

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 082792/2024

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – pozemku parc.č. 4162 se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Žatčany, obci Žatčany, v okrese Brno-venkov, zapsáno na listu vlastnictví č. 1110.

<b>Znalec:</b>	<b>Ing. Tomáš Chalupa</b>	
Adresa:	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
		www.cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	
Číslo posudku v evidenci znalce:	343/2024	

<b>Zadavatel:</b>	<b>Indra-Šebesta v.o.s., insolvenční správce, IČ: 26919877</b>
Adresa:	Čechyňská 361/16, 60200 Brno

<b>Číslo jednací:</b>	KSBR 40 INS 20443/2023
-----------------------	------------------------

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>160 000 Kč</b>
---------------------	-------------------

Počet stran: 24

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 22.10.2024

Vyhotoveno: V Brně 23.10.2024

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých pro potřeby insolvenčního řízení zapsaných na LV č. 1110 pro k.ú. Žatčany ze dne 28.5.2024 a to k datu místního šetření, tj. k 22.10.2024.

### 1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro potřeby insolvenčního řízení.

### 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

### 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 22.10.2024 za přítomnosti znalce, pozemek není v terénu vytýčen, ocenění je provedeno na základě listinných podkladů poskytnutých objednatelem posudku a podkladů získaných z veřejně dostupných zdrojů.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 1110, k.ú. Žatčany vyhotoveno dne 28.5.2024 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrálních map pro k.ú. Žatčany vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 22.10.2024.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 22.10.2024.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku.
- Usnesení č.j.: KSBR 40 INS 20443/2023 ze dne 28.5.2024.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru ([www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz), [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), [www.valuo.cz](http://www.valuo.cz)).
- Informace získané z internetového serveru: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz), [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) a z dalších veřejných zdrojů.

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 1110, k.ú. Žatčany vyhotoveno dne 28.5.2024 vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby insolvenčního řízení.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

### Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

### § 2

#### **Způsoby oceňování majetku a služeb**

(1) *Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*

(2) *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.*

(3) *V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*

(4) *Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*

(5) *Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*

(6) *Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.*

(7) *Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.*

(8) *Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.*

(9) *Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je*

*a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,*

*b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),*

c) *porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,*  
d) *oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,*

e) *oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,*

f) *oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,*

g) *oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.*

### **Použité zkratky**

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věčné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

MČ – městská část

NS – nájemní smlouva

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

#### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

#### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Žatčany, k.ú. Žatčany  
Adresa nemovité věci: Žatčany, 664 53 Žatčany

#### Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace.

#### Místopis

Předmětem ocenění je pozemek situovaný v extravilánu obce Žatčany, severním směrem od zastavěné části obce, na hranici katastrálních území Žatčany x Újezd u Brna. Pozemek je rovinný k datu ocenění využíván jako zemědělský pozemek, orná půda. V okolí oceňovaného pozemku nachází zemědělsky obdělávána půda a nedaleko hlavní komunikace, silnice č. 416 spojující Žatčany s Újezdem u Brna. Věci nemovité jsou tedy tvořeny pozemkem parc.č. 4162 v k.ú. Žatčany se všemi součástmi a příslušenstvím.

#### Celkový popis nemovité věci

Pozemek zapsaný na LV č. 1110, k.ú. Žatčany:

Pozemek se nachází v extravilánu obce Žatčany, severním směrem od zastavěné části obce, na hranici katastrálních území Žatčany x Újezd u Brna. Pozemek je rovinný k datu ocenění využíván jako zemědělský pozemek, orná půda. Podle platného územního plánu obce Žatčany je pozemek umístěn v ploše Zo – plochy zemědělské-orná půda.

Součástí pozemku:

Součástí pozemku nebyly zjištěny.

Příslušenství pozemku:

Příslušenství pozemků nebylo zjištěno.

*Poznámka: Informace o pozemcích týkající se územního plánu byly získány ze serveru obce Žatčany ([www.obeczatcany.cz](http://www.obeczatcany.cz)).*

#### Rizika

##### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

**Komentář:** Přístup k pozemku je přes pozemky parc.č. 4193 (k.ú. Újezd u Brna, vlastnictví: Česká republika) a parc.č. 4155 (vlastnictví: Obec Žatčany).  
Jiná další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

**Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území  
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO Exekuce  
ANO Ostatní finanční a právní omezení

**Komentář:** V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 1110 ze dne 28.5.2024 pro k.ú. Žatčany v oddíle C-věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zástavní práva a zahájení exekucí (viz. příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 1110, tj. na zástavní práva a zahájení exekucí není při tomto ocenění brán zřetel.

**Ostatní rizika:**

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

**Komentář:** Na základě dostupných informací z Registru půdy eagri.cz bylo zjištěno, že na pozemku parc.č. 4162 hospodaří Agro MONET, a.s., nájemní / pachtovní smlouva nebyla znalci předložena.

### 3.4. Obsah

#### Obsah ocenění na tržních principech

##### 1. Porovnávací hodnota

###### 1.1. Pozemek

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných, resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v posudku podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

vzdálenost od center měst či obcí  
vzdálenost od hlavních komunikačních tahů  
přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost  
účel staveb a možnost adaptace na jiné využití  
kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy  
možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí

omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

#### Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost  
předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

#### Situace na realitním trhu

celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

## 4.2. Ocenění

### Ocenění na tržních principech

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Pozemek

#### **Oceňovaná nemovitá věc**

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny u pozemku přepočtené na 1 m<sup>2</sup> plochy pozemku a následně porovnání jako celku.

<b>Výměra pozemku:</b>	4 104,00 m <sup>2</sup>
------------------------	-------------------------

#### **Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:**

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

#### **K jednotlivým koeficientům**

##### Koeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

##### Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.

##### Koeficient polohy

Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti, tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

##### Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocení jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

#### **Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>Pozemky</b>
<b>Lokalita:</b>	Žatčany, okres Brno-venkov
<b>Popis:</b>	Jedná se o pozemky parc.č. 3578, 3739 nacházející se v obdobné lokalitě, s obdobným využitím, dle územního plánu obce se pozemky nachází v ploše Zo-plochy zemědělské, prodej 6.5.2024.
<b>Pozemek:</b>	29 042,00 m <sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 05/2024)	1,00
K2 Velikosti objektu - větší výměra	1,00
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost	1,00



Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-6789/2024-703

Cena [Kč] k 05/2024	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 161 680	29 042	40	1,00	<b>40,00</b>

**Název: Pozemek**

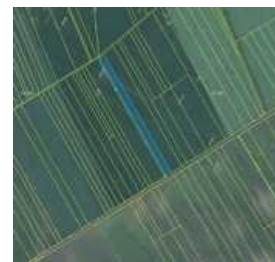
**Lokalita:** Újezd u Brna, okres Brno-venkov

**Popis:** Jedná se o pozemek parc.č. 5426 nacházející se v obdobné lokalitě, s obdobným využitím, dle územního plánu obce se pozemky nachází v ploše Z-plochy zemědělské, prodej 11.12.2023.

**Pozemek:** 5 499,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 12/2023)	1,05
K2 Velikosti objektu - obdobná výměra	1,00
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost	1,00



Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-18106/2023-703

Cena [Kč] k 12/2023	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
192 465	5 499	35	1,05	<b>37,00</b>

**Název: Pozemky**

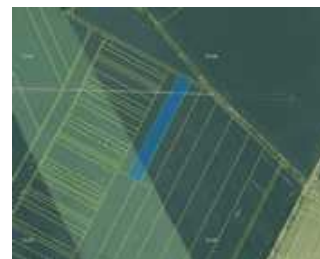
**Lokalita:** Újezd u Brna, okres Brno-venkov

**Popis:** Jedná se o pozemky parc.č. 4168, 4229, 4151, 4763, 5198 nacházející se v obdobné lokalitě, s obdobným využitím, dle územního plánu obce se pozemky nachází v ploše Z-plochy zemědělské, prodej 17.10.2023.

**Pozemek:** 23 648,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 10/2023)	1,05
K2 Velikosti objektu - obdobná výměra	1,00
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost	1,00



Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-14865/2023-703

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
-----------	----------------------------------	------------	---------------	-----------------



k 10/2023		[Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Kc</b>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
890 000	23 648	38	1,05	<b>40,00</b>

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 37,- Kč/m<sup>2</sup> až 40,- Kč/m<sup>2</sup>, průměrnou hodnotou je 39,- Kč/m<sup>2</sup>. Obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména polohu, velikost a poptávku realitního trhu, pro zadané nemovité věci navržena jako průměrná, tj. na 39,- Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemků.

Minimální jednotková porovnávací cena	37 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	39 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	40 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>39 Kč/m<sup>2</sup></b>
Výměra pozemku	4 104,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>160 056 Kč</b>

**4.3. Výsledky analýzy dat****Rekapitulace ocenění na tržních principech****1. Porovnávací hodnota**

1.1. Pozemek 160 056,- Kč

<b>Porovnávací hodnota po zaokrouhlení</b>	<b>160 000 Kč</b>
--	-------------------

**Silné stránky**

- dobrá poloha k provozování zemědělské činnosti
- využití dané územním plánem

**Slabé stránky**

- umístění mimo zastavěnou část obce
- menší výměra

<b>Obvyklá cena</b>	<b>160 000 Kč</b>
slovy: Jedno sto šedesát tisíc Kč	

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě přímého porovnání na 1 m<sup>2</sup> plochy pozemku a následně porovnání jako celku. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě a blízkém okolí. Jedná se o pozemek vhodný k provozování zemědělské činnosti s využitím daným územním plánem, nevýhodou je umístění mimo zastavěnou část obce a menší výměra pozemku k provozování zemědělské činnosti. Obdobné pozemky se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují průměrně.

**5. ODŮVODNĚNÍ****5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny"

uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

## 5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tři realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi, zjištěná cena nebyla na výslovnou žádost zadavatele použita. Kontrola postupu byla provedena dle § 52 písm. a) až e).:

- a) vybere zdroj dat, provedeno,
- b) sebere nebo vytvoří data, provedeno,
- c) zpracuje data, provedeno,
- d) provede analýzu dat a zformuluje jejich výsledky, provedeno,
- e) interpretuje výsledky analýzy dat, provedeno,
- f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e), provedeno,
- g) zformuluje závěr, provedeno

a dále byla provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých pro potřeby insolvenčního řízení zapsaných na LV č. 1110 pro k.ú. Žatčany ze dne 28.5.2024 a to k datu místního šetření, tj. k 22.10.2024.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití pozemku, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním pozemkům, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

**obvyklou cenu věcí nemovitých - pozemku parc.č. 4162 se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Žatčany, obci Žatčany, v okrese Brno-venkov, zapsáno na listu vlastnictví č. 1110, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-venkov podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro potřeby insolvenčního řízení k datu ocenění 22.10.2024 po zaokrouhlení na 160.000,- Kč (slovy: sto šedesát tisíc korun českých).**

**Obvyklá cena**

**160 000 Kč**

slovy: Jedno sto šedesát tisíc Kč

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

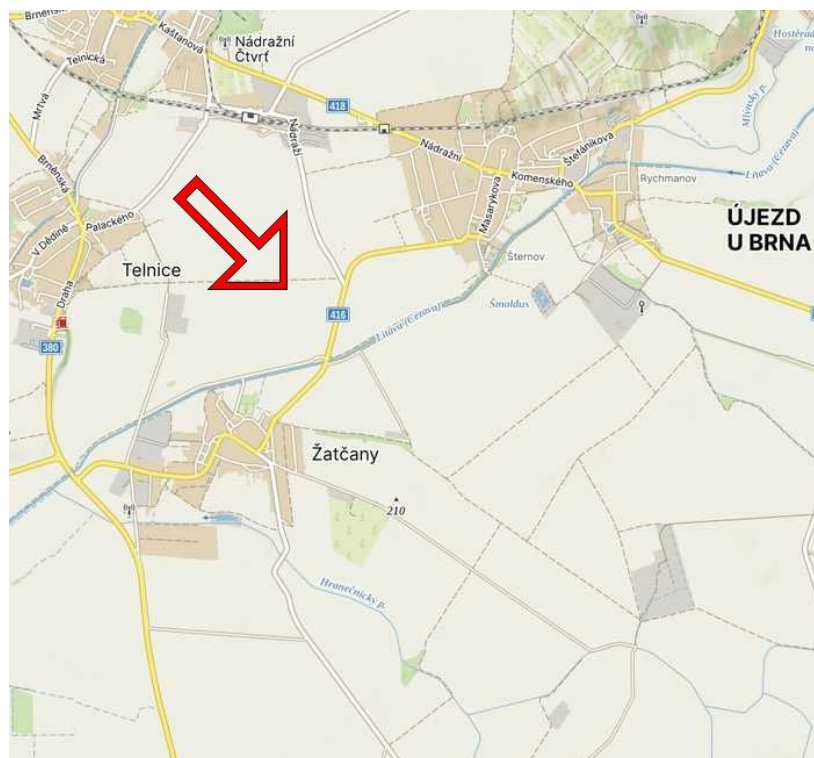
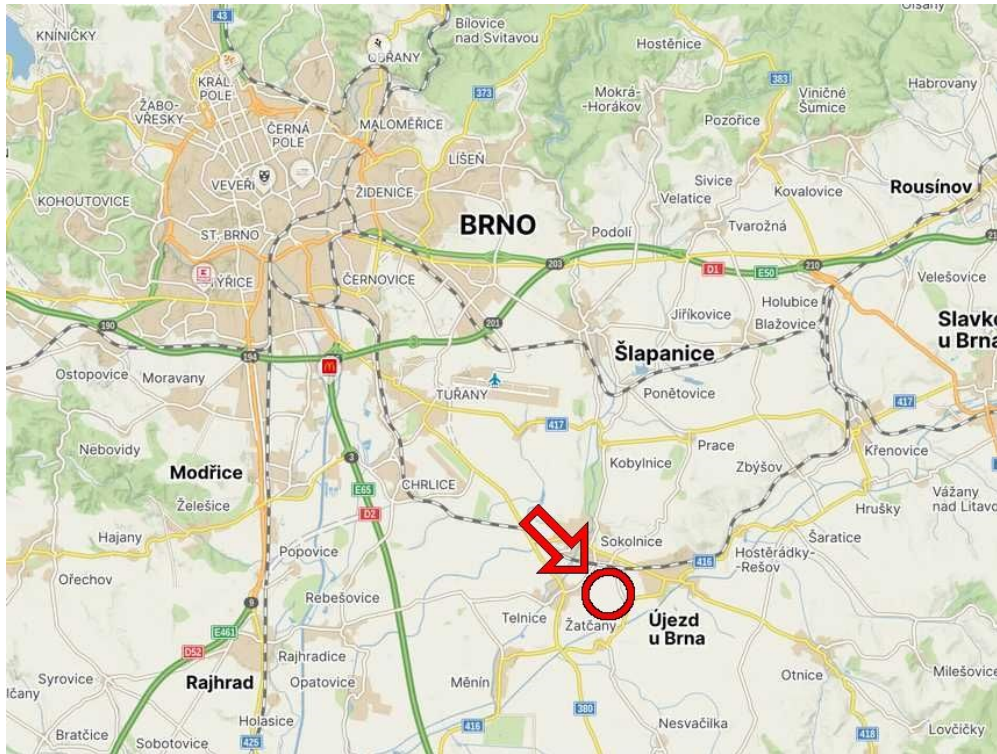
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Reálně lze očekávat odchylky, které mohou v budoucnosti nastat z důvodu změny ekonomické situace na tuzemském i zahraničním trhu a změny v ekonomickém uspořádání eurozóny a to z důvodu situace od počátku roku 2020 v návaznosti na celosvětovou pandemii covid -19, tedy se změnou celkového makroekonomického vývoje české ekonomiky a z důvodu dalších potenciálních rizik vztahujících se k předmětu ocenění, si vyžadují časem odpovídající korekce jako je i energetická krize související s válkou na Ukrajině v počátku roku 2022. Dle mého odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkrácení z velké části za minimální.

**SEZNAM PŘÍLOH**

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	1
Výpis z katastru nemovitostí.	7
Kopie katastrální mapy.	1
Výřez z územního plánu obce.	1

### Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



### Letecký snímek





**Fotodokumentace**



## LV č. 1110

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 28.05.2024 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KsBR 40 INS 20443/2023 pro Indra - Šebesta,  
v.o.s.

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 584240 Žatčany

Kat.území: 794724 Žatčany

List vlastnictví: 1110

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo BROJAN, spol. s r.o., U Sýpky 169, 66501 Rosice	63485761	

## B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	4162	4104	orná půda		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 Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Existující, 55.000.000,-Kč, Smlouva o úvěru č. 300821

Budoucí určená druhem a dobou vzniku, 165.000.000,-Kč, Smlouva o úvěru č. 300821,  
doba trvání do: 30.6.2032

Oprávnění pro

PERFECT INVEST, a.s., Karlovo nám. 34/28, Vnitřní

Město, 67401 Třebíč, RČ/IČO: 27736997

Povinnost k

Parcela: 4162

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.09.2021. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 21.09.2021 13:05:12. Zápis proveden dne 13.10.2021.  
V-19364/2021-703

Pořadí k 21.09.2021 13:05

## o Zákaz zcizení a zatížení

doba trvání: na dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

PERFECT INVEST, a.s., Karlovo nám. 34/28, Vnitřní

Město, 67401 Třebíč, RČ/IČO: 27736997

Povinnost k

Parcela: 4162

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.09.2021. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 21.09.2021 13:05:12. Zápis proveden dne 13.10.2021.  
V-19364/2021-703

Pořadí k 21.09.2021 13:05

## o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky:

Existující, Existující neuhrazené daně evidované správcem daně ke dni 30.08.2023

ve výši 1.754.463,- Kč a jejich příslušenství.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody

98/4, Brno-město, 60200 Brno

Povinnost k

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 28.05.2024 00:00:00

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 584240 Žatčany  
Kat.území: 794724 Žatčany List vlastnictví: 1110  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

## Typ vztahu

## Povinnost k

Parcela: 4162

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj ÚzP Brno-venkov 3951552-/2023 3005-80541-706022 ze dne 31.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2023 11:38:53. Zápis proveden dne 21.09.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

V-12477/2023-703

Pořadí k 31.08.2023 11:38

## Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj ÚzP Brno-venkov 3951552-/2023 3005-80541-706022 ze dne 31.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2023 11:38:53. Zápis proveden dne 21.09.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

V-12477/2023-703

## Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj ÚzP Brno-venkov 3951552-/2023 3005-80541-706022 ze dne 31.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2023 11:38:53. Zápis proveden dne 21.09.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

V-12477/2023-703

## D Poznámky a další obdobné údaje

## Typ vztahu

## o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

## Povinnost k

BROJAN, spol. s r.o., U Sýpky 169, 66501 Rosice,  
RČ/IČO: 63485761

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-269/2023 -31 ze dne 25.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2023 15:17:49. Zápis proveden dne 28.07.2023; uloženo na prac. Zlín

Z-4399/2023-705

## Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

## Povinnost k

Parcela: 4162

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Zlín 177 EX-269/2023 -174 ze dne 26.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2023 15:17:54. Zápis proveden dne 01.08.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-11495/2023-703

## o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

## Povinnost k

BROJAN, spol. s r.o., U Sýpky 169, 66501 Rosice,

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







## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.05.2024 00:00:00

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 584240 Žatčany

Kat.území: 794724 Žatčany

List vlastnictví: 1110

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

## Typ vztahu

## Povinnost k

Parcela: 4162

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Zlín 177 EX-266/2023 -109 ze dne 08.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2023 13:46:19. Zápis proveden dne 22.08.2023; uloženo na prac. Brno-venkov Z-12188/2023-703

## o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

## Povinnost k

BROJAN, spol. s r.o., U Sýpky 169, 66501 Rosice,  
RČ/IČO: 63485761

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-270/2023 -25 ze dne 08.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 14:47:36. Zápis proveden dne 14.08.2023; uloženo na prac. Zlín

Z-4670/2023-705

## Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

## Povinnost k

Parcela: 4162

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Zlín 177 EX-270/2023 -29 ze dne 08.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2023 13:46:32. Zápis proveden dne 22.08.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-12189/2023-703

## o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

## Povinnost k

BROJAN, spol. s r.o., U Sýpky 169, 66501 Rosice,  
RČ/IČO: 63485761

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-265/2023 -25 ze dne 09.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 14:47:33. Zápis proveden dne 14.08.2023; uloženo na prac. Zlín

Z-4669/2023-705

## Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

## Povinnost k

Parcela: 4162

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Zlín 177 EX-265/2023 -29 ze dne 10.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023 14:38:10. Zápis proveden dne 22.08.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-12341/2023-703

## o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

## Povinnost k

BROJAN, spol. s r.o., U Sýpky 169, 66501 Rosice,  
RČ/IČO: 63485761

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-267/2023 -25 ze dne 15.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2023 09:44:18. Zápis proveden

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

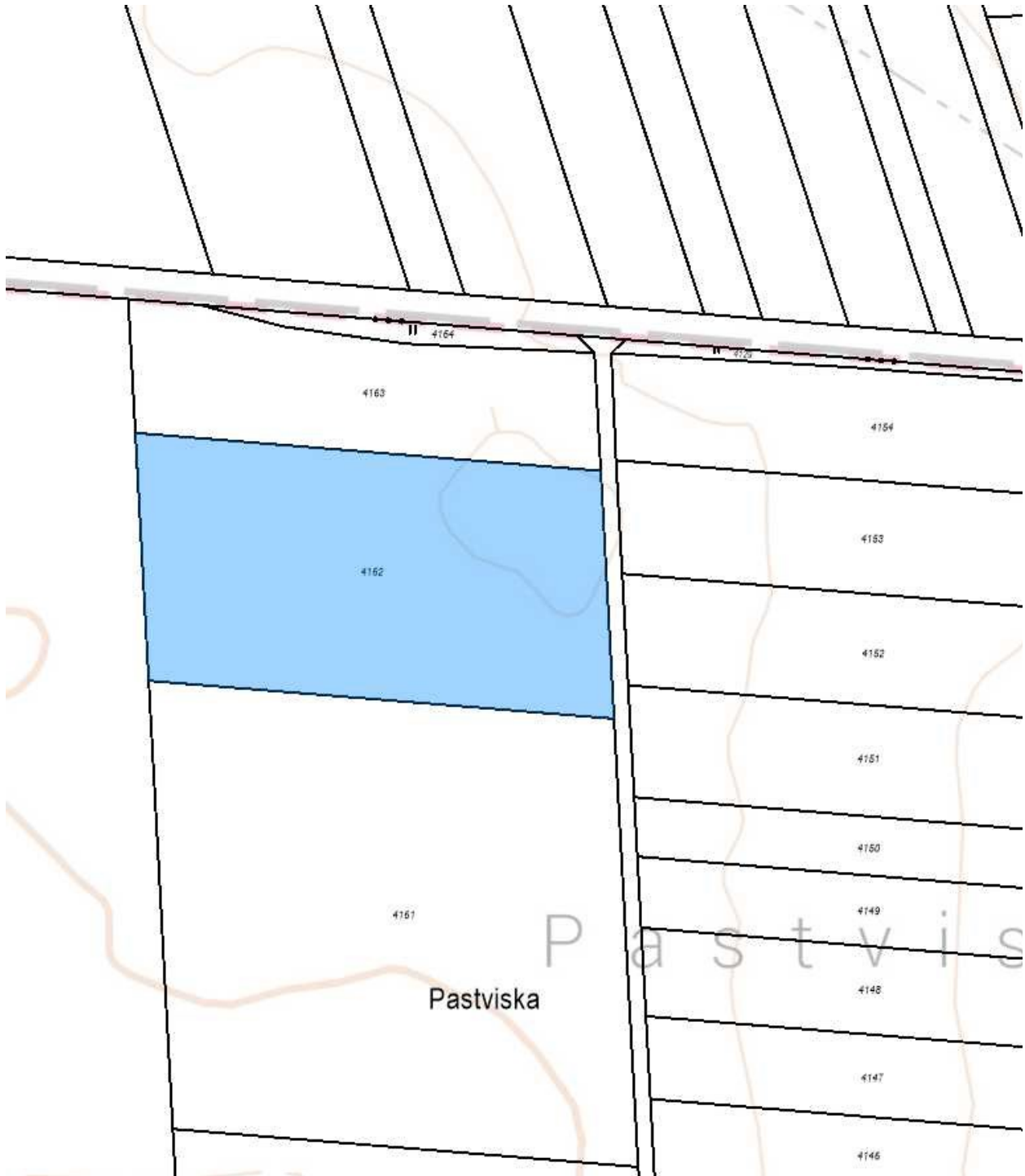
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

strana 5

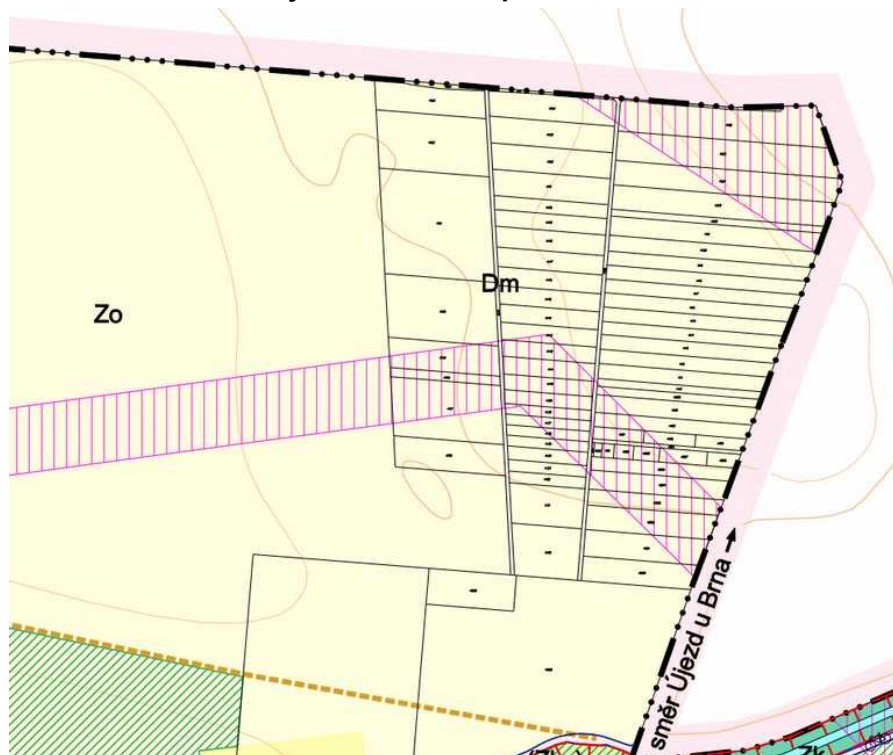




Kopie katastrální mapy



## Výřez z územního plánu obce



Dm		plochy dopravní infrastruktury - místní
Pk	(Pk)	plochy veřejných prostranství - komunikace Z23-29
Pd	(Pd)	plochy veřejných prostranství - doprava v klidu Z30-32
Pz		plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň
Zs		plochy zeleně sídelních zahrad
Zz		plochy zemědělské - záhumenní zahrady
Zo		plochy zemědělské - orná půda
Zv		plochy zemědělské - vinice a sady
Zt		plochy zemědělské - trvalé travní porosty
Zk	(Zk <sub>1-62</sub> )	plochy zeleně krajinné
	(Zr <sub>1-3</sub> )	plochy zeleně rekreační
Ls		plochy lesní
W	(W <sub>1-2</sub> )	plochy vodní a vodohospodářské
Np		plochy přírodní

**Konzultant a důvod jeho přibrání**

K ocenění nebyl přizván konzultant.

**Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně, znalečné účtuji dokladem č. 116/2024.

**ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 082792/2024.

V Brně 23.10.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa  
Nebovidy 191  
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.10.