu a účelu užití oceňované nemovité věci, výměry, stavebně technického stavu a vybavení) a dále z údajů o ní uvedených v katastru nemovitostí.

Nejprve byla získávána data o obci a poloze nemovité věci. Na základě těchto dat byly činěny úkony ohledně vyhledání dat o prodejkách obdobných nemovitých věcí v náležitém časovém období.

Navazují

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

pro úplnost: Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 přikládána 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: Má se určit hodnota věci nemovité jako cena obvyklá věci, jako zjistitelná v daném čase a místě, přiměřená 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 neurčuje žádnou oceňovací vyhláškou, ale jako cena obvyklá, která je zjistitelná v daném čase a místě, přiměřená a srovnatelná v době jejího prodeje. Cenový/Zvláštní předpis – z.151/97Sb. v aktuálním znění vč. prováděcí vyhlášky není zákonná norma, která by se měla týkat určování obvyklých cen v případech, jako je zde posuzovaný – uvedená zákonná norma má jasně vymezené účelové určení a tím není stanovování obvyklých cen využitelných pro účely občanského zákoníku, věcných práv z něj plynoucích.

Uvádí se pro úplnost i obsah pojmu tržní hodnota:

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny 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. Uvedená definice navazuje na Mezinárodní oceňovací standardy (IVS) – to jsou standardy pro provádění oceňovacích úkolů s využitím obecně uznávaných konceptů a principů, které podporují transparentnost a konzistentnost v oceňovací praxi, a Evropské oceňovací standardy EVS (European Valuation Standards), vydavatel: TEGoVA – The European Group of Valuers Associations.

3.1.2. Data získaná o nemovitosti

Jevišovice jsou malým městem nacházejícím se severozápadně od okresního města Znojmo, kraj Jihomoravský. Katastrální rozloha je 786 ha a má přibližně 1138 obyvatel.

Vzdálenost od okresního města Znojma je po silnici II. třídy č. 361, která vede přes obce Bojanovice, Hluboké Mašůvky a Přímětice cca 17 km. Jako alternativní trasu lze použít silnici II. třídy č. 398, která navazuje v obci Pavlice na silnici I. třídy č. 38 (mezinárodní silnice č. E59) cca 21 km jihovýchodním směrem, přes obce Vranovská Ves, Olbramkostel, Kasárna. Silnice I. třídy č. 38 spojuje města Vídeň - Znojmo - Jihlava a dál.

Město Jevišovice leží na posledních výběžcích Českomoravské vrchoviny, Jevišovská pahorkatina. Nachází se v nadmořské výšce 250-420 m. Jevišovice jsou nejmenším městem Jihomoravského kraje, v oblasti převážně zemědělského regionu, nachází se v srdci Přírodního parku Jevišovka. Historické městečko nad řekou Jevišovkou, centrum Jevišovic je uznané jako městská památková zóna. Najdete tu jednu z nejstarších kamenných přehrad ve

střední Evropě a tři šlechtická sídla – dva zámky a jednu zříceninu. Sousedními obcemi jsou Černín, Boskovštejn, Bojanovice, Rozkoš a Střelice.

Vybavenost včetně občanské je širší než základní. Nachází se zde městský úřad, knihovna, Starý a Nový zámek (slouží jako domov důchodců), ZŠ, MŠ, pošta, fotbalové hřiště, dětské a víceúčelové hřiště, obchody s potravinami, Police ČR, čerpací stanice a další.

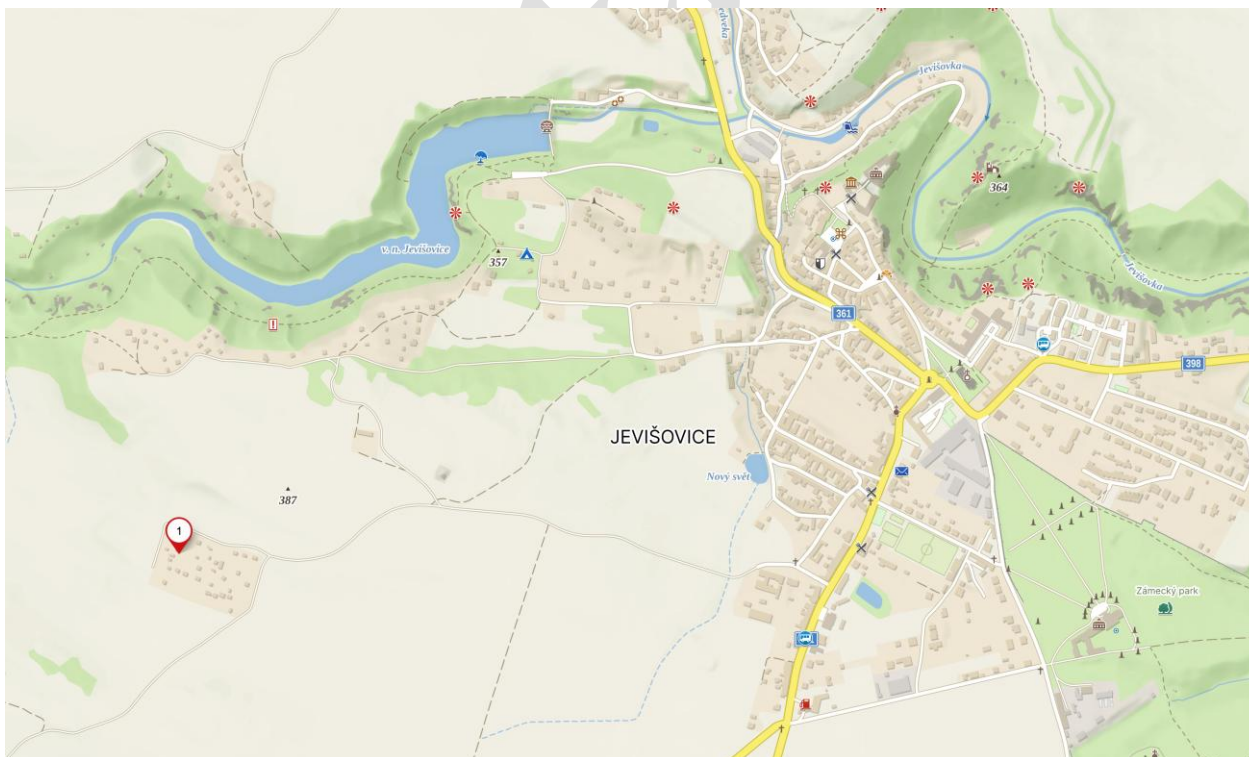
Spolky a sdružení ve městě zastupuje např. Fotbal Jevišovice Mikulovice, SDH Jevišovice, Pionýr Jevišovice, Skaut Jevišovice, Divadelní spolek Jevišovice a Sokol Jevišovice.

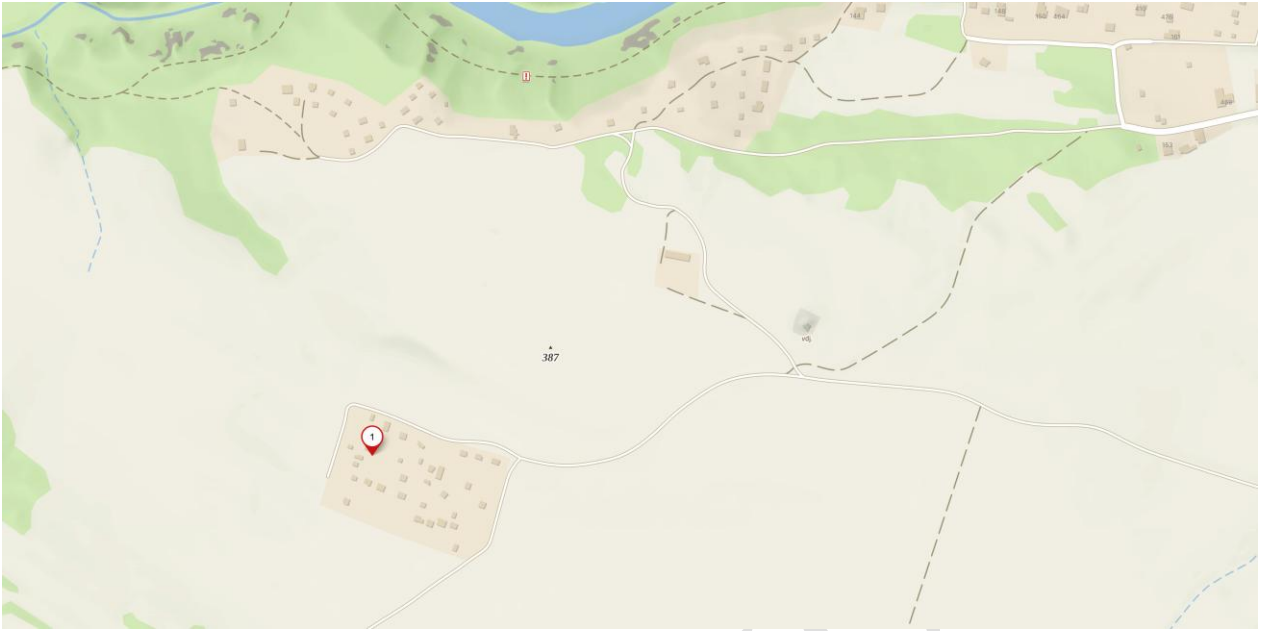
Hromadná doprava je zajištěna autobusem v rámci IDS Jmk v pravidelných intervalech, vlakové spojení ve městě není.

Lokalita oceňované nemovitosti se nachází v rekreační lokalitě, která se rozkládá JZ od hlavní či středové části obce, jde o lokalitu od hlavního území obce odloučenou, jako lokalita zahradní s objekty zahrádkářskými či rekreačními, příjezd od obce po nepevněné cestě.

Pozemek je jako určité zázemí k rekre. objektu č.ev. 52 jiná stavba, rozkládá se při jeho jižní a JV straně, zaplacen k němu, osázeny jsou nevýznamné trvalé porosty, pak jsou na posuzovaném pozemku různé menší vedlejší stavby, které však shledávány jako bez vlivu na hodnotu určenou v tomto posouzení, popř. jde o stavby nespojené se zemí pevným základem.

situační mapy:





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 30.05.2024 15:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 13 D 1307/2013 pro Čvanda Pavel, Mgr. - notář

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594202 Jevišovice

Kat.území: 659355 Jevišovice

List vlastnictví: 110

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Korydek Jiří, Na Bojišti 673/23, 66902 Znojmo	██████████	2/3
Sáblík Vítězslav, Sokolská 1257/45, 66902 Znojmo	██████████	1/3

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela 1398/16	395	zahrada		zemědělský půdní fond

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 - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

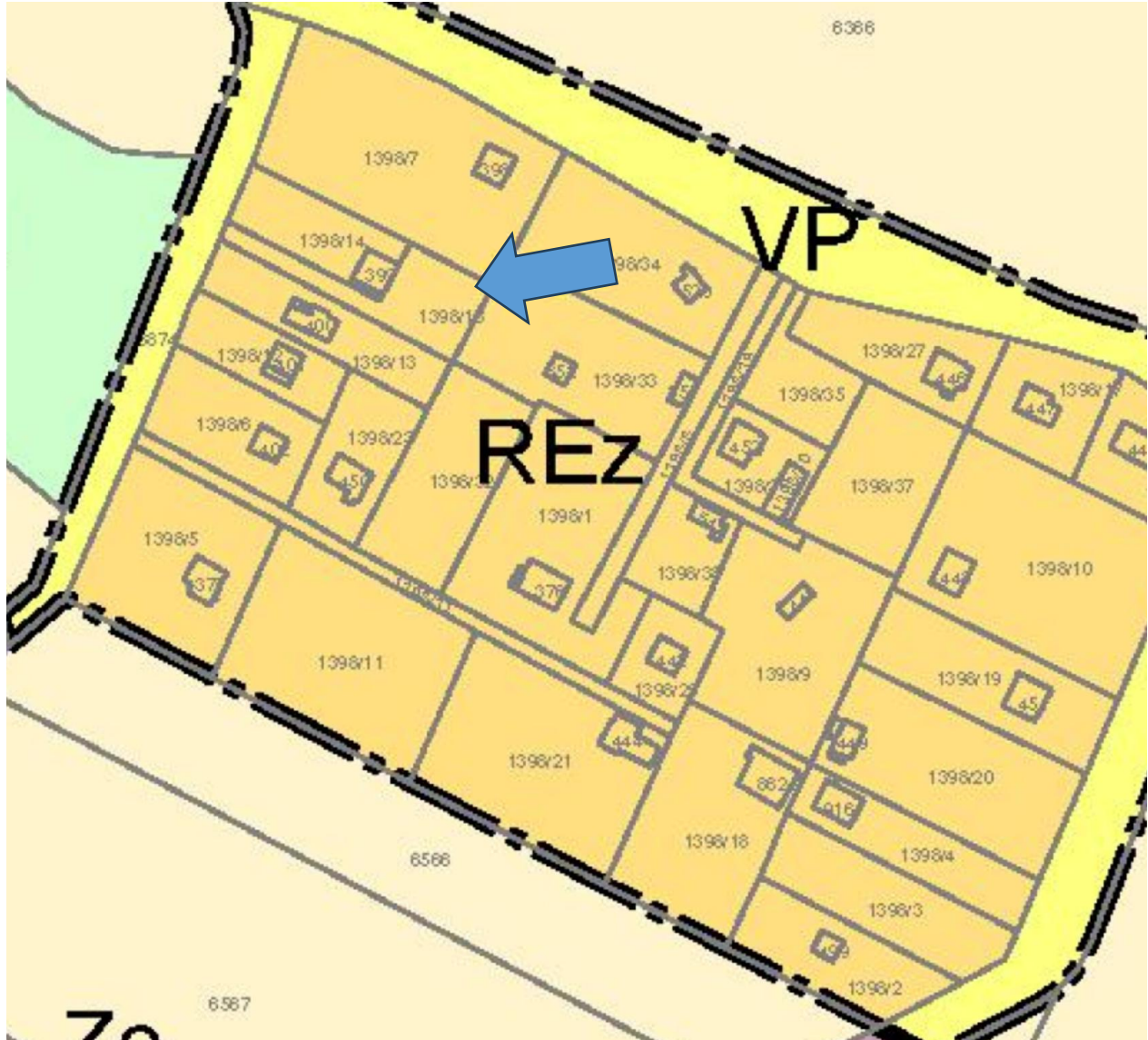
katastrální mapa:





Ze sítě dostupná pouze elektrina, dle zjištění. Terén pozemku dle všeho rovinný.

územní plán města – pro lokalitu:



REz stav, plochy rekreace – rodinná rekreace na vybrazených pozemcích

Pořízená fotodokumentace



3.1.3. Určení kritérií výběru dat pro ocenění

Má se určit obvyklá cena, tj. apriori by pro její stanovení měl být použit porovnávacího způsob ocenění.

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

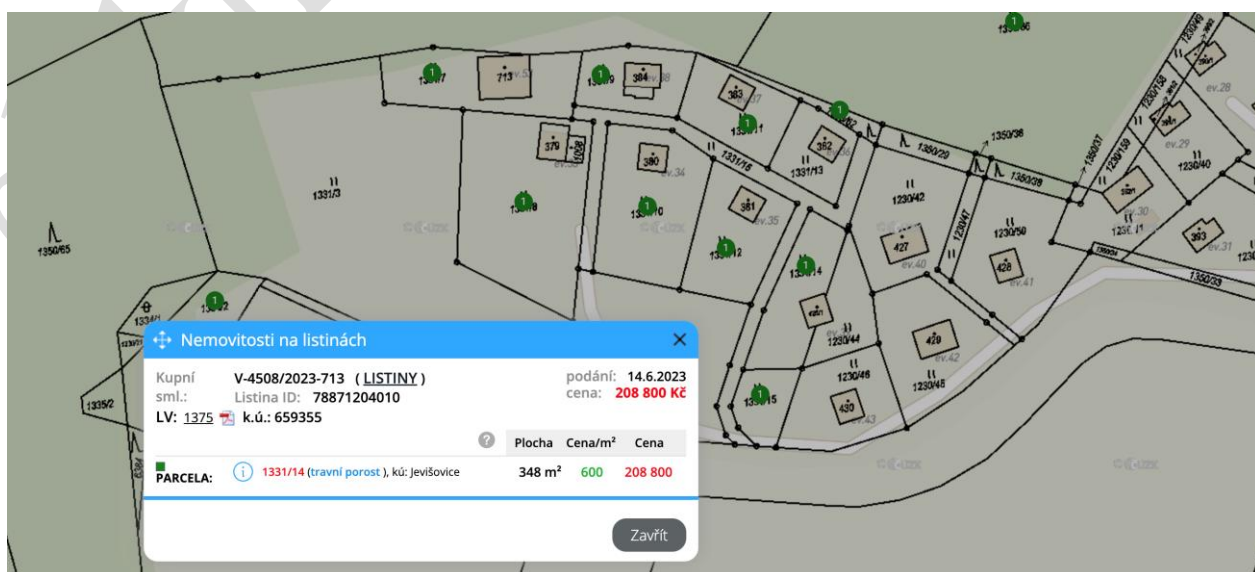
<i>kritérium</i>	<i>popis</i>
časové hledisko	obvykle se vymezuje doba realizace cen při prodeji podobných nemovitostí na 12 měsíců v období před datem, ke kterému se oceňuje; ..nutno zvážit vývoj cen v čase
lokalita	území města Jevišovice, vhodné okolí, lokality pozemků určených k (individuální) rekreaci, možnost výstavby rekre.objektu
velikost – výměra	podobně velké pozemky, soubory pozemků, popř. při rozdílnosti nutná korekce
vybavenost, dopravní dostupnost	podobné, na podobné úrovni, v podobném rozsahu
možnost zastavění	v návaznosti na územní plán
úvaha zpracovatele posouzení, další vlivy	dle konkrétních porovnávaných věcí nemovitých ..na pozemku nepodstatné stavby, anebo stavby, které nejsou věcmi nemovitými, trvalé porosty bez vlivu na obvyklou cenu

3.1.4. Výčet vybraných srovnatelných nemovitostí

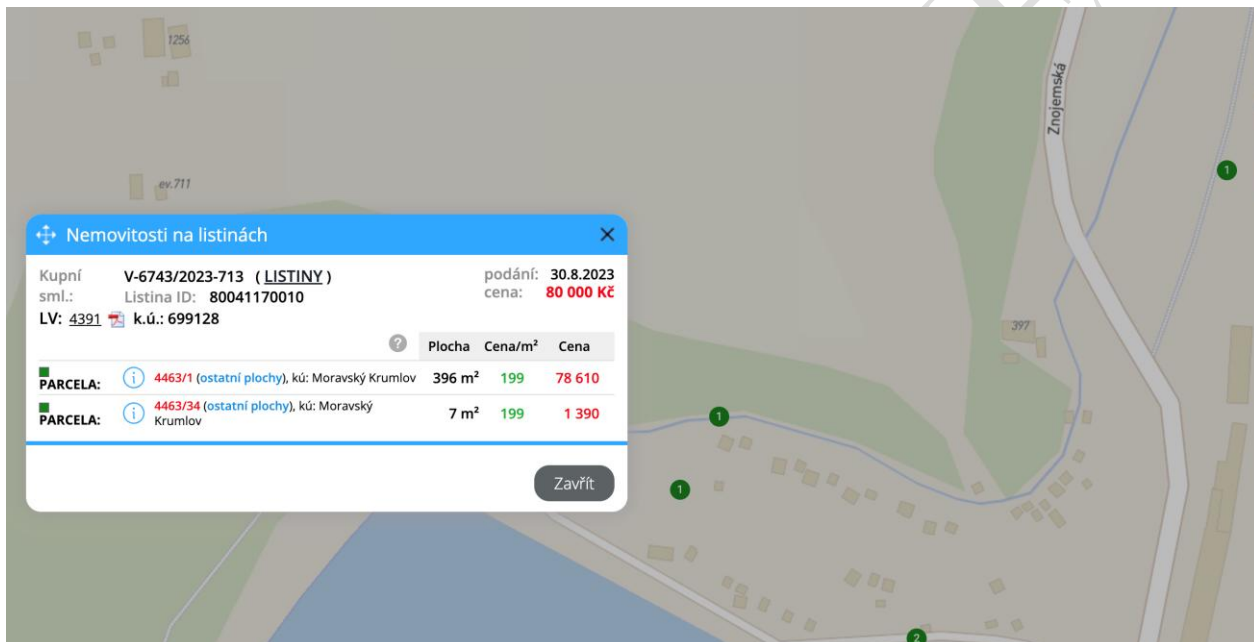
Byly zkoumány informace z trhu při uplatnění kritérií uvedených v kapitole 3.1.3.

Uvádějí se jen informace, které shledány vhodné pro další zpracování a pro další vyhodnocení:

- 1) zrealizovaný prodej pozemku parc. 1331/14 kú Jevišovice, rekreační lokalita rozkládající se cca 360m severně od lokality pozemku posuzovaného, pozemek jako travní porost ve skutečnosti jako zázemí rekreačního objektu č.ev. 39, realizace prodeje 6/2023 V-4508/2023-713 cena 208800 / 348m² = 600 Kč/m², prodávajícím byl Státní pozemkový úřad / ČR, územní plán stav REp plochy rekreace rekreační chaty v přírodě



- 2) zrealizovaný prodej pásku pozemku mezi dvěma zahradami parc. 4913/317 kú Znojmo-město, lokalita Cínová hora S a R, mezi zahradami, u rekre. objektu č.e. 4080, realizace 11/2023 V-5846/2023-713 cena 10.000 / 59m² = cca 170 Kč/m², prodej mezi soukromými osobami, jde o lokalitu rekre. zahrad s rekre. objekty nacházející se na kraji města Znojma
- 3) zrealizovaný prodej pozemku parc. 4463/1, 4463/34 kú Moravský Krumlov, zahrádkářská lokalita u Týnského rybníka, u ul. Znojemské, poblíž J kraje města, podle územního plánu RZ stabilizovaná plocha pro zahrádkové osady, realizace 8/2023 V-6743/2023-713 cena 80000 / 403m² = cca 199 Kč/m²



3.1.5. Zvolený způsob ocenění

Aplikován bude porovnávací způsob ocenění.

3.2. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Získaná data o srovnatelných nemovitých věcech byla zpracována do přehledového uspořádání včetně grafických podkladů, pokud byly dostupné a získatelné. U srovnatelných nemovitých věcí byly uvedeny též 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. Ocenění věcí nemovitých – porovnávací způsob ocenění

Postup při analýze dat se soustřeďuje na porovnávací způsob ocenění.

Pro stanovení hodnoty v rámci uvedených definic nejsou dány žádné povinně metodické normativní (zákonné) předpisy.

Vyhodnocení shromážděných informací z trhu je provedeno soustavou standardizovaných koeficientů, jež mají návaznost na kritéria zřejmá v kapitole 3.1.3.

Stanovení jednotkové ceny pozemků

korekční koeficienty		výměra m2	
koef. času	časové hledisko informace	posuzovaný pozemek	395
K.inf	zdroj informace	výstup aplikace porovnávací metody	450 Kč/m2
K.lok	lokality, dopravní přístup	celková porovnávací hodnota	177 750 Kč
K.vel	výměra - velikost		
K.přisl.	příslušenství		
K.využ.	územní plán, potenciál využitelnosti		
K.ost.	další vlivy, úvaha znalce		

vzorek č.	výměra m2	cena Kč	Kč/m2	koef. času	K.inf	K.lok	K.vel	K.přisl.	K.využ.	K.ost.	---	celk.koef.	upravená cena Kč/m2	váha	realizace	
1	348	208 800	600	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1	600	4,00	VI.23
2	59	10 000	169	1,00	1,00	0,85	0,90	1,00	1,15	1,00	0,97	0,85	144	1,00	XI.23	
3	403	80 000	199	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,9	179	1,00	VIII.23	
4																
													aritmetický průměr	308 Kč/m2		
													vážený průměr	453,8333 Kč/m2		

Uplatněn byl nakonec vážený průměr zohledňující nejbližší/nejvíce podobnou porovnávanou nemov.

Po porovnávacím vyhodnocení uvedených informací a dat se určuje porovnávací hodnota na tržně zaokrouhlenou částku 450 Kč/m2 celkem =177.750 Kč.

4.2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Výsledkem je následující ocenění pozemku:

obvyklá cena stanovená porovnávacím způsobem ze skutečně sjednaných cen pozemků podobných: =177.750 Kč

hodnota připadající na spoluhl. podíl ve výši id. 1/3: =59.250,- Kč

Na pozemku shledány nepodstatné vedlejší stavby, popř. stavby nespojené se zemí pevným základem, zrovna tak trvalé porosty nebyly shledány s vlivem na obvyklou cenu.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

V rámci úkolu znalce měla být určena obvyklá cena věci nemovité. Bylo provedeno shromáždění dat z trhu o nemovitostech vhodně srovnatelných s cenami skutečně zrealizovanými. Tato data byla náležitě vyhodnocena, byla stanovená porovnávací hodnota. Výstupem je pak stanovená obvyklá cena.

5.2. KONTROLA POSTUPU

Pro ocenění byla provedená analýza tržních informací dle vhodně zvolených kritérií.

Pro stanovení hodnot v rámci uvedených definic nejsou dány žádné povinně metodické normativní (zákoně) 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 obsažená definice ceny obvyklé, ale prováděcí předpisy na to navazující jsou již o ceně zjištěné...).

Při shromažďování dat z trhu byla respektována lokalizace posuzované věci nemovité, pak i vhodný časový rámec využitelných dat.

6. ZÁVĚR

6.1. CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Dle Usnesení čj. 13 D 1307/2023-345:

Úkolem znalce je určení obvyklé (tržní) ceny:

- spoluvlastnického podílu na nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Znojmo, na listu vlastnictví 110 pro okres Znojmo, obec a katastrální území Jevišovice, a to jedné třetiny (1/3) pozemku p.č. 1398/16 zahrada, s odpovídajícím podílem na všech součástech a příslušenství, **a to ke dni podání znaleckého posudku.**

Výstupy tohoto posouzení mají posloužit jako podklad pro úkony v řízení o pozůstalosti po

Vítězslavu Sáblikovi, narozeném 15. 8. 1948, r.č. 480815/234, posledně trvale pobytem Sokolská 1257/45, 671 81 Znojmo, zemřelém 3. 12. 2013

6.2. ODPOVĚĎ

Na základě skutečností uvedených v tomto posouzení byla stanovena obvyklá cena porovnávacím způsobem po vyhodnocení skutečně zrealizovaných cen:

hodnota připadající na spoluvl. podíl ve výši id. 1/3: =59.250,- Kč

slony: padesát devět tisíc dvě stě padesát Kč

6.3. PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESTNOST

Při určování cen obvyklých a tržních hodnot se promítají úvahy znalce, závěr tedy nemůže být absolutně přesný, ale pouze pravděpodobný. Aplikace uplatněných způsobů ocenění je založena na úsudku a erudici znalce, jinak ani nelze. Rozměry, výměry, plochy, coby vstupní údaje sloužící pro ocenění byly zjišťovány znalcem, popř. při místním šetření, zjišťovány z podkladů, které doloženy. V tomto posouzení byly zohledněny jen ty skutečnosti, které znalec mohl zjistit nejen při místním šetření osobně.

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 77825/2024 evidence posudků.

6.4. OTISK ZNALECKÉ PEČETI

6.5. DATUM A PODPIS

25. 8. 2024