

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 13557-779/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	AMBINS v.o.s. insolvenční správce dlužníka Lucie Šachlová, Mramotice 3, 671 51 Znojmo- Mramotice
Číslo jednací:	KSBR 40 INS 2213 / 2021
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny a vlastnického podílu na nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Mramotice, Znojmo, okres Znojmo
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	21.04.2021
Zpracováno ke dni:	21.04.2021
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 23.04.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny vlastnického podílu 1/2 na pozemku parc. č. 356/25 nacházejícího se v obci Znojmo, okres Znojmo, katastrální území Mramotice.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého 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 stanovení 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

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 356/25 v katastrálním území Mramotice
Adresa předmětu ocenění:	Mramotice, Znojmo, okres Znojmo
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Znojmo
Obec:	Znojmo
Katastrální území:	Mramotice

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 21.04.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka byla za přítomnosti: Šachlová Lucie, Mramotice 3, 67151 Znojmo.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Šachl Martin, Mramotice 3, 67151 Znojmo 1/2

Šachlová Lucie, Mramotice 3, 67151 Znojmo 1/2

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 356/25 nacházející se v obci Znojmo, okres Znojmo, katastrální území Mramotice.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek je stavební, rozloha pozemku činí 812 m². Územní plán stanoví, že plocha pozemku je regulována jako - Plochy pro bydlení.

Na pozemku se nenacházejí trvalé porosty, oplocení tvoří pletivo do ocelových sloupků, které je již v horším stavu. Samotný pozemek je rovinatý. K pozemku lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Součástí je plechová a dřevěná bouda ve vlastnictví jiného vlastníka.

Pozemek je umístěn ve východní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí pozemku je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Pozemek se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Pozemek se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových spojů a možnost parkování je na vlastním pozemku.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v okolí pozemku není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis oceňovaného pozemku	Rozloha	812 m ²
	Druh pozemku	stavební pozemek
	Územní plán	plochy pro bydlení
	Trvalé porosty	bez porostů;
	Venkovní stavby	plechová a dřevěná bouda ve vlastnictví jiného subjektu
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků v horším stavu
	Přístupová cesta	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	-	

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 21.04.2021 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:

„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 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsany ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV:	479
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Znojmo
Obec:	Znojmo
Katastrální území:	Mramotice
Počet obyvatel:	33 765

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 1\ 356,00\ \text{Kč/m}^2$

1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky
2. Pozemek

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. 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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Ocenění cenou zjištěnou

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,071}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,135}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,060}$$

1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 162,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5520
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	643,10
Plná cena: 162,00 m ² * 643,10 Kč/m ²	=	104 182,20 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 31 roků		
Opotřebení: 90,000 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	-	93 763,98 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	10 418,22 Kč
Koeficient pp	*	1,060
Cena stavby CS	=	11 043,31 Kč
Plot ze str. pl. na ocelové sloupky - zjištěná cena	=	11 043,31 Kč

2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,060 = 1,060$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - zasíťovaný				
§ 4 odst. 2 - zasíťovaný	1 356,-	1,060		1 437,36

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - zasíťovaný	Pozemek	356/25	812	1 437,36	1 167 136,32
Stavební pozemek - celkem			812		1 167 136,32

Pozemek - zjištěná cena celkem = 1 167 136,32 Kč

Výsledky analýzy dat

- | | |
|---|----------------|
| 1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr | 11 043,- Kč |
| 2. Pozemek | 1 167 136,- Kč |

Výsledná cena - celkem: 1 178 179,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 178 180,- Kč

slovy: Jedenmilionjednostosedmdesátosmtisícjednostoosmdesát Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 356/25 v katastrálním území Mramotice

Pozemek v katastrálním území Mramotice, obec Znojmo					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Mramotice, Znojmo, okres Znojmo	plocha 812 m ²	bydlení	Elektrina na pozemku, ostatní v dosahu	-
1	Milíčovice, okres Znojmo	plocha 1036 m ²	bydlení	Sítě v dosahu	-
2	Vranovská Ves, okres Znojmo	plocha 1149 m ²	bydlení	Sítě na hranici pozemku	-
3	Kasáma, Znojmo, okres Znojmo	plocha 1155 m ²	bydlení	Sítě na pozemku	-
4	Vranovská Ves, okres Znojmo	plocha 671 m ²	bydlení	Sítě v dosahu	-
5	Kravsko, okres Znojmo	plocha 1000 m ²	bydlení	Sítě na pozemku	-

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	743,24 Kč	Nepoužit	743,24 Kč	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.9800	758,41 Kč
2	774,59 Kč	0.9	697,13 Kč	0.99	0.99	1.00	0.99	1.00	1.00	0.9703	718,47 Kč
3	1.038,96 Kč	Nepoužit	1.038,96 Kč	1.00	0.99	1.00	1.02	1.00	1.00	1.0098	1.028,88 Kč
4	669,15 Kč	Nepoužit	669,15 Kč	0.99	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	0.9801	682,74 Kč
5	780,00 Kč	0.9	702,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.0300	681,55 Kč
Celkem průměr											774,01 Kč
Minimum											681,55 Kč
Maximum											1.028,88 Kč
Směrodatná odchylka - s											145,92 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											628,09 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											919,93 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží vysokou podobnost vzorků a oceňované nemovitosti. Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$774,01 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\frac{774,01 \text{ Kč/m}^2}{812 \text{ m}^2}$$

$$= 628.495 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$628.000,-- \text{ Kč}$$

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Pozemek v katastrálním území Mramotice, obec Znojmo					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Mramotice, Znojmo, okres Znojmo	plocha 812 m ²	bydlení	Elektrika na pozemku, ostatní v dosahu	-
1	Milíčovice, okres Znojmo	plocha 1036 m ²	bydlení	Sítě v dosahu	-
2	Vranovská Ves, okres Znojmo	plocha 1149 m ²	bydlení	Sítě na hranici pozemku	-
3	Kasárna, Znojmo, okres Znojmo	plocha 1155 m ²	bydlení	Sítě na pozemku	-
4	Vranovská Ves, okres Znojmo	plocha 671 m ²	bydlení	Sítě v dosahu	-
5	Kravsko, okres Znojmo	plocha 1000 m ²	bydlení	Sítě na pozemku	-

Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	743,24	-	743,24
2	774,59	0,90	697,13
3	1.038,96	-	1.038,96
4	669,15	-	669,15
5	780,00	0,90	702,00
	Maximální hodnota	1.038,96	(případ č.3)
	Minimální hodnota	669,15	(případ č.4)
	Relace min vs. max hodnoty	1,5527	OK
	Aritmetický průměr	770,10	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Mramotice, obec Znojmo						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Mramotice, Znojmo, okres Znojmo	plocha 812 m ²	bydlení	Elektrika na pozemku, ostatní v dosahu	-	X
1	Milíčovice, okres Znojmo	plocha 1036 m ²	bydlení	Sítě v dosahu	-	3
2	Vranovská Ves, okres Znojmo	plocha 1149 m ²	bydlení	Sítě na hranici pozemku	-	3
3	Kasárna, Znojmo, okres Znojmo	plocha 1155 m ²	bydlení	Sítě na pozemku	-	3
4	Vranovská Ves, okres Znojmo	plocha 671 m ²	bydlení	Sítě v dosahu	-	3
5	Kravsko, okres Znojmo	plocha 1000 m ²	bydlení	Sítě na pozemku	-	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	743,24	-	743,24	3	2.229,72
2	774,59	0,90	697,13	3	2.091,39
3	1.038,96	-	1.038,96	3	3.116,88
4	669,15	-	669,15	3	2.007,45
5	780,00	0,90	702,00	3	2.106,00
Mezisoučet				15	11.551,44
Celkem					<u>770,10</u>

Základní cena: 770,10 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$770,10 * 1,0000 = 770,10 \text{ Kč/m}^2$$

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

$$\begin{aligned} & 770,10 \text{ Kč/m}^2 \\ & \underline{\quad \quad \quad * 812 \text{ m}^2} \\ & = 625.321,20 \text{ Kč} \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

625.000,-- Kč

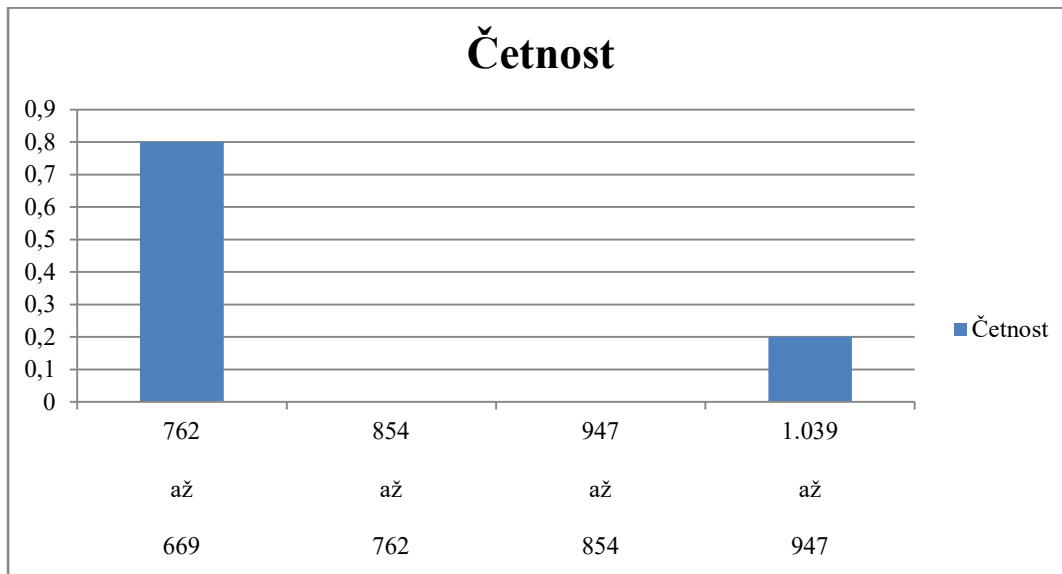
Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	743	-	743,24
2	775	0,90	697,13
3	1.039	-	1.038,96
4	669	-	669,15
5	780	0,90	702,00
Střední hodnota			770,10
Medián			702,00
Rozdíl max-min			369,81
Minimum			669,15
Maximum			1.038,96

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
669	až	762	4	0.8
762	až	854	0	0
854	až	947	0	0
947	až	1.039	1	0.2



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **669,15 Kč/m²** do **761,59 Kč/m²**

* 812 m²

od **543.349,80 Kč** do **618.411,08 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **543.000,-- Kč** do **618.000,-- Kč**

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

1 178 180,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

628.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

625.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od **543.000,-- Kč** do **618.000,-- Kč**

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Základní cena pro ocenění podle oceňovací vyhlášky vychází ze základní ceny pro město Znojmo, přičemž Mramotice jsou pouze přilehlá obec, která spadá pod město Znojmo. Reálné ceny stavebních pozemků v této obci jsou značně nižší než ve Znojmě. To je rozdíl mezi cenou zjištěnou a obvyklou.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

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 stanovena po zaokrouhlení na

628.000 Kč

Slovy: šestsetdvacetosmtisíc korun

Stanovení hodnoty vlastnického podílu o velikosti 1/2

628.000 / 2 = 314.000 Kč

Slovy: třistačtrnácttisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant. Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,
Ing. Václav Vyhnálek, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 23.04.2021



.....
Ing. Václav Vyhnálek

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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 13557-779/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti, výřez z povodňové mapy

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	356/25
Obec:	Znojmo [593711]
Katastrální území:	Mramotice [700100]
Číslo LV:	479
Výměra [m ²]:	812
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Šachl Martin, Mramotice 3, 67151 Znojmo	1/2
Šachlová Lucie, Mramotice 3, 67151 Znojmo	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
25800	802
21200	10

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Šachlová Lucie

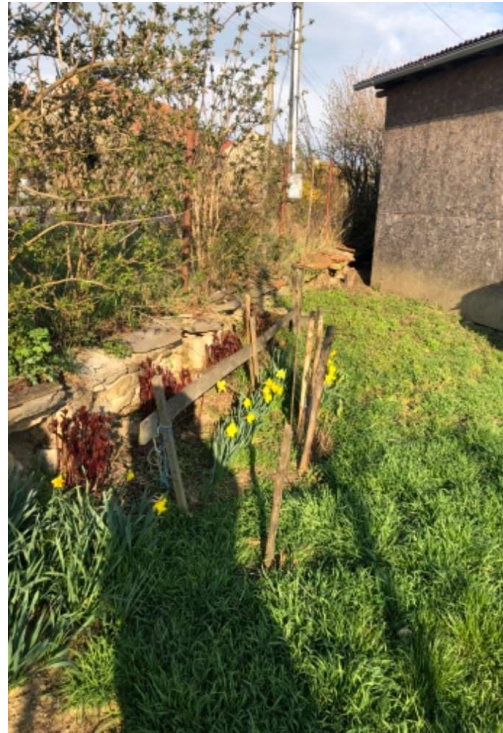
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo](#)

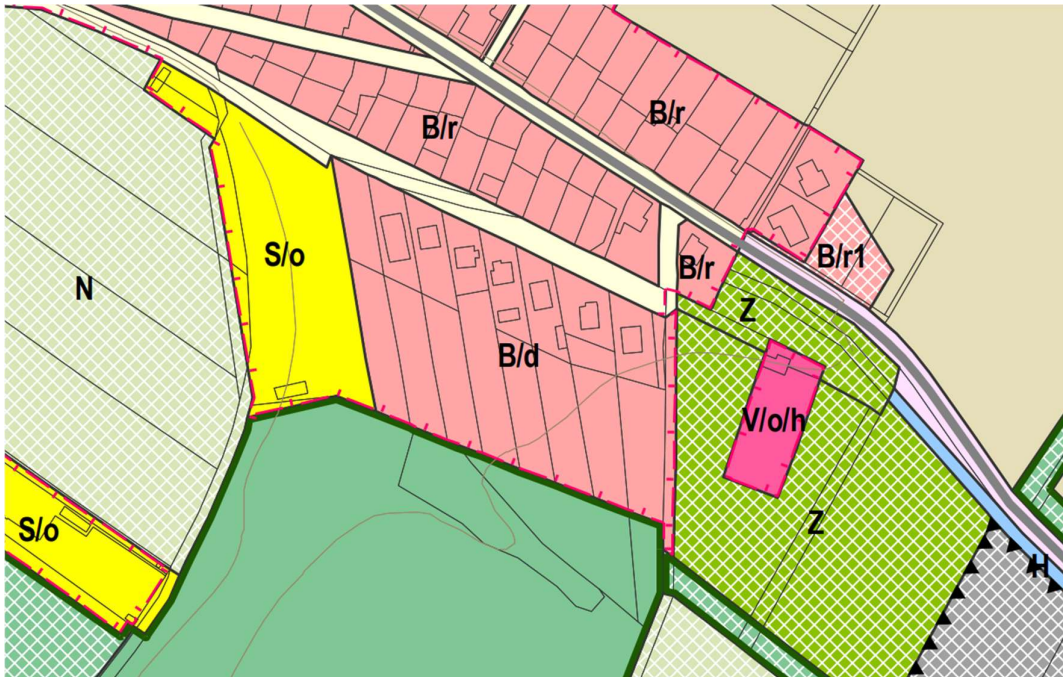
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 21.04.2021 21:00.

Pořízená fotodokumentace








Výřez z územního plánu



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

	B - pl. bydlení - stav
	B - pl. bydlení - návrh
	C - pl. smíšená obytná - stav
	Cm - pl. smíšená obytná v městské památkové rezervaci - stav
	Cv - pl. smíšená obytná venkovského typu - stav
	C - pl. smíšená obytná - návrh
	Cm - pl. smíšená obytná v městské památkové rezervaci - návrh
	Cv - pl. smíšená obytná venkovského typu - návrh
	V - pl. veřejné vybavenosti - stav
	V - pl. veřejné vybavenosti - návrh
	W - pl. komerční vybavenosti - stav
	W - pl. komerční vybavenosti - návrh
	P - pl. smíšená výrobní - stav
	P - pl. smíšená výrobní - návrh

Výřez z povodňové mapy

Riziková zóna pro vybranou parcelu

Zóna 1	zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
---------------	--

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -645693 Y: -1188247

Souřadnice GPS: N: 48°54'6,32" E: 16°0'13,34"

Kód parcely 24679943010 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod



Copyright © 2021 CEDA Maps a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

- Zóna 1** – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 2** – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 3** – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 4** – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód parcely - předávací kód parcely dle registru RÚIAN

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

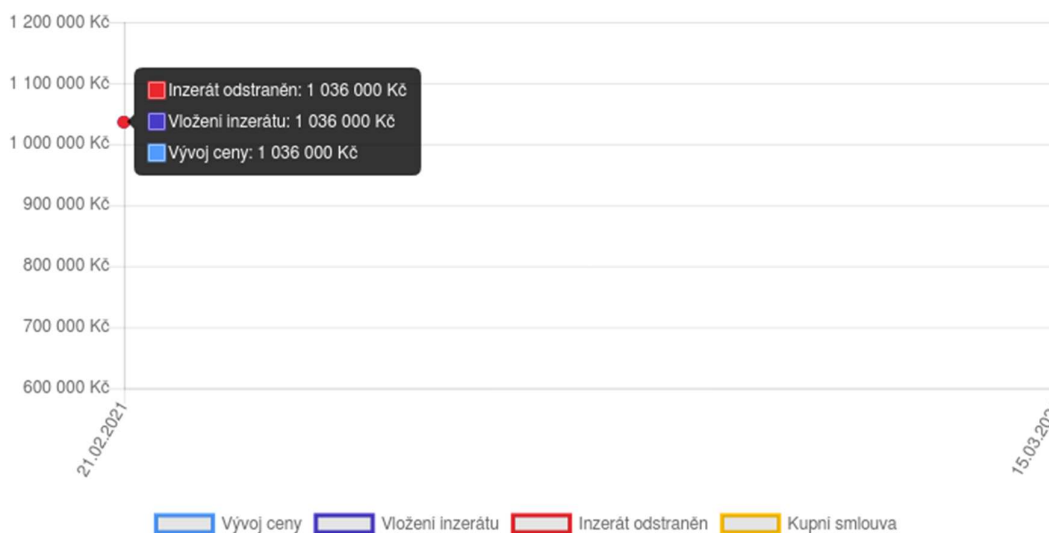


Prodej, Pozemek, 1036 m², Milíčovice, okres Znojmo

Celková cena: 770.000 Kč

Adresa: Milíčovice, okres Znojmo

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



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

Adresa	Milíčovice, okres Znojmo	Provize	+ provize RK
Cena dle kupní smlouvy	770 000 Kč	Plocha pozemku (m²)	1036
Kupní smlouva podepsaná dne	15.03.2021	Současné využití	pro bydlení
Číslo řízení	V-2506/2021	Umístění objektu	Okraj obce

Slovní popis

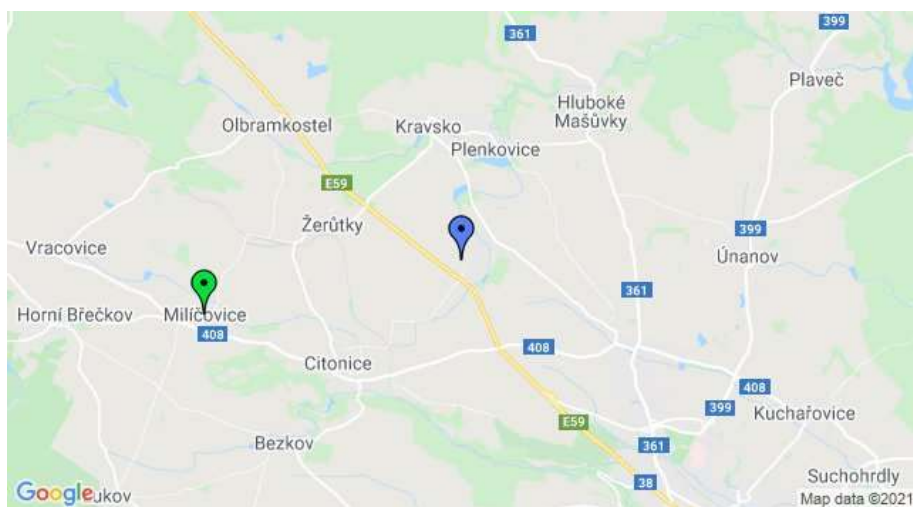
V zastoupení majitelů nabízíme k prodeji pozemek v malebné obci Milíčovice nedaleko města Znojma, na kterém je dle územního plánu možná výstavba rodinného domu. Pozemek se nachází na okraji obce s krásným výhledem na rybník. Inženýrské sítě jsou

v dosahu v rozmezí 10 až 50m od pozemku. (voda, kanalizace, el. , plyn) Více informací u makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

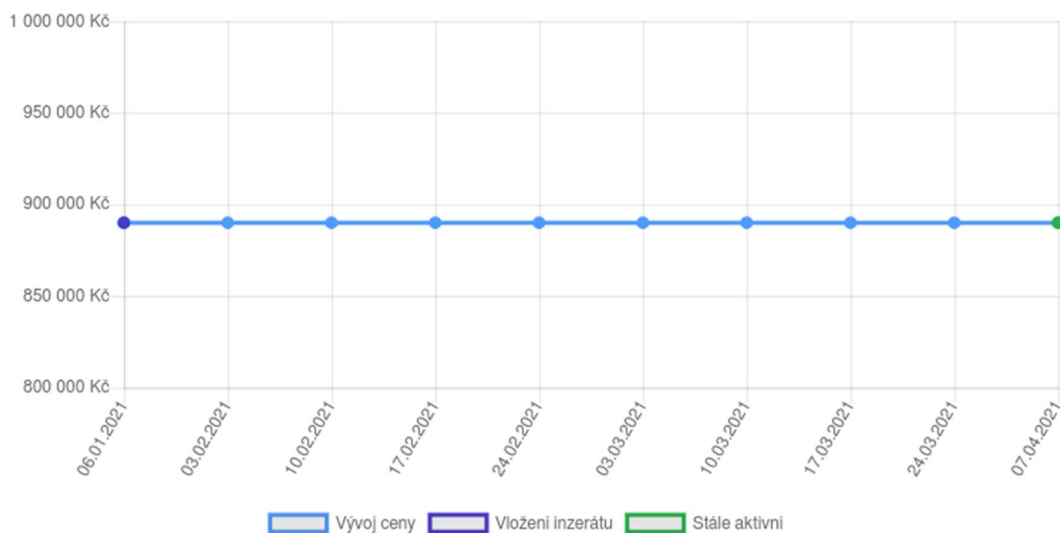


Prodej, Pozemek, 1149 m², Vranovská Ves, okres Znojmo

Celková cena: 890.000 Kč

Adresa: Vranovská Ves, okres Znojmo

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



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

Adresa	Vranovská Ves, okres Znojmo	Plocha pozemku (m²)	1149
Cena	890 000 Kč	Současné využití	pro bydlení

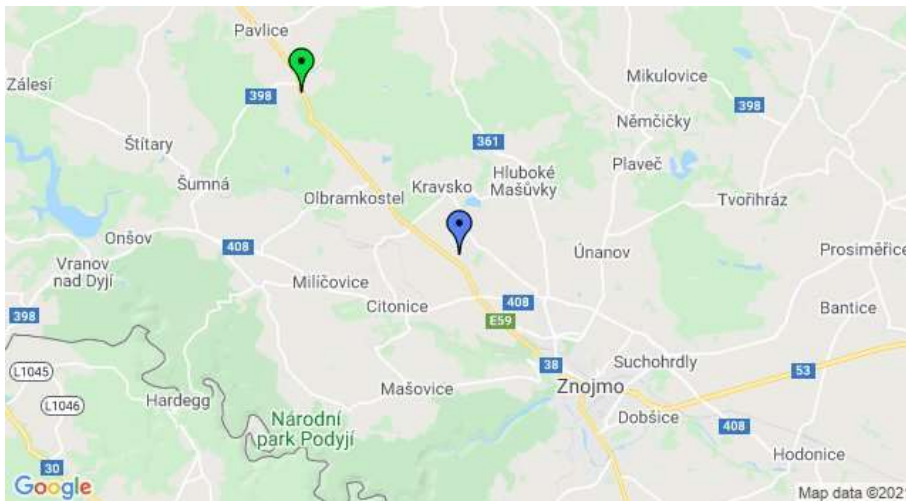
Slovní popis

Nabízíme Vám k prodeji pozemek, který je dle platného územního plánu určen k výstavbě rodinného domu o celkové výměře 1.149 m² v obci Vranovská Ves. Uliční šíře pozemku je přibližně 33 m a délka 35 m. K pozemku vede příjezdová cesta a inženýrské sítě se nacházejí na hranici pozemku. Obec Vranovská Ves má velmi dobrou dopravní dostupnost do Znojma a do Moravských Budějovic. S financováním nemovitosti Vám rádi pomůžeme. Pro více informací či případnou prohlídku kontaktujte realitního makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

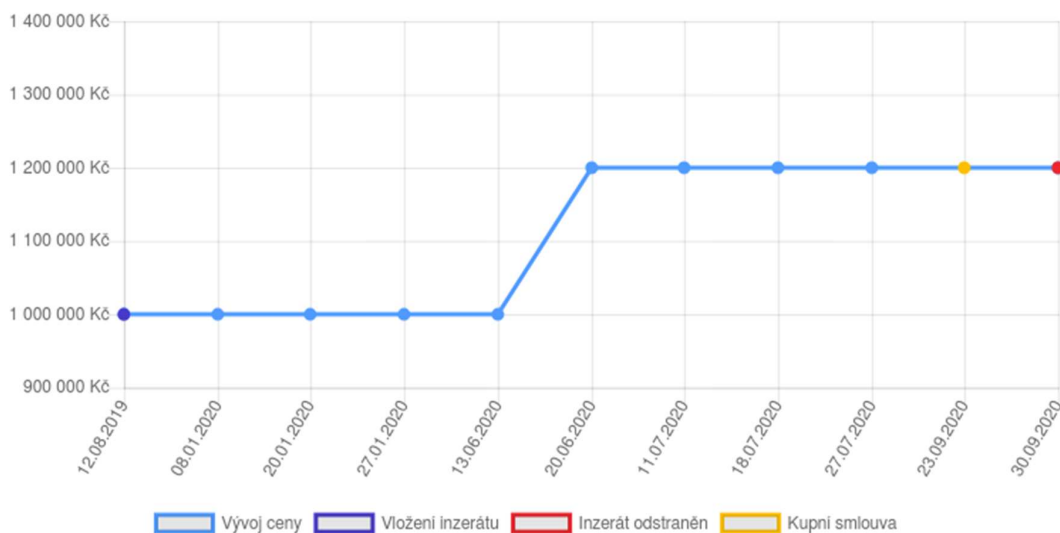


Prodej, Pozemek, 1155 m², Kasárna, Znojmo, okres Znojmo

Celková cena: 1.200.000 Kč

Adresa: Kasárna, Znojmo, okres Znojmo

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



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

Adresa	Kasárna, Znojmo, okres Znojmo	Plocha pozemku (m²)	1155
Cena dle kupní smlouvy	1 200 000 Kč	Současné využití	pro bydlení
Kupní smlouva podepsaná dne	23.09.2020	Umístění objektu	Klidná část obce
Číslo řízení	V-9035/2020		

Slovní popis

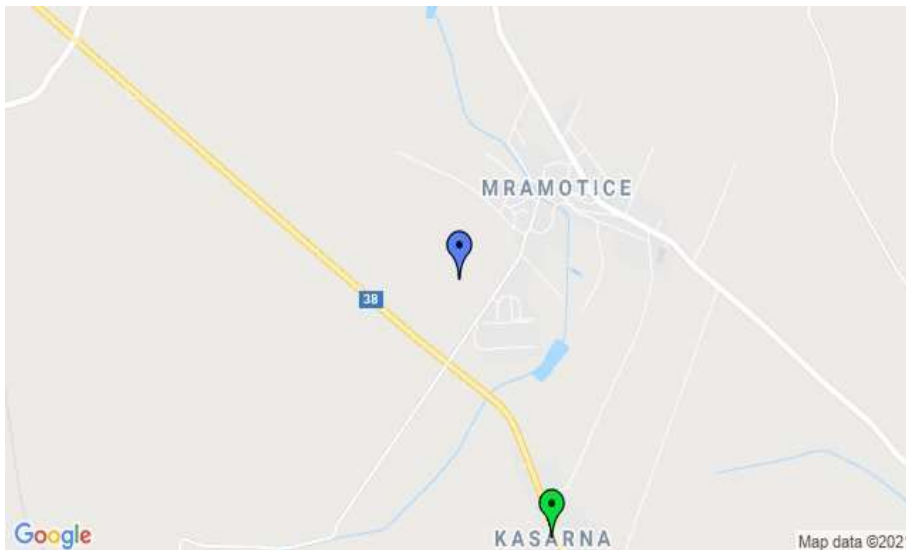
Upozornění: Tato nabídka je rezervována konkrétním zájemcem a v rezervační lhůtě není k dispozici! Ve výhradním zastoupení majitele zprostředkujeme prodej stavebního pozemku o výměře 1155 m². Na pozemku se nachází objekt o zastavěné ploše 664 m². Stavba k rekonstrukci, či ke stržení. Majitel je ochoten zajistit zdarma stržení a likvidaci objektu. Pozemek se nachází se na strategicky velice zajímavém místě. Je vzdálen 3 km

od Znojma, kde je veškerá občanská vybavenost. Bližší informace u makléře.
Doporučujeme! Lze financovat Hypoúvěrem např. s použitím vlastních zdrojů 240 000,- Kč a měsíční splátkou 3 592,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

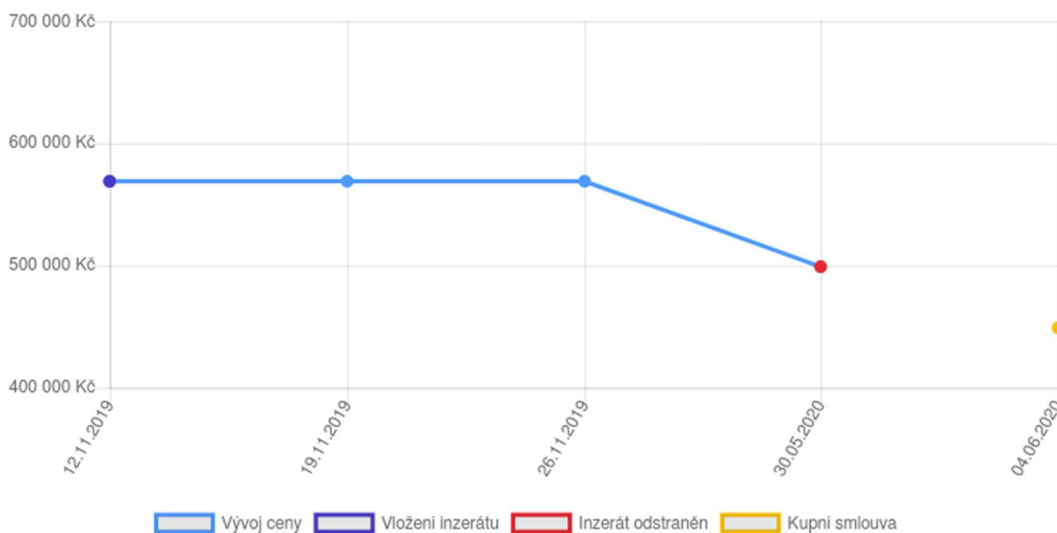


Prodej, Pozemek, 671 m², Vranovská Ves, okres Znojmo

Celková cena: 449.000 Kč

Adresa: Vranovská Ves, okres Znojmo

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



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

Adresa	Vranovská Ves, okres Znojmo	Číslo řízení	V-4906/2020
Cena dle kupní smlouvy	449 000 Kč	Plocha pozemku (m²)	671
Kupní smlouva podepsaná dne	04.06.2020	Současné využití	pro bydlení

Slovní popis

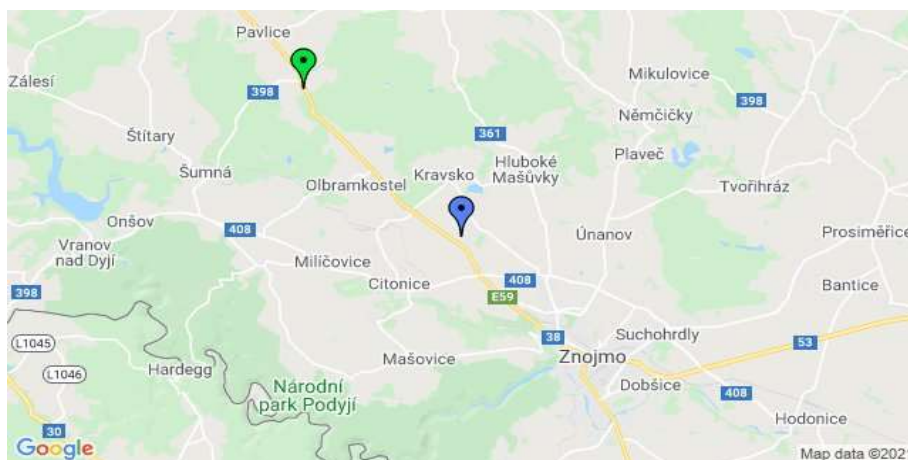
Exkluzivně nabízíme k prodeji pozemek o rozloze 671 m² v obci Vranovská Ves. Jedná se o mírně svažité oplocené pozemek v zastavěné části obce, momentálně využívaný jako zahrada. Územním plánem je určený k zástavbě, jedná se tedy i o stavební parcelu. Z pozemku je nádherný výhled do okolí, asfaltový příjezd přímo k pozemku, veškeré inženýrské sítě jsou v dosahu. Obec Vranovská Ves má cca 300 obyvatel a disponuje dobrou občanskou vybaveností (obchod, knihovna, kostel, dětské hřiště, restaurace,

sportoviště) a nachází se na hlavní trase Praha - Znojmo, kde od Znojma i Moravských Budějovic je vzdálena 15 km. Obec se nachází v těsném sousedství přírodního parku Jevišovka, jehož součástí je i Jevišovická přehrada, která je nejstarší přehradou ve střední Evropě. V parku je též známý rybník Jankovec.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

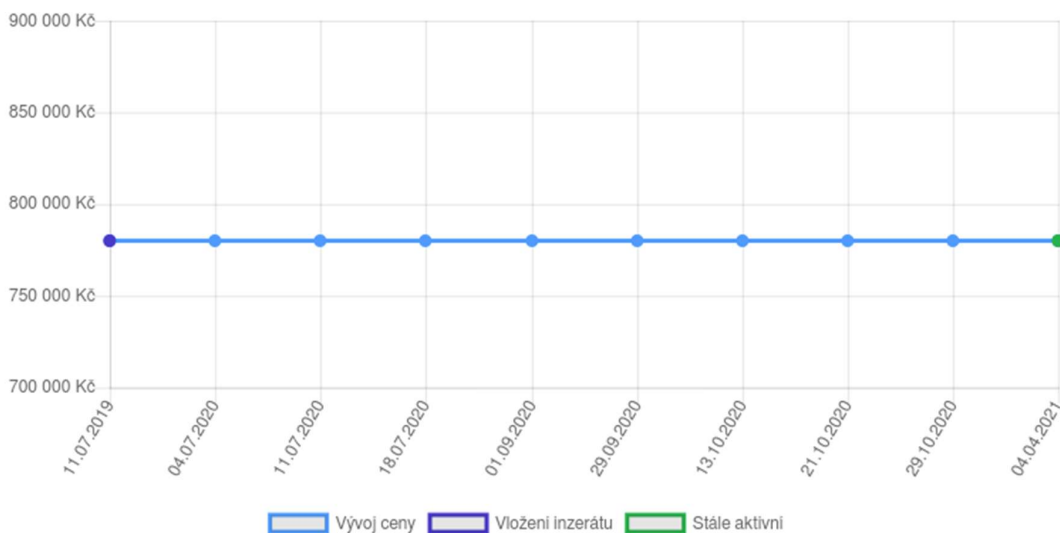


Prodej, Pozemek, 1000 m², Kravsko, okres Znojmo

Celková cena: 780.000 Kč

Adresa: Kravsko, okres Znojmo

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



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

Adresa	Kravsko, okres Znojmo	Plocha pozemku (m²)	1000
Cena	780 000 Kč	Současné využití	pro bydlení

Slovní popis

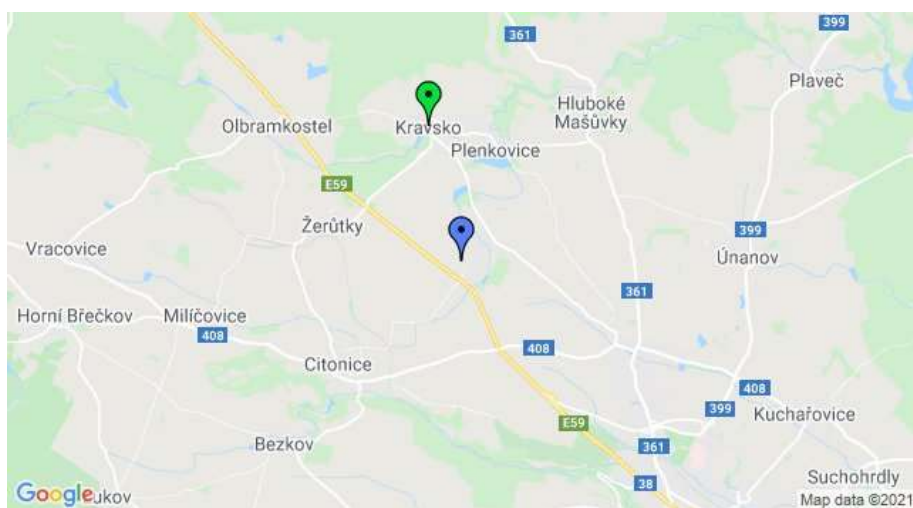
Ve výhradním zastoupení, Vám nabízím pozemek k prodeji o rozloze 1000m². Stavební pozemek je určen pro výstavbu rodinného domu. Silniční šíře pozemku 20m a délka pozemku 50m. Na pozemku je elektřina, voda, kanalizace ve fázi před výstavbou. V dané lokalitě je již rozestavěno několik domů, a spousta dalších ve fázi projektování. Kravsko je malebná vesnice na Jižní Moravě, která se nachází pár km od města Znojma. V této obci je veškerá občanská vybavenost, školka, škola od prvního do devátého stupně, pošta, obchod, aj. Pokud si chcete postavit dům dle vlastních představ, jen pár

minut autem od centra Znojma, neváhejte kontaktovat makléře. Rád Vám zodpoví všechny otázky a zajistí financování s výhodným úrokem.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost