

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1791-101/17

O ceně pozemku zahrady parc.č. 93/26  
v obci a k.ú. Vranovská Ves, okr.Znojmo



**Objednatel znaleckého posudku:**

**Ing. Vladimír Neznal**  
**insolvenční správce,**  
Valašská 232/7  
625 00 Brno

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny výše uvedené nemovité  
věci pro insolvenční řízení

**Dle 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. a 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. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 27.10.2017 znalecký posudek vypracovala:**

Ing. Martina Dlabajová  
1.máje 21  
676 02 Moravské Budějovice

Počet stran: 14 včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává v jednom vyhotovení.

V Moravských Budějovicích 28.10.2017

Výtisk A

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně výše uvedené nemovité věci, t.j. pozemku zahrady parc.č. 93/26 v obci a k.ú. Vranovská Ves, okr.Znojmo, byl vyžádán insolvenčním správcem Ing.Vladimírem Neznalem v říjnu 2017. Znalecký posudek má být zpracován podle právního a skutečného stavu ke dni ocenění t.j. k 27.10.2017. Účelem ocenění je zjištění obvyklé ceny pro účel insolvenčního řízení k výše uvedené nemovité věci.

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek parc.č. 93/26  
Adresa předmětu ocenění: k.ú. Vranovská Ves  
671 51 Vranovská Ves  
LV: 248  
Kraj: Jihomoravský  
Okres: Znojmo  
Obec: Vranovská Ves  
Katastrální území: Vranovská Ves  
Počet obyvatel: 291  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 430,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
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 a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 223,00 \text{ Kč/m}^2$

## 3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 27.10.2017.

## 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1. Objednávka vypracování znaleckého posudku o obvyklé ceně předmětné nemovité věci podaná Ing.Vladimírem Neznalem dne 27.10.2017
2. Výpis z KN vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj podle LV 248 pro obec a k.ú. Vranovská Ves, okr. Znojmo
3. Ortofoto katastrální mapy předmětného území v k.ú. Vranovská Ves
4. ÚP obce Vranovská Ves
5. Jiné podklady k vypracování tohoto znaleckého posudku nebyly předloženy. Veškeré potřebné údaje k jeho zpracování čerpal znalec z podkladů výše uvedených
6. Cenové údaje realizovaných prodejů v dané lokalitě získané z ČÚZK - [www.nahlizenido.kn.cuzk.cz](http://www.nahlizenido.kn.cuzk.cz)

7. Výsledný znalecký posudek byl zpracován za použití platného oceňovacího předpisu na PC pomocí softwarového vybavení NEMExpress AC fy PLUTO-OLT Praha 2017, v.3.7.8.

8. Platným oceňovacím předpisem je vyhl.MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb. a vyhl.č.443/2016 Sb. o provedení některých ustanovení zák.č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastník pozemku: SJM Dubec Lubomír a Dubcová Renáta, č. p. 60, 671 51 Vranovská Ves,  
vlastnictví: výhradní

## **6. Dokumentace a skutečnost**

K vypracování znaleckého posudku o ceně dané nemovité věci byly předloženy podklady, jak výše uvedeno.

Vzhledem k účelu zhotovení znaleckého posudku je přikročeno k ocenění nemovité věci administrativní i obvyklou cenou.

Administrativní cena je stanovena dle platného oceňovacího předpisu, v tomto případě se jedná o vyhl. MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb. a vyhl.č. 443/2016 Sb. o provedení některých ustanovení zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Pozemek zahrady, která netvoří funkční celek s žádným stavebním pozemkem a stavbou, ale v platném ÚP obce Vranovská Ves leží v ploše Br - bydlení v rod.domech, se ocení podle § 9 odst. 4 - cena stanovená dle § 3 a § 4 odst. 1 a příl.č.2 tab.č.1 a č.2 a příl.č.3 tab.č.1, č.2 a č.3 cit.vyhl.. Oplocení pozemku, které je na konci své životnosti, a trvalé porosty, které jsou neudržované a neošetřované, na svém stanovišti neperspektivní, nemají vliv na cenu pozemku, nebudou s ohledem na účel znaleckého posudku předmětem tohoto ocenění.

Stanovení obvyklé ceny pozemku bude provedeno porovnávací metodou ( vzorky použité pro její určení byly získány z realizovaných cen ověřených z listin kupních smluv ČÚZK ).

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Oceňovaný pozemek se nachází v severní části zastavěného území obce Vranovská Ves. Jedná se o neudržovaný pozemek zahrady, zarostlý travou a plevelem, je mírně svažité k východu. Kolem pozemku vede nezpevněná obecní cesta. Na pozemku rostou neudržované trvalé porosty ( ovocné stromy a náletové keře ). Pozemek je oplocený plotem ze strojového pletiva na ocel. sloupky, který je na konci své životnosti.

V dané lokalitě je možnost napojení na veř.vodovod, plyn a el.energii.

Vranovská Ves ( 291 obyv. ) je obcí vzdálenou cca 12 km SZ směrem od Znojma, obcí probíhá silnice E59. V obci je minimální vybavenost ( obchod, restaurace, sportovní zařízení ). V obci je možnost napojení na veř.vodovod, plyn a el.energii. Dopravní obslužnost je zajištěna autobusovou dopravou.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **A. Nález**

### **B. Posudek I. – ocenění podle platného oceňovacího předpisu**

#### **1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek parc.č. 93/26

### **C. Posudek II. – stanovení obvyklé ceny nemovité věci**

#### **C1. Porovnávací metoda stanovená na základě cen z realizovaných prodejů získaných z kupních smluv ČUZK**

1. Pozemek parc.č. 93/26

### **D. Rekapitulace**

### **E. Závěr**

### **F. Znalecká doložka**

### **G. Seznam příloh**

## **B. POSUDEK I. – ocenění dle platného cenového předpisu**

### **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. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek	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 zanedbat.nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce		1,00
8. Poloha obce		1,00
9. Občanská vybavenost obce		1,00

V případech ocenění nemovitých věcí nevyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,060$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Přístup po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	III	-0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00

10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - viz popis pozemku	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,049}$$

## 1. Ocenění pozemků

### 1. 1. Pozemek parc.č. 93/26

Jedná se o ocenění pozemku zahrady parc.č.93/26 o výměře 1174 m<sup>2</sup>, který netvoří jednotný funkční celek s žádným stavebním pozemkem, ale který dle ÚP leží v ploše Br - bydlení v rodinných domech. Pozemek se ocení podle § 9 odst. 4 a) cit.vyhl. - cena určená dle § 3 a § 4 odst. 1 a příl.č.2 tab.1 a příl.č.3 tab.č.1, č.2 a č.3 se vynásobí koef. 0,30. Základní cena stavebního pozemku pro obec Vranovská Ves představuje 223,- Kč/m<sup>2</sup> ( dle tab.č.1 příl.č. 2 cit.vyhl. činí zákl.cena stav.pozemků pro okres Znojmo 1430,- Kč/m<sup>2</sup>, tato se upravuje dle tab.č.2 příl.č.2 cit.vyhl. koef. O<sub>1</sub> - O<sub>6</sub> ).

**Úprava zákl. ceny staveb.pozemku obce nevyjmenované v tab.č.1 - dle § 3 cit.vyhl. ( příl.č. 2, tab.č.2 )**

O<sub>1</sub> - Velikost obce podle počtu obyvatel  
znak V. - Vranovská Ves má 291 obyvatel;

O<sub>2</sub> - Hospodářsko-správní význam obce  
znak IV. - ostatní obce;

O<sub>3</sub> - Poloha obce

znak VI. - Vranovská Ves nesousedí s obcí o velikosti nad 5 tis.obyv., od Znojma je vzdálena cca 12 km;

O<sub>4</sub> - Technická infrastruktura v obci

znak II. - ve Vranovské Vsi je el., veřejný vodovod a plyn;

O<sub>5</sub> - Dopravní obslužnost obce

znak III. - ve Vranovské Vsi je autobusová zastávka;

O<sub>6</sub> - Občanská vybavenost obce

znak V. - ve Vranovské Vsi je minimální vybavenost ( obchod, restaurace a sportovní zařízení );

Základní cena staveb. pozemku se dále upraví dle § 4 cit.vyhl.:

**Index trhu s nemovitými věcmi: ( příl.č.3, tab.č.1 )**

1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi

po obdobných nemovitých věcech - pozemcích určených ÚP k zastavění objekty bydlení - je v době ocenění vyšší poptávka než nabídka;

2. Vlastnické vztahy

oceňovaný pozemek je nezastavěný;

### 3. Změny v okolí

v nejbližším období nejsou očekávány žádné změny v okolí, které by měly vliv na cenu pozemku;

### 4. Vliv právních vztahů na prodejnost

na prodejnost nepůsobí žádné vlivy z titulu právnických vztahů;

### 5. Ostatní neuvedené

na oceň. nemovitou věc nepůsobí žádné další vlivy;

### 6. Povodňové riziko

pozemek se nachází v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav;

### 7. Hospodářsko-správní význam obce

v případech ocenění nemovitých věcí nevyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky je znak 7 až 9 roven 1,0;

### 8. Poloha obce

v případech ocenění nemovitých věcí nevyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky je znak 7 až 9 roven 1,0;

### 9. Občanská vybavenost obce

v případech ocenění nemovitých věcí nevyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky je znak 7 až 9 roven 1,0;

### **Index omezujících vlivů pozemku: ( příl.č.3, tab.č.2 )**

#### 1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku

geometrický tvar i velikost oceň. pozemku nemá vliv na jeho využití;

#### 2. Svažitost pozemku a expozice

oceň. pozemek je mírně svažitý k východu;

#### 3. Ztížené základové podmínky

oceň. pozemek má neztížené základové podmínky;

#### 4. Chráněná území a ochranná pásma

oceň. pozemek neleží v chráněném území, na pozemek nezasahuje žádné ochranné pásmo;

#### 5. Omezení užívání pozemku

na oceň. pozemek nepůsobí žádné omezení užívání;

#### 6. Ostatní neuvedené

na oceň. pozemek nepůsobí žádné další omezující vlivy;

### **Index polohy: ( příl.č. 3, tab.č. 3 )**

#### 1. Druh a účel užití stavby

hlavní stavbou, jež lze na oceň. pozemku postavit dle ÚP, je rezidenční stavba ( rodinný dům ) v obci do 2000 obyv.;

#### 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí

rezidenční zástavba;

#### 3. Poloha v obci

pozemek se nachází v okrajové části obce;

#### 4. Možnost napojení pozemku na IS, které má obec

oceň. pozemek lze napojit na veškeré IS v obci;

#### 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku

v okolí pozemku je dostupná občanská vybavenost obce;

#### 6. Dopravní dostupnost k pozemku

příjezd k pozemku po nezpevněné cestě, v okolí pozemku jsou omezené možnosti parkování;

#### 7. Osobní hromadná doprava

autobus.zastávka ve vzdálenosti cca 280 m od pozemku;

8. Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti  
bez možnosti komerčního využití;

9. Obyvatelstvo

bezproblémové okolí

10. Nezaměstnanost

nižší než v kraji ( Jihomoravský kraj 4,8 %, okr.Znojmo 6,2 %, Vranovská Ves 4,6 % - údaje ke květnu 2017 )

11. Vlivy ostatní neuvedené

na oceň. pozemek nepůsobí žádné další vlivy z titulu jeho polohy;

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,990$

### Výpočet indexu cenového porovnání

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 0,990 = 1,049$$

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 4 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4	223,-	1,049	0,300	70,18

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4	zahrada	93/26	1 174,00	70,18	82 391,32
Stavební pozemek celkem			1 174,00		<b>82 391,32</b>

**Pozemek parc.č. 93/26 - zjištěná cena = 82 391,32 Kč**



**REKAPITULACE ceny určené dle vyhl.č. 443/2016 Sb.**

<b>1. Ocenění pozemků</b>	
1.1. Pozemek parc.č. 93/26	82 391,30 Kč
<b>1. Ocenění pozemků celkem</b>	<b>82 391,30 Kč</b>

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 82 390,- Kč**

slovy: *Osmdesátdvatisícetřístadevadesát Kč*

## C. Posudek II. – stanovení obvyklé ceny nemovité věci

### **C1. Porovnávací metoda stanovená na základě cen z realizovaných prodejů získaných z kupních smluv ČÚZK**

#### **1. Pozemek parc.č. 93/26**

Pro ocenění byly Dálkovým přístupem do KN zjištěny a použity 3 vzorky realizovaných prodejů srovnatelných pozemků, které byly vybrány ze Seznamu řízení s cenovými údaji pro k.ú. obcí vzdálených 4 – 6 km od Vranovské Vsi za období 2016-2017.

Realizovaná cena vybraných vzorků byla ověřena z listin kupních smluv ČÚZK.

Srovnatelné vzorky pro přímou metodu porovnání:

#### **1. Pozemek v k.ú. Olbramkostel – č.řízení V-2005/2016**

Pozemek zahrady p.č. 119 se nachází uprostřed vesnické zástavby obce Olbramkostel. Pozemek je přístupný ze zpevněné místní komunikace. V dané lokalitě lze pozemek napojit na veškeré IS, vyjma veř.kanalizace. Dle ÚP pozemek leží v ploše bydlení.

Výměra pozemku: 1 102 m<sup>2</sup>

Kupní cena: 195 000,- Kč (cca 177,- Kč/m<sup>2</sup>)



#### **2. Pozemky v k.ú. Grešlové Mýto – č.řízení V-11834/2016**

Pozemek ostatní plochy, jiné plochy p.č.117/13 o výměře 1397 m<sup>2</sup> a pozemek ostatní plochy, jiné plochy p.č. 17/21 o výměře 135 m<sup>2</sup> se nacházejí na okraji zastavěného území obce Grešlové Mýto. Pozemky jsou přístupné z nezpevněné místní komunikace. V dané lokalitě lze pozemek napojit na veškeré IS, vyjma veř.kanalizace. Dle ÚP pozemky leží v ploše bydlení.

Celková výměra pozemků: 1 532 m<sup>2</sup>

Kupní cena: 200 000,- Kč (cca 131,- Kč/m<sup>2</sup>)



### 3. Pozemek v k.ú.Štítary na Moravě – č.řízení V-1810/2017

Pozemek orné půdy p.č. 1747/15 se nachází v okrajové části zastavěného území obce Štítary. Pozemek je přístupný ze zpevněné místní komunikace. V dané lokalitě lze pozemek napojit na veškeré IS. Dle ÚP pozemek leží v ploše bydlení.



Výměra pozemku: 937 m<sup>2</sup>

Kupní cena: 200 000,- Kč (cca 213,- Kč/m<sup>2</sup>)

### Porovnání

Lokalita: obce v okolí 4-6 km od Vranovské Vsi				
	Oceňov. pozemek	Vzorek č.1	Vzorek č.2	Vzorek č.3
<b>Základní údaje :</b>				
Číslo řízení		V-2005/2016	V-11834/2016	V-1810/2017
Datum zplatnění		17.3.2016	22.11.2016	15.3.2017
Kupní cena ( Kč )		195 000,-	200 000,-	200 000,-
Výměra ( m <sup>2</sup> )	1 174	1 102	1 532	937
Jednot.cena ( Kč/m <sup>2</sup> )		177,-	131,-	213,-
<b>Kvalitativní parametry :</b>				
Poloha v lokalitě	Okraj zastavěného území obce	Uvnitř zastavěného území obce	Okraj zastavěného území obce	Okraj zastavěného území obce
korekce		1,01	1,00	1,00
Vybavení lokality	Minimální	Minimální	Minimální	Omezené
korekce		1,00	1,00	0,95
Okolní zástavba	Objekty bydlení, sportovní areál	Objekty bydlení	Objekty bydlení	Objekty bydlení
korekce		0,95	0,95	0,95
Tvar pozemku	Vhodný	Vhodný	Vhodný	Vhodný
korekce		1,00	1,00	1,00
Využití	Nezastavěný pozemek zahrady určený k zastavění RD	Nezastavěný pozemek zahrady určený k zastavění RD	Nezastavěné pozemky ost.ploch určené k zastavění RD	Nezastavěný pozemek určený k zastavění RD
korekce		1,00	1,00	1,00
Omezení užívání, věcná břemena	Žádná	Žádná	Věcné břemeno vedení	Věcné břemeno vedení
korekce		1,00	1,01	1,01
Inženýrské sítě	Veškeré, vyjma veř.kanalizace	Veškeré, vyjma veřejné kanalizace	Veškeré, vyjma veřejné kanalizace	Veškeré
korekce		1,00	1,00	0,95
Přístup k pozemku	Nezpevněná místní komunikace	Zpevněná místní komunikace	Nezpevněná místní komunikace	Zpevněná místní komunikace
korekce		0,95	1,00	0,95
Územní plán	Bydlení v RD	Bydlení v RD	Bydlení v RD	Bydlení v RD
korekce		1,00	1,00	1,00
<b>Upravená cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>		<b>161,-</b>	<b>126,-</b>	<b>175,-</b>

Pozn.: Korekční součinitel je vypočten z dílčích srovnávacích kritérií, které vyjadřují dle odborného názoru odhadce poměr užitných vlastností porovnávaných nemovitých věcí s nemovitými věcmi srovnávacími. Čím vyšší koeficient u srovnávacích nemovitých věcí, tím lepší kvalita u porovnávané nemovité věci

Do výpočtu obvyklé ceny oceňovaného pozemku je použita s přihlédnutím k cenám realizovaných prodejů srovnatelných pozemků upraveným korekčními součiniteli hodnota 150,- Kč/m<sup>2</sup>.

### Výpočet obvyklé ceny pozemku

1. Pozemek parc.č. 93/26. . . . .150,- Kč/m<sup>2</sup> × 1 174 m<sup>2</sup>. . . . .176 100,- Kč

## D. REKAPITULACE

Nemovitá věc	Admin.cena dle vyhl.č. 443/2016 Sb.	Návrh obvyklé ceny
Pozemek parc.č. 93/26	82 390,- Kč	176 100,- Kč

### Závěrečná analýza

Odhad obvyklé ceny pozemku je stanoven na základě porovnání realizovaných cen obdobných pozemků získaných z listin kupních smluv vedených u ČÚZK pomocí Dálkového přístupu do KN z internetových stránek [www.nahlizenidokn.cuzk.cz](http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz).

#### Silné stránky:

- pozemek leží na území obce, jež je vzdálená cca 12 km od Znojma
- pozemek leží v ÚP v ploše určené pro výstavbu rod.domů
- v dosahu pozemku je veř.vodovod, plyn i el.energie

#### Slabé stránky:

- pozemek je přístupný po nezpevněné cestě
- v obci Vranovská Ves je minimální občanská vybavenost
- pozemek v blízkosti sportovního areálu TJ

Lze konstatovat, že dle dostupných podkladů a informací se kromě uvedených skutečností nevyskytují žádné další výrazné vlivy, které by znehodnotily danou nemovitou věc

Obvyklou cenu dané nemovité věci pro účely insolvenčního řízení odhaduji na :

**176 100,- Kč**

**slovy: jednostosedmdesátšesttisícjedensto korun českých ( Kč )**

## E. ZÁVĚR:

Úkolem znaleckého posudku bylo vypracovat návrh obvyklé ceny nemovité věci:

**pozemku zahrady parc.č. 93/26  
v obci a k.ú. Vranovská Ves, okr.Znojmo**

**dle LV č. 248**

ke dni 8.6.2017

Na základě provedené detailní analýzy s použitím výše uvedené metody ocenění pro návrh obvyklé ceny k uvedenému datu, je navržena obvyklá cena nemovité věci pro účel insolvenčního řízení ve výši:

**Obvyklá cena**

**176 100,- Kč**

**slovy: Jednostosedmdesátšesttisícjednosto Kč**

V Moravských Budějovicích 28.10.2017

Ing. Martina Dlabajová  
1.máje 21  
676 02 Moravské Budějovice



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.8.

## F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 4.3.2002 č.j. Spr 890/2001 pro základní obor Ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1791-101/17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 101/17.

## **G. SEZNAM PŘÍLOH**

1. Výpis z KN vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj podle LV 248 pro obec a k.ú. Vranovská Ves, okr. Znojmo
2. Ortofoto katastrální mapy předmětného území v k.ú. Vranovská Ves
3. ÚP obce Vranovská Ves
4. Fotodokumentace oceňovaného pozemku

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.04.2017 09:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 042 Ex 1160/16 pro JUDr. Ivana Kozáková

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 595101 Vranovská Ves

at.území: 785555 Vranovská Ves

List vlastnictví: 248

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
JM Dubec Lubomír a Dubcová Renáta, č.p. 60, 67151 Vranovská Ves	600713/0261 666002/0576	
JM = společné jmění manželů		

### Nemovitosti

#### Pozemky

Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
93/26	1174	zahrada		zemědělský půdní fond

### 31 Jiná práva - Bez zápisu

#### 2) Omezení vlastnického práva

#### Typ vztahu

#### Oprávnění pro

#### Povinnost k

#### o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění daňové pohledávky ve výši 31.032,- Kč s příslušenstvím

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Parcela: 93/26

V-12274/2015-713

001, vykonává: Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody 98/4, Brno-město, 60200 Brno

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 3677406/15/3020-00540-703027 pro Finanční úřad pro Jihomoravský kraj ÚzP Znojmo ze dne 06.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 06.10.2015. Zápis proveden dne 29.10.2015; uloženo na prac. Znojmo

V-12274/2015-713

Pořadí k 06.10.2015 14:32

#### Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

V-12274/2015-713

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 3677406/15/3020-00540-703027 pro Finanční úřad pro Jihomoravský kraj ÚzP Znojmo ze dne 06.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 06.10.2015. Zápis proveden dne 29.10.2015; uloženo na prac. Znojmo

V-12274/2015-713

#### Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-12274/2015-713

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 3677406/15/3020-00540-703027 pro Finanční úřad pro Jihomoravský kraj ÚzP Znojmo ze dne 06.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 06.10.2015. Zápis proveden dne 29.10.2015; uloženo na prac. Znojmo

V-12274/2015-713

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivana Kozáková, Bráfova ul.53, Třebíč, 674 01 Třebíč

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.04.2017 09:35:02

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 595101 Vranovská Ves

Kat.území: 785555 Vranovská Ves

List vlastnictví: 248

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Dubec Lubomír, č.p. 60, 67151 Vranovská Ves, RČ/IČO:  
600713/0261

Z-2726/2016-710

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad v Třebíči 042 EX-1160/2016 -8 ze dne 27.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 28.07.2016. Zápis proveden dne 29.07.2016; uloženo na prac. Třebíč

Z-2726/2016-710

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 93/26

Z-5932/2016-713

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Třebíč 042 Ex-1160/2016 -41 ze dne 12.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 12.08.2016. Zápis proveden dne 18.08.2016; uloženo na prac. Znojmo

Z-5932/2016-713

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu

OO-18/2016-713

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 19.02.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.02.2007.

V-900/2007-713

Pro: Dubec Lubomír a Dubcová Renáta, č.p. 60, 67151 Vranovská Ves RČ/IČO: 600713/0261  
666002/0576

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 26.04.2017 09:57:19

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD









