

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 91217/2025

(označení 8860-599/2025)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: pozemku parc.č. 242/6, 242/7, 242/8 a 242/9, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Podivín, obci Podivín, okrese Břeclav (LV č. 2989), pro účely exekučního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
JUDr. Jiří Trojanovský
Exekutorský úřad Frýdek - Místek
T. G. Masaryka 1108
738 01 Frýdek - Místek
Č.j. 143 EX 00251/25

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 6.12.2025 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava
IČ: 73296686

Počet stran: 133 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 3 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 12.12.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel a účel

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovitou věc cenou obvyklou se všemi jejími součástmi i příslušenstvím
- Specifikovat jednotlivé nemovité věci a příslušenství nemovité věci
- Specifikovat a ocenit věcná břemena a dále specifikovat výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která jsou známa nebo budou znalci doložena
- Porovnat a uvést, zda u nájemního či pachtovního práva, výměnku nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni není poskytováno v místě a čase obvyklé nebo je-li hrubý nepoměr mezi věcným břemenem či výměnkem a výhodou oprávněného.

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku – zdroje dat a jejich analýza

Výpis z KN LV č. 2989 pro k.ú. Podivín ze dne 13.11.2025

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Usnesení Soudního exekutora JUDr. Jiřího Trojanovského, sp.zn. 143 EX 00251/25-058 o ustanovení znalce ze dne 18.11.2025

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 6.12.2025. Znalec si prohlédl pouze exteriér nemovité věci. Povinný se ani přes výzvu exekutora k prohlídce nedostavil.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (garáže), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Aplikace cenovamapa.cz eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci cenovamapa.cz jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv. Rovněž tak znalec předpokládá, že údaje o nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí jsou úplné a správné. Získaná a sebraná data znalec zpracoval do tabulky a provedl srovnávací analýzu.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nálezný znalec a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře).

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN na LV č. 2989 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
Chrástek Luboš, Prušánská 290, 69101 Moravský Žižkov	

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Zahájení exekuce - Chrástek Luboš
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název nemovité věci: Pozemky včetně součástí a příslušenství
Adresa nemovité věci: ul. Revoluční, Podivín
Okres: Břeclav
Obec: Podivín
Katastrální území: Podivín

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Břeclav, ve městě Podivín, při ul. Revoluční, poblíž bytového domu č.p. 694, cca 500 m od zastávky autobusu „Podivín, železniční stanice“ a od železniční zastávky „Podivín“. Okolní zástavbu tvoří objekty hromadného bydlení a občanského vybavení. Přístup k nemovitým věcem je přes pozemek parc.č. 242/1 (ve vlastnictví města Podivín). Vzdálenost do centra města je cca 1,2 km.

Nemovitá věc je tvořena: pozemkem parc.č. 242/6, 242/7, 242/8 a 242/9, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Podivín, obci Podivín, okrese Břeclav (LV č. 2989).

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v rezidenční zástavbě

Negativa oceňované nemovité věci:

- garáže bez č.p./č.e. nejsou zapsány a zakresleny v katastru nemovitostí
- žumpa, umístěná na pozemcích parc.č. 242/8 a 242/9 se nachází v havarijním stavu, budou nutné investice na odstranění

Popis

A) Popis pozemků

<i>Pozemky Parcela</i>	<i>Výměra [m²]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
242/6	24	ostatní plocha	jiná plocha	
242/7	24	ostatní plocha	jiná plocha	
242/8	25	ostatní plocha	jiná plocha	
242/9	23	ostatní plocha	jiná plocha	

Pozemky jsou rovinné. Pozemky parc.č. 242/6 a 242/7 jsou zastavěny dvěma stavbami garáží bez č.p./č.e, které nejsou zapsány a zakresleny v katastru nemovitostí. Na pozemcích parc.č. 242/8 a 242/9 je umístěna žumpa.

Celková výměra pozemků činí 96 m².

B) stavby:

- Garáže bez č.p./č.e., stojící na pozemcích parc.č. 242/6 a 242/7

Jedná se o dvě garáže (řadové), nepodsklepené, přízemní, zděné konstrukce, s plochou střechou. Fasádní omítky jsou vápenné (na severní zdi chybí). Vrata jsou plechová, křídlová. Ostatní nebylo možno zjistit

Garáže se nachází v průměrném technickém stavu.

Zastavěná plocha obou garáží činí 48 m².

C) Příslušenství a součásti nemovité věci tvoří:

- venkovní úpravy

zpevněné plochy

- žumpa

Jedná se o torzo žumpy o výměře cca 15 m². Žumpa se nachází v havarijním stavu s předpokladem investic na odstranění žumpy.

2. Obsah znaleckého posudku

I. odhad ceny obvyklé

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony 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. a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota, přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V současné době se v této lokalitě omezeně obchoduje se stavbami garáží. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí se zobchodovaly garáže v rozmezí **cca 250 až 380 tis. Kč**, dle velikosti, technického stavu, apod.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab.č. 1: Srovnávací analýza:

srovnávané garáže	lokalita	cena realizovaná	korekce na faktor času	výměra v m ²	redukovaná cena za m ²	koeficient lokality	objektivizační koeficient	korekce technického stavu	indexovaná cena za m ²
garáž č. 1	ul. Družstevní, Podivín	380 000	1,00	25	15 200	1,00	0,85	1,10	14 212,00
garáž č. 2	ul. Hybešova, Břeclav	250 000	1,00	20	12 500	0,95	0,85	1,20	12 112,50
garáž č. 3	ul. Hlavní, Břeclav-Poštorná	350 000	1,00	18	19 444	0,95	0,85	1,20	18 841,67
průměrná indexovaná hodnota									15 055

Výměra garáže v m ²	průměrná indexovaná hodnota	cena garáže určená srovnáním
48	15 055	722 659

Indexovaná cena za m² = cena realizovaná * korekce na faktor času/výměra v m² * koeficient lokality * koeficient technického stavu * objektivizační koeficient

Korekce na faktor času – jelikož se jedná o převody, které byly realizovány v poslední době, znalec neuplatnil srážku či přírážku v závislosti na datu prodeje jednotlivých srovnávaných nemovitých věcí

Koeficient lokality: srovnávaná garáž č. 1 se nachází ve stejné lokalitě, index je roven 1. Srovnávané garáže č. 2 a 3 se nachází v lepší lokalitě, index je menší než 1.

Koeficient technického stavu: srovnávané garáže se nachází ve více či méně horším stavu, index je větší než 1

Objektivizační koeficient: znalec zohlednil existenci torza žumpy na pozemcích p.č. 242/8 a 242/9. Žumpa se nachází v havarijním stavu, bude nutné odstranění stavby, což vyvolá další náklady. Z tohoto důvodu znalec uplatnil srážku, index je menší než 1

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (orientační): 722 659,- Kč

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno): 722 660,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné garáže se v okolí obchodují v rozmezí cca 250 tis. až 380 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody garáží jsou odlišné zejména co do lokality, případně technickému stavu, použil znalec korekci odlišnosti - koeficient technického stavu, lokality a objektivizační koeficient.

Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí.

Znalci nebyly předloženy žádné nájemní či jiné smlouvy spojené s nemovitou věcí.

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Garáž, ul. Družstevní, Podivím

Realizovaná cena: 380 000,- Kč



Užitná plocha: 25 m²

Garáž bez č.p./č.e. v garážovišti při ul. Družstevní, součástí pozemku parc.č. 1646, a pozemek parc.č. 1659/15.

Garáž v osobním vlastnictví s pozemky. Je v dobrém stavu, v oploceném areálu.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 8/2025

Řízení č.: V-5069/2025-704

Nemovitá věc č. 2

Garáž, ul. Hybešova, Břeclav

Realizovaná cena: 250 000,- Kč



Užitná plocha: 20 m²

Garáž bez č.p./č.e. v garážovišti při ul. Hybešova, součástí pozemku parc.č. st. 4000.

Nabízíme prodej řadové garáže v osobním vlastnictví, která se nachází na ulici Hybešova v Břeclavi. Garáž stojí na vlastním pozemku o velikosti 20 m², který je součástí prodeje.

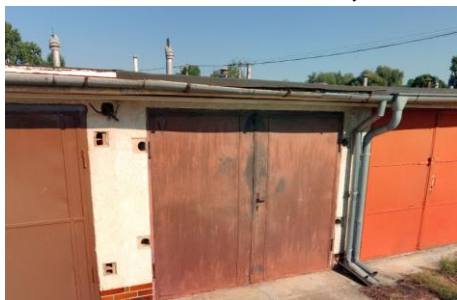
Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 8/2025

Řízení č.: V-4974/2025-704

Nemovitá věc č. 3

Garáž, ul. Hlavní, Břeclav-Poštorná

Realizovaná cena: 350 000,- Kč



Užitná plocha: 18 m²

Garáž bez č.p./č.e. v garážovišti při ul. Hlavní, součástí pozemku parc.č. 2748/67.

Prodej řadové garáže v garážovišti blízko ul. Hlavní v Poštorné. Pozemek o velikosti 18 m² je součástí prodeje.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 8/2025

Řízení č.: V-4820/2025-704

G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovitou věc cenou obvyklou se všemi jejími součástmi i příslušenství
- Specifikovat jednotlivé nemovité věci a příslušenství nemovitých věcí
- Specifikovat a ocenit věcná břemena a dále specifikovat výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která jsou známa nebo budou znalci doložena
- Porovnat a uvést, zda u nájemního práva či pachtovního práva, výměnku nebo práva odpovídajícímu věcnému břemeni není poskytováno v místě a čase obvyklé nebo je-li hrubý nepoměr mezi věcným břemenem či výměnkou a výhodou oprávněného

1) Cenu obvyklou nemovité věci: pozemku parc.č. 242/6, 242/7, 242/8 a 242/9, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Podivín, obci Podivín, okrese Břeclav (LV č. 2989), určuji ve výši

722 660,- Kč

slovy: sedm-set-dvacet-dva-tisíce-šest-set-šedesát-korun-českých

2) Znalci nejsou známy žádné další právní vady, či jiná práva, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby

3) Znalci nejsou známá (ani nebyly předloženy) žádné nájemní smlouvy či smlouvy o věcném břemeni.

4) Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mi nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci znalcem. Dle odborného názoru a praxe znalce, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla sjednána dle zák. č. 504/2020 Sb. o znalečném.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr. 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 91217/2025 do evidence posudků.

V Ostravě 12.12.2025



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava