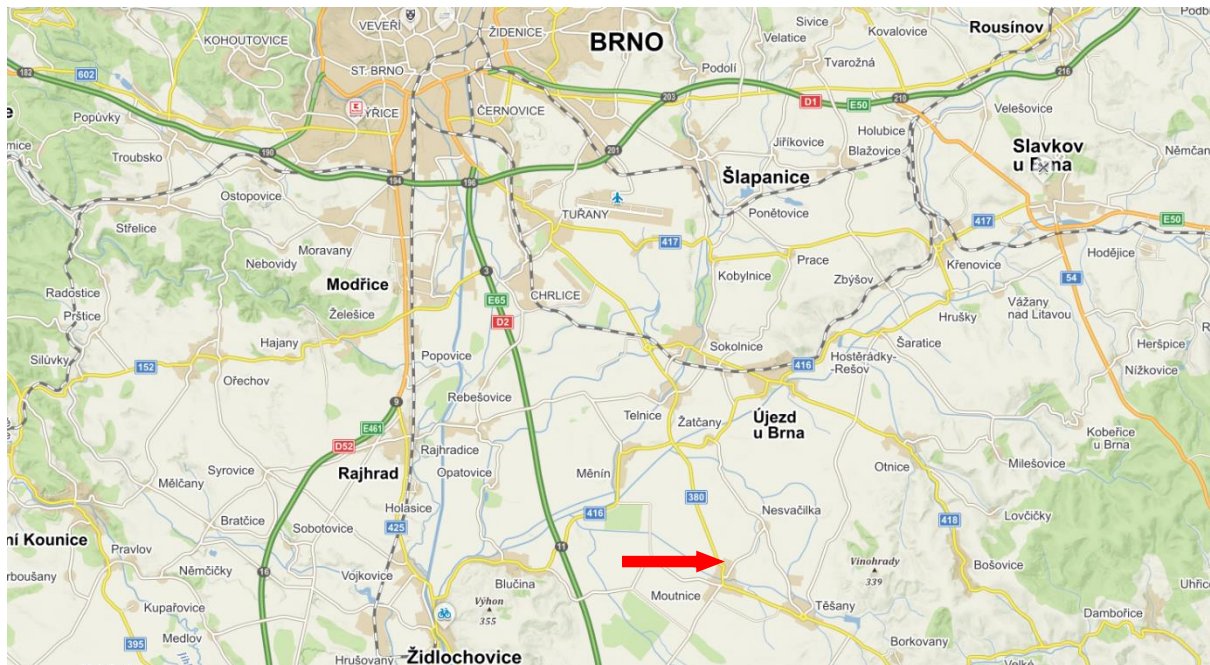


Znalecký posudek č. 7517 – 2/2022

v oboru ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí

o obvyklé ceně nemovité věci – pozemku **parcelní číslo 825/1** v katastrálním území Moutnice,
obec Moutnice, okres Brno-venkov



Objednatel posudku:

Mgr. Veronika Zmrzlíková Tomečková
advokátka, insolvenční správce
tř. Tomáše Bati 202
760 01 Zlín

Objednávka ze dne ze dne 4. 1. 2021
Insolvenční řízení č.j. KSBR 44 INS 19984/2021

Účel posudku:

**stanovení obvyklé ceny nemovité věci
v insolvenčním řízení**

Podle stavu ke dni 5. 1. 2022 (místní šetření) posudek vypracoval:

Ing. Bc. Ewa Hradil
Tyršova 2376/9
769 01 Holešov

Posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních
v listinné podobě a 1 x v elektronické podobě prostřednictvím emailu.

V Holešově, dne 6. ledna 2022

A. Zadání:**1. Zadání posudku dle usnesení:**

Dle objednávky ze dne 4. 1. 2022 je předmětem ocenění pozemek parcelní číslo 825/1 v katastrálním území Moutnice, a to v rámci insolvenčního řízení.

2. Účel posudku:

Účelem posudku je stanovení obvyklé ceny nemovité věci v insolvenčním řízení č.j. KSBR 44 INS 19984/2021, jako podklad pro soupis majetkové podstaty.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel nesdělil znalci žádné další skutečnosti, mimo doložených písemných podkladů, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů:**1. Specifikace zdrojů podkladů:**

Veškeré podklady použité pro zpracování znaleckého posudku jsou buďto písemné, vydané příslušnými orgány státní správy, případně elektronické z veřejných informačních databází spravovaných orgány státní správy.

2. Podklady dodané zadavatelem:

- 1) Objednávka ze dne 4. 1. 2022
- 2) Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Moutnice, LV č. 933 ze dne 4. 1. 2022
- 3) Usnesení o povolení oddlužení ze dne 10. 11. 2021

3. Podklady zjištěné znalcem:

- 1) Kopie katastrální mapy dle cuzk.cz
- 2) Mapa okolí a obce včetně panoramatických pohledů na oceňovanou nemovitou věc
- 3) Místní šetření provedené dne 5. 1. 2022, fotodokumentace
- 4) Informace o obci a okolí z internetových serverů
- 5) Malý lexikon obcí 2021
- 6) Informace z veřejných seznamů

4. Další podklady:

Nebyly zajištěny žádné další podklady relevantní pro ocenění.

C. Nález:**1. Znalecký úkol:**

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky insolvenčního správce ze dne 4. 1. 2022. Úkolem znalce je mimo jiné: „...ocenění nemovité věci se samostatným uvedením ceny obvyklé dle zvláštního předpisu, a jejích součástí, tj. vše, co k ní podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitá věc znehodnotila a její příslušenství, tj. nemovité či movité věci, které byly vlastníkem věci hlavních určené, aby s ní byly užívány...“

Předmětem ocenění je nemovitá věc – pozemek parcelní číslo 825/1 – zahrada v katastrálním území Moutnice, obci Moutnice, okres Brno-venkov.

2. Informace o nemovité věci:

<i>Kraj:</i>	Jihomoravský kraj
<i>Okres:</i>	Brno-venkov
<i>Obec:</i>	Moutnice
<i>Katastrální území:</i>	Moutnice

3. Prohlídka a zaměření nemovité věci:

Prohlídka nemovité věci byla provedena dne 5. ledna 2021 znalcem, pozemek je dostupný z veřejného prostranství.

4. Použitá literatura:

- A. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- B. Vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb. a vyhlášky č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění o oceňování majetku.
- C. Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008.
- D. Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti – oceňování a právní vztahy, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2004.

5. Metody ocenění:

a) Určení ceny zjištěné dle platných předpisů – cena dle vyhlášky č. 424/2021 Sb.

V této části je zjištěna administrativní cena oceňovaného souboru nemovitých věcí dle platného oceňovacího předpisu – vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb. a vyhlášky 424/2021 Sb.

b) Určení ceny obvyklé ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, vyhlášky č. 424/2021 Sb.

Zjištění ceny nemovitých věcí, která je v místě a čase obvyklá (§ 2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění)

„...obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 oblíbenosti. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Určení obvyklé ceny dne § 1a vyhlášky č. 424/2021 Sb.

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

Nejprve je provedena analýza trhu s obdobnými nemovitými věcmi, na kterou navazuje výběr souboru nemovitých věcí pro porovnání s předmětem ocenění na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění.

Určení ceny porovnávacím způsobem vychází z informací zjištěných o realizovaných obchodech obdobného majetku. Jako relevantní se v tomto případě pokládají kupní smlouvy, informace účastníků trhu, spolupracujících znalců a odhadců, obcí a vlastní databáze statistických údajů.

Postup pro oceňování pozemků porovnávacím způsobem:

Na základě skutečného užití oceňovaného pozemku bude zjištěna cena obdobných prodaných pozemků. U všech informací platí pravidlo aktuálnosti cen. Následně je provedena srovnávací analýza údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění. Pro metodu přímého porovnání je cena jednotlivých porovnávaných pozemků upravena koeficienty, aby odpovídala ceně oceňovaného pozemku. Jednotlivé faktory mají různou velikost vlivu na cenu, obecně platí, že nejpodstatnější z nich mohou maximálně cenu upravit o 20 %. Jelikož se jedná o metodu přímého porovnání tak platí, že v případě že porovnávaná nemovitost je v jednotlivém faktoru hodnocena lépe, cena porovnávané stavby se snižuje o úpravu, naopak pokud je porovnávaná nemovitost v jednotlivém faktoru hodnocena hůře, cena porovnávané stavby se navyšuje o úpravu.

Parametry pro porovnání pozemků jsou hlavně: lokalita, účel užití, technická vybavenost, velikost, možnost komerčního využití, charakter a úroveň zastavěnosti, právní stav a zohlednění věcných práv.

Určení obvyklé ceny:

K určení obvyklé ceny je nutno přistupovat komplexně a zhodnotit všechny faktory a vlivy na cenu, včetně zjištění možného budoucího využití nemovitých věcí. Cena obvyklá vychází z ceny obdobného majetku na trhu s nemovitými věcmi zjištěné metodou porovnávání.

6. Vlastnické a evidenční údaje:

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí, LV č. 933 jsou

pan Jiří Buchta, nar. dne 15. 7. 1961 id. ½

a

paní Helena Buchtová, nar. dne 14. 10. 1964 id. ½

oba trvale bytem 664 55 Moutnice, č.p. 374

rovnodílnými podílovými spoluvlastníky posuzované nemovité věci – pozemku parcelní číslo 825/1 – zahrada o celkové výměře 397,0 m² v katastrálním území Moutnice, obci Moutnice, okres Brno-venkov.

7. Věcná břemena, závazky a omezení:

Dle listu vlastnictví nejsou k nemovité věci evidována žádná věcná břemena ani jiná omezení vlastnického práva. Finanční závazky vlastníků evidované na předloženém LV se do výsledné ceny nemovité věci dle tohoto posudku nezahrnují. Žádný ze sousedních domů nemá právo vstupu na parcelu, jedno okno domu umístěného severovýchodně od pozemku směřuje na posuzovanou plochu. Sloup nadzemního vedení rozvodů elektřiny je umístěn na pozemku obce před parcelou posuzovanou, a to na základě věcného břemene k obecní parcele sjednaného. Tyto skutečnosti nebrání zastavění parcely rezidenční stavbou.

8. Přírodní katastrofy, povodňové a radonové riziko:

Dle mapy záplavových území je v dané lokalitě zanedbatelné riziko povodně. V místě byla pravděpodobně vyšší hladina spodní vody, dle sdělení vlastníka zde byla provedena v sedmdesátých letech meliorace. Systém dnes je již po životnosti, domy v okolí nejsou podsklepené. Stará meliorace nemá vliv na využití pozemku v souladu s platným ÚP obce. Není zde ani hrozba jiných přírodních katastrof. Jelikož nebylo předloženo měření koncentrace radonu, je proveden odhad na základě odvozené mapy radonového rizika pro lokalitu Moutnice I. kategorie – převážně nízké radonové riziko.

9. Základní popis lokality a předmětu ocenění:Obec

Obec Moutnice se nachází v okrese Brno-venkov a náleží pod Jihomoravský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Židlochovice. Moutnice leží přibližně šestnáct kilometrů východně od Židlochovic a dvanáct kilometrů jižně od okraje města Brna. Úředně žije v katastru této obce 1 169 obyvatel (Malý lexikon obcí 2021).

Pro děti školního věku je v obci základní škola nižšího stupně, pro děti předškolního věku škola mateřská. Pro využití volného času je v obci sportovní hřiště a další sportoviště. Dále bychom v obci našli kostel, hřbitov, poštovní úřad, knihovnu a obchod se základním sortimentem. Místní obyvatelé mohou své stavby napojit na síť elektrické energie, veřejný vodovod, kanalizaci i plyn.

Obec se nachází v průměrné nadmořské výšce 197 metrů nad mořem. Celková katastrální plocha obce je 709 ha.

Posuzované nemovité věci

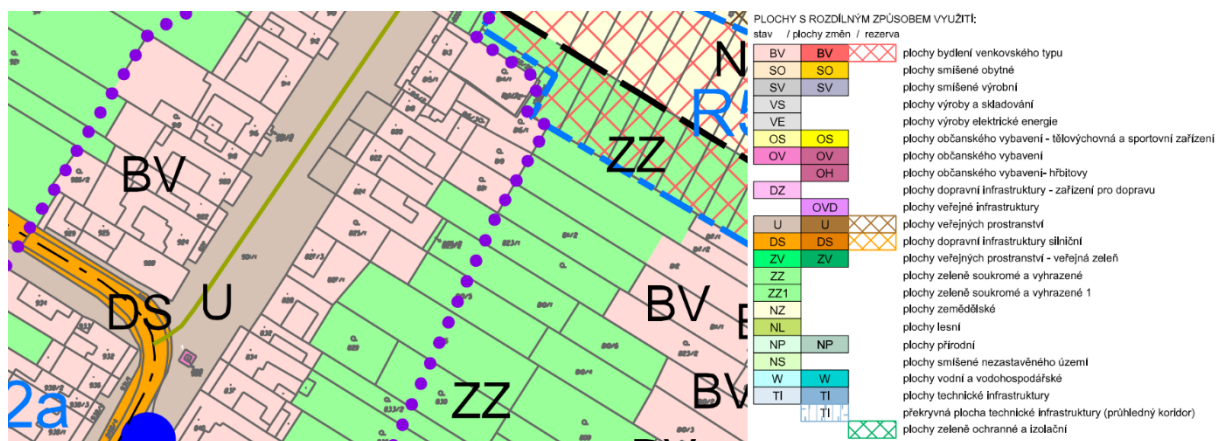
Předmětem ocenění je stavební pozemek v proluce souvislé zástavby na okraji obce Moutnice, okres Brno-venkov. Pozemek je v platném územním plánu obce veden jako stabilizovaná plocha bydlení venkovského typu.

Dopravní dostupnost a parkování

Posuzovaný pozemek je dostupný z místní zpevněné komunikace přes veřejné prostranství ve vlastnictví obce, sjezd k pozemku není vybudován. Obec Moutnice je napojena na síť silnic, které ji spojují s okolními vesnicemi a městy, v blízkosti je také nájezd na dálnici D2. Obec je dopravně obsluhována autobusy příměstské dopravy města Brna, nejbližší zastávka se nachází přibližně 150 m od pozemku.

10. Kopie katastrální mapy a územního plánu obce:

Pozemek parcelní číslo 825/1 v katastrálním území Moutnice, obec Moutnice, okres Brno-východ.



Výřez platného územního plánu obce Moutnice s pozemkem parcelní číslo 825/1.

11. Popis nemovitých věcí:

Stavební pozemek parcelní číslo 825/1 v katastrálním území Moutnice, obci Moutnice, okres Brno-venkov

Předmětem ocenění je pozemek parcelní číslo 825/1 evidovaný jako zahrada v katastrálním území Moutnice, obci Moutnice, okres Brno-venkov. Pozemek je zařazen v platném územním plánu obce jako stabilizovaná plocha bydlení venkovského typu a tvoří stavební místo v proluce souvislé zástavby na okraji obce.

Plocha pozemku je rovinná. V místě je možnost napojení staveb na elektrickou energii, vodovod, plyn a kanalizaci. Občanská vybavenost obce je v místě dostupná. Obyvatelstvo v okolí je bezproblémové. V obci Moutnice není zpracována cenová mapa stavebních pozemků.

D. Posudek:**1. Určení ceny zjištěné nemovité věci dle platného předpisu – vyhláška č. 424/2021 Sb.**

§ 3, 4, 9 jiný pozemek parcelní číslo 825/1 v katastrálním území Moutnice, obci Moutnice, okres Brno-venkov

Ocenění jiného pozemku dle § 3, 4, 9 vyhlášky:

Pozemek parcelní číslo 825/1				
Obec				Moutnice
Katastrální území				Moutnice
Kraj				Jihomoravský
Počet obyvatel				1169
Základní cena		příloha č 2 vyhlášky, tab. č 1 ZC_v (Kč/m ²)		1463
Výměra		P (m ²)		397
Znak	Název zanku	Označení	Popis znaku	Hodnota znaku
Úprava základních cen stavebních pozemků, příloha č. 2 vyhlášky, tabulka č. 2				
O ₁	Velikost obce	III.	1001 - 2000 obyvatel	0,70
O ₂	Hospodářsko správní význam obce	IV.	Ostatní obce	0,60
O ₃	Poloha obce	III.	Do 20 km od Brna	1,02
O ₄	Technická infrastruktura v obci	I.	Kompletní	1,00
O ₅	Dopravní obslužnost obce	I.	Příměstská doprava města Brna	1,00
O ₆	Občanská vybavenost v obci	IV.	Omezená vybavenost	0,90
Základní cena stavebního pozemku		$ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$ ZC		564
Index trhu s nemovitými věcmi, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 1				
P ₁	Situace na dílčím trhu	III.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,06
P ₂	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek	0,00
P ₃	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
P ₄	Vliv právních vztahů	II.	Bez vlivu	0,00
P ₅	Ostatní neuvedené	III.	Velká poptávka	0,30
P ₆	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zandbatelný rizikem povodně	1,00
Index trhu		$I_T = P_6 * (1 + \Sigma P_i)$ I _T		1,3600
Index omezujících vlivů pozemku, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 2				
P ₁	Geometrický tvar a velikost	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
P ₂	Svažitost pozemku a expozice	IV.	Svažitost pozemku do 15%, ostatní orientace	0,00
P ₃	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
P ₄	Chráněná území a ochranná pásma	I.	Mimo chráněná území a ochranné pásma	0,00
P ₅	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
P ₆	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů pozemku		$I_O = 1 + \Sigma P_i$ I _O		1,0000
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zastavění, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 3				
P ₁	Druh a účel užití stavby	I.	Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel	1,01
P ₂	Převažující zástavba v okolí	I.	Rezidenční zástavba	0,03
P ₃	Poloha pozemku v obci	II.	Navazuje na střed obce	0,00
P ₄	Možnost napojení na inž. sítě v obci	I.	Lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
P ₅	Občanská vybavenost v okolí	I.	Občanská vyb. obce je dostupná	0,00
P ₆	Dopravní dostupnost k pozemku	VI.	Zpevněný příjezd, dobré parkování	0,00
P ₇	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m od pozemku	0,02
P ₈	Komerční využitelnost	II.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
P ₉	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
P ₁₀	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
P ₁₁	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy		$I_P = P_1 * (1 + \Sigma P_i)$ I _P		1,0605
Celková cena pozemku		$CP = ZC * I_T * I_O * I_P * P * 0,3$ CP (Kč)		96 881,41

Cena zjištěná nemovité věci ke dni ocenění činí (zaokrouhleno)

96.880,00 Kč

2. Určení ceny obvyklé nemovité věci ve smyslu vyhlášky č. 424/2021 Sb. § 1a

§ 1a Určení obvyklé ceny pozemku parcelní číslo 825/1 v katastrálním území Moutnice, obec Moutnice, okres Brno-venkov

Předmětem ocenění je pozemek evidovaný jako zahrada v obci Moutnice, okres Brno-venkov. Jedná se o stavební místo v proluce souvislé řadové zástavby na okraji obce. Dle platného územního plánu obce leží pozemek ve stabilizovaných plochách bydlení venkovského typu. Celková výměra pozemku činí 397,0 m².

Analýza trhu:

Prodeje stavebních pozemků jsou v místě běžné, jelikož se jedná o spádovou oblast města Brna, poptávka výrazně převyšuje nabídku. Pro určení porovnávací ceny bude z údajů o prodejkách zastavitelných pozemků v obci a blízkém okolí, určena cena za m² užité plochy.

Uskutečněné prodeje obdobných pozemků v místě a okolí:

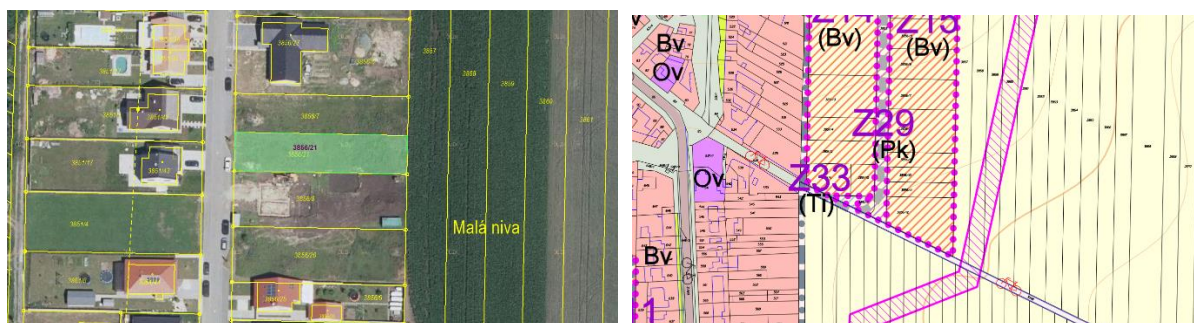
Prodej č. 1

Místo zveřejnění: KN

Řízení V-44/2021-703

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	2.500.000,00 CZK	Číslo řízení
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		V-44/2021-703
Smlouva kupní ze dne 15.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2021 14:00:00. Zápis proveden dne 26.01.2021.		
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 3856/21, LV 1297 k.ú. Žatčany		

Popis: Uskutečněný prodej pozemku evidovaného jako orná půda v sousední obci Žatčany. Jednalo se o stavební pozemek, na okraji obce, v lokalitě nové zástavby, dle územního plánu obce leží pozemek v návrhových plochách bydlení venkovského typu. Pozemek bez dalšího příslušenství. Celková plocha pozemku činila 664,0 m².



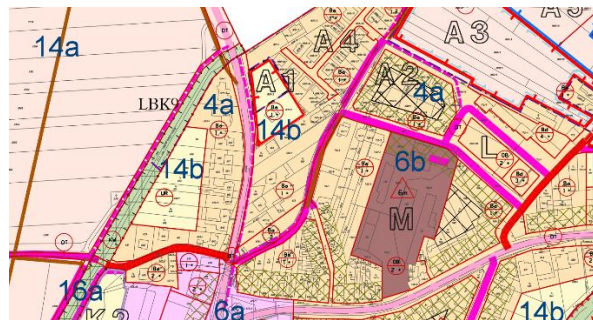
Prodej č. 2

Místo zveřejnění: KN

Řízení V-5402/2021-703

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	2.362.500,00 CZK	Číslo řízení
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		V-5402/2021-703
Smlouva kupní ze dne 09.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2021 12:13:23. Zápis proveden dne 13.04.2021.		
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 666/1, LV 420 k.ú. Měnin		

Popis: Uskutečněný prodej pozemku evidovaného jako orná půda v sousední obci Měnin. Jednalo se o stavební pozemek, v blízkosti centra obce, dle územního plánu obce leží pozemek ve stabilizovaných plochách obytných. Pozemek včetně trvalých porostů a drobných vedlejších staveb. Celková plocha pozemku činila 945,0 m².



Prodej č. 3

Místo zveřejnění: KN

Řízení V-5573/2021-703

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.498.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

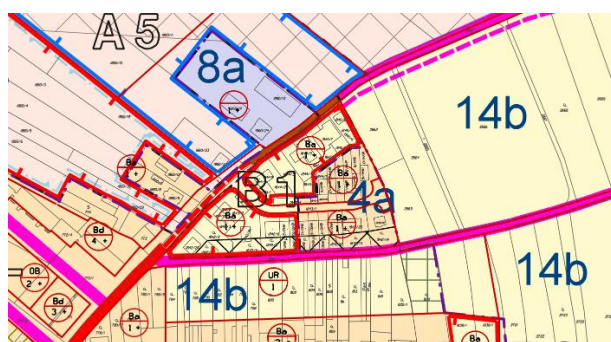
Číslo řízení

Smlouva kupní, o zániku věcného břemene ze dne 26.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2021 07:00:00. Zápis proveden dne 15.04.2021.

V-5573/2021-703

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1844/3, LV 2044 k.ú. Měnin

Popis: Uskutečněný prodej pozemku evidovaného jako orná půda v sousední obci Měnin. Jednalo se o stavební pozemek, na okraji zastavěného území obce v proluce stávající zástavby, dle územního plánu obce leží pozemek ve stabilizovaných plochách obytných. Pozemek včetně trvalých porostů. Celková plocha pozemku činila 382,0 m².



Prodej č. 4

Místo zveřejnění: KN

Řízení V-16155/2021-703

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.172.500,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

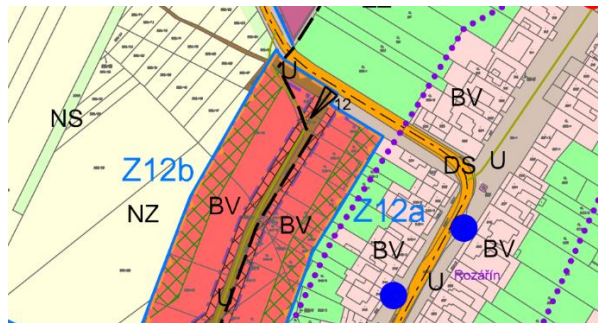
Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2021 07:00:00. Zápis proveden dne 03.09.2021.

V-16155/2021-703

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 995/132, LV 1147 k.ú. Moutnice; 995/133, LV 1147 k.ú. Moutnice

Popis: Uskutečněný prodej pozemků evidovaných jako orná půda ve stejné obci. Jednalo se o stavební pozemky, na okraji obce, v lokalitě budoucí nové zástavby, dle územního plánu obce leží pozemky v návrhových plochách bydlení venkovského typu. Pozemky bez dalšího příslušenství. Prodej z majetku obce. Celková plocha pozemku činila 869,0 m².



Prodej č. 5

Místo zveřejnění: KN

Řízení V-21690/2021-703

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.605.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

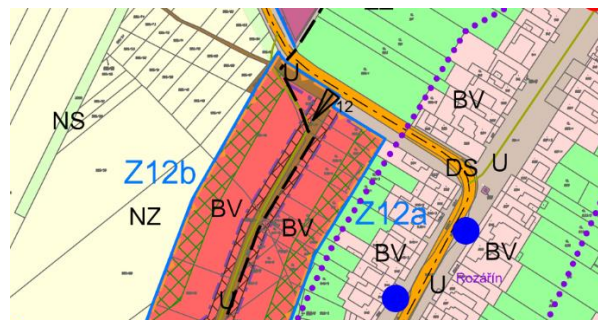
Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 11.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.10.2021 07:00:16. Zápis proveden dne 15.11.2021.

V-21690/2021-703

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 995/128, LV 1154 k.ú. Moutnice

Popis: Uskutečněný prodej pozemku evidovaného jako orná půda ve stejné obci. Jednalo se o stavební pozemek, na okraji obce, v lokalitě budoucí nové zástavby, dle územního plánu obce leží pozemek v návrhových plochách bydlení venkovského typu. Pozemky bez dalšího příslušenství. Prodej z majetku obce. Celková plocha pozemku činila 642,0 m².



Koeficienty úpravy ceny

K₁ Poloha pozemků v obci, popřípadě v lokalitě (hodnocení 0,8 – 1,2)

Pozemek se nachází v okrajové části zastavěného území obce Moutnice, uvedené příklady jsou stavebními pozemky ve stejné obci, případně v okolních obcích. Dopravní dostupnost lokality je dobrá, občanská vybavenost obce dostupná, obdobně jako u uvedených příkladů. Posuzovaný pozemek je možno napojit na všechny inženýrské sítě v obci.

K₂ Velikost pozemků, tvar, zařazení v územním plánu (hodnocení 0,9 – 1,1)

Celková výměra posuzovaného pozemků činí 397,0 m². Jedná se o proluku v souvislé zástavbě. Uvedené příklady jsou různého rozsahu a tvaru. Posuzovaná plocha je v územním plánu zařazena jako stabilizovaná plocha bydlení venkovského typu, obdobně jako uvedené příklady.

K₃ Příslušenství a trvalé porosty na pozemcích (hodnocení 0,8 – 1,2)

Na posuzovaném pozemku se nachází trvalé porosty, ani žádné další příslušenství. Uvedené příklady jsou převážně volnými stavebními pozemky, převážně bez trvalých porostů a příslušenství.

K₄ Širší vztahy a odborná úvaha znalce (hodnocení 0,8 – 1,2)

Předmětem ocenění je pozemek, který tvoří stavební místo v proluce stávající řadové zástavby. Uvedené příklady jsou prodeji obdobných stavebních pozemků v okolních obcích a jsou časově aktuální. Některé pozemky byly převáděny z majetku obce.

Určení ceny metodou porovnání - pozemek parcelní číslo 825/1 v k.ú. Moutnice								
Ozn.	Cena	P	JC	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	JC _U
	Kč	m ²	Kč/m ²					Kč/m ²
P1	2 500 000,00	664,0	3 765,06	1,01	1,02	1,00	1,04	4 033,92
P2	2 362 500,00	945,0	2 500,00	0,97	1,05	0,95	1,02	2 467,32
P3	1 498 000,00	382,0	3 921,47	0,98	1,00	0,99	1,02	3 880,70
P4	2 172 500,00	869,0	2 500,00	1,01	1,04	1,00	1,05	2 757,30
P5	1 605 000,00	642,0	2 500,00	1,01	1,02	1,00	1,05	2 704,28
Průměr upravených jednotkových cen								3 168,70
Výběrová směrodatná odchylka jednotkové ceny								653,06
Celková plocha oceňovaných pozemků								397,00
Minimální celková cena oceňované nemovité věci metodou porovnání								998 710,55
Maximální celková cena oceňované nemovité věci metodou porovnání								1 517 238,09
Průměrná celková cena oceňované nemovité věci metodou porovnání								1 257 974,32
Cena	Sjednaná cena prodeje							
P	Celková plocha pozemků							
JC _U	Jednotková cena upravená na cenu oceňované nemovité věci; $JC_U = J C_R * K_1 * K_2 * K_3 * K_4$							
K ₁	Koeficient úpravy na polohu pozemku							
K ₂	Koeficient úpravy na velikost pozemku, tvar a zařazení v územním plánu							
K ₃	Koeficient úpravy na příslušenství a trvalé porosty							
K ₄	Koeficient úpravy na širší vztahy a odbornou úvahu znalce							

Dle metody porovnání se obvyklá cena posuzované nemovité věci pohybuje v rozmezí od 998.710,55 Kč do 1.517.238,09 Kč. S ohledem na současnou situaci na trhu, určuji obvyklou cenu posuzované nemovité věci v blízkosti její průměrné ceny určené metodou porovnání, tj. ve výši 1.260.000,00 Kč.

E. Odůvodnění:

Obvyklá cena posuzované nemovité věci byla určena ve výši **1.260.000,00 Kč**, dle § 1a vyhlášky č. 424/2021 Sb. metodou porovnání ze sjednaných cen obdobných předmětů ocenění. Dle § 1c odstavce 1) byla také určena zjištěná cena nemovité věci, a to ve výši **96.880,00 Kč**.

Při rekapitulaci znalec provedl kontrolu vstupních údajů a výpočtů ocenění jak cenou zjištěnou, tak výpočtu porovnávací metody pro určení ceny obvyklé. Celková výsledná obvyklá cena odpovídá předpokládané ceně v místě a čase.

F. Rekapitulace:

Obvyklou cenu nemovité věci zapsané na **LV č. 933**, tj. pozemku **parcelní číslo 825/1** – zahrada v katastrálním území Moutnice, obci Moutnice, okres Brno-venkov vyjádřenou **ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák. č. 151/97 Sb. v platném znění určuji ve výši:**

1.260.000,00 Kč

Slovy: jedenmiliondvěstašedesátitřicet korun českých

Ve smyslu ustanovení § 127a) OSŘ závazně prohlašuji, že tento znalecký posudek má všechny zákonem požadované náležitosti a jsem si vědoma následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku. Prohlašuji, že nejsem vůči osobám zúčastněným na řízení ani s ohledem na poměr věci podjatá.

Odměna znalce byla stanovena na základě vyhlášky č. 504/2020 Sb. o znalečném.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 11. 12. 1995, čj.: Spr 1099/95 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové zapsaná v seznamu znalců a tlumočníků vedeném MS ČR.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 7517 – 2/2022.

V Holešově, dne 6. ledna 2022

Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

G. Přílohy:**Mapové podklady:**

Kopie katastrální mapy podložená ortofotem, s pozemkem parcelní číslo 825/1 v katastrálním území Moutnice, obec Moutnice, okres Brno-venkov.

Fotodokumentace:

Pohledy na pozemek parcelní číslo 825/1 v katastrálním území Moutnice, obec Moutnice, okres Brno-venkov, plocha tvoří proluku v řadové zástavbě.

Informace z veřejného seznamu:**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**
prokazující stav evidovaný k datu 04.01.2022 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBŘ 44 INS 19984/2021 pro Veronika Tomečková, Mgr.

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 583448 Moutnice
Kat.území: 699985 Moutnice List vlastnictví: 933

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Buchta Jiří, č.p. 374, 66455 Moutnice		1/2
Buchtová Helena, č.p. 374, 66455 Moutnice		1/2

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
825/1	397	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**Listina**

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 3055/1989 darovací smlouva ze dne 7.12.1989, registrováno dne 8.3.1990.

Pro: Buchtová Helena, č.p. 374, 66455 Moutnice POLVZ:30/1990 Z-6500030/1990-734
 Buchta Jiří, č.p. 374, 66455 Moutnice RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
825/1	20100	397

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.Vyhotožil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 04.01.2022 11:23:21

Mgr Veronika Zmrzlíková Tomečková
advokátka, insolvenční správce
tř. Tomáše Bati 202
760 01 Zlín

Holešov, 9. června 2022

Prohlášení znalce o platnosti obvyklé ceny

Prohlašuji, že obvyklá cena nemovité věci – pozemku parcelní číslo 825/1 – zahrada o celkové výměře 397,0 m² v katastrálním území Moutnice, obci Moutnice, okres Brno-venkov stanovená znaleckým posudkem číslo 7517 - 2/2022 ze dne 6. ledna 2022, je v červnu 2022 stále platná.

Vývoj cen nemovitých věcí od roku 2020 má sice narůstající tendenci, v aktuální situaci, kdy dochází k dynamickým změnám úrokových sazeb a prudkému nárůstu inflace je i realitní trh ovlivněn obecnými ekonomickými jevy, a překotný růst cen v této oblasti se zastavuje. Prvním projevem odrazu ekonomických změn na realitním trhu je nárůst nabídek nemovitostí ve všech segmentech trhu. Proto ceny nemovitých věcí začínají vykazovat spíše stagnaci s tendencí pomalého snižování.

Z těchto důvodů lze cenu pozemku malé výměry stanovenou v lednu 2022 považovat za stále aktuální.

S pozdravem

Ing. Bc. Ewa Hradil
769 01 Holešov, Tyršova 1276/9

ID datové schránky: ccgtsqf
e-mail: ewa.hradil@seznam.cz
mobil: + 420 603 35 45 98