

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 174-35/2017

**NEMOVITÁ VĚC:** Šatov, pozemky p.č. 2634, p.č. 2635, p.č. 2636, p.č. 2637, p.č. 2638, k.ú. Šatov, obec Šatov, okres Znojmo, kraj Jihomoravský, Šatov, pozemky p.č. 2634, p.č. 2635, p.č. 2636, p.č. 2637, p.č. 2638

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Znojmo, obec Šatov, k.ú. Šatov  
Adresa nemovité věci: Šatov, 671 22 Šatov  
Vlastníci pozemku: Paní Irena Danielová, Šatov 231, 671 22 Šatov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 5  
Pan Arch. Bohumil Novák, Teplého 654/24, 377 01 Jindřichův Hradec II, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 5  
Paní Antonie Nováková, Svojsíkova 2087/24, 737 01 Český Těšín, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 5  
Pan Radoslav Věžník, Doležalova 417/15, 674 01 Stařečka, Třebíč, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 5  
Zemědělské družstvo Šatov, RČ/IČO: 00143146, Šatov 123/24, 671 22 Šatov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 4 / 20

**OBJEDNAVATEL:** Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., soudní exekutor  
Adresa objednatele: Masarykova 679/33, 41201 Litoměřice

**ZHOTOVITEL :** Ing. Iva Mejzlíková  
Adresa zhotovitele: Gen. Fanty 930/28, 674 01 Třebíč  
IČ: 69673667 telefon: +420732123891 e-mail: znalec@mejzlikovi.cz

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Exekuční řízení (ocení stávajícího stavu)

**OBVYKLÁ CENA**

**120 000 Kč**

Datum místního šetření: 30. 4. 2017

Stav ke dni :

24.4.2017

Počet stran: 19 stran

Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 2 + PDF

V Třebíči, dne 11.5.2017

**Ing. Iva Mejzlíková**



Gen. Fanty 930/28  
674 01 Třebíč  
telefon: +420732123891  
e-mail: znalec@mejzlikovi.cz

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit hodnotu nemovitého majetku stanovené jako obvyklou cenu, včetně jeho součástí a příslušenství, včetně ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených, pro účely exekučního řízení.

Úkolem znalce podle exekučního příkazu Exekutorského úřadu Litoměřice, soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, č.j. 124 EX 9387/16-73 ze dne 24. 4. 2017, je stanovit:

- cenu nemovitostí a jejich příslušenství, a to:  
dle listu vlastnictví č. 590 pro k.ú. Šatov, tak jak jsou vymezeny v exekučním příkaze č.j. 124 EX 9387/16-73 ze dne 24. 4. 2017
- výslednou cenu id. 1/5, povinného: Antonie Nováková, Svojsíkova 2087, 737 01 Český Těšín.

Znalecký posudek má sloužit jako podklad pro exekuci majetku.

V souladu s § 336 o.s.ř. zejména odst. 1, který odkazuje na § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), bude v tomto znaleckém posudku navržená obvyklá cena, potažmo tržní hodnota.

### Základní pojmy a metody ocenění

#### Východiska pro vypracování ocenění

#### Předpoklady

Běžně nedostupné informace o Předmětu ocenění byly převzaty od zástupců objednatele a z veřejně dostupných zdrojů. Znalce neprováděla žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalce při ocenění vycházela, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

#### Prohlášení

Znalce prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s Předmětem ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu odhadce.

Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se Předmětu ocenění se může lišit od výsledné hodnoty zjištěné tímto oceněním díky takovým faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce (např. způsob financování, přechod kontroly, atd.) nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

#### Časové omezení

Výsledná hodnota v tomto ocenění je stanovena na základě údajů o předmětu ocenění známých ke dni ocenění a informací o budoucím vývoji v době zpracování ocenění. Za skutečnosti nebo podmínky (možné odchylky v budoucím českém ekonomickém a politickém vývoji), které se vyskytnou po datu zpracování tohoto ocenění, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

Za předpokladu, že nedojde od data zpracování ocenění k žádným významným změnám vztahujícím se k předmětu ocenění, makroekonomickému vývoji v ČR, vývoji daného segmentu trhu, lze považovat výslednou hodnotu v tomto ocenění za udržitelnou po dobu šesti měsíců od data zpracování ocenění.

## **Autorská práva**

Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č. 121/2000 Sb. Žádná část této zprávy nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení soudní znalkyně: Ing. Ivy Mejzlíkové. Výjimku tvoří použití tohoto posudku pro potřeby uvedené v kapitole "Účel ocenění".

## **Zástavní a jiná věcná práva**

Podle výpisu z katastru nemovitostí nezávazně na oceňovaných nemovitostech zástavní právo smluvní, zástavní právo exekutorské, nařízení exekuce, zahájení exekuce.

## **Nájemní vztahy**

Podle provedeného místního šetření jsou oceňované nemovitosti v současné době užívány Zemědělským družstvem Šatov, č.p. 123, 671 22 Šatov. Zemědělské pozemky vykupované družstvem jsou v současné době a v daném místě za cenu 15,- až 17,- Kč/m<sup>2</sup>.

## **Metodika ocenění**

### **I. KATEGORIE HODNOTY**

Pojem **cena** (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

**Hodnota** (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užítka, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

### **A. TRŽNÍ HODNOTA**

Tržní hodnota (Market Value (EU) někdy Fair Market Value (USA)) je mezinárodními oceňovacími standardy definována jako:

Odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po patřičném průzkumu trhu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

#### **Předpoklad**

Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) - využití, ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria: dodržení právních předpisů, fyzická realizovatelnost, finanční proveditelnost, maximální ziskovost.

#### **Cena obvyklá**

V české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definována jako "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."

Jak je z výše uvedených definic zřejmé, definice obvyklé ceny se věcně shoduje s definicí tržní hodnoty.

## **II. OBECNÉ METODY OCENĚNÍ**

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

nákladový,  
výnosový,  
porovnávací.

### **A. NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP**

Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by ho mohl nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

#### **Věcná hodnota nemovitosti**

V případě nemovitostí se zjišťují náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto zjištěné věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, zjištěná na základě porovnatelných prodejů.

### **B. VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP**

Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy:

Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti.

Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.

Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby.

Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti.

#### **Diskontní míra**

Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočtení částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí.

## **Riziko**

Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat. Jinak řečeno, riziko se splněním prognóz.

## **C. POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP**

Při ocenění za použití porovnávacího přístupu se odhaduje hodnota majetku na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji majetků porovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislými partnery.

Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetku, se zjistí výsledná hodnota.

### **Přehled podkladů**

- internetové informace z dálkového přístupu z KN - geografický informační systém z KN: oceňované pozemky LV 590, katastrálním území 762075 Šatov, obec 594881 Šatov, okres CZ0647 Znojmo, kraj Jihomoravský
- mapa katastru nemovitostí, výřez na oceňované pozemky LV 590, p.č. 2634, p.č. 2635, p.č. 2636, p.č. 2637, p.č. 2638, katastrálním území 762075 Šatov, obec 594881 Šatov, okres CZ0647 Znojmo, kraj Jihomoravský, kopie katastrální mapy ze dne 20. 3. 2017, řízení PÚ 670/2017-713
- skutečnosti zjištěné znalcem na místě samém
- „Teorie oceňování nemovitostí“, VIII. přepracované a doplněné vydání, Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Akademické nakladatelství CERM s.r.o., Brno 2009
- informace od družstva ZD Šatov, č.p. 123, 671 22 Šatov, [zd\\_satov@volny.cz](mailto:zd_satov@volny.cz), tel. 515 221 616
- Informace R.C.M. Podyjí, Dobšice, Lahofetova 21, 671 82 Dobšice, tel. 515226493
- Informace Zemědělské družstvo Hluboké Mašůvky, okres Znojmo, PŠČ 671 52, tel. 725 604 994
- Informace Zemědělské družstvo PETŘÍN, Starý Petřín 53, 671 06, tel. 515 297 854, 737 259 529
- Informace AGRO družstvo Petrovice, Petrovice 153, 67201, tel. 515 323 127
- Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 30. 4. 2017, nemovitosti jsou volně přístupné

### **Místopis**

Pohraniční obec Šatov je starobylostí obcí, která pro svou výhodnou polohu a příznivé přírodní podmínky.

V obci je řada významných stavebních památek, kromě kostela a kaple je to fara, lisovny, vinné sklepy, některé architektonicky a konstrukčně velmi hodnotné. V r. 1995 byla v Šatově vyhlášena venkovská památková zóna zahrnující střed obce a tzv. sklepní a zimní ulici. Obec Šatov má statut městyse, nachází se poblíž města Znojma (8 km), silnice I.třídy č. 416 je dostupná autem do 3 minut (2 km), hraniční přechod 2 km za obcí Šatov. V obci železniční zastávka, autobusová zastávka. Šatov leží v nadmořské výšce 250 metrů. Městyš Šatov je centrem vinařství ve znojemské oblasti, je rájem cykloturistů.

Městys Šatov je plnohodnotně vybaven - zázemí zahrnuje základní a mateřskou školu, zdravotní středisko, poštu, domov s pečovatelskou službou, několik restaurací a penzionů.

Oceňované pozemky p.č. 2634, p.č. 2635, p.č. 2636, p.č. 2637, p.č. 2638, se nacházejí v obci Šatov v katastrálním území Šatov, ve východní části obce, kde je situované zemědělské družstvo Šatov. Pozemky společně se stavbami slouží pro výrobu a zemědělství, dle územního plánu označeny Vs2 - plochy výroby a skladování (výroba a skladování, zemědělská výroba, živočišná velkovýroba) .

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
			veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.			
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní				
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace				
Přístup přes pozemky:					
2664	Městys Šatov, č. p. 124, 67122 Šatov				
4192	Městys Šatov, č. p. 124, 67122 Šatov				

### Celkový popis

Oceňované pozemky zapsané na LV 590, p.č. 2634, p.č. 2635, p.č. 2636, p.č. 2637, p.č. 2638, katastrálním území 762075 Šatov, obec 594881 Šatov, okres CZ0647 Znojmo, kraj Jihomoravský,

Oceňované pozemky se nacházejí v obci Šatov v katastrálním území Šatov, ve východní části obce, kde je situované zemědělské družstvo Šatov.

- Předmětné pozemky p.č. 2634, p.č. 2635, p.č. 2636, p.č. 2637, p.č. 2638, katastrálním území 762075 Šatov, obec 594881 Šatov, okres CZ0647 Znojmo, kraj Jihomoravský, jsou součástí zemědělského družstva.

- Na pozemku p.č. 2634 a p.č. 2633 stojí zemědělská stavba bez č.p./č.e., zapsaná na LV 88, vlastník ZD Šatov,

- Na pozemku p.č. 2635 a p.č. 2632 stojí zemědělská stavba bez č.p./č.e., zapsaná na LV 88, vlastník ZD Šatov,

- Pozemek p.č. 2636 je ostatní plocha používaná jako manipulační plocha pro zemědělské budovy postavené na sousedních pozemcích p.č. 2635, p.č. 2632, p.č. 2634, p.č. 2633.

- Pozemek p.č. 2637 na části se nachází manipulační plocha, na části je cesta, z převážné části je pozemek porostlý zelení s trvalým porostem.

- Na pozemku p.č. 2638 a p.č. 2645 stojí zemědělská stavba bez č.p./č.e., zapsaná na LV 88, vlastník ZD Šatov

- Všechny výše uvedené pozemky jsou v areálu zemědělského družstva Šatov. Jde o pozemky ve funkčním celku.

Omezení vlastnického práva: V části „C“ LV č. 590 ze dne 17. 3. 2017, je uvedeno omezení vlastnických práv váznoucích na id.1/5 nemovitosti k Antonie Nováková, Svojsíkova 2087, 737 01 Český Těšín: vyrozumění soudního exekutora, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, řízení Z-5930/2016-713 ze dne 12. 8. 2016 – podrobnosti viz LV 590; jde o omezení, která by měla při prodeji nemovitosti v exekuci zaniknout.

Jiná omezení vlastnického práva: Dle výpisu z LV 590 je k pozemkům p.č. 2634, p.č. 2635, p.č. 2636, p.č. 2637, p.č. 2638, katastrálním územím 762075 Šatov, obec 594881 Šatov, okres CZ0647 Znojmo, kraj Jihomoravský, nejsou na LV uvedeny.

#### **Silné stránky**

- pozemky jsou využívány zemědělským družstvem jako funkční celek
- pozemky jsou dostupné po veřejných komunikacích

#### **Slabé stránky**

- pozemky a stavby na nich jsou v zanedbaném stavu

### **RIZIKA**

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

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí           | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí           |
| <input type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)                | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy                   |
| <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací                   | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stavba je na pozemcích jiného vlastníka                        |   |

Komentář: 1) Na pozemku p.č. 2634, p.č. 2636, p.č. 2638 stojí zemědělské stavby bez č.p./č.e., zapsané na LV 88, vlastník ZD Šatov

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

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území  | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje) |  |

Komentář: 1) Nemovitosti součástí areálu zemědělského družstva, zemědělské výroby, která ovlivňuje okolní prostředí hlukem a zápachem.

#### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

- Exekuce

Komentář: Omezení vlastnického práva: V části „C“ LV č. 590 ze dne 17. 3. 2017, je uvedeno omezení vlastnických práv váznoucích na id.1/5 nemovitosti k Antonie Nováková, Svojsíkova 2087, 737 01 Český Těšín: vyznění soudního exekutora, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, řízení Z-5930/2016-713 ze dne 12. 8. 2016 – podrobnosti viz LV 590; jde o omezení, která by měla při prodeji nemovitosti v exekuci zaniknout.

#### **Ostatní rizika: nejsou**

## **OBSAH**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

#### **LV 590**

1. Šatov, pozemky p.č. 2634, p.č. 2635, p.č. 2636, p.č. 2637, p.č. 2638, k.ú. Šatov, obec Šatov, okres Znojmo, kraj Jihomoravský

1.1. Oceňované pozemky

1.2. Trvalé porosty na pozemku p.č. p.č. 2637, k.ú. Šatov, obec Šatov, okres Znojmo, kraj Jihomoravský

### **Obsah tržního ocenění majetku**

#### **LV 590**

##### **1. Hodnota pozemků**

1.1. Šatov, pozemky p.č. 2634, p.č. 2635, p.č. 2636, p.č. 2637, p.č. 2638, k.ú. Šatov, obec Šatov, okres Znojmo, kraj Jihomoravský



## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Šatov, pozemky p.č. 2634, p.č. 2635, p.č. 2636, p.č. 2637, p.č. 2638

Adresa předmětu ocenění: Šatov  
671 22 Šatov

Kraj: Jihomoravský

Okres: Znojmo

Obec: Šatov

Katastrální území: Šatov

Počet obyvatel: 1 136

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 430,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{565,00 \text{ Kč/m}^2}$

#### 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Negativní - zemědělské pozemky v areálu družstva	I	-0,01
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Předmětem ocenění podílové spoluvlastnictví více osob.	I	-0,03
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 - oblíbená turistická lokalita, vinařství	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,949}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,930}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,01
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - nejsou známé žádné další vlivy, které by ovlivňovaly cenu	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,306}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,290}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,285}$$

## LV 590

### 1. Šatov, pozemky p.č. 2634, p.č. 2635, p.č. 2636, p.č. 2637, p.č. 2638, k.ú. Šatov, obec Šatov, okres Znojmo, kraj Jihomoravský

#### 1.1. pozemky

##### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,930$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,306$

##### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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 - Nejsou žádné další vlivy, které by ovlivňovaly cenu	II	0,00

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,930 * 1,000 * 0,306 = 0,285$**

#### **Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	565,-	0,285		161,02

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2634	1 375,00	161,02	221 402,50
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2635	760,00	161,02	122 375,20
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2638	16,00	161,02	2 576,32
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2636	5 062,00	161,02	815 083,24
Stavební pozemky - celkem			7 213,00		<b>1 161 437,26</b>

**Zemědělský pozemek oceněný dle § 6**

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	2637	00100	880,00	16,77		16,77	14 757,60
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			880,00 m <sup>2</sup>				<b>14 757,60</b>

**1.2. Trvalé porosty na pozemku p.č. p.č. 2637, k.ú. Šatov, obec Šatov, okres Znojmo, kraj Jihomoravský****Nelesní porosty: § 44.**

bříza bradavičnatá (bříza bradavičnatá) na pozemku p.č.: 2637

stáří S = 20 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 7

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 450 m <sup>2</sup> * 16,- Kč/m <sup>2</sup>	=	7 200,-
součinitel srovnávací bonity	*	0,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu K <sub>SV</sub> :	*	4,50
Koeficient typu zeleně K <sub>Z</sub> :	*	0,45
Koeficient vegetační pokrývnosti K <sub>VP</sub>	*	1,00
bříza bradavičnatá celkem	=	729,- Kč

lípa srdčitá (lípa srdčitá) na pozemku p.č.: 2637

stáří S = 30 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 3

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 450 m <sup>2</sup> * 16,63 Kč/m <sup>2</sup>	=	7 483,50
součinitel srovnávací bonity	*	1,20
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	30,00 %
Koeficient sadovnického významu K <sub>SV</sub> :	*	4,50
Koeficient typu zeleně K <sub>Z</sub> :	*	0,45
Koeficient vegetační pokrývnosti K <sub>VP</sub>	*	1,00
lípa srdčitá celkem	=	5 455,47 Kč

habr obecný (habr obecný) na pozemku p.č.: 2637

stáří S = 30 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 3

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 450 m <sup>2</sup> * 16,63 Kč/m <sup>2</sup>	=	7 483,50
součinitel srovnávací bonity	*	1,20
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	30,00 %
Koeficient sadovnického významu K <sub>SV</sub> :	*	4,50
Koeficient typu zeleně K <sub>Z</sub> :	*	0,45
Koeficient vegetační pokrývnosti K <sub>VP</sub>	*	1,00
habr obecný celkem	=	5 455,47 Kč

ostatní měkké listnáče (ostatní měkké listnáče) na pozemku p.č.: 2637

stáří S = 20 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 3

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 450 m <sup>2</sup> * 16,29 Kč/m <sup>2</sup>	=	7 330,50
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu K <sub>SV</sub> :	*	4,50
Koeficient typu zeleně K <sub>Z</sub> :	*	0,45
Koeficient vegetační pokrývnosti K <sub>VP</sub>	*	1,00
ostatní měkké listnáče celkem	=	3 414,17 Kč
<hr/>		
Celkem - nelesní porosty dle § 44	=	15 054,11 Kč
<hr/>		
<b>Trvalé porosty na pozemku p.č. p.č. 2637, k.ú. Šatov, obec Šatov, okres Znojmo, kraj Jihomoravský - zjištěná cena</b>	=	<b>15 054,11 Kč</b>
<hr/>		
<b>Cena porostů celkem</b>	=	<b>15 054,11 Kč</b>
Pozemky - celkem	+	<b>1 176 194,86 Kč</b>
<hr/>		
<b>Šatov, pozemky p.č. 2634, p.č. 2635, p.č. 2636, p.č. 2637, p.č. 2638, k.ú. Šatov, obec Šatov, okres Znojmo, kraj Jihomoravský - zjištěná cena</b>	=	<b>1 191 248,97 Kč</b>

## Tržní ocenění majetku

LV 590

### 1. Hodnota pozemků


1.1. Šatov, pozemky p.č. 2634, p.č. 2635, p.č. 2636, p.č. 2637, p.č. 2638, k.ú. Šatov, obec Šatov, okres Znojmo, kraj Jihomoravský

### Porovnávací metoda


### Základní popis oceňovaných pozemků

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Stavební pozemky v zemědělském areálu</b>			
<b>Lokalita:</b>	Hluboké Mašůvky			
<b>Popis:</b>	Jedná se o pozemky pod zemědělskými stavbami v areálu zemědělského družstva Hluboké Mašůvky. Informace byly získány z realizovaného prodeje z kupní smlouvy.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
592 000	7 400	80,00	1,00	<b>80,00</b>



<b>Název:</b>	<b>Stavební pozemky v zemědělském areálu</b>			
<b>Lokalita:</b>	Starý Petřín			
<b>Popis:</b>	Jedná se o pozemky pod zemědělskými stavbami v areálu zemědělského družstva Petřín. Informace byly získány z realizovaného prodeje z kupní smlouvy.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
620 000	6 200	100,00	1,00	<b>100,00</b>



**Název:** **Stavební pozemky v zemědělském areálu**  
**Lokalita:** Dobšice u Znojma  
**Popis:** Jedná se o pozemky pod zemědělskými stavbami v areálu zemědělského družstva Podyjí. Informace byly získány ze znaleckého posudku.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,98
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
720 000	7 223	99,68	0,98	<b>97,69</b>

**Název:** **Stavební pozemky v zemědělském areálu**  
**Lokalita:** Petrovice  
**Popis:** Jedná se o pozemky pod zemědělskými stavbami v areálu zemědělského družstva Agrodružstvo Petrovice. Informace byly získány z realizovaného prodeje z kupní smlouvy.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
775 500	9 339	83,04	1,00	<b>83,04</b>

**Název:** **Pozemky pole a travnaté plochy**  
**Lokalita:** Konice, Znojmo  
**Popis:** Orná půda a travnaté plochy s trvalými porosty nedaleko vesnické zástavby obce Konice.  
Zdroj - nabídka RK  
<https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/pole/znojmo-konice-/1062285660#img=0&fullscreen=false>

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00

dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
71 500	2 860	25,00	0,90	<b>22,50</b>

**Název:** Pozemky pole a travnaté plochy

**Lokalita:** Sedlešovice

**Popis:** Prodej spoluvlastnického podíl ve výši id. 1/2 na pozemku v k.ú. Sedlešovice. Jedná se o ostatní plochu s podílovou výměrou 1716 m<sup>2</sup>. Na pozemku trvalé porosty.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
27 898	1 716	16,26	0,95	<b>15,45</b>

**Název:** Pozemky pole a travnaté plochy

**Lokalita:** Vrbovec

**Popis:** Pozemek ostatní plochy s trvalým porostem v k.ú. Vrbovec. Přístup po místní účelové komunikaci. Pozemek je cca 1 km od obce Vrbovec

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
84 800	4 583	18,50	1,00	<b>18,50</b>



<b>Zjištěná průměrná jednotková cena stavební pozemky</b>	<b>90,00 Kč/m<sup>2</sup></b>
<b>Zjištěná průměrná jednotková cena</b>	<b>18,80 Kč/m<sup>2</sup></b>

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Srovnávací nemovitosti byly částečně převzaty z databáze Znalce a doplněny z nabídek realitních kanceláří.

K porovnání pozemků zastavěná plocha a nádvoří:

Znalec se při výběru srovnávacích nemovitostí soustředil zejména na využitelnost a lokalitu, v níž se nemovitosti nachází. Jsou porovnány prodeje stavebních pozemků, na nichž stojí zemědělské stavby (pozemky a stavba rozdílní vlastníci) v kraji Jihomoravském, oblast kolem města Znojma. Informace jsou převážně převzaty od zemědělských družstev v daných lokalitách. Informace o srovnávacích nemovitostech jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 4 nemovitostí, u nichž jsou známy potřebné parametry a prodejní (popř. odhadní a nabídkové) ceny. Stavební pozemky pod zemědělskými stavbami - průměrná cena 90,- Kč/m<sup>2</sup>. Negativně se zohledňuje spolupodílové vlastnictví, vliv na cenu obvyklou - 10%. Průměrnou cenu stanovují po zohlednění všech skutečností a okolností na 81,- Kč/m<sup>2</sup>.

K porovnání pozemků trvalý travní porost:

Porovnávanými nemovitostmi jsou pozemky s trvalými porosty a zemědělské pozemky.

Znalec se při výběru srovnávacích nemovitostí soustředil zejména na lokalitu, v níž se nemovitosti nachází. Potřebnými parametry pro porovnání jsou lokalita, dopravní dostupnost, využitelnost pozemku, velikost pozemku a další vlivy. Jsou porovnány prodeje pozemků v oblasti kolem města Znojma. Informace jsou převzaty z nabídky realitních kanceláří a realizovaných prodejů. Informace o srovnávacích nemovitostech jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 3 nemovitosti, u nichž jsou známy potřebné parametry a prodejní (popř. odhadní a nabídkové) ceny. Pozemky trvalých travních porostů - průměrná cena 18,80,- Kč/m<sup>2</sup>. Negativně se zohledňuje spolupodílové vlastnictví, poloha pozemků v areálu zemědělského družstva a neudržovaný stav trvalého porostu (- 10% vliv na cenu obvyklou). Průměrnou cenu stanovují po zohlednění všech skutečností a okolností na 17,- Kč/m<sup>2</sup>.

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra [ m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Jednotková cena [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Celková cena pozemku [Kč]</b>
zastavěná plocha a nádvoří		1 375	81,00	111 375
zastavěná plocha a nádvoří		760	81,00	61 560
zastavěná plocha a nádvoří		16	81,00	1 296
ostatní plocha		5 062	81,00	410 022
trvalý travní porost		880	17,00	14 960
<b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>				<b>599 213</b>
Podíl id.1/5			* 1,00 / 5,00 =	1
				19 842,60
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>8 093</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>119 843</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

#### LV 590

1. Šatov, pozemky p.č. 2634, p.č. 2635, p.č. 2636, p.č. 2637, p.č. 2638, k.ú. Šatov, obec Šatov, okres Znojmo, kraj Jihomoravský	1 191 249,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	1 176 194,86 Kč
1.2. Trvalé porosty na pozemku p.č. p.č. 2637, k.ú. Šatov, obec Šatov, okres Znojmo, kraj Jihomoravský	15 054,10 Kč
	<hr/>
	= 1 191 249,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

\* 1 / 5

LV 590 - celkem:

238 250,- Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**238 250,- Kč**

slovy: Dvěstětřicetosmtisícdvěstěpadesát Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### LV 590

##### 1. Hodnota pozemků

1.1. Šatov, pozemky p.č. 2634, p.č. 2635, p.č. 2636, p.č. 2637, p.č. 2638, k.ú. Šatov, obec Šatov, okres Znojmo, kraj Jihomoravský	119 800,- Kč
---	--------------

Hodnota pozemku

119 843 Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Na obvyklou cenu konkrétních pozemků v daném místě a čase působí řada faktorů. Mezi základní faktory patří lokalita, využitelnost, přístupnost, zástavba v okolí, svažitost, dopravní dostupnost. Tyto faktory jsou zohledněny v porovnávací metodě ocenění.

Nemovitost je oceněna jako volná bez odečtu jakýchkoliv pohledávek, zástavních práv, skutečného vyčíslení případných exekucí uvedených a neuvedených na LV č. 590, k.ú. Šatov.

**Obvyklá cena**

**120 000 Kč**

slovy: Jednostodvacettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.6

### Závěr

Na základě provedené detailní analýzy, a použitím výše uvedené metody ocenění pro návrh obvyklé ceny k uvedenému datu, je stanovena tržní, resp. obvyklá cena id. 1/5 nemovité věci pro účel exekučního řízení ve výši: 120 000,- Kč.

V Třebíči 11.5.2017

Ing. Iva Mejzliková  
Gen. Fanty 930/28  
674 01 Třebíč  
telefon: +420732123891  
e-mail: znalec@mejzlikovi.cz



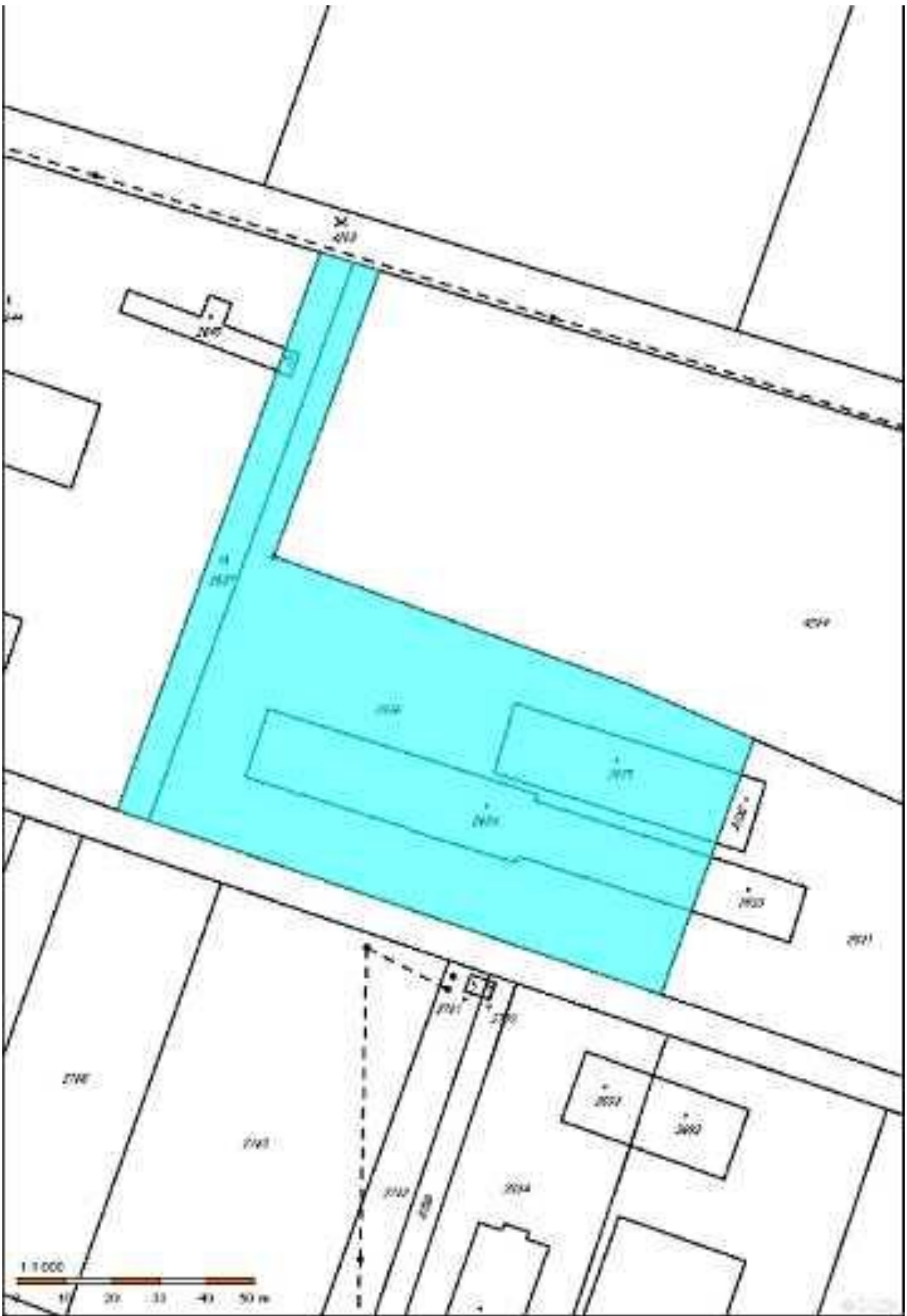
<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně, č.j. Spr 4270/2013-41, dne 3. 6. 2014, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací pro odhady nemovitostí.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 174-35/2017 znaleckého deníku.

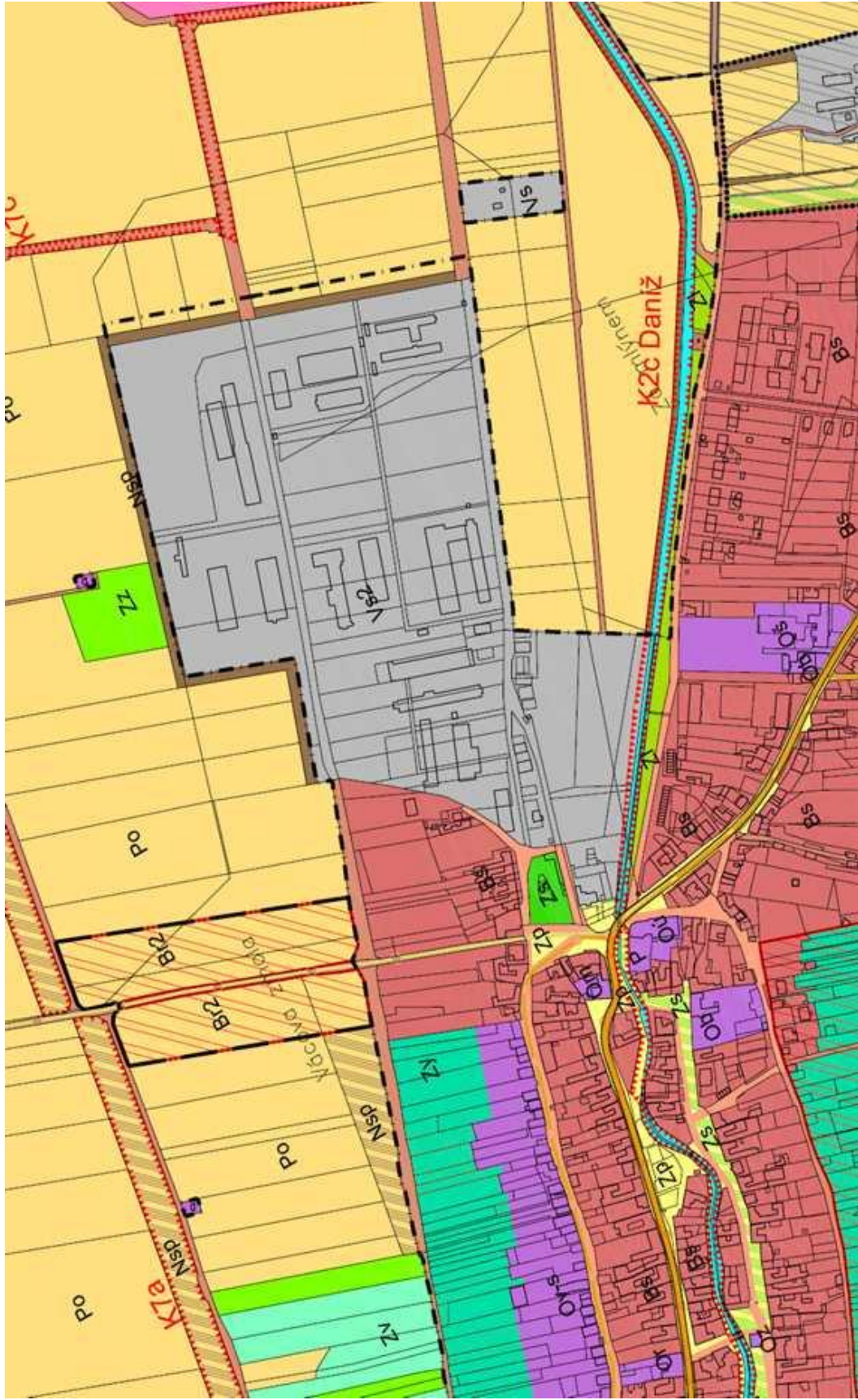
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. Fa 2017050.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Katastrální mapa, zobrazení pozemků Šatov, pozemky p.č. 2634, p.č. 2635, p.č. 2636, p.č. 2637, p.č. 2638	1
Zobrazení pozemků ortofoto Šatov, pozemky p.č. 2634, p.č. 2635, p.č. 2636, p.č. 2637, p.č. 2638	1
Výřez z územního plánu obce Šatov se zobrazením účelu pozemků p.č. 2634, p.č. 2635, p.č. 2636, p.č. 2637, p.č. 2638	2
Fotodokumentace pozemků Šatov, pozemky p.č. 2634, p.č. 2635, p.č. 2636, p.č. 2637, p.č. 2638	2







## 2 - HLAVNÍ VÝKRES

1 : 5000



PROJEKT s.r.o. DVOŘÁKOVA 21, 66902 ZNOJMO, tel. 515 261 543 (0-4), fax. 515 221 351

### ÚZEMNÍ PLÁN ŠATOV

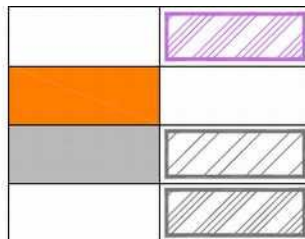
Schvalující správní orgán: Zastupitelstvo městyse Šatov  
Pořizovatel: MěÚ Znojmo, odbor rozvoje  
odd. územního plánu  
Projektant: A - projekt, s.r.o.  
Dvořákova 21, 669 02 Znojmo 2

Hlavní projektant: Ing.arch. Josef Kolman  
Autoři: Ing.arch. Josef Kolman  
Ing. Jaroslav Krejčí  
David Raušal

číslo výkresu: 2

Kraj: Jihomoravský

Datum: 06/2009



plochy občanského vybavení na dobývacích prostorech

plochy dopravní infrastruktury silniční D

plochy výroby a skladování Vs

Vs1, Vs2, Vs3, Vs4, Vs5, Fe1, Fe2, Fe3 Fe=fotovoltaická elektr.

plochy výroby a skladování na dobývacích prostorech







## Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem **97194307-28769-170531063137**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

Vstup v listinné podobě se skládá z **26** listů (stránek textu).

Zjišťovací prvek: **bez zjišťovacího prvku**

Tato doložka byla vyhotovena aplikací zákona č. 300/2008 Sb. a dle vyhlášky č. 193/2009 Sb. prostřednictvím elektronické aplikace systému kontaktních míst veřejné správy.

Ověřující osoba:

**Soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. dne 31.05.2017**



**97194307-28769-170531063137**

---

Tuto skutečnost můžete ověřit v úložišti ověřovacích doložek  
( <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky> )

Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.