

ZNALECKÝ POSUDEK - DODATEK

nahrazující v plném rozsahu původní ZP o ceně nemovitých věcí

č. 18568-785/2023

Zadavatel znaleckého posudku:	G&V Administrators v.o.s. insolvenční správce dlužníka Windsor Enterprise s.r.o. Zelenářská 23/7, 669 02 Znojmo
Číslo jednací:	KSBR 26 INS 16483/2022
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:	Kuchařovice, okres Znojmo
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	27.04.2023
Zpracováno ke dni:	27.04.2023
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 14 stran textu včetně titulního listu a 23 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 27.04.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 626/1 v obci Kuchařovice, okres Znojmo, katastrální území Kuchařovice [676951].

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 prodejkách,
- 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. 626/1
Adresa předmětu ocenění:	Kuchařovice, okres Znojmo
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Znojmo
Obec:	Kuchařovice
Ulice:	-
Katastrální území:	Kuchařovice [676951]

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 27.04.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Windsor Enterprise s.r.o., Zelenářská 23/7, 66902 Znojmo

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 626/1 v obci Kuchařovice, okres Znojmo, katastrální území Kuchařovice [676951].

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemek parc. č. 626/1 o celkové výměře 4954 m².

Oceňovaný pozemek je určen dle ÚP z části o ploše 1998 m² pro komerční výstavbu a z části o ploše 2956 m² pro zemědělské využití. Částečně je tedy označen jako VS - výroba a skladování (do plochy VS-3 zasahuje ochranné pásmo silnice II. Třídy) a částečně jako Ze - zemědělské plochy.

Sklon pozemku je mírně svažité. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je bezproblémový. Pozemek leží v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce a charakter okolí odpovídá průmyslové zóně.

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 se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

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.

Věcné břemeno - Věcné břemeno zřizování a provozování vedení. Na pozemku jsou umístěné stožáry s vedením elektrického proudu. Tyto stožáry jsou mimo zastavitelnou část pozemku, tudíž nejsou přítěží. Toto VB se tedy v ocenění nezohledňuje.

Dále je přes pozemek evidováno vodovodní potrubí, které má ochranné pásmo, omezující zastavění pozemku. Přesto ale v tomto ochranném pásmu lze zhotovit skladové či odstavné plochy. Plocha ochranného pásma vodovodu se neodečítá. Ten pozemek má procento zastavitelnosti, takže na to ochranné pásmo také lze využít právě nezastavitelnou část pozemku.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 626/1
	Celková výměra	4954 m ²
	Druh pozemku	komerční pozemek + zemědělský pozemek
	Územní plán	Část v plochách VS - výroba a skladování a část Ze - zemědělské plochy
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístupová cesta lze napojit na přílehlou komunikaci
	Stavby na pozemku	-

Širší vztahy	Popis okolí	průmyslová zóna a zemědělské plochy
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
	Další informace	Na pozemku jsou umístěné stožáry s vedením elektrického proudu. Tyto stožáry jsou mimo zastavitelnou část pozemku, tudíž nejsou přítěží. Toto VB se tedy v ocenění nezohledňuje. Též je zde evidováno vodovodní potrubí a jeho ochranné pásmo.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 27.04.2023 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 prodeji 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle § 1b a je určena tzv. tržní hodnota.

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 popsána 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: 1171
Kraj: Jihomoravský
Okres: Znojmo
Obec: Kuchařovice
Katastrální území: Kuchařovice
Počet obyvatel: 908

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 905,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{654,00}$
Kč/m²

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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,020}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,05
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,420}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,428}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,420}$$

1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,420}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } \mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_O} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,000} * \mathbf{1,000} * \mathbf{0,420} = \mathbf{0,420}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	654,-	0,420	0,300	82,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	626/1	1 998	82,40	164 635,20
Stavební pozemek - celkem			1 998		164 635,20

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 25-50 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	80,00%
Celková úprava ceny:	80,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	626/1	20100	1 858	17,22	80,00	31,00	57 598,00
orná půda	626/1	25900	998	8,51	80,00	15,32	15 289,36

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem:	2 856 m ²						72 887,36
---------	----------------------	--	--	--	--	--	------------------

Pozemky - zjištěná cena celkem = 237 522,56 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Pozemky 237 523,- Kč

Výsledná cena - celkem: 237 523,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 237 520,- Kč

slovy: Dvěstětřicetsedmtisícpětsedvacet 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. 626/1 v katastrálním území Kuchařovice

A) Srovnání s komerčními pozemky

Kuchařovice, okres Znojmo						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 – přístup na pozemek
Oceňovaný objekt	Kuchařovice, okres Znojmo	1998 m ²	komerční	V blízkosti	Sloupy NN, ochranné pásmo vod. řadu	Omezený přístup
1	Dyje, okres Znojmo	1380 m ²	komerční	V blízkosti	2 projekty,	Již zajištěn přístup na pozemek
2	Znojmo, okres Znojmo	2253 m ²	komerční	V blízkosti	Oplocen, kamery, brána, zpevněno	Již zajištěn přístup na pozemek
3	Znojmo, okres Znojmo	7022 m ²	komerční	V blízkosti	Sjezd na pozemek	Již zajištěn přístup na pozemek
4	Znojmo, okres Znojmo	21190 m ²	komerční	V blízkosti	Sloupy NN	Již zajištěn přístup na pozemek
5	Znojmo, okres Znojmo	10500 m ²	komerční	V blízkosti	Sloupy NN	Již zajištěn přístup na pozemek

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 přístup	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	2 152,17 Kč	0.9	1 936,96 Kč	1	1.03	1	1.03	1.03	1.1	1.2019997	1 611,45 Kč

2	2 969,37 Kč	0.9	2 672,44 Kč	1.1	1.02	1	1	1.1	1.15	1.41933	1 882,89 Kč
3	996,72 Kč	0.9	897,05 Kč	1.03	0.88	1	1	1	1.15	1.04236	860,60 Kč
4	1 900,00 Kč	0.9	1 710,00 Kč	1	0.83	1	1	1	1.1	0.913	1 872,95 Kč
5	856,19 Kč	0.9	770,57 Kč	1	0.87	1	1	1	1.1	0.957	805,19 Kč
Celkem průměr											1 406,61 Kč
Minimum											805,19 Kč
Maximum											1 882,89 Kč
Směrodatná odchylka - s											535,28 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											871,33 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1 941,90 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: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – příslušenství přístup či velikost pozemku. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – příslušenství přístup či velikost pozemku. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) vyšší než 1.

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

$$1\,406,61 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 1998 \text{ m}^2$$

$$= 2\,810\,415 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

2 810 000 Kč

B) Srovnání se zemědělskými pozemky

Kuchařovice, okres Znojmo						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Kuchařovice, okres Znojmo	2956 m ²	Orná půda	Bez sítí	-	-
1	Skalice, okres Znojmo	2798 m ²	Orná půda	Bez sítí	-	-
2	Tasovice, okres Znojmo	2538 m ²	Orná půda	Bez sítí	-	-
3	Dyje, okres Znojmo	10060 m ²	Orná půda	Bez sítí	-	-
4	Oblekovice, Znojmo, okres Znojmo	3700 m ²	Orná půda	Bez sítí	-	-

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí 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	60,00 Kč	1	60,00 Kč	1	1	1	1	1	1	1	60,00 Kč
2	56,70 Kč	1	56,70 Kč	1	1.01	1	1	1	1	1.01	56,14 Kč
3	67,59 Kč	1	67,59 Kč	1	1	1	1	1	1	1	67,59 Kč
4	49,50 Kč	1	49,50 Kč	1	1	1	1	1	1	1	49,50 Kč
Celkem průměr									58,31 Kč		
Minimum									49,50 Kč		
Maximum									67,59 Kč		
Směrodatná odchylka - s									7,56 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									50,75 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									65,86 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 inzercí přiměřeně nižší											

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

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaný vzorek má relativně podobné vlastnosti. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) roven 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaný vzorek má relativně podobné vlastnosti. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) roven 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaný vzorek má relativně podobné vlastnosti. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) roven 1.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaný vzorek má relativně podobné vlastnosti. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) roven 1.

58,31 Kč/m²

* 2956 m²

= 172 356 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

172 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

237 520,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

A) Komerční část pozemku 2 810 000 Kč

B) Zemědělská část pozemku 172 000 Kč

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. 626/1 v obci Kuchařovice, okres Znojmo, katastrální území Kuchařovice.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

2 810 000 + 172 000 = 2.982.000,- Kč

Slovy: dvamilionydevětsetosmdesátdvatisíckorunčeských

Vypracoval:

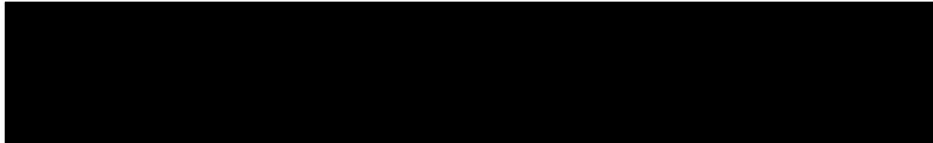
XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Václav Vyhňálek, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 27.04.2023



.....
Ing. Václav Vyhňálek

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant. Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

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

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 18568-785/2023 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	1171
Katastrální území:	Kuchařovice [676951]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Windsor Enterprise s.r.o., Zelenářská 23/7, 66902 Znojmo	

Pozemky

Parcelní číslo
626/1

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

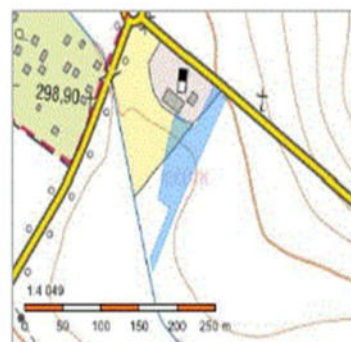
Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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 27.04.2023 19:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	626/1
Obec:	Kuchařovice [594300]
Katastrální území:	Kuchařovice [676951]
Číslo LV:	1171
Výměra [m ²]:	4954
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Windsor Enterprise s.r.o., Zelenájská 23/7, 66902 Znojmo	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
20100	4328
25900	626

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
Zákaz zřízení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Windsor Enterprise s.r.o.
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Windsor Enterprise s.r.o.
Zahájení exekuce - Windsor Enterprise s.r.o.
Změna číslování parcel

✓ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

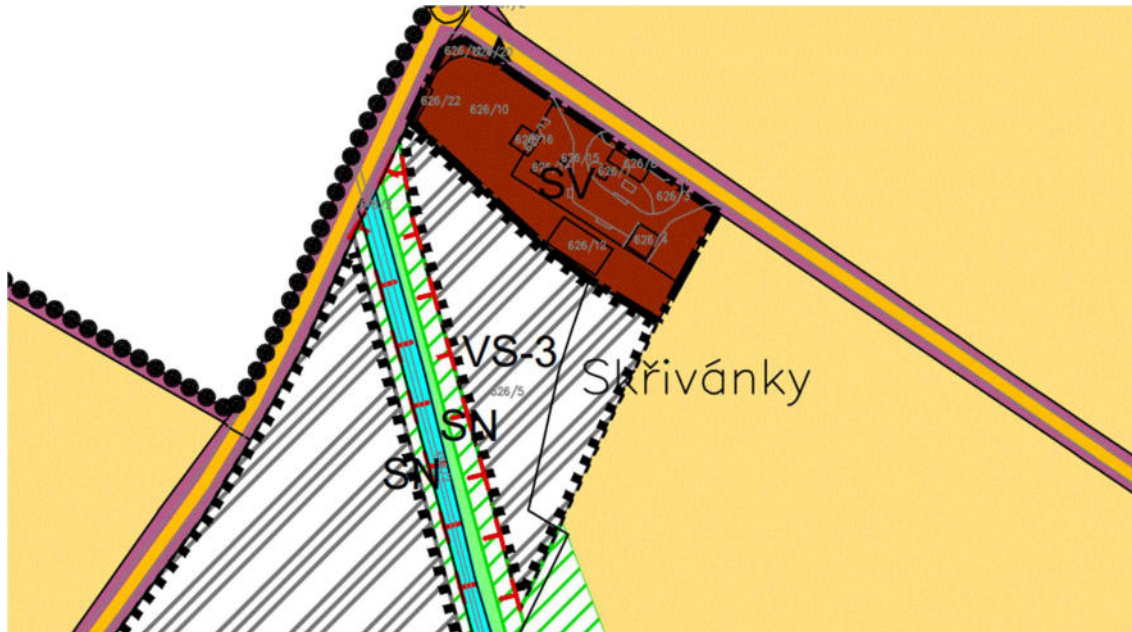
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 27.04.2023 19:00.

Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu



VS	VS-1	plochy výroby a skladování
	TE	plochy těžby nerostů
SV	SV-1	plochy smíšené výrobní
VV	VV-1	plochy vodní a vodohospodářské
Ze		plochy zemědělské
Zz	Zz	plochy zemědělské - vyhrazené
Zv		plochy zemědělské - vinice
LE		plochy lesní
PŘ	PŘ	plochy přírodní
PŘv	PŘv	plochy přírodní - vodní
SN	SN	plochy smíšené nezastavěného území
		čára dělení shodných ploch využití území s rozdílným označením

Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

A) Srovnání s komerčními pozemky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

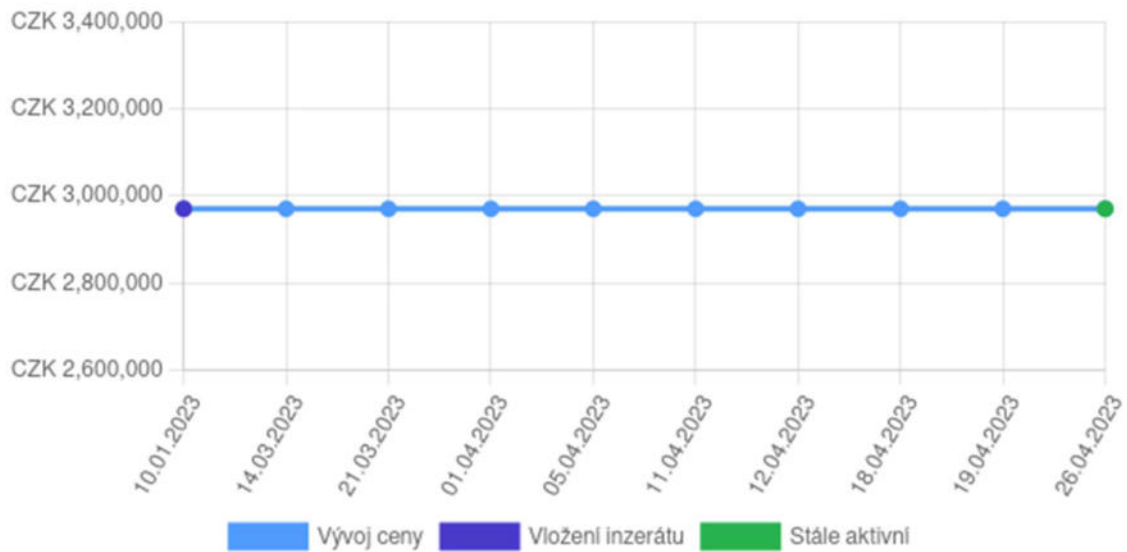


Pozemek, 1380 m², Dyje, okres Znojmo

Celková cena: 2 970 000 Kč

Lokalita: Dyje, okres Znojmo

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

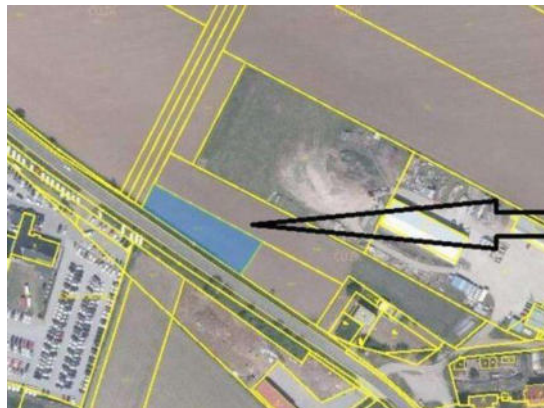


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

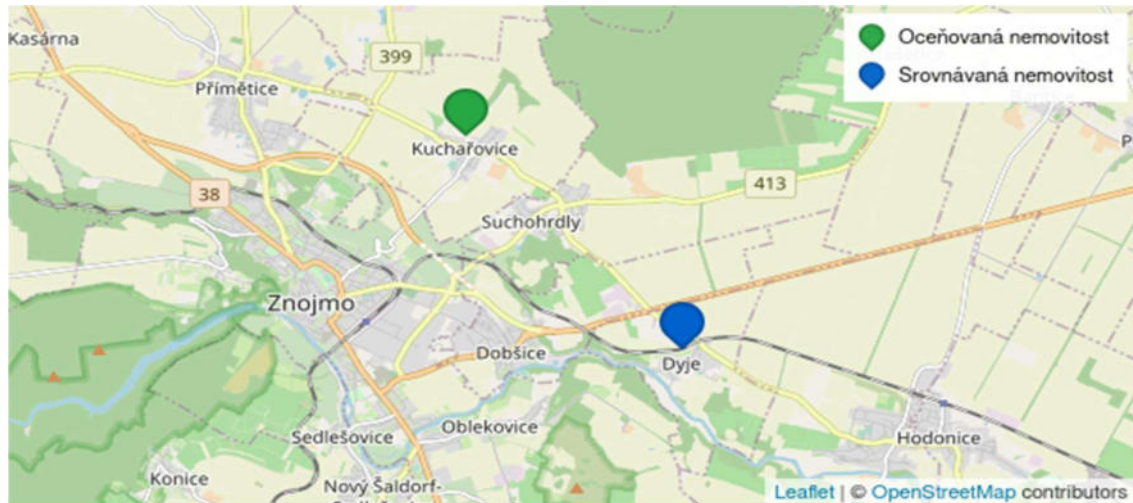
Lokalita	Dyje, okres Znojmo	Cena	2 970 000 Kč
Poznámka k ceně	cena včetně provize RK, právního servisu	Plocha pozemku	1380 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Druh pozemku	Komerční pozemek

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji rovinatý stavební pozemek v obci Dyje u Znojma. Parcela má lichoběžníkový tvar (rozměry přibližně 70 x 16 – 23 m), celkovou výměru 1380 m² a nachází se přímo u asfaltové komunikace. Dle platného územního plánu obce je určen ke komerční výstavbě (zóna H4), jejíž hlavní využití je výroba a skladování, výrobní služby. Přípustné využití je pro zemědělskou výrobu, občanskou vybavenost, obchod, opravárenství a služby, ubytování osob, pěstitelství. Podmínečně lze pozemek využít pro nakládání s odpady, mimo střediska zracování a recyklace stavebních odpadů. Podrobnější informace lze zaslat na vyžádání. Přípojky inženýrských sítí (obecní voda, elektřina, kanalizace) jsou zajištěny. Jsou vypracované 2 projekty - stavba haly s příslušenstvím s ubytovací možností. Obec Dyje se nachází 4 km východně od Znojma, na levém břehu řeky Dyje. Veškerá občanská vybavenost je k dispozici ve Znojmě, základní škola a školka také v blízké obci Tasovice.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Pozemek, 2253 m², Znojmo, okres Znojmo

Celková cena: 6 690 000 Kč

Lokalita: Znojmo, okres Znojmo

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



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

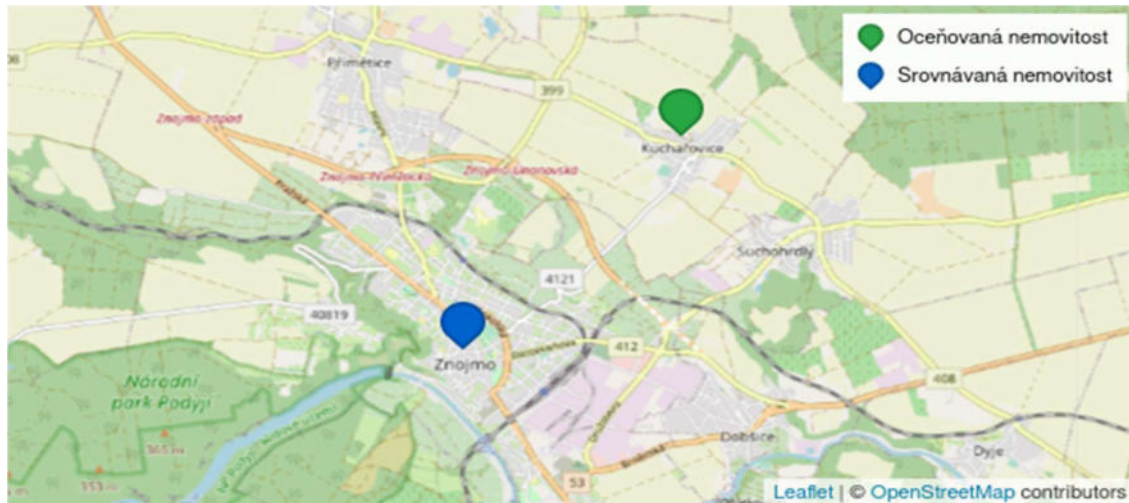
Lokalita	Znojmo, okres Znojmo	Cena	6 690 000 Kč
Plocha pozemku	2253 m ²	Elektřina	230V a 400V
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Druh pozemku	Komerční pozemek

Nabízíme k prodeji pozemek o výměře 2253 m² určený dle územního plánu ke komerční výstavbě. Nachází se v katastrálním území Znojmo-Louka, obec Znojmo (využití pro obchod, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, administrativu, výstavnictví apod.). Leží v průmyslové oblasti v jižní části města. Státní hranice s Rakouskem je vzdálená 10 minut, do Brna je to 50 minut. Rozměry cca 69 x 32 m. Elektřina je zavedena. Pozemek je z větší části oplocený s elektricky ovládanou bránou. Celý prostor byl srovnaný a zpevněný navezeným štěrkem. Je zabezpečen kamerovým systémem. Více informací při prohlídce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

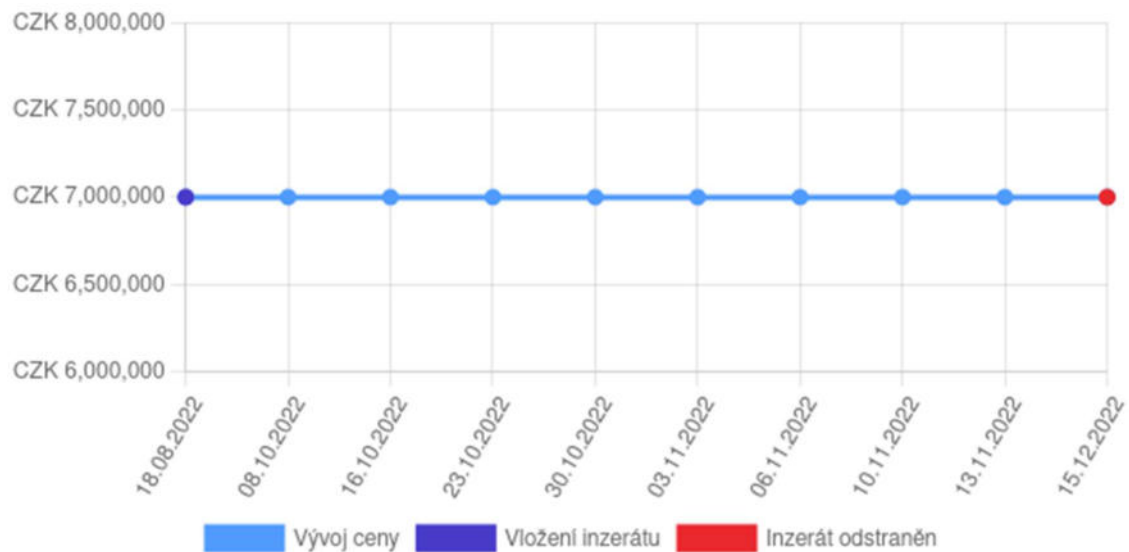


Pozemek, 7022 m², Znojmo, okres Znojmo

Celková cena: 6 999 000 Kč

Lokalita: Znojmo, okres Znojmo

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

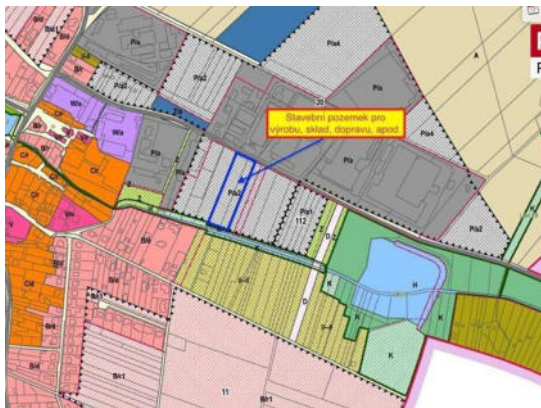


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

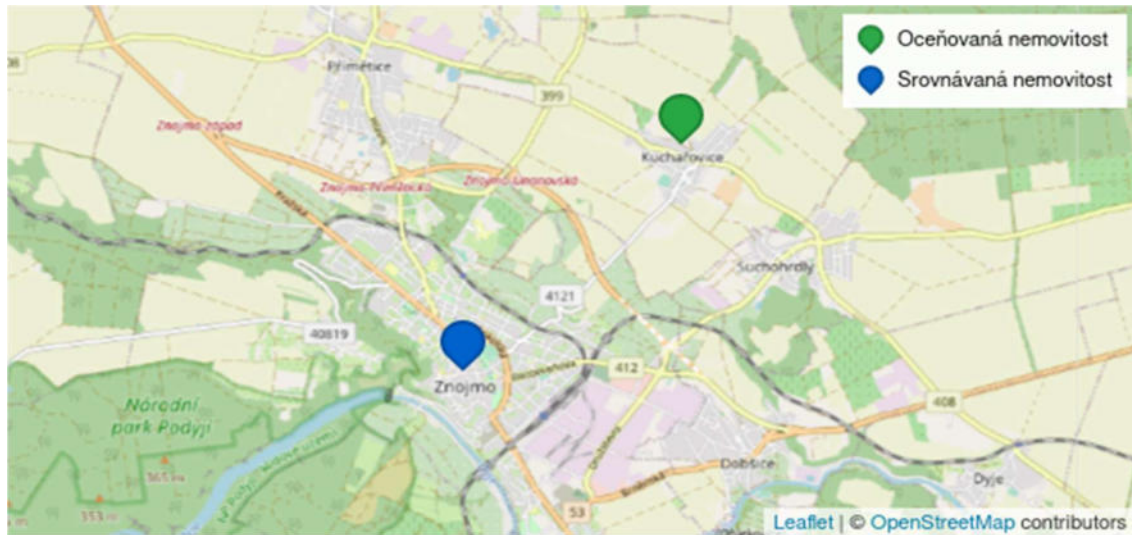
Lokalita	Znojmo, okres Znojmo	Cena	6 999 000 Kč
Poznámka k ceně	+ provize RK	Plocha pozemku	7022 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Druh pozemku	Komerční pozemek

Nabízíme k prodeji pozemek o výměře 7022 m² určený dle územního plánu ke komerční výstavbě (využití pro výrobu, včetně zemědělské a lesní, výrobní služby a skladování, občanské vybavení, vědu a výzkum, zařízení technické a dopravní infrastruktury apod.). Nachází se v katastrálním území Přímětice, obec Znojmo. Leží v průmyslové oblasti na okraji obce severně od Znojma. Státní hranice s Rakouskem je vzdálená 20 km, do Brna je to 50 min. Rozměry cca 165 x 43 m. Aktuálně není zemědělsky využíván. Elektrina a voda k dispozici na okraji pozemku. Je zde vybudován sjezd z hlavní komunikace a malé parkoviště. Více informací při prohlídce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

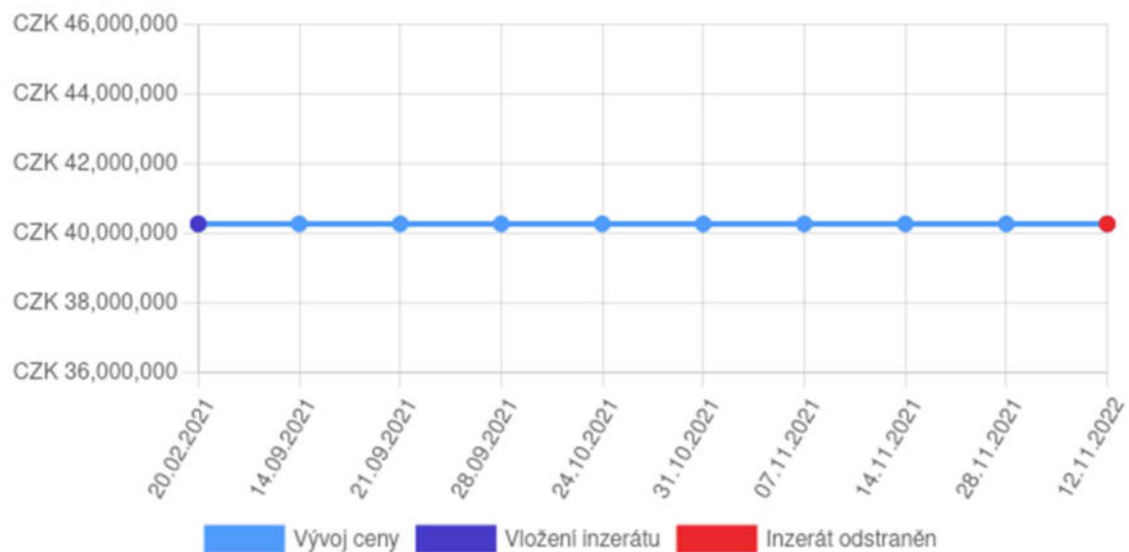


Pozemek, 21190 m², Znojmo, okres Znojmo

Celková cena: 40 261 000 Kč

Lokalita: Znojmo, okres Znojmo

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



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

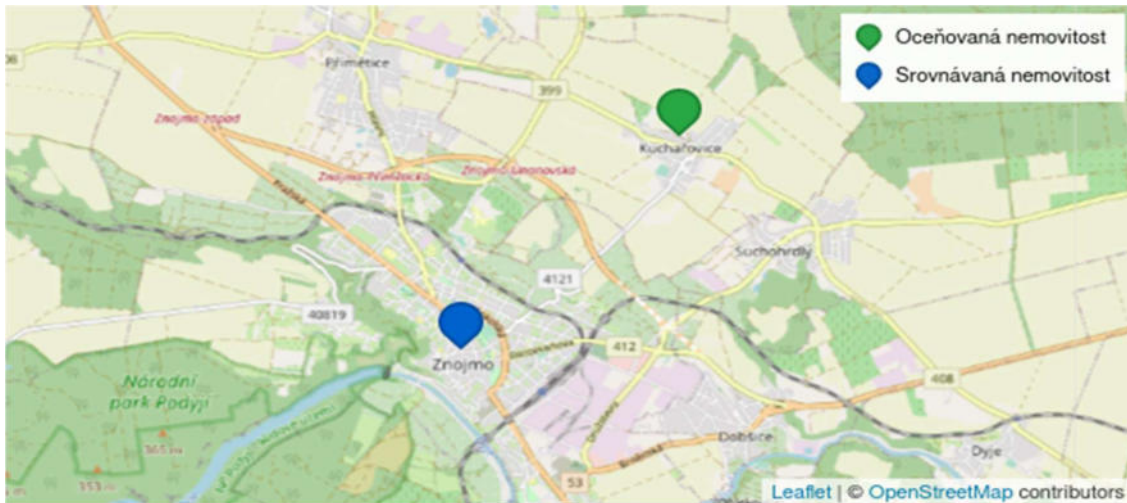
Lokalita	Znojmo, okres Znojmo	Cena	40 261 000 Kč
Plocha pozemku	21190 m ²	Druh pozemku	Komerční pozemek

K prodeji nabízíme komerční pozemek vhodný ke komerční výstavbě o celkové výměře 21.190 m² ve Znojmě. Pozemek se nachází na okraji Znojma u silnice na hlavním tahu do Rakouska. Pozemek je rovinatý obdélníkového tvaru o rozměru 112m x 190m. Veškeré IS jsou v dosahu. Pro více informací či případnou prohlídku kontaktujte pana Ing. Miklíka.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

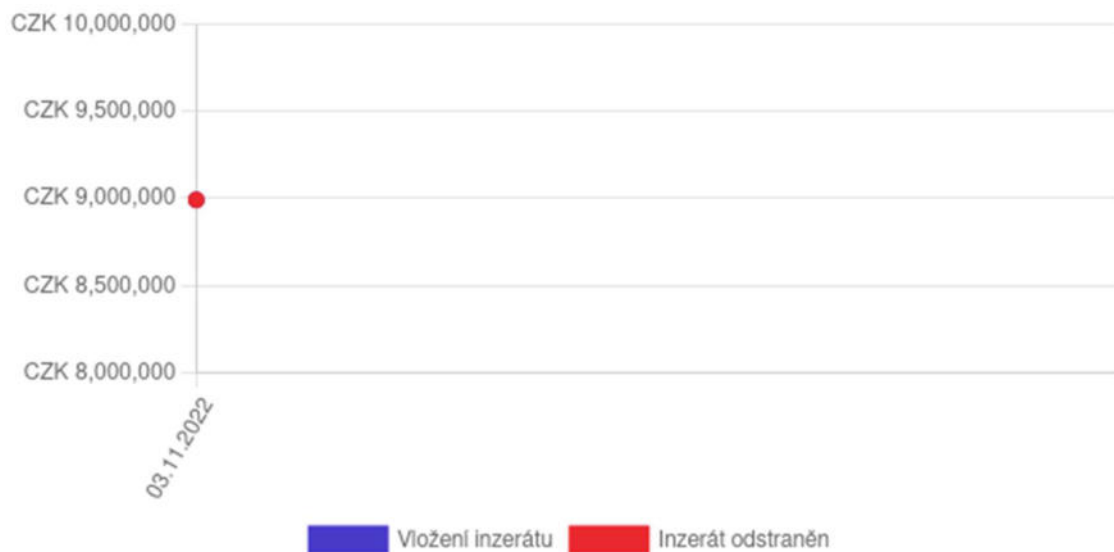


Pozemek, 10500 m², Znojmo, okres Znojmo

Celková cena: 8 990 000 Kč

Lokalita: Znojmo, okres Znojmo

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



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

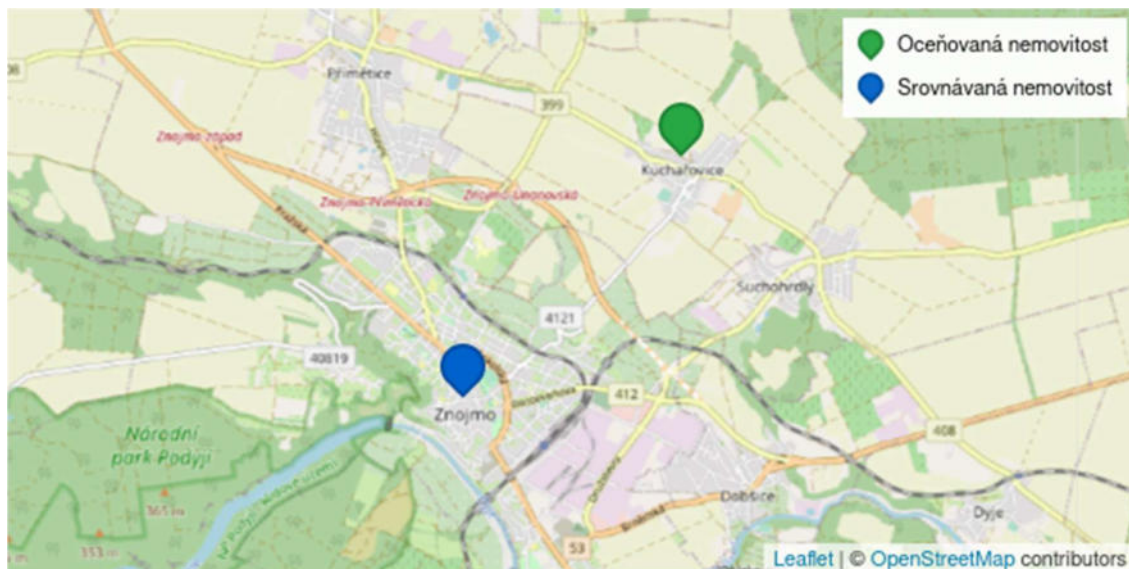
Lokalita	Znojmo, okres Znojmo	Cena	8 990 000 Kč
Poznámka k ceně	+ provize RK	Plocha pozemku	10500 m ²
Druh pozemku	Komerční pozemek		

Nabízíme k prodeji pozemek (ornou půdu) o celkové výměře 1,05 ha ležící v jižní části města Znojma – Oblekovicích. Aktuální využití dle ÚP - výroba, včetně zemědělské a lesní, výrobní služby a skladování, občanské vybavení, vědu a výzkum, zařízení technické a dopravní infrastruktury, nakládání s odpady mimo střediska zpracování a recyklace stavebních odpadů. Pozemek je rovinatý a nachází se v lokalitě za Traktorkou 500 m od hlavní silnice Znojmo - Hatě. Rozměry pozemku přibližně 45 x 235 m. Je přístupný ze dvou stran po nezaplněné komunikaci. IS sítě jsou v dosahu. V současné době je využíván k zemědělské činnosti. Více informací telefonicky nebo při prohlídce pozemku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



B) Srovnání se zemědělskými pozemky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

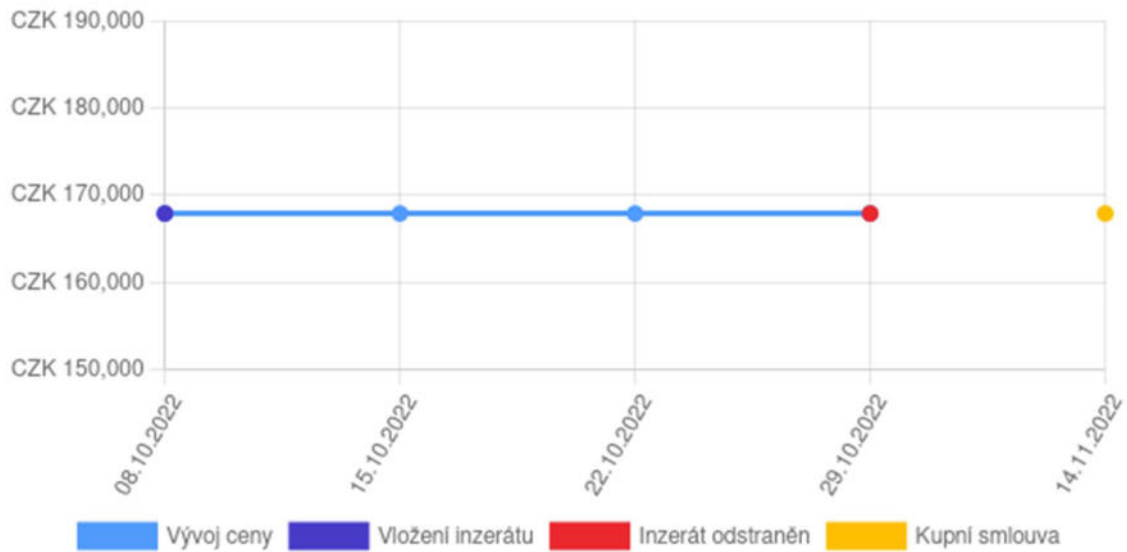


Pozemek, 2798 m², Skalice, okres Znojmo

Celková cena: 167 880 Kč

Lokalita: Skalice, okres Znojmo

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



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

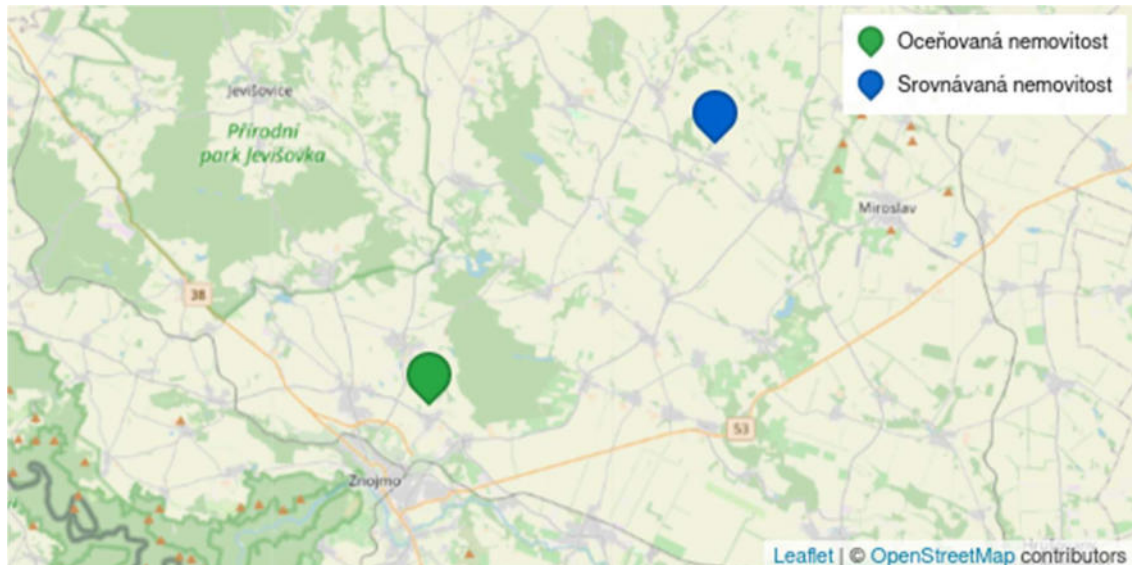
Lokalita	Skalice, okres Znojmo	Cena dle KS	167 880 Kč
Číslo řízení	V-9766/2022-713	Datum podpisu KS	14.11.2022
Plocha pozemku	2798 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Nabízíme Vám ke koupi pozemky v katastrálním území Skalice u Znojma, v okrese Znojmo, LV 498, podíl 100% o výměře 2798 m². Parcela č. 5007 - o výměře 2455 m² Parcela č. 5008 - o výměře 343 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. Pro telefonickou komunikaci si prosím připravte číslo ID inzerátu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

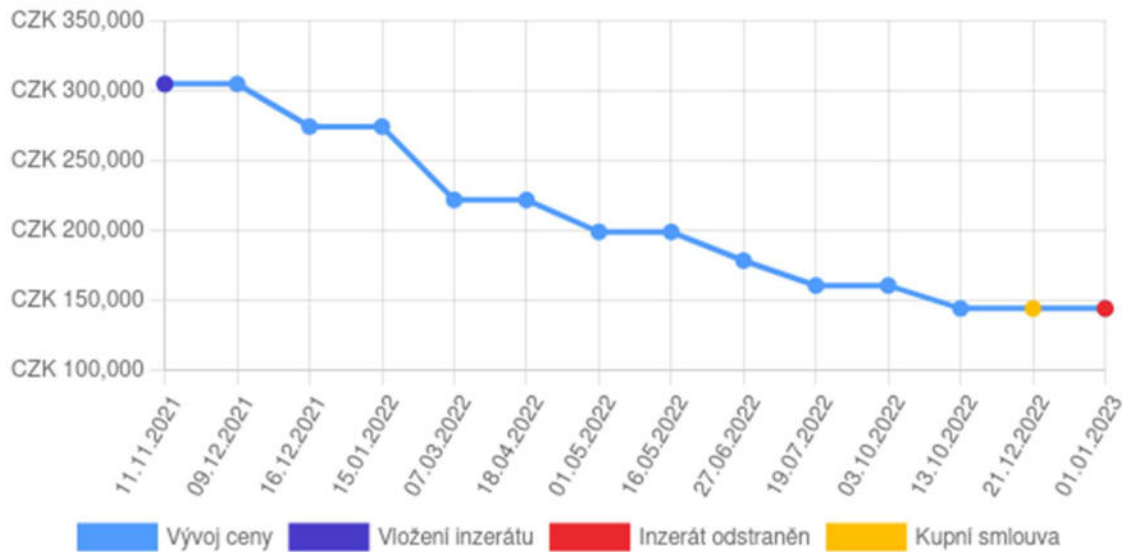


Pozemek, 2538 m², Tasovice, okres Znojmo

Celková cena: 143 905 Kč

Lokalita: Tasovice, 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)

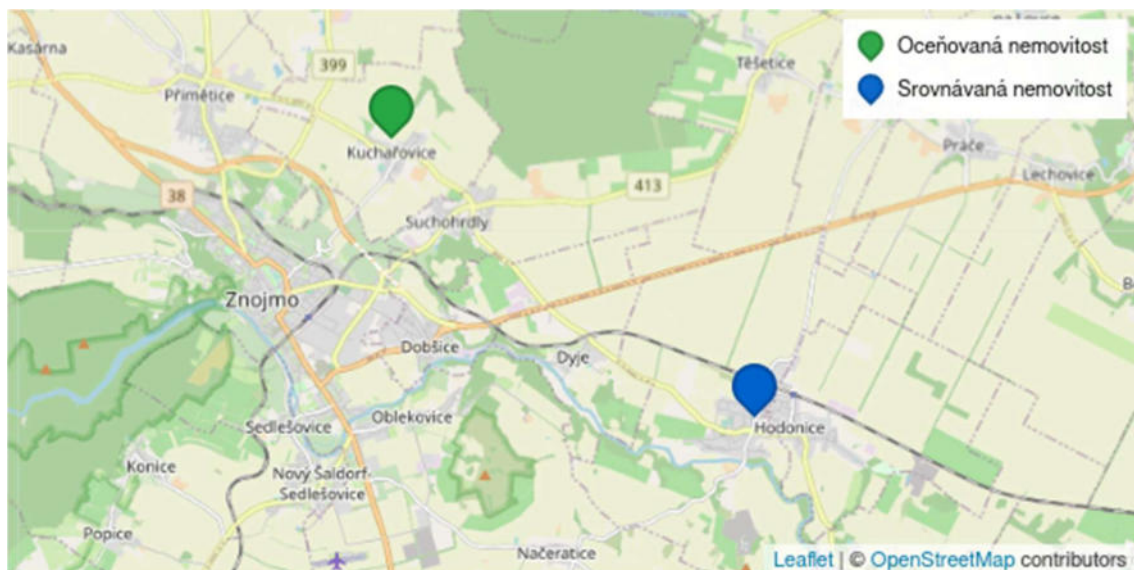
Lokalita	Tasovice, okres Znojmo	Cena dle KS	143 905 Kč
Číslo řízení	V-10833/2022-713	Datum podpisu KS	21.12.2022
Plocha pozemku	2538 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Nabízíme Vám ke koupi pozemky v katastrálním území Tasovice nad Dyjí, v okrese Znojmo, LV 1368, podíl 1/1 o výměře 2538 m². Parcela č. 2916 - o výměře 729 m² Parcela č. 2917 - o výměře 1809 m² Pozemky se nacházejí v přímé blízkosti rodinných domků a komerční zóny. Přístup je zajištěn cestou, která vede přes parcely. 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. Pro telefonickou komunikaci si prosím připravte číslo ID inzerátu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

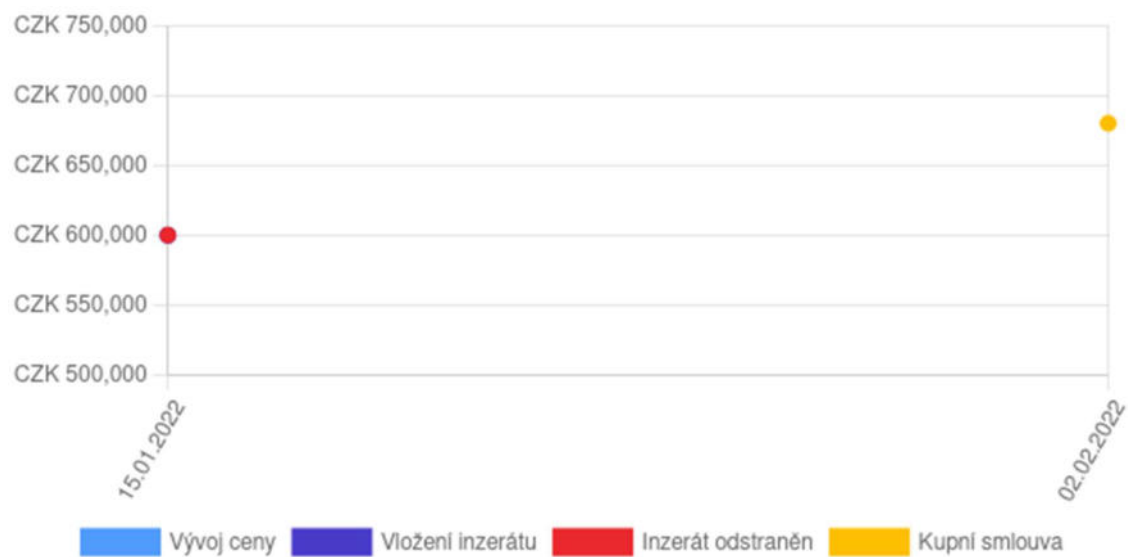
Pozemek, 10060 m², Dyje, okres Znojmo

Celková cena: 680 000 Kč

Lokalita: Dyje, 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)

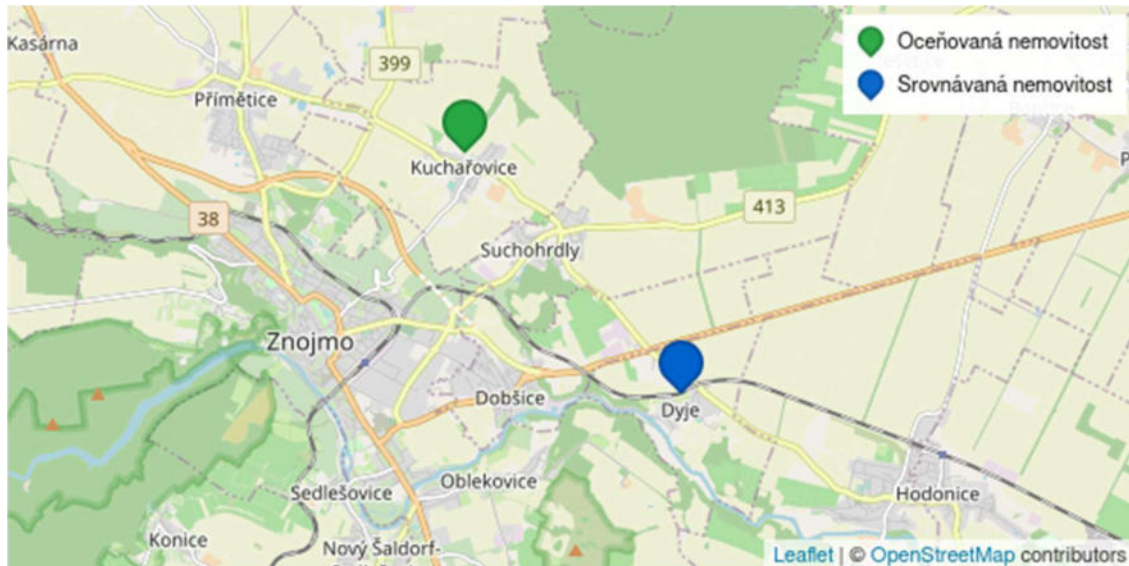
Lokalita	Dyje, okres Znojmo	Cena dle KS	680 000 Kč
Číslo řízení	V-997/2022-713	Datum podpisu KS	02.02.2022
Plocha pozemku	10060 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Provize	+ provize RK		

Nabízíme k prodeji ornou půdu v k.ú. obce Dyje, pozemek je obdělávaný a je součástí většího celku. Výměra prodávané orné půdy je 10060 m². BPEJ celé výměry je 00100.

4. Fotodokumentace

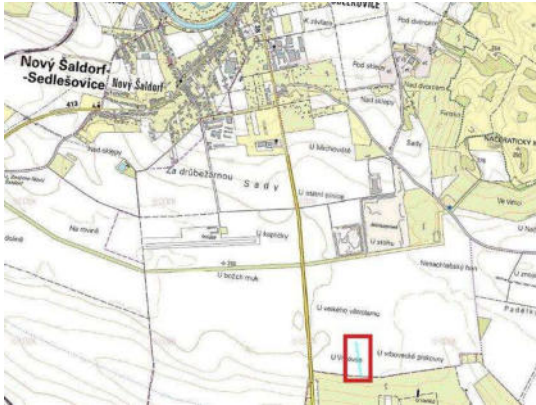


5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

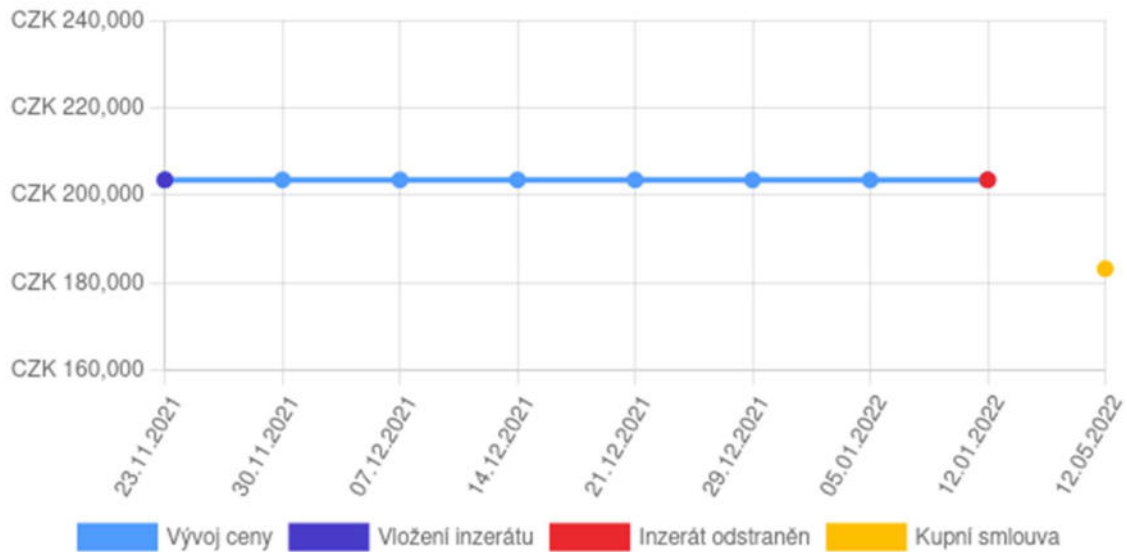


Pozemek, 3700 m², Oblekvice, Znojmo, okres Znojmo

Celková cena: 183 150 Kč

Lokalita: Oblekvice, Znojmo, 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	Oblekovice, Znojmo, okres Znojmo	Cena dle KS	183 150 Kč
Číslo řízení	V-4317/2022-713	Datum podpisu KS	12.05.2022
Plocha pozemku	3700 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Nabízíme Vám ke koupi pozemky v katastrálním území Oblekovice, v okrese Znojmo, LV 1555, podíl 1/1 o výměře 3700 m². Parcela č. 2112 - o výměře 3620 m² Parcela č. 2258 - o výměře 80 m² Pozemky se nacházejí v blízkosti technické výstavby. Přístup je zajištěn cestou, která vede kolem parcely. 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. Pro telefonickou komunikaci si prosím připravte číslo ID inzerátu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

