

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 12178-1956/2020

Objednatel znaleckého posudku: JUDr. Silvie Anderlová – insolvenční správce
alej Svobody 881/56
323 00 Plzeň

insolvenční správce dlužníka Elena Šubrtová
trvale bytem Masarykovo náměstí 210/19,
679 61 Letovice

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení sp. zn. KSBR 56 INS
8361 / 2020.

Adresa předmětu ocenění: pozemek parc. č. 6329, katastrální území
Pasohlávky, obec Pasohlávky, okres Brno-venkov

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 24.09.2020

Zpracováno ke dni: 24.09.2020

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

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 05.10.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 317/1000 k pozemku parc. č. 6329 nacházejícího se v obci Pasohlávky, okres Brno-venkov, katastrální území Pasohlávky.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 6329, katastrální území Pasohlávky
Adresa předmětu ocenění:	Pasohlávky, okres Brno-venkov
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Brno-venkov
Obec:	Pasohlávky
Katastrální území:	Pasohlávky

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 24.09.2020.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 02.10.2020
- snímek katastrální mapy
- územní plán obce Pasohlávky
- místní šetření ze dne 24.09.2020
- inzerce na internetových realitních webech
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabízených nemovitostí
- kupní smlouvy k realizovaným prodejům nemovitostí

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Podíl:



683/1000

Šubrtová Elena, Masarykovo náměstí 210/19, 67961 Letovice

317/1000

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 6329 nacházející se v obci Pasohlávky, okres Brno-venkov, katastrální území Pasohlávky.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Pozemek parc. č. 6329 o výměře 2 555 m² je v katastru nemovitostí veden jako orná půda. Pozemek se nachází asi 1,5 km jihozápadně od centra obce Pasohlávky, v nezastavěném území, při okraji voní nádrže Nové Mlýny - horní. Pozemek je využíván k zemědělské činnosti. Stavby ani trvalé porosty se na pozemku nenacházejí. Dle územního plánu obce se jedná o plochy zemědělské – orná půda „ZO“.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 24.09.2020 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

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

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 6329, katastrální území Pasohlávky

Pozemek v katastrálním území Pasohlávky, obec Pasohlávky					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Pasohlávky, okres Brno-venkov	2555 m ²	zemědělská půda	-	orná půda
1	Pasohlávky, okres Brno-venkov	14793 m ²	zemědělská půda	možnost napojení na elektřinu	orná půda
2	Brod nad Dyjí, okres Břeclav	4800 m ²	zemědělská půda	-	orná půda
3	Nová, Strachotín, okres Břeclav	7999 m ²	zemědělská půda	-	orná půda
4	Vlasatice, okres Brno-venkov	6515 m ²	zemědělská půda	-	orná půda

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	67,60 Kč	Nepoužit	67,60 Kč	1.00	0.98	1.00	1.10	1.00	0.99	1.0672	63,34 Kč
2	39,58 Kč	Nepoužit	39,58 Kč	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.9000	43,98 Kč
3	25,00 Kč	Nepoužit	25,00 Kč	0.95	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	0.9405	26,58 Kč
4	77,67 Kč	0.9	69,90 Kč	0.90	0.99	1.00	1.00	1.00	1.03	0.9177	76,17 Kč
Celkem průměr										52,52 Kč	
Minimum										26,58 Kč	
Maximum										76,17 Kč	
Směrodatná odchylka - s										21,77 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										30,75 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										74,29 Kč	
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti											
K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti											
K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí											
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

52,52 Kč/m²

*

2.555 m²

= 134.188 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

134.000,-- Kč

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

Pozemek v katastrálním území Pasohlávky, obec Pasohlávky					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Pasohlávky, okres Brno-venkov	2555 m ²	zemědělská půda	-	orná půda
1	Pasohlávky, okres Brno-venkov	14793 m ²	zemědělská půda	možnost napojení na elektřinu	orná půda
2	Brod nad Dyjí, okres Břeclav	4800 m ²	zemědělská půda	-	orná půda
3	Nová, Strachotín, okres Břeclav	7999 m ²	zemědělská půda	-	orná půda
4	Vlasatice, okres Brno-venkov	6515 m ²	zemědělská půda	-	orná půda

Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	67,60	-	67,60
2	39,58	-	39,58
3	25,00	-	25,00
4	77,67	0,90	69,90
Maximální hodnota		69,90	(případ č.4)
Minimální hodnota		25,00	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		2,7960	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		50,52	
Odchylka max hodnoty od průměru		19,38	
Odchylka min hodnoty od průměru		25,52	
Bude vyřazena min hodnota (případ č.3)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	67,60	-	67,60
2	39,58	-	39,58
3	25,00	-	25,00
4	77,67	0,90	69,90
Maximální hodnota		69,90	(případ č.4)
Minimální hodnota		39,58	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		1,7660	OK
Aritmetický průměr		59,03	

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

Pozemek v katastrálním území Pasohlávky, obec Pasohlávky						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Pasohlávky, okres Brno-venkov	2555 m ²	zemědělská půda	-	orná půda	X
1	Pasohlávky, okres Brno-venkov	14793 m ²	zemědělská půda	možnost napojení na elektřinu	orná půda	3
2	Brod nad Dyjí, okres Břeclav	4800 m ²	zemědělská půda	-	orná půda	2
3	Nová, Strachotín, okres Břeclav	7999 m ²	zemědělská půda	-	orná půda	-
4	Vlasatice, okres Brno-venkov	6515 m ²	zemědělská půda	-	orná půda	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	67,60	-	67,60	3	202,80
2	39,58	-	39,58	2	79,16
3	25,00	-	25,00	-	-
4	77,67	0,90	69,90	1	69,90
Mezisoučet				6	351,86
<u>Celkem</u>					<u>58,64</u>

Základní cena: 58,64 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$58,64 * 0,9933 = 58,25 \text{ Kč/m}^2$$

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

$$\begin{aligned}
 & 58,25 \text{ Kč/m}^2 \\
 & \underline{\quad * 2.555 \text{ m}^2 \quad} \\
 & = 148.828,75 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

149.000,-- Kč

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

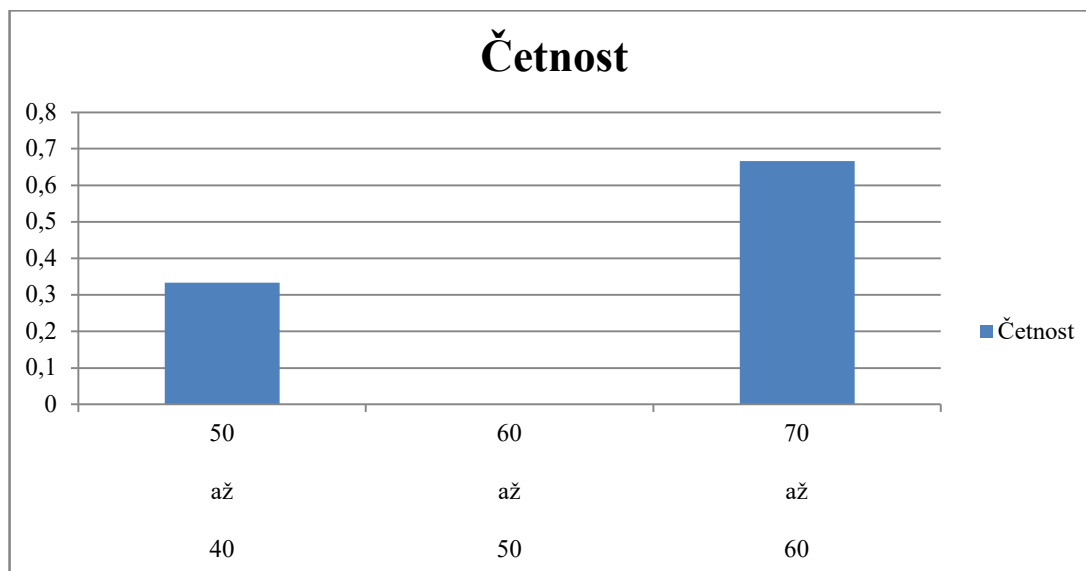
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	68	-	67,60
2	40	-	39,58
3	25	-	25,00
4	78	0,90	69,90

Střední hodnota	59,03
Medián	67,60
Rozdíl max-min	30,32
Minimum	39,58
Maximum	69,90

Rozdělení četností

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
40	až	50	1	0.333333333333333
50	až	60	0	0
60	až	70	2	0.666666666666667



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **59,79 Kč/m²** do **69,90 Kč/m²**

_____ * **2.555 m²**

od **152.763,45 Kč** do **178.594,50 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **153.000,-- Kč** do **179.000,-- Kč**

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

134.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

149.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 153.000,-- Kč do 179.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí, kdy neuvažujeme zástavní práva, exekuční nařízení vážnoucí na nemovitosti a ani jiné mimořádné okolnosti stanovujeme obvyklou cenu celku předmětných nemovitých věcí na

150.000 Kč

Slovy: Jednostopadesáttisíc korun

Předmětem znaleckého posudku je spoluvlastnický podíl o velikosti id. 317/1000 na zemědělském pozemku. V takovém případě je nutné zohlednit výrazně nižší tržní atraktivitu z důvodu ocenění minoritního podílu na pozemcích. Cenu redukuje na základě předchozího tvrzení o 20%. Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 317/1000 na předmětných nemovitých věcech stanovujeme v daném místě a čase po zaokrouhlení na

38.000 Kč

Slovy: třicetosmtisíc korun

Vypracoval:

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

V Praze, dne 05.10.2020

D. Znalecká doložka

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

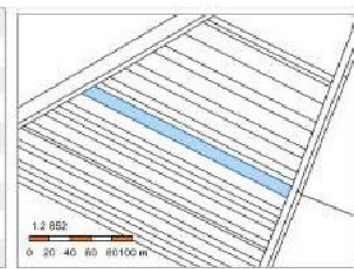
Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 12178-1956/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	6329
Obec:	Pasohlávky [584782]
Katastrální území:	Pasohlávky [718220]
Číslo LV:	704
Výměra (m ²):	2555
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
	683/1000
Šubrtová Elena, Masarykovo náměstí 210/19, 67961 Letovice	317/1000

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
00501	2555

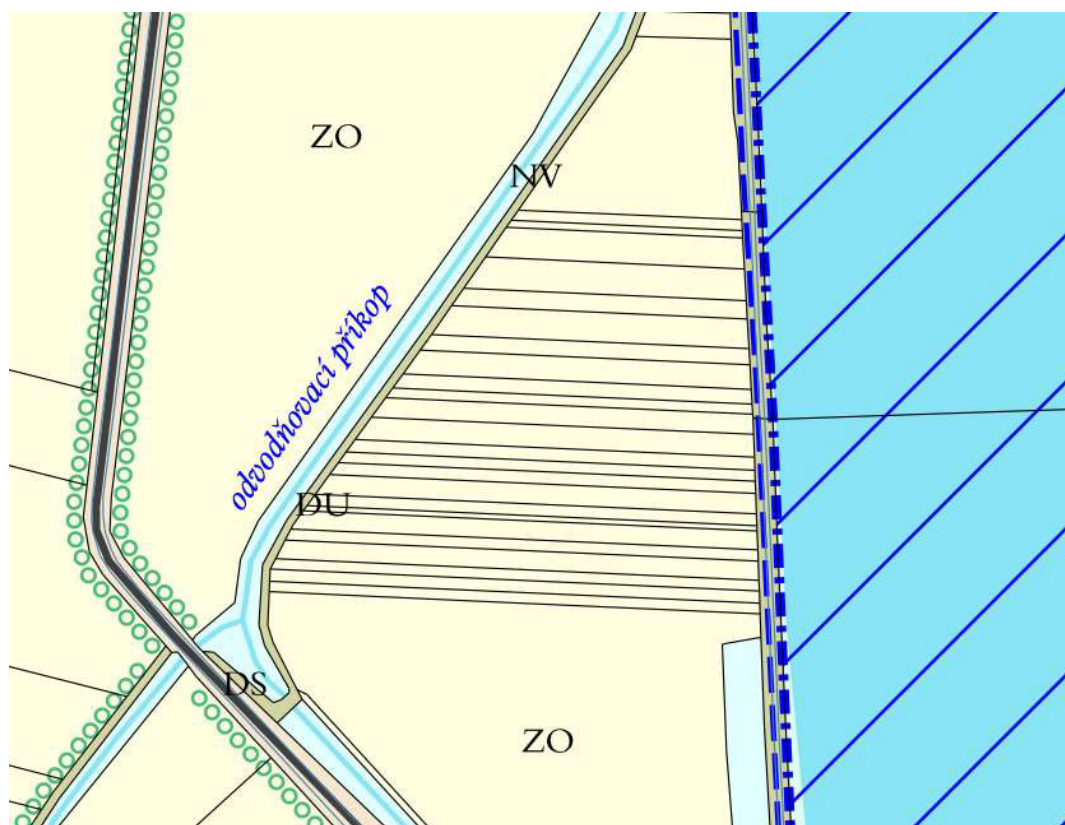
Omezení vlastnického práva

Nesou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Šubrtová Elena

Územní plán

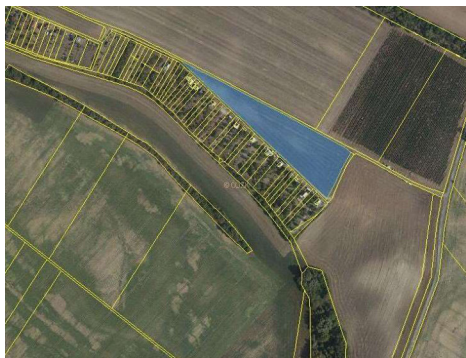


	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
	ZZ plochy zahrad a sadů
	ZT trvalé travní porosty
	ZV vinice, viniční tratě
	ZO orná půda

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

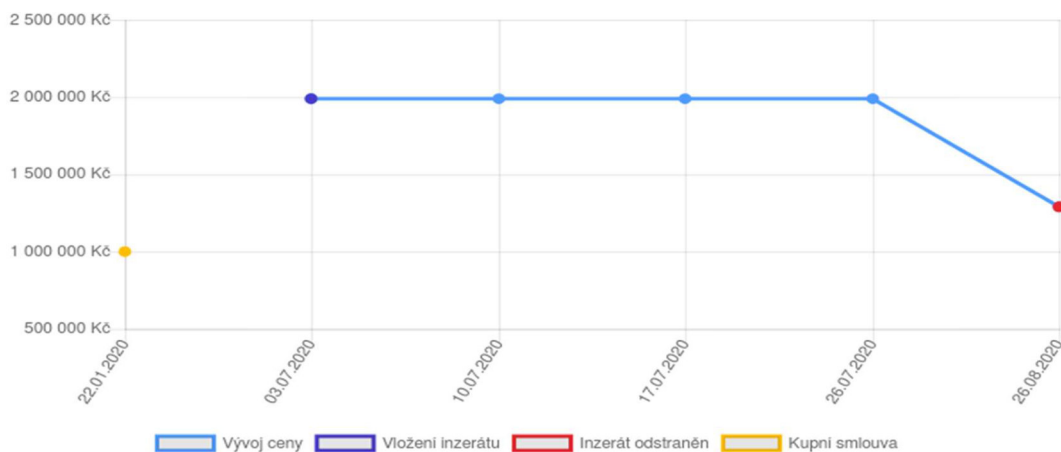


Prodej, Pozemek, 14793 m², Pasohlávky, okres Brno-venkov

Celková cena: 1.000.000 Kč

Adresa: Pasohlávky, okres Brno-venkov

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



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

Adresa	Pasohlávky, okres Brno-venkov	Číslo řízení	V-987/2020-703
Cena dle kupní smlouvy	1 000 000 Kč	Plocha pozemku (m2)	14793
Kupní smlouva podepsaná dne	22.01.2020	Současné využití	zemědělská půda

Slovní popis

Ve výhradním zastoupení majitele Vám nabízíme ke koupi pole v k.ú. obce Pasohlávky, parcelní číslo 6028. Pole se nachází ve velmi zajímavé lokalitě, v blízkosti obce Pasohlávky, s krásným výhledem na Pálavu. Sousedí se zahrádkářskou kolonií, ke které je přivedena elektřina. Vzdálenost pole od hlavní silnice je 170 m, přístup je zajištěn zpevněnou příjezdovou komunikací, která dále pokračuje po celém obvodu pole. Tato komunikace je ve vlastnictví obce Pasohlávky. Jedná se o ornou půdu, výhodná investice.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 4800 m², Brod nad Dyjí, okres Břeclav

Celková cena: 190.000 Kč

Adresa: Brod nad Dyjí, okres Břeclav

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



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

Adresa	Brod nad Dyjí, okres Břeclav	Plocha pozemku (m ²)	4800
Cena dle kupní smlouvy	190 000 Kč	Současné využití	zemědělská půda
Kupní smlouva podepsaná dne	10.06.2020	Umístění objektu	Okraj obce
Číslo řízení	V-3568/2020-704		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji pozemek vedený jako orná půda o výměře 4800 m² v katastrálním území Brod nad Dyjí, okres Břeclav. Jedná se o pruh v honu. Přístup po obecní zpevněné komunikaci. BPEJ 00501 a 02112. K pozemku není sjednána pachtovní smlouva. Daň z nabytí nemovitých věcí hradí kupující. Vhodné jako dlouhodobá investice. Doporučujeme.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

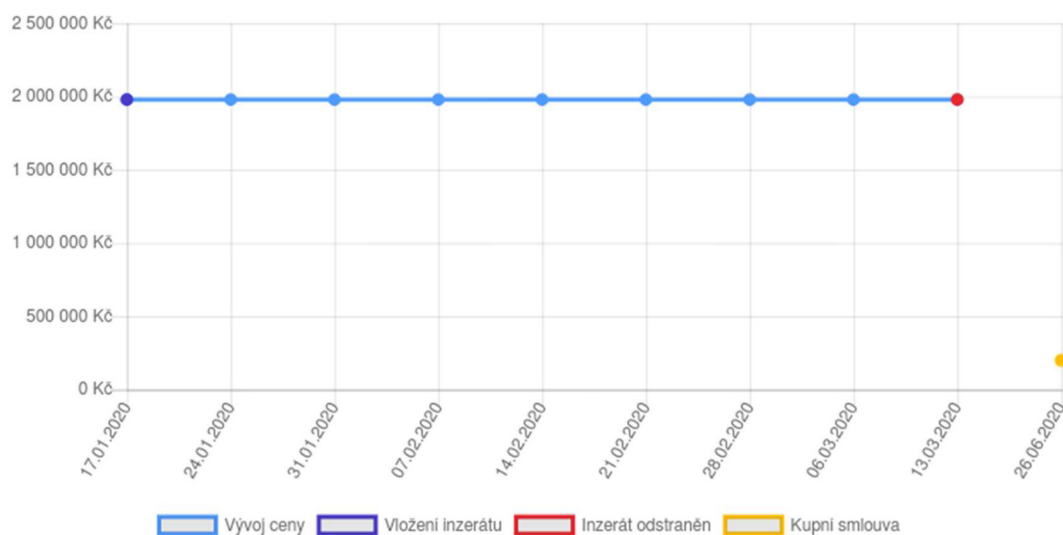


Prodej, Pozemek, 31420 m², Nová, Strachotín, okres Břeclav

Celková cena: 200.000 Kč

Adresa: Nová, Strachotín, okres Břeclav

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



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

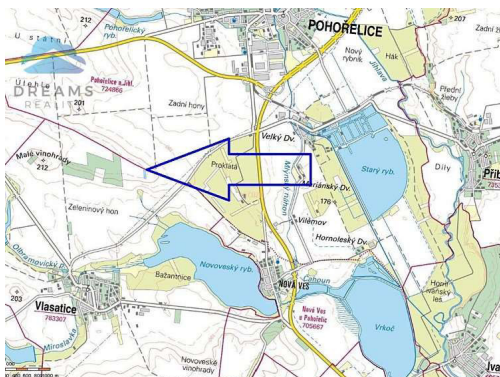
Adresa	Nová, Strachotín, okres Břeclav	Provize	včetně provize
Cena dle kupní smlouvy	200 000 Kč	Plocha pozemku (m²)	31420
Kupní smlouva podepsaná dne	26.06.2020	Současné využití	zemědělská půda
Číslo řízení	V-2014/2020-735		

Slovní popis

Exkluzivně nabízíme k prodeji zemědělské pozemky v k.ú. Strachotín. Jde o parcely orné půdy a vinic ve viničních tratích Nad sklepy, Šusfeldy, Kolimberk o celkové výměře 31420 m². Parcely jsou aktivně obhospodařovány a přihlášeny v LPIS, bez omezení pachtovní smlouvou. Pro bližší informace neváhejte kontaktovat makléře.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

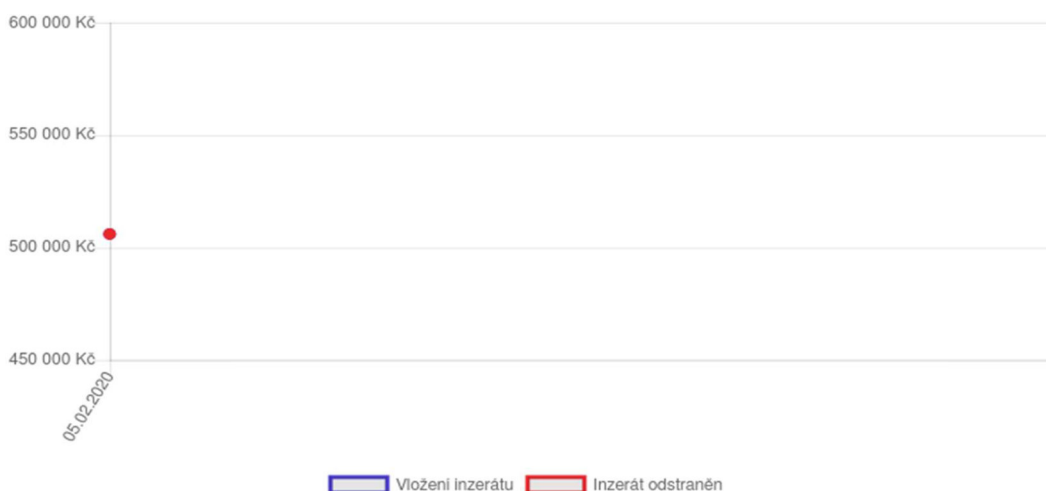


Prodej, Pozemek, 6515 m², Vlasatice, okres Brno-venkov

Celková cena: 506.000 Kč

Adresa: Vlasatice, okres Brno-venkov

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



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

Adresa	Vlasatice, okres Brno-venkov	Současné využití	zemědělská půda
Cena	506 000 Kč	Umístění objektu	Samota
Plocha pozemku (m2)	6515		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji pozemek o celkové výměře 6 515 m², v katastrálním území Vlasatice, lokalita Pohorelecko. Jsou to bývalé vinohrady, nyní udržované jako orná půda. Bonitovaná půdně ekologická jednotka, tzv. BPJ v kategorii 00100, 00810. Pozemky jsou s dobrým přístupem, vhodné pro založení vinice nebo sadu. Pohorelecko je vyhledávanou lokalitou pro moravské vinařské stezky, nedaleké Pálavské vrchy a samotný Mikulov. Chcete-li využívat volného času v klidné lokalitě s péčí o víno, je toto místo pro Vás ideální volbou. Neváhejte mne kontaktovat.