

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 055109/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	LEGAL INS v.o.s. insolvenční správce dlužníka Ing. Jaroslav Hybášek trvale bytem Volfířov 78, 380 01 Volfířov
Číslo jednací:	KSCB 26 INS 9016 / 2024
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	pozemek parc. č. 1143/11, 1146/7, katastrální území a obec Ochoz u Brna, okres Brno-venkov
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	17.07.2024
Zpracováno ke dni:	17.07.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 07.08.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 1143/11, 1146/7 v obci Ochoz u Brna, okres Brno-venkov, katastrální území Ochoz u Brna, zapsáno na listu vlastnictví č. 856.

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 29.05.2024
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 17.07.2024
- snímek katastrální mapy
- územní plán obce Brno
- informace a údaje sdělené vlastníkem panem Ing. Jaroslavem Hybáškem
- místní šetření ze dne 17.07.2024
- pořízená 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. 1143/11, 1146/7
Adresa předmětu ocenění:	Ochoz u Brna, okres Brno-venkov
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Brno-venkov
Obec:	Ochoz u Brna
Ulice:	
Katastrální území:	Ochoz u Brna

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 17.07.2024.

Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Hybášek Jaroslav Ing., č. p. 78, 38001 Volfířov

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 1143/11, 1146/7 v obci Ochoz u Brna, okres Brno-venkov, katastrální území Ochoz u Brna zapsáno na listu vlastnictví č. 856.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Pozemek parc. č. 1143/11 o výměře 339 m² je v katastru nemovitostí evidován jako zahrada.

Pozemek parc. č. 1146/7 o výměře 246 m² je v katastru nemovitostí evidován jako trvalý travní porost.

Parcely tvoří jeden celek o výměře 585 m².

Předmětný pozemek se nachází v okrajové části obce Ochoz u Brna, na okraji zahrádkářské kolonie a je přístupný ze zpevněné komunikace z ulice Za Kapličkou. V současné době je pozemek neudržovaný a nevyužívaný, porostlý náletovými porosty.

Dle sdělení vlastníka je součástí pozemku vrtaná studna v hloubce cca 20m a stáří asi 40 roků – toto nebylo při místním šetření ověřeno – pozemek je zarostlý. V minulosti bylo vydáno ohlášení na stavbu do zastavěné plochy 40 m² – neověřeno.

Přístup na pozemek je od příjezdové komunikace do prudkého svahu – není možné přímo na pozemku parkovat a parkovací možnosti jsou vzdálenější od pozemku. Na pozemku se nachází sloup vedení VN – bez zřízeného věcného břemene.

Občanská vybavenost je v obci komplexní, v místě částečně dostupná, zastávka autobusu je ve vzdálenosti asi 400 m. Inženýrské sítě jsou v obci kompletně dostupné, napojení patrně není možné.

Dle územního plánu obce je pozemek regulován jako plochy pro rodinnou rekreaci RR.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 17.07.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

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

Volba metody:

- dle § 1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

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

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

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

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: 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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **4 910,00 Kč/m²**

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **1 949,00 Kč/m²**

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 spoluhl. 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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,040}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	III	-0,15
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - sloup VN na pozemku	I	-0,05

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,757}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,787}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,757}$$

1. Pozemky

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,757$

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 nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,02
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,980 * 0,757 = 0,742$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	1 949,-	0,742	0,300	433,85

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	1143/11	339	433,85	147 075,15
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	1146/7	246	433,85	106 727,10
Stavební pozemky - celkem			585		253 802,25

1.2. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:

vrtaná

Hloubka studny:

40,00 m

Profil studny:

150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 40,00 m * 1 640,- Kč/m

+ 65 600,- Kč

Základní cena celkem

= 65 600,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

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

* 3,3440

Upravená cena studny

= 197 429,76 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 60 = 66,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$

* 0,333

Nákladová cena stavby CS_N

= 65 744,11 Kč

Koeficient pp

* 0,757

Cena stavby CS

= 49 768,29 Kč

Studna - cena zjištěná

= 49 768,29 Kč

1.3. Trvalé porosty

Nelesní porosty: § 44

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče)

stáří S = 20 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $585 \text{ m}^2 * 16,12 \text{ Kč/m}^2$

= 9 430,20

součinitel srovnávací bonity

* 1,15

podíl skupiny dřevin v nelesním porostu

* 100,00 %

Koeficient sadovnického významu K_{SV} :

* 1,50

Koeficient typu zeleně K_Z :

* 0,75

Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP}

* 0,50

LMX - ostatní měkké listnáče celkem

= 6 100,16 Kč

Celkem - nelesní porosty dle § 44

= 6 100,16 Kč

Trvalé porosty

= 6 100,16 Kč

Pozemky - rekapitulace

1.1. Pozemky:

253 802,25 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Studna

49 768,29 Kč

1.3. Trvalé porosty

6 100,16 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem

+ 55 868,45 Kč

Pozemky - cena zjištěná celkem

= 309 670,70 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

309 670,- 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. 1143/11, 1146/7 v katastrálním území Ochoz u Brna

Ochoz u Brna, Ochoz u Brna, okres Brno-venkov						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Ochoz u Brna, okres Brno-venkov	585 m ²	rekreační zahrada	studna	omezený přístup, sloup VN, svah	-
1	Bílovice nad Svitavou, okres Brno-venkov	740 m ²	rekreační zahrada	-	svažitý pozemek	-
2	Habrovany, okres Vyškov	1127 m ²	rekreační zahrada	elektrina, studna	svažitý pozemek, chata	-
3	Hradiska, Brno, okres Brno-město	707 m ²	rekreační zahrada	-	svažitý pozemek, sklad	-
4	Ochoz u Brna č.e. 403, okres Brno-venkov	1896 m ²	rekreační zahrada	elektrina, voda	svažitý pozemek, chata	-

č.	Cena zaplacená za 1 m ² plochy	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	527,03 Kč	1.05	1	1	0.95	1.15	1	1.147125	459,44 Kč
2	709,85 Kč	0.95	0.98	1	1.1	1.25	1	1.280125	554,52 Kč
3	964,64 Kč	1.1	1	1	0.95	1.2	1	1.254	769,25 Kč
4	527,43 Kč	1	0.95	1	1.1	1.25	1	1.30625	403,77 Kč
Celkem průměr									546,74 Kč
Minimum									403,77 Kč
Maximum									769,25 Kč
Směrodatná odchylka - s									160,86 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									385,88 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									707,61 Kč
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší									

Srovnávané vzorky mají relativně lepší vlastnosti – především nejsou zatíženy zhoršeným přístupem a sloupem VN na pozemku nebo se na nich nachází stavby, z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) výrazněji vyšší než 1.

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

$$546,74 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 585 \text{ m}^2 \quad \quad \quad}$$

$$= 319\,845 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

320 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Ochoz u Brna, Ochoz u Brna, okres Brno-venkov						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Ochoz u Brna, okres Brno-venkov	585 m ²	rekreační zahrada	studna	omezený přístup, sloup VN, svah	-
1	Bílovice nad Svitavou, okres Brno-venkov	740 m ²	rekreační zahrada	-	svažitý pozemek	-
2	Habrovany, okres Vyškov	1127 m ²	rekreační zahrada	elektrina, studna	svažitý pozemek, chata	-
3	Hradiska, Brno, okres Brno-město	707 m ²	rekreační zahrada	-	svažitý pozemek, sklad	-
4	Ochoz u Brna č.e. 403, okres Brno-venkov	1896 m ²	rekreační zahrada	elektrina, voda	svažitý pozemek, chata	-

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	527,03 Kč	1	527,03 Kč
2	709,85 Kč	1	709,85 Kč
3	964,64 Kč	1	964,64 Kč
4	527,43 Kč	1	527,43 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	527,03 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	964,64 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.83
Střední hodnota			682,24 Kč
Medián			618,64 Kč
Rozdíl max-min			437,61 Kč

Základní cena: 682,24 Kč/m²

Úprava ceny: 682,24 Kč * 0,8000 = 545,79 Kč/m²

Úprava základní ceny byla provedena z důvodu omezeného přístupu na pozemek a sloupu VN, který se na pozemku nachází.

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

545,79 Kč/m²

* 585 m²

= 319 287 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

319 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Ochoz u Brna, Ochoz u Brna, okres Brno-venkov						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Ochoz u Brna, okres Brno-venkov	585 m ²	rekreační zahrada	studna	omezený přístup, sloup VN, svah	-
1	Bílovice nad Svitavou, okres Brno-venkov	740 m ²	rekreační zahrada	-	svažitý pozemek	-
2	Habrovany, okres Vyškov	1127 m ²	rekreační zahrada	elektrina, studna	svažitý pozemek, chata	-
3	Hradiska, Brno, okres Brno-město	707 m ²	rekreační zahrada	-	svažitý pozemek, sklad	-
4	Ochoz u Brna č.e. 403, okres Brno-venkov	1896 m ²	rekreační zahrada	elektrina, voda	svažitý pozemek, chata	-

Vyloučení extrémní hodnoty

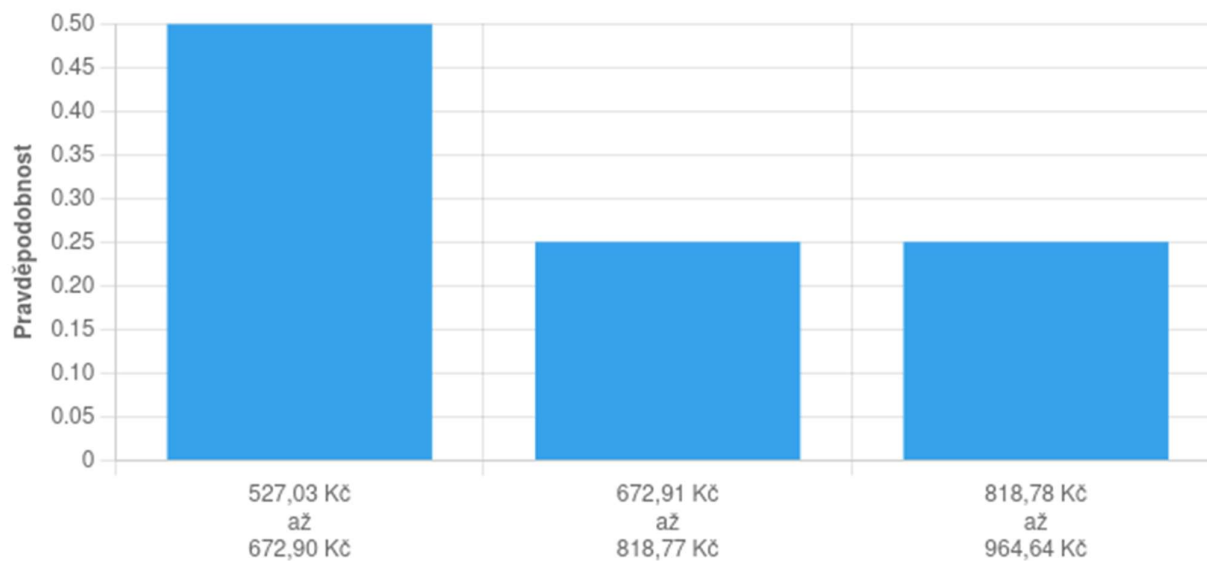
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	527,03 Kč	1	527,03 Kč
2	709,85 Kč	1	709,85 Kč
3	964,64 Kč	1	964,64 Kč
4	527,43 Kč	1	527,43 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	527,03 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	964,64 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.83
Aritmetický průměr			682,24 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
527,03 Kč	až	672,90 Kč	2	0.5
672,91 Kč	až	818,77 Kč	1	0.25
818,78 Kč	až	964,64 Kč	1	0.25

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 527,03 Kč/m² do 672,90 Kč/m²

* 585 m²

od 308 313,00 Kč do 393 647,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 308 000 Kč do 394 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

Zjištěná cena

309 670 Kč

Výsledek dle tržního porovnání

Výsledek dle porovnání pomocí indexů

320 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

319 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 308 000 Kč do 394 000 Kč

Obvyklá cena

320 000 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 1143/11, 1146/7 v obci Ochoz u Brna, okres Brno-venkov, katastrální území Ochoz u Brna, zapsáno na listu vlastnictví č. 856.

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

320 000,- Kč

Slovy: Třistadvacetisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Mgr. Tomáš Doležal, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 07.08.2024



Mgr. Tomáš Doležal

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

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

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 055109/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Situační mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.05.2024 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 90162024 pro LEGAL INS v.o.s.

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 583537 Ochoz u Brna
Kat.území: 709433 Ochoz u Brna List vlastnictví: 856

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hybášek Jaroslav Ing., Lidická 700/19, Veveří, 60200 Brno	581214/1599	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1143/11	339	zahradá		chráněná krajinná oblast, zemědělský půdní fond
1146/7	246	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast, 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

Typ vztahu

o Vzdání se práva na náhradu škody na pozemku

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové, RČ/IČO: 42196451

Povinnost k

Parcela: 1143/11

Listina Dohoda o vzdání se práva domáhat se náhrady škody ze dne 08.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2020 12:00:30. Zápis proveden dne 16.09.2020. V-10448/2020-703

Pořadí k 08.07.2020 12:00

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Existující, Zápůjčka 2.700.000,- Kč, úrok, případný úrok z prodlení a případná smluvní pokuta.

Oprávnění pro

Veselý Stanislav prof. Ing. CSc., č.p. 192, 66434 Jinačovice, RČ/IČO: 470115/457

Povinnost k

Parcela: 1143/11, Parcela: 1146/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2022 08:02:35. Zápis proveden dne 21.07.2022. V-11205/2022-703

Pořadí k 29.06.2022 08:02

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

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 29.05.2024 00:00:00

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **583537 Ochoz u Brna**
Kat.území: **709433 Ochoz u Brna** List vlastnictví: **856**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

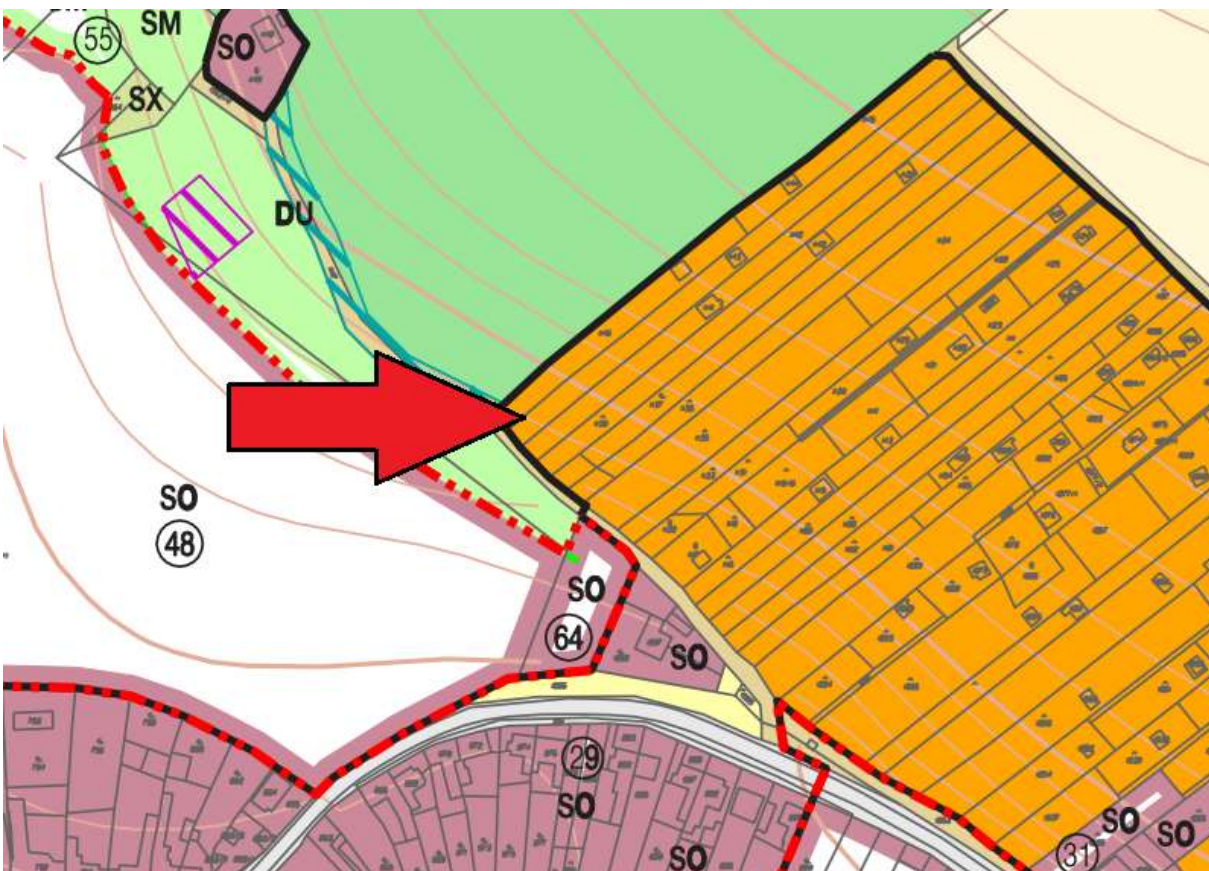
Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD Vyhotoveno: 29.05.2024 14:56:39

Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Ortofoto mapa

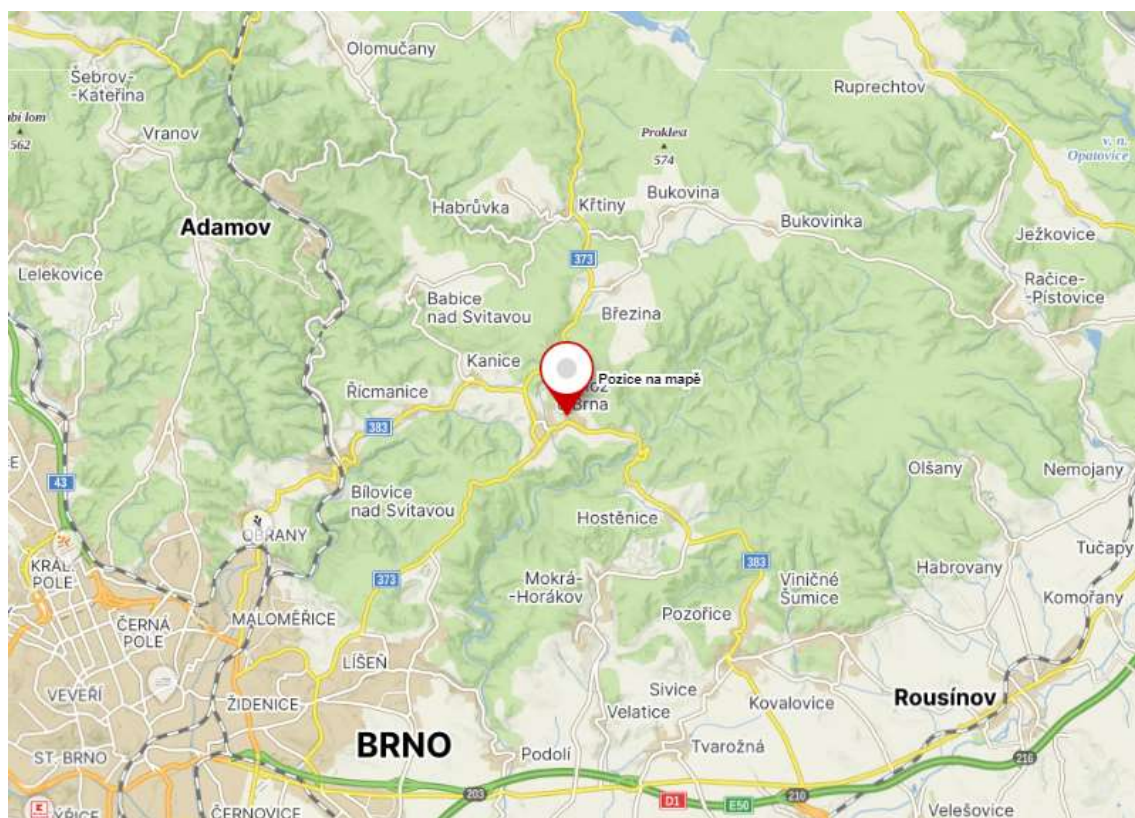
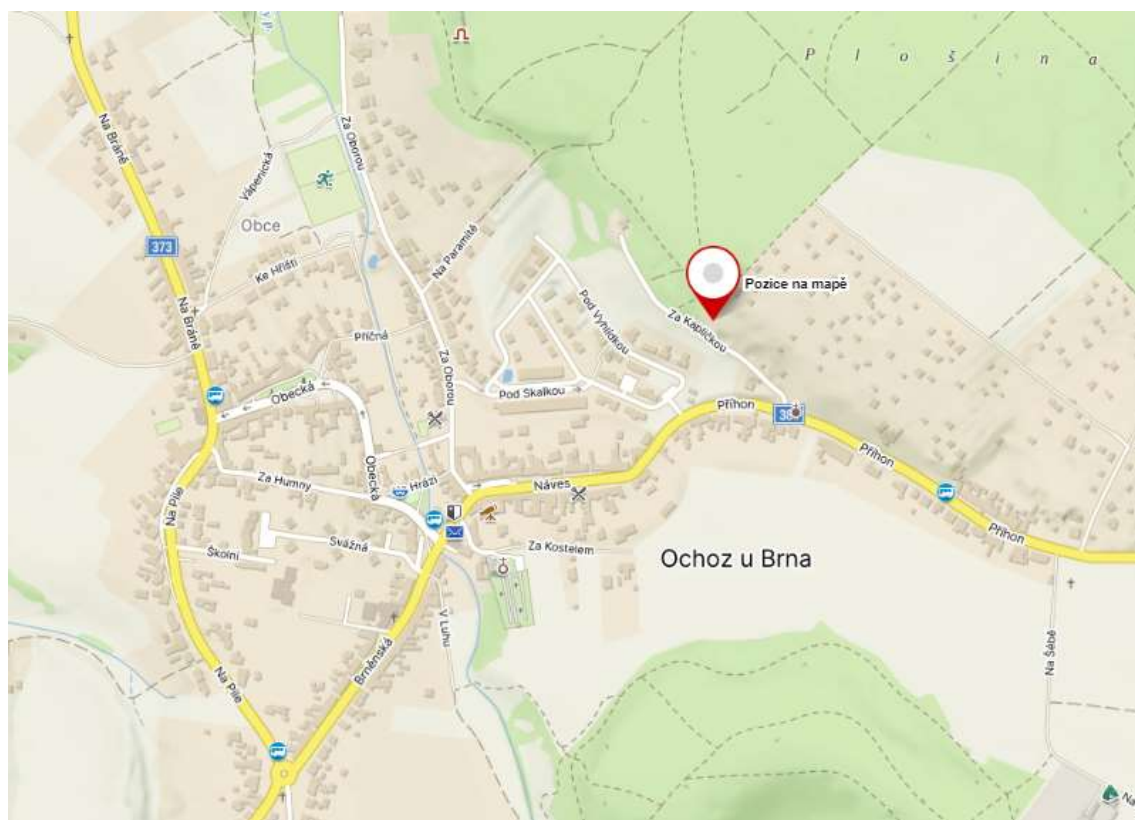


Výřez z územního plánu

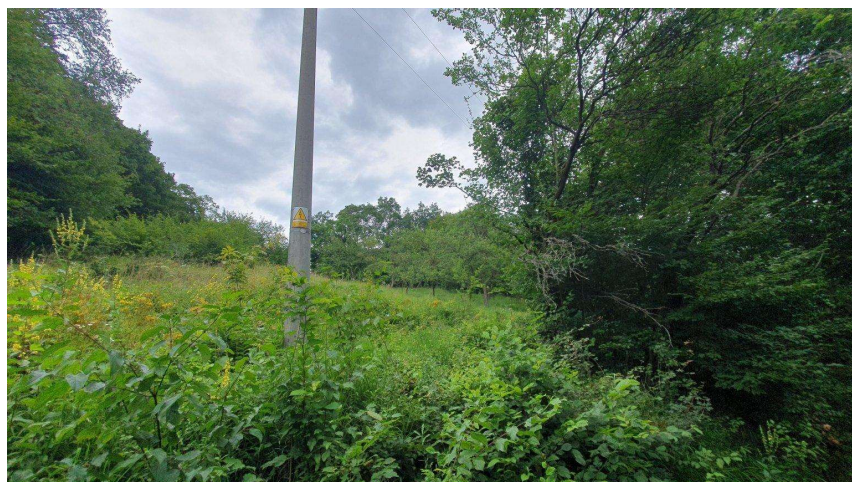


PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ			
STABILIZOVANÉ PLOCHY	PLOCHY ZMĚN	ÚZEMNÍ REZERVY	
PLOCHY REKREACE - R			
RR			RODINNÁ REKREACE

Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

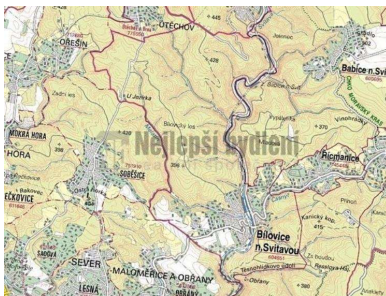
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

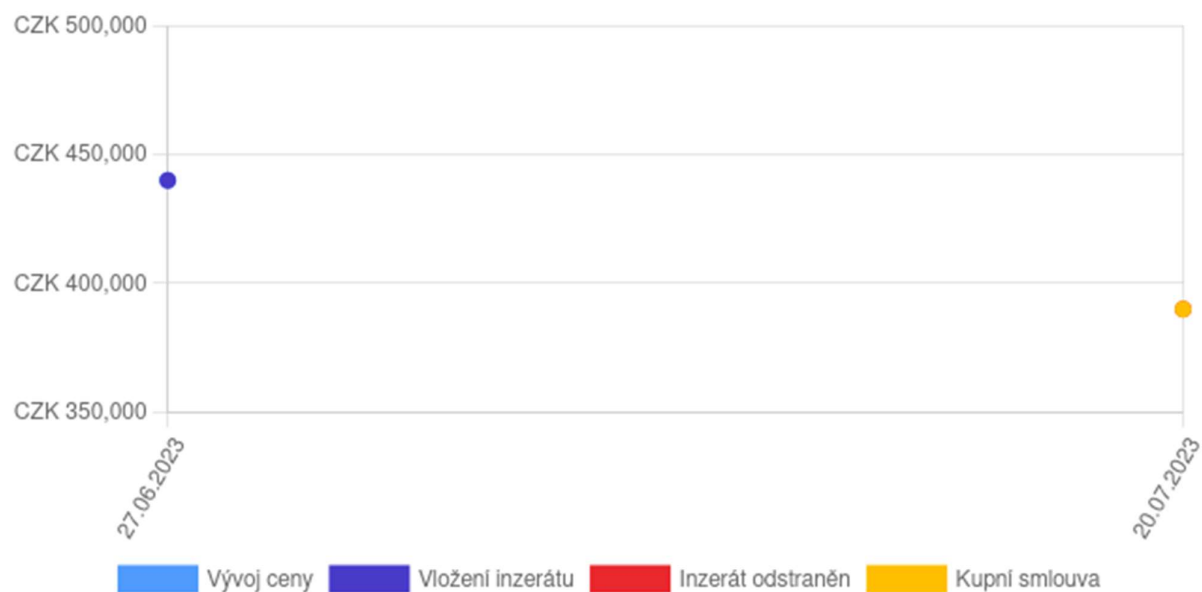
Lokalita	Bílovice nad Svitavou, okres Brno-venkov	Cena dle KS	390 000 Kč
Právní účinky ke dni	20.07.2023	Číslo řízení	V-10306/2023-703
Plocha pozemku	740 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Druh pozemku	Zahrada		

Nabízíme k prodeji slunnou zahradu v mírném svahu 740 m². V sousedství jsou zahrady s chatami nad potokem Melatin. Parkování 200 m od pozemku. V současné době jsou na pozemku staré ovocné stromy a bouda na nářadí a oddech. Pozemek doporučuji pro velmi pěknou lokalitu, ve které se nachází.

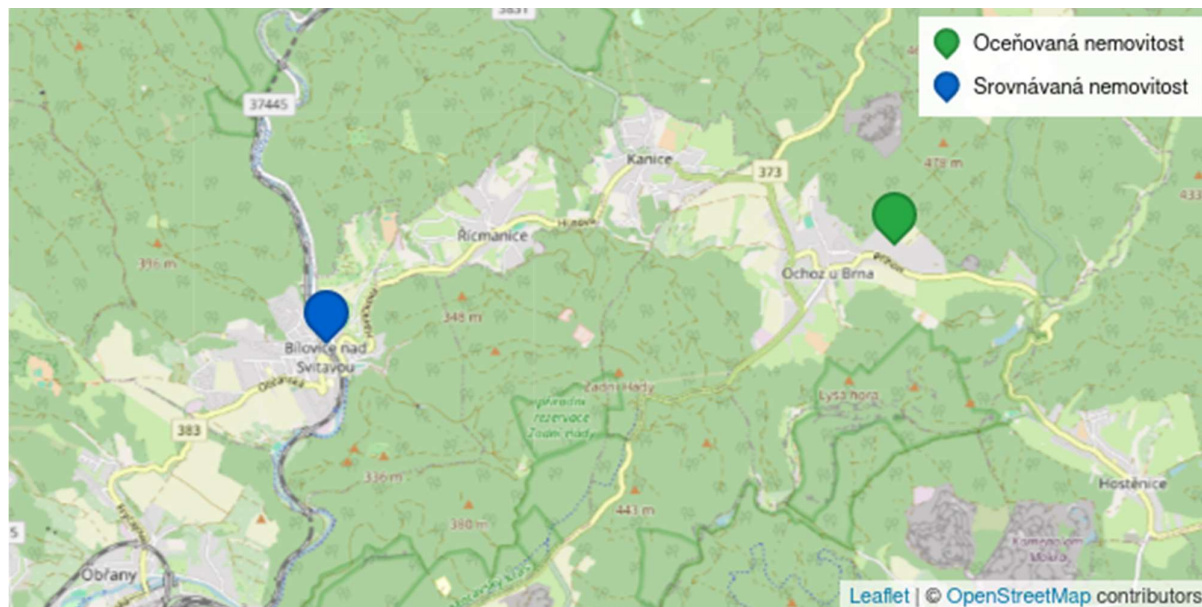
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



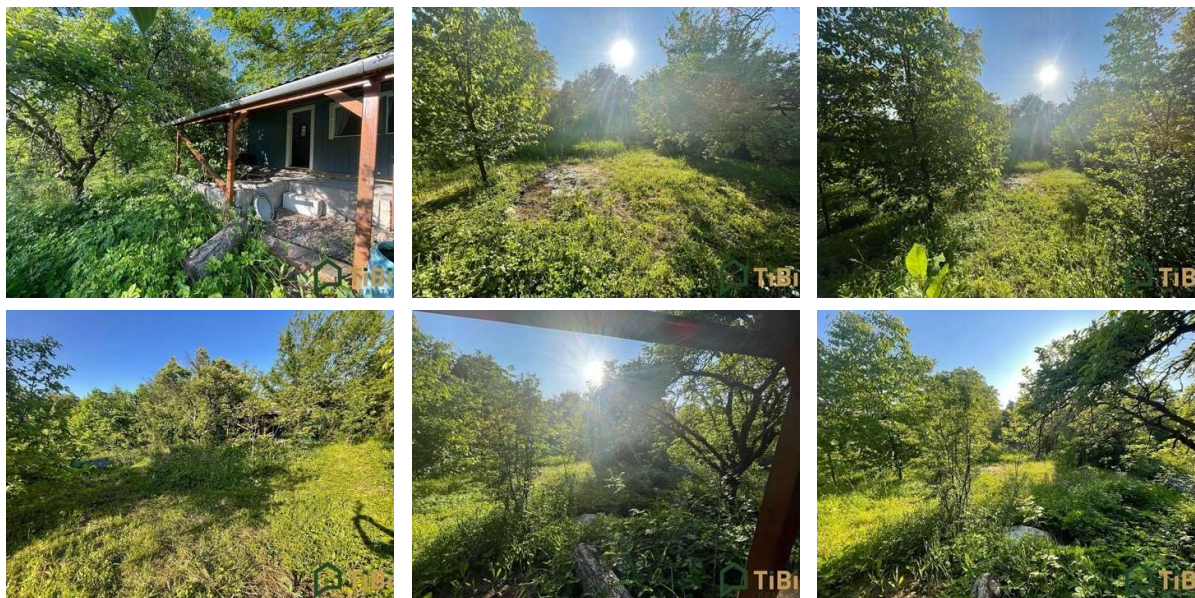
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

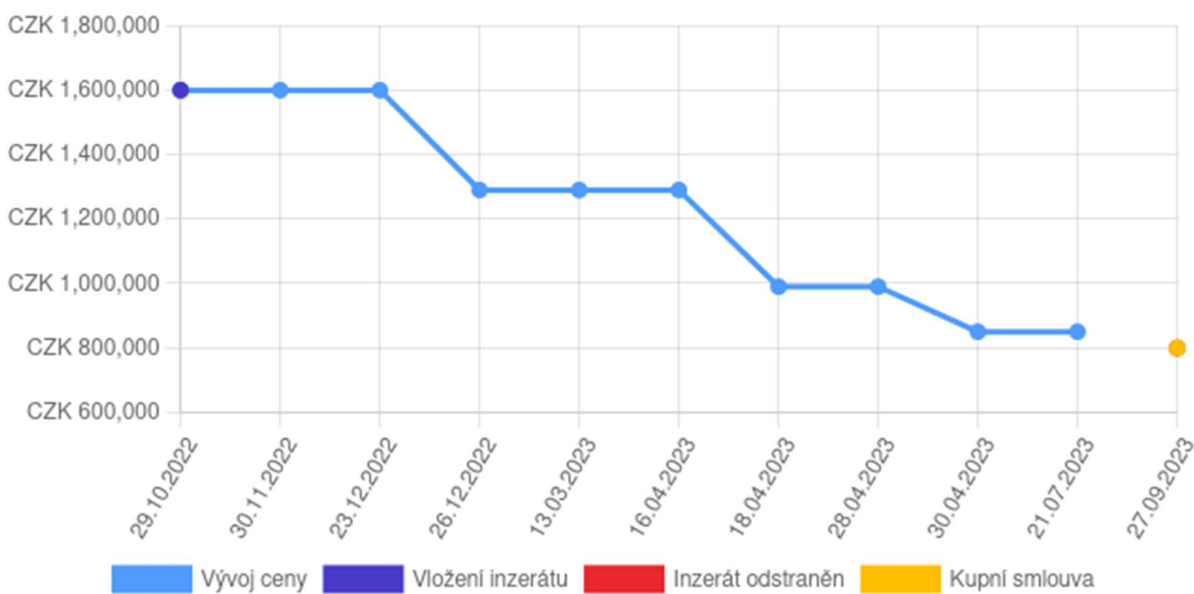
Lokalita	Habrovany, okres Vyškov	Cena dle KS	800 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.09.2023	Číslo řízení	V-6412/2023-712
Poznámka k ceně	Cena je uvedena včetně provize. Financování Vám rádi zařídíme.	Plocha pozemku	1127 m ²
Druh pozemku	Zahrada	Voda	Připojení ke studni

Nabízíme Vám k prodeji zahradu o výměře 1.112 m² nacházející se v zahrádkářské kolonii v katastru obce Habrovany, ale osada je umístěna spíše za Rousínovem. Jedná se o mírně svažité pozemek, ke kterému vede příjezdová cesta a parkovat lze přímo u zahrady. Na pozemku stojí částečně podsklepená chata se zastřešenou terasou. Elektřina je na sousedním pozemku, lze přidat svůj elektroměr, zdrojem vody je studna s velmi silným pramenem. Zahrada je zčásti oplocená a jsou na ní vysazeny ovocné rodící stromy - jabloně, švestky, třešně, meruňky a drobné rodící keře. V ceně je i nádrž na 1.000 litrů vody, dva nové kompostéry a sekačka na trávu. Ve vedlejší zahradě jsou k volnému využití houpačky, skluzavka a pískoviště pro děti. Rousínov je výborně dopravně dostupný do Brna (20 km) i do Vyškova (12 km). Samotné město nabízí veškeré služby potřebné pro spokojený život. S financováním nemovitosti Vám rádi pomůžeme. Pro více informací a prohlídky neváhejte kontaktovat makléře, rád Vám pozemek s chatou ukáže.

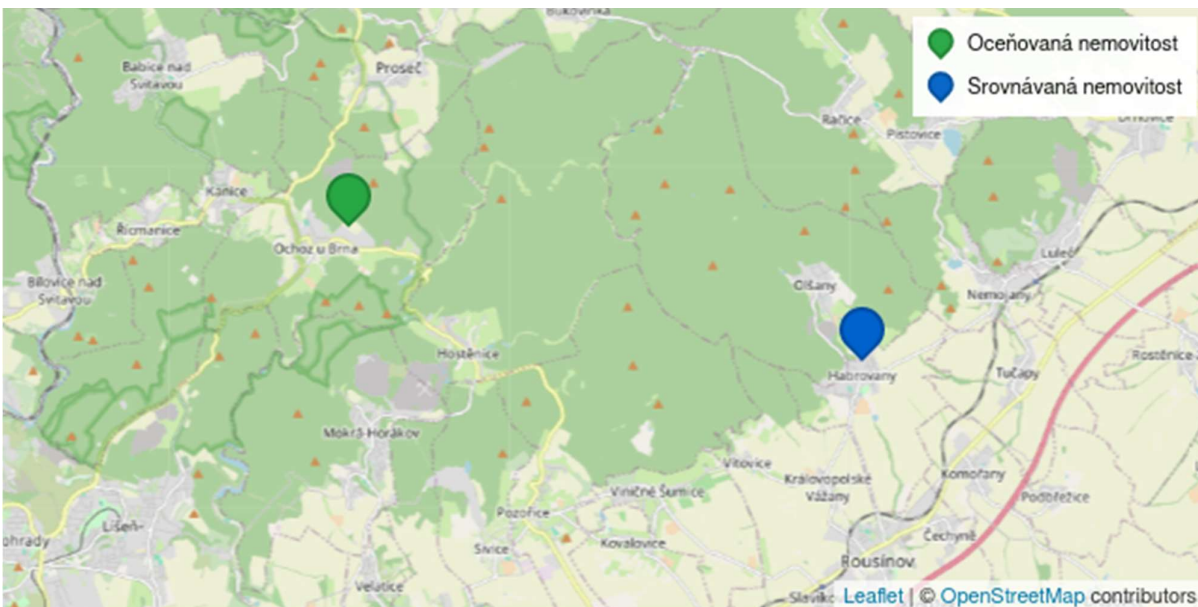
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

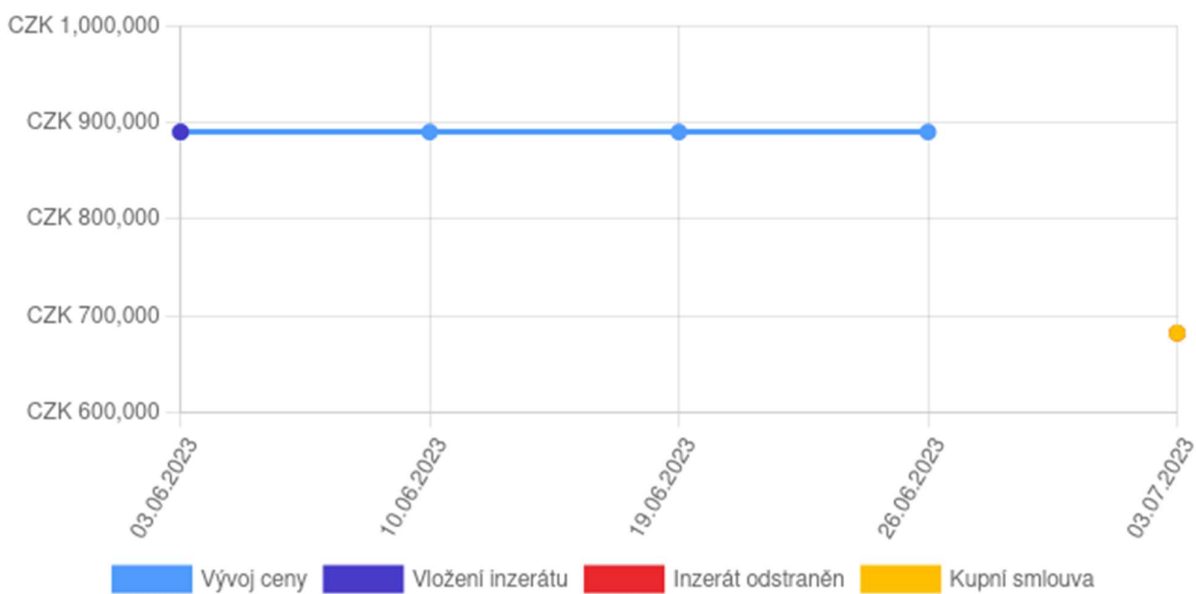
Lokalita	Hradiska, Brno, okres Brno-město	Cena dle KS	682 000 Kč
Právní účinky ke dni	03.07.2023	Číslo řízení	V-12020/2023-702
Vlastnictví	Osobní	Plocha pozemku	707 m ²
Druh pozemku	Zahrada		

V zastoupení majitele nabízím k prodeji krásnou zahradu s ovocnými stromy o výměře 707 m², šířka pozemku 8,5 m. Orientace jih/sever. Parcela se nachází v zahrádkářské kolonii, v okolí stojí pár chat. Na této zahradě stojí jen zahradní dřevěná bouda na nářadí. Velkou výhodou je, že je pozemek v dosahu MHD cca 15 min a dostupná po zpevněné cestě autem i pěšky. IS zde nejsou, voda lze řešit pouze vlastní studnou. Je to ideální pro vlastní hospodaření nebo jako investiční příležitost. Pozemky jsou situovány v městské části Obrany s výhledem na vysílač Hády nad řekou Svitavou. Oblast je charakteristická působivou mozaikou lesíků, travnatých lad, sadů, zahrad a umožňující daleké výhledy do okolní krajiny. Investice do půdy je zejména nyní v době nejistoty vyhledávanou cestou, jak uchránit peníze před inflací. Půda je komodita, která se nevyrábí a ubývá a proto její cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Investice je svou snadností a nízkou rizikovostí lákavá i pro méně zkušené investory. Pokud Vás zajímá více, neváhejte se ozvat.

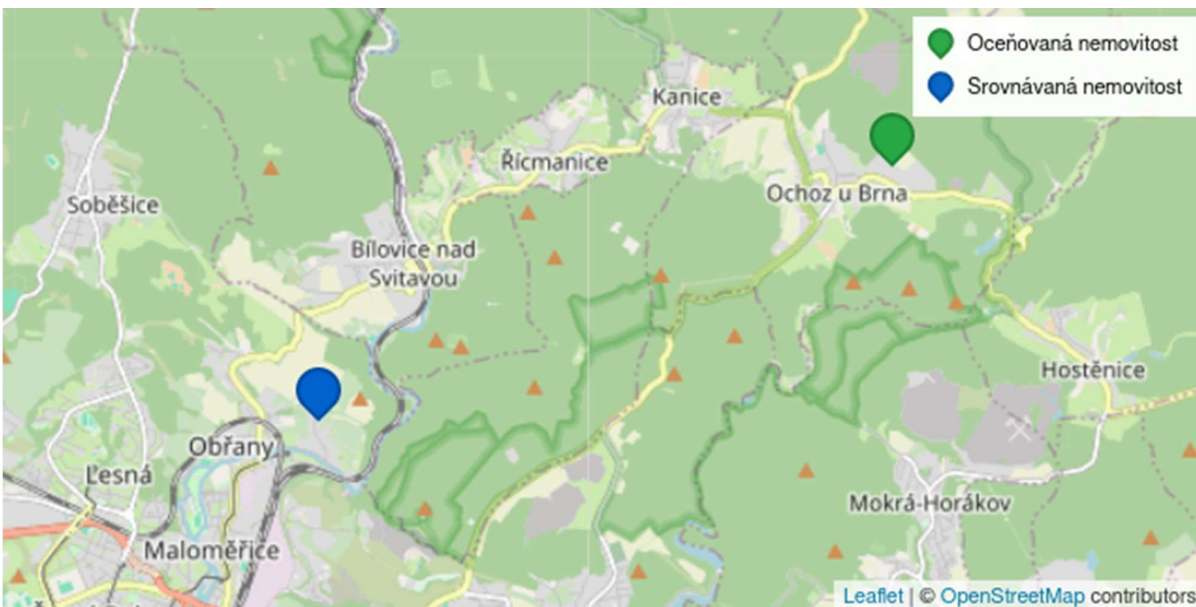
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

Lokalita	Ochoz u Brna č.e. 403, okres Brno-venkov	Cena dle KS	1 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	10.05.2023	Číslo řízení	V-6389/2023-703
Plocha pozemku	1896 m ²	Druh pozemku	Zahrada

pozemek parc. č. 1141, parc. č. 1142, zahrada, trvalé porosty, na pozemku je rekreační chata, IS částečně v dosahu, územní plán - plochy rodinné rekreace (RR), vklad: V-6389/2023-703

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny



4. Mapové zobrazení

