

## Znalecký posudek č. 2548 - 77 / 2010

ve věci stanovení tržní ceny (obvyklé hodnoty) ke dni zpracování znaleckého posudku,  
a to

pozemku parc.č. 1930, 2949 a 2950 v k.ú. Velké Pavlovice  
a ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojená.  
Nemovitosti jsou zapsány na LV č. 1165 a LV č. 11118  
pro obec Velké Pavlovice, okres Břeclav

**Objednatel posudku:** Mgr. Pavla Fučíková, soudní exekutor Exekutorského úřadu Ostrava  
Slévárenská 410/14, 709 00 Ostrava – Mariánské hory  
k věci č.jedn.: **024 EX 856/05**

**Účel posudku:** výkon rozhodnutí

**Posudek vypracoval :** Ing. Luboš Krátký  
Břeclav, Žižkova 25, 69002, tel. 603 518 806, kratky@bvx.cz

**Datum vyhotovení :** 13. 10. 2010  
**Datum, ke kterému je provedeno ocenění :** 13. 10. 2010

**Použitý oceňovací předpis :**  
Zákon č.151/1997 Sb. O oceňování majetku, v platném znění

Posudek má devatenáct stran textu a příloh a předává se ve třech vyhotoveních.

Ing. Luboš KRÁTKÝ  
znalec v oboru oceňování  
nemovitostí a stavebnictví  
Žižkova 25, 690 02 Břeclav  
Tel./fax: 519 326 303  
Mobil: 603 518 806

## Znalecký úkol

---

Úkol je stanovený znalci v usnesení Mgr. Pavly Fučíkové, soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava, k věci č.jedn.024 EX 856/05 ve věci stanovení tržní ceny (obvyklé hodnoty) ke dni zpracování znaleckého posudku,

a to spoluvlastnického podílu  $\frac{1}{4}$  k pozemku parc.č. 2949 a 2950 včetně jejich součástí a příslušenství v k.ú.Velké Pavlovice, zapsáno na LV 1165

a dále spoluvlastnického podílu  $\frac{1}{4}$  k pozemku parc.č.1930 včetně jejich součástí a příslušenství v k.ú.Velké Pavlovice, zapsáno na LV 11118

a dále ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojená.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

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 prodeji 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

## Podklady pro vypracování posudku:

---

**Usnesení soudního exekutora** v Ostravě jedn.č. 024 EX 856/05-101 ze dne 28.6.2010

### Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 4.10.2010 bez přítomnosti povinného (pošta nebyla vyzvednuta) a za přítomnosti pana Jiřího Chládky a jeho manželky.

### Ostatní podklady

Výpis z KN list vlastnictví 1165 ze dne 22.6.2010 vydal ČÚZK-SCD – dálkový přístup

Výpis z KN list vlastnictví 11118 ze dne 22.6.2010 vydal ČÚZK-SCD – dálkový přístup

Kopie katastrální mapy m.l.č. 4-7/11 ze dne 4.6.2010 vydal KÚ pro JmK, KP Hustopeče (PÚ 1667/2010)

Informace z Portálu veřejné správy – situace, informace o parcelách a budovách okolních

Mapa Břeclavsko 1:50 000 vydala Kartografie Praha v roce 1993

Fotodokumentace pořízená na místním šetření

Informace pana Chládky a jeho manželky

Informace realitních kanceláří a spolupracujících odhadců

Informace získaná z realitních serverů

Informace z webových stránek obce Velké Pavlovice

Územní plán obce na portále JMK

Vlastní databáze o prodeji nemovitostí v regionu

## Vlastnické a evidenční údaje vedené v KN:

---

Katastrální území : Velké Pavlovice

**List vlastnictví číslo: 1165**

Vlastník :  
¼ Kučera Ladislav, U Splavu 2865/10, Břeclav, 690 02 Břeclav 2  
¼ Kučerová Hana, Na Valtické 710/77, Charvatská Nová Ves, 691 41 Břeclav 4  
¼ Němcová Věra, nám. 9.května 700/40, 691 06 Velké Pavlovice  
¼ Němec Jiří, nám. 9.května 700/40, 691 06 Velké Pavlovice

Pozemek parcela číslo: 2949 – vinice	výměra	867 m <sup>2</sup>	BPEJ 00840
2950 – vinice	výměra	958 m <sup>2</sup>	BPEJ 00840

K nemovitosti se neváží žádné závady a práva zapsaná v KN vyjma nařízení exekuce, exekučního příkazu k prodeji či zástavního práva z rozhodnutí správního orgánu. Tyto závady se v posudku neoceňují.

Jiné závady a smluvní omezení není známo. Kontakt s povinným spoluvlastníkem pozemků nebyl možný – nevyzvedl poštu.

**List vlastnictví číslo: 11118**

Vlastník :  
½ Chládek Jiří, Starohorská 827/18, 691 06 Velké Pavlovice  
¼ Němcová Věra, nám. 9.května 700/40, 691 06 Velké Pavlovice  
¼ Němec Jiří, nám. 9.května 700/40, 691 06 Velké Pavlovice

Pozemek parcela číslo: 1930 – vinice	výměra	279 m <sup>2</sup>	BPEJ 00840
--------------------------------------	--------	--------------------	------------

K nemovitosti se neváží žádné závady a práva zapsaná v KN vyjma nařízení exekuce, exekučního příkazu k prodeji či zástavního práva z rozhodnutí správního orgánu. Tyto závady se v posudku neoceňují.

Jiné závady a smluvní omezení není známo. Kontakt s povinným spoluvlastníkem pozemků nebyl možný – nevyzvedl poštu.

## Popis nemovitosti:

---

Oceňovaná nemovitost se nachází v obci Velké Pavlovice :

Charakter obce:	Malé město nedaleko Hustopečí, v blízkosti dálnice D2. Leží na pokraji vinařské oblasti Modré hory. Dobře dopravně dostupné Brno (asi 40km), Břeclav (asi 25km).
Počet obyvatel :	asi 3 100
Inženýrské sítě:	Plynovod, vodovod, splašková kanalizace, rozvod elektro, telefon
Pracovní příležitosti:	Zemědělské a vinařské městečko, vinařský průmysl, rozvoj turistiky a nízkokapacitního ubytování, pracovní příležitosti v místě jsou, ale za prací se dojíždí také do blízkých Hustopečí, do Břeclavi či do Brna.
Občanská vybavenost:	Standardní občanská vybavenost malého správního sídla; městský, stavební úřad; zdravotní středisko, pošta, dostatečná obchodní síť, základní a střední škola; rozvoj malé ubytovací kapacity
Územní plán:	Obec má schválený územní plán, výstavba je v souladu s územním plánem.
Dopravní obslužnost:	Dopravní spojení je železniční a autobusovou dopravou nebo osobními automobily. Ve městě je malá železniční stanice.
Ekolog.zátěž:	Není

Předmětem ocenění jsou pozemky na sebe navazující, ale zapsané na dvou LV :

**Parc.č.1930** navazuje na zastavěnou plochu a nádvoří rodinného domu č.p.827 na adrese Starohorská 18. Má půdorysný tvar přibližného rozměru 14m\*18m. Leží ve svahu nad dvorem RD a nachází se na něm švestka a stará kůlna bez základů, která je na pokraji životnosti. Přístup k pozemku je pouze ze dvora.

**Parc.č. 2949 a 2950** společně tvoří dlouhý úzký pruh ve stráni nad ulicí Starohorskou navazující na parc.č. 1930. Pozemek je široký 10-14m a dlouhý asi 150m. Pro pěstování vinné révy je lokalita vhodná.

Přístup k pozemku je přes dvůr rodinného domu č.p.827 a parc.č 1930 nebo ze zadní polní cesty, která vede nad vinicí. Příjezd po této cestě je obtížnější (úzký prudký úvoz).

Na pozemcích se nachází starý dlouhodobě neudržovaný a zanedbaný vinohrad. Dle pana Chládky je stáří vinice asi 45 let. Vinohrad je prorostlý vysokou plevelí, asi 25-30% hlav již chybí, ostatní jsou velmi zanedbané. Jeho užitná hodnota je nulová.

Dle sdělení pana Chládky na užívání pozemků nejsou uzavřeny žádné smlouvy a vinice není registrována.

## Posudek

---

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

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 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamiť. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

## Stanovení obvyklé hodnoty

---

Stanovení ceny obvyklé je provedeno porovnáním oceňovaných pozemků se známými realizacemi, s informacemi z jiných zdrojů, a to s ohledem na konkrétní stav a užívání a s ohledem k datu, ke kterému jsou nemovitosti oceňovány.

Oceňované pozemky jsou hůře přístupné a zanedbané. Jde o pozemky, které jsou ve spoluvlastnictví několika fyzických osob. O jejich koupi bude minimální zájem.

### Stanovení hodnoty pozemku parc.č. 1930

---

Jde o pozemek, který lze funkčně přičlenit k navazující nemovitosti č.p.827. Přístup je horší – pozemek leží ve svahu nad vedlejší stavbou u rodinného domu.

Lokalita je určena pro bydlení, leží na klidném místě na okraji města. Jeho výměra je 279 m<sup>2</sup>. Pozemek je využitelný jako zahrada. Pozemek je územním plánem určený pro zástavbu jako nádvoří a přítomná zahrada k RD.

Lokalita oceňovaného pozemku je v obci podprůměrná, orientace vůči světovým stranám je k jihu. Proslunění je dobré. V blízkosti se nenacházejí stavby negativně působící na životní prostředí, podezření na staré zátěže není. Zájem o tento pozemek lze na standardním trhu realizovat, protože jeho užívání je funkčně propojeno s rodinným domem jiného vlastníka. Na standardním trhu o pozemek nelze předpokládat zájem.

Současné ceny volných pozemků pro bydlení se ve městě pohybují až kolem relací 600 Kč/m<sup>2</sup>, u dobrých nebo menších pozemků jsou známy i ceny vyšší. U rozlehlějších pozemků může být jednotková cena poněkud snížena. V databázi České společnosti certifikovaných odhadců majetku se pro obec velké Pavlovice uvádějí ceny pozemků k bydlení 350-500 Kč/m<sup>2</sup>.

Vzhledem k výše uvedenému stavu oceňovaného pozemku bude jeho hodnota asi třetinová proti obvyklé hodnotě standardního pozemku. Za optimum považují relaci kolem 200 Kč/m<sup>2</sup>.

Cena pozemku 279 m <sup>2</sup> * 200 Kč/m <sup>2</sup>	55 800 Kč
<b>Odhad obvyklé hodnoty pozemku</b>	<b>56 000 Kč</b>

Z toho spoluvlastnický podíl ¼ je **14.000,- Kč.**

### **Stanovení hodnoty pozemku parc.č. 2949 a 2950**

Jedná se o pozemek se zanedbanou vinicí; jeho poloha je pro vinici vhodná, ale vinice není registrována. Přístup k pozemku je přes dvůr rodinného domu č.p.827 a parc.č 1930 nebo ze zadní polní cesty, která vede nad vinicí. Příjezd po této cestě je obtížnější (úzký prudký úvoz). Užitná hodnota porostu na pozemku je nulová.

Asi 130m<sup>2</sup> v dolní části pozemku (navazující na parc.č. 1930) je určeno územním plánem ještě jako plocha pro bydlení. Pozemek je využitelný jako zahrada. Hodnota pozemku je podobná jako u výše oceňované parcely č.1930.

Ostatní plocha (1825 m<sup>2</sup>) je plocha určená pro zemědělské účely. V současné době je v obci i vysoká nabídka vinic, na trhu je velmi malý zájem. Je známo i bezúplatné přebírání vinic do užívání. Obvyklou hodnotu pozemku stanovují v relaci průměrné ceny zemědělského pozemku, což je asi 10 Kč/m<sup>2</sup>.

Hodnotu trvalého porostu považují za nulovou, a to vzhledem k jeho špatnému stavu.

Cena pozemku 130 m <sup>2</sup> * 200 Kč/m <sup>2</sup>	26 000 Kč
Cena pozemku 1825 m <sup>2</sup> * 10 Kč/m <sup>2</sup>	18 250 Kč
Celkem	44 250 Kč
<b>Odhad obvyklé hodnoty pozemku</b>	<b>44 000 Kč</b>

Z toho spoluvlastnický podíl ¼ je **11.000,- Kč.**

### **Ocenění závad**

Jednotlivá práva a závady vyjma zástavního práva z rozhodnutí správního orgánu se k nemovitostem neváží, resp. nebyly zjištěny.

## Rekapitulace

---

Na základě usnesení Mgr. Pavly Fučíkové, soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava, k věci č.jedn.024 EX 856/05 stanovují tržní cenu (obvyklou hodnotu) ke dni zpracování znaleckého posudku, a to spoluvlastnického podílu  $\frac{1}{4}$  k pozemku parc.č. 2949 a 2950 v k.ú.Velké Pavlovice včetně jejich součástí a příslušenství, zapsáno na LV 1165; a dále spoluvlastnického podílu  $\frac{1}{4}$  k pozemku parc.č. 1930 v k.ú.Velké Pavlovice včetně jejich součástí a příslušenství, zapsáno na LV 11118 :

### Pozemky zapsané na LV č. 1165 pro k.ú. Velké Pavlovice :

---

Obvyklá hodnota parc.č. 2949 a 2950	44.000,- Kč
<b>Obvyklá hodnota spoluvlastnického podílu <math>\frac{1}{4}</math></b>	<b>11.000,- Kč</b>
<b>slovy: jedenáct tisíc Korun českých -----</b>	

Jednotlivá práva a závady vyjma exekučních a jim podobných se k nemovitostem neváží.

### Pozemky zapsané na LV č. 11118 pro k.ú. Velké Pavlovice :

---

Obvyklá hodnota parc.č. 1930	56.000,- Kč
<b>Obvyklá hodnota spoluvlastnického podílu <math>\frac{1}{4}</math></b>	<b>14.000,- Kč</b>
<b>slovy: čtrnáct tisíc Korun českých -----</b>	

Jednotlivá práva a závady vyjma exekučních a jim podobných se k nemovitostem neváží.

Ing. Luboš Krátký

V Břeclavi, dne 13. 10. 2010

## Znalecká doložka

---

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 29.1.1993, čj.Spr 3551/92 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady), se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2548 - 77 / 2010 znaleckého deníku.  
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Luboš Krátký

V Břeclavi, dne 13. 10. 2010