

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 034451/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice Masarykova 679/33 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 1777/13-979
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Litobratřice, okres Znojmo
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	25.04.2024
Zpracováno ke dni:	25.04.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 26 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 25.05.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 3196, 3201, 4018, 4019, 4026, 4037, 4039, 4158, 4159, 4162, 4467 v obci Litobratřice, okres Znojmo, katastrální území Litobratřice, na listu vlastnictví č. 548.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního 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
- LHO

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 3196, 3201, 4018, 4019, 4026, 4037, 4039, 4158, 4159, 4162, 4467
Adresa předmětu ocenění:	Litobratřice, okres Znojmo
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Znojmo
Obec:	Litobratřice
Ulice:	-
Katastrální území:	Litobratřice

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 25.04.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

- Rep Tomáš, Nádražní 469, 54301 Vrchlabí 2/5
- ALOHA, a.s., Odborářů 346, Polabiny, 53009 Pardubice 1/5
- ZENERGO Moravia s.r.o., Vyšehradská 420/19, Nové Město, 12800 Praha 2 2/5

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 3196, 3201, 4018, 4019, 4026, 4037, 4039, 4158, 4159, 4162, 4467 v obci Litobratřice, okres Znojmo, katastrální území Litobratřice, na listu vlastnictví č. 548.

Parcela číslo	Druh pozemku	Výměra m ²	Lokalita
3196	lesní pozemek	109	1
3201	lesní pozemek	20	1
4018	ostatní plocha - ostatní komunikace	86	2
4019	lesní pozemek	147	2
4026	ostatní plocha - ostatní komunikace	28	2
4037	lesní pozemek	439	3
4039	ostatní plocha - ostatní komunikace	105	3
4158	ostatní plocha - ostatní komunikace	108	3
4159	lesní pozemek	473	3
4162	ostatní plocha - ostatní komunikace	170	3
4467	lesní pozemek	363	4

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemky parc. č. 3196, 3201, 4018, 4019, 4026, 4037, 4039, 4158, 4159, 4162, 4467 o celkové výměře 1551 m².

Lokalita č. 1 – pozemky parc. č. 3196, 3201

Oceňované pozemky jsou užívány jako lesní plocha. Dle územního plánu je pozemek regulován jako plochy lesní, což odpovídá skutečnému využití.

Sklon pozemku je rovinný. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty: 90% Trnovník akát (akát bílý) – 9 ks a 10% keře.

Přístup je přes pozemek jiného vlastníka, nevede k němu příjezdová cesta. Pozemek leží na samotě a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti.

Lokalita č. 2 – pozemky parc. č. 4018, 4019, 4026

Oceňovaný pozemek parc. č. 4019 je užíván jako lesní plocha a je lemován dvěma parcelami, které mají využití jako polní cesta. Dle územního plánu je pozemek parc. č. 4019 regulován jako plochy lesní a zbylé dva jako plochy silniční dopravy, což odpovídá skutečnému využití.

Sklon pozemku je rovinný. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty: Javor jasanolistý – 3 ks.

Přístup je přes nezpevněnou polní cestu ve vlastnictví obce Litobratřice. Pozemek leží na samotě a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti.

Lokalita č. 3 – pozemky parc. č. 4037, 4039, 4158, 4159, 4162, 4167

Oceňované pozemky parc. č. 4159 a 4037 jsou užívány jako lesní plocha a jsou lemovány po krajích a uprostřed parcelami parc. č. 4037, 4039 a 4162, které mají využití jako polní cesta. Dle územního plánu je pozemek parc. č. 4159 a 4037 regulován jako plochy lesní a zbylé jako plochy silniční dopravy, což odpovídá skutečnému využití.

Sklon pozemku je rovinný. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty: 70% dub letní = 7 ks, 20% topoly šlechtěné = 2 ks, 5% jasan ztepilý = 1 ks, 5% keře.

Přístup je přes nezpevněnou polní cestu ve vlastnictví obce Litobratřice. Pozemek leží na samotě a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti.

Lokalita č. 4 – pozemky parc. č. 4467

Oceňovaný pozemek je užíván jako lesní plocha. Dle územního plánu je pozemek regulován jako plochy lesní, což odpovídá skutečnému využití.

Sklon pozemku je rovinný. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty: 8 ks Trnovník akát (akát bílý).

Přístup je přes pozemek jiného vlastníka, nevede k němu příjezdová cesta. Pozemek leží na samotě a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a v místě jsou nepříznivé parkovací možnosti.

Vlastník nemá kontakt se sousedy a dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 3196, 3201, 4018, 4019, 4026, 4037, 4039, 4158, 4159, 4162, 4467
	Celková výměra	1 551 m ²
	Druh pozemku	lesní pozemek
	Územní plán	plochy lesní, plochy silniční dopravy
	Trvalé porosty	náletové dřeviny, okrasné dřeviny
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístupová cesta
	Stavby na pozemku	-
Širší vztahy	Popis okolí	neobydlená oblast
	Poloha v obci	na samotě
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; nepříznivé parkovací možnosti
Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy; dle informací přítomné osoby v	

		místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	-

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 25.04.2024 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 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

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: 548

Kraj: Jihomoravský

Okres: Znojmo

Obec: Litobratřice

Katastrální území: Litobratřice

Počet obyvatel: 501

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 315,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	Pi
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 553,00$
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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Lesní pozemky - lokalita 1

1.1. pozemky

Lesní pozemky oceněné dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	3196	1B4	109	3,98		3,98	433,82
lesní pozemek	3201	1B4	20	3,98		3,98	79,60
Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem 129 m ²							513,42

1.2. Lesní porosty

Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název	Výměra [m ²]	Stáří [let]	Zakme- nění	Bonita	Zastou- pení	Jednotková cena [Kč/m ²]	Uprav. jedn. cena	Cena [Kč]
(AK) trnovník akát-Robinia pseudoacacia na pozemku p.č.: 317Eh7	100,00	67	8,00	8	90 %	2,03	1,46	146,00
(KR) keře- na pozemku p.č.: 317Eh7	100,00	67	8,00	9	10 %	0,95	0,08	8,00
Cena lesního porostu celkem:								154,00

Lesní porosty - zjištěná cena celkem = **154,- Kč**

Lesní pozemky - lokalita 1 - rekapitulace

1.1. Pozemky:

Lesní pozemky - lokalita 1 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **513,42 Kč**
667,42 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * **2 / 5**

Lesní pozemky - lokalita 1 - zjištěná cena celkem = **266,97 Kč**

2. Lesní pozemky - lokalita 2

2.1. pozemky

Ocenění

Lesní pozemek oceněný dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	4019	1S1	147	3,33		3,33	489,51
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 147 m ²							489,51

2.2. Lesní porosty

Lesní porosty: § 40 - § 43

Název	Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěž Au [Kč/m ²]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m ²]	Bonita	Zakmen. Ba Věkový faktor fa	Obmýtí Opravný fakt. fuv	Cena
(JVJ) javor jasanolistý-Acer negundo na poz. p.č.: 317Gd6	100	100	28,68	59	8	8,000	120 let	
				20,44		0,424		
Ha=[(28,68-20,44)*0,424+20,44]*8,00*100 % = 19,1470 Kč/m ²								1 914,70
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtí - Stáří) * 0,005]								* 0,695
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):								* 1,000
(JVJ) javor jasanolistý-Acer negundo - celkem								= 1 330,72
Celkem - lesní porosty								= 1 330,72 Kč

Lesní porosty - zjištěná cena celkem	=	1 330,72 Kč
Lesní pozemky - lokalita 2 - rekapitulace		
2.1. Pozemky:		489,51 Kč
Lesní pozemky - lokalita 2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	1 820,23 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	2 / 5
Lesní pozemky - lokalita 2 - zjištěná cena celkem	=	728,09 Kč

3. Lesní pozemky - lokalita 3

3.1. pozemky

Ocenění

Lesní pozemky oceněné dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	4037	1S3	439	3,33		3,33	1 461,87
lesní pozemek	4159	1S3	473	3,33		3,33	1 575,09
Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem 912 m ²							3 036,96

3.2. Lesní porosty

Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název	Výměra [m ²]	Stáří [let]	Zakme- nění	Bonita	Zastou- pení	Jednotková cena [Kč/m ²]	Uprav. jedn. cena	Cena [Kč]
(DB) dub letní-Quercus robur na pozemku p.č.: 317Gc6	900,00	59	9,00	6	70 %	1,65	1,04	936,00
(TPS) topoly šlechtěné-Populus (hybr.) na pozemku p.č.: 317Gc6	900,00	59	9,00	9	20 %	0,37	0,07	63,00
(JS) jasan ztepilý-Fraxinus excelsior na pozemku p.č.: 317Gc6	900,00	59	9,00	3	5 %	0,27	0,01	9,00
(KR) keře- na pozemku p.č.: 317Gc6	900,00	59	9,00	9	5 %	0,37	0,02	18,00
Cena lesního porostu celkem:								1 026,00

Lesní porosty - zjištěná cena celkem	=	1 026,- Kč
Lesní pozemky - lokalita 3 - rekapitulace		
3.1. Pozemky:		3 036,96 Kč
Lesní pozemky - lokalita 3 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	4 062,96 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	2 / 5
Lesní pozemky - lokalita 3 - zjištěná cena celkem	=	1 625,18 Kč

4. Lesní pozemky - lokalita 4

4.1. pozemky

Ocenění

Lesní pozemek oceněný dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	4467	1S3	363	3,33		3,33	1 208,79
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 363 m ²							1 208,79

4.2. Lesní porosty

Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název	Výměra [m ²]	Stáří [let]	Zakme- nění	Bonita	Zastou- pení	Jednotková cena [Kč/m ²]	Uprav. jedn. cena	Cena [Kč]
(AK) trnovník akát-Robinia pseudoacacia na pozemku p.č.: 317Ga7	400,00	63	8,00	7	100 %	2,03	1,62	648,00
Cena lesního porostu celkem:								648,00

Lesní porosty - zjištěná cena celkem = **648,- Kč**

Lesní pozemky - lokalita 4 - rekapitulace

4.1. Pozemky:

Lesní pozemky - lokalita 4 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **1 208,79 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

Úprava ceny vlastnickým podílem * **2 / 5**

Lesní pozemky - lokalita 4 - zjištěná cena celkem = **742,72 Kč**

5. Polní cesty

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	

I Bez možnosti komerčního využití

0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,171}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství					
§ 4 odst. 3	553,-	0,171	1,000	94,56	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	4018	86	94,56	8 132,16
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	4026	28	94,56	2 647,68
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	4039	105	94,56	9 928,80
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	4158	108	94,56	10 212,48
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	4162	170	94,56	16 075,20
Ostatní stavební pozemky - celkem			497		46 996,32
Polní cesty - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	46 996,32 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	2 / 5
Polní cesty - zjištěná cena celkem				=	18 798,53 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Lesní pozemky - lokalita 1		267,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	205,37 Kč	
1.2. Lesní porosty	61,60 Kč	
	<hr/>	
	= 267,- Kč	
2. Lesní pozemky - lokalita 2		728,- Kč
2.1. Oceňované pozemky	195,80 Kč	
2.2. Lesní porosty	532,40 Kč	
	<hr/>	
	= 728,- Kč	
3. Lesní pozemky - lokalita 3		1 625,- Kč
3.1. Oceňované pozemky	1 214,78 Kč	
3.2. Lesní porosty	410,40 Kč	
	<hr/>	
	= 1 625,- Kč	
4. Lesní pozemky - lokalita 4		743,- Kč
4.1. Oceňované pozemky	483,52 Kč	
4.2. Lesní porosty	259,20 Kč	
	<hr/>	
	= 743,- Kč	
5. Polní cesty		18 799,- Kč
Zjištěná cena - celkem:		22 162,- Kč
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:		22 160,- Kč
slovy: dvacet dva tisíc jedno sto šedesát 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.

- **Pozemky parc. č. 3196, 3201, 4019, 4037, 4159, 4467 v katastrálním území Litobratřice – lesní pozemky**

Litobratřice, okres Znojmo						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - porosty	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Litobratřice, okres Znojmo	1551 m ²	Lesní pozemek	Bez sítí	1B4, 1S1, 1S3	-
1	Damnice, okres Znojmo	6402 m ²	obdobný	Bez sítí	1S1 – obdobné	-
2	Kadov, okres Znojmo	2834 m ²	Obdobný	Bez sítí	1S3 – obdobné	-
3	Olbramovice, okres Znojmo	2371 m ²	Obdobný	Bez sítí	2S4 – obdobné, ale na 1/3 pozemku	-
4	Břežany, okres Znojmo	19636 m ²	obdobný	Bez sítí	obdobné	-

Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorku č. 1 - 4 a oceňované nemovitosti.

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 porosty	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	41,39 Kč	1	41,39 Kč	1	1	1	1	1	1	1	41,39 Kč
2	28,17 Kč	1	28,17 Kč	1	1	1	1	1	1	1	28,17 Kč
3	43,74 Kč	1	43,74 Kč	1	1	1	1	0.9	1	0.9	48,60 Kč
4	33,10 Kč	0.9	29,79 Kč	1	1	1	1	1	1	1	29,79 Kč
Celkem průměr										36,99 Kč	
Minimum										28,17 Kč	
Maximum										48,60 Kč	
Směrodatná odchylka - s										9,73 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										27,26 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										46,71 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											

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

36,99 Kč/m²

* 1551 m²

= 57 368 Kč

Z toho podíl 2/5 činí

22 947 Kč

- Pozemky parc. č. 4018, 4026, 4039, 4158, 4162 v katastrálním území Litobratřice – polní cesta

• Litobratřice, okres Znojmo						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Litobratřice, okres Znojmo	497 m ²	Polní cesta	Bez sítí	-	-
1	Klobouky u Brna, okres Břeclav	434 m ²	Polní cesta	Bez sítí	-	-
2	Klobouky u Brna, okres Břeclav	31 m ²	Polní cesta + mez okolo	Bez sítí	-	-
3	Klobouky u Brna, okres Břeclav	186 m ²	Polní cesta, menší část trvalý travní porost	Bez sítí	-	-

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² 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	188,94 Kč	1	188,94 Kč	1.04	1	1	1	1	1	1.04	181,67 Kč
2	341,94 Kč	0.9	307,74 Kč	1.04	1.2	1	1	1	1	1.248	246,59 Kč
3	94,09 Kč	0.9	84,68 Kč	1.04	1	1	1	1	0.9	0.936	90,47 Kč
Celkem průměr									172,91 Kč		
Minimum									90,47 Kč		
Maximum									246,59 Kč		
Směrodatná odchylka - s									78,43 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									94,48 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									251,34 Kč		
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											

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

$$\frac{172,91 \text{ Kč/m}^2}{* 497 \text{ m}^2} = 85 936 \text{ Kč}$$

Z toho podíl 2/5 činí

34 374 Kč

Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorku č. 1 a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost má relativně lepší vlastnosti. Nachází se v lepší lokalitě a má větší výměru. Proto je koeficient úpravy vyšší než 1.

Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorku č. 3 a oceňované nemovitosti.

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

Výsledek dle cenového předpisu = cena zjištěná - podíl 2/5

- Pozemky parc. č. 3196, 3201, 4019, 4037, 4159, 4467 v katastrálním území Litobratřice – lesní pozemky 3 363 Kč
- Pozemky parc. č. 4018, 4026, 4039, 4158, 4162 v katastrálním území Litobratřice – polní cesta 18 799 Kč
- Cena zjištěná celkem 22 162 Kč**

Výsledek dle tržního porovnání = tržní hodnota – podíl 2/5

- Pozemky parc. č. 3196, 3201, 4019, 4037, 4159, 4467 v katastrálním území Litobratřice – lesní pozemky 22 947 Kč
- Pozemky parc. č. 4018, 4026, 4039, 4158, 4162 v katastrálním území Litobratřice – polní cesta 34 374 Kč
- Tržní hodnota celkem 2/5 celkem 57 321 Kč
- Tržní hodnota podílu 2/5 celkem po zaokrouhlení 57 000 Kč**

Parcela číslo	Druh pozemku	Využití - dle skutečného stavu	Lokalita	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč	Cena podílu 2/5 Kč
3196	lesní pozemek	lesní pozemek	1	109	36,99	4 032	1 613
3201	lesní pozemek	lesní pozemek	1	20	36,99	740	296
4018	ostatní plocha	ostatní plocha	2	86	172,91	14 870	5 948
4019	lesní pozemek	lesní pozemek	2	147	36,99	5 438	2 175
4026	ostatní plocha	ostatní plocha	2	28	172,91	4 841	1 937
4037	lesní pozemek	lesní pozemek	3	439	36,99	16 239	6 495
4039	ostatní plocha	ostatní plocha	3	105	172,91	18 156	7 262
4158	ostatní plocha	ostatní plocha	3	108	172,91	18 674	7 470
4159	lesní pozemek	lesní pozemek	3	473	36,99	17 496	6 999
4162	ostatní plocha	ostatní plocha	3	170	172,91	29 395	11 758
4467	lesní pozemek	lesní pozemek	4	363	36,99	13 427	5 371
Porovnávací cena				2 048		143 308	57 321

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 3196, 3201, 4018, 4019, 4026, 4037, 4039, 4158, 4159, 4162, 4467 v obci Litobratřice, okres Znojmo, katastrální území Litobratřice na listu vlastnictví č. 548.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se pro pozemek s užitím jako polní cesta 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

57 000 Kč

Slovy: Padesát sedm tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady – nemovitosti

Ing. et Ing. Jakub Bulíček, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 25.05.2024

.....
Ing. et Ing. Jakub Bulíček

.....
Martin Málek

.....
František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku je účtována odměna dle zákona.

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 034451/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,

Ortofoto mapa,

Výřez z územního plánu,

výřez z LHO,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.04.2024 13:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: fgfg pro JUDr. Ondřej Mareš

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594369 Litobratřice

Kat.území: 685356 Litobratřice

List vlastnictví: 548

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
ALOHA, a.s., Odborářů 346, Polabiny, 53009 Pardubice	25286447	1/5
Rep Tomáš, Nádražní 469, 54301 Vrchlabí	590502/0660	2/5
ZENERGO Moravia s.r.o., Vyšehradská 420/19, Nové Město, 12800 Praha 2	01619209	2/5

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3196	109	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
3201	20	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
4018	86	ostatní plocha	ostatní komunikace	
4019	147	lesní pozemek	les jiný než hospodářský	pozemek určený k plnění funkcí lesa
4026	28	ostatní plocha	ostatní komunikace	
4037	439	lesní pozemek	les jiný než hospodářský	pozemek určený k plnění funkcí lesa
4039	105	ostatní plocha	ostatní komunikace	
4158	108	ostatní plocha	ostatní komunikace	
4159	473	lesní pozemek	les jiný než hospodářský	pozemek určený k plnění funkcí lesa
4162	170	ostatní plocha	ostatní komunikace	
4467	363	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši 42.770,53 Kč včetně příslušenství
den vzniku práva 3.1.2013
ke spoluvlastnickému podílu 2/5

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Rep Tomáš, Nádražní 469, 54301 Vrchlabí, RČ/IČO:
590502/0660

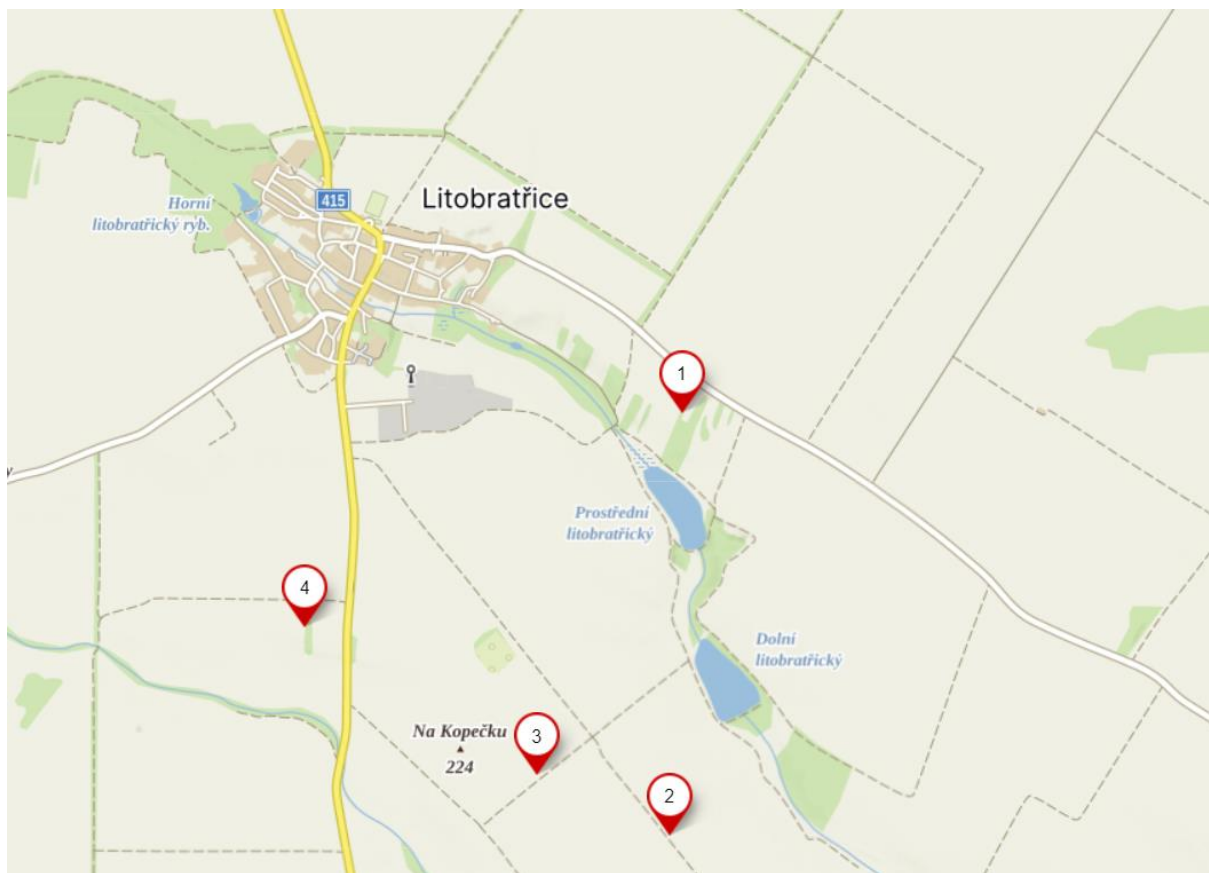
Parcela: 3196, Parcela: 3201, Parcela: 4018, Parcela: 4019, Parcela: 4026,
Parcela: 4037, Parcela: 4039, Parcela: 4158, Parcela: 4159, Parcela: 4162,
Parcela: 4467

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

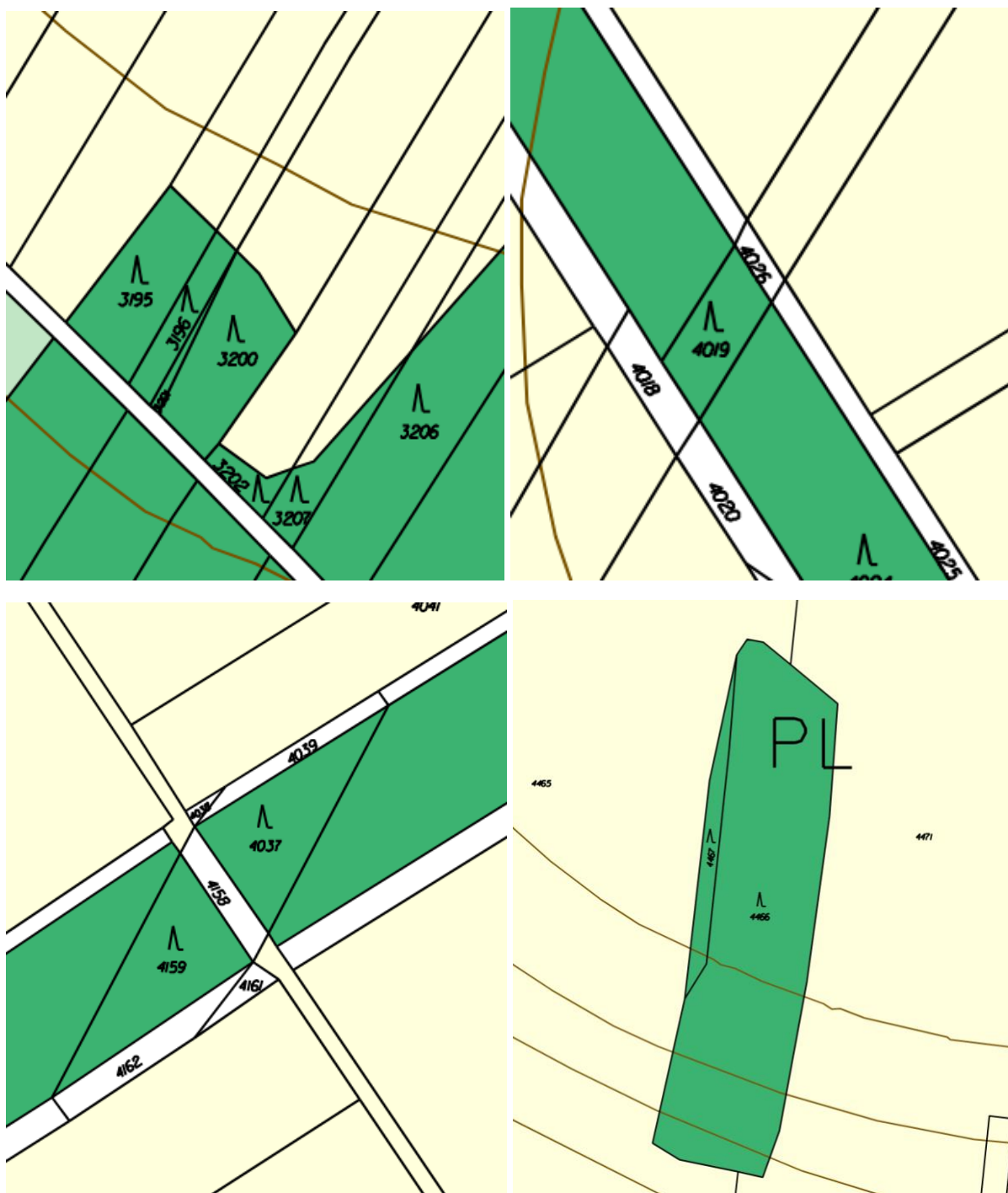
strana 1

Ortofoto mapa





Výřez z územního plánu



DS



- PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

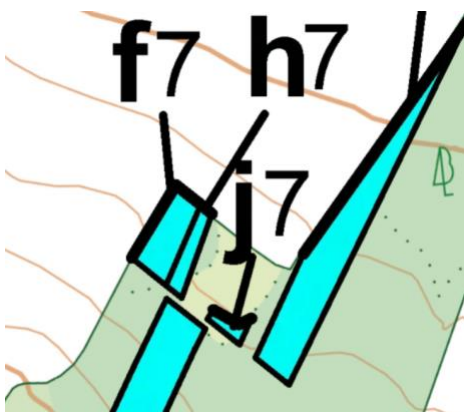
PL

PLOCHY LESNÍ

Výřezy z LHO

Lokalita 1

Oddělení: 317	Plocha: 17.31	LHC: 616819	Platnost: 01.01.2020-31.12.2029	Majitel:																					
Dílec: E	Plocha: 2.61	Název: Zařizovací obvod Znojmo II.	LS(LZ): -																						
Porost: h	Plocha: 0.01	Kategorie/překryv: 31b	Zvl.st.: 27	LO: 35 Pásmo ohrožení: D OLH: Úsek: 1																					
Popis porostu: Drobný porost na S okraji lesa.																									
Por.sk.: 7	Plocha: 0.01	LT: 1B4	Lesní úřad: Kód k.ú.: 685356	Název k.ú.: Litobratřice																					
Popis porostní skupiny: NMD:Obnova AK výmladky. DTO:Předčasná obnova dle HS.																									
Etáž: 7	Parc. plocha etáže: 0.01	Skut. plocha etáže: 0.01	Kód majetku: 482	Model. těž. %: 100																					
		Obmýtlí/obnovní doba: 60/20		% MZD: 0																					
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stří kmenů (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.)		Těžba výchovná		Těžba obnovní		Prořezávky		Zalesnění			
														na 1 ha	Celkem	nal.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)	nal.	nas.	Plocha (ha)	Druh
247am	67	8	AK	90	19	13	0.17	14	8	C			0	67	1			0	1					AK	0.01
			KR	10	0	3	0.00			C			0	0	0			0	0					Celkem:	0.01
			Celkem:	100										67	1	0	0.00	0	0.01	1	0	0.00			



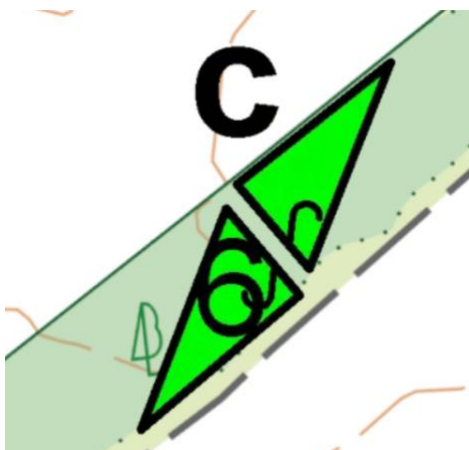
Lokalita 2

Oddělení: 317	Plocha: 17.31	LHC: 616819	Platnost: 01.01.2020-31.12.2029	Majitel:																					
Dílec: G	Plocha: 0.62	Název: Zařizovací obvod Znojmo II.	LS(LZ): -																						
Porost: d	Plocha: 0.01	Kategorie/překryv: 32e/31b	Zvl.st.: 27/41	LO: 35 Pásmo ohrožení: D OLH: Úsek: 1																					
Popis porostu: Drobný porost ve větrolamu, mimo oplocenky. Rovina.																									
Por.sk.: 6	Plocha: 0.01	LT: 1S1	Lesní úřad: Kód k.ú.: 685356	Název k.ú.: Litobratřice																					
Popis porostní skupiny:																									
Etáž: 6	Parc. plocha etáže: 0.01	Skut. plocha etáže: 0.01	Kód majetku: 482	Model. těž. %: 0																					
		Obmýtlí/obnovní doba: 120/20		% MZD: 0																					
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stří kmenů (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.)		Těžba výchovná		Těžba obnovní		Prořezávky		Zalesnění			
														na 1 ha	Celkem	nal.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)	nal.	nas.	Plocha (ha)	Druh
247e	59	8	JVJ	100	18	9	0.10	16	8				0	70	1			0	0						
			Celkem:	100										70	1	0	0.00	0	0.00	0	0	0.00			



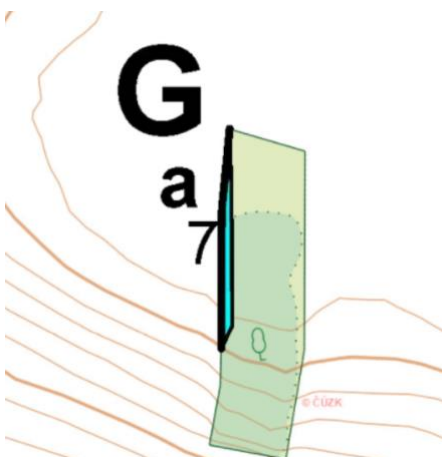
Lokalita 3

Oddělení: 317	Plocha: 17.31	LHC: 616819	Platnost: 01.01.2020-31.12.2029	Majitel:																					
Dílec: G	Plocha: 0.62	Název: Zařizovací obvod Znojmo II.	LS(LZ): -																						
Porost: c	Plocha: 0.09	Kategorie/překryv:	32e/31b	Zvl.st.: 27/41																					
			LO: 35	Pásmo ohrožení: D																					
			OLH:	Úsek: 1																					
Popis porostu: Porost ve větrolamu ve dvou částech. Rovina																									
Por.sk.: 6	Plocha: 0.09	LT: 1S3	Lesní úřad:	Kód k.ú.: 685356																					
				Název k.ú.: Litobratřice																					
Popis porostní skupiny:																									
Etáž: 6	Parc. plocha etáže: 0.09	Skut. plocha etáže: 0.09	Kód majetku: 482	Model. těž. %: 0																					
				Obmýtlí/obnovní doba: 120/20																					
				% MZD:																					
HS	Věk	Zakm	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stř. kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.)		Těžba výchovná		Těžba obnovní		Prořezávky		Zalesnění			
														na 1 ha	Celkem	nal.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)	nal.	nas.	Plocha (ha)	Druh
247e	59	9	DB	70	22	16	0.27	18	6				0	111	10			0	0						
			TPS	20	47	20	1.23	22	9	C			0	32	3			0	0						
			JS	5	18	16	0.15	20	3				0	6	1			0	0						
			KR	5	0	2	0.00						0	0	0			0	0						
			Celkem:	100										149	14	0	1	0.09	0	0.00	0	0	0.00		



Lokalita 4

Oddělení: 317	Plocha: 17.31	LHC: 616819	Platnost: 01.01.2020-31.12.2029	Majitel:																				
Dílec: G	Plocha: 0.62	Název: Zařizovací obvod Znojmo II.	LS(LZ): -																					
Porost: a	Plocha: 0.04	Kategorie/překryv:	10	Zvl.st.: 27/41																				
			LO: 35	Pásmo ohrožení: D																				
			OLH:	Úsek: 1																				
Popis porostu: Drobný úzký porost v lesíku na rovině.																								
Por.sk.: 7	Plocha: 0.04	LT: 1S3	Lesní úřad:	Kód k.ú.: 685356																				
				Název k.ú.: Litobratřice																				
Popis porostní skupiny: Slabá kmenovina AK s podrostem AK, NMD:Obnova AK výmladky, DTO:Predčasná obnova dle HS.																								
Etáž: 7	Parc. plocha etáže: 0.04	Skut. plocha etáže: 0.04	Kód majetku: 482	Model. těž. %: 100																				
				Obmýtlí/obnovní doba: 60/20																				
				% MZD: 0																				
HS	Věk	Zakm	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stř. kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.)		Těžba výchovná		Těžba obnovní		Prořezávky		Zalesnění		
														na 1 ha	Celkem	nal.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)	nal.	nas.	Plocha (ha)
257a	63	8	AK	100	21	15	0.23	16	7	C			0	97	3			0	3					
			Celkem:	100										97	3	0	0.00	0	0.04	3	0	0.00		



Fotodokumentace předmětu ocenění



Lokalita 1



Lokalita 1



Lokalita 2





Lokalita 2



Lokalita 4

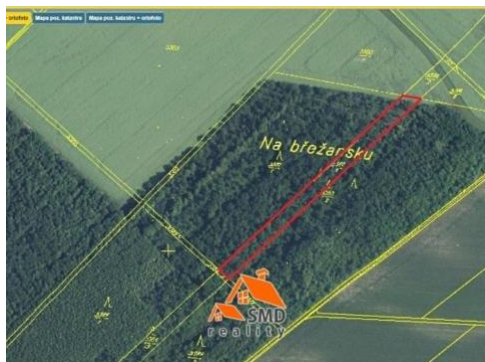


Lokalita 3

Srovnávané nemovitosti – Lesní pozemky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

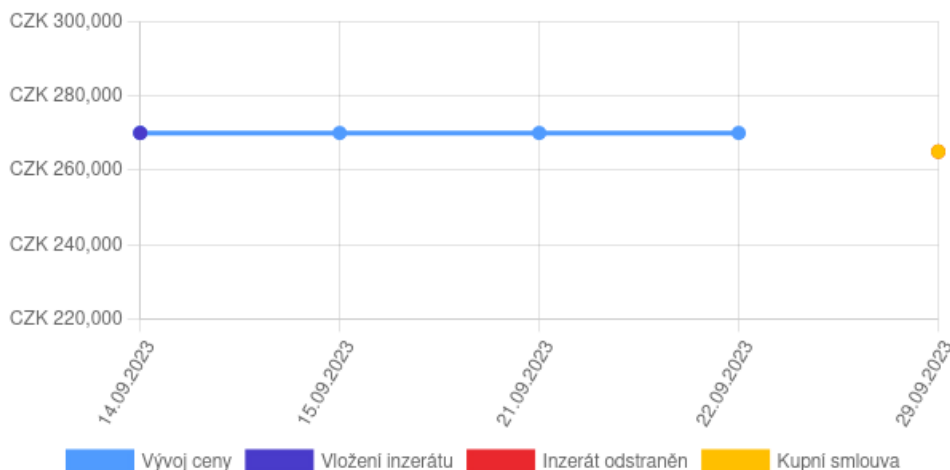


Pozemek, 6402 m², Damnice, okres Znojmo

Celková cena: 265 000 Kč

Lokalita: Damnice, 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)

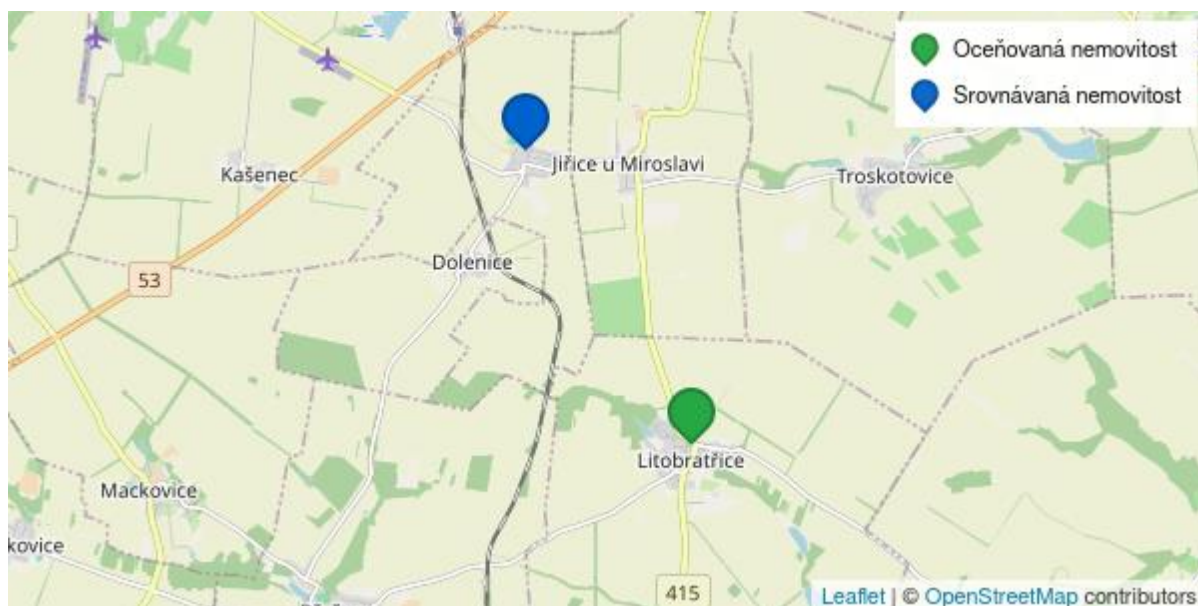
Lokalita	Damnice, okres Znojmo	Cena dle KS	265 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.09.2023	Číslo řízení	V-7612/2023-713
Poznámka k ceně	včetně provize, včetně právního servisu včetně provize RK	Plocha pozemku	6402 m ²
Druh pozemku	Lesní pozemek		

Exkluzivně Vám nabízíme lesní pozemek v katastrálním území Damnice u Znojma, vhodné jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemku ve výlučném vlastnictví. Na tomto lesním pozemku jsou vzrostlé listnaté zdravé stromy. Tyto pozemky jsou zapsané na LV 356 pod parcelním číslem : Parcela č. 3382/3 o celkové výměře 6 402 m² . Sousední lesy jsou v majetku Lesy ČR . Každý lesní pozemek je unikátní a jeho cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



6. LHO

Oddělení: 143	Plocha: 1.50	LHC: 616816	Platnost: 01.01.2020-31.12.2029	Majitel:																			
Dílec: A	Plocha: 1.50	Název: Zařizovací obvod Moravský Krumlov	LS(LZ): -																				
Porost: c	Plocha: 0.64	Kategorie/překryv: 32e	Zvl.st.: 41	LO: 35																			
Popis porostu: Izolovaná parcela v okolí jiných vlastníků, Větrolam.		Pásmo ohrožení: D	OLH:	Úsek: 1																			
Por.sk.: 6	Plocha: 0.64	LT: 1S1	Lesní úřad:	Kód k.ú.: 624675																			
Popis porostní skupiny:		Název k.ú.: Damnice																					
Etáž: 6	Parc. plocha etáže: 0.64	Skut. plocha etáže: 0.64	Kód majetku: 257	Model. též. %: 0																			
		Obrytí/obnovní doba: 120/20	% MZD:																				
HS	Věk	Zakm	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stří kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh 10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.)		Těžba výchovná		Těžba obnovní		Prořezávky		Zalesnění		
247e	58	9	DBZ	100	23	18	0.33	22	4			0	na 1 ha	Celkem	nal.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)	nal.	nas.	Plocha (ha)
Celkem:			100										186	119	0	1	0.64	3	0.00	0	0	0.00	



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

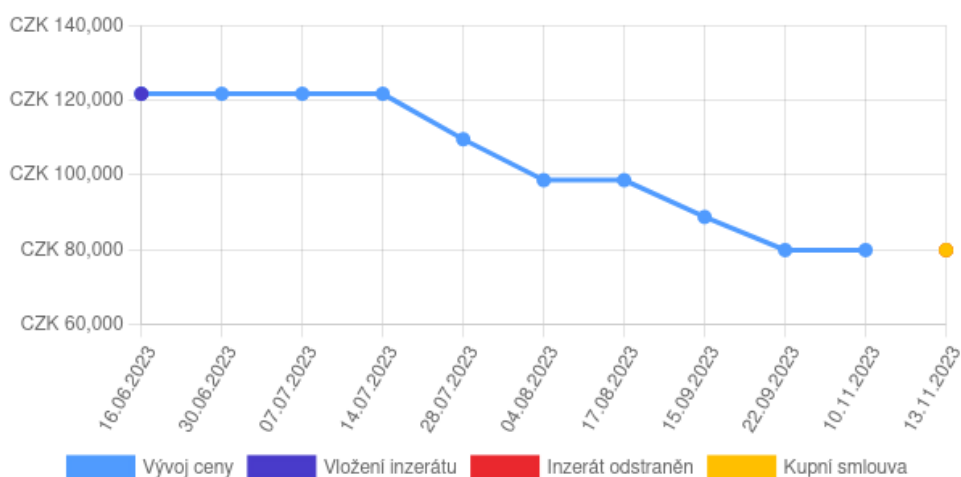


Pozemek, 2834 m², Kadov, okres Znojmo

Celková cena: 79 844 Kč

Lokalita: Kadov, 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)

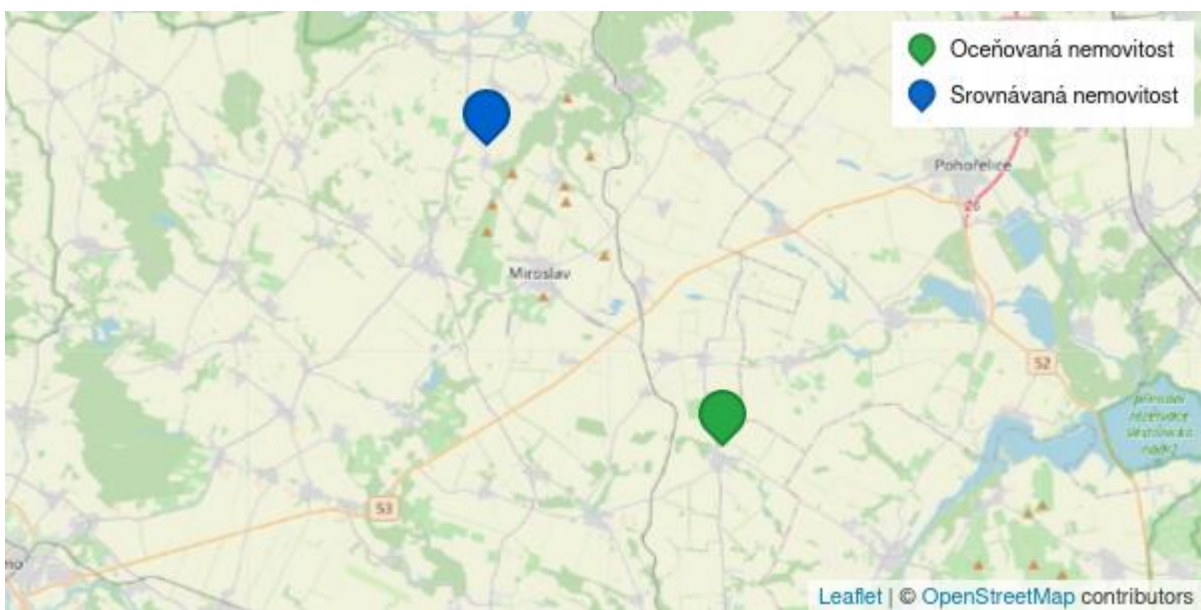
Lokalita	Kadov, okres Znojmo	Cena dle KS	79 844 Kč
Právní účinky ke dni	13.11.2023	Číslo řízení	V-9045/2023-713
Plocha pozemku	2834 m ²	Druh pozemku	Lesní pozemek

Exkluzivně Vám nabízíme pozemek v katastrálním území Kadov v okrese Znojmo pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemku ve výlučném vlastnictví. Tento pozemek je zapsán na LV 229 parcelním číslem 4484 o celkové výměře 2 834 m². GPS: 48.9718767N, 16.2704475E Investice do lesů je zejména nyní, v době nejistoty, vyhledávanou cestou, jak ochránit peníze před inflací. Každý lesní pozemek je unikátní a jeho cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Zastupujeme majitele pozemků. Neplatíte nám žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý a transparentní prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Připravte si, prosím, číslo ID inzerátu.

4. Fotodokumentace

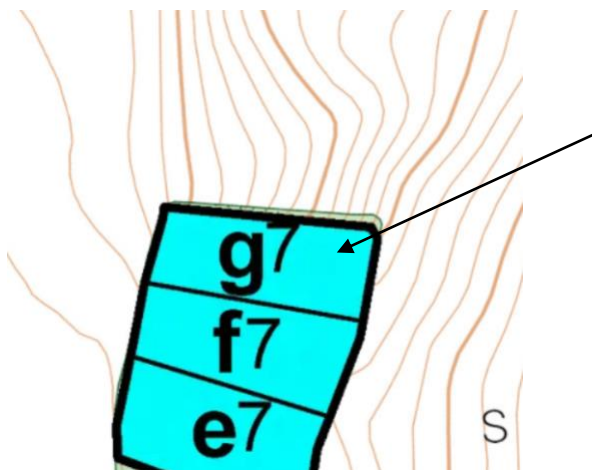


5. Mapové zobrazení



6. LHO

Oddělení: 127	Plocha: 25.35	LHC: 616816	Platnost: 01.01.2020-31.12.2029	Majitel:																						
Dílec: D	Plocha: 2.69	Název: Zařizovací obvod Moravský Krumlov	LS(LZ): -																							
Porost: g	Plocha: 0.28	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.:	LO: 35 Pásmo ohrožení: D OLH: Úsek: 1																						
Popis porostu: AK kmenovina.																										
Por.sk.: 7	Plocha: 0.28	LT: 1S3	Lesní úřad:	Kód k.ú.: 661961 Název k.ú.: Kadov																						
Popis porostní skupiny: NMD:Obnova AK výmladky, DTO:Předčasná obnova dle HS.																										
Etáž: 7	Parc. plocha etáže: 0.28	Skut. plocha etáže: 0.28	Kód majetku: 1239	Model, těž. %: 100																						
		Obmýtl/obnovní doba: 60/20		% MZD: 0																						
HS	Věk	Zakm	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stř kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.)		Těžba výchovná		Těžba obnovní		Prořezávky			Zalesnění			
														na 1 ha	Celkem	nal.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)	nal.	nas.	Plocha (ha)	Druh	Dřevina
257a	69	9	AK	100	22	17	0.27	18	6	C			0	136	38			0	19						AK	0.14
Celkem:				100										136	38	0	0.00	0	0.14	19	0	0.00			Celkem:	0.14



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

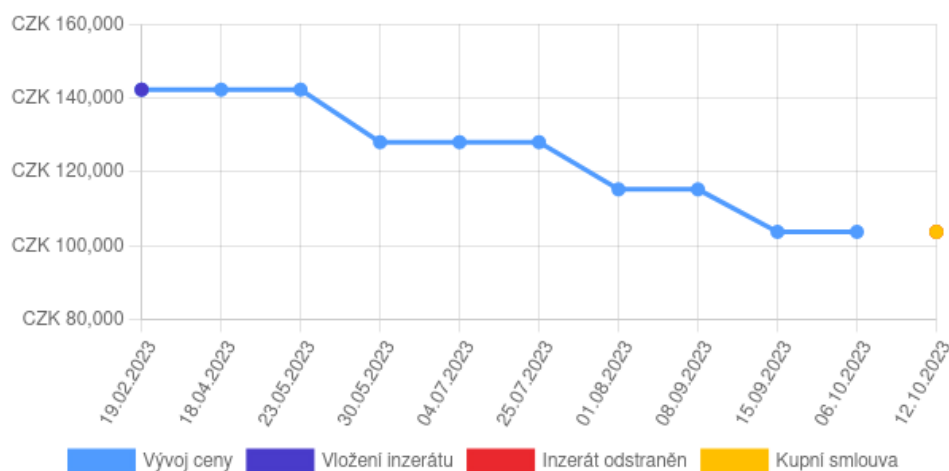


Pozemek, 2371 m², Olbramovice, okres Znojmo

Celková cena: 103 708 Kč

Lokalita: Olbramovice, okres Znojmo

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

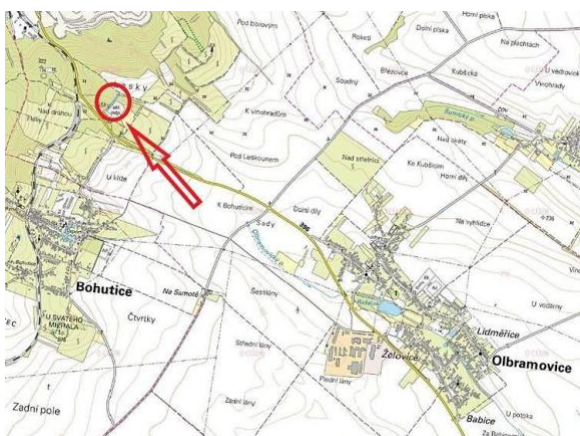


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

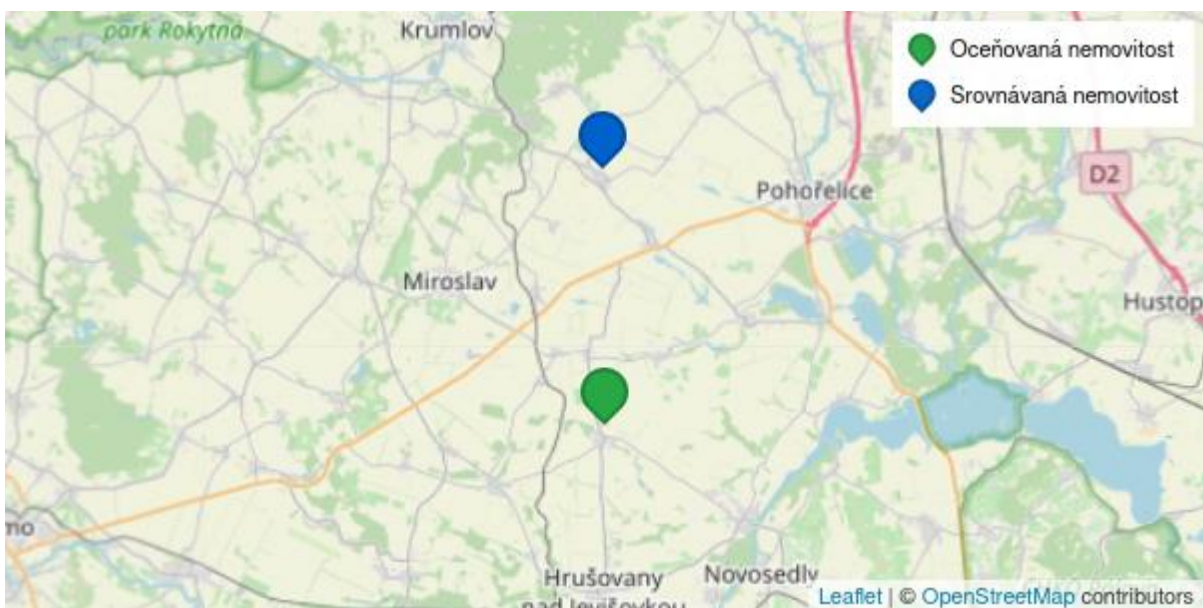
Lokalita	Olbramovice, okres Znojmo	Cena dle KS	103 708 Kč
Právní účinky ke dni	12.10.2023	Číslo řízení	V-8003/2023-713
Plocha pozemku	2371 m ²	Druh pozemku	Lesní pozemek

Exkluzivně Vám nabízíme lesní pozemek v katastrálním území Olbramovice u Moravského Krumlova v okrese Znojmo. Vhodný pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemku ve výlučném vlastnictví. Tento pozemek je zapsán na LV 386 s parcelním číslem 10764 o celkové výměře 2371 m². GPS: 49°00'03.20"N, 16°21'43.97"E Přístup k pozemku je zajištěn přístupovou cestou ve vlastnictví města. Investice do lesů je zejména nyní, v době nejistoty, vyhledávanou cestou, jak ochránit peníze před inflací. Každý lesní pozemek je unikátní a jeho cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Zastupujeme majitele pozemků. Neplatíte nám žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý a transparentní prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Připravte si prosím číslo ID inzerátu.

4. Fotodokumentace

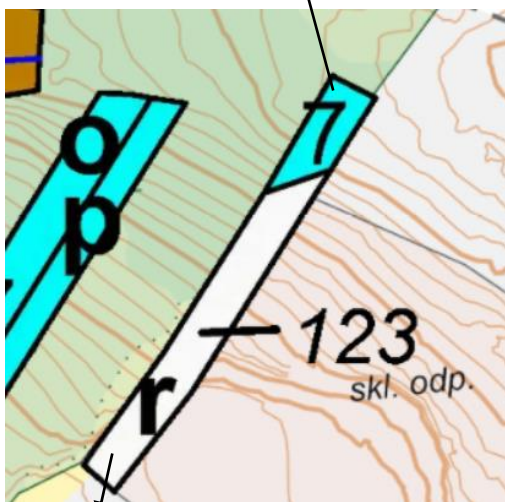


5. Mapové zobrazení



6. LHO

Oddělení: 140	Plocha: 33.60	LHC: 616816	Platnost: 01.01.2020-31.12.2029	Majitel:																						
Dílec: F	Plocha: 4.44	Název: Zařizovací obvod Moravský Krumlov	LS(LZ): -																							
Porost: r	Plocha: 0.20	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.:	LO: 33 Pásmo ohrožení: D OLH: Úsek: 1																						
Popis porostu: AK porost na SV svahu.																										
Por.sk.: 7	Plocha: 0.05	LT: 2S4	Lesní úřad:	Kód k.ú.: 709930 Název k.ú.: Oľbramovice u Moravského Krumlova																						
Popis porostní skupiny: NMD:Obnova AK výmladky. DTO:Předčasná obnova dle HS.																										
Etáž: 7	Parc. plocha etáže: 0.05	Skut. plocha etáže: 0.05	Kód majetku: 112	Model, těž. %: 100																						
				Obmytí/obnovní doba: 60/20 % MZD: 0																						
HS	Věk	Zakm	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stří kmene (m³ b k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh 10%	Imise	Zásoba (m³ b k.) na 1 ha	Celkem	Těžba výchovná		Těžba obnovní		Prořezávky			Zalesnění				
237a	66	10	AK	100	17	15	0.14	16	7	C		0	113	6				0	6						AK	0.05
			Celkem:		100								113	6	0	0.00	0	0.05	6	0	0.00				Celkem:	0.05



Oddělení: 140	Plocha: 33.60	LHC: 616816	Platnost: 01.01.2020-31.12.2029	Majitel:
Dílec: F	Plocha: 4.44	Název: Zařizovací obvod Moravský Krumlov	LS(LZ): -	
Porost: r	Plocha: 0.20	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.:	LO: 33 Pásmo ohrožení: D OLH: Úsek: 1
Popis porostu: AK porost na SV svahu.				
Bezlesí: 123	Plocha: 0.15	Druh pozemku:	Lesní úřad:	Kód k.ú.: 709930 Název k.ú.: Oľbramovice u Moravského Krumlova
Druh: (DB) další bezlesí		Skutečné využití pozemku: dočasný palouk		

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

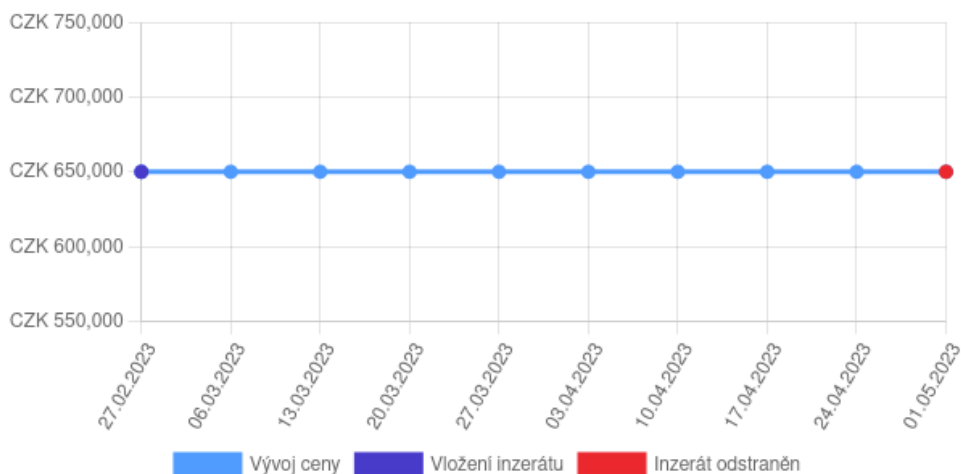


Pozemek, 19636 m², Břežany, okres Znojmo

Celková cena: 650 000 Kč

Lokalita: Břežany, okres Znojmo

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



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

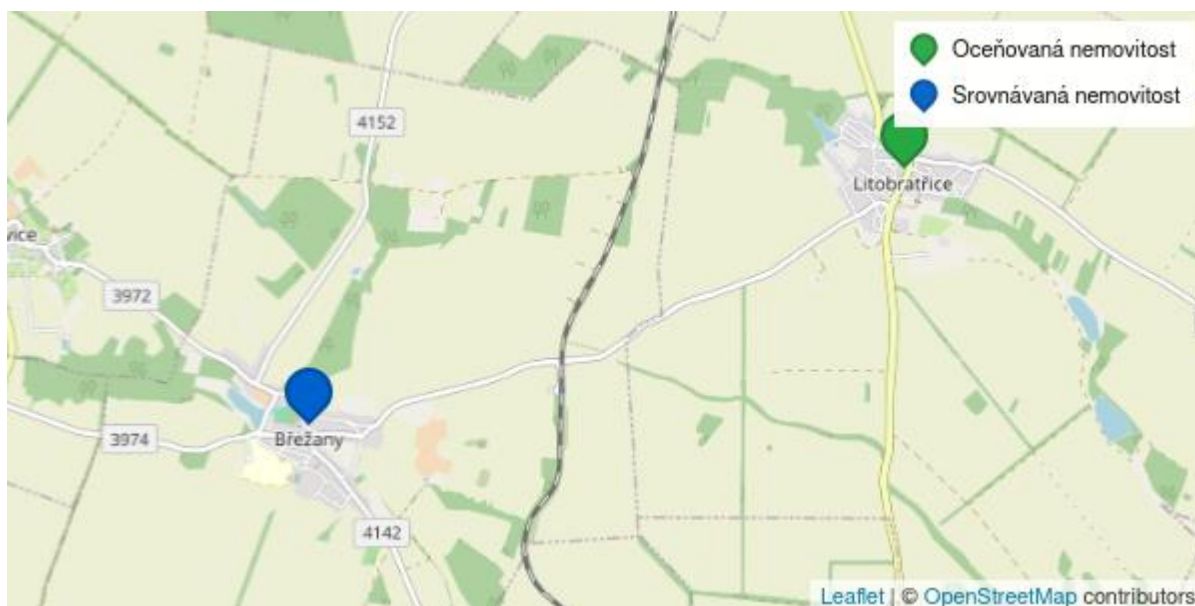
Lokalita	Břežany, okres Znojmo	Cena	650 000 Kč
Poznámka k ceně	vč. základních právních služeb, vč. odměny kanceláře, bez správního poplatku za řízení na katastru nemovitostí	Plocha pozemku	19636 m ²
Poloha nemovitosti	Samota	Druh pozemku	Lesní pozemek

Ve výhradním zastoupení klienta nabízíme k prodeji soubor lesních pozemků o celkové výměře 15832 m² a trvalého travního porostu o výměře 3804 m². Obrovskou výhodou u této nabídky je bezpochyby řádné hospodaření a starání se o les majitelem, který je v oboru vysokoškolsky vzdělaný. Nejedná se o žádnou holinu. V lese se nachází ze 70 % porost zdravých smrků ve stáří 15 let, dále ze 20 % porost krásných olší ve stáří 60-100 let a z 10 % porost zdravých dubů ve stáří 100-200 let. Na uvedeném trvalém travním porostu již došlo k nalétání bříz a osik. V případě zájmu neváhejte kontaktovat makléře nabídky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – polní cesty

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

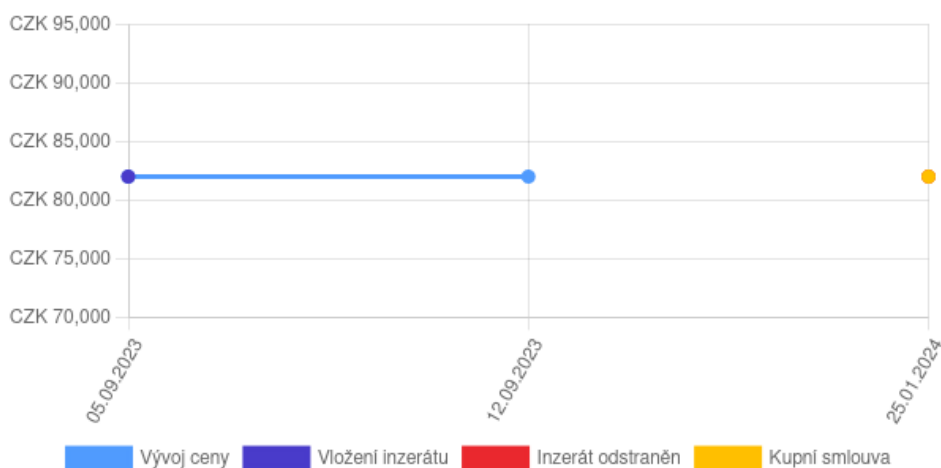


Pozemek, 434 m², Klobouky u Brna, okres Břeclav

Celková cena: 82 000 Kč

Lokalita: Klobouky u Brna, okres Břeclav

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	Klobouky u Brna, okres Břeclav	Cena dle KS	82 000 Kč
Právní účinky ke dni	25.01.2024	Číslo řízení	V-269/2024-735
Plocha pozemku	434 m ²	Druh pozemku	Ostatní

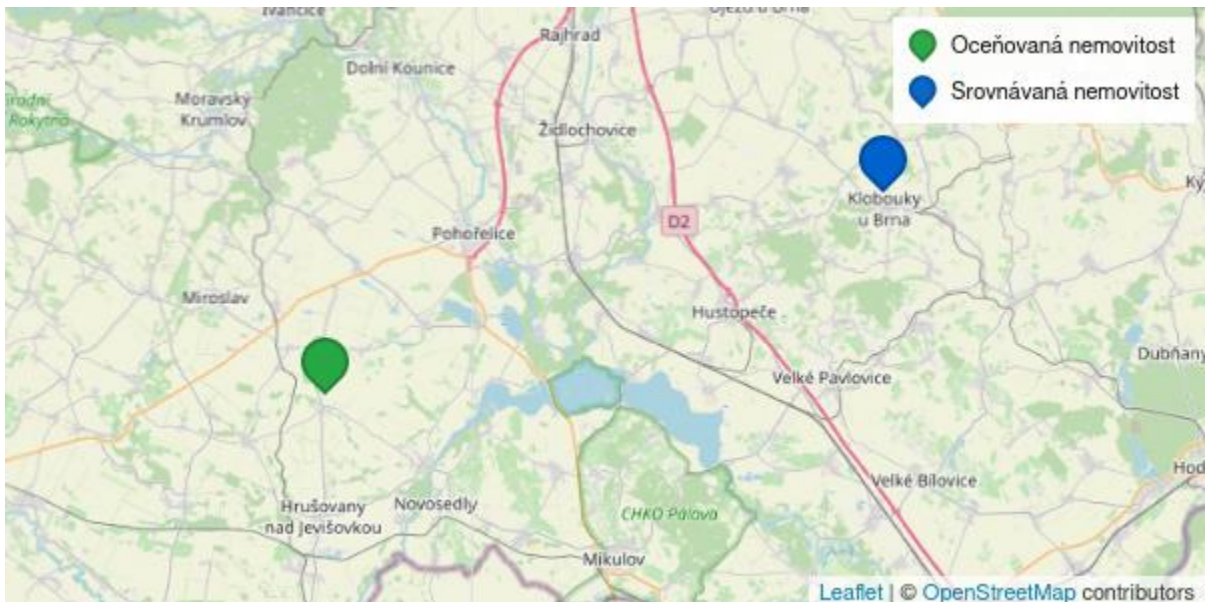
Dle LV se u všech pozemků jedná o ostatní plocha, ostatní komunikace (polní cesty). Účast v elektronické aukci je možná pouze pro registrované uživatele Elektronického aukčního systému (dále jen „EAS“). Způsob registrace je uveden v Aukčním řádu zveřejněném na webových stránkách www.nabidkamajetku.cz, na těchto webových stránkách je možné také registraci provést. Zároveň je podmínkou účasti složení částky na úhradu části kupní ceny (dále jen „kauce“) ve smyslu Čl. 5 odst. 2 písm. c) Aukčního řádu, a to ve výši 8200,00 Kč. Kauci lze složit pouze bezhotovostním převodem na účet č. 6015-45423621/0710 tak, aby byla připsána na účet Zadavatele aukce ve lhůtě do 18.9.2023. Jako variabilní symbol a specifický symbol každý uživatel uvede údaje, které jsou zaslány systémem po přihlášení se k elektronické aukci. V případě, kdy se Účastník aukce nestane Vítězem aukce, a uhradil kauci jiným způsobem, než bezhotovostním převodem, je povinen sdělit kontaktní osobě číslo účtu, na který se mu má kauce vrátit. Takto musí učinit prostřednictvím e-mailové adresy uvedené v

kontaktních údajích u svého uživatelského účtu v EAS, a to ve lhůtě 14 pracovních dnů ode dne ukončení elektronické aukce. Úhrada kauce v hotovosti do pokladny Zadavatele aukce je nepřijatelná. Kauci je nutné zaslat v dostatečném časovém předstihu vzhledem ke lhůtám mezibankovních převodů; včasné připsání kauce na účet Zadavatele aukce je odpovědností Uživatele. Případné zdržení připsání kauce na účet Zadavatele aukce jde k tíži Uživatele. Pro více informací přejděte na stránky systému Nabídka majetku státu: <https://www.nabidkamajetku.cz/Home/AuctionDetail/34290>

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

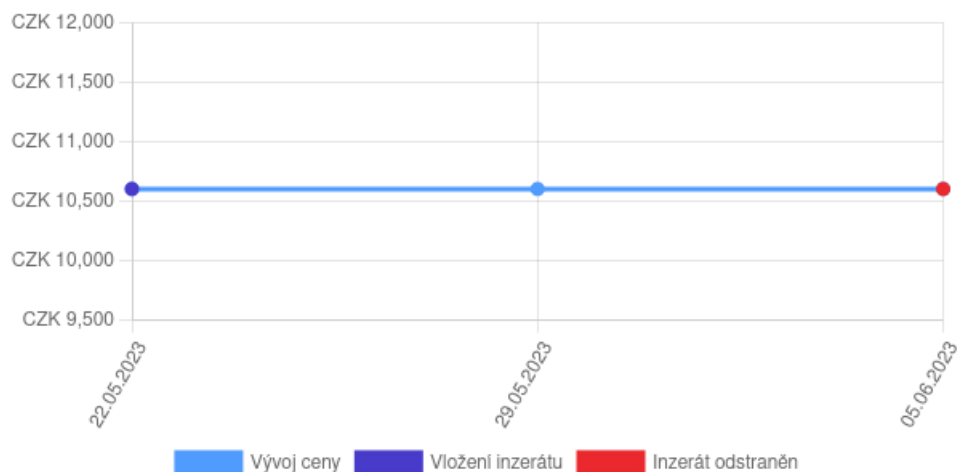


Pozemek, 31 m², Klobouky u Brna, okres Břeclav

Celková cena: 10 600 Kč

Lokalita: Klobouky u Brna, okres Břeclav

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



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

Lokalita	Klobouky u Brna, okres Břeclav	Cena	10 600 Kč
Plocha pozemku	31 m ²	Druh pozemku	Ostatní

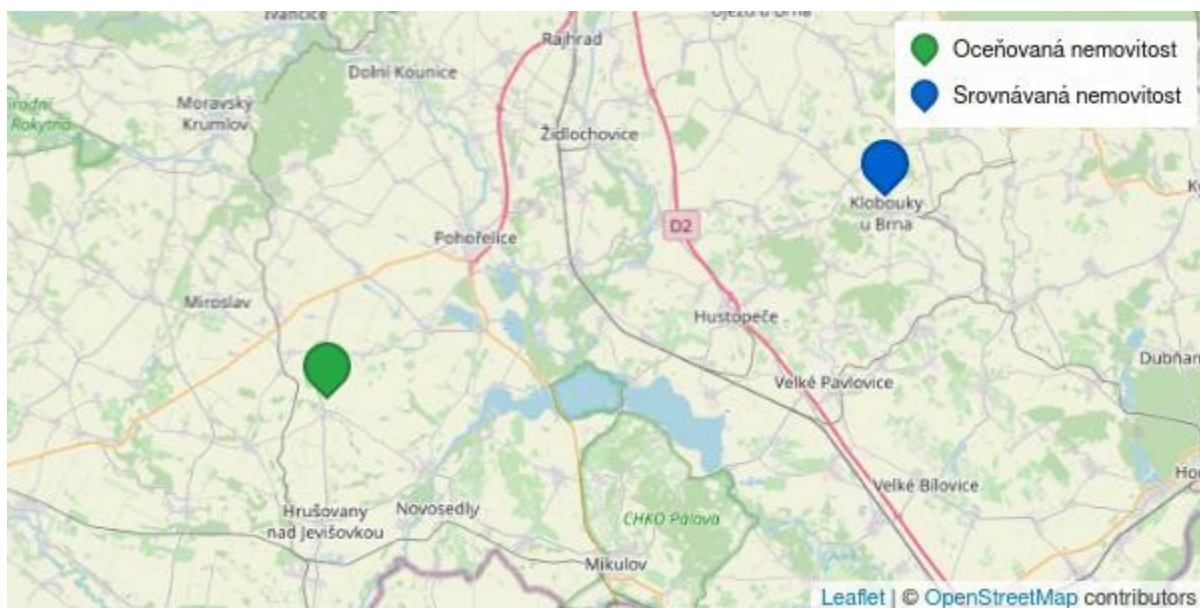
Pozemek: • parcela č. 2633/50 o výměře 31 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace zapsaný na listu vlastnictví č. 60000 pro k. ú. Klobouky u Brna, obec Klobouky u Brna vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Hustopeče. Součástí: zpevněná plocha - asfaltový povrch Popis předmětu : Pozemek se nachází mimo zastavěné území města Klobouky u Brna, na předmětném pozemku se z části nachází zpevněná plocha - asfaltový povrch a travnatá plocha. Pozemek je volně přístupný. Dle vyjádření Městského úřadu Klobouky u Brna je předmětný pozemek v územním plánu veden jako účelová komunikace (hlavní polní a lesní cesty). Dle vyjádření silničně správního úřadu - Městského úřadu Hustopeče se na pozemku nachází veřejně přístupná účelová komunikace. Pozemek se nachází v průzkumném území: PÚ 040008, Svahy Českého masívu, zemní plyn-ropa, ve výhradním ložisku ID 3268000 Borkovany, zemní plyn – ropa. Účast v elektronické aukci je možná pouze pro registrované uživatele Elektronického aukčního systému (dále jen „EAS“). Způsob registrace je uveden v Aukčním řádu zveřejněném na webových stránkách www.nabidkamajetku.cz, na těchto webových stránkách je možné také registraci provést. 2. Zároveň je podmínkou účasti složení částky na úhradu části kupní ceny (dále jen „kauce“) ve smyslu

Čl. 5 odst. 2 písm. c) Aukčního řádu, a to ve výši 1.060,00 Kč. Kauci lze složit pouze bezhotovostním převodem na účet č. 6015-45423621/0710 tak, aby byla připsána na účet Zadavatele aukce ve lhůtě do 5. 6. 2023. Jako variabilní symbol a specifický symbol každý uživatel uvede údaje, které jsou zaslány systémem po přihlášení se k elektronické aukci. 3. V případě, kdy se Účastník aukce nestane Vítězem aukce, a uhradil kauci jiným způsobem, než bezhotovostním převodem, je povinen sdělit kontaktní osobě číslo účtu, na který se mu má kauce vrátit. Takto musí učinit prostřednictvím e-mailové adresy uvedené v kontaktních údajích u svého uživatelského účtu v EAS, a to ve lhůtě 14 pracovních dnů ode dne ukončení elektronické aukce. Úhrada kauce v hotovosti do pokladny Zadavatele aukce je nepřipustná. Kauci je nutné zaslat v dostatečném časovém předstihu vzhledem ke lhůtám mezibankovních převodů; včasné připsání kauce na účet Zadavatele aukce je odpovědností Uživatelé. Případné zdržení připsání kauce na účet Zadavatele aukce jde k tíži Uživatelé. Pro více informací přejděte na stránky systému Nabídka majetku státu: <https://www.nabidkamajetku.cz/Home/AuctionDetail/32031>

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

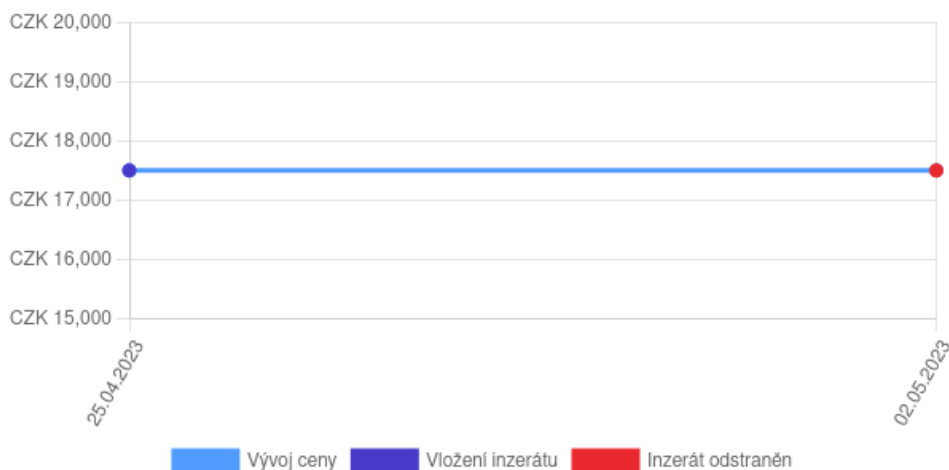


Pozemek, 186 m², Klobouky u Brna, okres Břeclav

Celková cena: 17 500 Kč

Lokalita: Klobouky u Brna, okres Břeclav

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



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

Lokalita	Klobouky u Brna, okres Břeclav	Cena	17 500 Kč
Plocha pozemku	186 m ²	Druh pozemku	Ostatní

Pozemky: • parcela č. 2015/113 o výměře 7 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace • parcela č. 2749/13, výměra 48 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace • parcela č. 3057/3, výměra 44 m², druh pozemku trvalý travní porost, způsob ochrany zemědělský půdní fond • parcela č. 3538/10, výměra 20 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace • parcela č. 3538/11, výměra 18 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace • parcela č. 3538/12, výměra 28 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace • parcela č. 3538/13, výměra 21 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace zapsané na listu vlastnictví č. 60000 pro k. ú. Klobouky u Brna, obec Klobouky u Brna vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Hustopeče. Součástí: trvalý porost – trnovník akát Popis : Pozemky se nachází mimo zastavěné území města Klobouky u Brna, na předmětných pozemcích se nachází z části travnatá plocha s keřovými porosty podél neuzpevněných polních cest. U pozemků parc. č. 3538/10, 3538/11, 3538/12 a 3538/13 se ve skutečnosti nachází stromořadí s keřovými porosty. Pozemky jsou volně přístupné. Dle vyjádření Městského úřadu Klobouky u Brna jsou předmětné pozemky v

územním plánem vedeny jako účelové komunikace (hlavní polní a lesní cesty). Dle vyjádření silničně správního úřadu - Městského úřadu Hustopeče se na pozemcích nachází veřejně přístupné účelové komunikace. Pozemky se nachází v průzkumném území: PÚ 040008, Svahy Českého masívu, zemní plyn-ropa. K pozemku parc. č. 2015/113 byly zahájeny pozemkové úpravy, a to na základě Oznámení Státního pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav ze dne 20. 3. 2018, č. j. SPÚ 140272/2018/523203/Kon. Účast v elektronické aukci je možná pouze pro registrované uživatele Elektronického aukčního systému (dále jen „EAS“). Způsob registrace je uveden v Aukčním řádu zveřejněném na webových stránkách www.nabidkamajetku.cz, na těchto webových stránkách je možné také registraci provést. 2. Zároveň je podmínkou účasti složení částky na úhradu části kupní ceny (dále jen „kauce“) ve smyslu Čl. 5 odst. 2 písm. c) Aukčního řádu, a to ve výši 1.750,00 Kč. Kauci lze složit pouze bezhotovostním převodem na účet č. 6015-45423621/0710 tak, aby byla připsána na účet Zadavatele aukce ve lhůtě do 8. 5. 2023. Jako variabilní symbol a specifický symbol každý uživatel uvede údaje, které jsou zaslány systémem po přihlášení se k elektronické aukci. 3. V případě, kdy se Účastník aukce nestane Vítězem aukce, a uhradil kauci jiným způsobem, než bezhotovostním převodem, je povinen sdělit kontaktní osobě číslo účtu, na který se mu má kauce vrátit. Takto musí učinit prostřednictvím e-mailové adresy uvedené v kontaktních údajích u svého uživatelského účtu v EAS, a to ve lhůtě 14 pracovních dnů ode dne ukončení elektronické aukce. Úhrada kaucí v hotovosti do pokladny Zadavatele aukce je nepřipustná. Kauci je nutné zaslat v dostatečném časovém předstihu vzhledem ke lhůtám mezibankovních převodů; včasné připsání kaucí na účet Zadavatele aukce je odpovědností Uživatelů. Případné zdržení připsání kaucí na účet Zadavatele aukce jde k tíži Uživatelů. Pro více informací přejděte na stránky systému Nabídka majetku státu: <https://www.nabidkamajetku.cz/Home/AuctionDetail/31302>

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

