

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 16664-1306/2022

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Mgr. Radek Frkal Příkop 6 602 00 Brno  insolvenční správce dlužníka Jiří a Soňa Ustohalovi, oba trvale bytem Veverské Knínice 217, 664 81
<b>Číslo jednací:</b>	KSBR 32 INS 2268 / 2022
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely insolvenčního řízení.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	pozemky parc. č. 406/4, 426, 1001/2, kat. území Veverské Knínice, okres Brno-venkov
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	22.06.2022
<b>Zpracováno ke dni:</b>	22.06.2022
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 24.06.2022

## **A. Zadání**

### **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 406/4, 426, 1001/2 v obci Veverské Knínice, okres Brno-venkov, katastrální území Veverské Knínice.

### **2. Účel znaleckého posudku**

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

### **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

## **B. Výčet podkladů**

### **1. Postup výběru zdrojů**

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

### **2. Výčet zdrojů**

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 13.06.2022
- snímek katastrální mapy
- mapový server [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)
- územní plán obce Veverské Knínice
- místní šetření ze dne 22.06.2022
- informace a údaje sdělené vlastníkem panem Jiřím Ustohalem dne 22.06.2022
- pořizovaná fotodokumentace
- inzerce na internetových realitních webech
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabízených nemovitostí
- kupní smlouvy k realizovaným prodejům podobných nemovitostí
- technické řešení programu INEM

### **3. Věrohodnost zdrojů**

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

## **C. Nález**

### **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 406/4, 426, 1001/2
Adresa předmětu ocenění:	Veverské Knínice, okres Brno-venkov
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Brno-venkov
Obec:	Veverské Knínice
Ulice:	
Katastrální území:	Veverské Knínice

### **2. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 22.06.2022.

Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

### **3. Vlastnické a evidenční údaje**

#### Vlastnické právo:

SJM Ustohal Jiří a Ustohalová Soňa, č. p. 217, 66481 Veverské Knínice

#### Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 406/4, 426, 1001/2 v obci Veverské Knínice, okres Brno-venkov, katastrální území Veverské Knínice.

### **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

### **5. Celkový popis nemovitosti**

#### **Popis pozemku a lokality**

Pozemky parc. č. 406/4 (ostatní plocha) o výměře 484 m<sup>2</sup>, parc. č. 426 (zahrada) o výměře 343 m<sup>2</sup> a parc. č. 1001/2 (zahrada) o výměře 206 m<sup>2</sup> na sebe vzájemně navazují a tvoří jeden celek nepravidelného tvaru.

Pozemky jsou v současné době využívány a obhospodařovávány jako užitková zahrada s trvalými porosty.

Dle územního plánu obce Veverské Knínice jsou pozemky parc. č. 426 a 406/4 zahrnuty do ploch UB-R – čisté bydlení – rodinné domy – bydlení s užitkovými zahradami. Možnost výstavby rodinného domu se vzhledem k nevhodnému tvaru pozemků nepředpokládá. Pozemek parc. č. 1001/2 je zahrnut do ploch NZ-S – zahrady a sady.

Součástí pozemků jsou trvalé porosty – ovocné stromy. Příslušenství pozemků tvoří plot z pletiva v délce asi 90 m, 3x branka ocelová a dřevěný sklad, vše stáří asi 20 let.

Pozemky se nacházejí v západním okraji obce Veverské Knínice, ve slepé ulici, částečně v zastavěném území obce, částečně mimo zastavěné území obce, když přímo navazují na stávající zástavbu rodinných domů. K pozemkům vede zpevněná obecní komunikace, a následně několik schodů, možnost parkování dobrá v blízkosti pozemku. Inženýrské sítě jsou v obci kompletní, v dosahu, avšak na pozemek nezavedeny. Občanská vybavenost je v obci omezená – obchod, škola, v místě dobře dostupná. Hromadnou dopravu zajišťuje v obci autobus, zastávka ve vzdálenosti asi 200 m.

Věcná břemena nebo jiná omezení nebyla zjištěna.

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 22.06.2022 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsána v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

## D. POSUDEK

### Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

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. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,05
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 463,00 Kč/m<sup>2</sup>**

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv\*O<sub>1</sub>\*O<sub>2</sub>\*O<sub>3</sub>\*O<sub>4</sub>\*O<sub>5</sub>\*O<sub>6</sub> = **485,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### 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	0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,959$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,030$$

### Index polohy

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

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: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
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 - -	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,071$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,027$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,103$$

## 1. Pozemky

### 1.1. pozemky

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,030$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,071$

#### 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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_o * I_P = 1,030 * 1,000 * 1,071 = 1,103$**

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4 a)	485,-	1,103	0,300	160,49

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	426	343	160,49	55 048,07
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	406/4	484	160,49	77 677,16
Stavební pozemky - celkem			827		<b>132 725,23</b>

#### Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce nad 250 tisíc obyv. - území sousedních obcí:	160,00%
Celková úprava ceny:	160,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zahrada	1001/2	50850	206	8,35	160,00	21,71	4 472,26
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			206 m <sup>2</sup>				<b>4 472,26</b>

## 1.2. Dřevěný sklad

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

typ F

dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. NP	2,50*4,80 = 12,00	2,20 m
	<b>12,00 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1. NP	(2,50*4,80)*(2,20) = 26,40
Z	zastřešení	(2,50*4,80)*(0,60/2) = 3,60
	<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>	<b>30,00 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	osinkocementové vlnovky	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné svlakové	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	chybí	C	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	21,20
4. Krov	X	0,00	100	0,00



5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,00	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	10,80	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					76,20
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					0,7620

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,7620
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 454,04</b>
<b>Plná cena:</b> 30,00 m <sup>3</sup> * 1 454,04 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>43 621,20 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 30 = 66,7 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100)	*	0,333
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>14 525,86 Kč</b>
Koeficient pp	*	1,103
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>16 022,02 Kč</b>
<b>Dřevěný sklad - zjištěná cena</b>	=	<b>16 022,02 Kč</b>

### 1.3. Plot ze strojového pletiva

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Výměra:

$$1,6 * 90 = 144,00 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m <sup>2</sup> ]	=	240,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,5310
<b>Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	=	<b>485,95</b>	
<b>Plná cena:</b> 144,00 m <sup>2</sup> * 485,95 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>69 976,80 Kč</b>	

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 25 = 80,0 \%$ Koeficient opotřebení:  $(1 - 80,0 \% / 100)$ Nákladová cena stavby  $CS_N$ 

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,200
=	<b>13 995,36 Kč</b>
*	1,103
=	<b>15 436,88 Kč</b>
=	<b>15 436,88 Kč</b>

Plot ze strojového pletiva - zjištěná cena

**1.4. Vrátko ocelová****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

14.2. Vrátko ocelová s výplní z drátěného pletiva vč sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

3,00 ks

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 1 450,-

Polohový koeficient  $K_s$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 0,8000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,5310

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= 2 935,96

Plná cena: 3,00 ks \* 2 935,96 Kč/ks

= 8 807,88 Kč

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 25 = 80,0 \%$ Koeficient opotřebení:  $(1 - 80,0 \% / 100)$ Nákladová cena stavby  $CS_N$ 

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,200
=	<b>1 761,58 Kč</b>
*	1,103
=	<b>1 943,02 Kč</b>
=	<b>1 943,02 Kč</b>

Vrátko ocelová - zjištěná cena

## 1.5. Trvalé porosty

### Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - polokmen	20	3 Ks	2 033,-		2 033,-	6 099,-
hrušeň - polokmen	20	2 Ks	2 033,-		2 033,-	4 066,-
třešeň - polokmen	20	1 Ks	2 150,-		2 150,-	2 150,-
švestka	20	9 Ks	937,-		937,-	8 433,-
meruňka	20	1 Ks	920,-		920,-	920,-
ořešák vlašský	20	1 Ks	3 380,-		3 380,-	3 380,-

Součet: = 25 048,- Kč

Celkem - ovocné dřeviny: = 25 048,- Kč

**Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 25 048,- Kč**

### Pozemky - rekapitulace

**1.1. Pozemky: 137 197,49 Kč**

#### Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Dřevěný sklad 16 022,02 Kč

1.3. Plot ze strojového pletiva 15 436,88 Kč

1.4. Vrátko ocelová 1 943,02 Kč

1.5. Trvalé porosty 25 048,- Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem + **58 449,92 Kč**

**Pozemky - zjištěná cena celkem = 195 647,41 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 195 650,- Kč**

## Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 406/4, 426, 1001/2 v katastrálním území Veverské Knínice

Veverské Knínice, Veverské Knínice, okres Brno-venkov						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské síť	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Veverské Knínice, okres Brno-venkov	1033 m <sup>2</sup>	zahrada	-	sklad, nevhodný tvar a situace	-
1	Maršov, okres Brno-venkov	566 m <sup>2</sup>	zahrada	-	-	-
2	Rapotice, okres Třebíč	1055 m <sup>2</sup>	zahrada	elektřina, studna	chatka	-
3	Předklášteří, okres Brno-venkov	1310 m <sup>2</sup>	zahrada	-	-	-

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	636,04 Kč	1	636,04 Kč	0.98	1.05	1	1	1.08	1	1.11132	572,33 Kč
2	900,47 Kč	1	900,47 Kč	0.96	1	1	1.1	1.15	1	1.2144	741,49 Kč
3	763,36 Kč	1	763,36 Kč	0.95	0.97	1	1	1.08	1	0.99522	767,03 Kč
Celkem průměr										693,62 Kč	
Minimum										572,33 Kč	
Maximum										767,03 Kč	
Směrodatná odchylka - s										105,81 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										587,81 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										799,43 Kč	
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: plocha pozemku											
K3 - Koeficient úpravy: účel užití											
K4 - Koeficient úpravy: inženýrské sítě											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Srovnávaný vzorek č. 1 má relativně lepší vlastnosti – pozemek má výhodnější velikost, má lepší tvar a situaci, z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) vyšší než 1.

Srovnávaný vzorek č. 2 má relativně lepší vlastnosti – na pozemek je zavedena elektřina, je zde studna a pozemek má lepší tvar a situaci, z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) vyšší než 1.

Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorku č. 3 a oceňované nemovitosti.

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

$$693,62 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 1033 \text{ m}^2$$

$$= 716 506 \text{ Kč}$$

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**717 000 Kč**

## Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Veverské Knínice, Veverské Knínice, okres Brno-venkov						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
	Veverské Knínice, okres Brno-venkov	1033 m <sup>2</sup>	zahrada	-	sklad	-
1	Maršov, okres Brno-venkov	566 m <sup>2</sup>	zahrada	-	-	-
2	Rapotice, okres Třebíč	1055 m <sup>2</sup>	zahrada	elektrifina, studna	chatka	-
3	Předklášteří, okres Brno-venkov	1310 m <sup>2</sup>	zahrada	-	-	-

### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	636,04 Kč	1	636,04 Kč
2	900,47 Kč	1	900,47 Kč
3	763,36 Kč	1	763,36 Kč
	Minimální hodnota	(případ č.1)	636,04 Kč
	Maximální hodnota	(případ č.2)	900,47 Kč
	Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.42
	Střední hodnota		766,62 Kč
	Medián		900,47 Kč
	Rozdíl max-min		264,43 Kč

Základní cena: 766,62 Kč/m<sup>2</sup>

Úprava ceny: 766,62 Kč \* 1,0000 = 766,62 Kč/m<sup>2</sup>

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

766,62 Kč/m<sup>2</sup>

\* 1033 m<sup>2</sup>

= 791 918 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**792 000 Kč**

## Výpočet dle metodiky MFČR

Veverské Knínice, Veverské Knínice, okres Brno-venkov						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Veverské Knínice, okres Brno-venkov	1033 m <sup>2</sup>	zahrada	-	sklad	-
1	Maršov, okres Brno-venkov	566 m <sup>2</sup>	zahrada	-	-	-
2	Rapotice, okres Třebíč	1055 m <sup>2</sup>	zahrada	elektřina, studna	chatka	-
3	Předklášteří, okres Brno-venkov	1310 m <sup>2</sup>	zahrada	-	-	-

### Vyloučení extrémní hodnoty

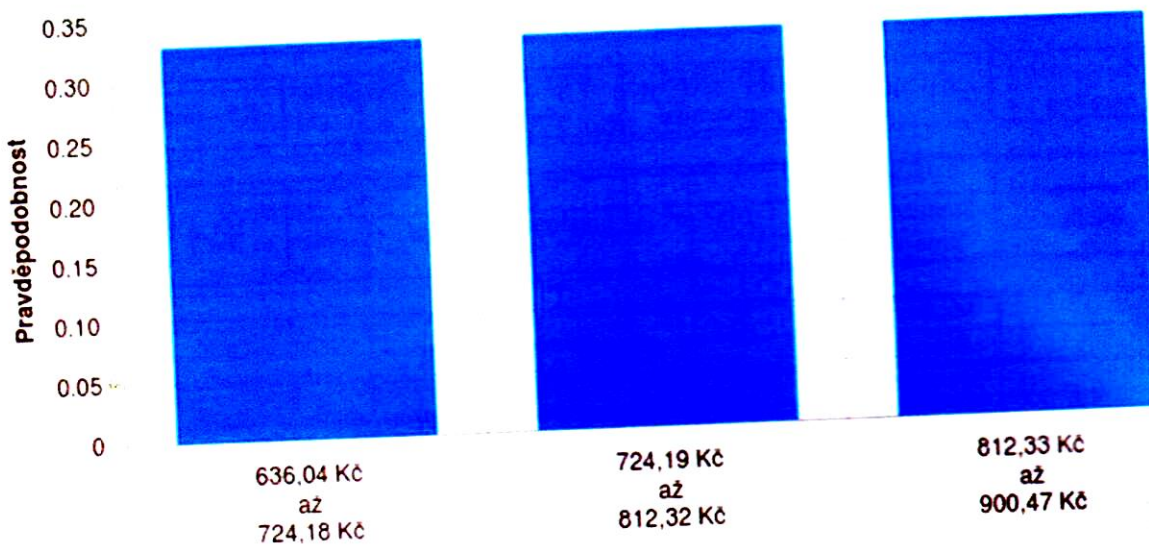
#### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	636,04 Kč	1	636,04 Kč
2	900,47 Kč	1	900,47 Kč
3	763,36 Kč	1	763,36 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	636,04 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	900,47 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.42
<b>Aritmetický průměr</b>			<b>766,62 Kč</b>

#### Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
636,04 Kč	až	724,18 Kč	1	0.33
724,19 Kč	až	812,32 Kč	1	0.33
812,33 Kč	až	900,47 Kč	1	0.33

### Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 636,04 Kč/m<sup>2</sup> do 900,47 Kč/m<sup>2</sup>

\* 1033 m<sup>2</sup>

od 657 029,00 Kč do 930 186,00 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**od 657 000 Kč do 930 000 Kč**



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

**Výsledek dle cenového předpisu**

195 650,- Kč

**Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

717 000 Kč

**Výsledek dle metodiky ÚZSVM**

792 000 Kč

**Výsledek dle metodiky MFČR**

od 657 000 Kč do 930 000 Kč

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

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

## **F. ZÁVĚR:**

**Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 406/4, 426, 1001/2 v obci Veverské Knínice, okres Brno-venkov, katastrální území Veverské Knínice.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**720 000,- Kč**

Slovy: Sedmsetdvacettisíckorun českých

### Vypracoval:

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

V Praze, dne 24.06.2022



Mgr. Tomáš Doležal

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

## G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 16664-1306/2022 znaleckého deníku.

## H. Seznam příloh

výpis z katastru nemovitostí

ortofoto mapa

územní plán

situace v mapě

fotodokumentace předmětu ocenění

srovnávané nemovitosti

# I. Přílohy

## Výpis z katastru nemovitostí

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2022 17:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 32 INS 2268/2022-A-7 pro Radek Frkal, Mgr.

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 584118 Veverské Knínice  
Kat.území: 781312 Veverské Knínice List vlastnictví: 648  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Ustohal Jiří a Ustohalová Soňa, č.p. 217, 66481 Veverské Knínice	620927/1519 685327/0215	
SJM = společné jmění manželů		

#### B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
406/4	484	ostatní plocha	jiná plocha	
426	343	zahrada		zemědělský půdní fond
1001/2	206	zahrada		zemědělský půdní fond

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

#### Typ vztahu

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Insolvenční správce Mgr. Radek Frkal

Povinnost k

Ustohal Jiří, č.p. 217, 66481 Veverské Knínice, RČ/IČO:  
620927/1519

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajského soudu v Brně KSBR 32INS-2268/2022 -A-7 ze dne 17.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2022 10:48:32. Zápis proveden dne 21.02.2022; uloženo na prac. Brno-venkov Z-3274/2022-703

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Insolvenční správce Mgr. Radek Frkal

Povinnost k

Ustohalová Soňa, č.p. 217, 66481 Veverské Knínice,  
RČ/IČO: 685327/0215

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajského soudu v Brně KSBR 32INS-2268/2022 -A-7 ze dne 17.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2022 10:48:32. Zápis proveden dne 21.02.2022; uloženo na prac. Brno-venkov Z-3274/2022-703

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 4612/1997 ze dne 11.8.1997, právní účinky vkladu dnem 20.8.1997.

POLVZ:80/1997

Z-13400080/1997-732

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.  
strana 1

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2022 17:55:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov  
Kat.území: 781312 Veverské Knínice  
Obec: 584118 Veverské Knínice  
List vlastnictví: 648  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina  
Pro: Ustohal Jiří a Ustohalová Soňa, č.p. 217, 66481 Veverské Knínice  
o Smlouva kupní ze dne 17.10.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.10.2005.  
Pro: Ustohal Jiří a Ustohalová Soňa, č.p. 217, 66481 Veverské Knínice

ŘČ/IČO: 620927/1519  
685327/0215

V-2281/2005-732

ŘČ/IČO: 620927/1519  
685327/0215

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [a2]
426	50850	343
1001/2	50850	206

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

Vyhotoveno: 13.06.2022 17:56:37

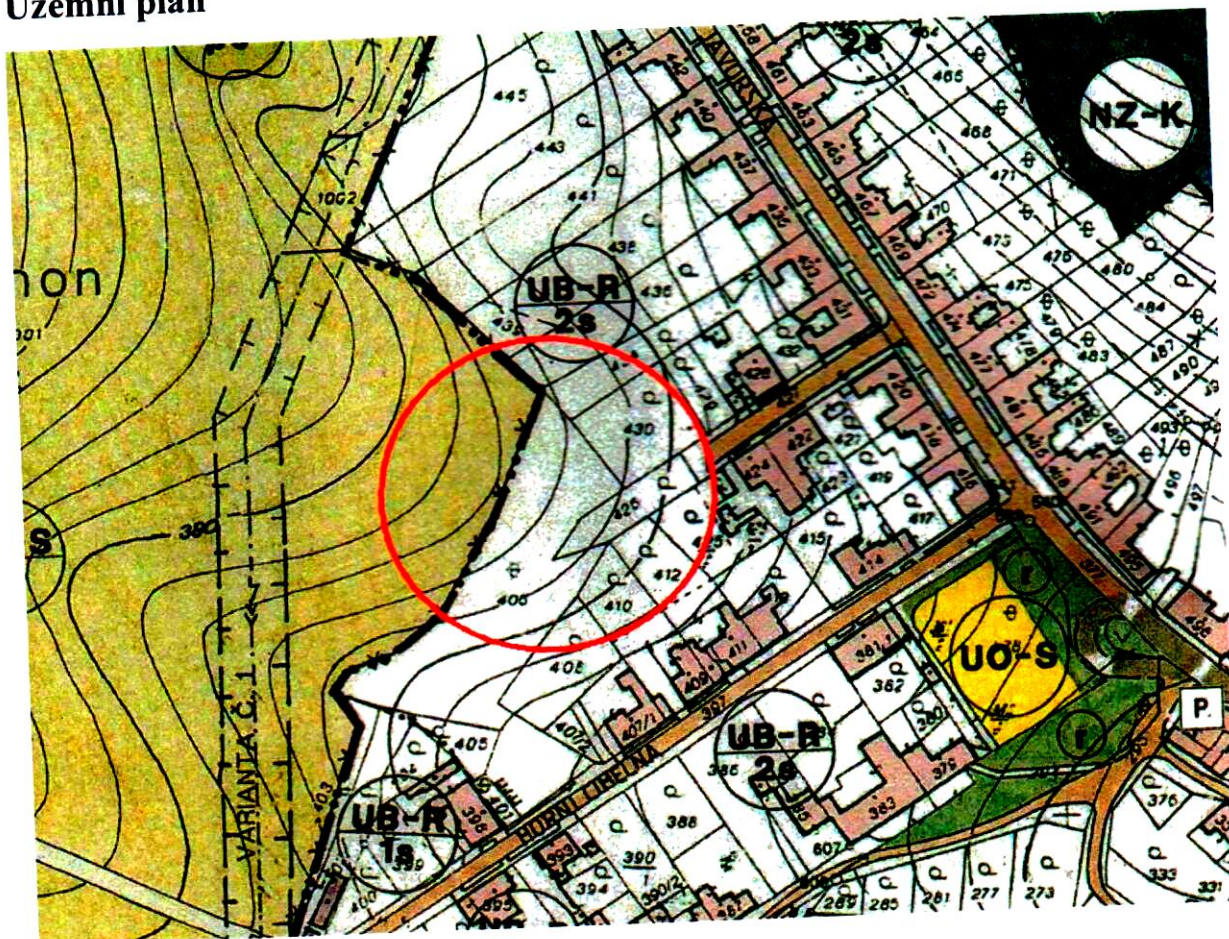
Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.  
strana 2





Ortofoto mapa



## Územní plán



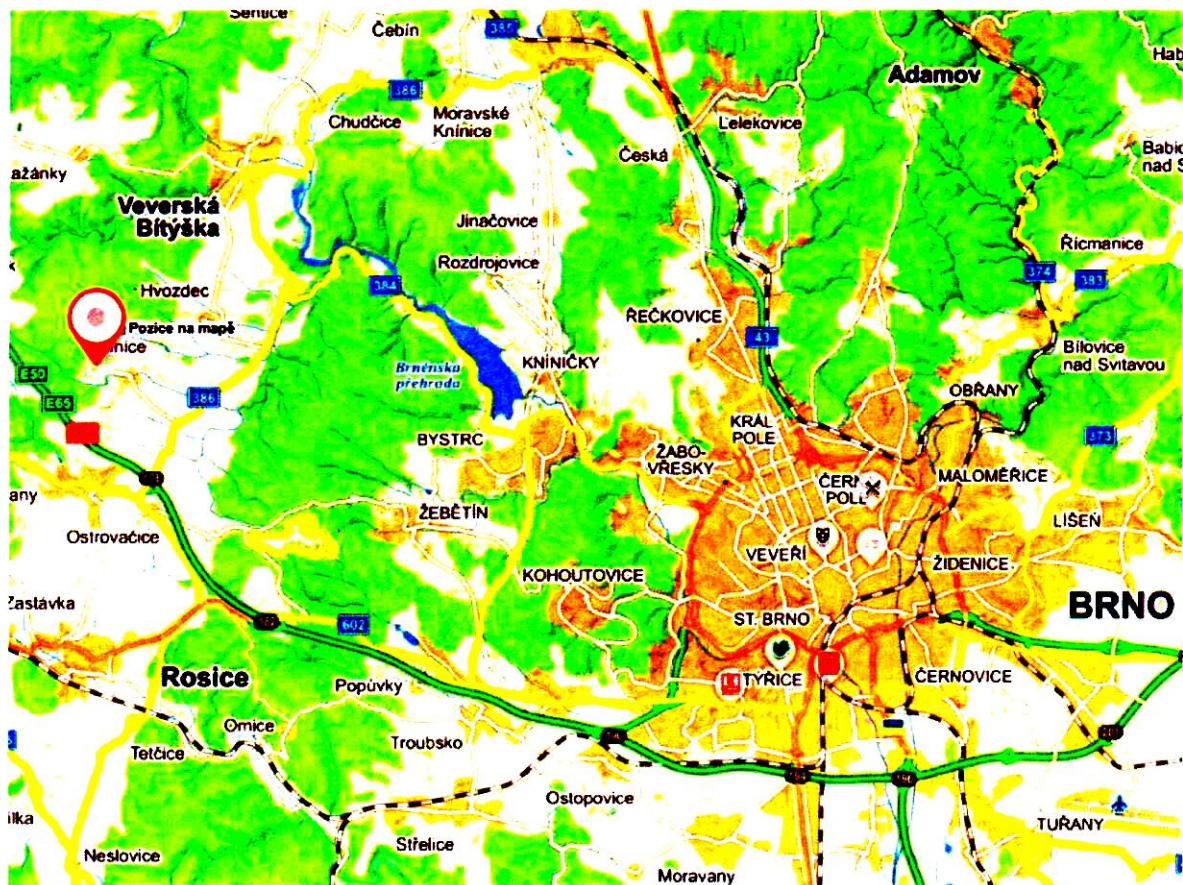
### I) USPOŘADÁNÍ ÚZEMÍ

STÁVAJÍCÍ STAV	NÁVRH	
		BYDLENÍ
		SADY, ZAHRADY

### II) REGULAČNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- ▣ URBANIZOVANÉ ZÓNY – ZASTAVITELNÉ
  - UB-R ČISTÉ BYDLENÍ – RODINNÉ DOMY – bydlení s užitkovými zahradami
- ▣ NEURBANIZOVANÉ PLOCHY – NEZASTAVITELNÉ
  - NZ-S SADY A ZAHRADY

## Situace v mapě



## Fotodokumentace předmětu ocenění





## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace



Pozemek, 566 m<sup>2</sup>, Maršov, okres Brno-venkov

Celková cena: 360 000 Kč

Lokalita: Maršov, okres Brno-venkov

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

400 000 Kč

380 000 Kč

360 000 Kč ●

340 000 Kč

320 000 Kč

25.10.2021

30.03.2022

■ Vývoj ceny ■ Vložení inzeratu ■ Inzerat odstraněn ■ Kupní smlouva

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

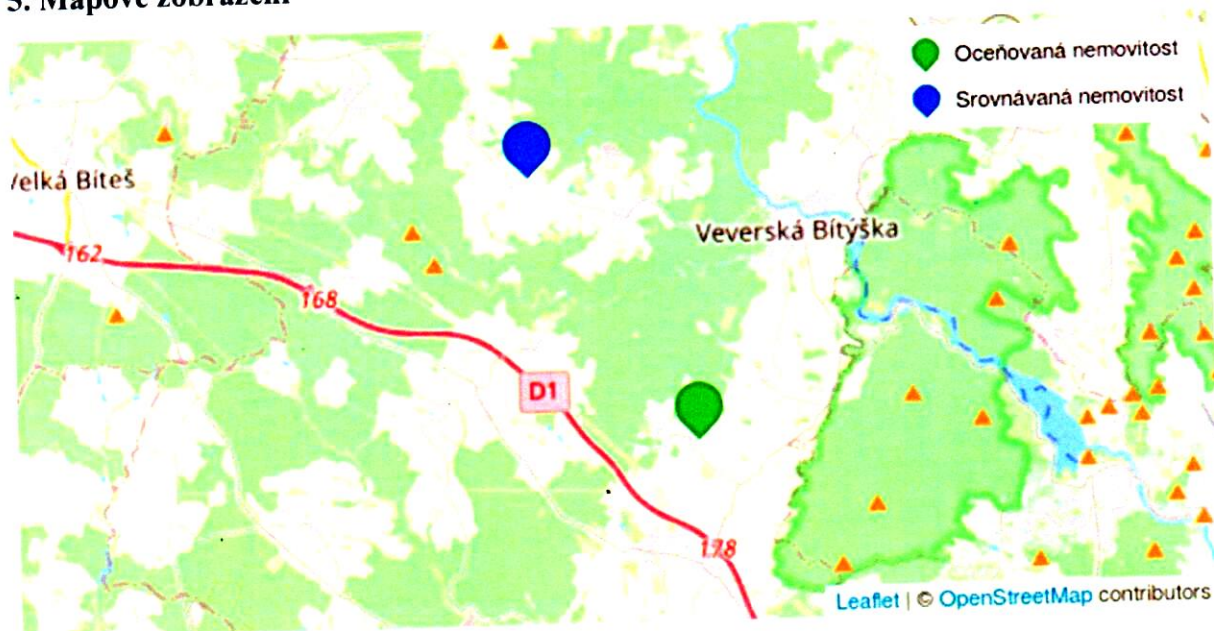
Lokalita	Maršov, okres Brno-venkov	Cena dle KS	360 000 Kč
Číslo řízení	V-5457/2022-703	Datum podpisu KS	30.03.2022
Plocha pozemku	566 m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Zahrada

Nabízíme k prodeji zahradu v obci Maršov. Jedná se o mírně svažité pozemek s vjezdem z obecní nezpevněné komunikace. Na pozemku nejsou žádné inženýrské sítě. Plocha pozemku je 566m<sup>2</sup>. Pro více informací volejte makléře.

### 4. Fotodokumentace



### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

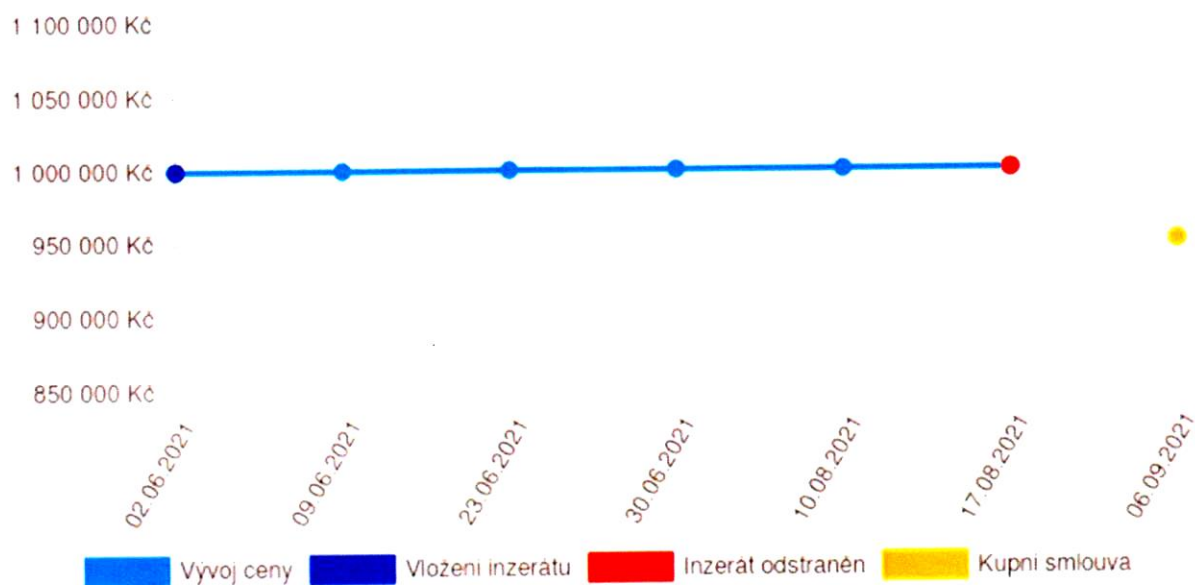


Pozemek, 1055 m<sup>2</sup>, Nádražní, Rapotice, okres Třebíč

Celková cena: 950 000 Kč

Lokalita: Nádražní, Rapotice, okres Třebíč

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

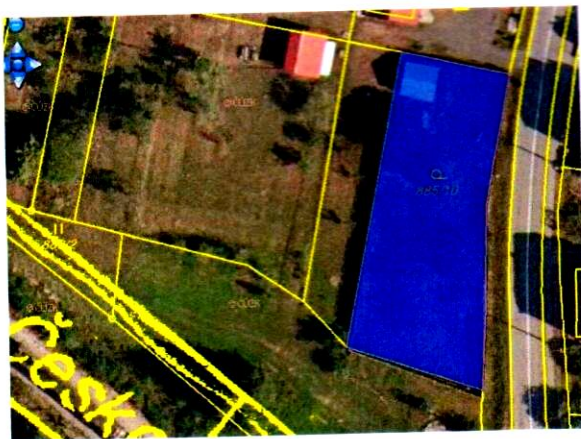


### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

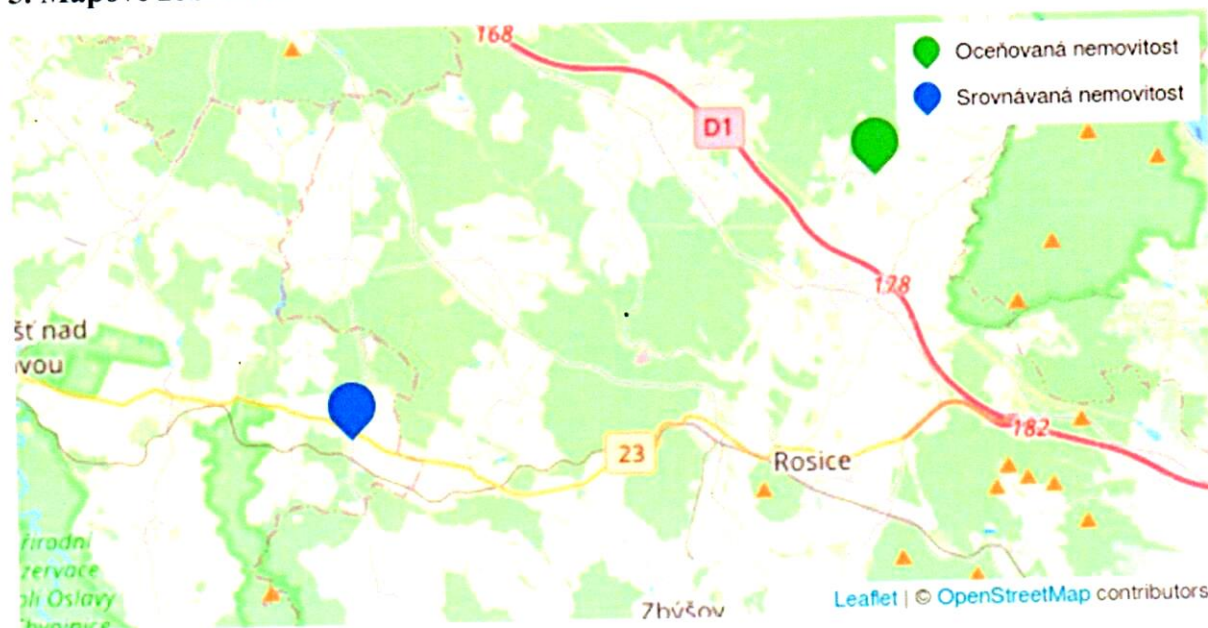
Lokalita	Nádražní, Rapotice, okres Třebíč	Cena dle KS	950 000 Kč
Číslo řízení	V-5899/2021-710	Datum podpisu KS	06.09.2021
Plocha pozemku	1055 m <sup>2</sup>	Elektřina	230V
Druh pozemku	Zahrada		

Nabízíme k prodeji pozemek v obci Rapotice o celkové výměře 1055 m<sup>2</sup>. V současné době je na pozemku chatka, poskytující základní zázemí. Na pozemku je přivedena elektrická energie, voda je z vlastní studny. Další inženýrské sítě je možné napojit z místní komunikace - cca 10 m. Pozemek je velmi dobře dopravně dostupný jak autem, autobusem nebo vlakem - zastávky autobusu a vlaku jsou nedaleko. Dle platného územního plánu pozemek spadá do individuální rekreace s možností výstavby objektu cca 80 m<sup>2</sup>. Nicméně jako u každého pozemku doporučujeme konkrétní záměry konzultovat s místními úřady.

### 4. Fotodokumentace



### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

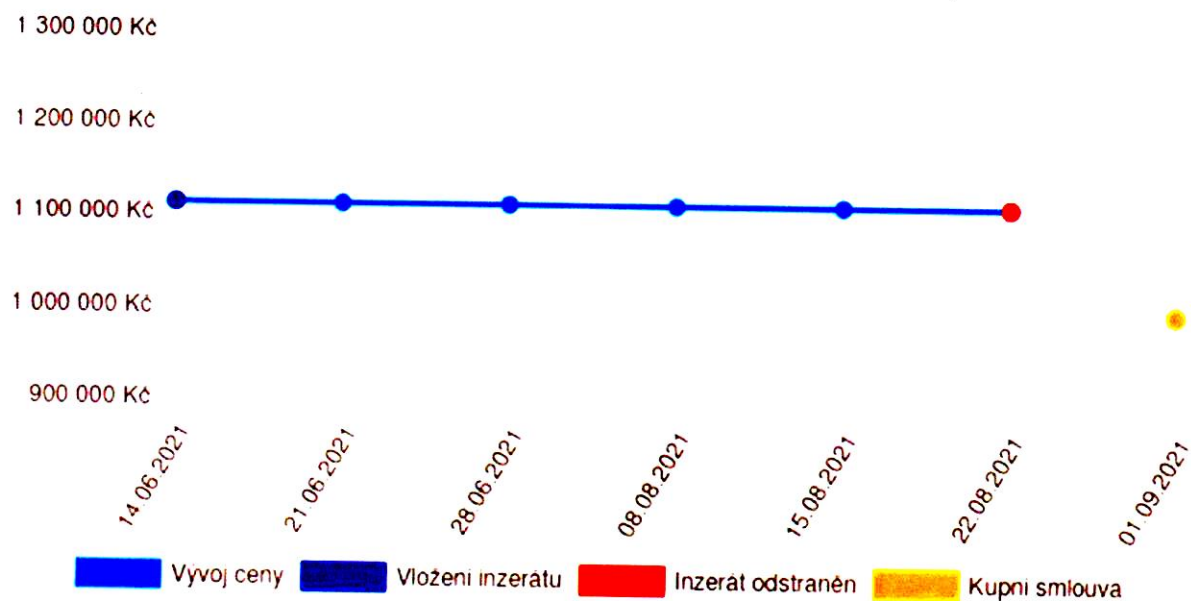


Pozemek, 1310 m<sup>2</sup>, Předklášteří, okres Brno-venkov

Celková cena: 1 000 000 Kč

Lokalita: Předklášteří, okres Brno-venkov

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

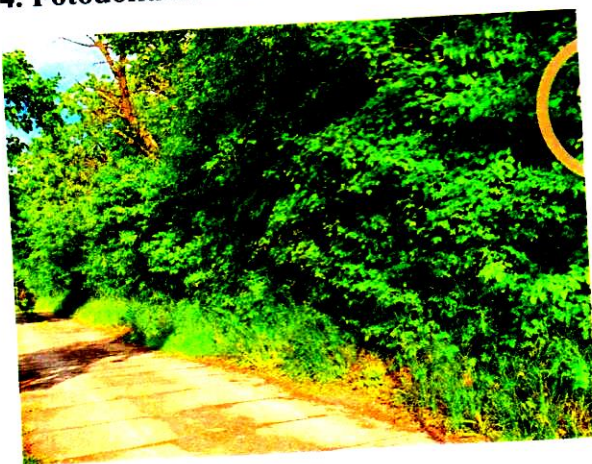


### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

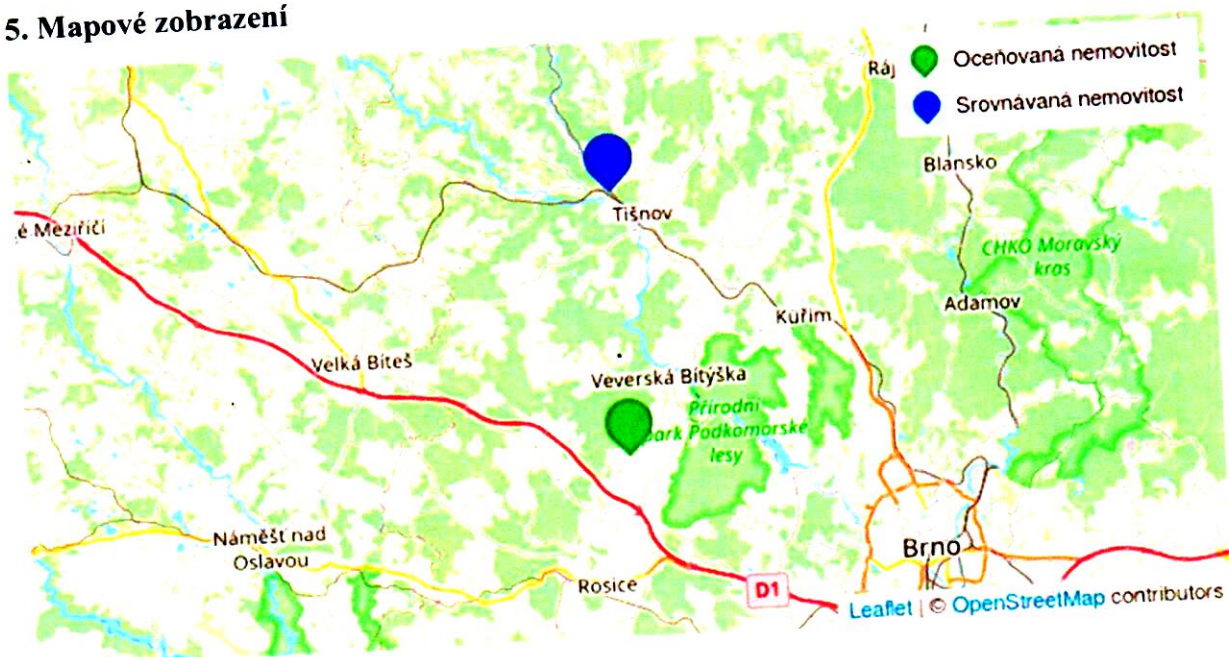
Lokalita	Předklášteří, okres Brno-venkov	Cena dle KS	1 000 000 Kč
Číslo řízení	V-17995/2021-703	Datum podpisu KS	01.09.2021
Plocha pozemku	1310 m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Zahrada

Ve výhradním zastoupení nabízíme pozemek na okraji obce Předklášteří. Celková plocha je 1310 m<sup>2</sup>, s šířkou 29 metrů a délkou 46 metrů. Jedná se o klidnou lokalitu s výhledem na obec. Aktuálně se na pozemku nachází neudržovaný sad. Dle územního plánu se jedná o plochu zahrady, sady. Na betonovou přístupovou cestu navazuje část zpevněné, která vede až na pozemek. Vedlejší parcela je využívána k celoročnímu bydlení, cesta je tedy udržována. Jedná se o zajímavou investici, je možné dokoupit také okolní pozemky, které navazují na zástavbu rodinných domů. Nejsou přivedeny sítě. Pro další informace volejte makléře.

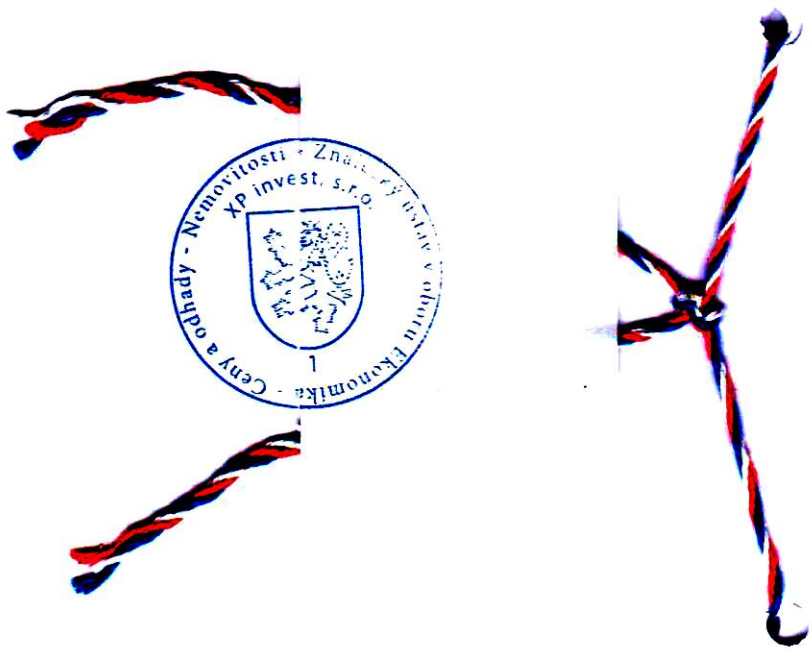
### 4. Fotodokumentace



### 5. Mapové zobrazení



12. 11. 20



12. 11. 20