

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 020165/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Exekutorský úřad Litoměřice Masarykova 679/33 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 3976/23
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	pozemky parc. č. 4015/97, 6570, 7827, 7871, v katastrálním území a obci Velké Němčice, okres Břeclav
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	25.03.2024
Zpracováno ke dni:	25.03.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 21 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 25.04.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 4015/97, 6570, 7827, 7871 v obci Velké Němčice, okres Břeclav, katastrální území Velké Němčice, zapsáno na listu vlastnictví č. 2130.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

- výpisy z katastru nemovitostí ze dne 29.02.2024
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 25.03.2024
- snímek katastrální mapy
- mapové podklady dostupné na www.mapy.cz
- územní plán obce Velké Němčice
- informace a údaje sdělené objednatelem
- místní šetření ze dne 25.03.2024
- inzerce na internetových realitních webech
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabízených nemovitostí
- kupní smlouvy k realizovaným prodejům podobných nemovitostí
- technické řešení programu INEM

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. 4015/97, 6570, 7827, 7871
Adresa předmětu ocenění:	Velké Němčice, okres Břeclav
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Břeclav
Obec:	Velké Němčice
Ulice:	
Katastrální území:	Velké Němčice

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 25.03.2024.

Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Večeřa Petr, Úvoz 429/61, Veveří, 60200 Brno

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 4015/97, 6570, 7827, 7871 v obci Velké Němčice, okres Břeclav, katastrální území Velké Němčice, zapsáno na listu vlastnictví č. 2130.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o pozemky parc. č. 4015/97 o výměře 1 587 m², parc. č. 6570 o výměře 528 m², parc. č. 7871 o výměře 3 436 m², které jsou v katastru nemovitostí evidovány jako orná půda. Pozemky jsou zemědělsky obhospodařovávány. Pozemky se nacházejí mimo zastavěné území obce, vzájemně na sebe nenavazují, jedná se o součásti větších celků. Dle územního plánu obce jsou pozemky regulovány jako plochy zemědělské – pole „AP“.

Dále se jedná o pozemek parc. č. 7827 o výměře 68 m², který je v katastru nemovitostí evidován jako trvalý travní porost. Pozemek nemá zvláštní využití, jedná se o pruh mezi obecní zpevněnou komunikací a polem. Součástí pozemku jsou trvalé porosty – náletové

křoviny bez významné hodnoty. Dle územního plánu obce jsou pozemky regulovány jako plochy smíšené nezastavěného území „MN“.

Nebyly zjištěny žádné další součásti pozemků či příslušenství.

Věcná břemena nebo jiná omezení rovněž nebyla zjištěna.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 25.03.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsána v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky

1.1. pozemky

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	4015/97	05900	1 587	9,73	40,00	13,62	21 614,94
orná půda	6570	00710	390	12,55	40,00	17,57	6 852,30
orná půda	6570	00850	138	10,08	40,00	14,11	1 947,18
trvalý travní porost	7827	34177	68	1,25	40,00	1,75	119,00
orná půda	7871	34177	1 857	1,25	40,00	1,75	3 249,75
orná půda	7871	30810	1 579	12,88	40,00	18,03	28 469,37

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 5 619 m² **62 252,54**

1.2. Trvalé porosty

Nelesní porosty: § 44

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče)

stáří S = 20 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 68 m ² * 16,12 Kč/m ²	=	1 096,16
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{sv} :	*	1,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,75
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{vp}	*	1,00
LMX - ostatní měkké listnáče celkem	=	1 418,15 Kč
Celkem - nelesní porosty dle § 44	=	1 418,15 Kč
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem	=	1 418,15 Kč

Pozemky - rekapitulace

1.1. Pozemky:		<u>62 252,54 Kč</u>
Pozemky - zjištěná cena celkem	=	63 670,69 Kč
Výsledná zjištěná cena - celkem:		63 671,- Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 4015/97, 6570, 7827, 7871 v katastrálním území Velké Němčice

Velké Němčice, okres Břeclav						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Velké Němčice, okres Břeclav	5619 m ²	zemědělská půda	-	orná půda	-
1	Velké Němčice, okres Břeclav	6412 m ²	zemědělská půda	-	orná půda	-
2	Starovice, okres Břeclav	11951 m ²	zemědělská půda	-	orná půda	-
3	Vranovice, okres Brno-venkov	3550 m ²	zemědělská půda	-	orná půda	-
4	Blučina, okres Brno-venkov	6512 m ²	zemědělská půda	-	orná půda	-
5	Vranovice, okres Brno-venkov	12550 m ²	zemědělská půda	-	orná půda	-

č.	Cena zaplacená za 1 m ² plochy	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	56,00 Kč	1	1	1	1	1	1	1	56,00 Kč
2	58,00 Kč	1	0.99	1	1	1	1	0.99	58,59 Kč
3	46,00 Kč	1	1	1	1	1	1	1	46,00 Kč
4	55,00 Kč	0.98	1	1	1	1	1	0.98	56,12 Kč
5	56,00 Kč	1	0.98	1	1	1	1	0.98	57,14 Kč
Celkem průměr									54,77 Kč
Minimum									46,00 Kč
Maximum									58,59 Kč
Směrodatná odchylka - s									5,01 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									49,76 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									59,78 Kč
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší									

Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$54,77 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad} * 5619 \text{ m}^2$$

$$= 307\,754 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

308 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Velké Němčice, okres Břeclav						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Velké Němčice, okres Břeclav	5619 m ²	zemědělská půda	-	orná půda	-
1	Velké Němčice, okres Břeclav	6412 m ²	zemědělská půda	-	orná půda	-
2	Starovice, okres Břeclav	11951 m ²	zemědělská půda	-	orná půda	-
3	Vranovice, okres Brno-venkov	3550 m ²	zemědělská půda	-	orná půda	-
4	Blučina, okres Brno-venkov	6512 m ²	zemědělská půda	-	orná půda	-
5	Vranovice, okres Brno-venkov	12550 m ²	zemědělská půda	-	orná půda	-

Výpočet relace č.1

č.	Cena zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídk. ceny	Cena po objektivizaci
1	56,00 Kč	1	56,00 Kč
2	58,00 Kč	1	58,00 Kč
3	46,00 Kč	1	46,00 Kč
4	55,00 Kč	1	55,00 Kč
5	56,00 Kč	1	56,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	46,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	58,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.26
Střední hodnota			54,20 Kč
Medián			56,00 Kč
Rozdíl max-min			12,00 Kč

Základní cena: 54,20 Kč/m²

Úprava ceny: 54,20 Kč * 1,0000 = 54,20 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

54,20 Kč/m²

* 5619 m²

= 304 550 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

305 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Velké Němčice, okres Břeclav						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Velké Němčice, okres Břeclav	5619 m ²	zemědělská půda	-	orná půda	-
1	Velké Němčice, okres Břeclav	6412 m ²	zemědělská půda	-	orná půda	-
2	Starovice, okres Břeclav	11951 m ²	zemědělská půda	-	orná půda	-
3	Vranovice, okres Brno-venkov	3550 m ²	zemědělská půda	-	orná půda	-
4	Blučina, okres Brno-venkov	6512 m ²	zemědělská půda	-	orná půda	-
5	Vranovice, okres Brno-venkov	12550 m ²	zemědělská půda	-	orná půda	-

Vyloučení extrémní hodnoty

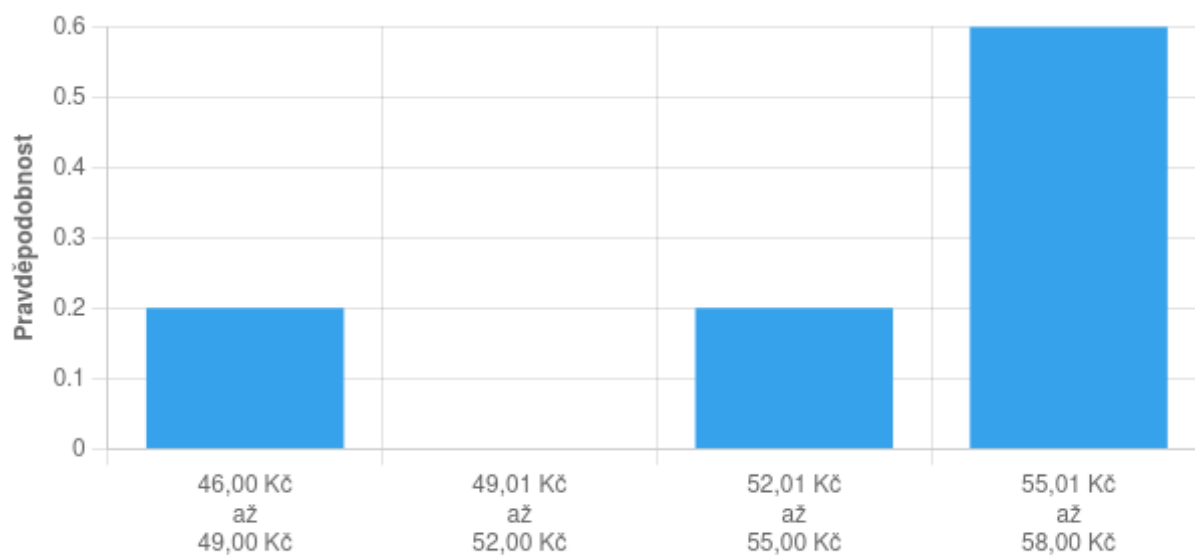
Výpočet relace č.1

č.	Cena zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabíd. ceny	Cena po objektivizaci
1	56,00 Kč	1	56,00 Kč
2	58,00 Kč	1	58,00 Kč
3	46,00 Kč	1	46,00 Kč
4	55,00 Kč	1	55,00 Kč
5	56,00 Kč	1	56,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	46,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	58,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.26
Aritmetický průměr			54,20 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
46,00 Kč	až	49,00 Kč	1	0.2
49,01 Kč	až	52,00 Kč	0	0
52,01 Kč	až	55,00 Kč	1	0.2
55,01 Kč	až	58,00 Kč	3	0.6

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 55,01 Kč/m² do 58,00 Kč/m²

_____ * 5619 m²

od 309 101,00 Kč do 325 902,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 309 000 Kč do 326 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

Výsledná zjištěná cena

63 671 Kč

Výsledek dle tržního porovnání

Metoda porovnání pomocí indexů

308 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

305 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 309 000 Kč do 326 000 Kč

Výsledná obvyklá cena

310 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 4015/97, 6570, 7827, 7871 v obci Velké Němčice, okres Břeclav, katastrální území Velké Němčice, zapsáno na listu vlastnictví č. 2130.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

310 000,- Kč

Slovy: Třistadesettisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Mgr. Tomáš Doležal, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 25.04.2024

.....
Mgr. Tomáš Doležal

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku je účtována odměna dle zákona.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 020165/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Usnesení č.j. 124 EX 3976/23-83

Výpis z katastru nemovitostí

Vyobrazení v katastrální ortofotomapě

Územní plán

Situace v mapě

Fotodokumentace

Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Usnesení č.j. 124 EX 3976/23-83

Číslo jednací: 124 EX 3976/23-83
Č. opr.: 6611412853

U S N E S E N Í

Soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice se sídlem Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice, pověřený k provedení exekuce pověřením č.j. 75 EXE 1558/2023-13, ze dne 22.08.2023, které vydal Městský soud v Brně, na základě exekučního titulu, jímž je rozsudek č.j. 29 C 39/2022-36, který vydal Městský soud v Brně dne 13.04.2023 a který se stal pravomocným dne 13.06.2023 a vykonatelným dne 17.06.2023, k vymožení pohledávky oprávněného: **I-Xon, a.s., Husitská 344/63, 13000, Praha 3, IČ 28218761, zast. JUDr. Petr Mašek, advokát, Husitská 344/63, 13000, Praha 3** proti povinnému: **PETR VEČERA, Úvoz 429/61, 60200, Brno, r.č.690212/3899** ve výši 409 717,74 Kč s příslušenstvím, souladu s ust. § 52 odst. 1 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "e.ř."), a dle ust. § 336 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o.s.ř.

r o z h o d l t a k t o :

I. Soudní exekutor ustanovuje znaleckou společnost - XP invest, s.r.o., Mánesova 1374/53, 12000 Praha 2, IČ: 28462572, znalce z oboru ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, k ocenění těchto nemovitostí:

Okres: CZ0644 Břeclav	Obec: 585009 Velké Němčice			
Kat.území: 779229 Velké Němčice	List vlastnictví: 2130			
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl		
<i>Vlastnické právo</i>				
Večeřa Petr, Úvoz 429/61, Veverčí, 60200 Brno	690212/3899			
B Nemovitosti				
<i>Pozemky</i>				
<i>Parcela</i>	<i>Výměra[m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
4015/97	1587	orná půda		zemědělský půdní fond
6570	528	orná půda		zemědělský půdní fond
7827	68	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
7871	3436	orná půda		zemědělský půdní fond

II. Znalci se ukládá, aby ocenil uvedené nemovitosti včetně příslušenství (zohlednil při ocenění případná práva a závady s nemovitostí spojené ke dni zpracování ocenění nemovitostí).

III. K vypracování ocenění se znalci stanovuje lhůta 1 měsíce od data uvedeného v bodě V. tohoto usnesení. Znalec je povinen předložit ocenění ve dvou vyhotoveních.

IV. Povinnému se ukládá, aby znalci poskytl při ocenění nemovitostí požadovanou součinnost k ohodnocení nemovitosti, zejména aby zpřístupnil vstup do nemovitosti, předložil veškerou dokumentaci, sdělil práva a závady váznoucí na nemovitosti, předal nájemní smlouvy s možností pořídit fotokopie těchto nájemních smluv a sdělil a doložil, jaká věcná břemena váznou na nemovitosti. Povinnost poskytnout znalci při ocenění nemovitosti součinnost se vztahuje rovněž na osoby, které se v nemovitosti zdržují na základě práva povinného, manžela povinného či na spoluvlastníky nemovitosti.

V. Znalec provede prohlídku nemovitosti **dne 25.03.2024**, změnil-li znalec datum prohlídky nemovitosti, je tento povinen oznámení o novém datu obhlídky doručit účastníkům řízení a soudnímu exekutorovi. Doklad prokazující

Pokud Vám byl tento dokument doručen bez otisku razítka a bez podpisu, jedná se o dokument doručovaný prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, který je platný i bez těchto náležitostí. Dle ust. § 17b stavovského předpisu Exekutorské komory České republiky – kancelářský řád, k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis tohoto dokumentu doručen, se zašle el. poštou na el. adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v el. podobě a podepsaná podle § 16a nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.

doručení oznámení účastníkům řízení je znalec povinen předložit soudnímu exekutorovi společně s vypracovaným znaleckým posudkem. Nedojde-li k ocenění nemovitosti na základě prohlídky provedené samostatně znalcem, provede soudní exekutor ohledání nemovité věci a jejího příslušenství. Neumožní-li povinný prohlídku nemovitosti a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovitosti přístup. Povinný, popřípadě i další osoby (spoluvlastník, nájemce, případně jiná osoba užívající oceňovanou nemovitost), jsou povinni umožnit prohlídku nemovitosti a jejího příslušenství.

O d ů v o d ň ě n í

V rámci této exekuce došlo k nařízení prodeje shora uvedených nemovitostí. Protože k ocenění nemovitosti je třeba odborných znalostí, ustanovil soudní exekutor podle § 52 odst. 2 e.ř. za použití ustanovení § 336 odst. 1 o.s.ř. k ocenění nemovitosti uvedeného znalce.

Dle ust. § 28 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, musí být podaný znalecký posudek úplný, pravdivý a přezkoumatelný a musí obsahovat tyto náležitosti: titulní stranu, zadání, výčet podkladů, nález, posudek, odůvodnění v rozsahu umožňujícím přezkoumatelnost znaleckého posudku, závěr, je-li to možné, přílohy potřebné k zajištění přezkoumatelnosti znaleckého posudku, znaleckou doložku a otisk znalecké pečeti. V případě, že byl znalecký posudek zpracován znaleckou kanceláří, musí být mezi osobami, které se podílely na zpracování, uveden a podepsán vždy alespoň jeden znalec, jehož prostřednictvím znalecká kancelář vykonává znaleckou činnost, z oboru a odvětví, případně specializace, ve kterých byl znalecký posudek zpracován. V případě, že byl znalecký posudek zpracován znaleckým ústavem, musí být podepsán znalcem nebo osobou uvedenou v § 7 odst. 1 písm. c) nebo § 7 odst. 2 a dále musí být ve znaleckém posudku uvedeno, kdo se podílel na jeho zpracování a kdo je povinen znalecký posudek na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit, doplnit nebo jeho obsah blíže vysvětlit. Znalecký posudek zpracovaný znaleckým ústavem musí být vzat na vědomí postupem upraveným vnitřními předpisy tohoto znaleckého ústavu. Údaj o vzetí na vědomí znaleckého posudku v něm musí být uveden, a to včetně data a podpisu odpovědné osoby. Znalecký posudek musí být kromě odůvodněných případů zpracován v souladu s obecně uznávanými postupy a standardy daného oboru a odvětví. V souladu s obecně uznávanými postupy a standardy obsahuje závěr posudku jednoznačné odpovědi na položené otázky; pokud podklady nebo metoda neumožňují znalci vyslovit jednoznačný závěr, uvede znalec skutečnosti snižující přesnost závěru. Znalec je povinen znalecký posudek na žádost orgánu veřejné moci, před nímž má být znalecký posudek použit, osobně stvrdit, doplnit nebo jeho obsah blíže vysvětlit. Na poslední stranu znaleckého posudku připojí znalec znaleckou doložku, která obsahuje označení seznamu, v němž je zapsán, označení oboru a odvětví, popřípadě specializaci, ve kterých je oprávněn podávat znalecké posudky, a číslo položky, pod kterou je znalecký posudek zapsán v evidenci znaleckých posudků (dále jen "evidence posudků"). Při podání znaleckého posudku ústně do protokolu se uvedou též údaje, které jsou předmětem znalecké doložky.

V souladu s ust. § 31 a § 32 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, má znalec za podání znaleckého posudku právo na odměnu a náhradu hotových výdajů, které účelně vynaložil k provedení úkonu, a na náhradu za ztrátu času včetně času stráveného na cestě v přímé souvislosti s úkonem. Dle ust. § 33 téhož zákona byl-li znalecký posudek zadán orgánem veřejné moci, je znalec povinen vyúčtovat znalečné zároveň s podáním znaleckého posudku. Dle ust. § 17 Vyhlášky Ministerstva spravedlnosti ČR č. 504/2020 Sb., o znalcích, musí být vyúčtování znalečného přehledné a přezkoumatelné. Znalec ve vyúčtování znalečného uvede alespoň

- a) jednotlivé
 1. úkony, které znalec provedl při výkonu znalecké činnosti týkající se určitého znaleckého posudku,
 2. hotové výdaje,
 3. cesty a
 4. zpoždění,
- b) způsob výpočtu a výši
 1. odměny za výkon znalecké činnosti,
 2. náhrady jednotlivých hotových výdajů, nebo
 3. náhrady za ztrátu času včetně času stráveného na cestě za jednotlivé cesty a za jednotlivá zpoždění,
- c) den vykonání znalecké činnosti nebo den, ve kterém došlo ke ztrátě času,
- d) případně čísla stran s obrazovým obsahem,
- e) částku odpovídající dani z přidané hodnoty, o kterou se zvyšuje odměna za výkon znalecké činnosti nebo náhrada za jednotlivé hotové výdaje a cesty a za jednotlivá zpoždění,
- f) výši poskytnuté zálohy nebo uvede, že záloha nebyla poskytnuta,
- g) zvlášť, bez částky odpovídající dani z přidané hodnoty, celkovou výši
 1. odměny,
 2. náhrady hotových výdajů a

Pokud Vám byl tento dokument doručen bez otisku razítka a bez podpisu, jedná se o dokument doručovaný prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, který je platný i bez těchto náležitostí. Dle ust. § 17b stavovského předpisu Exekutorské komory České republiky – kancelářský rád, k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis tohoto dokumentu doručen, se zašle el. poštou na el. adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v el. podobě a podepsaná podle § 16a nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.

3. náhrady za ztrátu času včetně času stráveného na cestě,
h) celkovou výši částky odpovídající dani z přidané hodnoty zvlášť za všechny úkony a zvlášť za všechny náhrady,
i) celkovou výši částky odpovídající dani z přidané hodnoty,
j) celkovou výši znalečného,
k) v jaké výši započítává zálohu, pokud byla poskytnuta, a
l) celkovou výši částky k úhradě, popřípadě celkovou výši přeplatku na znalečném.

V rámci způsobu výpočtu výše časové odměny a náhrady za ztrátu času se uvede vždy též celková doba vynaložená na výkon znalecké činnosti a celková doba, za kterou znalec účtuje jednotlivé náhrady za ztrátu času. Pokud znalec přibral konzultanta k posouzení zvláštních dílčích otázek, uvede ve vyúčtování též údaj, která položka vyúčtování je odměnou konzultanta, hotovým výdajem konzultanta, cestou vykonanou konzultantem nebo zpožděním, které vedlo ke ztrátě času konzultanta. Konzultant je povinen poskytnout znalci součinnost nezbytnou pro vyúčtování části znalečného týkající se konzultanta. Znalec připojí k vyúčtování znalečného doklady, kterých se dovolává ve vyúčtování.

Uplatňuje-li znalec odlišnou cenu za 1 litr pohonných hmot než je hodnota stanovená pro příslušný rok vyhláškou Ministerstva práce a sociálních věcí stanoví podle § 189 odst. 1 zákona č. 262/2006 Sb., je povinen doložit doklad prokazující nákup pohonných hmot v požadované výši.

Poučení: Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné. Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti. Jakmile se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit soudnímu exekutorovi. Účastníci řízení mohou podat proti osobě znalce námítky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení. O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

V Litoměřicích dne 29.2.2024

otisk úředního razítka

JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., v.r.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Litoměřice

vyřizuje: Mgr. Lukáš Vítek
za správnost vyhotovení: Kateřina Fraňková

Pokud Vám byl tento dokument doručen bez otisku razítka a bez podpisu, jedná se o dokument doručovaný prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, který je platný i bez těchto náležitostí. Dle ust. § 17b stavovského předpisu Exekutorské komory České republiky – kancelářský řád, k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis tohoto dokumentu doručen, se zašle el. poštou na el. adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v el. podobě a podepsaná podle § 16a nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 09:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: sfsf pro JUDr. Ondřej Mareš

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 585009 Velké Němčice

Kat.území: 779229 Velké Němčice

List vlastnictví: 2130

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Večeřa Petr, Úvoz 429/61, Veverí, 60200 Brno	690212/3899	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
4015/97	1587	orná půda		zemědělský půdní fond
6570	528	orná půda		zemědělský půdní fond
7827	68	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
7871	3436	orná půda		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

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Povinnost k

Večeřa Petr, Úvoz 429/61, Veverí, 60200 Brno, RČ/IČO: 690212/3899

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 124 EX-3976/2023 -14 ze dne 28.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2023 08:21:07. Zápis proveden dne 30.08.2023; uloženo na prac. Břeclav

Z-4007/2023-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 4015/97, Parcela: 6570, Parcela: 7827, Parcela: 7871

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 124 EX-3976/2023 -22 ze dne 29.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2023 08:21:05. Zápis proveden dne 04.09.2023; uloženo na prac. Hustopeče

Z-2944/2023-735

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 124 EX-3976/2023 právní moc dne 11.09.2023 ze dne 24.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.10.2023 09:15:09. Zápis proveden dne 01.11.2023; uloženo na prac. Hustopeče

Z-3521/2023-735

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 4015/97

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 09:55:02

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 585009 Velké Némčice
 Kat.území: 779229 Velké Némčice List vlastnictví: 2130
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Plomby a upozornění

Číslo řízení Vztah k

- o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu
OO-1/2022-735

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví 58 D 2074/2011-46 ze dne 17.05.2012. Právní moc ke dni 17.05.2012.

Z-2843/2012-735
 RČ/IČO: 690212/3899

Pro: Večeřa Petr, Úvoz 429/61, Veverří, 60200 Brno

- o Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě SPU 403704/2020/Tr ze dne 24.03.2021. Právní moc ke dni 07.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2021 12:07:23. Zápis proveden dne 07.07.2021.

Z-242/2021-735
 RČ/IČO: 690212/3899

Pro: Večeřa Petr, Úvoz 429/61, Veverří, 60200 Brno

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

<i>Parcela</i>	<i>BPEJ</i>	<i>Výměra [m2]</i>
4015/97	05900	1587
6570	00710	390
	00850	138
7827	34177	68
7871	30810	1579
	34177	1857

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, kód: 735.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 29.02.2024 10:19:16

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

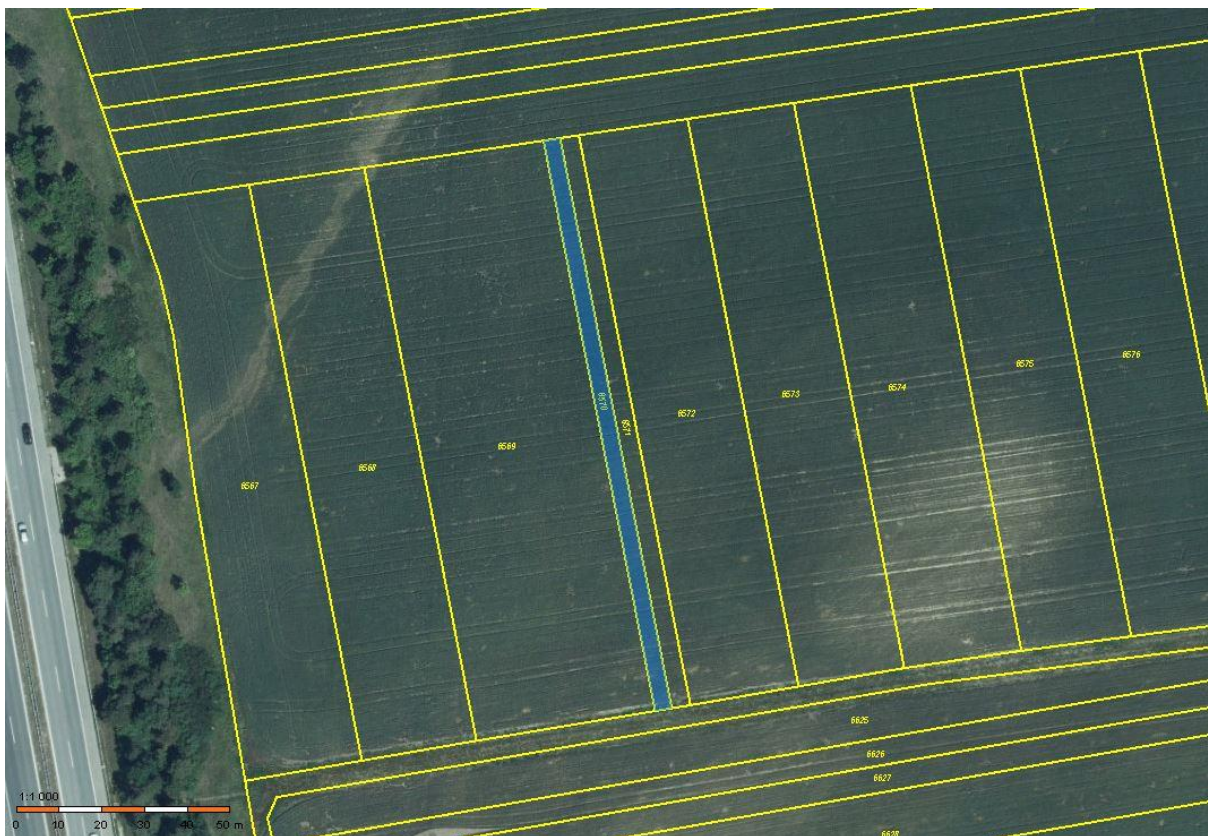
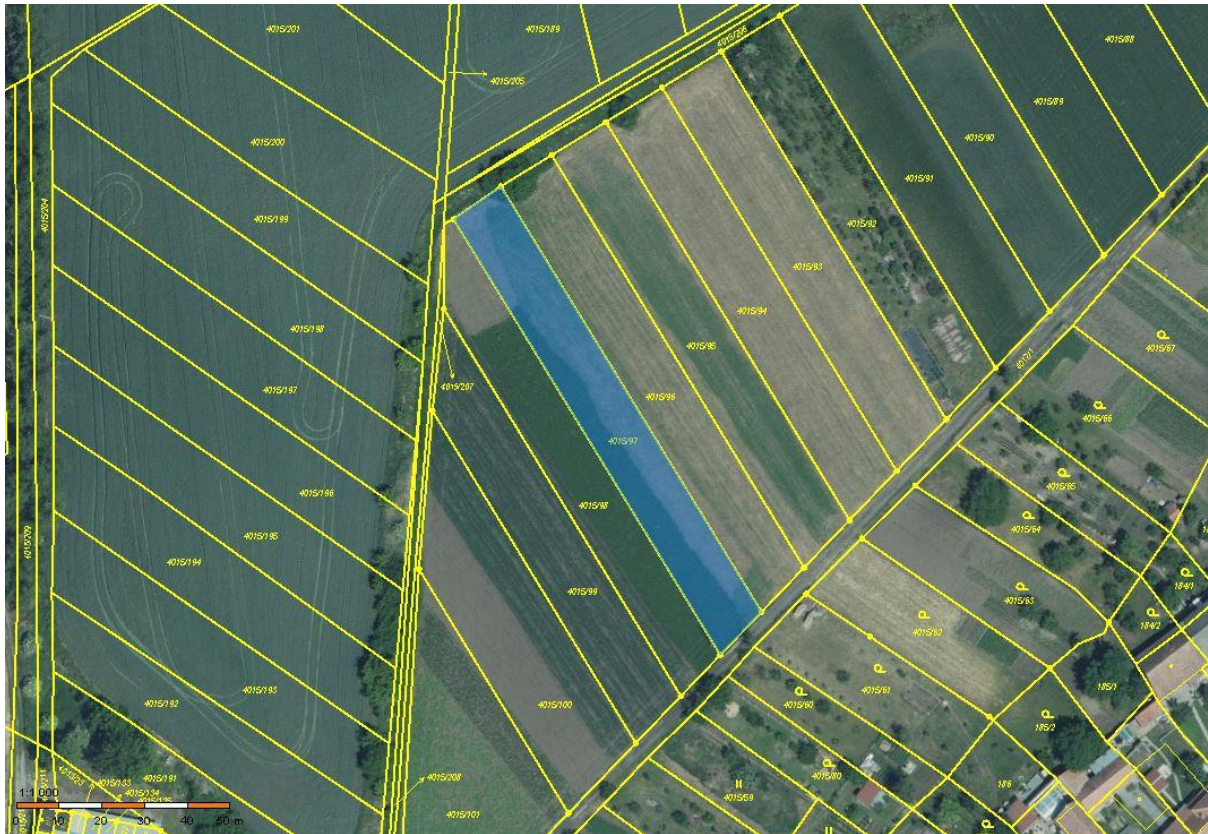
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

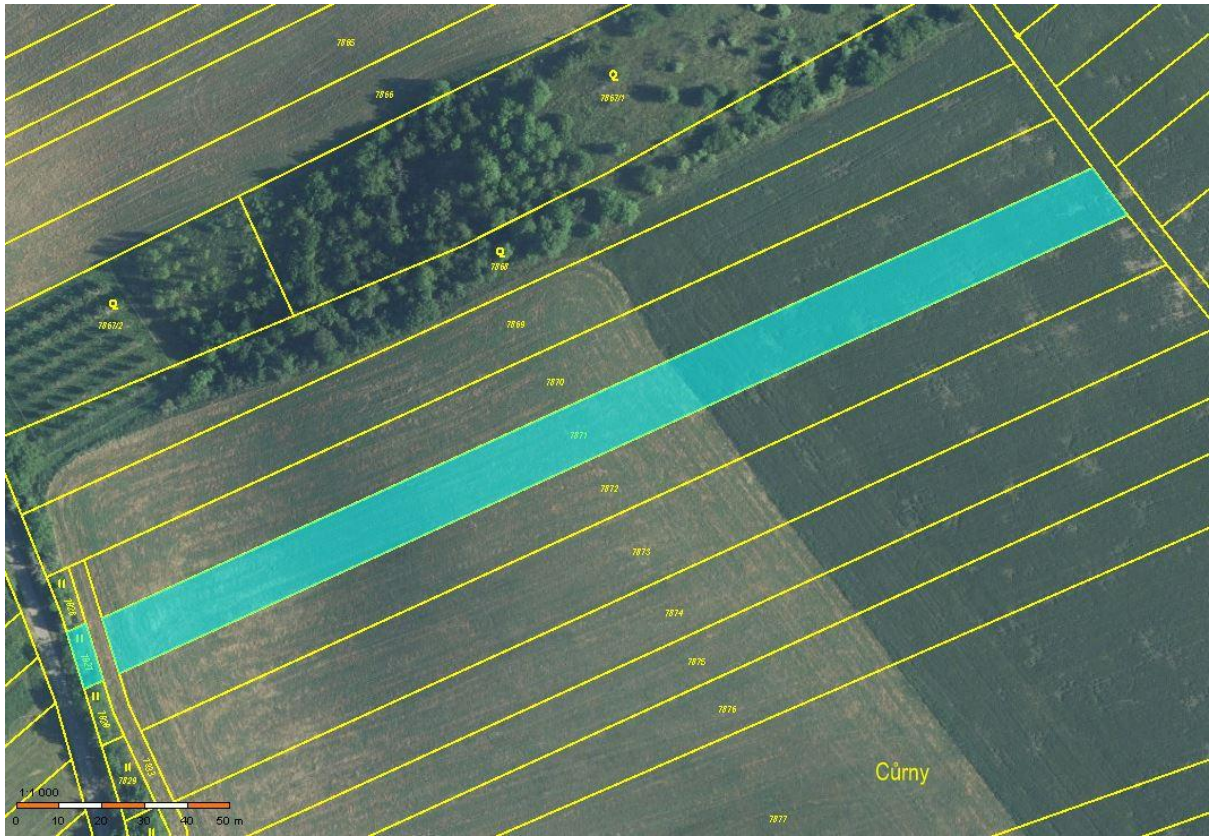
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, kód: 735.

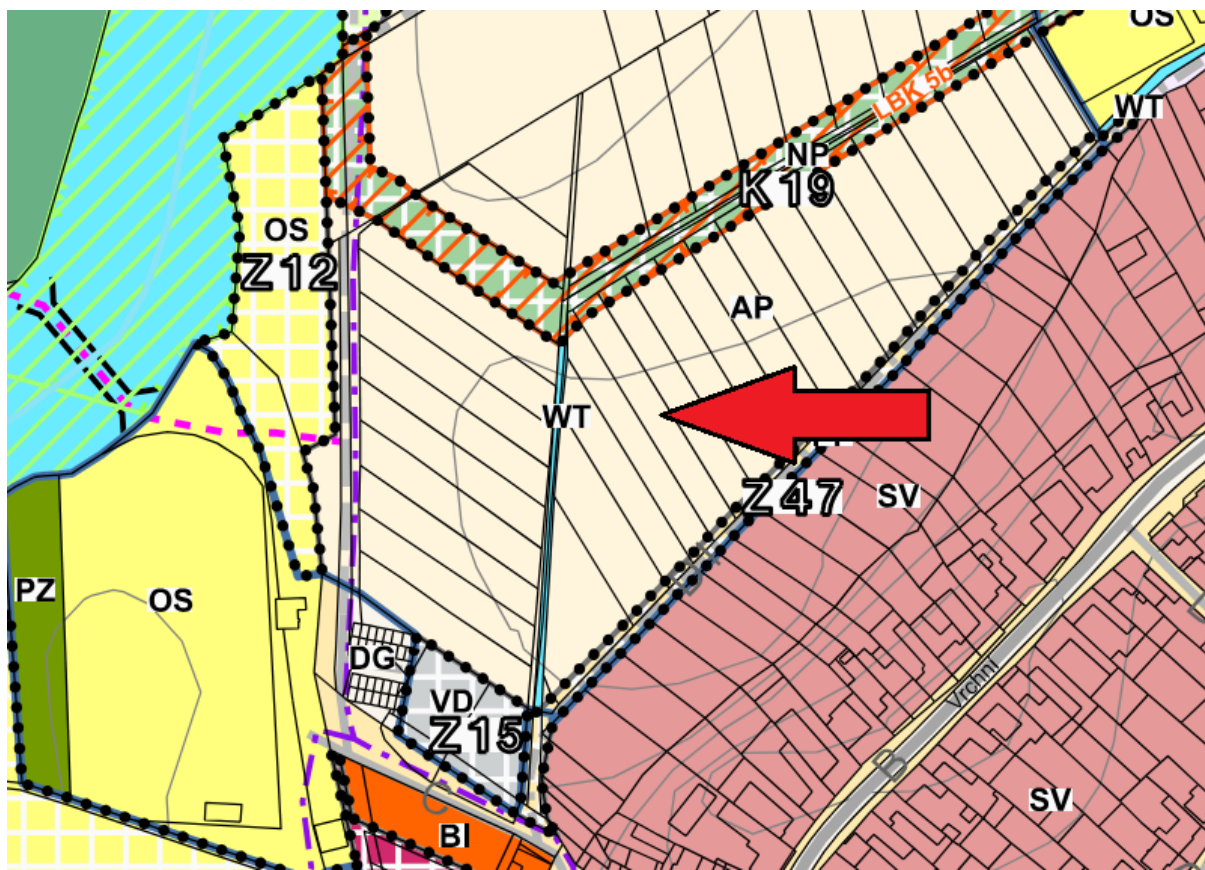
strana 2

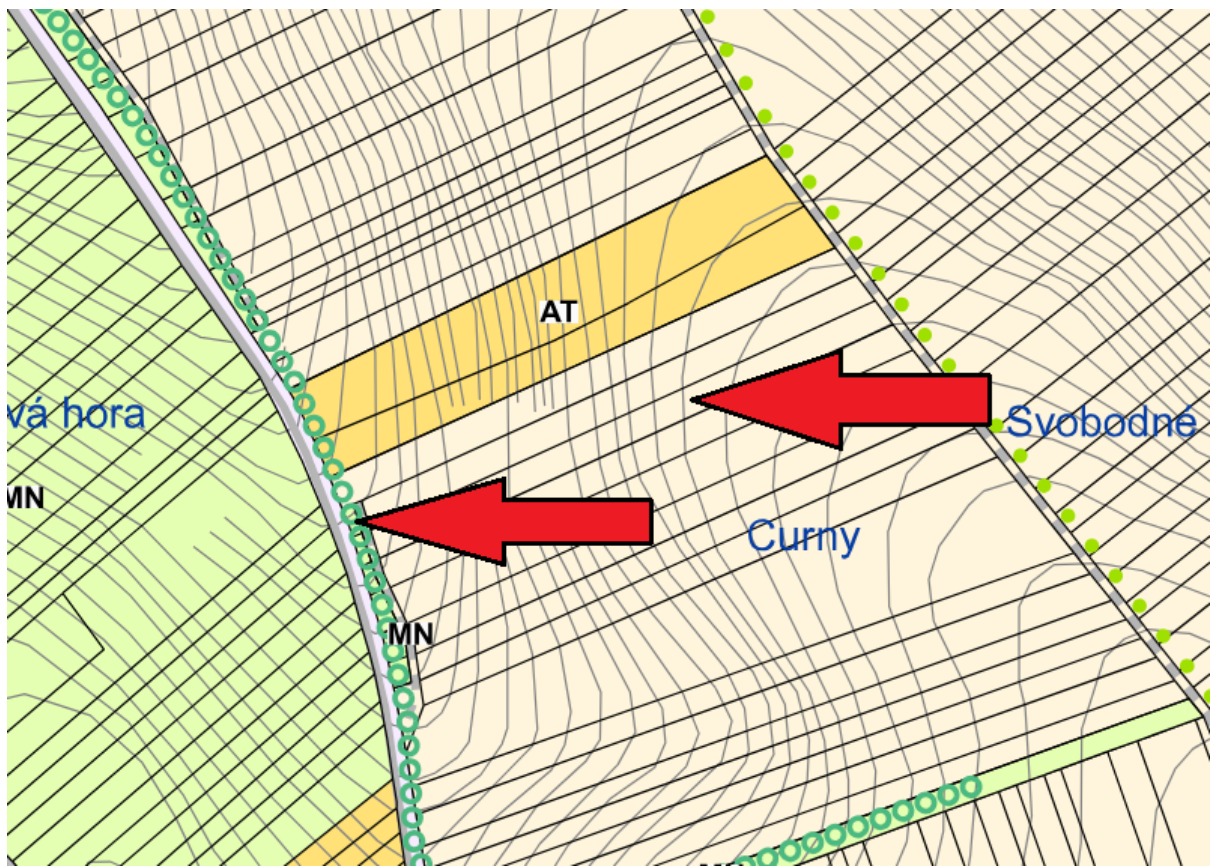
Ortofoto mapa





Výřez z územního plánu





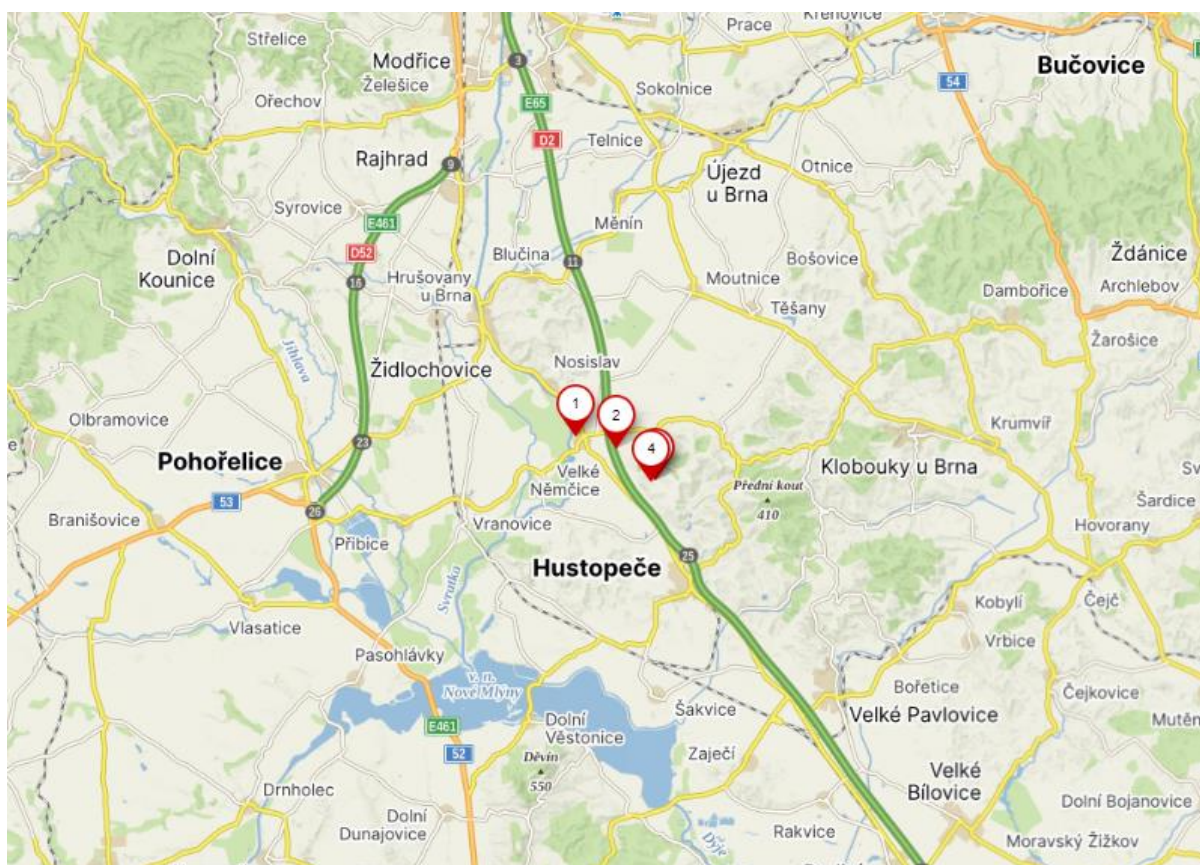
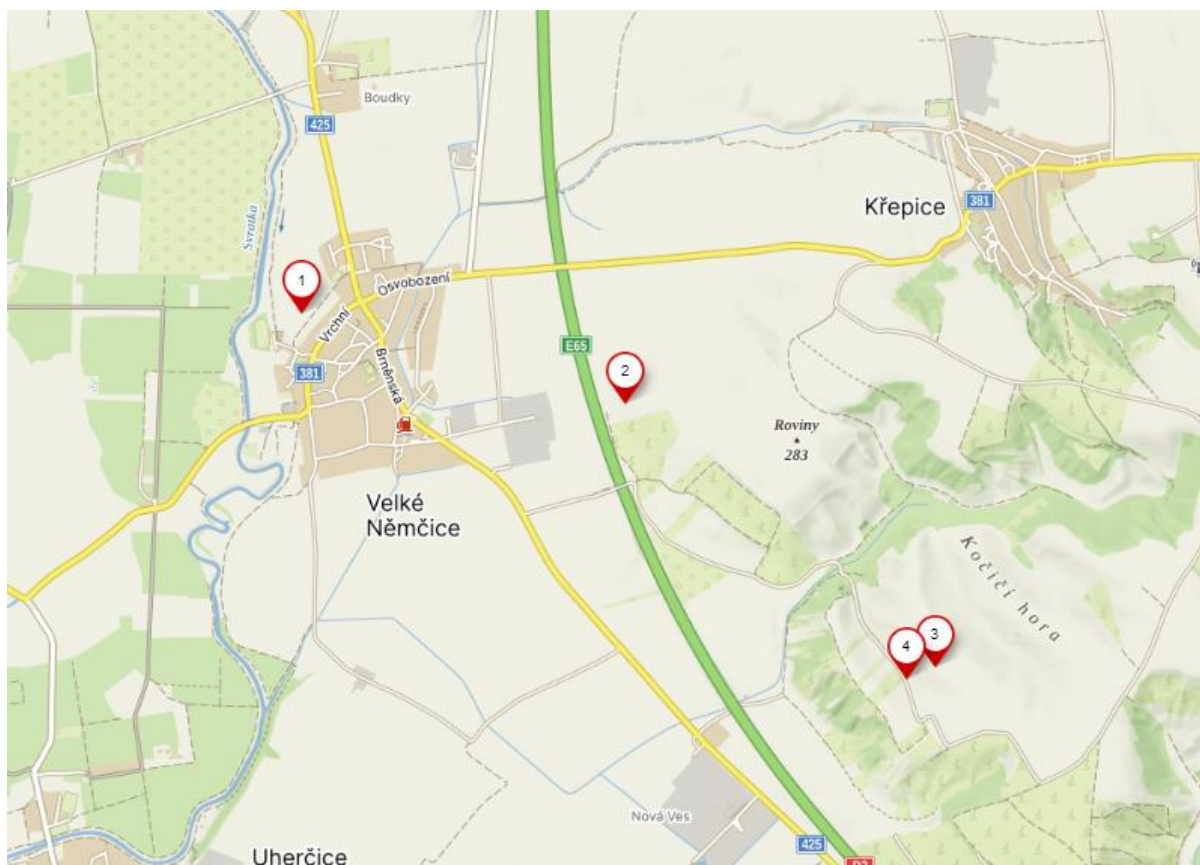
PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

STAV	NÁVRH	ÚZEMNÍ REZERVA
AP	AP	
MN	MN	

AP pole

MN plochy smíšené nezastavěného území

Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

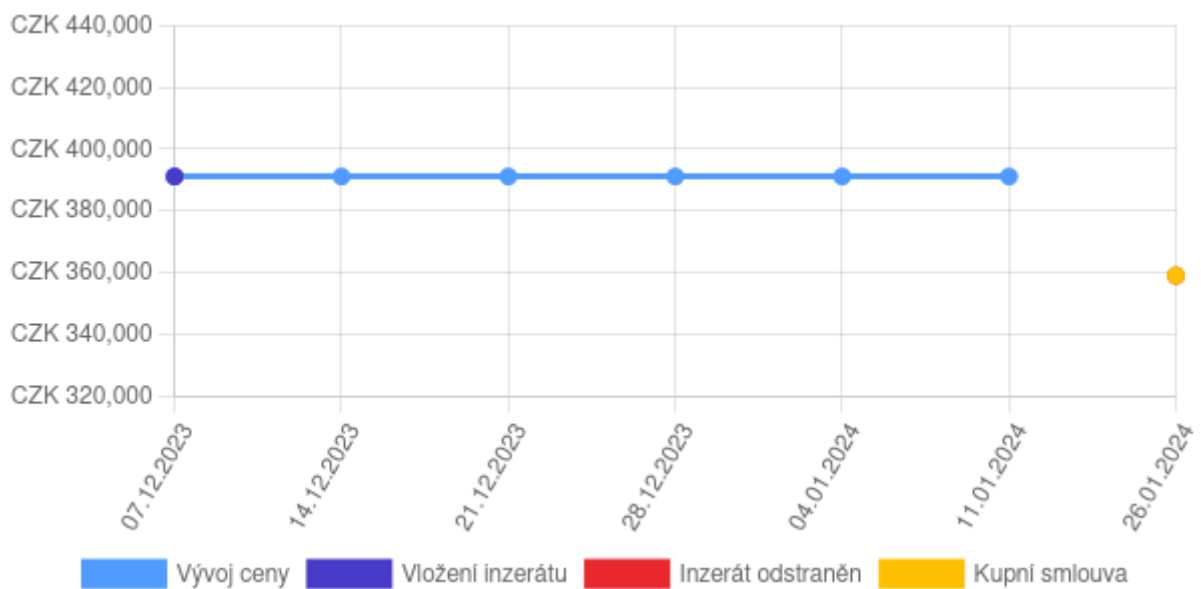


Pozemek, 6412 m², Velké Němčice, okres Břeclav

Celková cena: 359 072 Kč

Lokalita: Velké Němčice, okres Břeclav

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

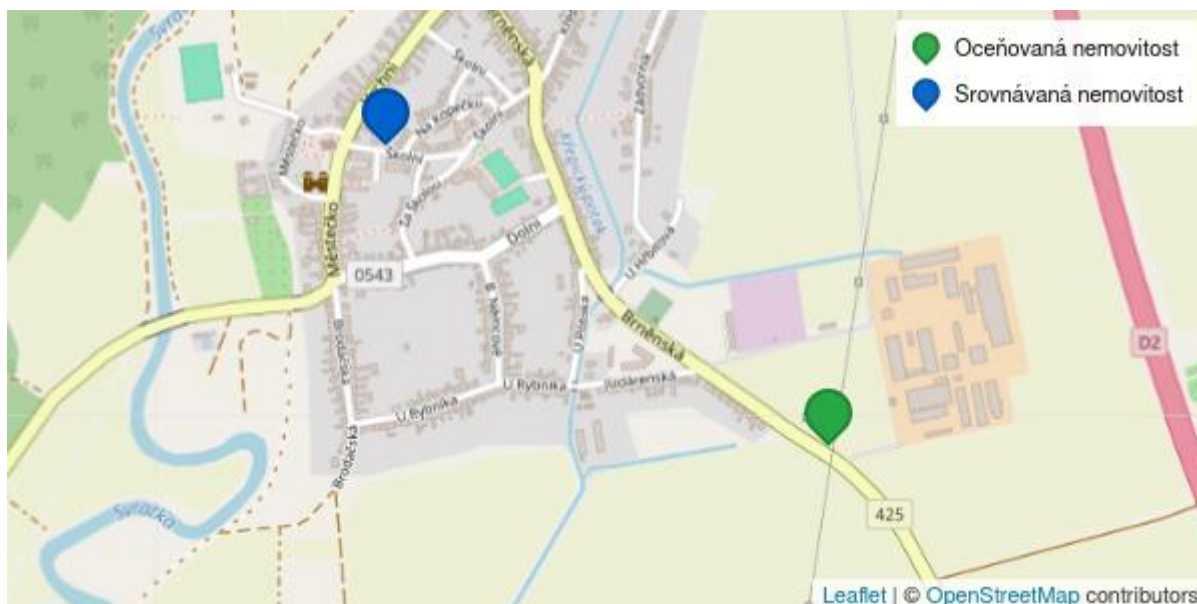


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Velké Němčice, okres Břeclav	Cena dle KS	359 072 Kč
Právní účinky ke dni	26.01.2024	Číslo řízení	V-281/2024-735
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Plocha pozemku	6412 m ²
Poloha nemovitosti	Samota	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Nabízíme k prodeji 2 pozemky vedené jako orná půda o celkové výměře 6412 m² v katastrálním území Velké Němčice, okres Břeclav. Jedná se o pruhy v honu. Přístup po obecní zpevněné a nezpevněné komunikaci. BPEJ 00600, 00610, 00850, 02210, 00700. K pozemkům je sjednána pachtovní smlouva. Vhodné jako dlouhodobá investice. Doporučujeme.

4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

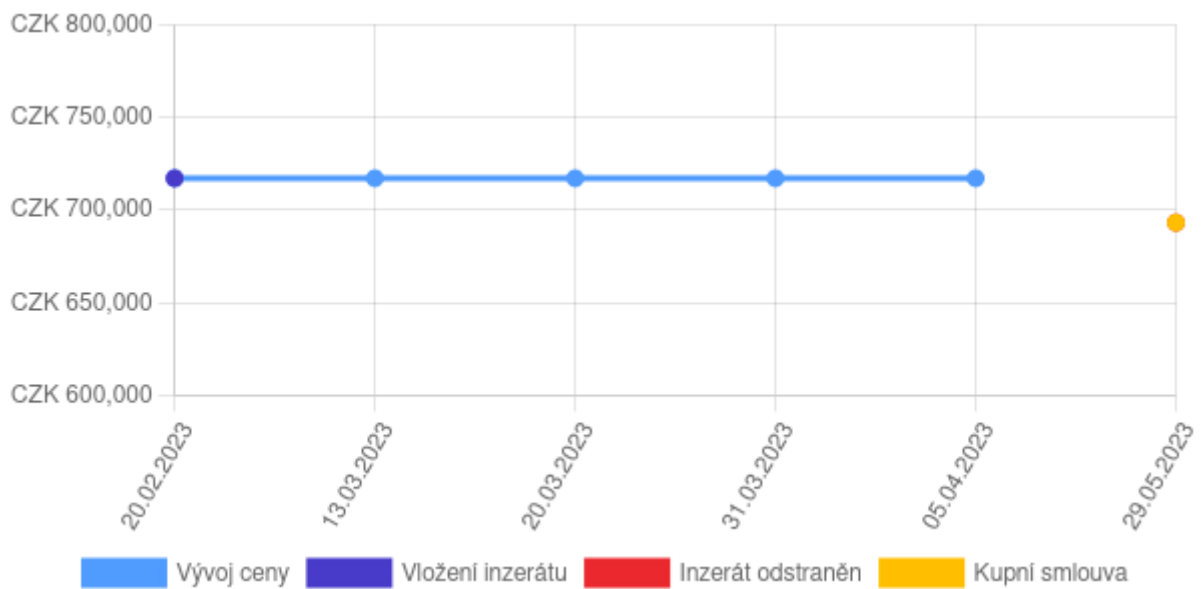


Pozemek, 11951 m², Starovice, okres Břeclav

Celková cena: 693 158 Kč

Lokalita: Starovice, okres Břeclav

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

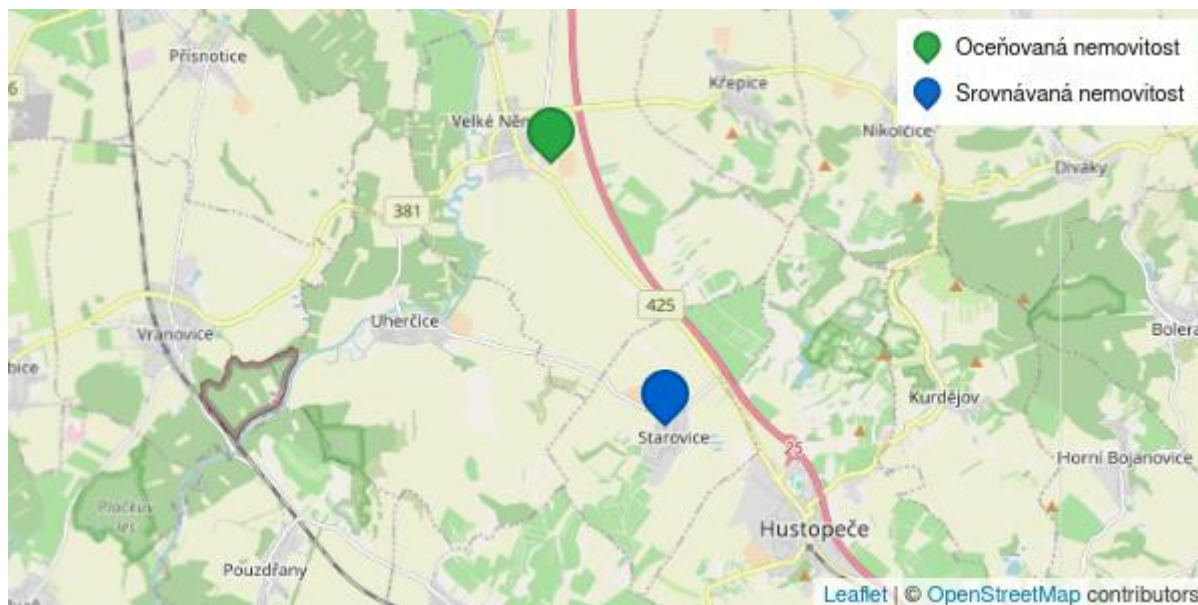


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Starovice, okres Břeclav	Cena dle KS	693 158 Kč
Právní účinky ke dni	29.05.2023	Číslo řízení	V-1425/2023-735
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Plocha pozemku	11951 m ²
Poloha nemovitosti	Samota	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Nabízíme k prodeji pozemek vedený jako orná půda o výměře 11951 m² v katastrálním území Starovice, okres Břeclav. Pozemek tvoří samostatný půdní blok. Přístup po obecní nezpevněné komunikaci. BPEJ 00100, 05900, 06000. K pozemku je sjednána pachtovní smlouva. Vhodné jako dlouhodobá investice. Doporučujeme.

4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Pozemek, 3550 m², Vranovice, okres Brno-venkov

Celková cena: 163 300 Kč

Lokalita: Vranovice, okres Brno-venkov

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

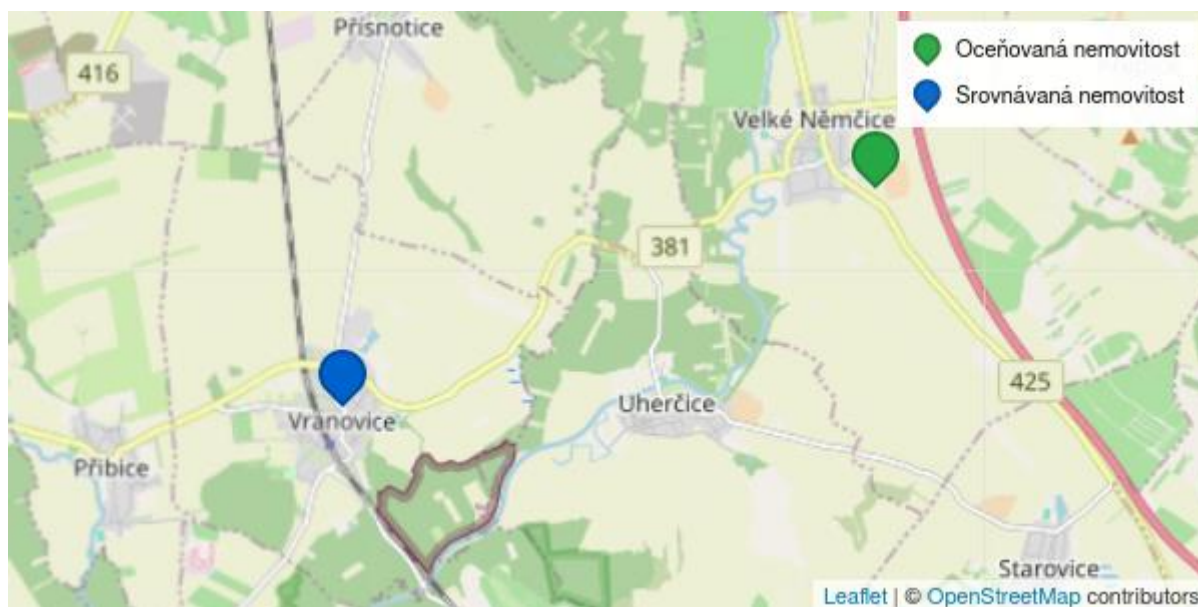


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Vranovice, okres Brno-venkov	Cena dle KS	163 300 Kč
Právní účinky ke dni	17.07.2023	Číslo řízení	V-9984/2023-703
Plocha pozemku	3550 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

V exkluzivním zastoupení vlastníka nabízím k prodeji zajímavou investiční příležitost v podobě zemědělské půdy o výměře 3 550 m² v katastrálním území Vranovice nad Svratkou, v okrese Brno-venkov, nacházející se nedaleko Pohořelic a Hustopečí. Oba nabízené pozemky mají slušnou bonitu a jsou vedeny jako orná půda. Budoucí vlastník tak pořídí pouze pozemky zemědělsky využitelné, což nebývá vždy možné. Investice je vhodná pro zemědělce, ale také investory do zemědělské půdy. Na pozemcích je uzavřena pachtovní smlouva s velmi krátkou výpovědní lhůtou. Nový vlastník tak bude mít dobrou vyjednávací pozici zajistit si nové, zajímavější pachtovné s některým ze zemědělců nebo začít velmi brzy vlastní zemědělskou činnost. Nenechte inflaci požírat Vaše peníze, obzvláště v této nejisté době a ochraňte je investicí do zemědělské půdy. Investujte do komodity, jejíž cena neklesala ani v dobách světové finanční krize v roce 2008. Tvrzení, že hodnota zemědělské půdy v čase neklesne podporuje také hodnota půdy například v Rakousku či Německu, kde je stále průměrná hodnota půdy oproti České republice dvojnásobná. V kú Vranovice nad Svratkou na LV 930 se jedná o tyto pozemky: Parc. č. 4138 – 1 050 m² – orná půda Parc. č. 4263 – 2 500 m² – orná půda Celková výměra nabízené půdy je 3 550 m². V případě zájmu či dotazů mě neváhejte kontaktovat! Hledáte však něco jiného? Zajímá Vás investice do zemědělské půdy? Chcete znát hodnotu Vašich zemědělských nemovitostí? Máte nevýhodně nastavenou pachtovní smlouvu? Zemědělské půdě se věnuji 10 let, neváhejte se proto na mne nezávazně obrátit zde nebo prostřednictvím mých webových stránek www.tomasvalka.cz a rád Vám pomohu.

4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

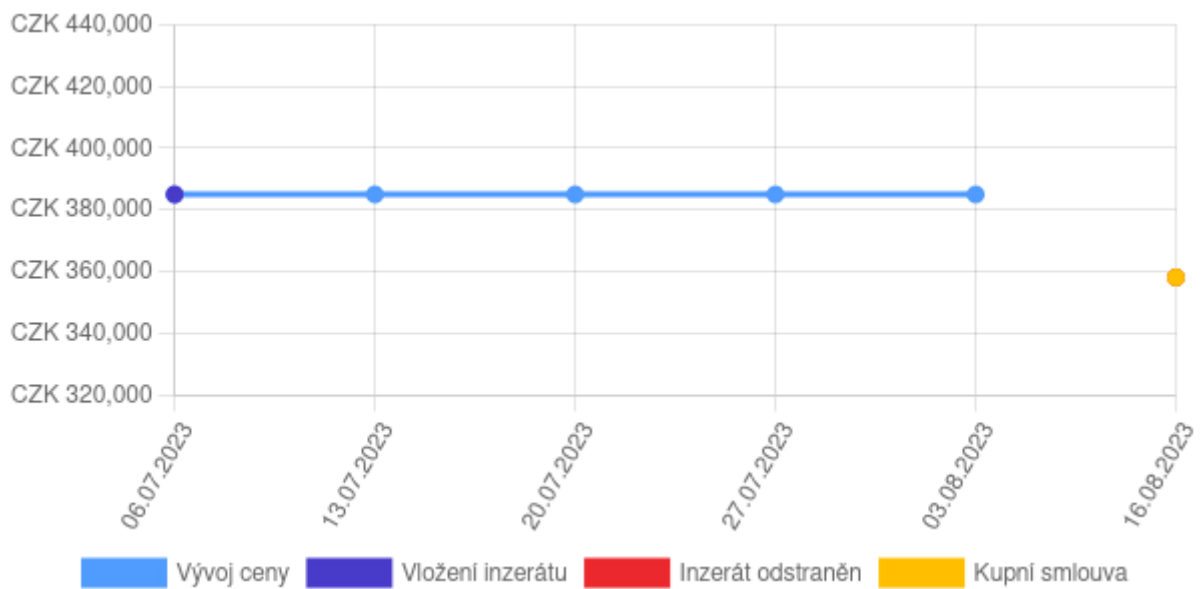


Pozemek, 6512 m², Blučina, okres Brno-venkov

Celková cena: 358 160 Kč

Lokalita: Blučina, okres Brno-venkov

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

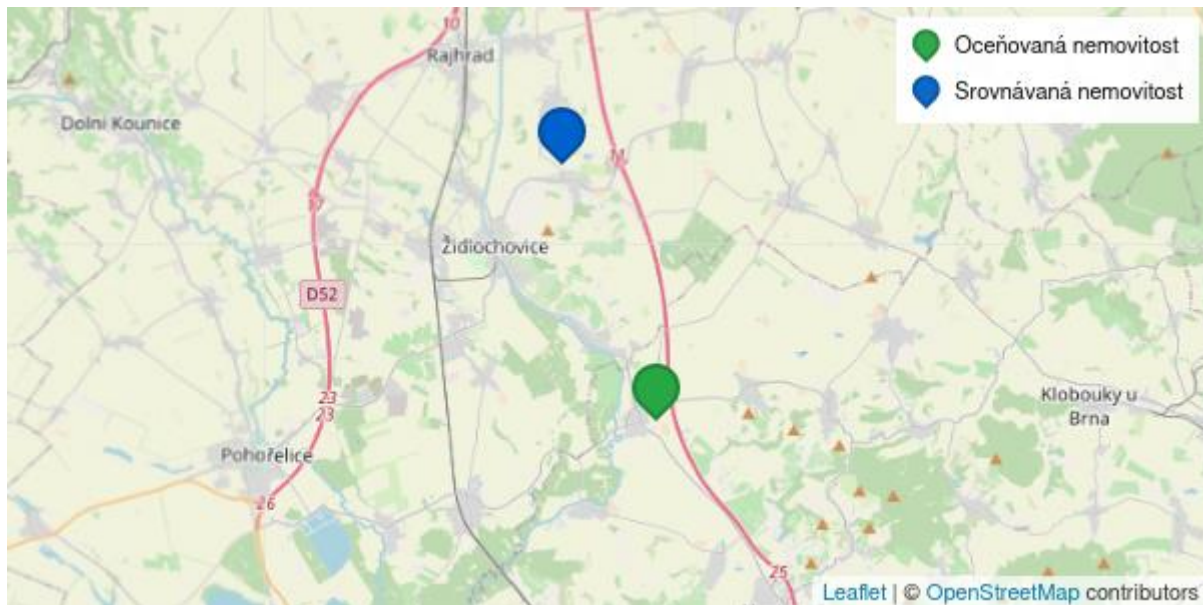


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Blučina, okres Brno-venkov	Cena dle KS	358 160 Kč
Právní účinky ke dni	16.08.2023	Číslo řízení	V-11688/2023-703
Plocha pozemku	6512 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

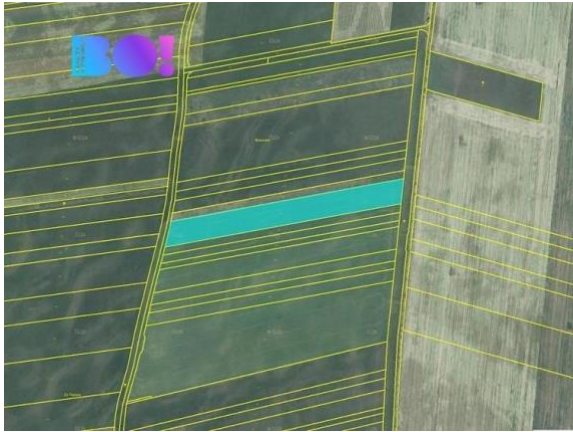
Nabízíme k prodeji soubor pozemků na listu vlastnictví č. 2468 v katastru Blučina okres Brno-venkov o celkové výměře 6.512 m². Pozemky s parcelním číslem 3152/223 a 3152/324 leží hned vedle dálnice D2. Pozemky jsou propachtované u místního zemědělského družstva.

4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

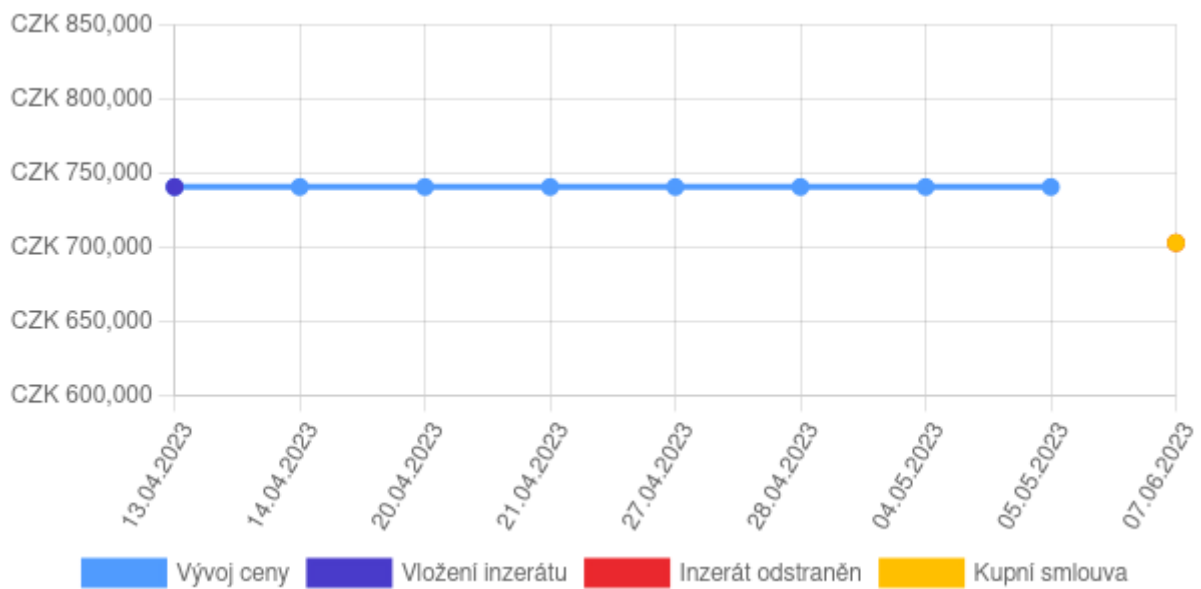


Pozemek, 12550 m², Vranovice, okres Brno-venkov

Celková cena: 702 800 Kč

Lokalita: Vranovice, okres Brno-venkov

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Vranovice, okres Brno-venkov	Cena dle KS	702 800 Kč
Právní účinky ke dni	07.06.2023	Číslo řízení	V-7928/2023-703
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Plocha pozemku	12550 m ²
Poloha nemovitosti	Samota	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Nabízíme k prodeji pozemek vedený jako orná půda o výměře 12550 m² v katastrálním území Vranovice nad Svratkou, okres Brno-venkov. Pozemek tvoří samostatný půdní blok. Přístup po obecní nezpevněné komunikaci. BPEJ 00401. K pozemku je sjednána pachtovní smlouva. Vhodné jako dlouhodobá investice. Doporučujeme.

4. Mapové zobrazení

