

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 069661/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Svitavy JUDr. Igor Olma, soudní exekutor nám. Míru 53/59 568 02 Svitavy
Číslo jednací:	111 EX 612/23-41
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Višňové, okres Znojmo
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	12.09.2024
Zpracováno ke dni:	12.09.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 18.09.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 3317/45 a dále určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti ½ téhož pozemku parc. č. 3317/45, v obci Višňové, okres Znojmo, katastrální území Višňové na listu vlastnictví č. 920.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek 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 určení 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

- snímek katastrální mapy,
- informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkch,
- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
- povodňová mapa,
- systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí,
- informace zjištěné při prohlídce,
- územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 3317/45
Adresa předmětu ocenění:	Višňové, okres Znojmo
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Znojmo
Obec:	Višňové
Ulice:	-
Katastrální území:	Višňové

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 12.09.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

SJM Fráňa Josef a Čadová Jana

Fráňa Josef, č. p. 60, 67201 Dobřínsko

Čadová Jana, č. p. 38, 67138 Višňové

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 3317/45 v obci Višňové, okres Znojmo, katastrální území Višňové na listu vlastnictví č. 920.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemek parc. č. 3317/45 o celkové výměře 225 m².

Oceňovaný pozemek je stavební. Dle územního plánu je pozemek regulován jako plochy návrhové - bydlení v rodinných domech.

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je bezproblémový. Pozemek leží v širším centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 3317/45
	Celková výměra	225 m ²
	Druh pozemku	stavební pozemek
	Územní plán	Plochy návrhové - bydlení v rodinných domech
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k pozemku	přístupová cesta
	Stavby na pozemku	-
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	širší centrum 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 bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; dobré parkovací možnosti přímo u objektu

	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 práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	-

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 30.08.2024 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:

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

Volba metody:

- dle § 1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 920
Kraj: Jihomoravský
Okres: Znojmo
Obec: Višňové
Katastrální území: Višňové
Počet obyvatel: 1 080
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 315,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 686,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

, , podíl 1 / 1

Obsah

1. Pozemek

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,756}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,779}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,030$

1. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,030$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
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

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,970 * 1,030 = 0,999$

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]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	686,-	0,999	0,300	205,59

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	3317/45	225	205,59	46 257,75
Stavební pozemek - celkem			225		46 257,75

Pozemek - cena zjištěná celkem = **46 257,75 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Pozemek 46 258,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **46 258,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **46 260,- Kč**

slovy: Čtyřicet šest tisíc dvě stě šedesát Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 3317/45 v katastrálním území

Višňové, okres Znojmo						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 – tvar pozemku s vlivem na využitelnost
Oceňovaný objekt	Višňové, okres Znojmo	225 m ²	bydlení	V okolí	-	Omezené využití díky tvaru
1	Horní Dunajovice, okres Znojmo	506 m ²	bydlení	V okolí	-	Příhodný tvar
2	Výrovice, okres Znojmo	946 m ²	bydlení	Na hranici pozemku	-	Příhodný tvar
3	Stupešice, Běhařovice, okres Znojmo	1225 m ²	bydlení	Na hranici pozemku	-	Příhodný tvar
4	Újezd, okres Znojmo	666 m ²	bydlení	Částečně na hranici pozemku	-	Příhodný tvar
5	Horní Dunajovice, okres Znojmo	622 m ²	bydlení	V okolí	-	Příhodný tvar

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	500,00 Kč	1	500,00 Kč	1	0.96	1	1	1	1.15	1.104	452,90 Kč
2	1 585,62 Kč	1	1 585,62 Kč	1	0.94	1	1.03	1	1.15	1.11343	1 424,09 Kč
3	967,44 Kč	1	967,44 Kč	1	0.91	1	1.03	1	1.15	1.077895	897,53 Kč
4	1 051,05 Kč	1	1 051,05 Kč	0.97	0.96	1	1.02	1	1.15	1.0922976	962,24 Kč
5	413,22 Kč	1	413,22 Kč	1	0.96	1	1	1	1.15	1.104	374,29 Kč
Celkem průměr											822,21 Kč
Minimum											374,29 Kč
Maximum											1 424,09 Kč
Směrodatná odchylka - s											425,60 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											396,60 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1 247,81 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – lepší využitelnost vzhledem k tvaru pozemku. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – lepší využitelnost vzhledem k tvaru pozemku. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – lepší využitelnost vzhledem k tvaru pozemku. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – lepší využitelnost vzhledem k tvaru pozemku. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – lepší využitelnost vzhledem k tvaru pozemku. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) vyšší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

822,21 Kč/m²

* 225 m²

= 184 997 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

185 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Višňové, okres Znojmo						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Višňové, okres Znojmo	225 m ²	bydlení	V okolí	-	Omezené využití díky tvaru
1	Horní Dunajovice, okres Znojmo	506 m ²	bydlení	V okolí	-	Příhodný tvar
2	Výrovice, okres Znojmo	946 m ²	bydlení	Na hranici pozemku	-	Příhodný tvar
3	Stupešice, Běhařovice, okres Znojmo	1225 m ²	bydlení	Na hranici pozemku	-	Příhodný tvar
4	Újezd, okres Znojmo	666 m ²	bydlení	Částečně na hranici pozemku	-	Příhodný tvar
5	Horní Dunajovice, okres Znojmo	622 m ²	bydlení	V okolí	-	Příhodný tvar

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	500,00 Kč	1	500,00 Kč
2	1 585,62 Kč	1	1 585,62 Kč
3	967,44 Kč	1	967,44 Kč
4	1 051,05 Kč	1	1 051,05 Kč
5	413,22 Kč	1	413,22 Kč
Minimální hodnota		(případ č.5)	413,22 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	1 585,62 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	3.84
Střední hodnota			903,47 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			682,15 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			490,25 Kč
Bude vyřazenamaximálníhodnota (případ č.2)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	500,00 Kč	1	500,00 Kč
3	967,44 Kč	1	967,44 Kč
4	1 051,05 Kč	1	1 051,05 Kč
5	413,22 Kč	1	413,22 Kč
Minimální hodnota		(případ č.5)	413,22 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	1 051,05 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	2.54
Střední hodnota			732,93 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			318,12 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			319,71 Kč
Bude vyřazenaminimálníhodnota (případ č.5)			

Výpočet relace č.3

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	500,00 Kč	1	500,00 Kč
3	967,44 Kč	1	967,44 Kč
4	1 051,05 Kč	1	1 051,05 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	500,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	1 051,05 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	2.1
Střední hodnota			839,50 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			211,55 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			339,50 Kč
Bude vyřazenaminimálníhodnota (případ č.1)			

Výpočet relace č.4

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
3	967,44 Kč	1	967,44 Kč
4	1 051,05 Kč	1	1 051,05 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	967,44 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	1 051,05 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.09
Střední hodnota			1 009,25 Kč
Medián			1 009,25 Kč
Rozdíl max-min			83,61 Kč

Základní cena: 1 009,25 Kč/m²

Úprava ceny: 1 009,25 Kč * 1,0000 = 1 009,25 Kč/m²

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

1 009,25 Kč/m²

* 225 m²

= 227 081 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

227 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Višňové, okres Znojmo						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Višňové, okres Znojmo	225 m ²	bydlení	V okolí	-	Omezené využití díky tvaru
1	Horní Dunajovice, okres Znojmo	506 m ²	bydlení	V okolí	-	Příhodný tvar
2	Výrovice, okres Znojmo	946 m ²	bydlení	Na hranici pozemku	-	Příhodný tvar
3	Stupešice, Běhařovice, okres Znojmo	1225 m ²	bydlení	Na hranici pozemku	-	Příhodný tvar
4	Újezd, okres Znojmo	666 m ²	bydlení	Částečně na hranici pozemku	-	Příhodný tvar
5	Horní Dunajovice, okres Znojmo	622 m ²	bydlení	V okolí	-	Příhodný tvar

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	500,00 Kč	1	500,00 Kč
2	1 585,62 Kč	1	1 585,62 Kč
3	967,44 Kč	1	967,44 Kč
4	1 051,05 Kč	1	1 051,05 Kč
5	413,22 Kč	1	413,22 Kč

Minimální hodnota	(případ č.5)	413,22 Kč
Maximální hodnota	(případ č.2)	1 585,62 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	(relace nesmí být větší než 2)	3.84
Aritmetický průměr		903,47 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru		682,15 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru		490,25 Kč
Bude vyřazenamaximálníhodnota (případ č.2)		

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² Objektivizace nabídkové ceny		Cena po objektivizaci
1	500,00 Kč	1	500,00 Kč
3	967,44 Kč	1	967,44 Kč
4	1 051,05 Kč	1	1 051,05 Kč
5	413,22 Kč	1	413,22 Kč
Minimální hodnota	(případ č.5)		413,22 Kč
Maximální hodnota	(případ č.4)		1 051,05 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	(relace nesmí být větší než 2)		2.54
Aritmetický průměr			732,93 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			318,12 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			319,71 Kč
Bude vyřazenaminimálníhodnota (případ č.5)			

Výpočet relace č.3

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² Objektivizace nabídkové ceny		Cena po objektivizaci
1	500,00 Kč	1	500,00 Kč
3	967,44 Kč	1	967,44 Kč
4	1 051,05 Kč	1	1 051,05 Kč
Minimální hodnota	(případ č.1)		500,00 Kč
Maximální hodnota	(případ č.4)		1 051,05 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	(relace nesmí být větší než 2)		2.1
Aritmetický průměr			839,50 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			211,55 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			339,50 Kč
Bude vyřazenaminimálníhodnota (případ č.1)			

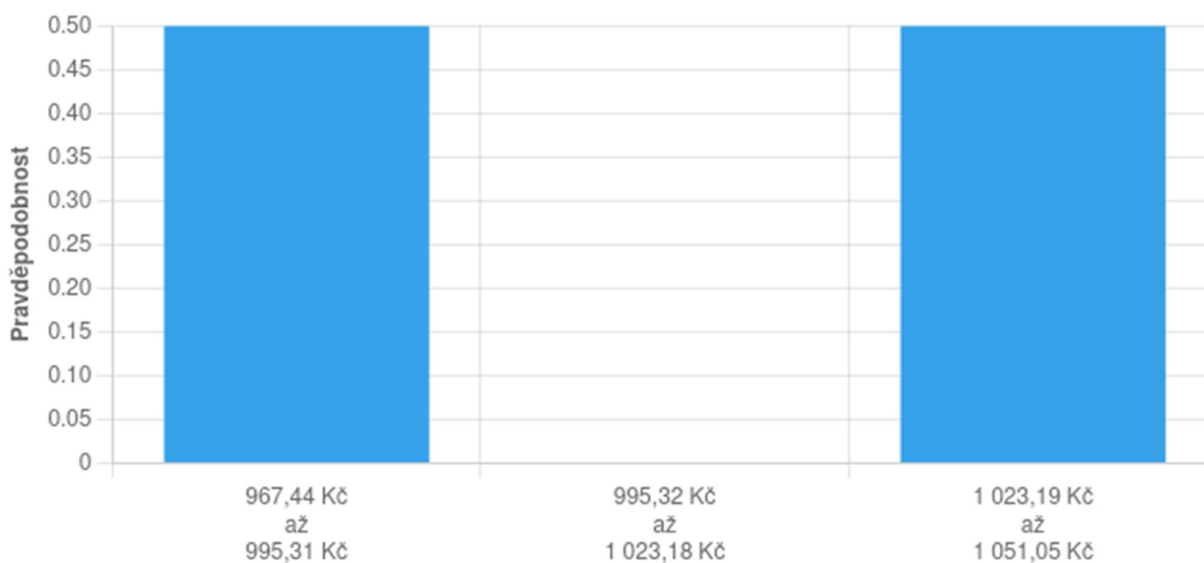
Výpočet relace č.4

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
3	967,44 Kč	1	967,44 Kč
4	1 051,05 Kč	1	1 051,05 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	967,44 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	1 051,05 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.09
Aritmetický průměr			1 009,25 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
967,44 Kč	až	995,31 Kč	1	0.5
995,32 Kč	až	1 023,18 Kč	0	0
1 023,19 Kč	až	1 051,05 Kč	1	0.5

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 967,44 Kč/m² do 1 051,05 Kč/m²
_____ * 225 m²
od 217 674,00 Kč do 236 486,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 218 000 Kč do 236 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

46 260 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

185 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

227 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 218 000 Kč do 236 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 3317/45 a dále určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 téhož pozemku parc. č. 3317/45, v obci Višňové, okres Znojmo, katastrální území Višňové na listu vlastnictví č. 920.

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 určena po zaokrouhlení na

185.000,- Kč

Slovy: jednoosmdesátpětisícorunčeských

Z toho hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 po aplikaci srážky 10 % za podílové vlastnictví činí:

185 000 / 2 * 0,9 =

83.250,- Kč

Slovy: osmdesáttřítisícdevěšestpadesátkorunčeských

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady – nemovitosti

Ing. Václav Vyhnálek, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 18.09.2024



Ing. Václav Vyhnálek

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 069661/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,

Ortofoto mapa,

Výřez z územního plánu,

Katastrální mapa,

Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	920
Katastrální území:	Višňové [782602]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Fráňa Josef a Čadová Jana	
<i>Fráňa Josef, č. p. 60, 67201 Dobřínsko</i>	
<i>Čadová Jana, č. p. 38, 67138 Višňové</i>	

Pozemky

Parcelní číslo
3317/45

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj](#), [Katastrální pracoviště Znojmo](#) ¹

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 30.08.2024 15:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3317/45
Obec:	Višňové [595071]
Katastrální území:	Višňové [782602]
Číslo LV:	920
Výměra [m ²]:	225
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Fráňa Josef a Čadová Jana	
Fráňa Josef, č. p. 60, 67201 Dobřínsko	
Čadová Jana, č. p. 38, 67138 Višňové	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
21010	225

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Fráňa Josef

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 30.08.2024 15:00.

Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu

PLOCHY S ROZDÍLNÝM VYUŽITÍM

Stabilizované	Něvinné
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	

PLOCHY BYDLENÍ

Br BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH
Bo BYDLENÍ A OBČANSKÁ VYBAVENOST
Bd BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH
Bz BYDLENÍ A ZELEN

PLOCHY REKREACE

FLUCHT I KENNI R₈ SPORTOVIŠTĚ

Rh HRIŠTE

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Ox OBČANSKÁ VYBAVENOST SMÍŠENÁ

Oc CÍRKEVNÍ ZARÍZENÍ

08 ŠKOLSKÁ ZAŘÍZENÍ

OK KULTURNÍ A SPOLKOVÁ ZAŘÍZENÍ

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PV VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

PZ VEŘEJNÁ ZELEN'

Pd PARKY

Ph. PARKY
Ph. HEBITOMY

Ph. HRBITOVY
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Plk POZEMNÍ KOMUNIKACE

Dk POZEMNI
Dz GARAZE

D₉ GARÁŽE
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

PLOCHY TECHNICKÉ I
TV: VODÁRENSKÁ ZAŘÍZENÍ

TV VOĎARENSKÁ ZARIZENÍ
TK ČISTIČKA ODPADNÍCH VOD

TR PLYNÁRENSKÁ ZAŘÍZENÍ

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ A SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

Va VYROBA SMÍŠENÁ

Vz. VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ

Vx VÝROBA OBECNĚ
VH DROBNÁ VÝROBA

**VĚDROBNÁ VÝROBA
PLOCHY VODNÍ A HOSPODÁŘSKÉ**

VODNÍ NÁDRŽI

VOI VODN| TOKY

DROBNÉ VODNÍ TOKY V OT

BLOCHY ZEM

PLOCHY ZEMEDELSKE
Za ORNÁ PŮDA

2a SADY DRBOBNÁ DRŽBA ŽAH

Za SÁDY, DROBNÁ
Z TRV. ZATRAVNĚ

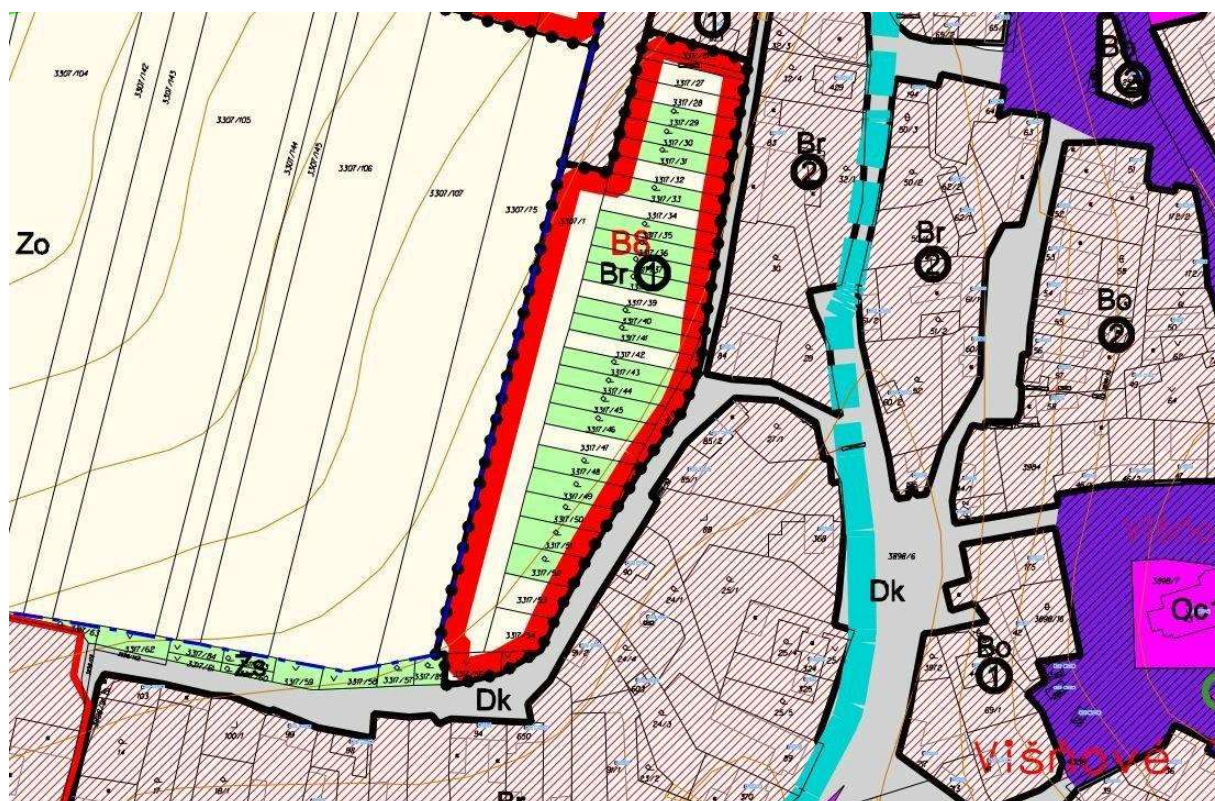
2 TRV. 2
PL 001

PLOCHY LESNÍ

La LESY

PLOCHY KRAJINNÉ

Kz KRAJINNÁ ZELENÍ



Katastrální mapa



Fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

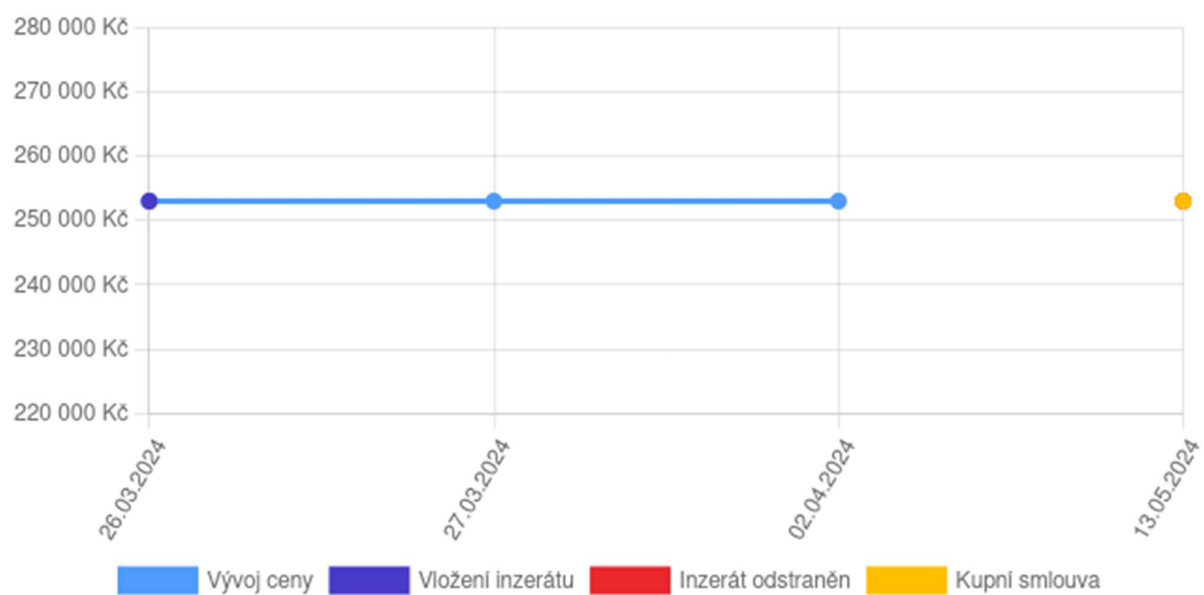
Lokalita	Horní Dunajovice, okres Znojmo	Cena dle KS	253 000 Kč
Právní účinky ke dni	13.05.2024	Číslo řízení	V-3731/2024-713
Plocha pozemku	506 m ²	Elektřina	230V
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Druh pozemku	Stavební pozemek

Nabízíme k prodeji pozemek určený k bydlení v klidné části obce Horní Dunajovice, okres Znojmo. Rovinatý pozemek o celkové ploše 506m² je ideální pro stavbu rodinného domu. Cena je 500Kč/m² pozemku a při podpisu kupní smlouvy je nutné podepsat, a následně uhradit, darovací smlouvu s obcí na 280 000 Kč na zajišťování inženýrskými sítěmi včetně kanalizace, která toto zajišťování provede. K ceně je nutné připočíst provizi rk. Vinařská obec Horní Dunajovice leží asi 17 km severovýchodně od Znojma, v západním okraji nejen Znojenské vinařské podoblasti, ale i pěstování vinné révy na Moravě. Obcí prochází Znojenská vinařská stezka, která byla otevřena v roce 2003 s napojením na Moravskou vinařskou stezku a na další podobné v Rakousku. Rozkládá se ve starobylé vinařské oblasti s velkou tradicí, podobně jako nedaleké vinařské obce Mikulovice, Želetice, Tvořihráz, Prosiměřice, Kyjovice. V obci je plná občanská vybavenost, dva obchody, dvě hospody, kadeřnictví, základní a mateřská škola, obvodní a dětský lékař. I společenský život v obci nabízí pestré využití, kromě místní knihovny jsou zde i aktivní spolky a zájmová sdružení jako Sbor dobrovolných hasičů, Myslivecké sdružení Horní Dunajovice, Dobrovolný svazek Znojenských vinařských obcí, TJ Sokol Horní Dunajovice. Pro rekreaci je možné využít nedalekou vodní nádrž s nádhernou pláží. Je zde i farnost a kostel Nejsvětější Trojice. V případě zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat.

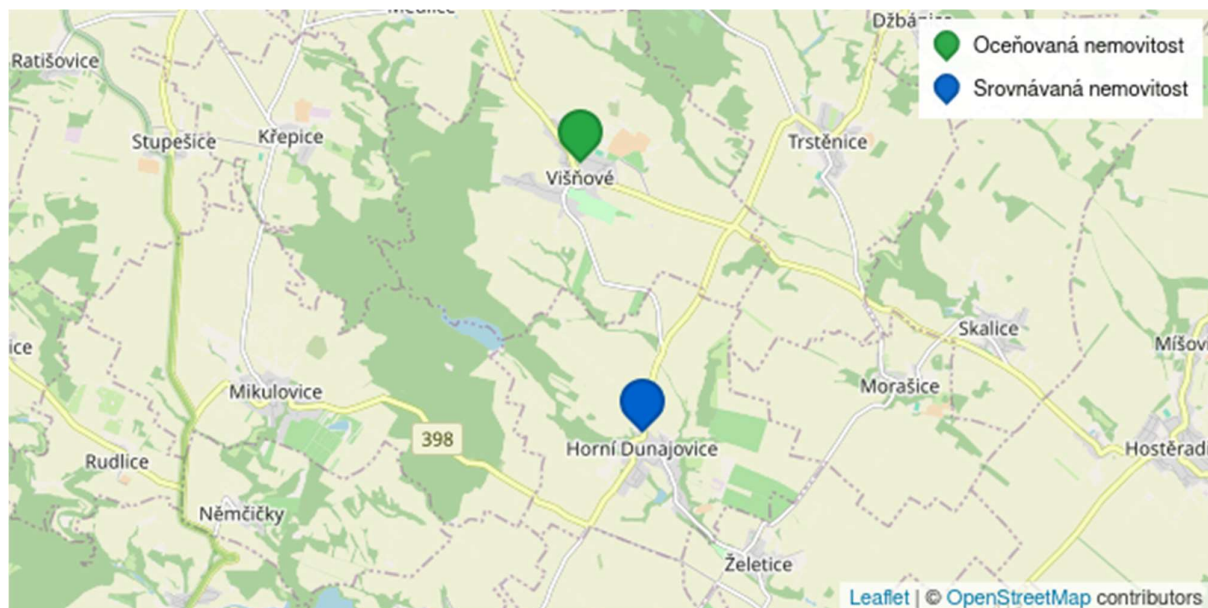
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

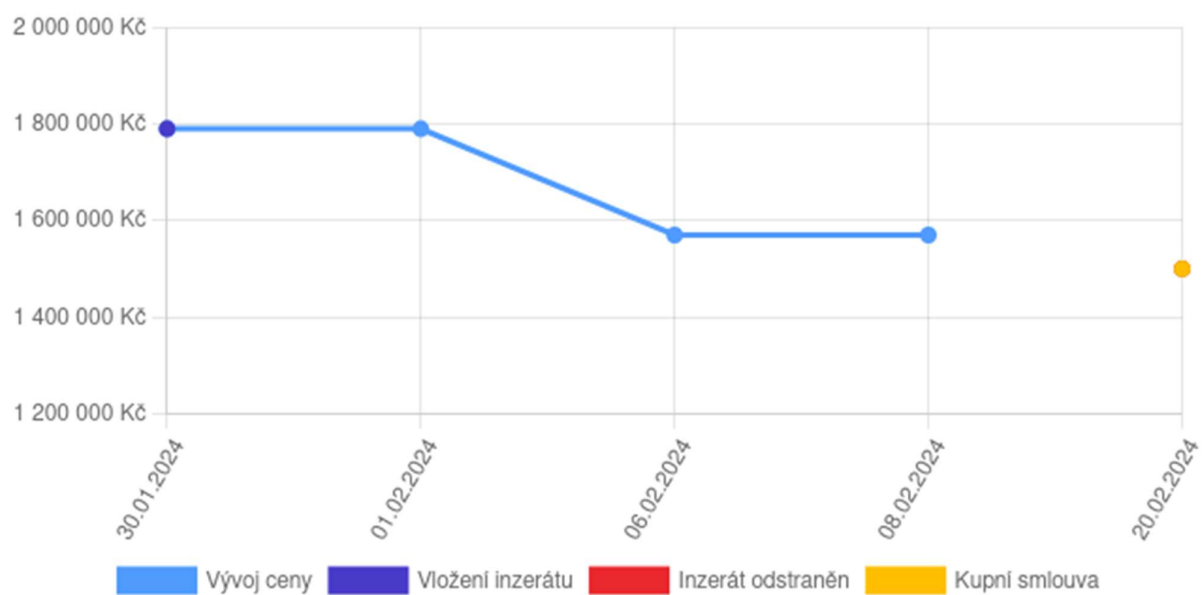
Lokalita	Výrovice, okres Znojmo	Cena dle KS	1 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	20.02.2024	Číslo řízení	V-1325/2024-713
Poznámka k ceně	včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu	Plocha pozemku	946 m ²
Elektřina	230V	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Druh pozemku	Stavební pozemek		

Krásná krajina, blízká dostupnost Výrovické přehrady a prostorný pozemek. To vám nabízíme. Aktuálně pro vás máme k dispozici pěkný stavební pozemek obdélníkového tvaru o velikosti 946 m², na kterém může vyrůst krásný rodinný dům. Pozemek se nachází v klidné ulici, na okraji obce Výrovice s krásným výhledem do údolí. Na pozemku se nachází elektřina, voda a kanalizace je umístěná u pozemku přes cestu. Obec Výrovice se nachází 14 km od města Znojma. Naším klientů nabízíme také výhodný způsob financování a zajištění veškerých služeb spojených s koupí nemovitosti. Kupní cena pozemku činí 1.570.000,-Kč včetně provize RK Pro více informací kontaktujte makléře.

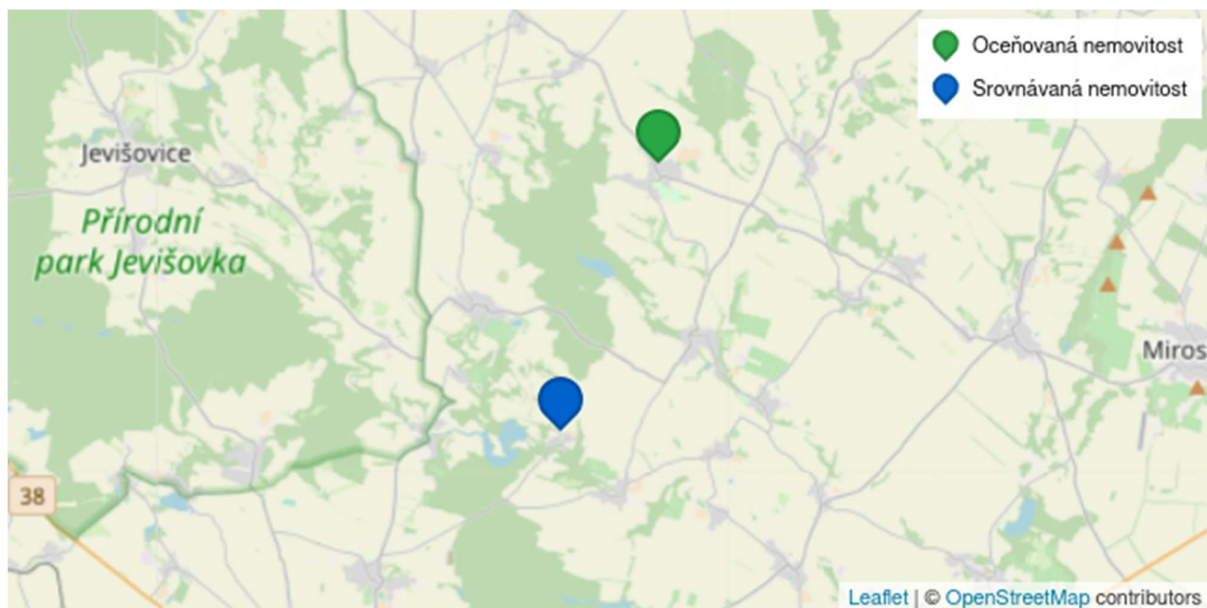
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

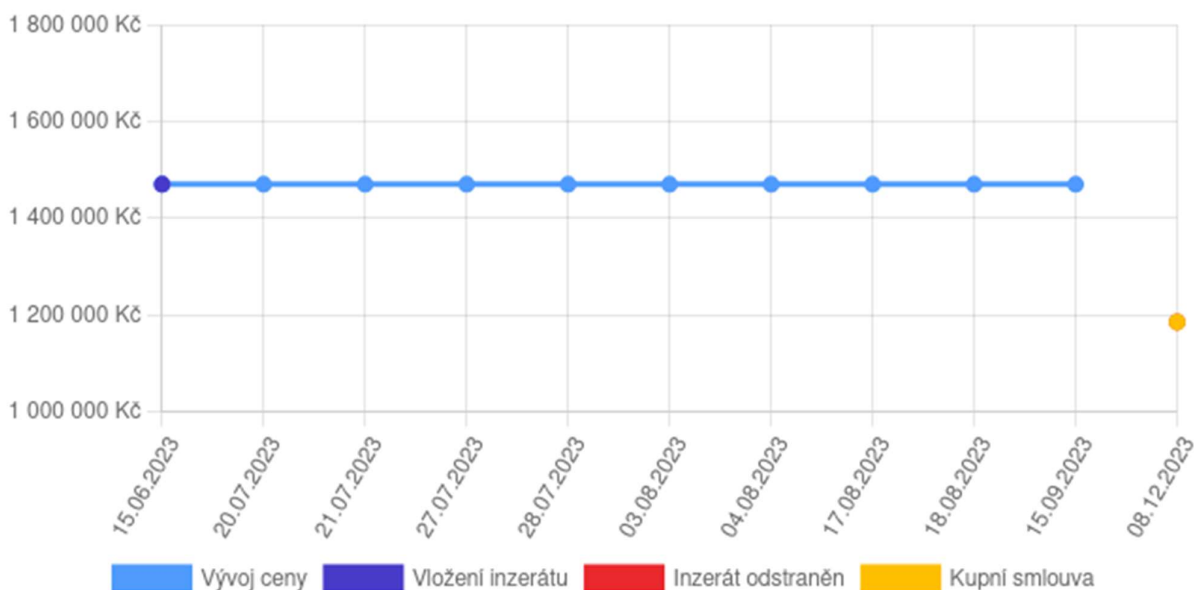
Lokalita	Stupešice, Běhařovice, okres Znojmo	Cena dle KS	1 185 110 Kč
Právní účinky ke dni	08.12.2023	Číslo řízení	V-9907/2023-713
Vlastnictví	Osobní	Plocha pozemku	1225 m ²
Druh pozemku	Stavební pozemek	Zasít'ovaný pozemek	Ano

Nabízíme k prodeji pozemek pro bydlení v části obce Stupešice, obec Běhařovice, okres Znojmo. Pozemek o celkové ploše 1225 m² je vhodný pro stavbu rodinného domu, ale vzhledem k velikosti je možná parcelace s možností výstavby dvou rodinných domů. Pozemek je rovinatý, oplocený, přístupný po obecní komunikaci. Je umístěn blízko centra obce a obecního rybníka. Inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. V případě zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat.

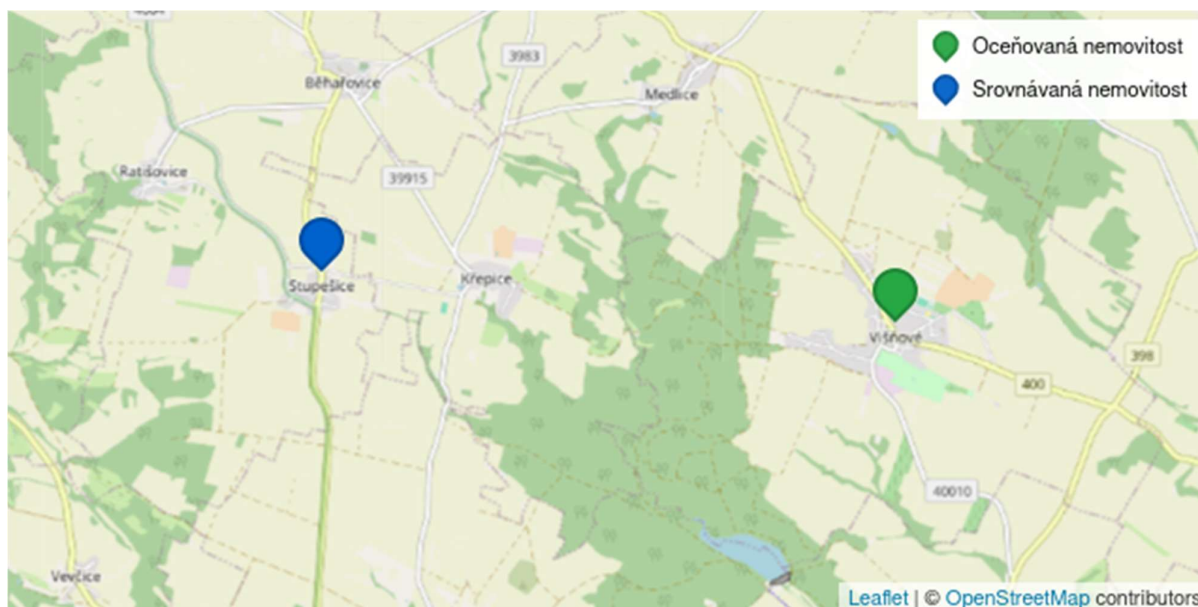
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Újezd, okres Znojmo	Cena dle KS	700 000 Kč
Právní účinky ke dni	05.06.2023	Číslo řízení	V-4265/2023-713
Plocha pozemku	666 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Stavební pozemek	Zasít'ovaný pozemek	Ne

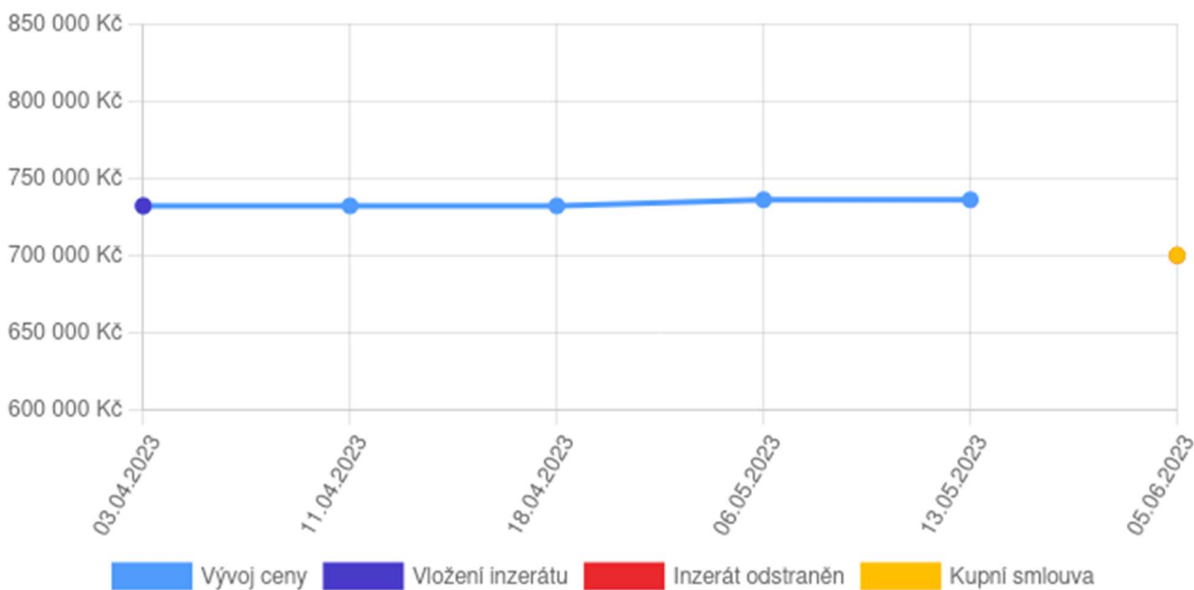
Nabízíme k prodeji stavební pozemek o velikosti 666m². Pozemek je dle územního plánu veden jako plochy bydlení vesnické. Leží v centru obce. Parcela má pěkné umístění a je z ní příjemný výhled. Uliční šíře pozemku šíře je 19m. U pozemku je elektřina vedená vrchem, v blízkosti je plyn. Je možnost přikoupení menšího pozemku přes silnic, vhodného například na dvojgaráž. (188m²) Bez provize, majitel. Vzdálenosti: Znojmo 20km, Třebíč 30km, Brno 60km. Cena 732 600,-

2. Fotodokumentace

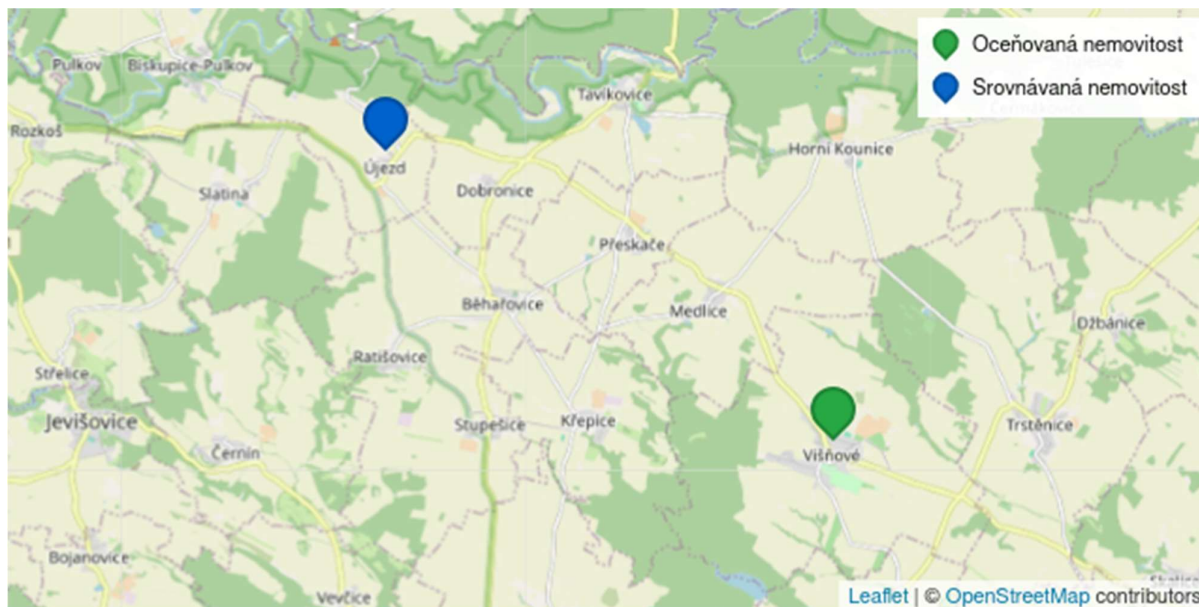


stav	návrh	
Bv	Bv	plochy bydlení - venkovské
REa	REa	plochy rekreace - zastavěné rekreace
REs	REs	plochy rekreace - rekreační sportovi
REp	REp	plochy rekreace - rekreace v přírodě
REr	REr	plochy rekreace - rodinná rekreace
O-	O-	plochy občanského vybavení s inde: Oz - hasičská zbrojnice Os - sportoviště Oo - obecní úřad, hostinec
VP	VP	plochy veřejných prostranství - veřejná prostranství a veřejná zeleň
VP-1	VP-1	plochy veřejných prostranství - veřejná prostranství a veřejná zeleň

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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

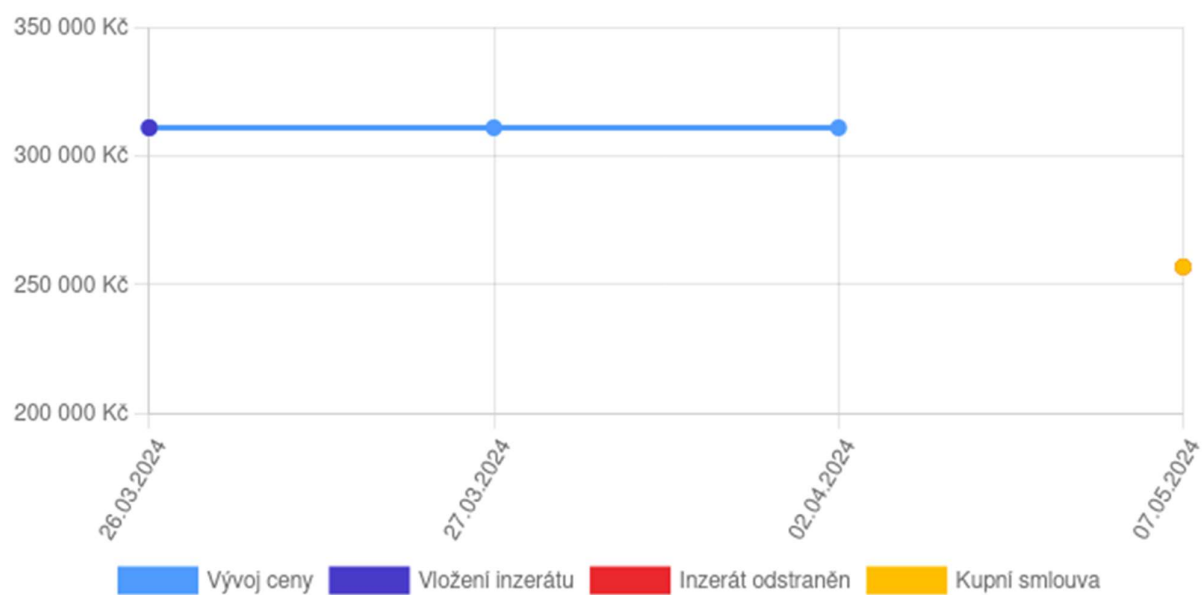
Lokalita	Horní Dunajovice, okres Znojmo	Cena dle KS	257 025 Kč
Právní účinky ke dni	07.05.2024	Číslo řízení	V-3593/2024-713
Plocha pozemku	622 m ²	Elektřina	230V
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Druh pozemku	Stavební pozemek

Nabízíme k prodeji pozemek určený k bydlení v klidné části obce Horní Dunajovice, okres Znojmo. Rovinatý pozemek o celkové ploše 622m² je ideální pro stavbu rodinného domu. Cena je 500Kč/m² pozemku a při podpisu kupní smlouvy je nutné podepsat, a následně uhradit, darovací smlouvu s obcí na 280 000 Kč na zajištění inženýrskými sítěmi včetně kanalizace, která toto zajištění provede. K ceně je nutné připočíst provizi rk. Vinařská obec Horní Dunajovice leží asi 17 km severovýchodně od Znojma, v západním okraji nejen Znojenské vinařské podoblasti, ale i pěstování vinné révy na Moravě. Obcí prochází Znojenská vinařská stezka, která byla otevřena v roce 2003 s napojením na Moravskou vinařskou stezku a na další podobné v Rakousku. Rozkládá se ve starobylé vinařské oblasti s velkou tradicí, podobně jako nedaleké vinařské obce Mikulovice, Želetice, Tvořihráz, Prosiměřice, Kyjovice. V obci je plná občanská vybavenost, dva obchody, dvě hospody, kadeřnictví, základní a mateřská škola, obvodní a dětský lékař. I společenský život v obci nabízí pestré vyžití, kromě místní knihovny jsou zde i aktivní spolky a zájmová sdružení jako Sbor dobrovolných hasičů, Myslivecké sdružení Horní Dunajovice, Dobrovolný svazek Znojenských vinařských obcí, TJ Sokol Horní Dunajovice. Pro rekreaci je možné využít nedalekou vodní nádrž s nádhernou pláží. Je zde i farnost a kostel Nejsvětější Trojice. V případě zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

