

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 11060-838/2020

Objednatel znaleckého posudku:	Insolvenční správci, v.o.s. insolvenčního správce dlužnice Marie Macíčková, nar. 06.05.1956 trvale bytem: Lhotka 15, 594 01 Ruda
Účel znaleckého posudku:	Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby insolvenčního řízení sp. zn. KSBR 56 INS 27125 / 2019.
Adresa předmětu ocenění:	pozemky parc. č. 2421/1, 2423/27, 6652, 6678 v kat. území Ořechov, obec Ořechov, okres Brno- venkov
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	14.04.2020
Zpracováno ke dni:	14.04.2020
Zhotovitel:	XP invest, s.r.o., Mgr. Tomáš Doležal Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 20.04.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny pozemků parc. č. 2421/1, 2423/27, 6652, 6678 nacházejících se v obci Ořechov, okres Brno-venkov, katastrální území Ořechov.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 2421/1, 2423/27, 6652, 6678, katastrální území Ořechov
Adresa předmětu ocenění:	Ořechov, okres Brno-venkov
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Brno-venkov
Obec:	Ořechov
Katastrální území:	Ořechov

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 14.04.2020.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpisy z katastru nemovitostí ze dne 13.02.2020
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 16.04.2020
- snímek katastrální mapy
- výpis z lesních hospodářských osnov ze dne 16.04.2020
- územní plán obce Ořechov
- místní šetření ze dne 14.04.2020
- inzerce na internetových realitních webech
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabízených nemovitostí
- kupní smlouvy k realizovaným prodejům nemovitostí

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Macíčková Marie, Lhotka 15, 59401 Ruda

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 2421/1, 2423/27, 6652, 6678 nacházející se v obci Ořechov, okres Brno-venkov, katastrální území Ořechov.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Pozemky parc. č. 2421/1 o výměře 876 m², 2423/27 o výměře 1402 m², 6652 o výměře 338 m² jsou v katastru nemovitostí vedeny jako lesní pozemky. Pozemky se nacházejí mimo zastavěné území obce. Součástí pozemků parc. č. 2421/1 a 2423/27 je lesní porost, který je tvořen akátem ve věku 71 roků. Součástí pozemku parc. č. 6652 a je lesní porost, který je tvořen akátem ve věku 59 roků. Celková výměra lesních pozemků činí 2616 m². Dle územního plánu obce se jedná o plochy lesní.

Pozemek parc. č. 6678 o výměře 1729 m² je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda. Pozemek je neobhospodařovaný, příp. pouze sečen. Pozemek se nachází mimo zastavěné území obce. Dle územního plánu obce se jedná o plochy krajinné zeleně, které lze zemědělsky využívat.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 14.04.2020 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. 1:

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

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě 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. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1) Pozemky parc. č. 2421/1, 2423/27, 6652

I) 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. 2421/1, 2423/27, 6652, katastrální území Ořechov

Pozemek v katastrálním území Ořechov, obec Ořechov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Ořechov, okres Brno-venkov	2616 m ²	les	-	akát, 59-71 let
1	Bosonohy, Brno, okres Brno-město	4212 m ²	les	-	převážně dub, 92 let
2	Milešovice, okres Vyškov	3942 m ²	les	-	dub, habr, lípa, javor, 83 let
3	Milešovice, okres Vyškov	2989 m ²	les	-	převážně dub, 100 let
4	Milešovice, okres Vyškov	1777 m ²	les	-	převážně dub, 83 let

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí 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	23,74 Kč	Nepoužit	23,74 Kč	1.03	0.99	1.00	1.00	1.04	1.02	1.0817	21,95 Kč
2	31,10 Kč	Nepoužit	31,10 Kč	0.99	0.99	1.00	1.00	1.03	1.04	1.0499	29,62 Kč
3	24,38 Kč	0.9	21,94 Kč	0.99	1.00	1.00	1.00	1.04	0.97	0.9987	21,97 Kč
4	20,19 Kč	Nepoužit	20,19 Kč	0.99	1.00	1.00	1.00	1.03	0.99	1.0095	20,00 Kč
Celkem průměr											23,38 Kč
Minimum											20,00 Kč
Maximum											29,62 Kč
Směrodatná odchylka - s											4,26 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											19,12 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											27,64 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: 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

$$23,38 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{\underline{2.616 \text{ m}^2}}$$

$$= 61.172 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$61.000,-- \text{ Kč}$$

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Pozemek v katastrálním území Ořechov, obec Ořechov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Ořechov, okres Brno-venkov	2616 m ²	les	-	akát, 59-71 let
1	Bosonohy, Brno, okres Brno-město	4212 m ²	les	-	převážně dub, 92 let
2	Milešovice, okres Vyškov	3942 m ²	les	-	dub, habr, lípa, javor, 83 let
3	Milešovice, okres Vyškov	2989 m ²	les	-	převážně dub, 100 let
4	Milešovice, okres Vyškov	1777 m ²	les	-	převážně dub, 83 let

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	23,74	-	23,74
2	31,10	-	31,10
3	24,38	0,90	21,94
4	20,19	-	20,19
Maximální hodnota		31,10	(případ č.2)
Minimální hodnota		20,19	(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty		1,5404	OK
Aritmetický průměr		24,24	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Ořechov, obec Ořechov						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Ořechov, okres Brno-venkov	2616 m ²	les	-	akát, 59-71 let	X
1	Bosonohy, Brno, okres Brno-město	4212 m ²	les	-	převážně dub, 92 let	3
2	Milešovice, okres Vyškov	3942 m ²	les	-	dub, habr, lípa, javor, 83 let	2
3	Milešovice, okres Vyškov	2989 m ²	les	-	převážně dub, 100 let	1
4	Milešovice, okres Vyškov	1777 m ²	les	-	převážně dub, 83 let	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	23,74	-	23,74	3	71,22
2	31,10	-	31,10	2	62,20
3	24,38	0,90	21,94	1	21,94
4	20,19	-	20,19	2	40,38
Mezisoučet				8	195,74
<u>Celkem</u>					<u>24,47</u>

Základní cena: 24,47 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$24,47 * 0,9950 = \mathbf{24,35 \text{ Kč/m}^2}$$

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

$$\mathbf{24,35 \text{ Kč/m}^2}$$

$$\underline{\hspace{1.5cm}} * 2.616 \text{ m}^2$$

$$\mathbf{= 63.699,60 \text{ Kč}}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$\mathbf{64.000,-- \text{ Kč}}$$

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

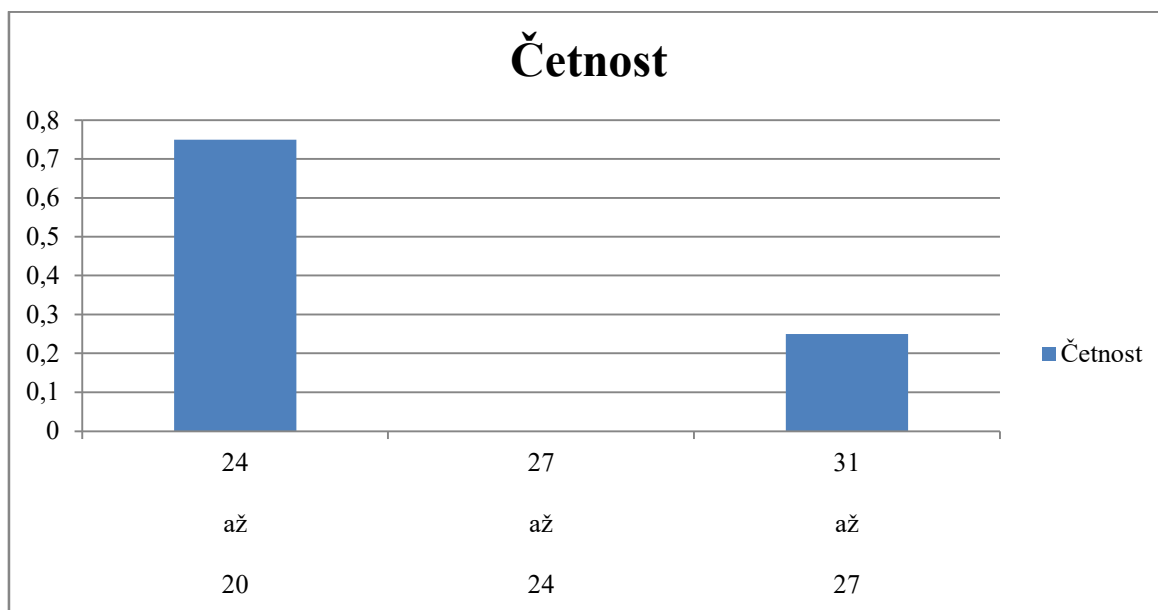
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	24	-	23,74
2	31	-	31,10
3	24	0,90	21,94
4	20	-	20,19

Střední hodnota	24,24
Medián	22,84
Rozdíl max-min	10,91
Minimum	20,19
Maximum	31,10

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
20	až	24	3	0.75
24	až	27	0	0
27	až	31	1	0.25



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **20,19 Kč/m²** do **23,82 Kč/m²**

* 2.616 m²

od **52.817,04 Kč** do **62.313,12 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **53.000,-- Kč** do **62.000,-- Kč**

2) Pozemek parc. č. 6678

I) 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. 6678, katastrální území Ořechov

Pozemek v katastrálním území Ořechov, obec Ořechov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Ořechov, okres Brno-venkov	1729 m ²	krajinná zeleň	-	neudržovaný pozemek
1	Veverská Bítýška, Veverská Bítýška, okres Brno-venkov	11670 m ²	zemědělská půda	-	orná půda
2	Sokolnice, okres Brno-venkov	4359 m ²	zemědělská půda	-	orná půda
3	Těšany, okres Brno-venkov	4481 m ²	zemědělská půda	-	orná půda
4	Moravské Bránice, okres Brno-venkov	3462 m ²	zemědělská půda	-	orná půda
5	Ivančice, okres Brno-venkov	1564 m ²	zemědělská půda	-	orná půda

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí 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	32,56 Kč	Nepoužit	32,56 Kč	1.03	0.98	1.05	1.00	1.05	1.04	1.1574	28,13 Kč
2	30,97 Kč	Nepoužit	30,97 Kč	1.01	0.99	1.05	1.00	1.05	1.02	1.1244	27,54 Kč
3	24,55 Kč	Nepoužit	24,55 Kč	1.01	0.99	1.05	1.00	1.05	0.98	1.0803	22,72 Kč
4	11,55 Kč	Nepoužit	11,55 Kč	1.02	0.99	1.05	1.00	1.05	0.95	1.0576	10,92 Kč
5	25,24 Kč	0.9	22,72 Kč	1.01	1.00	1.00	1.00	1.05	0.99	1.0499	21,64 Kč
Celkem průměr											22,19 Kč
Minimum											10,92 Kč
Maximum											28,13 Kč
Směrodatná odchylka - s											6,92 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											15,27 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											29,11 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: 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

$$22,19 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{1.729 \text{ m}^2}$$

$$= 38.371 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$38.000,-- \text{ Kč}$$

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Pozemek v katastrálním území Ořechov, obec Ořechov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Ořechov, okres Brno-venkov	1729 m ²	krajinná zeleň	-	neudržovaný pozemek
1	Veverská Bítýška, Veverská Bítýška, okres Brno-venkov	11670 m ²	zemědělská půda	-	orná půda
2	Sokolnice, okres Brno-venkov	4359 m ²	zemědělská půda	-	orná půda
3	Těšany, okres Brno-venkov	4481 m ²	zemědělská půda	-	orná půda
4	Moravské Bránice, okres Brno-venkov	3462 m ²	zemědělská půda	-	orná půda
5	Ivančice, okres Brno-venkov	1564 m ²	zemědělská půda	-	orná půda

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	32,56	-	32,56
2	30,97	-	30,97
3	24,55	-	24,55
4	11,55	-	11,55
5	25,24	0,90	22,72
Maximální hodnota		32,56	(případ č.1)
Minimální hodnota		11,55	(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty		2,8190	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		24,47	
Odchylka max hodnoty od průměru		8,09	
Odchylka min hodnoty od průměru		12,92	
Bude vyřazena min hodnota (případ č.4)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	32,56	-	32,56
2	30,97	-	30,97
3	24,55	-	24,55
4	11,55	-	11,55
5	25,24	0,90	22,72
Maximální hodnota		32,56	(případ č.1)
Minimální hodnota		22,72	(případ č.5)
Relace min vs. max hodnoty		1,4331	OK
Aritmetický průměr		27,70	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Ořechov, obec Ořechov						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Ořechov, okres Brno-venkov	1729 m ²	krajinná zeleň	-	neudržovaný pozemek	X
1	Veverská Bítýška, Veverská Bítýška, okres Brno-venkov	11670 m ²	zemědělská půda	-	orná půda	1
2	Sokolnice, okres Brno-venkov	4359 m ²	zemědělská půda	-	orná půda	2
3	Těšany, okres Brno-venkov	4481 m ²	zemědělská půda	-	orná půda	3
4	Moravské Bránice, okres Brno-venkov	3462 m ²	zemědělská půda	-	orná půda	-
5	Ivančice, okres Brno-venkov	1564 m ²	zemědělská půda	-	orná půda	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	32,56	-	32,56	1	32,56
2	30,97	-	30,97	2	61,94
3	24,55	-	24,55	3	73,65
4	11,55	-	11,55	-	-
5	25,24	0,90	22,72	3	68,16
Mezisoučet				9	236,31
<u>Celkem</u>					<u>26,26</u>

Základní cena: 26,26 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$26,26 * 0,9000 = 23,63 \text{ Kč/m}^2$$

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

$$23,63 \text{ Kč/m}^2$$

$$* 1.729 \text{ m}^2$$

$$= 40.856,27 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$41.000,-- \text{ Kč}$$

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

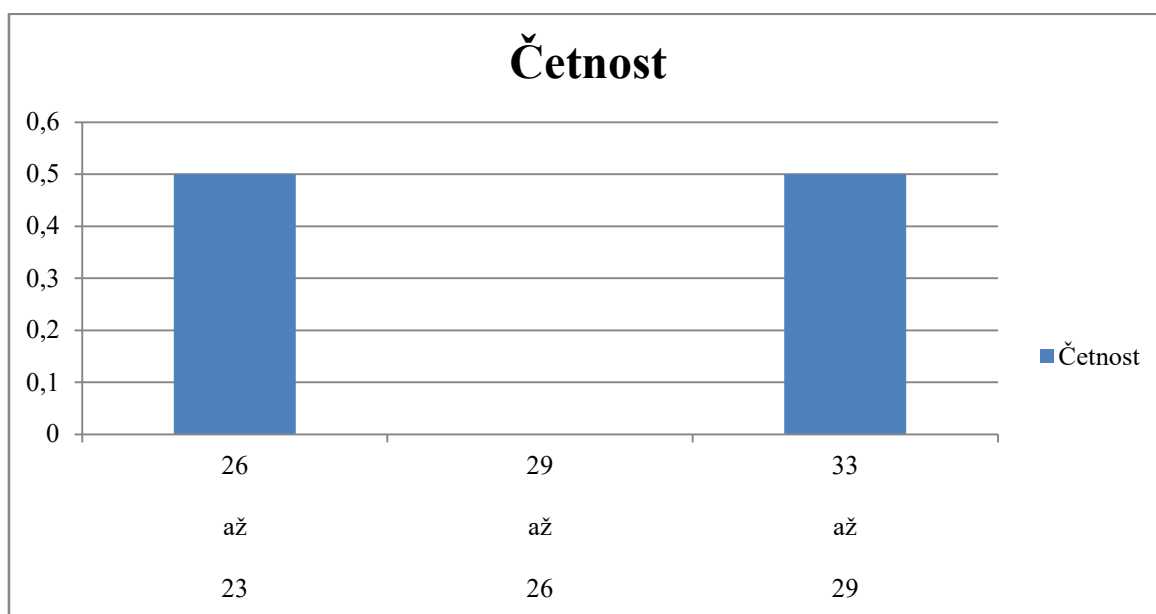
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	33	-	32,56
2	31	-	30,97
3	25	-	24,55
4	12	-	11,55
5	25	0,90	22,72

Střední hodnota	27,70
Medián	27,76
Rozdíl max-min	9,84
Minimum	22,72
Maximum	32,56

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
23	až	26	2	0.5
26	až	29	0	0
29	až	33	2	0.5



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **22,72 Kč/m²** do **32,56 Kč/m²**

* 1.729 m²

od **39.282,88 Kč** do **56.296,24 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **39.000,-- Kč** do **56.000,-- Kč**

C. REKAPITULACE:

1) Pozemky parc. č. 2421/1, 2423/27, 6652

I. Výsledek dle srovnávací metody

61.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

64.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 53.000,-- Kč do 62.000,-- Kč

Stanovená obvyklá cena

60.000,-- Kč

2) Pozemek parc. č. 6678

I. Výsledek dle srovnávací metody

38.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

41.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 39.000,-- Kč do 56.000,-- Kč

Stanovená obvyklá cena

40.000,-- Kč

ZÁVĚR:

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

100.000 Kč

Slovy: jednotitisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o., Mgr. Tomáš Doležal
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 20.04.2020

D. 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 11060-838/2020 znaleckého deníku.

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.02.2020 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KsBR 56 INS 27125 / 2019 pro Insolvenční správci, v.o.s.

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583561 Ořechov

Kat.území: 712612 Ořechov

List vlastnictví: 1138

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Macíčková Marie, Lhotka 15, 59401 Ruda	565506/2644	

B *Nemovitosi*

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2421/1	876	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
2423/27	1402	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
6652	338	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
6678	1729	ostatní plocha	neplodná půda	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresního soudu Brno-venkov -21D 1100/2013 ze dne 06.11.2013. Právní moc ke dni 06.11.2013.

Pro: Macíčková Marie, Lhotka 15, 59401 Ruda

Z-34592/2013-703

RČ/IČO: 565506/2644

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 Brno-venkov, kód: 703.

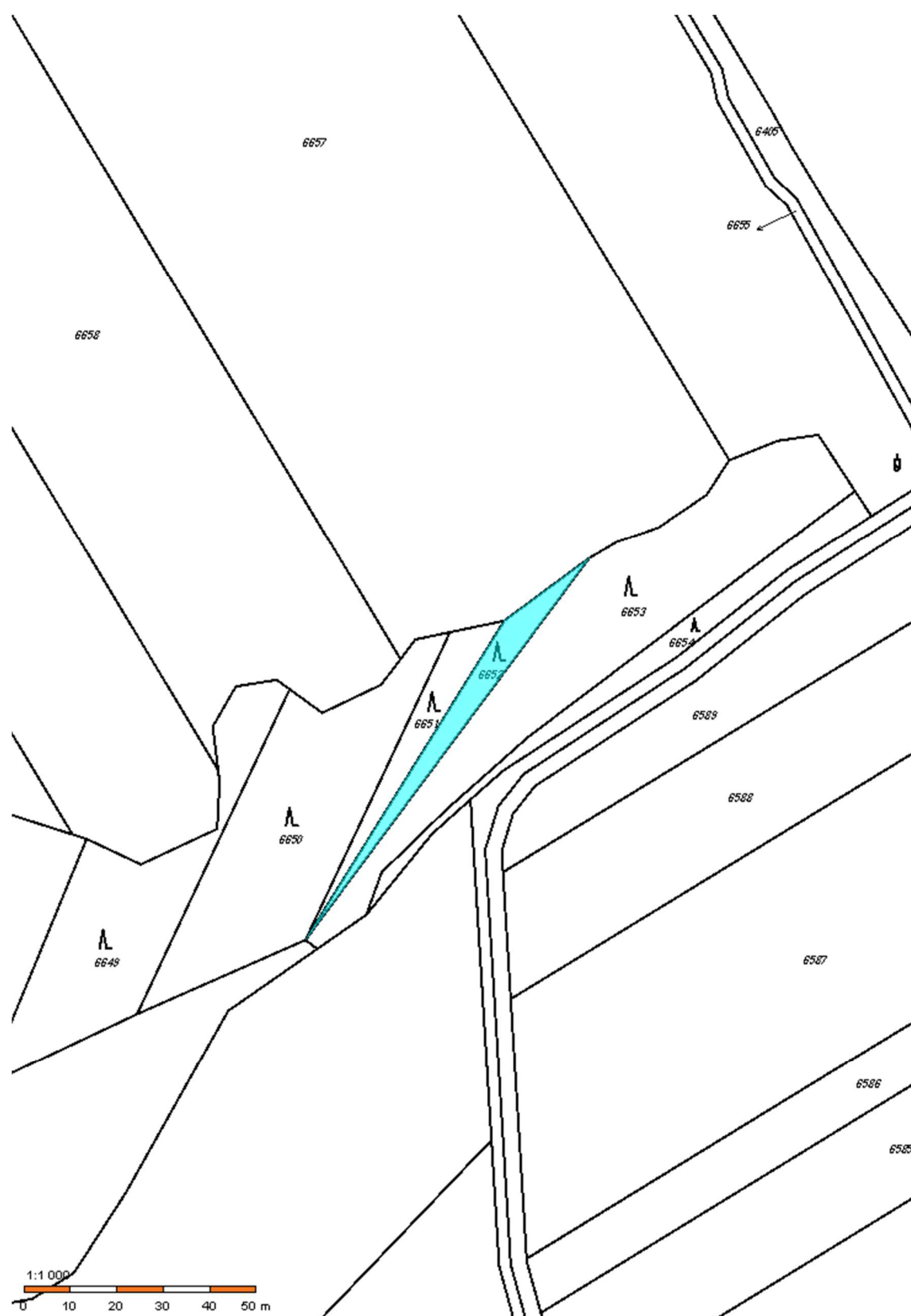
Vyhotovil:

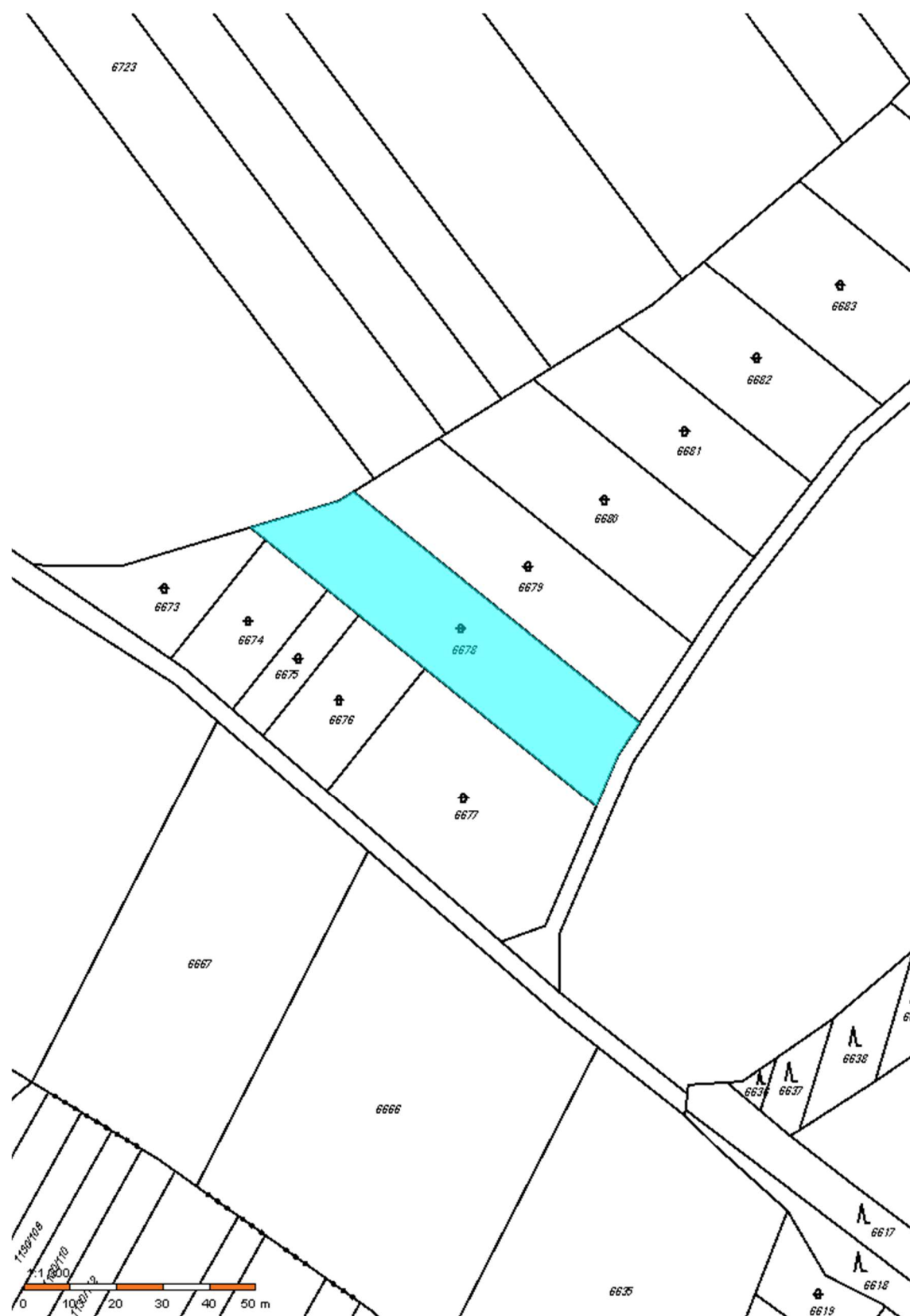
Vyhotoveno: 20.02.2020 10:38:00

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyobrazení v katastrální mapě







Lesní hospodářské osnovy

Pozemek parc. č. 2421/1 a 2423/27

© Ústav pro hospodářskou úpravu lesů, Brandyš nad Labem

Oddělení: 118	Plocha: 66.17	Majitel:	LHC: 609805	Platnost: 01.01.2013 - 31.12.2022																											
Dílec: H	Plocha: 2.87		Název: Zařizovací obvod Šlapanice I.	LS(LZ): -																											
Porost: m	Plocha: 0.23	Kategorie/překryv: 10	Zvlst.:	LO: 33	Pásma ohrožení: D	OLH:	Úsek: 1																								
Popis porostu: Mírný svah SV expozice.																															
Porostní skupina: 7	Plocha pro.sk.: 0.23	LT: 256	Lesní úřad:	Kód k.ú.: 712612	Název k.ú.: Ořechov																										
Popis porostní skupiny:																															
Etáž: 7	Parc. plocha etáže: 0.23	Skut. plocha etáže: 0.23	Kód majetku: 1146	Model. těž. %: 0	Obmytí/obnovní doba: 90/20	% MZD:																									
HS:	Věk:	Zakm.:	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem střížkmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh 10%	I mise	Zásoba (m³ b.k.) na 1 ha	Celkem	Těžba výchovná na 1 ha	Těžba obnovní Plocha (ha)	Objem (m³)	Prořezávky na 1 ha	Plocha (ha)	Zalesnění Druh	Dřevina	ha									
237	64	8	AK	100	20	18	0.21	18	6	C		0	30	30	0	1	0.23	1	0.00	0											
Celkem:													100						129	30	0	1	0.23	1	0.00	0	0	0.00		Celkem	

Pozemek parc. č. 6652

© Ústav pro hospodářskou úpravu lesů, Brandyš nad Labem

Oddělení: 120	Plocha: 16.61	Majitel:	LHC: 609805	Platnost: 01.01.2013 - 31.12.2022																			
Dílec: B	Plocha: 3.17		Název: Zařizovací obvod Šlapanice I.	LS(LZ): -																			
Porost: s	Plocha: 0.03	Kategorie/překryv: 10	Zvlst.: 	LO: 35	Pásma ohrožení: D	OLH: 	Úsek: 1																
Popis porostu: Remíz mezi poli.																							
Porostní skupina: 6	Plocha pro.sk.: 0.03	LT: 1C2	Lesní úřad: 		Kód k.ú.: 712612	Název k.ú.: Ořechov																	
Popis porostní skupiny:																							
Etáž: 6	Parc. plocha etáže: 0.03	Skut. plocha etáže: 0.03	Kód majetku: 1146	Model. těž. %: 0	Obmytí/obnovní doba: 110/30		% MZD: 																
HS:	Věk:	Zakm.:	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem střížkmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh 10%	I mise	Zásoba (m³ b.k.) na 1 ha	Celkem	Těžba výchovná na 1 ha	Těžba obnovní plocha (ha)	Objem (m³)	Prořezávky na 1 ha	Plocha (ha)	Zalesnění Druh	Dřevina	ha	
217	52	6	AK	100	18	16	0.15	18	6			0	3	3	0	0.00	0	0	0	0.00			
			Celkem:	100									77	3	0	0.00	0	0	0	0.00			Celkem

Srovnávané nemovitosti – lesní pozemky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

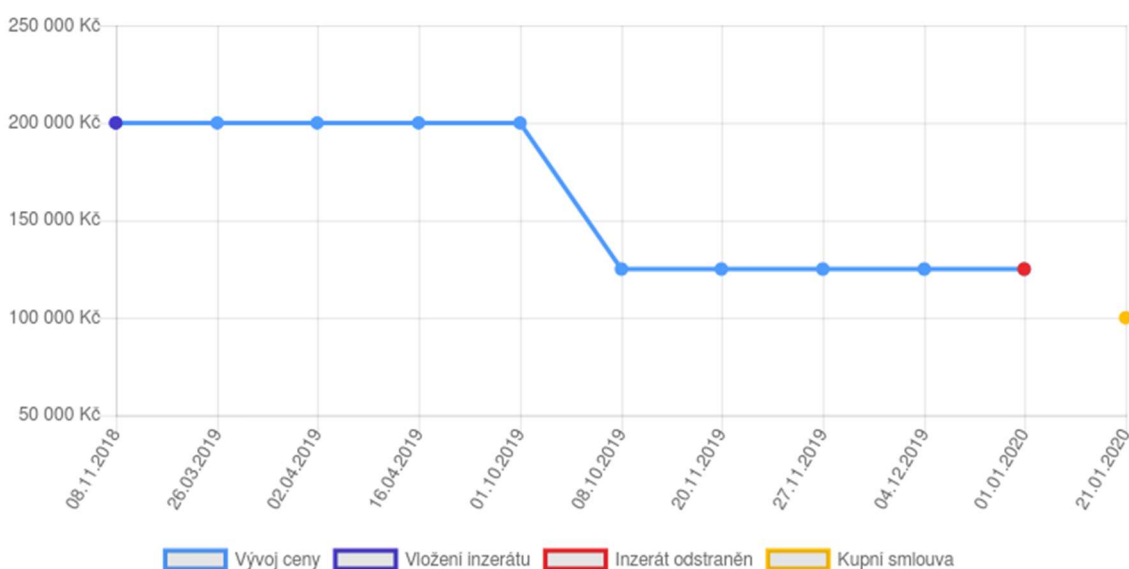


Prodej, Pozemek, 4212 m², Bosonohy, Brno, okres Brno-město

Celková cena: 100.000 Kč

Adresa: Bosonohy, Brno, okres Brno-město

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	Bosonohy, Brno, okres Brno-město	Plocha pozemku (m ²)	4212
Cena dle kupní smlouvy	100 000 Kč	Současné využití	les
Kupní smlouva podepsaná dne	21.01.2020	Umístění objektu	Okraj obce
Číslo řízení	V-1323/2020-702		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji lesní pozemek o celkové výměře 4.212 m². Trvalý porost je součástí pozemku. Přístup k pozemku je po zpevněné komunikaci. Pro více informací nás prosím kontaktujte.

4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

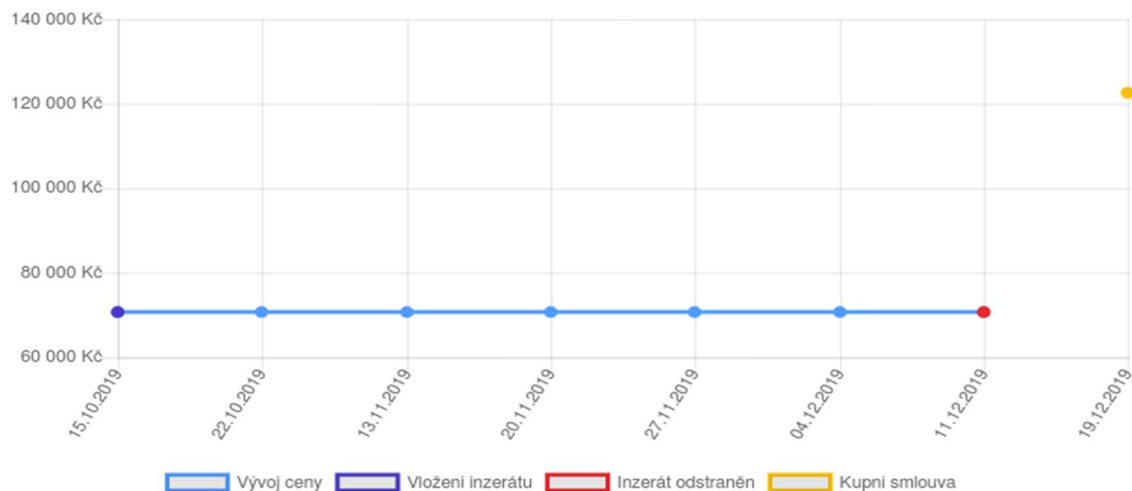


Prodej, Pozemek, 3942 m², Milešovice, okres Vyškov

Celková cena: 122.595 Kč

Adresa: Milešovice, okres Vyškov

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	Milešovice, okres Vyškov	Plocha pozemku (m ²)	3942
Cena dle kupní smlouvy	122 595 Kč	Současné využití	les
Kupní smlouva podepsaná dne	19.12.2019	Umístění objektu	Polosamota
Číslo řízení	V-164/2020-712		

Slovní popis

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme zajímavý lesní pozemek v k.ú. Milešovice, okres Vyškov. Jedná se o parcelu č. 1347 o výměře 3942 m², která se nachází na jihovýchodě obce. Jedná se o 83 letý les ve složení dub, habr, lípa, javor. Proběhlo odstranění suchých stromů cca 8%, zásoba dřeva 80 m³.

4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

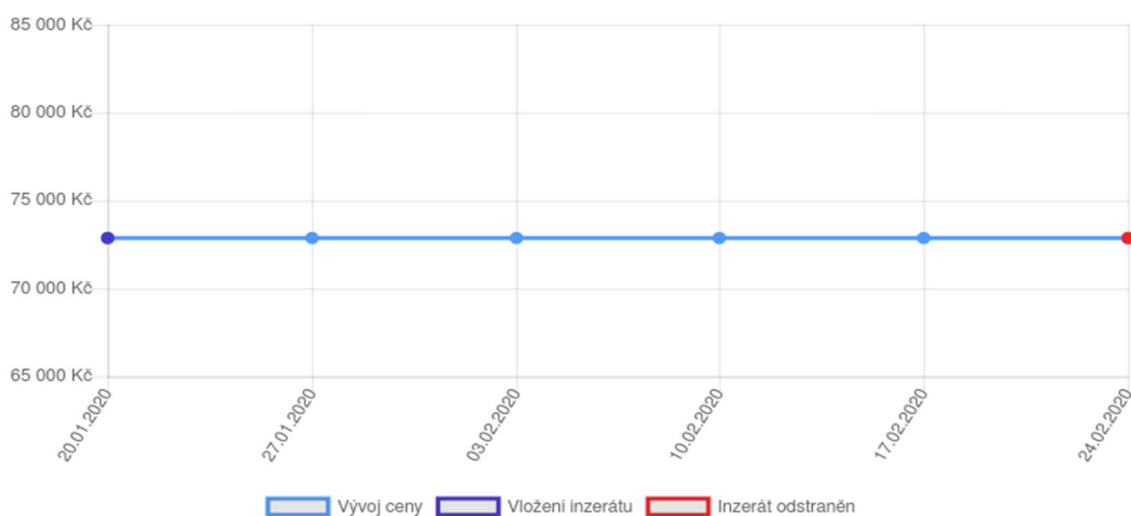


Prodej, Pozemek, 2989 m², Milešovice, okres Vyškov

Celková cena: 72.865 Kč

Adresa: Milešovice, okres Vyškov

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



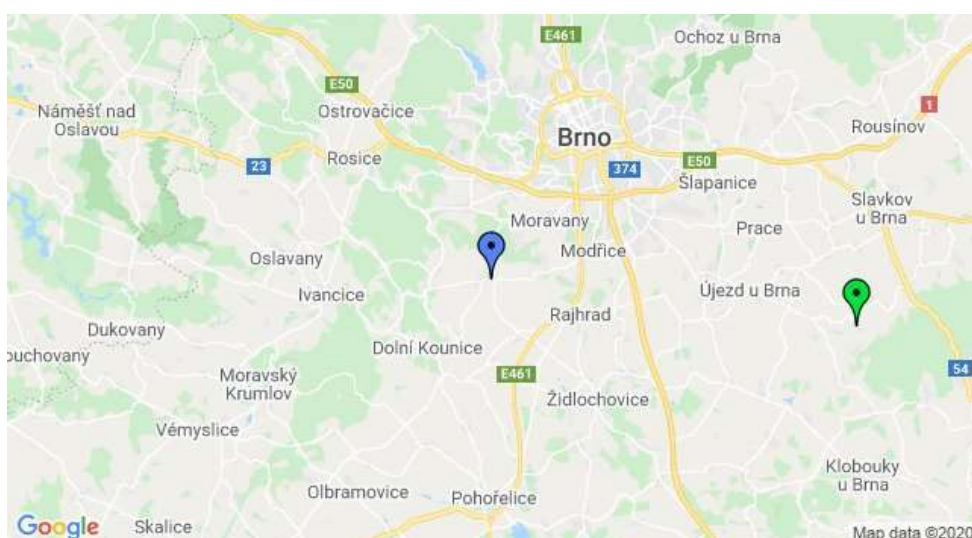
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Milešovice, okres Vyškov	Současné využití	les
Cena	72 865 Kč	Umístění objektu	Samota
Plocha pozemku (m²)	2989		

Slovní popis

Ve výhradní zastoupením majitele nabízíme zajímavé lesní pozemky v k.ú. Milešovice, okres Vyškov. Jedná se o 100 letý dubový les s příměsí habru, zcela bez těžebních zásahů, geodeticky vytyčeno. Pozemky parc. č. 1397 a 1398 spolu vzájemně sousedí, celková výměra je 2989 m². Pro více informací kontaktujte makléře.

4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

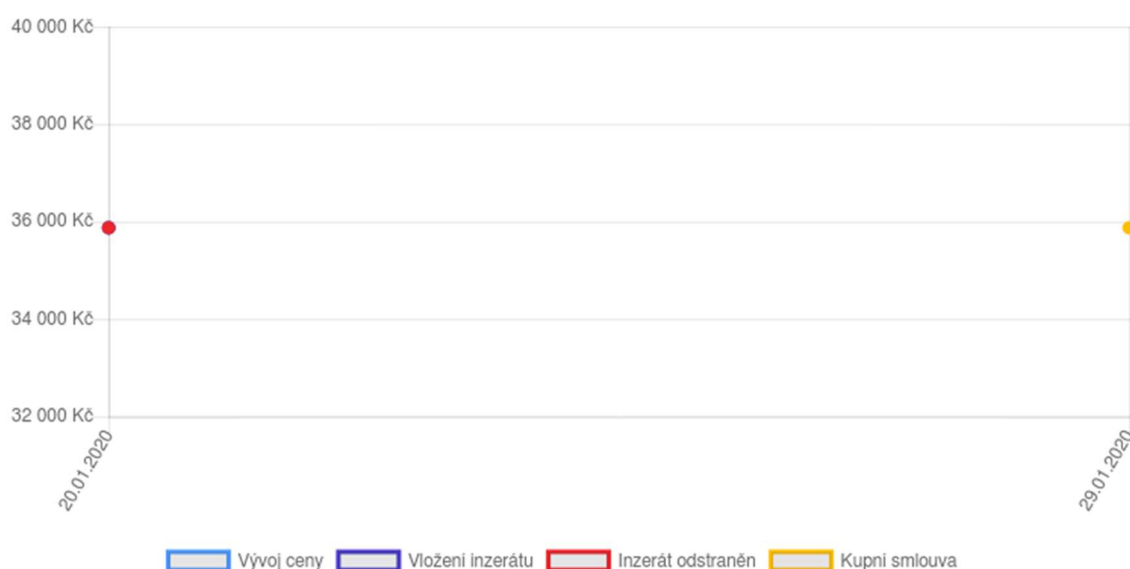


Prodej, Pozemek, 1777 m², Milešovice, okres Vyškov

Celková cena: 35.872 Kč

Adresa: Milešovice, okres Vyškov

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	Milešovice, okres Vyškov	Plocha pozemku (m²)	1777
Cena dle kupní smlouvy	35 872 Kč	Současné využití	les
Kupní smlouva podepsaná dne	29.01.2020	Umístění objektu	Samota
Číslo řízení	V-1190/2020-712		

Slovní popis

Ve výhradní zastoupením majitele nabízíme zajímavý lesní pozemek v k.ú. Milešovice, okres Vyškov. Jedná se o 83 letý dubohabrový les bez těžebních zásahů, geodeticky vytyčeno, dobře dostupný i osobním autem. Pozemek parc. č. 1355 je o výměře 1777 m², nachází se jihovýchodně od Milešovic. Pro více informací kontaktujte makléře.

4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Srovnávané nemovitosti – zemědělské pozemky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

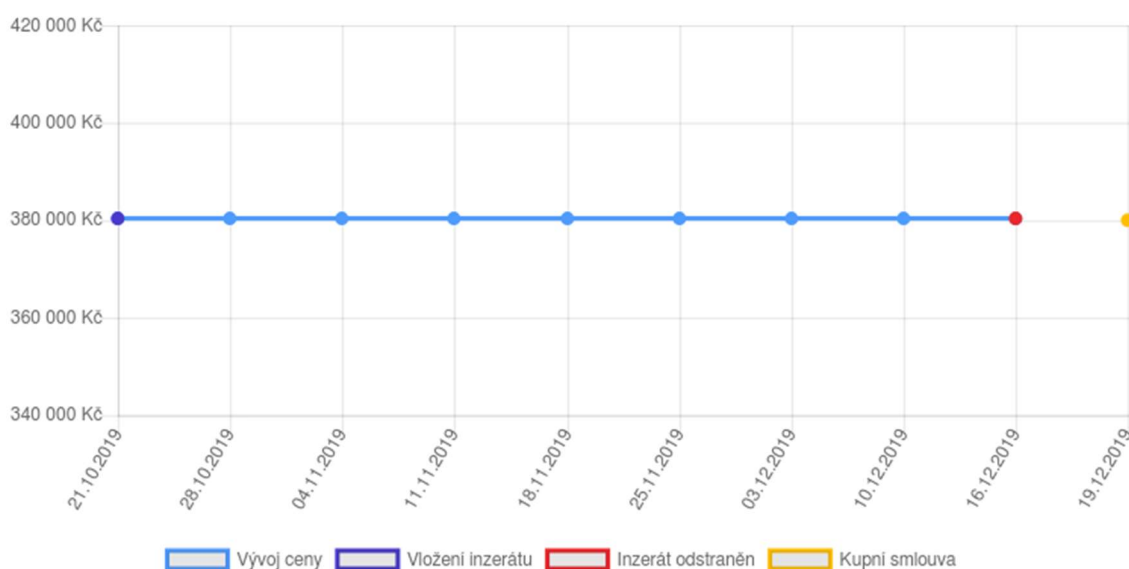


Prodej, Pozemek, 11670 m², Veverská Bítýška, Veverská Bítýška, okres Brno-venkov

Celková cena: 380.000 Kč

Adresa: Veverská Bítýška, Veverská Bítýška, okres Brno-venkov

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	Veverská Bítýška, Veverská Bítýška, okres Brno-venkov	Číslo řízení	V-22054/2019
Cena dle kupní smlouvy	380 000 Kč	Plocha pozemku (m2)	11670
Kupní smlouva podepsaná dne	19.12.2019	Současné využití	zemědělská půda

Slovní popis

Nabízíme k prodeji pozemky o výměře 11 670 m². Nachází se v blízkosti obce Hvozdec, jsou vedené jako orná půda a v současné době se na nich hospodaří. Na většinu pozemků je přímý přístup ze silnice. Nekterých z nich je součástí přilehlá polní cesta. Pozemky jsou nabízeny k prodeji vcelku.

4. Mapové zobrazení



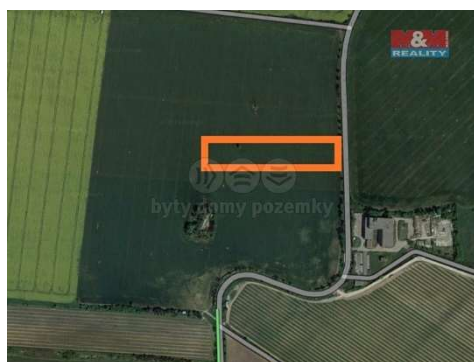
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

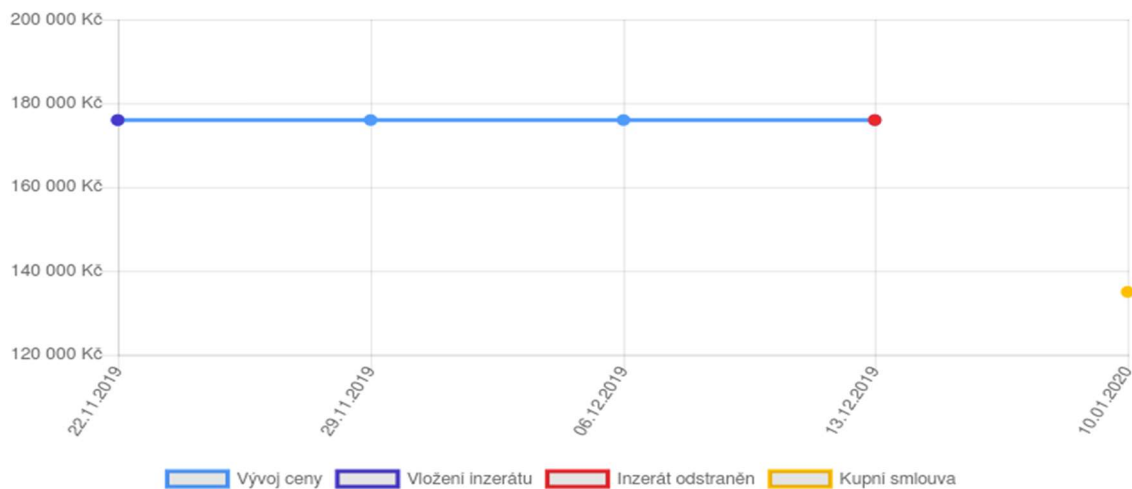


Prodej, Pozemek, 4359 m², Sokolnice, okres Brno-venkov

Celková cena: 135.000 Kč

Adresa: Sokolnice, okres Brno-venkov

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



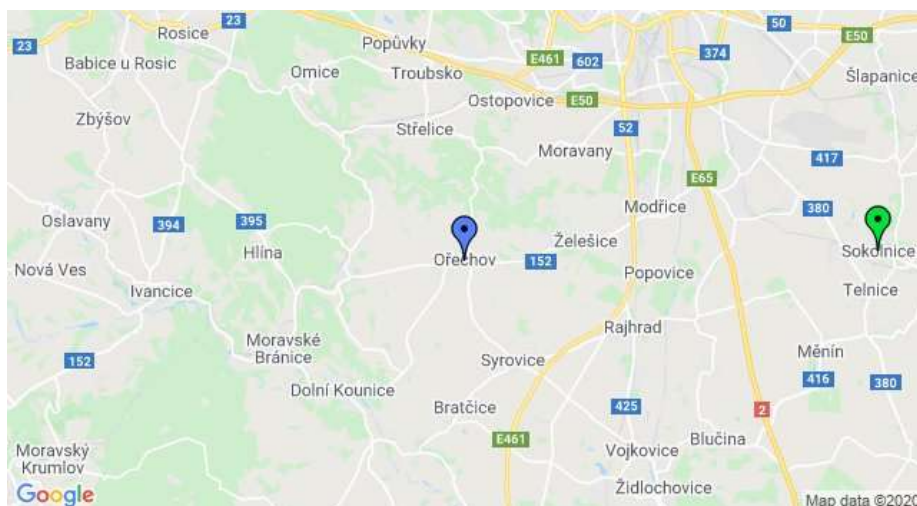
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Sokolnice, okres Brno-venkov	Plocha pozemku (m²)	4359
Cena dle kupní smlouvy	135 000 Kč	Současné využití	zemědělská půda
Kupní smlouva podepsaná dne	10.01.2020	Umístění objektu	Samota
Číslo řízení	V-847/2020-703		

Slovní popis

K prodeji pozemek vedený jako orná půda o výměře 4359 m² v katastrálním území Sokolnice, okres Brno - venkov. Jedná se o pozemek ve zjednodušené evidenci. Jedná se o středně produkční půdu druhého klimatického regionu - černozem. Dle listu vlastnictví BPEJ 20700. Vhodné pro pěstitelství zemědělských plodin.

4. Mapové zobrazení



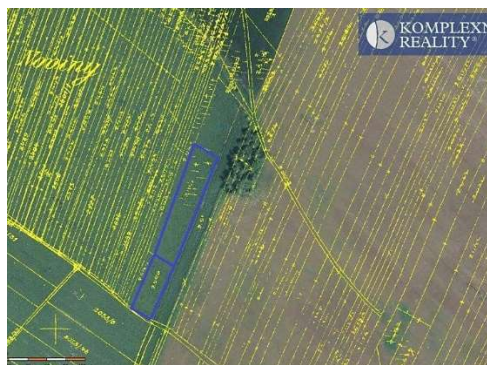
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

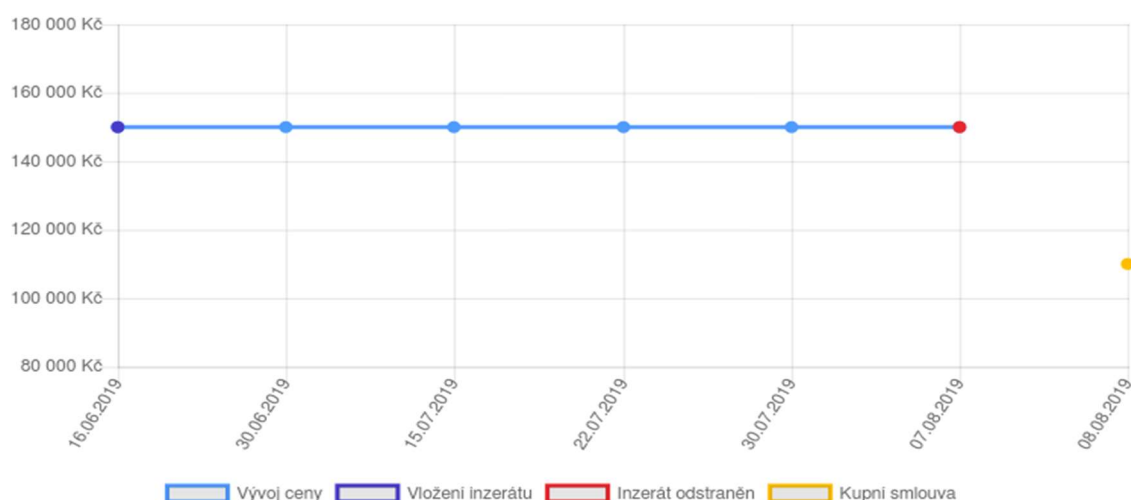


Prodej, Pozemek, 4481 m², Těšany, okres Brno-venkov

Celková cena: 110.000 Kč

Adresa: Těšany, okres Brno-venkov

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	Těšany, okres Brno-venkov	Číslo řízení	V-13500/2019-703
Cena dle kupní smlouvy	110 000 Kč	Plocha pozemku (m2)	4481
Kupní smlouva podepsaná dne	08.08.2019	Současné využití	zemědělská půda

Slovní popis

. Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky situované mimo zastavěné území obce v severní části k.ú. Těšany. Jedná se o parcelu č. 2550 o výměře 1367 m² a parcelu č. 2551 o výměře 3114 m². Pozemky jsou obhospodařovány jako orná půda, dle územního plánu jde o plochu zemědělské prvovýroby.

4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

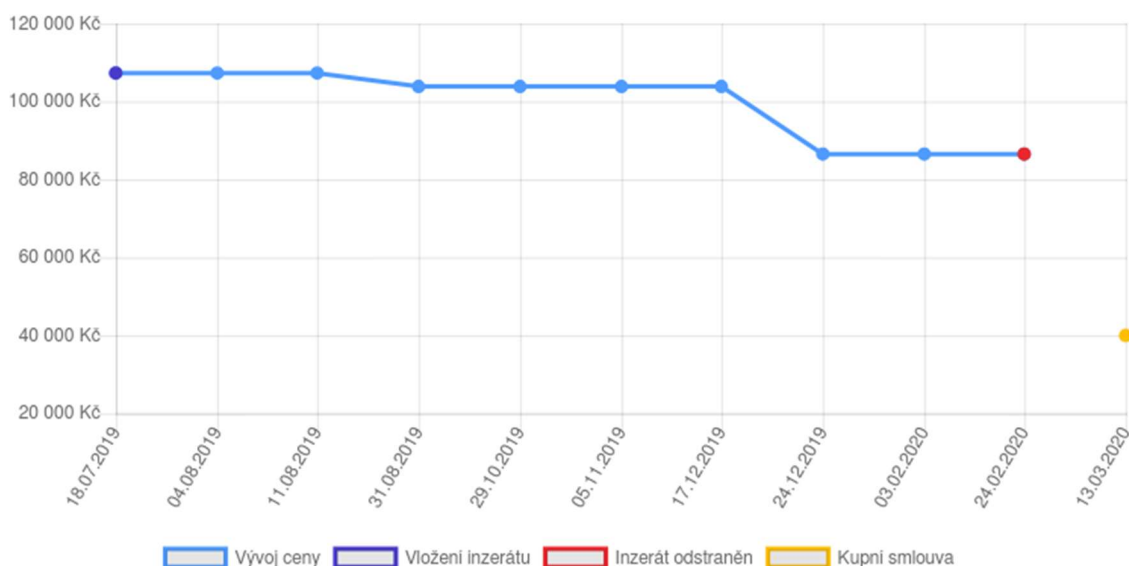


Prodej, Pozemek, 3462 m², Moravské Bránice, okres Brno-venkov

Celková cena: 40.000 Kč

Adresa: Moravské Bránice, okres Brno-venkov

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



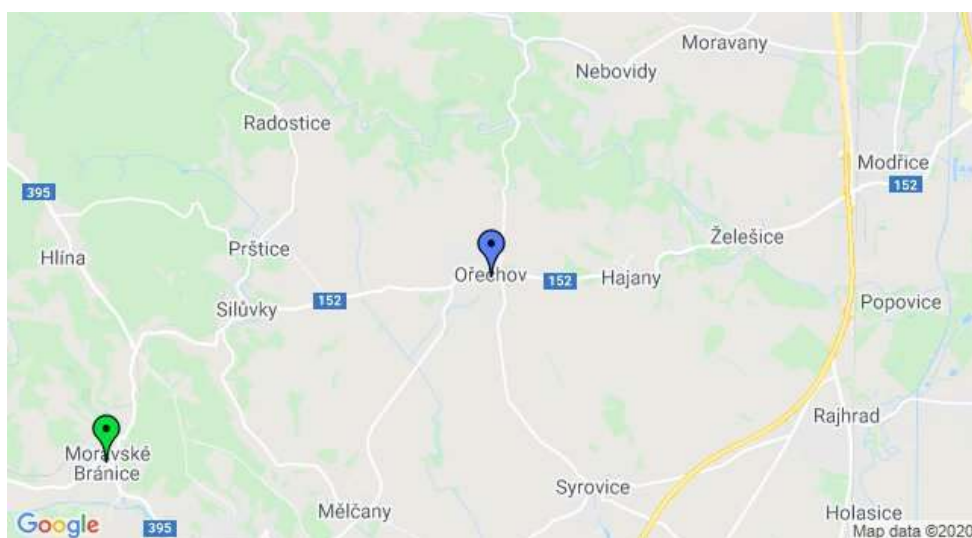
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Moravské Bránice, okres Brno-venkov	Číslo řízení	V-4383/2020-703
Cena dle kupní smlouvy	40 000 Kč	Plocha pozemku (m2)	3462
Kupní smlouva podepsaná dne	13.03.2020	Současné využití	zemědělská půda

Slovní popis

Nabízíme k prodeji: - parcelu číslo 1301/56 (1984 m²), 1366/98 (108 m²), 1366/99 (273 m²), 1366/100 (1097) klasifikovanou jako orná půda. Pozemky se nachází v k.ú. Moravské Bránice - LV 52. Celková výměra pozemků je 3462 m². Pozemek se nachází v obci Moravské Bránice v okrese Brno-venkov, v Jihomoravském kraji, žije zde přibližně 1 000 obyvatel. Společnost VIAGEM a.s. je jediným a přímým majitelem tohoto pozemku, což zaručuje rychlý a bezproblémový prodej pozemku.

4. Mapové zobrazení



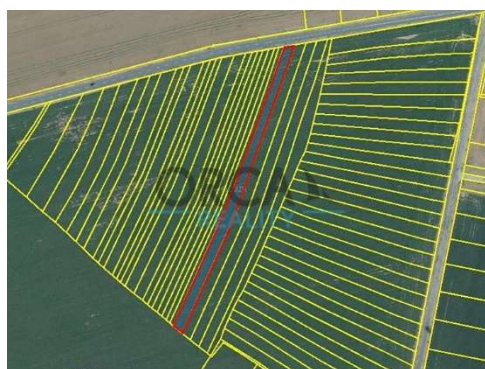
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

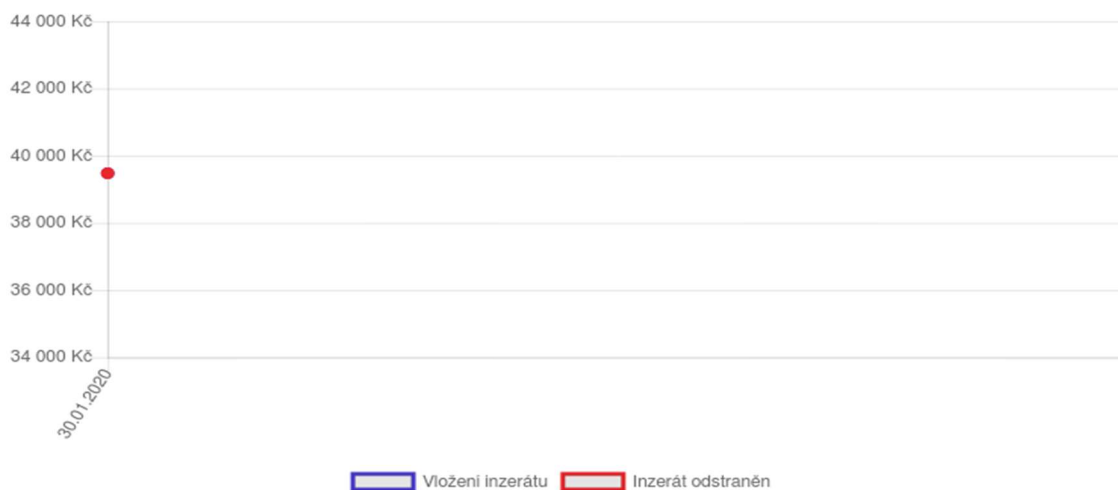


Prodej, Pozemek, 1564 m², Ivančice, okres Brno-venkov

Celková cena: 39.475 Kč

Adresa: Ivančice, okres Brno-venkov

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



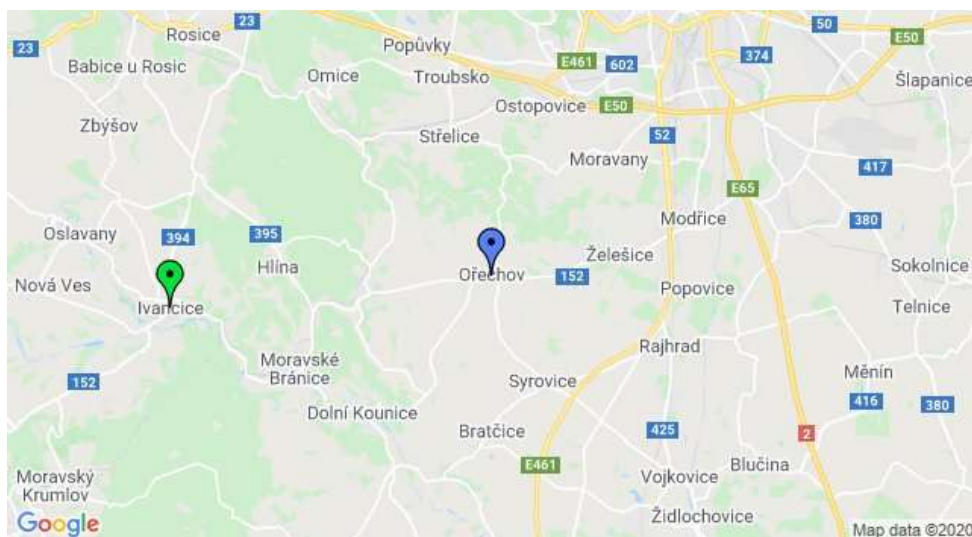
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Ivančice, okres Brno-venkov	Současné využití	zemědělská půda
Cena	39 475 Kč	Umístění objektu	Samota
Plocha pozemku (m2)	1564		

Slovní popis

Prostřednictvím internetové online aukce nabízíme k prodeji spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2 na pozemku v k. ú. Budkovice, okres Brno-venkov. Jedná se o ornou půdu o podílové výměře 1564 m2 (podíl již přepočítán). Pozemek se nachází severně od obce Budkovice a je užíván bez platné nájemní smlouvy. Aukce bude probíhat 30. 1.2020 ve 14 hodin. Pro více informací kontaktujte makléře.

4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost