

Ing. Viktor MRŇOUS Puškinova 18, 616 00 B R N O
soudní znalec v oborech ekonomika a stavebnictví
mobil: +420 606 220 200 e-mail: vm.znalec@seznam.cz

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky 024259 / 2023

Znalec: Ing. Viktor Mrňous
Puškinova 18, 616 00 Brno
IČO: 74663925

Obor/odvětví/specializace: ekonomika a stavebnictví, ceny a odhady, oceňování nemovitostí

Zadavatel: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno - město
Hlinky 41/104, 603 00 Brno, IČO: 62096052
k č.j.: 030 EX 21127/16-112

Předmět: stanovení ceny v místě a čase obvyklé, případně tržní hodnoty nemovitých věcí – pozemků parc.č. 551/8, 580/1, 647/38, 691/1, 697/24, 697/49 a 859/2 vedených na LV č. 3825 v k.ú. Znojmo-Louka, obec Znojmo, okres Znojmo, Jihomoravský kraj a pozemku parc.č. 496 vedeného na LV č. 3827 v k.ú. Znojmo-Louka, obec Znojmo, okres Znojmo, Jihomoravský kraj

Vlastník: **LV č. 3825**
Staňková Jaroslav, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo
spoluvl.podíl 1/4
LV č. 3827
Staňková Jaroslav, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo
spoluvl.podíl 1/2

Účel ocenění: ocenění se provádí za účelem stanovení ceny nemovitosti v místě a čase obvyklé, případně tržní hodnoty pro potřebu dražby, dle zákona č. 26/2000 Sb., § 13

Ocenění provedeno k datu: 4. 4. 2023

Datum vypracování: 15. 5. 2023

Posudek obsahuje 17 listů + 7 listů příloh.

Předáno ve dvou vyhotoveních.

Výtisk číslo: 1

1. ZADÁNÍ

Prohlídka předmětu ocenění

Prohlídka pozemků byla provedena dne 4.4.2023 bez přítomnosti vlastníka. Pozemky jsou hodnoceny dle informací získaných při prohlídce pozemků a informací dostupných dálkovým přístupem – kopie katastrální mapy, letecké mapy, územní plán města apod.

Podklady pro vypracování posudku

- Usnesení č.j. 030 EX 21127/16-112 ze dne 6. 1. 2023,
- výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 3825, k.ú. Znojmo-Louka, obec Znojmo, okres Znojmo, vyhotovený dálkovým přístupem dne 6. 1. 2023,
- výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 3827, k.ú. Znojmo-Louka, obec Znojmo, okres Znojmo, vyhotovený dálkovým přístupem dne 6. 1. 2023,
- Pachtovní smlouva k pozemkům vedených na LV č. 3825 (spoluvlastnický podíl ve výši ¼) ze dne 10.5.2022,
- kopie katastrální mapy s vyznačením pozemků vedených na LV č. 3825 a 3827 v k.ú. Znojmo-Louka, získaná z nahlížení do katastru nemovitostí dostupného na internetu,
- územní plán města Znojma veřejně dostupný na webových stránkách města,
- mapa lokality, získaná z internetu, včetně leteckého snímku.

Účel ocenění

Ocenění se provádí za účelem stanovení ceny v místě a čase obvyklé, případně tržní hodnoty nemovité věci pro potřebu dražby, dle zákona č. 26/2000 Sb. § 13. Ocenění nelze použít pro jiné účely.

Práva a závady

1.4.1 Zástavní práva

Na předložených listech vlastnictví č. 3825 a 3827 nejsou v oddíle C zapsána žádná zástavní práva.

1.4.2 Věcná břemena

Na předložených listech vlastnictví č. 3825 a 3827 nejsou k oceňovaným pozemkům uvedena žádná věcná břemena ani jiná omezení.

1.4.3 Ostatní omezení

Na předloženém listu vlastnictví č. **3825** jsou v oddíle D zapsána tato omezení:

- **Nařízení exekuce;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo; podle listiny Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Znojmě 16 Nc-7170/2009-4 ze dne 16.11.2009 (Z-10891/2012-713) a Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení k č.j. 16 Nc 7170/2009-4 ze dne 16.11.2009. Právní moc ke dni 27.7.2010 (Z-20697/2012-713)
- **Nařízení exekuce;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo; podle listiny Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Znojmě 15 Nc-6771/2009-4 ze dne 1.10.2009 (Z-10901/2012-713) a Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení k č.j. 15 Nc 6771/2009-4 ze dne 1.10.2009. Právní moc ke dni 14.4.2010 (Z-20737/2012-713)

- **Nařízení exekuce;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo; podle listiny Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Znojmě 15EXE-7557/2012-7 ze dne 3.12.2012 (Z-403/2013-713)
- **Zahájení exekuce;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo; podle listiny Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EX-385/2014-10 ze dne 28.2.2014, právní účinky zápisu k 5.3.2014 (Z-1345/2014-710)

Související zápisy

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti – ke spoluvl.podílu 1/4;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo, parcela 551/8, 580/1, 647/38, 691/1, 697/24, 697/49, 859/2; podle listiny Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 042 EX-385/2014-185 ze dne 23.9.2022; zápis proveden dne 26.9.2022 (Z-19482/2022-713)
- **Zahájení exekuce;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo; podle listiny Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 019 EX-335/14 ze dne 10.6.2014, právní účinky zápisu k 11.6.2014 (Z-4323/2014-602)
- **Zahájení exekuce;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo; podle listiny Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 137 EX-21786/2014-11 ze dne 14.11.2014, právní účinky zápisu k 14.11.2014 (Z-22188/2014-703)

Související zápisy

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti – ke spoluvl.podílu 1/4;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo, parcela 551/8, 580/1, 647/38, 691/1, 697/24, 697/49, 859/2; podle listiny Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex-21786/2014-75 ze dne 22.3.2022; zápis proveden dne 24.3.2022 (Z-2126/2022-713)
- **Zahájení exekuce;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo; podle listiny Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 124 EX-18052/2014-12 ze dne 29.11.2014, právní účinky zápisu k 1.12.2014 (Z-9721/2014-713)

Související zápisy

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti – ke spoluvl.podílu 1/4;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo, parcela 551/8, 580/1, 647/38, 691/1, 697/24, 697/49, 859/2; podle listiny Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 124 EX-18052/2014-126 ze dne 8.9.2022; zápis proveden dne 12.9.2022 (Z-18951/2022-713)
- **Zahájení exekuce;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo; podle listiny Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 019 EX 843/14 ze dne 15.1.2015, právní účinky zápisu k 16.1.2015 (Z-390/2015-602)
- **Zahájení exekuce;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo; podle listiny Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 019 EX 141/2016 ze dne 20.4.2016, právní účinky zápisu k 21.4.2016 (Z-2837/2016-713)
- **Nařízení exekuce;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo; podle listiny Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Znojmě 16EXE-6117/2010-8 ze dne 31.8.2010 (Z-4989/2016-713)

Související zápisy

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti – ke spoluvl.podílu 1/4;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo, parcela 551/8, 580/1, 647/38, 691/1, 697/24, 697/49, 859/2; podle listiny Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex-19727/2016-40 ze dne 29.3.2022; zápis proveden dne 31.3.2022 (Z-2322/2022-713)
- **Zahájení exekuce;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo; podle listiny Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-21127/2016-7 ze dne 2.8.2016, právní účinky zápisu k 4.8.2016 (Z-10165/2016-702)

Související zápisy

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti – ke spoluvl.podílu 1/4;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo, parcela 551/8, 580/1, 647/38, 691/1, 697/24, 697/49, 859/2; podle listiny Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 030 EX-21127/2016-90 ze dne 11.3.2022; zápis proveden dne 14.3.2022 (Z-1889/2022-713)

- **Nařízení exekuce;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo; podle listiny Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Znojmě 8 Nc-5335/2008-7 ze dne 20.5.2008 (Z-5628/2016-713)

Související zápisy

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti – ke spoluvl.podílu 1/4;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo, parcela 551/8, 580/1, 647/38, 691/1, 697/24, 697/49, 859/2; podle listiny Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex-15037/2016-37 ze dne 24.3.2022; zápis proveden dne 28.3.2022 (Z-2191/2022-713)
- **Nařízení exekuce;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo; podle listiny Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Znojmě 8 Nc-5267/2008-5 ze dne 26.5.2008 (Z-5775/2016-713)

Související zápisy

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti – ke spoluvl.podílu 1/4;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo, parcela 551/8, 580/1, 647/38, 691/1, 697/24, 697/49, 859/2; podle listiny Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex-15007/2016-43 ze dne 29.3.2022; zápis proveden dne 31.3.2022 (Z-2321/2022-713)
- **Zahájení exekuce;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo; podle listiny Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 050 EX-963/2017-7 ze dne 26.4.2017, právní účinky zápisu k 27.4.2017 (Z-2204/2017-601)
- **Zahájení exekuce;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo; podle listiny Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 042Ex-845/2020-6 ze dne 21.9.2020, právní účinky zápisu k 24.9.2020 (Z-4131/2020-710)

Související zápisy

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti – ke spoluvl.podílu 1/4;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo, parcela 551/8, 580/1, 647/38, 691/1, 697/24, 697/49, 859/2; podle listiny Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 042 EX-845/2020-29 ze dne 23.9.2022; zápis proveden dne 26.9.2022 (Z-19429/2022-713)
- **Zahájení exekuce;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo; podle listiny Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 042 Ex-1121/2021-7 ze dne 22.10.2021, právní účinky zápisu k 26.10.2021 (Z-4214/2021-710)

Související zápisy

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti – ke spoluvl.podílu 1/4;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo, parcela 551/8, 580/1, 647/38, 691/1, 697/24, 697/49, 859/2; podle listiny Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 042 EX-1121/2021-25 ze dne 23.9.2022; zápis proveden dne 26.9.2022 (Z-19430/2022-713)

Na předloženém listu vlastnictví č. **3827** jsou v oddíle D zapsána tato omezení:

- **Nařízení exekuce;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo; podle listiny Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Znojmě 16 Nc-7170/2009-4 ze dne 16.11.2009 (Z-10891/2012-713) a Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení k č.j. 16 Nc 7170/2009-4 ze dne 16.11.2009. Právní moc ke dni 27.7.2010 (Z-20697/2012-713)
- **Nařízení exekuce;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo; podle listiny Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Znojmě 15 Nc-6771/2009-4 ze dne 1.10.2009 (Z-10901/2012-713) a Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení k č.j. 15 Nc 6771/2009-4 ze dne 1.10.2009. Právní moc ke dni 14.4.2010 (Z-20737/2012-713)
- **Nařízení exekuce;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo; podle listiny Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Znojmě 16 EXE-6393/2012-9 ze dne 6.8.2012 (Z-14061/2012-713)

- **Nařízení exekuce;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo; podle listiny Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Znojmě 15EXE-7557/2012-7 ze dne 3.12.2012 (Z-403/2013-713)

- **Zahájení exekuce;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo; podle listiny Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EX-385/2014-10 ze dne 28.2.2014, právní účinky zápisu k 5.3.2014 (Z-1345/2014-710)

Související zápisy

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti – ke spoluvl.podílu 1/2;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo, parcela 496/2; podle listiny Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 042 EX-385/2014-185 ze dne 23.9.2022; zápis proveden dne 26.9.2022 (Z-19482/2022-713)

- **Zahájení exekuce;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo; podle listiny Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 019 EX-335/14 ze dne 10.6.2014, právní účinky zápisu k 11.6.2014 (Z-4323/2014-602)

- **Zahájení exekuce;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo; podle listiny Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 137 EX-21786/2014-11 ze dne 14.11.2014, právní účinky zápisu k 14.11.2014 (Z-22188/2014-703)

Související zápisy

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti – ke spoluvl.podílu 1/2;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo, parcela 496/2; podle listiny Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex-21786/2014-75 ze dne 22.3.2022; zápis proveden dne 24.3.2022 (Z-2126/2022-713)

- **Zahájení exekuce;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo; podle listiny Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 124 EX-18052/2014-12 ze dne 29.11.2014, právní účinky zápisu k 1.12.2014 (Z-9721/2014-713)

Související zápisy

- **Zahájení exekuce;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo; podle listiny Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 019 EX 843/14 ze dne 15.1.2015, právní účinky zápisu k 16.1.2015 (Z-390/2015-602)

- **Zahájení exekuce;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo; podle listiny Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 019 EX 141/2016 ze dne 20.4.2016, právní účinky zápisu k 21.4.2016 (Z-2837/2016-713)

- **Nařízení exekuce;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo; podle listiny Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Znojmě 16EXE-6117/2010-8 ze dne 31.8.2010 (Z-4989/2016-713)

Související zápisy

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti – ke spoluvl.podílu 1/2;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo, parcela 496/2; podle listiny Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex-19727/2016-40 ze dne 29.3.2022; zápis proveden dne 31.3.2022 (Z-2322/2022-713)

- **Zahájení exekuce;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo; podle listiny Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-21127/2016-7 ze dne 2.8.2016, právní účinky zápisu k 4.8.2016 (Z-10165/2016-702)

Související zápisy

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti – ke spoluvl.podílu 1/2;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo, parcela 496/2; podle listiny Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 030 EX-21127/2016-90 ze dne 11.3.2022; zápis proveden dne 14.3.2022 (Z-1889/2022-713)

- **Nařízení exekuce;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo; podle listiny Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Znojmě 8 Nc-5335/2008-7 ze dne 20.5.2008 (Z-5628/2016-713)

Související zápisy

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti – ke spoluvl.podílu 1/2;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo, parcela 496/2; podle listiny Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex-15037/2016-37 ze dne 24.3.2022; zápis proveden dne 28.3.2022 (Z-2191/2022-713)
- **Nařízení exekuce;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo; podle listiny Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Znojmě 8 Nc-5267/2008-5 ze dne 26.5.2008 (Z-5775/2016-713)

Související zápisy

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti – ke spoluvl.podílu 1/2;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo, parcela 496/2; podle listiny Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex-15007/2016-43 ze dne 29.3.2022; zápis proveden dne 31.3.2022 (Z-2321/2022-713)
- **Zahájení exekuce;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo; podle listiny Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 050 EX-963/2017-7 ze dne 26.4.2017, právní účinky zápisu k 27.4.2017 (Z-2204/2017-601)
- **Zahájení exekuce;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo; podle listiny Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 042EX-845/2020-6 ze dne 21.9.2020, právní účinky zápisu k 24.9.2020 (Z-4131/2020-710)

Související zápisy

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti – ke spoluvl.podílu 1/2;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo, parcela 496/2; podle listiny Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 042 EX-845/2020-29 ze dne 23.9.2022; zápis proveden dne 26.9.2022 (Z-19429/2022-713)
- **Zahájení exekuce;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo; podle listiny Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 042 Ex-1121/2021-7 ze dne 22.10.2021, právní účinky zápisu k 26.10.2021 (Z-4214/2021-710)

Související zápisy

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti – ke spoluvl.podílu 1/2;** povinnost k Staňková Jaroslava, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo, parcela 496/2; podle listiny Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 042 EX-1121/2021-25 ze dne 23.9.2022; zápis proveden dne 26.9.2022 (Z-19430/2022-713)

Oceňované pozemky vedené na LV č. 3825 jsou pronajaté na základě pachtovní smlouvy (spoluvlastnický podíl ve výši ¼) subjektu podnikajícímu v zemědělské výrobě. Byla předložena Pachtovní smlouva ze dne 10.5.2022. Smlouva je uzavřená se sedmiletou výpovědní lhůtou, kdy výpovědní lhůta počíná běžet vždy 1.10. kalendářního roku. Roční nájemné činí 3.000,- Kč/ha, které je navýšeno o částku daně z nemovitých věcí. Nájemné za spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 na oceňovaných pozemcích včetně daně činí 7.430 Kč/rok.

Výše uvedené pachtovné odpovídá obvyklému nájemnému, rovněž s ohledem na skutečnost, že dotace od Ministerstva zemědělství pro rok 2022 činily 3.214,- Kč/ha zemědělského pozemku. Existence pachtovní smlouvy, která je v ceně obvyklé, nemá vliv na obvyklou cenu nemovitosti. Výpovědní lhůta je sice sjednána na 7 roků, ale to je běžné u pozemků pro zemědělskou výrobu.

Předpokládá se, že na nemovitých věcech nevážnou žádné jiné závazky nebo omezení, zejména pak břemeno vznikající přímo ze zákonů (vodního, plynárenského, telekomunikačního, elektrizačního a pod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí.

2. NÁLEZ

Vlastnické a evidenční údaje

LIST VLASTNICTVÍ číslo 3825				
Kraj:	CZ064 Jihomoravský	Okres:	CZ0647 Znojmo	
Obec:	593711 Znojmo	Katastrální území:	793574 Znojmo-Louka	
Ulice:		č.o.:		
Vlastníci				Podíl
FO	Pavel Dvořák	Sokolská 1323/43,	669 02 Znojmo	1 / 6
FO	Petr Dvořák	Česká 336,	440 01 Dobroměřice	1 / 6
FO	Libuše Pačutová	Hlavní 169,	671 81 Nový Šaldorf-Sedlešovice	1 / 4
FO	Jana Spurná	U Potoka 291,	66902 Suchohrdly	1 / 6
FO	Jaroslava Staňková	Obroková 1/12,	669 02 Znojmo	1 / 4
Pozemky				
	551/8	Pozemková parcela	Parcela KN	5 673 m ² orná půda
	580/1	Pozemková parcela	Parcela KN	8 930 m ² orná půda
	647/38	Pozemková parcela	Parcela KN	9 281 m ² orná půda
	691/1	Pozemková parcela	Parcela KN	29 515 m ² orná půda
	697/24	Pozemková parcela	Parcela KN	14 399 m ² orná půda
	697/49	Pozemková parcela	Parcela KN	3 480 m ² orná půda
	859/2	Pozemková parcela	Parcela KN	491 m ² ostatní plocha

LIST VLASTNICTVÍ číslo 3827				
Kraj:	CZ064 Jihomoravský	Okres:	CZ0647 Znojmo	
Obec:	593711 Znojmo	Katastrální území:	793574 Znojmo-Louka	
Ulice:		č.o.:		
Vlastníci				Podíl
FO	Libuše Pačutová	Hlavní 169,	671 81 Nový Šaldorf-Sedlešovice	1 / 2
FO	Jaroslava Staňková	Obroková 1/12,	669 02 Znojmo	1 / 2
Pozemky				
	496/2	Pozemková parcela	Parcela KN	2 660 m ² zahrada

Vyhodnocení souladu právního stavu se skutečností

Z dostupných podkladů nebyly zjištěny žádné zásadní nesrovnalosti.

Dokumentace a skutečnost

Předpokládá se, že užívání nemovitých věcí je správné bez zásadních rozdílů oproti skutečnosti.

Popis předmětu ocenění

Obecná situace

- Obec/město: Znojmo (33 370 obyvatel dle ČSÚ)
- Lokalita: Město Znojmo je okresním městem Jihomoravského kraje, nachází se na levém břehu řeky Dyje, jihozápadně od krajského města Brna při komunikaci R 53 poblíž hranic s Rakouskem, ve vzdálenosti cca 65 km.
- Situování nemovitostí: Pozemky parc.č. 697/24, 697/49, 691/1 a 647/38 vedené na listu vlastnictví č. 3825 jako orná půda jsou situovány jižně mimo souvisle zastavěnou část města, západně od komunikace č. 38 vedoucí na hraniční přechod do Rakouska (Hatě). Tyto pozemky jsou součástí většího zemědělsky obhospodařovaného celku, obhospodařované na základě pachtovní smlouvy. Pozemky parc.č. 580/1, 551/8 vedené jako orná půda a parc.č. 852/2 vedený jako neplodná půda vedené na listu vlastnictví č. 3825 jsou situovány v zastavěné části města, jižně od komunikace č. 53 vedoucí ze Znojma do Pohořelic. Tyto pozemky jsou součástí většího zemědělsky obhospodařovaného celku, obhospodařované na základě pachtovní smlouvy.

Pozemek parc.č. 496/2 vedený na list vlastnictví č. 3827 jako zahrada se nachází v meandru řeky Dyje, nad Mlýnským náhonem. Jedná se o lokalitu vedenou v územním plánu města Znojma jako plochy zahrádek I/-/i, kde je podle ÚP možná výstavba zahrádkářské chaty do 40 m² zastavěné plochy.

Občanská vybavenost: Město má vybavenost a infrastrukturu v kompletním rozsahu, jedná se o okresní město Jihomoravského kraje.

3. POSUDEK

Metody ocenění a právní předpisy

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů (zák. č. 237/2020 Sb.) a dalších souvisejících zákonů.

§ 1

Předmět úpravy

(1) Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.

(2) Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.

(3) Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí

- a) v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování,
- b) při převádění majetku podle zvláštního předpisu.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porováním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným

prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. **Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška č. 337/2022 Sb.**

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíbenosti.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Vyhláška 337/2022 Sb., ze dne 9. listopadu 2022,

kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

ČÁST DRUHÁ

OBVYKLÁ CENA A TRŽNÍ HODNOTA

§ 1a

Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíbenosti.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,

d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,

e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

§ 1b

Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

§ 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.“

Způsoby (metody) oceňování:

1) Způsob porovnávací

Výsledná cena je stanovena na základě srovnání s obdobnými nemovitými věcmi v obdobných podmínkách a známou cenou sjednanou při prodeji těchto nemovitých věcí. V případě, že není k dispozici dostatek informací o realizovaných cenách, lze využít i nabídek v realitní inzerci. V takovém případě je ovšem nezbytné zohlednit, že většina prodávajících si nechává prostor pro vyjednávání a skutečné realizované ceny mohou být nižší. Dalším problémem je možná nepřesnost nebo nedostatek v inzerci uváděných informací.

2) Způsob nákladový

Výsledkem nákladového způsobu ocenění je věcná hodnota, tedy reprodukční cena nemovité věci (cena nové věci) snížená o příslušné opotřebení. Věcná hodnota často doplňuje ostatní metody ocenění a umožňuje investorovi získat představu, zda je ekonomicky výhodnější koupit stávající nemovitost nebo postavit novou.

3) Způsob výnosový

Při tomto způsobu ocenění je na nemovitou věc nahlíženo z pohledu zisku, který může její vlastnictví formou pronájmu přinášet. Tyto zisky se odúročí (diskontují) na současnou hodnotu. Výnosové metody ocenění se zpravidla používají u nemovitostí komerčního charakteru, resp. nemovitostí u nichž se předpokládá výnos z pronájmu.

Použitá metoda ocenění

Pro zjištění obvyklé ceny nemovité věci bylo provedeno cílené vyhledávání uskutečněných prodejů srovnatelných nemovitých věcí, tak aby mohlo být provedeno ocenění nemovité věci porovnávacím způsobem. Výsledkem je nulový nález uskutečněných prodejů obdobných (srovnatelných) nemovitých věcí, a proto byly využity nabídkové ceny z dostupných nabídek realitních serverů.

Výsledné ocenění je z výše uvedeného důvodu provedeno určením tržní hodnoty, v souladu s ustanovením § 2 odst. 3, zák. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.

3.2. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 3825 a 3827
 Kraj: Jihomoravský
 Okres: Znojmo
 Obec: Znojmo
 Katastrální území: Znojmo-Louka
 Počet obyvatel: 33 370

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 905,00 Kč/m²**

Obsah

1. Pozemky vedené na LV č. 3825
2. Pozemek parc.č. 496/2 vedený na LV č. 3827

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 s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00

8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,998}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	-0,01
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po neuzpevněné 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: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,770}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,768}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,732}$$

1. Pozemky vedené na LV č. 3825

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 25-50 tisíci obyv. - vlastní území:	160,00%
Celková úprava ceny:	160,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	551/8	05500	5 481	8,40	160,00	21,84	119 705,04
orná půda	551/8	05600	192	14,95	160,00	38,87	7 463,04
orná půda	580/1	05500	8 930	8,40	160,00	21,84	195 031,20
orná půda	647/38	00100	9 281	16,77	160,00	43,60	404 651,60
orná půda	691/1	00100	29 515	16,77	160,00	43,60	1 286 854,00
orná půda	697/24	00100	14 399	16,77	160,00	43,60	627 796,40
orná půda	697/49	00100	3 480	16,77	160,00	43,60	151 728,00

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 71 278 m² **2 793 229,28****Jiný pozemek oceněný dle § 9**

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	1 905,-	0,04				76,20

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	859/2	491	76,20		37 414,20
Jiný pozemek - celkem			491			37 414,20

Pozemky vedené na LV č. 3825 - zjištěná cena celkem = 2 830 643,48 Kč**2. Pozemek parc.č. 496/2 vedený na LV č. 3827**Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,950**Index polohy pozemku **I_P = 0,770****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

6

Index omezujících vlivů **I_O = 1 + ∑_{i=1} P_i = 1,000****Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 1,000 * 0,770 = 0,732**

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)	1 905,-	0,732	0,300	418,34

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	496/2	2 660	418,34	1 112 784,40
Stavební pozemek - celkem			2 660		1 112 784,40

Pozemek parc.č. 496/2 vedený na LV č. 3827 - zjištěná cena celkem = 1 112 784,40 Kč

Výsledky analýzy dat

- | | |
|---|-----------------|
| 1. Pozemky vedené na LV č. 3825 | 2 830 643,50 Kč |
| 2. Pozemek parc.č. 496/2 vedený na LV č. 3827 | 1 112 784,40 Kč |

Výsledná cena - celkem: **3 943 427,90 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 943 430,- Kč**

Výpočet porovnávací hodnoty

Stanovení jednotkové ceny zemědělských pozemků metodou porovnávací

Přehled srovnatelných pozemků - Lokality	Parcela č.	Výměra m ²	Požadovaná /kupní cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
Pole Jiřice u Moravských Budějovic		27 302	1 638 120	60,00	0,80	47,88
<p>Nabídka k prodeji 2 pozemků vedených jako orná půda o celkové výměře 27.302 m² v katastrálním území Jiřice u Moravských Budějovic, okres Znojmo. Jedná se o pruh v honu a půdní blok. Přístup po obecní zpevněné a nezpevněné komunikaci. BPEJ 43201, 43204, 44700, 41200. K pozemkům je sjednána pachtovní smlouva.</p> <p>Nabídková cena z 04/2023; zdroj: https://www.boreality.cz</p> <p>Hodnocení: redukce pramene ceny - nabídková cena - 0,95; velikost pozemku - menší výměra - 0,80; poloha pozemku - horší poloha - 1,05; dopravní dostupnost - srovnatelná - 1,00; možnost zastavění pozemku - není - 1,00; intenzita využití pozemku - srovnatelná - 1,00; vybavenost pozemku - srovnatelná - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu - 1,00</p>						
Pole Práče		9 598	719 850	75,00	0,71	53,44
<p>Nabídka k prodeji zemědělského pozemku o výměře 9.598 m² na okraji obce Práče, okres Znojmo. Jedná se o ornou půdu s vyšší bonitou. V současné době je pozemek obděláván jako část většího pole. Velkou výhodou tohoto pozemku je jeho umístění v těsné blízkosti hlavní komunikace a blízko okraje zastavitelného území obce Práče. Nyní je pozemek obděláván, ale není zde uzavřena žádná nájemní smlouva, což nabízí možnost směny za jinou parcelou.</p> <p>Nabídková cena z 03/2023; zdroj: https://www.myjsmreality.cz</p> <p>Hodnocení: redukce pramene ceny - nabídková cena - 1,00; velikost pozemku - menší výměra - 0,75; poloha pozemku - obdobná - 1,00; dopravní dostupnost - srovnatelná - 1,00; možnost zastavění pozemku - není - 1,00; intenzita využití pozemku - srovnatelná - 1,00; vybavenost pozemku - srovnatelná - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - není uzavřena pachtovní smlouva - 0,95</p>						

Pole Medlice	4 688	197 000	42,02	0,86	36,33
Nabídka k prodeji podílu 1/4 ve výši 4.688 m ² na pozemku vedeném jako orná půda v katastru obce Medlice. Pozemek s velmi dobrou bonitou, přístupný po obecní polní cestě. Na pozemku se hospodář.					
Nabídková cena z 05/2023; zdroj: REAL STREAM					
Hodnocení: redukce pramene ceny - nabídková cena - 0,95; velikost pozemku - menší výměra - 0,70; poloha pozemku - horší poloha - 1,30; dopravní dostupnost - srovnatelná - 1,00; možnost zastavění pozemku - není - 1,00; intenzita využití pozemku - srovnatelná - 1,00; vybavenost pozemku - není - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu - 1,00					
Průměrná jednotková cena					45,67 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
orná půda	551/8	5 673	45	1 / 1	255 285
orná půda	580/1	8 930	45	1 / 1	401 850
orná půda	647/38	9 281	45	1 / 1	417 645
orná půda	691/1	29 515	45	1 / 1	1 328 175
orná půda	697/24	14 399	45	1 / 1	647 955
orná půda	697/49	3 480	45	1 / 1	156 600
ostatní plocha	859/2	491	45	1 / 1	22 095
Celková výměra pozemků:		74 429	Hodnota pozemků celkem:		3 229 605

Zahrada Znojmo	1 149	2 250 000	1 958,22	0,65	1 265,01
Nabídka k prodeji zahrady o celkové výměře 1149 m ² nacházející se v klidné zahrádkářské kolonii mezi Znojmem a Kuchařovicemi. Pozemky jsou nově kompletně oploceny a jsou využívány jako zahrada. Na této pravidelně udržované zahradě se nachází prostá chatka o ploše cca 13 m ² a plechová garáž. Voda je k dispozici pouze sezónně od března do listopadu, ovšem je zde možnost hloubkového vrtu, elektřina je přivedena na hranici pozemku. Nabídka zahrnuje prodej tří parcel, které jsou spojeny v jeden téměř ideální celek čtvercového tvaru a rovinatého povrchu. Podle platného územního plánu patří dvě z nemovitostí mezi plochy zahrádek, tj. s možností umístění podsklepené chatky do 40 m ² a využití podkroví, kde součet zpevněných ploch na pozemku je maximálně 12%.					
Nabídková cena z 05/2023; zdroj: https://www.vasereality21.cz					
Hodnocení: redukce pramene ceny - nabídková cena - 0,95; velikost pozemku - menší výměra - 0,80; poloha pozemku - srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - srovnatelná - 1,00; možnost zastavění pozemku - obdobně - 1,00; intenzita využití pozemku - srovnatelná - 1,00; vybavenost pozemku - na pozemku chatka a garáž - 0,85; úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu - 1,00					
Průměrná jednotková cena					1 265,- Kč/m²



Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	496/2	2 660	1 200	1 / 1	3 192 000
Celková výměra pozemků:		2 660	Hodnota pozemků celkem:		3 192 000

4. ZÁVĚR

Pozemky vedené na LV č. 3825 v k.ú. Znojmo-Louka

Cena zjištěná	2 830 640 Kč
Porovnávací hodnota	3 229 605 Kč
Tržní hodnota	3 230 000 Kč

Tržní hodnota pozemků parc.č. 551/8, 580/1, 647/38, 691/1, 697/24, 697/49 a 659/2 vedených na listu vlastnictví č. 3825 pro k.ú. Znojmo-Louka, obec Znojmo, okres Znojmo, Jihomoravský kraj ke dni 4. 4. 2023 činí:

3.230.000,- Kč

Cena slovy: Třimilionydvěstětřicettisíc korun českých

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu povinné:

Spoluvlastnický podíl 1/4 povinné Staňkové Jaroslavy, nar. 30.4.1974, bytem Obroková 1/12, 669 02 Znojmo, na výše uvedených nemovitých věcí činí po zaokrouhlení::

807.500,- Kč

Cena slovy: Osmsetsedmtisíc pětset korun českých

Pozemek parc.č. 496/2 vedený na LV č. 3827 v k.ú. Znojmo-Louka

Cena zjištěná	1 112 780 Kč
Porovnávací hodnota	3 229 605 Kč
Tržní hodnota	3 192 000 Kč

Tržní hodnota pozemku parc.č. 496/2 vedeného na listu vlastnictví č. 3827 pro k.ú. Znojmo-Louka, obec Znojmo, okres Znojmo, Jihomoravský kraj ke dni 4. 4. 2023 činí:

3.192.000,- Kč

Cena slovy: Třimilionyjednostodevadesátdvatisíce korun českých

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu povinné:

Spoluvlastnický podíl 1/2 povinné Staňkové Jaroslavy, nar. 30.4.1974, bytem Obroková 1/12, 669 02 Znojmo, na výše uvedené nemovité věci činí po zaokrouhlení::

1.596.000,- Kč

Cena slovy: Jedenmilionpětsetdevadesátšesttisíc korun českých

Stanovená tržní hodnota by se dle názoru znalce neměla lišit od obvyklé ceny, stanovené dle § 13, zákona č. 26/2000 Sb. v souladu s definicí obvyklé ceny dle § 2, zákona č. 237/2020 Sb.

Tržní hodnota nemovitosti je v souladu s definicí tržní hodnoty podle § 2, zákona č. 237/2020 Sb.

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

ZNALECKÁ DOLOŽKA :

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně dne 11. 12. 1995 pod č.j. Spr 3058/94 pro základní obor stavebnictví, stavby obytné, průmyslové a zemědělské, obor ekonomika odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti, dále dne 17. 8. 1999 pod č.j. Spr 2727/99 v oboru ekonomika se specializací oceňování podniků. Znalecký posudek je zapsán pod č. položky 024259/2023. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle likvidace – faktura č. 08/2023.

V Brně dne 15. 5. 2023

Ing. Viktor Mrňous

PŘÍLOHY

1. Usnesení Čj.: 030 EX 21127/16-112
2. Kopie katastrální mapy
3. Fotodokumentace oceňovaných pozemků
4. Mapa – situace širších vztahů s vyznačením pozemků

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.3.