ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 17690-2332/2022

Zadavatel znaleckého posudku:	JUDr. Jaroslav Brož MJur, likvidátor právnické osoby NAPO, spol. s.r.o. v likvidaci, IČO: 155271 Dolní Česká 313/1, 669 02 Znojmo
Číslo jednací:	36 Cm20/2022
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:	Mackovice, okres Znojmo
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	05.12.2022
Zpracováno ke dni:	05.12.2022
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 05.12.2022

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 3465 v obci Mackovice, okres Znojmo, katastrální území Mackovice.

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

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 3465
Adresa předmětu ocenění:	Mackovice, okres Znojmo
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Znojmo
Obec:	Mackovice
Ulice:	-
Katastrální území:	Mackovice

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 05.12.2022. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

NAPO, spol. s r. o. v likvidaci, Dolní Česká 313/1, 66902 Znojmo

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 3465 v obci Mackovice, okres Znojmo, katastrální území .

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o lesní pozemek parc. č. 3465 o celkové výměře 10300 m^2.

Oceňovaný pozemek je užívaný jako lesní plocha. Dle územního plánu je pozemek regulován jako plochy přírodní.

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený.

Přístup je bezproblémový po nezpevněné obecní cestě. Pozemek leží na severním okraji obce a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody).

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Vlastník nemá kontakt se sousedy a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis pozemku

Parcelní číslo	parc. č. 3465
Celková výměra	10300 m^2
Druh pozemku	lesní pozemek
Územní plán	plochy přírodní
Trvalé porosty	Listnaté stromy
Sklon pozemku	rovinatý
Oplocení	neoploceno
Přístupová cesta k pozemku	přístup po nezpevněné obecní cestě
Stavby na pozemku	-.

Tabulkový popis okolí

Popis okolí	neobydlená oblast
Poloha v obci	severní okraj obce
Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody)
Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné

Tabulkový popis ostatní

Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
Další informace	-

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 05.12.2022 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. 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

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV:	215
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Znojmo
Obec:	Mackovice
Katastrální území:	Mackovice
Počet obyvatel:	374

Obsah

1. Pozemky
2. Porosty

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

1. Pozemky

Ocenění

Lesní pozemek oceněný dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
Pozemek	3465	1D1	10 300	4,77		4,77	49 131,00
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 10 300 m^2							**49 131,-**

Pozemky - zjištěná cena celkem **=** **49 131,- Kč**

2. Porosty

Lesní porosty: § 40 - § 43 .

Název			Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtí [roků]
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]		Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv
Jednotková cena: Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z						Cena
ORC - ořešák černý na pozemku p.č.: 3465			9	2	10,000	140
10 300	90	103,82	30,70		0,064	
Ha=[(103,82-30,70)*0,064+30,70]*10,00*90 % = 31,8417 Kč/m^2						327 969,51
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtí - Stáří) * 0,005]					*	0,345
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):					*	1,000
ORC - ořešák černý - celkem					=	113 149,48

Název			Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtí [roků]
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]		Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv
Jednotková cena: Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z						Cena
AK - trnovník akát na pozemku p.č.: 3465			9	7	10,000	140 (max 80)
10 300	5	5,88	3,51		0,050	
Ha=[(5,88-3,51)*0,050+3,51]*10,00*5 % = 0,1814 Kč/m^2						1 868,42
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtí - Stáří) * 0,005]					*	0,645
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):					*	1,000
AK - trnovník akát - celkem					=	1 205,13

Název			Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtí [roků]
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]		Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv
Jednotková cena: Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z						Cena
JVJ - javor jasanolistý na pozemku p.č.: 3465			9	7	10,000	140
10 300	3	60,08	26,83		0,057	
Ha=[(60,08-26,83)*0,057+26,83]*10,00*3 % = 0,8618 Kč/m^2						8 876,54
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtí - Stáří) * 0,005]					*	0,345
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):					*	1,000
JVJ - javor jasanolistý - celkem					=	3 062,41

Název			Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtí [roků]
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]		Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv
Jednotková cena: Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z						Cena
JS - jasan ztepilý na pozemku p.č.: 3465			9	2	10,000	140 (max 120)

10 300	2	51,33	20,60	0,068	
Ha=[(51,33-20,60)*0,068+20,60]*10,00*2 % = 0,4538 Kč/m^2					4 674,14
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtí - Stáří) * 0,005]				*	0,445
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*	1,000
JS - jasan ztepilý - celkem				=	2 079,99
Celkem - lesní porosty				=	119 497,01 Kč
Porosty - zjištěná cena celkem				**=**	**119 497,01 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Pozemky	49 131,- Kč
2. Porosty	119 497,- Kč

Výsledná cena - celkem: 168 628,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 168 630,- Kč

slovy: Jednostošedesátosmtisícšestsettřicet 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. 3465 v katastrálním území Mackovice

Mackovice, okres Znojmo						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Mackovice, okres Znojmo	10300 m^2	Lesní pozemek	-	-	-
1	Damnice, okres Znojmo	11028 m^2	Lesní pozemek	-	-	-
2	Skalice, okres Znojmo	2841 m^2	Lesní pozemek	-	-	-
3	Černín, okres Znojmo	12426 m^2	Lesní pozemek	-	-	-
4	Vémyslice, okres Znojmo	7488 m^2	Lesní pozemek	-	-	-
5	Moravský Krumlov, okres Znojmo	208 m^2	Lesní pozemek	-	-	-

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci 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	27,20 Kč	1	27,20 Kč	1	1	1	1	1	1	1	27,20 Kč
2	60,00 Kč	0.85	51,00 Kč	1	1.03	1	1	1	1	1.03	49,51 Kč
3	22,53 Kč	1	22,53 Kč	1	1	1	1	1	1	1	22,53 Kč
4	9,35 Kč	1	9,35 Kč	1	1.01	1	1	1	1	1.01	9,26 Kč
5	48,60 Kč	0.85	41,31 Kč	1	1.04	1	1	1	1	1.04	39,72 Kč

Celkem průměr	29,64 Kč
Minimum	9,26 Kč
Maximum	49,51 Kč
Směrodatná odchylka - s	15,56 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	14,08 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	45,21 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

Komentář k nemovitosti č. 1: Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 2: Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

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

Komentář k nemovitosti č. 4: Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 5: Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

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

29,64 Kč/m^2

* 10300 m^2

= 305 340 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

305 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Mackovice, okres Znojmo						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Mackovice, okres Znojmo	10300 m^2				
1	Damnice, okres Znojmo	11028 m^2	Lesní pozemek	-	-	-
2	Skalice, okres Znojmo	2841 m^2	Lesní pozemek	-	-	-
3	Černín, okres Znojmo	12426 m^2	Lesní pozemek	-	-	-
4	Vémyslice, okres Znojmo	7488 m^2	Lesní pozemek	-	-	-
5	Moravský Krumlov, okres Znojmo	208 m^2	Lesní pozemek	-	-	-

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	27,20 Kč	1	27,20 Kč
2	60,00 Kč	0.85	51,00 Kč
3	22,53 Kč	1	22,53 Kč
4	9,35 Kč	1	9,35 Kč
5	48,60 Kč	0.85	41,31 Kč

Minimální hodnota	(případ č.4)	9,35 Kč
Maximální hodnota	(případ č.2)	51,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	(relace nesmí být větší než 2)	5.45
Střední hodnota		30,28 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru		20,72 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru		20,93 Kč
Bude vyřazenaminimálníhodnota (případ č.4)		

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	27,20 Kč	1	27,20 Kč
2	60,00 Kč	0.85	51,00 Kč
3	22,53 Kč	1	22,53 Kč
5	48,60 Kč	0.85	41,31 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	22,53 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	51,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	2.26
Střední hodnota			35,51 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			15,49 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			12,98 Kč
Bude vyřazenamaximálníhodnota (případ č.2)			

Výpočet relace č.3

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	27,20 Kč	1	27,20 Kč
3	22,53 Kč	1	22,53 Kč
5	48,60 Kč	0.85	41,31 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	22,53 Kč
Maximální hodnota		(případ č.5)	41,31 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.83
Střední hodnota			30,35 Kč
Medián			41,31 Kč
Rozdíl max-min			18,78 Kč

Základní cena: 30,35 Kč/m^2

Úprava ceny: 30,35 Kč * 1,0000 = 30,35 Kč/m^2

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

30,35 Kč/m^2

* 10300 m^2

= 312 605 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

313 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Mackovice, okres Znojmo						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Mackovice, okres Znojmo	10300 m^2	Lesní pozemek	-	-	-
1	Damnice, okres Znojmo	11028 m^2	Lesní pozemek	-	-	-
2	Skalice, okres Znojmo	2841 m^2	Lesní pozemek	-	-	-
3	Černín, okres Znojmo	12426 m^2	Lesní pozemek	-	-	-
4	Vémyslice, okres Znojmo	7488 m^2	Lesní pozemek	-	-	-
5	Moravský Krumlov, okres Znojmo	208 m^2	Lesní pozemek	-	-	-

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	27,20 Kč	1	27,20 Kč
2	60,00 Kč	0.85	51,00 Kč
3	22,53 Kč	1	22,53 Kč
4	9,35 Kč	1	9,35 Kč
5	48,60 Kč	0.85	41,31 Kč

Minimální hodnota	(případ č.4)	9,35 Kč
Maximální hodnota	(případ č.2)	51,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	(relace nesmí být větší než 2)	5.45
Aritmetický průměr		30,28 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru		20,72 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru		20,93 Kč
Bude vyřazenaminimálníhodnota (případ č.4)		

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	27,20 Kč	1	27,20 Kč
2	60,00 Kč	0.85	51,00 Kč
3	22,53 Kč	1	22,53 Kč
5	48,60 Kč	0.85	41,31 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	22,53 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	51,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	2.26
Aritmetický průměr			35,51 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			15,49 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			12,98 Kč
Bude vyřazenamaximálníhodnota (případ č.2)			

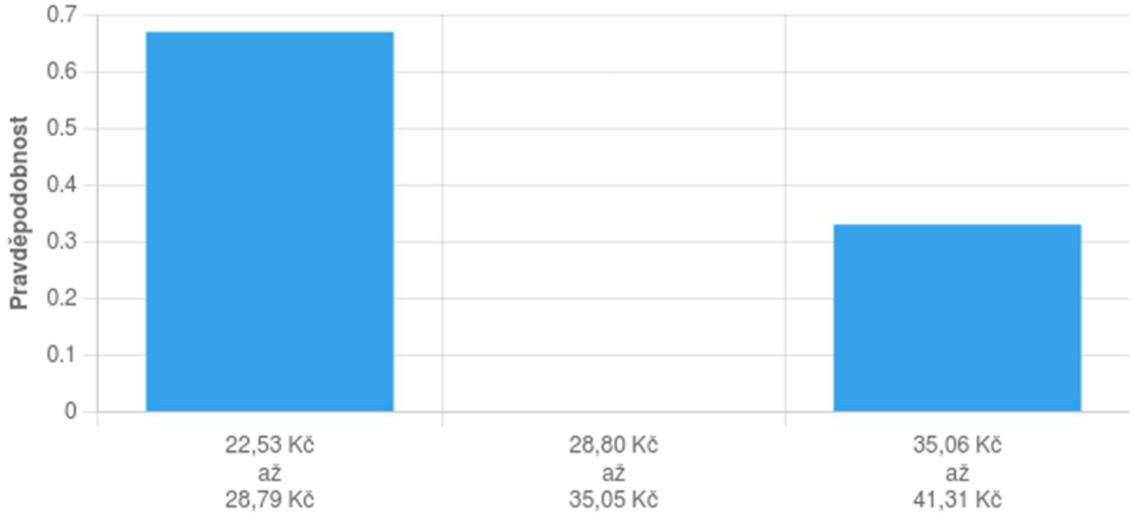
Výpočet relace č.3

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	27,20 Kč	1	27,20 Kč
3	22,53 Kč	1	22,53 Kč
5	48,60 Kč	0.85	41,31 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	22,53 Kč
Maximální hodnota		(případ č.5)	41,31 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.83
Aritmetický průměr			**30,35 Kč**

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
22,53 Kč	až	28,79 Kč	2	0.67
28,80 Kč	až	35,05 Kč	0	0
35,06 Kč	až	41,31 Kč	1	0.33

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 22,53 Kč/m^2 do 28,79 Kč/m^2

* 10300 m^2

od 232 059,00 Kč do 296 537,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 232 000 Kč do 297 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

168 630,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

305 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

313 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 232 000 Kč do 297 000 Kč

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

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.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 3465 v obci Mackovice, okres Znojmo, katastrální území Mackovice.

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

305 000,- Kč

Slovy: třistapěttisíckorunčeských

Vypracoval:

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

V Praze, dne 05.12.2022

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

…… …… ……

Ing. Václav Vyhnálek Martin Málek Ing. Zdeněk Mazáček

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 17690-2332/2022 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

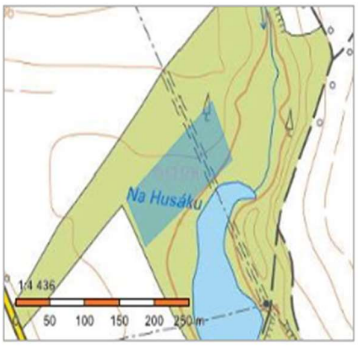
srovnávané nemovitosti, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, výřez z povodňové mapy, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3465
Obec:	Mackovice [594407]
Katastrální území:	Mackovice [689718]
Číslo LV:	215
Výměra [m²]:	10300
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	lesní pozemek



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
NAPO, spol. s r. o. v likvidaci, Dolní Česká 313/1, 66902 Znojmo	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
pozemek určený k plnění funkcí lesa

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna číslování parcel

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 05.12.2022 08:00.

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	215
Katastrální území:	Mackovice [689718]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
NAPO, spol. s r. o. v likvidaci, Dolní Česká 313/1, 66902 Znojmo	

Pozemky

Parcelní číslo
3465

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 05.12.2022 08:00.

Výřez z územního plánu

Plochy s rozdílným způsobem využití

B	B	plochy bydlení
O		plochy občanského vybavení
OS		plochy pro tělovýchovu a sport
OH		plochy veřejných pohřebišť
RZ		plochy individuální rekreace- zahrady
P*	P*	plochy veřejných prostranství
T*		plochy technické infrastruktury
V		plochy výroby a skladování
VD		plochy drobné a nerušící výroby
D	D	plochy dopravní infrastruktury
WT		plochy vodních ploch a toků
Z		plochy zemědělské
S*		plochy smíšené nezastavěného území
K	K	plochy krajinné zeleně
P	P	plochy přírodní
L	L	plochy lesní

Výřez z povodňové mapy

Parcela

Kraj: Jihomoravský kraj
Okres: Znojmo
Obec: Mackovice

Katastrální území: Mackovice
Parcela: 3465
Typ parcely: Pozemková

Riziková zóna pro vybranou parcelu

Zóna 2 zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -623715 **Y:** -1192130
Souřadnice GPS: N: 48°53'22,13" **E:** 16°18'27,15"
Kód parcely 53434253010 (dle registru RÚIAN)
Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod

Copyright © 2022 CEDA Maps a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

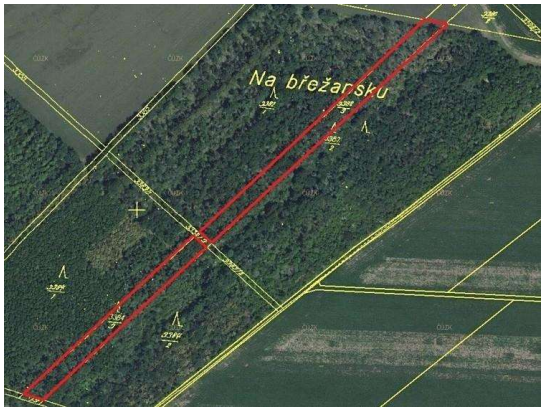
Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR
Kód parcely - předávací kód parcely dle registru RÚIAN

Fotodokumentace předmětu ocenění

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

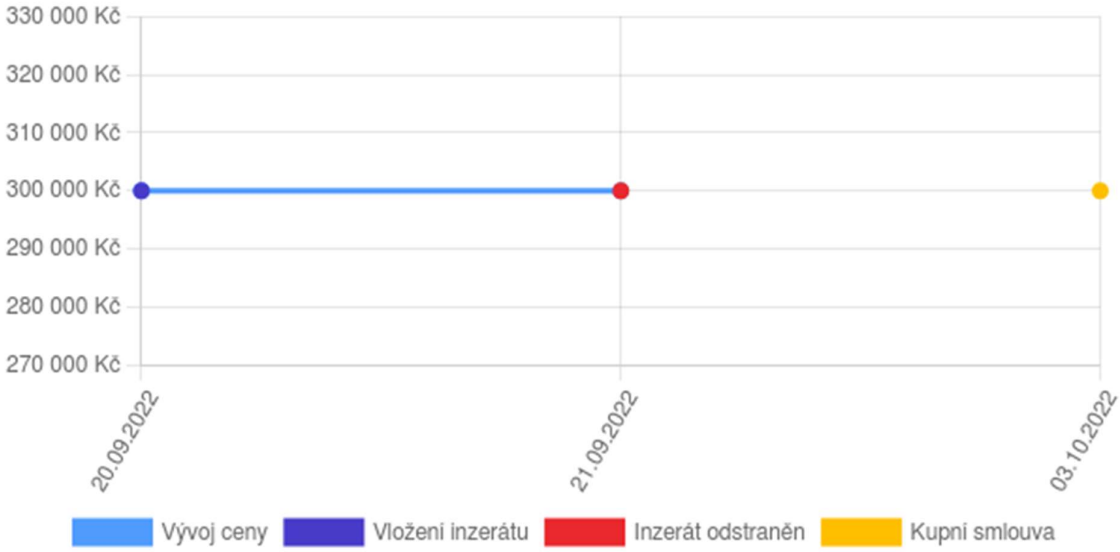


Pozemek, 11028 m², Damnice, okres Znojmo

Celková cena: 300 000 Kč

Lokalita: Damnice, okres Znojmo

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

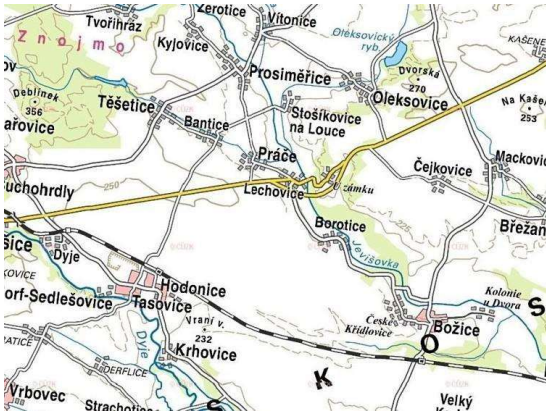


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

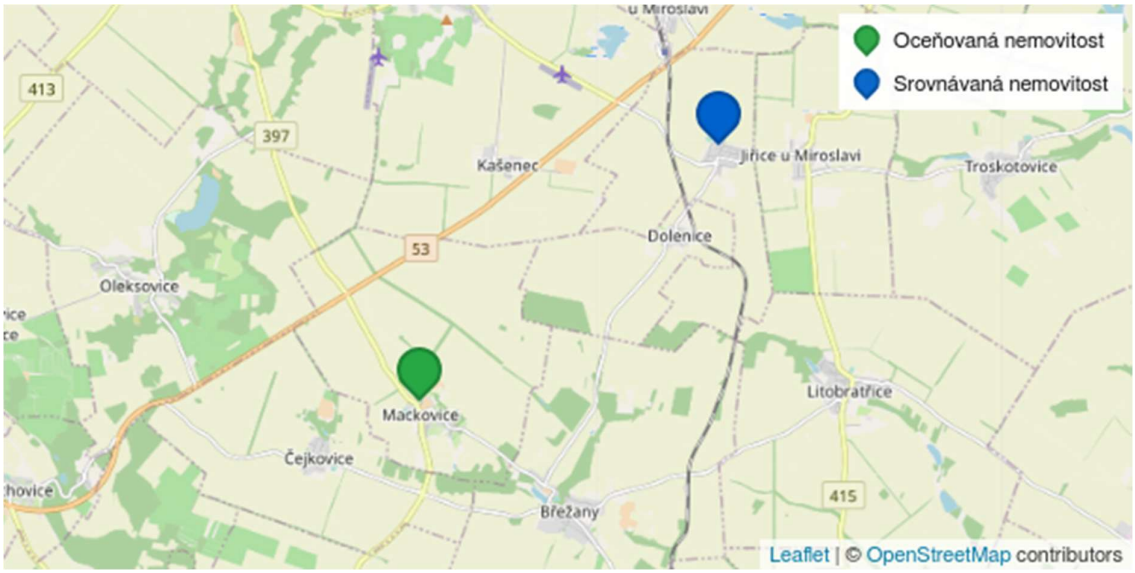
Lokalita	Damnice, okres Znojmo	**Cena dle KS**	300 000 Kč
Číslo řízení	V-8511/2022-713	**Datum podpisu KS**	03.10.2022
Plocha pozemku	11028 m^2	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Druh pozemku	Lesní pozemek	**Plyn**	Ne

Nabízíme Vám ke koupi pozemky v katastrálním území Damnice, LV 356 o výměře 11028 m2. Parcela č. 3382/3 - o výměře 6402 m2 (lesní pozemek) Parcela č. 3384/3 - o výměře 4626 m2 (lesní pozemek) Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky obce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

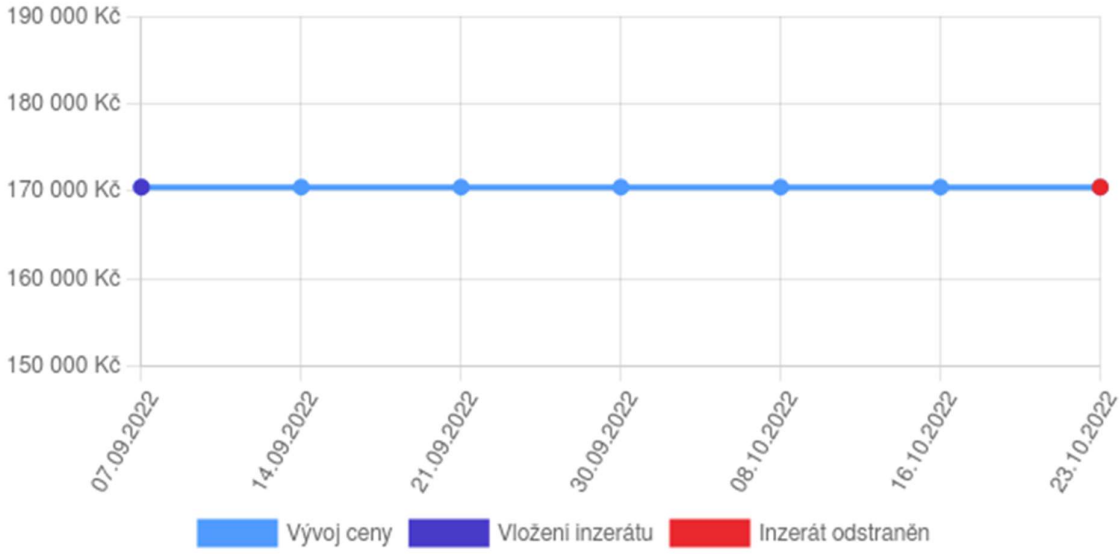
1. Identifikace

Pozemek, 2841 m², Skalice, okres Znojmo

Celková cena: 170 460 Kč

Lokalita: Skalice, okres Znojmo

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

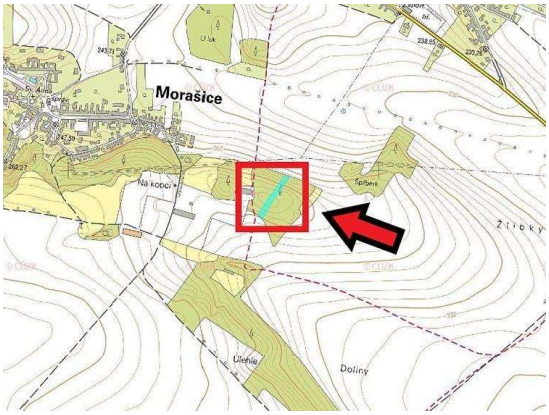


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

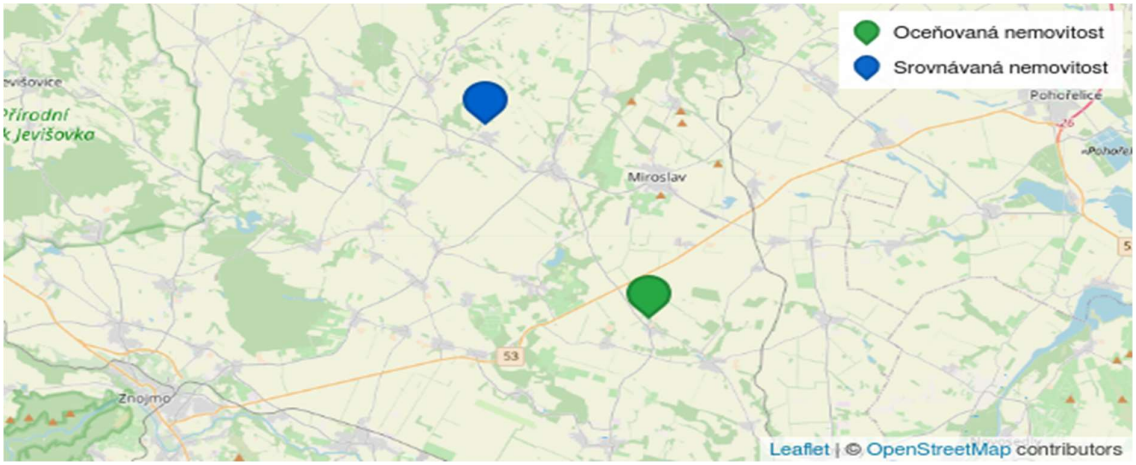
Lokalita	Skalice, okres Znojmo	**Cena**	170 460 Kč
Plocha pozemku	2841 m^2	**Druh pozemku**	Lesní pozemek

Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Skalice u Znojma, v okrese Znojmo, LV 498, ve 100% vlastnictví o výměře 2841 m2. Parcela č. 5315 - o výměře 2841 m2 Tento typ pozemku meziročně vzrostl na hodnotě o 16 %, jedná se tedy o ideální investici, která ochrání Vaše volné peněžní prostředky před rostoucí inflací. Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Pro telefonickou komunikaci si prosím připravte číslo ID inzerátu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

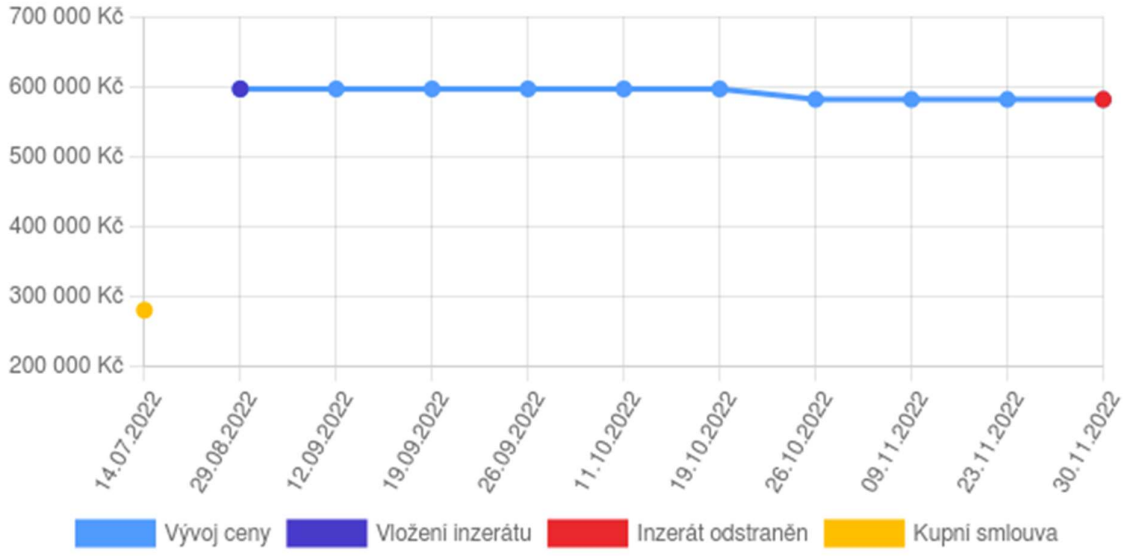
1. Identifikace

Pozemek, 12426 m², Černín, okres Znojmo

Celková cena: 280 000 Kč

Lokalita: Černín, okres Znojmo

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

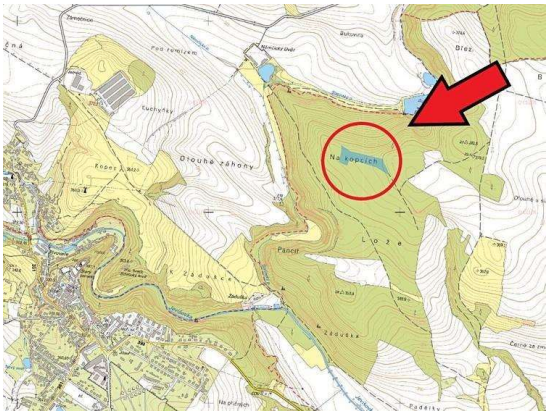


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

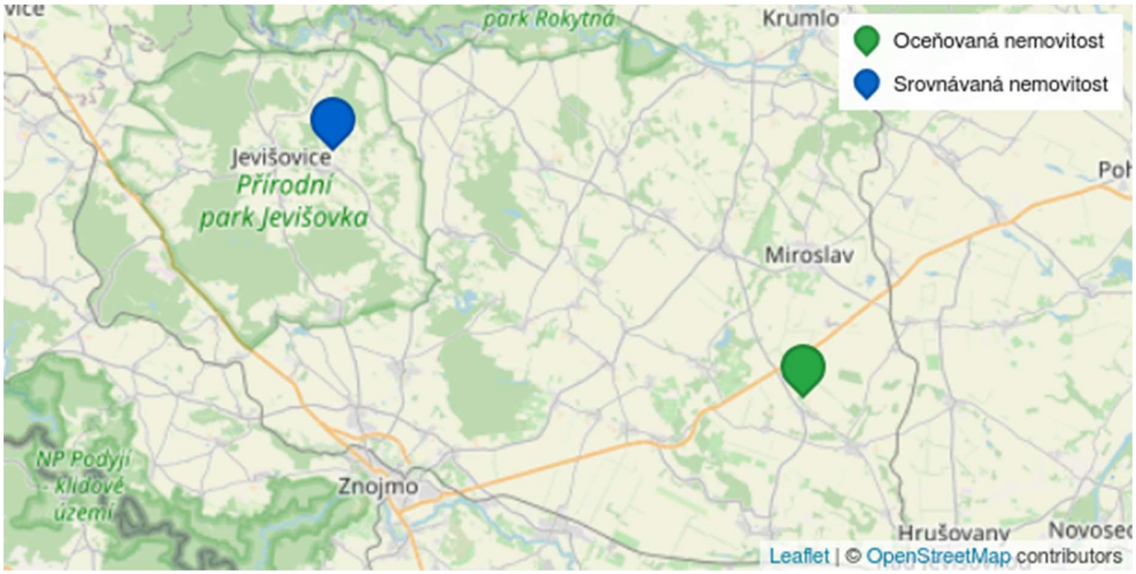
Lokalita	Černín, okres Znojmo	**Cena dle KS**	280 000 Kč
Číslo řízení	V-6306/2022-713	**Datum podpisu KS**	14.07.2022
Plocha pozemku	12426 m^2	**Druh pozemku**	Lesní pozemek

Nabízíme Vám ke koupi pozemky v katastrálním území Černín, v okrese Znojmo Pozemky zapsané na LV 13, podíl 1/1 o výměře 12426 m2. Parcela číslo 1922 - o výměře 12426 m2. Jsme přímí majitelé pozemků, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

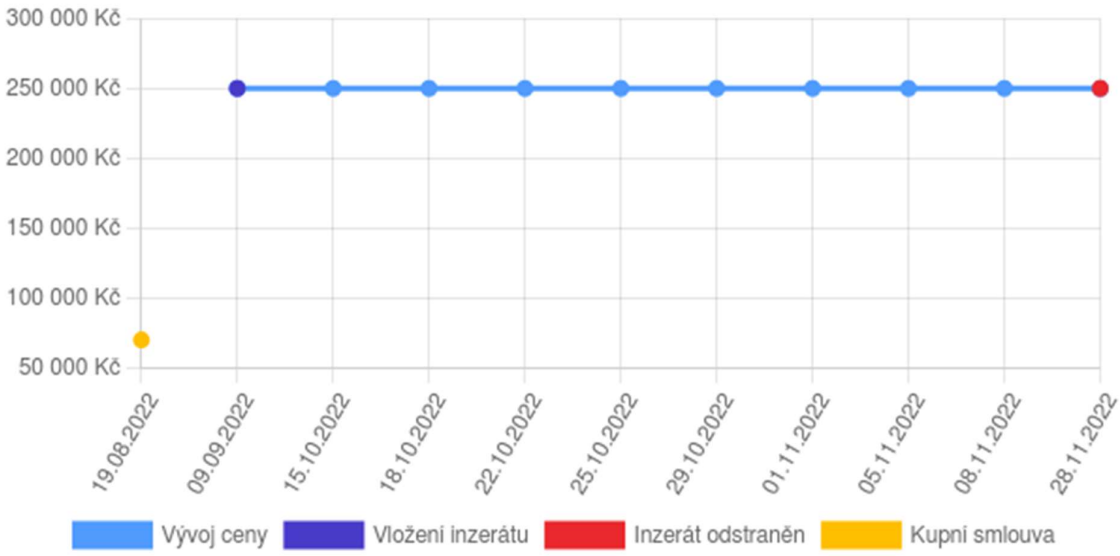
1. Identifikace

Pozemek, 7488 m², Vémyslice, okres Znojmo

Celková cena: 70 000 Kč

Lokalita: Vémyslice, okres Znojmo

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

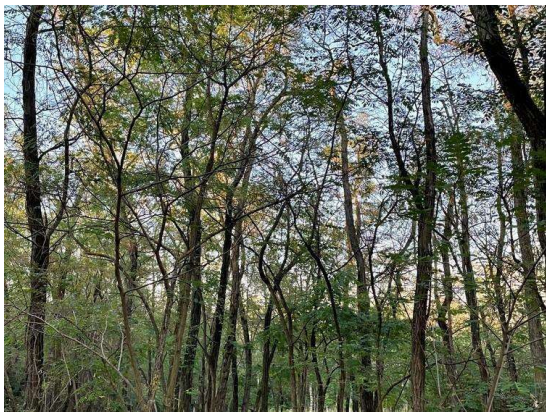


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

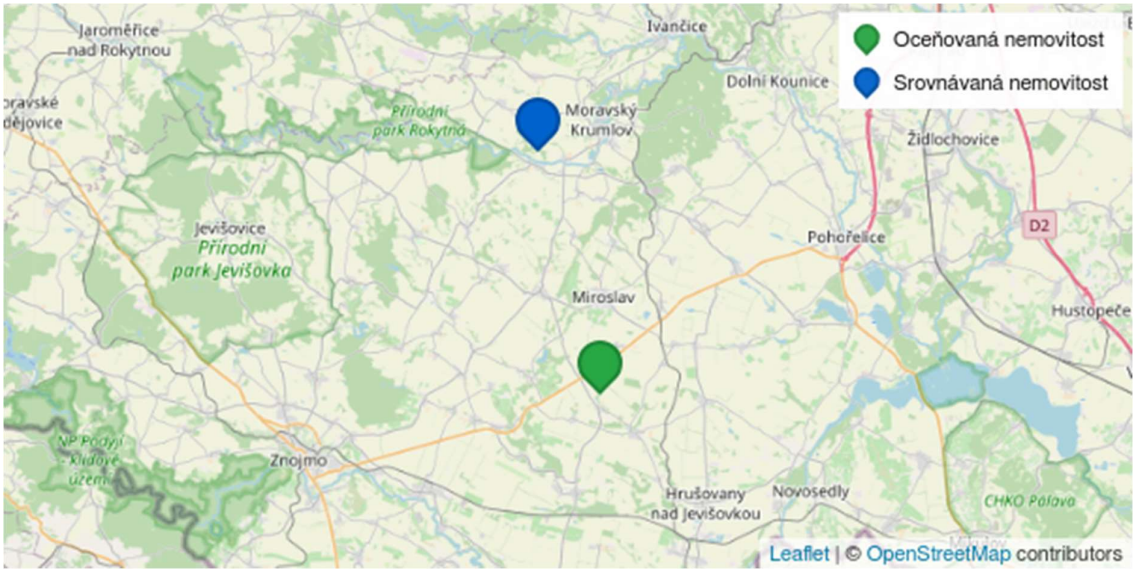
Lokalita	Vémyslice, okres Znojmo	**Cena dle KS**	70 000 Kč
Číslo řízení	V-7344/2022-713	**Datum podpisu KS**	19.08.2022
Plocha pozemku	7488 m^2	**Druh pozemku**	Lesní pozemek

Prodám lesní pozemky na k.ú. Vémyslice, p.č. 1360/1, 2071, 2165 o celkové výměře 7488 m2.Pozemky jsou stářím do 80 let, zastoupení dřevin převážně akát.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

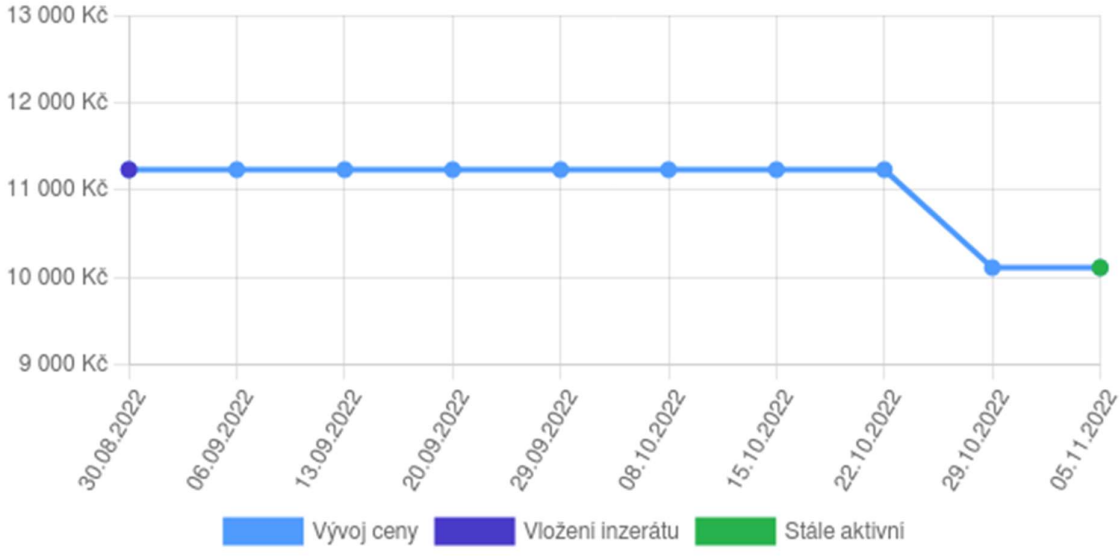
1. Identifikace

Pozemek, 208 m², Moravský Krumlov, okres Znojmo

Celková cena: 10 109 Kč

Lokalita: Moravský Krumlov, okres Znojmo

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

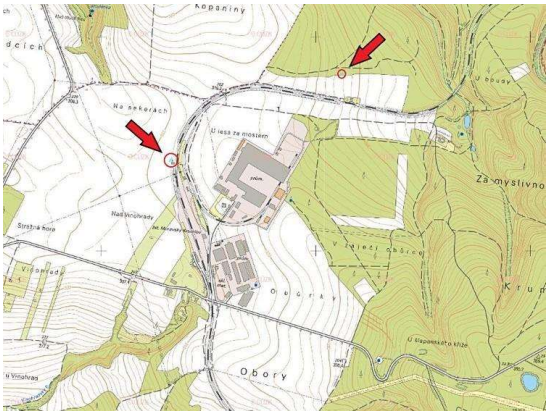
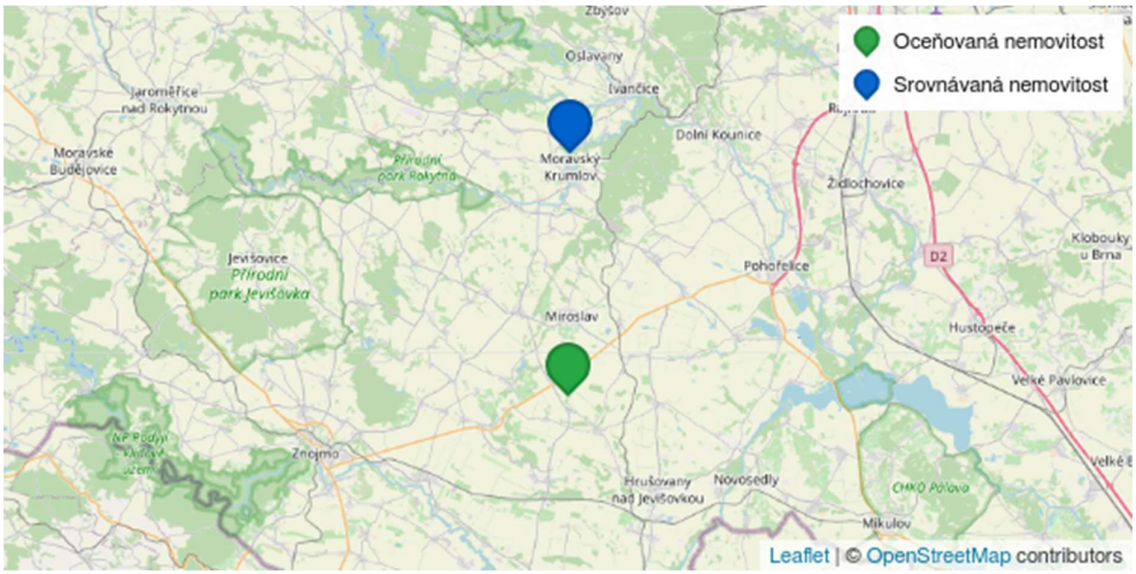


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Moravský Krumlov, okres Znojmo	**Cena**	10 109 Kč
Plocha pozemku	208 m^2	**Druh pozemku**	Lesní pozemek

Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Moravský Krumlov, v okrese Znojmo, LV 511, podíl 1/1 o výměře 208 m2 Parcela č. 2016/5 - o výměře 115 m2 (Les) Parcela č. 3761/4 - o výměře 93 m2 (Les) Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení