

Znalecký posudek č. 3815/15/24

o ceně nemovité věci - pozemku parc. č. 952 vinice zapsaného na LV č. 108 pro obec a kat. území Týnec na Moravě, okr. Břeclav:

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Číslo položky v evidenci znaleckých posudků: 058390/2024

Objednatel posudku: Exekutorský úřad Brno - město
JUDr. Karel Urban, soudní exekutor
Minská 3193/54
616 00 Brno
IČ: 66208238, DIČ: CZ5910140192

Účel posudku: ocenění je provedeno pro exekuční řízení č.j. 97 EX 234/21, povinná Simona Rálišová, bytem Hlincová Hora č.e. 146, 373 71 Hlincová Hora

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění a podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb. a vyhlášky č. 434/2023 Sb., podle stavu ke dni 01.08.2024 posudek vypracoval:

Ing. Jan Sůkal
Vínohradní 27
690 03 Břeclav 3
Tel.: 606 960 452

Posudek obsahuje 7 stran textu, 6 stran příloh a objednateli se předává ve 2 vyhotoveních (č.1 a č.2), jedno vyhotovení (č. 3) je uloženo v archívu znalce.

A. Úvod

1. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo (povinná):

Simona Rálišová, nar. 07.10.1986, bytem Hlincová Hora č.e. 146, 373 71 Hlincová Hora

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka pozemku byla znalcem provedena dne 01.08.2024.

3. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení JUDr. Karla Urbana, soudního exekutora Exekutorského úřadu Brno-město, Minská 54, 616 00 Brno č.j. 97EX 234/21-94

Výpis z Katastru nemovitostí, z LV č. 108 pro obec Týnec, kat. území Týnec na Moravě, vyhotovený dálkovým přístupem dne 16.05.2024

Portál ČÚZK - Kopie katastrální mapy k.ú. Týnec na Moravě

Malý lexikon obcí ČR

Vlastní databáze realizovaných prodejů, cenové údaje poskytl Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, KP Břeclav

Prohlídka a zjištění na místě samém

Informace sdělené Ústředním kontrolním a zkušebním ústavem zemědělským (ÚKZÚZ)

Vyhláška č. 80/2018 Sb., kterou se mění vyhláška č. 254/2010 Sb., kterou se stanoví seznam vinařských podoblastí, vinařských obcí a viničních tratí

4. Znalecký úkol

1) Stanovit cenu pozemku p.č. 952 vinice v k.ú. Týnec na Moravě a jeho příslušenství, vymezeno v exekučním příkaze soudního exekutora č.j. 97EX 234/21-59 ze dne 27.1. 2023

2) Určit cenu obvyklou

3) Uvést příslušenství nemovitostí

4) Uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva

5) Stanovit výslednou cenu nemovité věci a jejího příslušenství

Pozn.: Cena obvyklá je ve smyslu § 2 odst. (2) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v účinném znění určena porovnáním, pro detailní popis a hlubší analýzu je ve smyslu odst. (1), § 1c oceňovací vyhlášky posudkem stanovena i cena zjištěná (administrativní), tj. podle vyhlášky č. 434/2023 Sb.

5. Obsah posudku

a) Objekty – administrativní cena (zjištěná podle vyhlášky č. 434/2023 Sb.)

1) Trvalé porosty

b) Pozemky – administrativní cena (zjištěná podle vyhlášky č. 434/2023 Sb.)

1) Pozemky

c) Ocenění porovnávací metodou

B. Nález

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 952, v k.ú. Týnec na Moravě, pozemek leží mimo zastavěné území obce, v místní trati Vinohrady, tj. po levé straně silnice č. 424 směr Mor. Nová Ves. Obec Týnec náleží do vinařské oblasti Morava, vinařská podoblast Slovácká, lokalita je dle přílohy č. 1 k vyhlášce č. 80/2018 Sb. viniční trati. Hodnocený pozemek je nezastavěný, neoplocený, v katastru nemovitostí je evidován v druhu pozemku vinice, v souladu s touto evidencí je také užíván, je osázen porostem štěpované vinné révy na středním vedení, výměra vinice činí méně než 1 000 m², vinice není registrována u Ústředního kontrolního a zkušebního ústavu zemědělského, hodnocená vinice proto nesplňuje kritéria § 3, odst. (2), písm. c) zákona č. 321/2004 Sb. o vinohradnictví a vinařství v účinném znění, jde tedy o nekomerční vinici. S ohledem na uvedený způsob užívání se jedná o pozemek zemědělský, jeho administrativní cena se zjistí podle § 6 oceňovací vyhlášky. Administrativní cena porostu včetně opěrné konstrukce se zjistí podle § 46 oceňovací vyhlášky. Stáří porostu bylo možné stanovit pouze odhadem, vinice je ošetřovaná, v dobrém stavu, odhaduji stáří 25 roků. Vzdálenost od nejbližšího místa souvisle zastavěné části obce činí 250 m, podle Malého lexikonu obcí ČR má obec Týnec 1 093 obyvatel a její k.ú. sousedí mimo jiné s k.ú. Mor. Nová Ves, která má 2 585 obyvatel. Pozemek není zatížen žádným věcným břemenem.

C. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 434/2023 Sb. o oceňování majetku.

Popisy objektů

a) Objekty

1) Trvalé porosty

1) Vinice je vysazena ve sponu 1,50 x 1,0 m, tzn. vysázený počet keřů přepočtený na plochu 1 ha činí 6 666 ks, což odpovídá počtu keřů, pro který je dle bodu 12. přílohy č. 37 k oceňovací vyhlášce stanovena základní cena vinice.

2) Hodnocená vinice leží ve viniční trati s jihovýchodní expozicí, základní cena vinice se tedy ve smyslu bodu 10. přílohy č. 37 k oceňovací vyhlášce zvýší o 20 %.

2) Pozemky

Jedná se o mírně svažité pozemek s jihovýchodní expozicí, administrativní cena pozemku je zjištěna podle § 6 oceňovací vyhlášky, tzn. základní cena je stanovena podle kódu BPEJ uvedeného v příloze č. 4 k vyhlášce a je dále upravena pro vlivy podle přílohy č. 5 k vyhlášce.

Ocenění

a) Objekty - administrativní cena

a.1) Vyhláška 434/2023 Sb.

a.1.1) Trvalé porosty – § 40 - § 47

Viničné porosty – příloha č. 37

Množství	Typ	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	Celková cena
330 m ²	Nekomerční vinice	952	25 r.	20,- Kč	20 %	7 920,- Kč
Viničné porosty – celkem:						7 920,- Kč

Trvalé porosty – zjištěná cena: **7 920,- Kč**

b) Pozemky - administrativní cena

b.1) Vyhláška 434/2023 Sb.

b.1.1) Pozemky – § 6

§ 6 – Zemědělské pozemky

Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:

Obce se 2–5 tisíci obyvateli – sousední k. ú.	+	20 %	
Úprava celkem:	+	20 %	× 1,200

		Zákl. cena [Kč/m ²]			
Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	základní	upravená
952	vinice	02210	330	6,53	7,8360
				Cena [Kč]	
				2 585,88	

Pozemky – zjištěná cena: **2 585,88 Kč**

c) Ocenění porovnávací metodou

Obvyklá cena, definovaná v § 2 odst. (2) zákona o oceňování majetku, v účinném znění, se ve smyslu § 1a vyhlášky č. 434/2023 Sb. určuje porovnáním s cenami sjednanými, vždy za předpokladu, že je k dispozici statisticky dostatečně významný soubor informací, dle § 1a, odst. 2, písm. a) nejméně 3 sjednané prodeje obdobných předmětů. Srovnáván je pozemek s porostem štěpované vinné révy, nelze proto předpokládat, že se na trhu objeví přesně totožný pozemek, porovnávány jsou realizované prodeje komerčních i nekomerčních vinic ve viničních tratích v kat. území Týnec na Moravě, resp. sousedící k.ú. Moravská Nová Ves nebo k.ú. Hrušky, tedy obcí s vinařskou tradicí v Regionu Podluží. Porovnávány jsou pozemky se svými parametry, které mají vliv na obvyklou cenu (stáří vinice, stav, dopravní dostupnost) nijak významně neliší, dosažená cena závisí především na motivaci kupujícího pozemek za požadovanou cenu koupit a na ochotě prodávajícího za nabízenou cenu pozemek prodat. Vzhledem k tomu, že pro porovnání byly použity všechny prodeje srovnatelných vinic v daném mikroregionu, lze za jednotkovou porovnávací cenu z uvedeného důvodu považovat prostý aritmetický průměr jednotkových cen podle níže uvedeného přehledu realizovaných prodejů, jednotkou porovnání je 1 m² plochy pozemku vinice. V případě prodeje pozemku p.č. 953 v k.ú. Týnec (sousedí s hodnoceným) dosažená jednotková cena

významně vybočuje ze spektra dosažených cen, nebylo zjištěno, že se jedná o cenu zvýšenou mimořádnými vlivy (např. vliv zvláštní obliby), přesto je z opatrnosti na uvedené srovnání kladena nižší váha.

Realizované prodeje vinic:

1. Kupní smlouva V-2387/2023-704 - k.ú. Týnec na Moravě, vinice p.č. 976 o výměře 324 m² v místní trati Vinohrady, realizovaná cena 13 000,- Kč.
2. Kupní smlouva V-91/2023-704 - k.ú. Týnec na Moravě, vinice p.č. 977 o výměře 337 m² a vinice p.č. 978 o výměře 330 m², v místní trati Vinohrady, výměra celkem 667 m², realizovaná cena 60 000,- Kč.
3. Kupní smlouva V-1911/2024-704 - k.ú. Týnec na Moravě, vinice parc. č. 953 o výměře 324 m² v místní trati Vinohrady (sousedí s hodnoceným pozemkem p.č. 952), realizovaná cena 42 000,- Kč.
4. Kupní smlouva V-2229/2024-704 - k.ú. Týnec na Moravě, vinice parc. č. 1184/392 o výměře 2 661 m² a ost. plocha p.č. 1184/364 o výměře 47 m², v místní trati Nivky, výměra celkem 2 708 m², realizovaná cena 130 000,- Kč.
5. Kupní smlouva V-7300/2023-704 - k.ú. Mor. Nová Ves, vinice p.č. 3704 o výměře 1 039 m² a vinice p.č. 3705 o výměře 884 m², v místní trati Vinohrady, výměra celkem 1 923 m², realizovaná cena 96 200,- Kč.
6. Kupní smlouva V-2226/2023-704 - k.ú. Mor. Nová Ves, vinice p.č. 3723 o výměře 817 m², v místní trati Vinohrady, realizovaná cena 50 000,- Kč.
7. Kupní smlouva V-6904/2023-704 - k.ú. Hrušky, vinice p.č. 2078/284 o výměře 1 098 m², v místní trati Písečné díly, realizovaná cena 38 400,- Kč.
8. Kupní smlouva V-5742/2023-704 - k.ú. Hrušky, vinice p.č. 2078/271 o výměře 1 027 m², v místní trati Písečné díly, realizovaná cena 46 214,- Kč.

Seznam porovnávaných objektů:

Název	Výchozí cena (VC)	Množství (M)
	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
V-2387/2023-704	13 000,- Kč	324,00 m ²
	40,12 Kč	1,0
V-91/2023-704	60 000,- Kč	667,00 m ²
	89,96 Kč	1,0
V-1911/2024-704	42 000,- Kč	308,00 m ²
	136,36 Kč	0,7
V-2229/2024-704	130 000,- Kč	2 708,00 m ²
	48,01 Kč	1,0
V-7300/2023-704	96 200,- Kč	1 923,00 m ²
	50,03 Kč	1,0
V-2226/2023-704	50 000,- Kč	817,00 m ²
	61,20 Kč	1,0
V-6904/2023-704	38 400,- Kč	1 098,00 m ²
	34,97 Kč	1,0
V-5742/2023-704	46 214,- Kč	1 027,00 m ²
	45,- Kč	1,0

kde $JC = (VC / M)$

Minimální jednotková cena za m ² :	34,97 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	60,36 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	136,36 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:Stanovená jednotková cena za m²:

Jednotkové množství:

Porovnávací hodnota:

$$\begin{array}{rcl} & & 60,36 \text{ Kč} \\ & \times & 330,00 \text{ m}^2 \\ \hline & = & 19\,918,80 \text{ Kč} \end{array}$$

Výsledná porovnávací hodnota:**19 920,– Kč**

D. Rekapitulace a závěr

Bod 1) a 2) cena pozemku

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů – vinice vč. opěrné konstrukce	7 920,– Kč
Cena pozemků	2 590,– Kč
Celková cena podle cenového předpisu	10 510,– Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	19 920,– Kč

Cena obvyklá pozemku parc. č. 952 vinice zapsaného na LV č. 108 pro obec Týnec, kat. území Týnec na Moravě, okr. Břeclav činí:

Obvyklá cena**20 000,– Kč****Cena slovy: dvacet tisíc Kč**

Určená obvyklá cena se významně liší od ceny zjištěné podle oceňovací vyhlášky, rozdíl je zapříčiněn především velmi dynamickým nárůstem cen zemědělských pozemků, který vyhláška nedostatečně pokrývá, vč. cen viničních porostů, reálně dosahované ošetřovaných vinic vždy překračují ceny zjištěné podle vyhlášky.

3) Příslušenství nemovitostí – další příslušenství s vlivem na cenu nebylo zjištěno

4) Nebylo zjištěno žádné věcné břemeno ve prospěch ani zatěžující hodnocený pozemek. Nebyl zjištěn žádný výměnek ani nájemní, pachtovní či předkupní práva.

5) Výsledná cena pozemku parc. č. 952 vinice zapsaného na LV č. 108 pro obec Týnec, kat. území Týnec na Moravě, okr. Břeclav odpovídá výše uvedené ceně obvyklé a činí:

20 000,– Kč**Cena slovy: dvacet tisíc Kč**

Doložka dle § 46 vyhlášky č. 503/2020 Sb.:

Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod číslem položky 058390/2024 a ve znaleckém deníku pod poř. č. 3815. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 15/24 podle připojené likvidace.

Otisk kulaté pečete

Podpis znalce

V Břeclavi, 19.08.2024



Seznam příloh:

- Str. 1 Fotodokumentace
- 2 - 4 Výpis z LV č. 108
- 5 Kopie katastrální mapy - detail vč. ortofota
- 6 Kopie katastrální mapy - širší vztahy



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.05.2024 08:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 097EX 234/21 pro Urban Karel, JUDr.,
soudní exekutor

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584959 Týnec

Kat.území: 772321 Týnec na Moravě

List vlastnictví: 108

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Rálišová Simona, č.ev. 146, 37371 Hlincová Hora	866007/	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

952

330 vinice

chráněná ložisková
území, 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 **Nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti**

- **povinný: Balga František, R.Č.: 530413/**

Povinnost k

Rálišová Simona, č.ev. 146, 37371 Hlincová Hora,
RČ/IČO: 866007/1541
Parcela: 952

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí 15E-4/2005 v
Břeclavi ze dne 07.08.2006. Právní moc ke dni 06.09.2006.

Z-8218/2006-704

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Minská 54, 616 00 Brno

Povinnost k

Rálišová Simona, č.ev. 146, 37371 Hlincová Hora,
RČ/IČO: 866007/

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 097 EX-234/2021 -9 ze dne
17.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2023 16:11:56. Zápis proveden
dne 06.02.2023; uloženo na prac. Břeclav

Z-467/2023-704

Listina Usnesení soudního exekutora o změně povinného 97 EX-234/2021 -32 ze dne
04.01.2022. Právní moc ke dni 09.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
27.01.2023 16:11:56. Zápis proveden dne 06.02.2023; uloženo na prac. Břeclav

Z-467/2023-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 952

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 097 EX-234/2021 -59 ze dne
27.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2023 16:11:56. Zápis
proveden dne 06.02.2023; uloženo na prac. Břeclav

Z-467/2023-704

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.05.2024 08:55:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584959 Týnec

Kat.území: 772321 Týnec na Moravě

List vlastnictví: 108

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Bohutínský, Ječná 479, Poříčí, 541 03 Trutnov 3

Povinnost k

Rálišová Simona, č.ev. 146, 37371 Hlincová Hora,

RČ/IČO: 866007/

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Trutnov čj. 158 EX-894/2023 -9 ze dne 18.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2023 14:04:54. Zápis proveden dne 20.12.2023; uloženo na prac. Trutnov Z-5419/2023-610**

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 952

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 158 EX-894/2023 -10 ze dne 19.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2023 15:14:20. Zápis proveden dne 28.12.2023; uloženo na prac. Břeclav**

Z-6247/2023-704

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 158 EX-894/2023 -10. Právní moc ke dni 02.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2024 10:02:50. Zápis proveden dne 13.03.2024; uloženo na prac. Břeclav**

Z-1440/2024-704

o **Zahájení exekuce**

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

Litoměřice

Povinnost k

Rálišová Simona, č.ev. 146, 37371 Hlincová Hora,

RČ/IČO: 866007/

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 124 EX-570/2024 -13 ze dne 27.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.02.2024 07:10:29. Zápis proveden dne 04.03.2024; uloženo na prac. Břeclav**

Z-1286/2024-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 952

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 124 EX-570/2024 -26 ze dne 29.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.02.2024 07:10:29. Zápis proveden dne 04.03.2024; uloženo na prac. Břeclav**

Z-1287/2024-704

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 124 EX-570/2024 -26. Právní moc ke dni 25.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.04.2024 13:53:10. Zápis proveden dne 22.04.2024; uloženo na prac. Břeclav**

Z-2033/2024-704

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.05.2024 08:55:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584959 Týnec

Kat.území: 772321 Týnec na Moravě

List vlastnictví: 108

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví 21 D-659/2021 -86 v Českých Budějovicích ze dne 16.12.2021. Právní moc ke dni 16.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2022 12:20:17. Zápis proveden dne 23.02.2022.

Pro: Rálišová Simona, č.ev. 146, 37371 Hlincová Hora

V-820/2022-704

RČ/IČO: 866007/

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
952	02210	330

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 Břeclav, kód: 704.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 16.05.2024 09:14:20

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/>.



