

**Ing. Vladislav Gasnár ek**  
**znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pozemky**  
**(mimo stavebních), trvalé i dočasné lesní porosty**  
**a škody na lesních porostech**

-----  
690 06 Břeclav 6, ul. Lednická č. 734/158, tel. 728 715 815  
e-mail: gasnarekznalec@centrum.cz

## Znalecký posudek

č. **1080-516/2018**

o ceně obvyklé nemovitých věcí - pozemků a trvalých porostů

LV	1927	vinice	p.č.	3528/5
LV	1927	vinice	p.č.	3528/59
LV	1863	orná půda	p.č.	2883/15, 3199/4, 5008/34
LV	1863	ostatní plocha	p.č.	5047/14
LV	1863	x	p.č.	PK 5802

v k.ú. Zaječí a obci Zaječí, okr. Břeclav, Jihomoravský kraj

**Povinný:** Brožek Václav, U Nemocnice 875/5, 757 01 Valašské Meziříčí

**Objednatel posudku:** JUDr. Dagmar Koláková  
insolvenční správce  
Slovanská 3240/7A  
787 01 Šumperk

**Účel posudku:** Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro insolvenční řízení  
č.j. KSOS 39 INS 6492/2018  
ev. č. opr. :  
soudní spis :

**Posudek vypracoval:** Ing. Vladislav Gasnárek

**Datum místního šetření:** 8.7.2018

**Datum provedení ocenění:** 6.12.2018

**Použitý oceňovací předpis:** zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění,  
vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku  
(oceňovací vyhláška), v platném znění

Posudek je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení + elektronická podoba  
posudku obdrží objednatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.

Břeclav dne 6.12.2018

## **0. Obsah**

### **1. NÁLEZ**

- 1.0. znalecký úkol
- 1.1. podklady pro vypracování posudku
- 1.2. popis oceňovaných nemovitostí

### **2. POSUDEK - ocenění nemovitých věcí**

- 2.0. předmět ocenění
- 2.1. oceňovací předpis
- 2.2. ocenění - pozemek
- 2.3. ocenění - porost
- 2.4. ocenění - stavba
- 2.5. ocenění - věcné břemeno, příslušenství, práva a závad s nemovitými věcmi spojené
- 2.6. další zjištění
- 2.7. porovnávací metoda - stanovení jednotkové obvyklé ceny pro daný druh pozemku

### **3. PROHLÁŠENÍ**

### **4. REKAPITULACE**

- znalecká doložka
- přílohy

# **1. NÁLEZ**

## **1.0. Znalecký úkol**

Na základě objednávky, ze dne 18.6.2018 zaslané insolvenčním správcem JUDr. Dagmar Kolákovou, kancelář Slovanská 3240/7A, č.j. KSOS 39 INS 6492/2018-A-7, byl jsem přibrán jako znalec:

- k ocenění nemovité věci :

LV	1863	orná půda	p.č.	2883/15, 3199/4, 5008/34
LV	1863	ostatní plocha	p.č.	5047/14
LV	1863	x	p.č.	PK 5802

v podílu 3/18,

zapsané na LV č. 1863, v k.ú. Zaječí, obec Zaječí, okres Břeclav, Jihomoravský kraj,

LV	1927	vinice	p.č.	3528/5, 3528/59
----	------	--------	------	-----------------

v podílu 3/18,

zapsané na LV č. 1927, v k.ú. Zaječí, obec Zaječí, okres Břeclav, Jihomoravský kraj,

Znalci se ukládá, aby v právní věci:

dlužníka č.1 **Brožek Václav** r.č. 570629/2460 U Nemocnice 875/5, 757 01 Šumperk

Podaného insolvenčního návrhu spojeného s návrhem na povolení oddlužení, ze dne 19.4.2018, podaného dne 19.4.2018 u Krajského soudu v Ostravě, podal písemně, ve stanovené lhůtě, od objednávky, znalecký posudek, ocenil nemovité věci uvedené v části 1.0. znaleckého posudku, obvyklou cenou dle ust. § 219 odst. 5, IZ, ve spojení s ust. § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura a znalecké standardy. **V § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku**, je obvyklá cena definována následujícím způsobem :

*“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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”*

**Pro odhad obvyklé hodnoty bude použita tato oceňovací metoda :**

**Cena zjištěná** - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni ocenění dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v platném znění. Touto metodou jsou podrobně oceňovány pozemky a trvalé porosty.

**Zdůvodnění obvyklé ceny**

Pro ocenění cenou obvyklou byla jako rozhodující stanovena hodnota porovnávací a to pro vlastní pozemek, do jehož ceny nejsou zahrnuty žádné venkovní úpravy, ceny staveb, nadzemní nebo podzemní vedení. Na základě výše uvedených zjištění uvažují cenu pozemků, využívaných jak je výše uvedeno, ve výši porovnávací hodnoty. Ze zjištěných informací, podkladů a cen dle inzerce, bylo zjištěno, že cena za m<sup>2</sup> je v dané lokalitě rozdílná ve vztahu k pozici a poloze dalších pozemků, pozemky uvedeného charakteru a druhu, se v dané lokalitě k prodeji nabízí a prodávají, lze cenu odborně stanovit, zde se ve ZP požaduje.

## **1.1. Podklady pro vypracování posudku**

### Základní informace

LV: 1927, 1863  
Kraj: Jihomoravský  
Okres: Břeclav  
Obec: Zaječí  
Katastrální území: Zaječí

#### 1.1.1 **Výpis z katastru nemovitostí** : - viz příloha **část A:** vlastník - dlužník

**Brožek Václav** r.č. 570629/2460 U Nemocnice 875/5, 757 01 Šumperk

**část B:** viz posudek

**část C:** Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, nařízená exekuce, viz příloha

#### 1.1.2 **Katastrální mapa**, ISKN, snímky z katastrální mapy ze systému web stránky ČÚZK

1.1.3 **Výsledky místního šetření**, prohlídka byla provedena bez přítomnosti povinného, tento nebyl vyzván, ani obeslán k účasti na místní šetření. Byla pořízena fotodokumentace, není součástí posudku, je uložena u znalce a samostatně zaslaná e-mailem insolvenčnímu správci.

1.1.4 **Porovnání skutečného stavu s dokumentací**, Dle § 9 odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném znění, pro oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu. Toto nebylo v daném případě využito.

1.1.5 **Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku**, vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška v platném znění.

1.1.6 **Jiné informace**, objednavatelem nebo povinným nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. Dle LV nebylo zjištěno věcné břemeno.

1.1.7 **Další podklady**, informace o cenách získaných z web stránek realitních kanceláří, pro odhad ceny obvyklé.

## **1.2. Popis oceňovaných nemovitých věcí**

Veškeré informace a údaje o nemovitostech věcech byly zjištěny z předložených písemných podkladů, podkladů a zdrojů veřejných rejstříků a serverů a místního šetření. Bylo zjištěno, že předmětné nemovité věci se nachází mimo zastavěnou část obce Zaječí v jihozápadní – jižní a jihovýchodní části extravilánu katastru obce Zaječí.

Oceňované pozemky a porosty s keři vinné révy se nachází na rovině, až mírném svahu, v nadmořské výšce cca 164 až 230 metrů nad mořem. Oceňované pozemky s porostem jsou ve spoluvlastnictví dalšího spoluvlastníka.

Dle platného územního plánu obce z 2017, nebyla zjištěna žádná omezení či jiné zařazení oceňovaných pozemků, jedná se o plochy nezastavěné a nezastavitelné, - plochy zemědělské – smíšené (ZX), zemědělské - vinice (ZV).

Zemědělské pozemky jsou zařazené do systému LPIS, uživatel Rostislav Žďárský, ID: 84771.

Nemovité věci a to pozemky s/bez trvalým porostem, byly v terénu identifikovány dle sousedních parcel jiných vlastníků, vyznačených bodů v terénu a existující komunikační sítě a výsadbou trvalých dřevin.

Pozemky mají ne/pravidelný podlouhlý obdélníkový plošný tvar. Expozice pozemků ke světovým stranám je různá (jihovýchodní až jihozápadní).

Pozemky nejsou oplocené, ani se na pozemcích nenachází žádná dočasná, ani trvalá stavba, ani komunikace, pozemky neprotéká žádný vodní zdroj.

Předmětné oceňované nemovité věci v době místního šetření jsou využívány a to jako orná půda, vinice s/bez trvalého porostu a ostatní plocha.

Dle LV nebyla zjištěna existence věcného břemene (služebnosti).

## **2. POSUDEK - ocenění nemovitých věcí**

### **2.0. Předmět ocenění**

Základní definice některých pojmů jsou uvedeny v znaleckém posudku. Jedná se o ocenění pozemku – viz v příloze listy vlastnictví.

Rozsah ocenění uvedeným v tomto posudku je pro účely :

- insolvenční řízení
- dražba nemovitých věcí

S odkazem na platné oceňovací právní předpisy, odbornou literaturu a odborné názory a informace, vlastních poznatků a podkladů z místního šetření, podkladů na trhu s nemovitými věcmi lze stanovit cenu obvyklou, jak je uvedena v tabulce v části rekapitulace, znaleckého posudku.

### **2.1. Oceňovací předpis**

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **2.2. Ocenění – pozemky**

Pozemky se zde neoceňují cenou zjištěnou.

### **2.3. Ocenění – porostů** Porost byl zjištěn.

Porosty se zde neoceňují cenou zjištěnou.

### **2.4 Ocenění staveb**

Stavby nebyly zjištěny.

## **2.5. Ocenění věcných břemen a závad**

Na LV č. 1927, č. 1863, pro obec Zaječí a katastrální území Zaječí, okres Břeclav, Jihomoravský kraj, není zapsáno věcné břemeno.

Závadami jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytů a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitou věc zatěžovala i nadále.

Znalec ve znaleckém posudku oceňuje jednotlivě všechna práva a závady spojené s nemovitou věcí. Práva spojená s nemovitou věcí jsou věcná břemena zapsaná v katastru nemovitostí ve prospěch nemovité věci, nájemní práva nebo jiná práva (např. výpůjčka), která budou (mohou) přinášet i po prodeji nemovité věci prospěch. Závadami jsou věcná břemena a nájemní práva, která zatěžují nemovitou věc a snižují její obvyklou cenu. Závadami nejsou práva, která vážnou na nemovité věci pro zajištění pohledávek věřitelů povinného nebo jiných osob – např. zástavní právo. Za účelem zjištění, zda jsou s nemovitou věcí spojena práva a závady, nařídí soud (soudní exekutor) ohledání nemovité věci a jejího příslušenství, ledaže by bylo zřejmé z obsahu spisu, že s nemovité věci nemohou být žádná práva ani závady spojeny a že je nepochybně zjištěno, jaké příslušenství k nemovité věci patří.

**Žádné závady, nájemní smlouvy nejsou povinným, invenčním správcem, ani nijak znalci předloženy. V případě pozdějšího zjištění těchto práv a závad budou samostatně oceněny a odečteny od ceny nemovitých věcí.**

## **2.6. Další zjištění**

Dle veřejného přístupu z ISKN a LV bylo zjištěno:

Exekuční příkazy k prodeji nemovitých věcí  
Nařízení exekuce

*Tato řízení nejsou předmětem ocenění, jako závady.*

## **2.7. Porovnávací metoda - stanovení jednotkové obvyklé ceny pro daný druh pozemku a pozemku s porostem**

**Stanovení obvyklé ceny dle inzerce :**

Dle dostupné inzerce byly zjištěny různé ceny pozemků s porostem.

1)

**Prodej pozemku:**

**Cena celkem :** 496650 Kč  
**Číslo nabídky :** 8330  
**Obec :** Břeclav  
**Okres :** Břeclav  
**Výměra :** 19 866 m<sup>2</sup>  
**Cena** 25 Kč/ m<sup>2</sup>

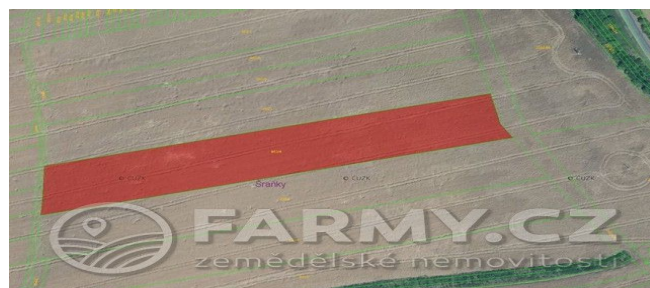
**Popis nemovitosti**

FARMY.CZ exkluzivně nabízí zemědělskou půdu o výměře 19.866 m<sup>2</sup> v k.ú. Břeclav v okrese Břeclav v Jihomoravském kraji. Nabídku tvoří 19.662 m<sup>2</sup> orné půdy a 204 m<sup>2</sup> ostatní plochy. Pachtovní smlouva je sjednána na dobu určitou. V případě zájmu je možnost uzavřít novou pachtovní smlouvu se současným nájemcem. Parcely jsou přístupné z obecní komunikace.

2)

**Prodej pozemku:**

**Cena celkem :** 1 297 630 Kč  
**Číslo nabídky :** 8341  
**Obec :** Žarošice  
**Okres :** Hodonín  
**Výměra :** 49 909 m<sup>2</sup>  
**Cena** 26 Kč/ m<sup>2</sup>



**Popis nemovitosti**

FARMY.CZ exkluzivně nabízí pozemky o celkové výměře 49.909 m<sup>2</sup> na Hodonínsku v Jihomoravském kraji. Jedná se o výměru 3.258 m<sup>2</sup> v k.ú. Archlebov, 13.254 m<sup>2</sup> v k.ú. Žarošice a 33.397 m<sup>2</sup> v k.ú. Uhřice u Kyjova. Nabídku tvoří 45.923 m<sup>2</sup> orné půdy, 1.845 m<sup>2</sup> ovocného sadu, 1.971 m<sup>2</sup> vinice a 170 m<sup>2</sup> ostatní plochy. Aktuálně pronajaté místnímu zemědělskému družstvu s výpovědní lhůtou 5 let. K prodeji se nabízejí pouze všechny pozemky vcelku.

3)

**Prodej pozemku:**

**Cena celkem :** 65 710 Kč  
**Číslo nabídky :** 180606  
**Obec :** Tvrdonice  
**Okres :** Břeclav  
**Výměra :** 1 306 m<sup>2</sup>  
**Cena** 50 Kč/ m<sup>2</sup>



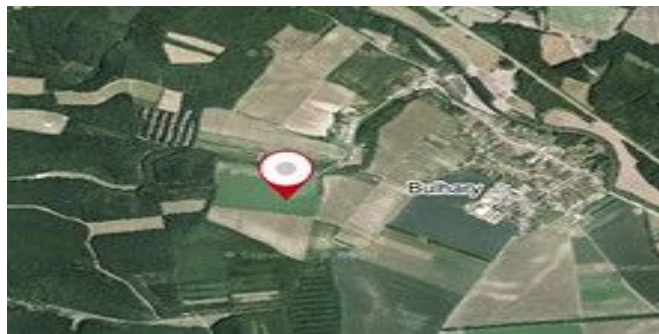
**Popis nemovitosti**

Ve výhradním zastoupení majitelky nabízíme prodej 2 pozemků jako celku: vinohrad o výměře 556 m<sup>2</sup> s velmi pěkným výhledem do okolí a navazující zahradu o výměře 750 m<sup>2</sup> s ovocnými stromy. Pozemky se nachází vpravo za výjezdem z Tvrdonic směrem na Týnec, vedle státní silnice II. tř. č. 424. Vinohrad má 3 řádky se sponem mezi nimi 130 a 160 cm a cca 300 hlav vinné révy různých odrůd stáří přibližně 34 let. Ve vinohradě je také vzrostlá hrušeň a jeden strom meruňky. Vinohrad je rovinatý. Zahrada za vinohradem je svažité a nachází se zde vzrostlé ovocné stromy v zastoupení 15 ks jabloní, 3 ks švestky, 1 ks hrušeň, 1 ks ořešák a travní porost.

4)

**Prodej pozemku:**

**Cena celkem :** 660 060 Kč  
**Číslo nabídky :** 2440577372  
**Obec :** Bulhary  
**Okres :** Břeclav  
**Výměra :** 11 001 m<sup>2</sup>  
**Cena** 60 Kč/ m<sup>2</sup>



**Popis nemovitosti**

Nabízíme k prodeji bývalou vinici v k.ú. Bulhary o celkové výměře 11 001 m<sup>2</sup>. Nyní je pozemek využíván jako orná půda.

5)

**Prodej pozemku:**

**Cena celkem :** 110 000 Kč  
**Číslo nabídky :** B30759  
**Obec :** Dolní Kounice  
**Okres :** Brno venkov  
**Výměra :** 1 379 m<sup>2</sup>  
**Cena** 80 Kč/ m<sup>2</sup>



**Popis nemovitosti**

Prodej vinice o celkové výměře 1 379 m<sup>2</sup>. Vinice je aktivně obhospodařována a přihlášena v LPISu.

6)

**Prodej pozemku:**

**Cena celkem :** 75 000 Kč  
**Číslo nabídky :** 48376140  
**Obec :** Strážnice  
**Okres :** Hodonín  
**Výměra :** 871 m<sup>2</sup>  
**Cena** 86 Kč/ m<sup>2</sup>

**Popis nemovitosti**

Prodej pěkného mladého vinohradu o velikosti 871 m<sup>2</sup>, celoročně přístupného po asfaltové cestě. Vinohrad se nachází ve výborné lokalitě Svárové a byl vysazen před cca. 6 lety těmito odrůdami - Sevar, TR,VZ,CH,RM a ZW. V případě potřeby lze na pozemek připojit také elektřinu která je na sousedních pozemcích. Chata na fotografiích už není součástí prodeje a vinohrad před ní končí. Ve vzdálenosti cca. 400 metrů od prodáváného pozemku se nachází přehrada a hospůdka.



7)

**Prodej pozemku:**

<b>Cena celkem :</b>	1 219 920	Kč
<b>Číslo nabídky :</b>	263DR010	
<b>Obec :</b>	Mikulovice	
<b>Okres :</b>	Znojmo	
<b>Výměra :</b>	40 664	m <sup>2</sup>
<b>Cena</b>	30	Kč/ m <sup>2</sup>

**Popis nemovitosti**

Nabízíme Vám k prodeji třešňový sad v katastrálním území Mikulovice. Celková plocha pozemku je 40 664m<sup>2</sup>, ale je možnost rozparcelování.

8)

**Prodej pozemku:**

<b>Cena celkem :</b>	150 000	Kč
<b>Číslo nabídky :</b>	0227	
<b>Obec :</b>	Kyjov	
<b>Okres :</b>	Hodonín	
<b>Výměra :</b>	2 707	m <sup>2</sup>
<b>Cena</b>	55	Kč/ m <sup>2</sup>

**Popis nemovitosti**

Doporučujeme zajímavou investiční nabídku prodeje pozemku vinice a sadu v rámci insolvenčního řízení nejvyšší nabídce. Pozemek se nachází v zahrádkářské lokalitě navazující na stávající zástavbu v lokalitě Újezd - Vrchní Čtvrť. Na pozemku dřevěná chatička, pozemek udržovaný s vinicí s několika set hlavami.

č.	ID	datum	výměra m <sup>2</sup>	Cena Kč	Spolu/vlastnický podíl	Jednotková cena	K1 Redukce pramene ceny	K2 Velikosti objektu	K3 Poloha	K4 dostupnost	K5 Celkový stav	K6 Vliv pozemku	K7 Úvaha zpracovatele ocenění	KC koeficient celkový	Porovnávací hodnota Kč/m <sup>2</sup>
1.	8330	2018	19866	496 650	1	25	1	1,2	1	1	1	1	1,1	1,0429	26
2.	8341	2018	49909	1297630	1	26	1	1,4	1	1	1	1	1,1	1,0714	28
3.	180606	2018	1606	65 710	1	50	1	0,8	1	1	1	1	1	0,9714	49
4.	2440577372	2018	11001	660 060	1	60	1	1,1	1	1	0,9	1	1	1,0000	60
5.	B30759	2018	1379	110 000	1	80	1	0,9	1	1	1	1	1	0,9857	79
6.	48376140	2018	871	75 000	1	86	1	0,8	1	1	0,9	1	0,9	0,9429	81
7.	263DR010	2018	40664	1219 920	1	30	1	1,3	1	1	1	1	1	1,0429	31
8.	0227	2018	2707	150 000	1	55	1	0,9	1	1	0,9	1	1	0,9714	53
X				X										X	X

**Na základě výsledků porovnávací metody prodávaných nemovitých věcí stanovují jednotkovou obvyklou cenu pro daný druh pozemku :**

Orná půda	<b>23</b>	Kč/m <sup>2</sup>
Orná půda s porostem dřevin nebo vinné révy	<b>50 - 80</b>	Kč/m <sup>2</sup>
Orná půda ležící ladem		Kč/m <sup>2</sup>
Zahrada bez trvalého porostu dřevin		Kč/m <sup>2</sup>
Zahrada s trvalým porostem dřevin		Kč/m <sup>2</sup>
Ostatní plocha – komunikace	<b>12</b>	Kč/m <sup>2</sup>
Trvalý travní porost		Kč/m <sup>2</sup>
Vodní plocha		Kč/m <sup>2</sup>
Lesní pozemek s lesním porostem		Kč/m <sup>2</sup>
Lesní pozemek bez porostu		Kč/m <sup>2</sup>
Nelesní pozemek s porostem dřevin		Kč/m <sup>2</sup>
Porost – trvalé lesní dřeviny		Kč/m <sup>2</sup>
Stavba - rodinný dům		Kč
Stavba – vedlejší stavby		Kč

### **3. PROHLÁŠENÍ**

Tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady, obecně uznávanými profesními a etickými pravidly pro oceňování a odhad majetku a omezujícími podmínkami, kdy znalec :

- 1) vycházel ze svých databází, obecně dostupných informací a prohlášení o pravosti a platnosti předložených podkladů a neodpovídá zejména :
  - za pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňované nemovité věci
  - za pravost a platnost práv nájemních vztahů k předmětným nemovitým věcem, jejichž existence měla nebo mohla mít vliv na vypracovaný znalecký posudek
- 2) vycházel z toho, že informace získané z předložených podkladů pro vypracování znaleckého posudku jsou věrohodné a nebyly tudíž ve všech případech z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány a předpokládá se, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužeností
- 3) vypracoval znalecký posudek podle podmínek platných v době vypracování znaleckého posudku a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání znaleckého posudku
- 4) nebere žádnou odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu, ke kterému byl znalecký posudek zpracován
- 5) tento znalecký posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní, které měly platnost v době, ke které je znalecký posudek vypracováván
- 6) není přímo a ani nepřímo finančně nebo jinak zainteresován na osobě klienta nebo naopak
- 7) nesmí oceňovat současně stejný majetek v režimech různých zákonů (jako znalec a jako odhadce majetku v režimu živnostenského zákona) nebo pod různou právní formou (jako podnikající fyzická osoba a jako společník právnické osoby s omezeným ručením)
- 8) nesmí být přímo a ani nepřímo zainteresován na oceňovaném majetku, na změnách jeho hodnoty v souvislosti s oceněním, na jeho koupi či prodeji (zejména nesmí být vlastníkem nebo spoluvlastníkem)
- 9) zohledňuje všechny známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo posuzované hodnoty

#### **4. REKAPITULACE**

Na základě podkladů a místního šetření oceňuji nemovité věci, jak je uvedeno ve znaleckém posudku takto :

##### **1) Cena obvyklá (tržní hodnota) stanovená pro účely insolvenčního řízení**

LV č. 1927      podíl 3/18

<b>předmět ocenění</b>	<b>označení</b>	<b>Kč</b>
pozemek	***	
trvalý porost	***	
věcné břemeno	***	
stavby	***	
<b>celkem</b>	<b>***</b>	<b>78 440,00</b>

LV č. 1863      podíl 3/18

<b>předmět ocenění</b>	<b>označení</b>	<b>Kč</b>
pozemek	***	
trvalý porost	***	
věcné břemeno	***	
stavby	***	
<b>celkem</b>	<b>***</b>	<b>257 490,00</b>

*na základě provedené analýzy trhu s nemovitostmi, nabídkou a poptávkou a s použitím uvedené metody ocenění pro stanovení ceny obvyklé k uvedenému datu, je stanovena (tržní hodnota) - zaokrouhlena*

<b>obvyklá cena nemovitých věcí celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>335 930,00</b>
--	-----------	-------------------

**slovy.: tři sta třicet pět tisíc devět set třicet korun českých.**

##### **Vyčíslení podílů dlužníka:**

**1. Brožek Václav, r.č. 570629/2460, U Nemocnice 875/5, 757 01 Val. Meziříčí    335 930,- Kč**  
vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: - viz LV

##### **2) Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojených**

- jednotlivá práva a závady nebyly zjištěny, nebylo provedeno ocenění věcného břemene (viz část 2.5. ZP)

##### **3) Další zjištění**

- bylo zjištěno, že je vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (viz zápis na LV)

Znalec dle § 127a občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit skutečnosti, pro které by byl jako znalec vyloučen, nebo které by mu bránily být činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

### **Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně, ze dne 5.12.2012, č.j. Spr 4242/2011 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pozemky (mimo stavebních), trvalé i dočasné lesní porosty a škody na lesních porostech.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 1080-516/2018, znaleckého deníku.  
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Tento znalecký posudek je vypracován ve třech vyhotoveních (+ 1x elektronická podoba), z toho dvě obdrží zadavatel a jedno zůstává založeno u zhotovitele.

Tento znalecký posudek obsahuje -13 stran a obsahuje přílohu.

Znalecký posudek vypracován dne 6.12.2018.

znalecká pečet'

**Ing. Vladislav Gasnárek**  
Lednická č. 734/158  
690 06 Břeclav 6

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.12

**Přílohy :** kopie

- *list vlastnictví*

© **Copyright:** *Znalecký posudek je duševním vlastnictvím zhotovitele.*

Veškerá práva vyhrazena. Žádná část tohoto díla nesmí být reprodukována nebo přenášena jakýmkoliv způsobem včetně elektronického, mechanického, fotografického či jiného záznamu bez předchozí dohody a písemného svolení zhotovitele díla. Znalecký posudek lze použít jen pro účel, pro který byl vyhotoven.