

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 4709-1066/2017

Objednatel znaleckého posudku: dražební společnost PROKONZULTA, a.s.
Křenová 299/26
602 00 Brno
IČO: 26307367

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Nechory, Prušánky, okres Hodonín

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 08.09.2017

Zpracováno ke dni: 08.09.2017

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

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 20.09.2017

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rekreačního objektu bez č. p./č. ev., stojícího na pozemku parc. č. 1584/19, příslušenství a pozemků parc. č. 1583/19, 1583/21 v obci Prušánky, okres Hodonín, katastrální území Prušánky pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rekreační objekt bez č. p./č. ev. v obci Prušánky, okres Hodonín
Adresa předmětu ocenění:	Nechory, Prušánky, okres Hodonín
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Hodonín
Obec:	Prušánky
Ulice:	
Katastrální území:	Prušánky

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 08.09.2017.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 14. 09. 2017
- snímek katastrální mapy
- místní šetření ze dne 08. 09. 2017
- pořízená fotodokumentace
- informace, údaje a rozměry získané při prohlídce
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabídek nemovitostí

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Petrás Josef Ing., U mlýna 165, Poplze, 41117 Libochovice

Nemovitosti:

Rekreační objekt bez č. p./č. ev., stojící na pozemku parc. č. 1584/19, příslušenství a pozemky parc. č. 1583/19, 1583/21 v obci Prušánky, okres Hodonín, katastrální území Prušánky.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla předložena.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rekreační objekt je koncovou řadovou stavbou a má celkem 2 nadzemní podlaží. Stavba není podsklepena (pouze jeden pokoj ve sníženém přízemí), disponuje vybudovaným obytným podkrovím. Odhadované stáří objektu je 60 let. V posledních 10 letech byl objekt rozsáhle rekonstruován – proběhla výměna veškerých konstrukcí krátkodobé životnosti v interiéru, opravena fasáda, osazena dřevěná okna, okenice a mříže u předních i zadních dveří. Stavba nevykazuje známky poškození a její stavebně technický stav lze hodnotit jako velmi dobrý.

Základy jsou tvořeny z betonu, objekt je zděné konstrukce, stropy jsou s rovným podhledem. Rekreační objekt má sedlovou střechu, střešní krytina je tvořena pálenou taškou a pro konstrukci klempířských prvků byl použit plast. Vnější omítky jsou štukové.

Dispozičně je rekreační objekt řešen jako 3+1. V rekreačním objektu se nachází chodba o výměře 2,50 m², hala o výměře 15,45 m², zádveří o výměře 1,90 m², chodba o výměře 3,00 m², kuchyně o výměře 4,10 m², koupelna s WC o výměře 2,55 m², koupelna s WC o výměře 2,90 m², pokoj ve sníženém přízemí o výměře 14,65 m², pokoj v patře o výměře 10,80 m², pokoj v podkroví o výměře 19,05 m². Podlahová plocha činí 76,90 m². Součástí objektu je zemní klenutý vinný sklep se vstupem z haly o výměře 35 m².

Úprava vnitřních povrchů stěn je štuková. Jsou zde použita dřevěná okna s dvojsklem, v celém objektu s okenicemi. Vybavení koupelny tvoří v každém podlaží sprchový kout, umyvadlo a WC, které je vybaveno závěsnou toaletou. V rekreačním objektu jsou použity dřevěné plné interiérové dveře, mají ocelové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné s mřížemi. V kuchyni je instalována kuchyňská linka, částečně s vestavěnými spotřebiči. Osvětlovací prvky tvoří běžná osvětlovací technika. V obytných místnostech je laminátová plovoucí podlaha nebo keramická dlažba, kuchyně má na podlaze keramickou dlažbu, v koupelně je položena keramická dlažba, chodba a hala má na podlaze položenou keramickou dlažbu.

V rekreačním objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V. Stavba je napojena na obecní vodovod, napojení na kanalizační síť nezjištěno a zemní plyn zde není zaveden. Objekt je vytápěn elektrickými přímotopy nebo krbovou vložkou. Ohřev vody je řešen bojlerem.

Na přilehlém pozemku za stavbou se nachází okrasné a ovocné dřeviny, oplocení tvoří pletivo do ocelových sloupků a samotný pozemek je rovinatý. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. K objektu náleží zastřešená terasa.

Stavba stojí na pozemku parc. č. 1584/19, jehož vlastníkem je Česká republika. Funkční celek tvoří pozemek parc. č. 1583/19 o výměře 102 m². Možnost parkování na vlastním pozemku za branou.

Součástí ocenění je dále pozemek parc. č. 1583/21 o výměře 3752 m², který je v katastru nemovitostí veden jako orná půda. Tento pozemek nemá zvláštní využití, nachází se na něm trvalý travní porost a několik trvalých porostů náletového charakteru. Dle územního plánu obce se jedná o zemědělské plochy.

Předmětný soubor nemovitých věcí je situovaný v místní části Nechory, která je stavebně nesrostlá se sídelní částí obce a charakter okolí odpovídá rekreační lokalitě s vinnými sklepy. Dostupnost obchodů je v obci malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V obci je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v obci nejsou úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci je pobočka České pošty. V obci je pouze zastávka autobusových spojů.

Jedná se o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rekreačního objektu	Typ rekreačního objektu	koncový řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	ne
	Podkroví	ano
	Půda	ne
	Stáří objektu	cca 60 let
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce	v posledních 10 letech proběhla výměna veškerých konstrukcí krátkodobé životnosti v interiéru, opravena fasáda, osazena dřevěná okna, okenice a mříže u předních i zadních dveří
	Základy	betonové
	Konstrukce	zděná
	Stropy	s rovným podhledem
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	plastové
	Vnější omítky	štukové
	Vnitřní omítky	štukové
	Typ oken v objektu	dřevěná s dvojsklem
	Vybavení koupelny	2x sprchový kout, umyvadlo
	Toaleta	2x závěsná toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	dřevěné plné

	Osvětlovací technika	běžná osvětlovací technika		
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka s částečně vestavěnými spotřebiči		
	Dispozice	3+1		
	Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	chodba	2,50 m ²
		Ostatní prostory	hala	15,45 m ²
		Ostatní prostory	zádveří	1,90 m ²
		Ostatní prostory	chodba	3,00 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	4,10 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	2,55 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	2,90 m ²
		Pokoj	pokoj	14,65 m ²
		Pokoj	pokoj	10,80 m ²
		Pokoj	pokoj	19,05 m ²
		Podlahová plocha 76,90 m ²		
		příslušenství	zemní sklep	35 m ²
	Elektřina	230V a 400V		
	Vodovod	obecní vodovod		
	Svod splašek	nezjištěno		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v objektu	elektrické přímotopy, krbová vložka		
	Řešení ohřevu vody	bojler		
	Podlahy objektu	obytné místnosti: laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba		
	Popis stavu rekreačního objektu	velmi dobrý		
	Vady objektu	bez vad		
Popis pozemku rekreačního objektu	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny		
	Venkovní stavby	zastřešená terasa		
	Sklon pozemku	rovinatý		
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků		
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě		
Popis okolí	Popis okolí	rekreační lokalita		
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce		
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné		

		dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci je pobočka České pošty
	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	pouze zastávka autobusových spojů,
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 08.09.2017 je použito mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se 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 věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

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

B. ZNALECKÝ POSUDEK

A) Rekreační objekt bez č. p./č. ev. v obci Prušánky, okres Hodonín

I) Ocenění srovnávací metodou

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rekreační objekt bez č. p./č. ev. v obci Prušánky, okres Hodonín

Rekreační objekt v katastrálním území Prušánky, obec Prušánky					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Nechory, Prušánky, okres Hodonín	76,9 m ² , Patrový	Velmi dobrý	102 m ²	sklep 35 m ² , zastřešená terasa
1	Starý Poddvorov, okres Hodonín	66 m ² , Patrový	Velmi dobrý	33 m ²	sklep 8 m ²
2	Vrbice, okres Břeclav	78 m ² , Patrový	Velmi dobrý	30 m ²	prostorový sklep
3	Hlavní, Zaječí, okres Břeclav	80 m ² , Patrový	Velmi dobrý	211 m ²	menší sklep, posezení

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x . x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	22.575,76 Kč	0.9	20.318,18 Kč	1.01	1.02	1.00	0.97	0.98	1.04	1.0185	19.949,13 Kč
2	17.820,51 Kč	0.9	16.038,46 Kč	1.02	1.00	1.00	0.97	0.99	1.03	1.0089	15.896,98 Kč
3	14.375,00 Kč	0.9	12.937,50 Kč	0.99	0.99	0.90	1.05	0.99	0.99	0.9078	14.251,48 Kč
Celkem průměr											16.699,20 Kč
Minimum											14.251,48 Kč
Maximum											19.949,13 Kč
Směrodatná odchylka - s											2.932,31 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											13.766,89 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											19.631,51 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

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

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$16.700,- \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{76,90 \text{ m}^2}$$

$$= 1.284.230 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$1.280.000,- \text{ Kč}$$

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

Rekreační objekt v katastrálním území Prušánky, obec Prušánky					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Nechory, Prušánky, okres Hodonín	76,9 m ² , Patrový	Velmi dobrý	102 m ²	sklep 35 m2, zastřešená terasa
1	Starý Poddvorov, okres Hodonín	66 m ² , Patrový	Velmi dobrý	33 m ²	sklep 8 m2
2	Vrbice, okres Břeclav	78 m ² , Patrový	Velmi dobrý	30 m ²	prostorový sklep
3	Hlavní, Zaječí, okres Břeclav	80 m ² , Patrový	Velmi dobrý	211 m ²	menší sklep, posezení

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	22.575,76	0,90	20.318,18
2	17.820,51	0,90	16.038,46
3	14.375,00	0,90	12.937,50
Maximální hodnota		20.318,18	(případ č.1)
Minimální hodnota		12.937,50	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,5705	OK
Aritmetický průměr		16.431,38	

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

Rekreační objekt v katastrálním území Prušánky, obec Prušánky						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Prušánky, Prušánky, okres Hodonín	76,9 m ² , Patrový	Velmi dobrý	102 m ²	sklep 35 m2, zastřešená terasa	
1	Starý Poddvorov, okres Hodonín	66 m ² , Patrový	Velmi dobrý	33 m ²	sklep 8 m2	3
2	Vrbice, okres Břeclav	78 m ² , Patrový	Velmi dobrý	30 m ²	prostorný sklep	3
3	Hlavní, Zaječí, okres Břeclav	80 m ² , Patrový	Velmi dobrý	211 m ²	menší sklep, posezení	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	22.575,76	0,90	20.318,18	3	60.954,54
2	17.820,51	0,90	16.038,46	3	48.115,38
3	14.375,00	0,90	12.937,50	3	38.812,50

Mezisoučet 9 147.882,42
Celkem **16.431,38**

Základní cena: 16.431,38 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$16.431,38 * 0,9800 = \mathbf{16.102,75 \text{ Kč/m}^2}$$

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

$$\begin{aligned} & \mathbf{16.102,75 \text{ Kč/m}^2} \\ & \underline{\quad \quad \quad * 76,90 \text{ m}^2 \quad \quad} \\ & \mathbf{= 1.238.301,48 \text{ Kč}} \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1.240.000,00,-- Kč

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

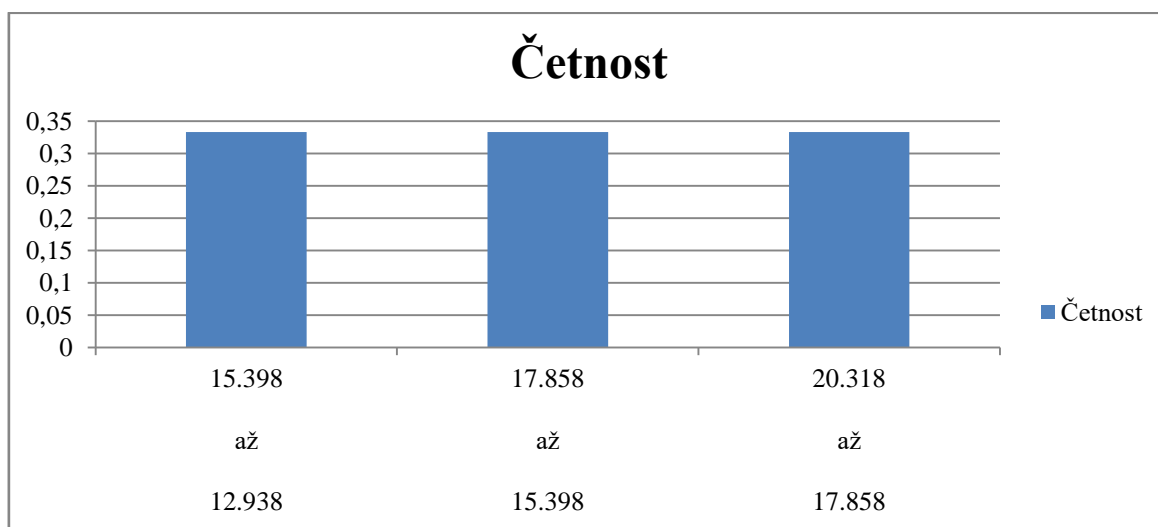
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	22.576	0,90	20.318,18
2	17.821	0,90	16.038,46
3	14.375	0,90	12.937,50

Střední hodnota	16.431,38
Medián	16.038,46
Rozdíl max-min	7.380,68
Minimum	12.937,50
Maximum	20.318,18

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
12.938	až	15.398	1	0.33333333333333
15.398	až	17.858	1	0.33333333333333
17.858	až	20.318	1	0.33333333333333



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 12.937,50 Kč/m² do 20.318,18 Kč/m²

* 76,90 m²

od 994.893,75 Kč do 1.562.468,04 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 995.000,00,-- Kč do 1.560.000,00,-- Kč

B) Zemědělský pozemek parc. č. 1583/21 v katastrálním území Prušánky

I) Ocenění srovnávací metodou

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Zemědělský pozemek parc. č. 1583/21 v katastrálním území Prušánky

Zemědělský pozemek parc. č. 1583/21 v katastrálním území Prušánky					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Prušánky, okres Hodonín	plocha 3752 m ²	zemědělský	-	trvalý travní porost
1	Náves, Týnec, okres Břeclav	plocha 3494 m ²	zemědělský	-	orná půda, ostatní plocha
2	Masarykova, Ladná, okres Břeclav	plocha 34767 m ²	zemědělský	-	majoritně orná půda, minoritně trvalý travní porost a ostatní plocha
3	Templářská, Čejkovice, okres Hodonín	plocha 3823 m ²	zemědělský	-	orná půda

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x . x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	19,00 Kč	0.9	17,10 Kč	0.98	1.00	1.00	1.00	0.95	0.98	0.9124	18,74 Kč
2	24,00 Kč	0.9	21,60 Kč	1.00	0.97	1.00	1.00	1.04	1.01	1.0189	21,20 Kč
3	27,00 Kč	0.9	24,30 Kč	1.01	1.00	1.00	1.00	1.05	1.01	1.0711	22,69 Kč
Celkem průměr											20,88 Kč
Minimum											18,74 Kč
Maximum											22,69 Kč
Směrodatná odchylka - s											1,99 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											18,89 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											22,87 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti											
K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti											
K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí											
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

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

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$20,88 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{3.752 \text{ m}^2}$$

$$= 78.327 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$78.000,-- \text{ Kč}$$

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

Zemědělský pozemek parc. č. 1583/21 v katastrálním území Prušánky					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Prušánky, okres Hodonín	plocha 3752 m ²	zemědělský	-	trvalý travní porost
1	Náves, Týnec, okres Břeclav	plocha 3494 m ²	zemědělský	-	orná půda, ostatní plocha
2	Masarykova, Ladná, okres Břeclav	plocha 34767 m ²	zemědělský	-	majoritně orná půda, minoritně trvalý travní porost a ostatní plocha
3	Templářská, Čejkovice, okres Hodonín	plocha 3823 m ²	zemědělský	-	orná půda

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

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	19,00	0,90	17,10
2	24,00	0,90	21,60
3	27,00	0,90	24,30
Maximální hodnota		24,30	(případ č.3)
Minimální hodnota		17,10	(případ č.1)
Relace min vs. max hodnoty		1,4211	OK
Aritmetický průměr		21,00	

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

Zemědělský pozemek parc. č. 1583/21 v katastrálním území Prušánky						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Prušánky, okres Hodonín	plocha 3752 m ²	zemědělský	-	trvalý travní porost	
1	Náves, Týnec, okres Břeclav	plocha 3494 m ²	zemědělský	-	orná půda, ostatní plocha	3
2	Masarykova, Ladná, okres Břeclav	plocha 34767 m ²	zemědělský	-	majoritně orná půda, minoritně trvalý travní porost a ostatní plocha	3
3	Templářská, Čejkovice, okres Hodonín	plocha 3823 m ²	zemědělský	-	orná půda	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	19,00	0,90	17,10	3	51,30
2	24,00	0,90	21,60	3	64,80
3	27,00	0,90	24,30	3	72,90

Mezisoučet	9	189,00
<u>Celkem</u>		<u>21,00</u>

Základní cena: 21,00 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$21,00 * 1,0000 = 21,00 \text{ Kč/m}^2$$

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

$$\begin{aligned} & 21,00 \text{ Kč/m}^2 \\ & \underline{\quad \quad \quad * 3.752 \text{ m}^2 \quad \quad} \\ & = 78.792,00 \text{ Kč} \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

78.800,00,-- Kč

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

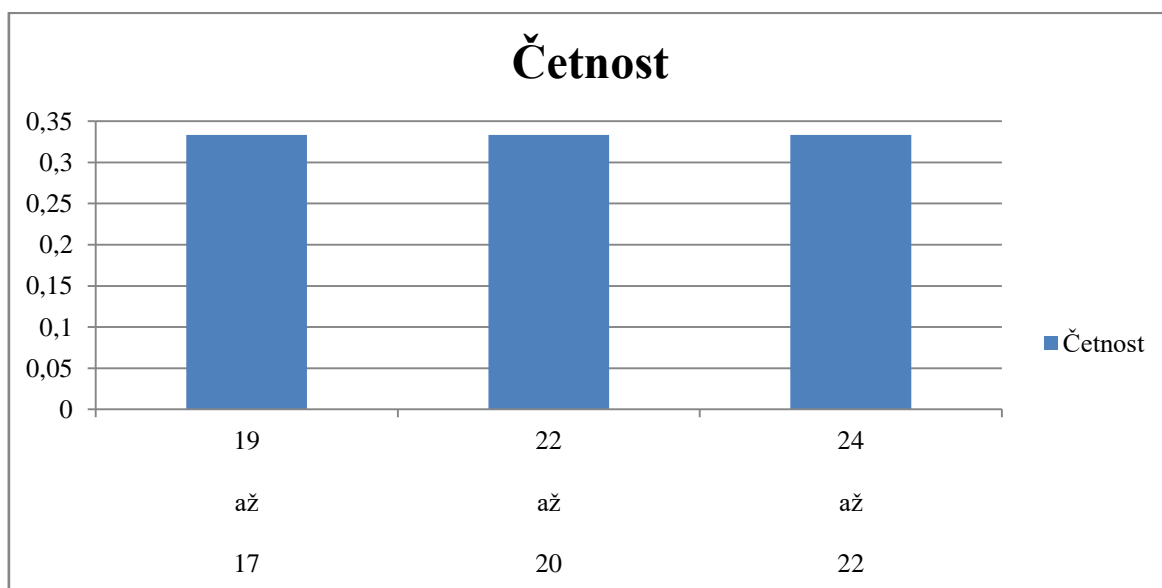
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	19	0,90	17,10
2	24	0,90	21,60
3	27	0,90	24,30

Střední hodnota	21,00
Medián	21,60
Rozdíl max-min	7,20
Minimum	17,10
Maximum	24,30

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
17	až	19	1	0.333333333333333
20	až	22	1	0.333333333333333
22	až	24	1	0.333333333333333



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 17,10 Kč/m² do 24,30 Kč/m²

* 3.752 m²

od 64.159,20 Kč do 91.173,60 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 64.200,00,-- Kč do 91.200,00,-- Kč

C. REKAPITULACE:

A) Rekreační objekt bez č. p./č. ev. v obci Prušánky, okres Hodonín

I. Výsledek dle srovnávací metody

1.280.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1.240.000,00,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 995.000,00,-- Kč do 1.560.000,00,-- Kč

B) Zemědělský pozemek parc. č. 1583/21 v katastrálním území Prušánky

I. Výsledek dle srovnávací metody

78.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

78.800,00,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 64.200,00,-- Kč do 91.200,00,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se přikláníme ke srovnávací metodě a stanovujeme obvyklou cenu předmětných nemovitostí v daném místě a čase po zaokrouhlení na

1.350.000 Kč

Slovy: jedenmiliontřístapadesát tisíc korun

Vypracoval:

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

V Praze, dne 20.09.2017

D. Znalecká doložka

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

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 4709-1066/2017 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Katastrální území:	Prušánky [734021]
Číslo LV:	3322
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1584/19
Typ stavby:	budova bez čísla popisného nebo evidenčního
Způsob využití:	jiná stavba



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Petrás Josef Ing., U mlýna 165, Poplze, 41117 Libochovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Ing. Petrás Josef
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Ing. Petrás Josef
Zahájení exekuce - Ing. Petrás Josef
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

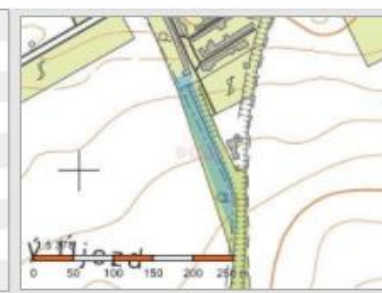
Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Parcelní číslo:	1583/19
Obec:	Prušánky [586498]
Katastrální území:	Prušánky [734021]
Číslo LV:	3322
Výměra [m ²]:	102
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Parcelní číslo:	1583/21
Obec:	Prušánky [586498]
Katastrální území:	Prušánky [734021]
Číslo LV:	3322
Výměra [m ²]:	3752
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti – rekreační objekty

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



**Prodej, Rekreační objekt, 66 m²,
Starý Poddvorov**

Celková cena: 1.490.000 Kč

Adresa: Starý Poddvorov, okres
Hodonín

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



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

Adresa	Starý Poddvorov, okres Hodonín	Podlahová plocha	Neuvedeno
Cena	1490000	Plocha přidruženého pozemku	33
Poznámka k ceně	1 490 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu (k jednání)	Elektřina	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno	Voda	Neuvedeno
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Konstrukce budovy	Cihlová	Plyn	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno	Topení	Neuvedeno
Stav objektu	Velmi dobrý	Umístění objektu	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m²)	33		

Slovní popis

Nabízíme vám velmi zdařile zrekonstruovaný vinný sklep v malebné jihomoravské vesnici Starý Poddvorov. Jedná se o řadový sklep s přibližnou obytnou plochou 66m². Celý objekt prošel v poslední době nákladnou rekonstrukcí, díky níž jej lze ihned používat bez dalších investic. Vstup do objektu je zabezpečen ochrannou mříží a zpevněnými dveřmi, za nimiž se nachází malé zádveří. Z něj se přes zdařile zakomponované posuvné dveře dostaneme do kuchyně, která je kompletně vybavena novou kuchyňskou linkou s moderními spotřebiči. Z kuchyně je vstup jednak do částečně kvelbeného sklepa o ploše cca 8m², který lze využít jak k posezení tak k archivaci, jednak do malé obytné místnosti s krbem. Krb vyhřívá nejen přízemí, ale i patro. Po schodech se dostaneme do dalších obytných prostor, které jsou tvořeny velkým pokojem užívaným jako ložnice a koupelnou se sprchovým koutem a toaletou. Dveřmi z prvního patra vyjdeme přímo do vinice. Tento zajímavý objekt lze využít k celoroční rekreaci v úžasné moravské přírodě a lze jej i pronajímat a tím zvýšit návratnost celé investice.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Rekreační objekt, 78 m², Vrbice

Celková cena: 1.390.000 Kč

Adresa: Vrbice, okres Břeclav

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



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

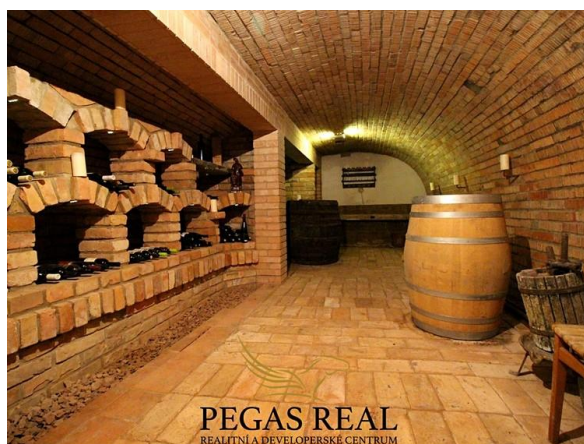
Adresa	Vrbice, okres Břeclav	Podlahová plocha	78
Cena	1390000	Plocha přidruženého pozemku	30
Poznámka k ceně	1 390 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně poplatků, včetně právního servisu	Elektřina	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno	Voda	Neuvedeno
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Konstrukce budovy	Cihlová	Plyn	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno	Topení	Neuvedeno
Stav objektu	Po rekonstrukci	Umístění objektu	Klidná část obce
Zastavěná plocha (m2)	30		

Slovní popis

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji jedinečný vinný sklípek s možností ubytování až 8 osob, který se nachází ve vyhlášené vinařské obci Vrbice, která byla vyhlášena obcí roku 2014. Jde o unikátní vinařskou obec ve Velkopavlovické vinařské podoblasti. Největší zajímavostí obce je soubor vinných sklepů. Jedinečné

sklepy protkávající kopec Stráž v sedmi patrech. Obec je velmi vyhledávaným turistický a cykloturistickým cílem. Nemovitost je po kompletní rekonstrukci z roku 2012 a je tedy bez nutnosti jakýchkoli dalších investic. Vytápění je řešeno lokálně elektrinou, je zde napojena obecní voda a napojení na kanalizaci. Celkové roční náklady na provoz nemovitosti jsou 5.500,- Kč, tedy cca 460,- Kč měsíčně. Vstupujeme do přízemí, kde se nachází obytná kuchyně s posezením, ze které je přístup do klenutého sklepa a dále do obytného patra se spací galerií. V tomto obytném patře je koupelna s toaletou. Doporučuji jak pro vlastní rekreaci a cesty za vínem z jižní Moravy tak jako výhodnou investici s potenciálem krátkodobých pronájmů, které jsou zde velmi žádané. 360 stupňovou videoprohlídku a fotografie naleznete na goo.gl/89q4Qp

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

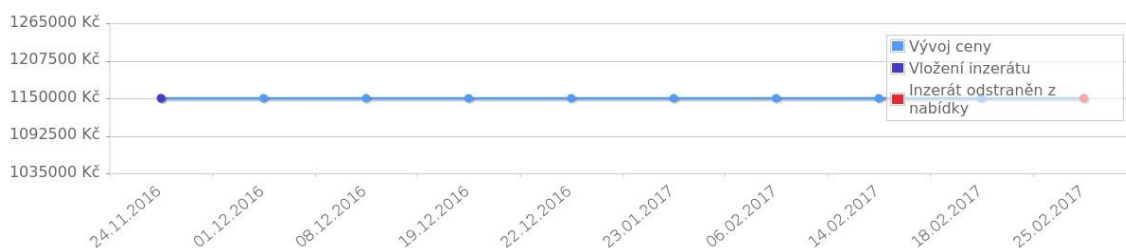


**Prodej, Rekreační objekt, 80 m²,
Hlavní, Zaječí**

Celková cena: 1.150.000 Kč

Adresa: Hlavní, Zaječí, okres Břeclav

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



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

Adresa	Zaječí, okres Břeclav	Podlahová plocha	80
Cena	1150000	Plocha přidruženého pozemku	211
Poznámka k ceně	1 150 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Elektřina	Neuvedeno
Provize	+ provize RK	Voda	Neuvedeno
Typ domu	Patrový	Odpad	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová	Plyn	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno	Topení	Neuvedeno
Stav objektu	Velmi dobrý	Umístění objektu	Klidná část obce
Zastavěná plocha (m2)	42		

Slovní popis

Prodej chaty 3+kk s menším vinným sklepem, posezením a zahradou ve vinařské obci Zaječí. Celková plocha 211 m². Vhodné k rekreaci, k bydlení i podnikání. Za vstupem se nachází pokoj s přípravou na krbová kamna s rozvody do obytné části, WC, dále pěkné posezení u sklepa, možnost využít jako archiv. V obytné části je kuchyňský kout

s přípravou na myčku, obývací část, ložnice a prostorná koupelna s přípravou na pračku, WC. Příprava na vytápění krbovými kamny a el. přímotopy. U domu zahrada o výměře 169 m². Dostupnost do Brna 30 minut, vzdálenost k vodní nádrži Nové Mlýny 5 minut. Zaječí je součástí Velkopavlovické vinařské stezky.

4. Fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti – zemědělské pozemky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

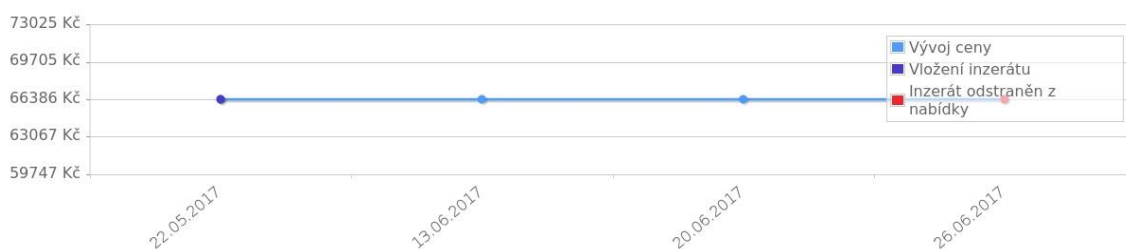


Prodej, Pozemek, 3494 m², Náves, Týnec

Celková cena: 66.386 Kč

Adresa: Náves, Týnec, okres Břeclav

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



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

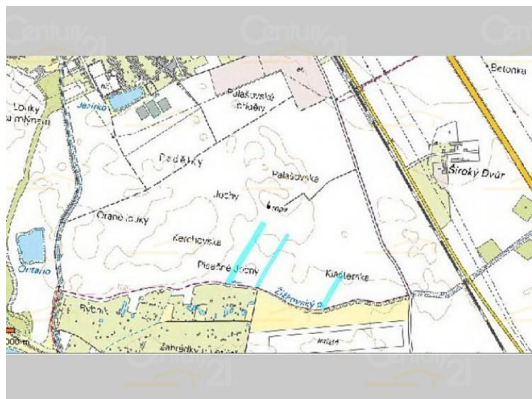
Adresa	Týnec, okres Břeclav	Současné využití	zemědělská půda
Cena	66386	Zasít'ovaný pozemek	Neuvedeno
Poznámka k ceně	Neuvedeno	Umístění objektu	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno		

Slovní popis

Nabízíme prodej orné půdy v katastrálním území Týnec na Moravě. Bonita půdy je 13,73 Kč/m². Jedná se o 3074 m² orné půdy a 420 m² ostatní plochy, která na ornou půdu navazuje. Pozemky jsou pronajaté s jednoletou výpovědní lhůtou, nájemné činí 3.000,- Kč/ha/rok. List vlastnictví pošleme na požádání. Foto je pouze ilustrativní.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

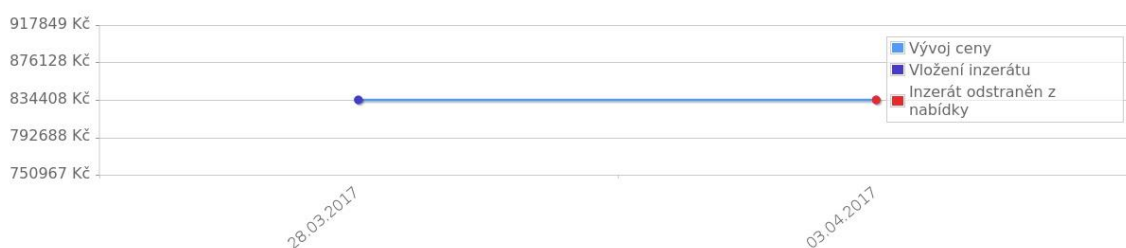


**Prodej, Pozemek, 34767 m²,
Masarykova, Ladná**

Celková cena: 834.408 Kč

**Adresa: Masarykova, Ladná, okres
Břeclav**

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



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

Adresa	Ladná, okres Břeclav	Současné využití	zemědělská půda
Cena	834408	Zasít'ovaný pozemek	Neuvedeno
Poznámka k ceně	Neuvedeno	Umístění objektu	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky v katastrálním území Ladná. Jedná se o tři bloky kolem vesnice. Celková výměra 34 767 m², z toho je 33 845 m² orná půda, 799 m² TTP a zbytek ostatní plochy. Pozemky jsou v současné době obhospodařované a jsou přihlášeny v LPIS. Pozemky nejsou zatížené žádným věcným břemenem. V případě zájmu nás kontaktujte.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 3823 m², Templářská, Čejkovice

Celková cena: 103.221 Kč

Adresa: Templářská, Čejkovice, okres Hodonín

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



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

Adresa	Čejkovice, okres Hodonín	Současné využití	zemědělská půda
Cena	103221	Zasít'ovaný pozemek	Neuvedeno
Poznámka k ceně	Neuvedeno	Umístění objektu	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno		

Slovní popis

Nabízíme exkluzivně pole o výměře 3.823 m². Nyní je pozemek využíván k zemědělským účelům. Pro bližší informace volejte makléře.