

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2404-20/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně zemědělských pozemků v katastrálním území Archlebov dle LV 1337 a Ždánice LV 2381

Znalec:	Ing. Josef Vašulka	
Adresa:	Vinohrady 2545, 697 01 Kyjov	
IČ: 46303162	telefon: 606 777 122	e-mail: josef.vasulka@gmail.com
		fax: www.vasulka.cz

Zadavatel:	ALFA insolvenční v.o.s.	
Adresa:	Olšany u Prostějova 462, 79814 Olšany u Prostějova	

OBVYKLÁ CENA	415 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 14

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 22.07.2021

Vyhotoveno: V Kyjově 22.7.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny pozemků

1.2. Účel znaleckého posudku

insolvenční řízení

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. náhled do katastru nemovitostí Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního pro LV 1337 Archlebov a LV 2381 Ždánice
2. informace a údaje sdělené objednatelem
3. skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém
4. Geometrický plán oceňované parcely získaný náhledem do katasru
5. použitá literatura: NEMOVITOSTI, Oceňování a právní vztahy, 2.přepracované a doplněné vydání, autoři Doc. ing. Albert Bradáč, Doc. JUDr. Josef Fiala
6. metodická pomůcka Úřední oceňování majetku 2018 vydané akademickým nakladatelstvím CERM s.r.o. Brno v lednu 2018
7. nabídka k prodeji pozemků

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV 1337 Archlebov

kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Archlebov, k.ú. Archlebov
adresa nemovité věci: Archlebov, 696 33 Archlebov

LV 2381 Ždánice

kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Ždánice, k.ú. Ždánice
adresa nemovité věci: Ždánice, 696 32 Ždánice

kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Ždánice, k.ú. Ždánice
adresa nemovité věci:

Vlastnické a evidenční údaje

Ladislav Kučera, č. p. 376, 696 33 Archlebov, LV: 1337, podíl 1 / 1

Místopis

Pozemky zemědělské v extravilánu obce Archlebov, obce s počtem obyvatel 882 s omezenou infrastrukturou a sousedního malého města Ždánice s počtem obyvatel 2502 . Obce v oblasti s dominující zemědělskou výrobou, bez větších průmyslových podniků, s omezenou možností zaměstnání. Obec Archlebov je na silnici I 54, vzdálenost do menšího města Kyjov 12 km, do Brna 40 km, sousedící městečko Ždánice je na vedlejší komunikaci.

Celkový popis nemovité věci

Zemědělské pozemky orná půda, vinice a minoritní pozemky vedené jako ostatní komunikace, neplodná půda, vodní plocha a lesní pozemek o ploše 18 m².

Pozemky zemědělské jsou oceněny stejnou cenou jako pozemek komunikace, koryto vodního toku a lesní pozemek.

Rizika

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: na pozemky ze zapsáno zástavní právo a exekuce

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. LV 1337 Archlebov

1.1. Pozemky

2. LV 2381 Ždánice

2.1. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1.LV 1337 Archlebov

1.1. Hodnota pozemků

1.1.1. Pozemky

2.LV 2381 Ždánice

2.1. Hodnota pozemků

2.1.1. Pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

1.LV 1337 Archlebov

Název předmětu ocenění: Pozemky
Adresa předmětu ocenění: Archlebov
696 33 Archlebov
Kraj: Jihomoravský
Okres: Hodonín
Obec: Archlebov
Katastrální území: Archlebov
Počet obyvatel: 882
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 011,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: 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: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 270,00 \text{ Kč/m}^2$

2.LV 2381 Ždánice

Název předmětu ocenění: Pozemky
Adresa předmětu ocenění: Ždánice
696 32 Ždánice
Kraj: Jihomoravský
Okres: Hodonín
Obec: Ždánice
Katastrální území: Ždánice
Počet obyvatel: 2 502
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 011,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
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: 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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 342,00 \text{ Kč/m}^2$

3.

Kraj: Jihomoravský
 Okres: Hodonín
 Obec: Ždánice
 Katastrální území: Ždánice

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 5 272,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
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: 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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\ 786,00\ Kč/m^2$

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. 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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. LV 1337 Archlebov**1.1. Pozemky**

Pozemky zemědělské, pozemky vinice bez trvalých porostů a pozemek ostatní plocha - polní nezpevněná cesta. Pozemky jsou oceněny dle cenového předpisu.

Ocenění**Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace****Úprava základních cen pro pozemky komunikací**

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené III Vlivy snižující cenu	-0,30
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,141$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena	Koeficienty	Upr. cena
-----------	------------	-------------	-----------

	[Kč/m ²]	[Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství		
§ 4 odst. 3	270,-	38,07

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	6578/22	31	38,07	1 180,17
Ostatní stavební pozemek - celkem				31	1 180,17

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:	20,00%
Celková úprava ceny:	20,00%

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	141/8	05800	59	12,29	20,00	14,75	870,25
orná půda	1112	00850	5 065	10,08	20,00	12,10	61 286,50
orná půda	1112	00100	589	16,77	20,00	20,12	11 850,68
orná půda	1271/7	00850	482	10,08	20,00	12,10	5 832,20
orná půda	1271/18	00850	474	10,08	20,00	12,10	5 735,40
orná půda	4556	01911	1 888	9,95	20,00	11,94	22 542,72
orná půda	4556	05800	61	12,29	20,00	14,75	899,75
orná půda	4556	04177	306	1,18	20,00	1,42	434,52
orná půda	4756	24167	151	1,26	20,00	1,51	228,01
orná půda	4756	21941	68	8,10	20,00	9,72	660,96
orná půda	4757/1	24167	115	1,26	20,00	1,51	173,65
orná půda	4757/1	21941	200	8,10	20,00	9,72	1 944,00
vinice	4757/2	24167	2	1,26	20,00	1,51	3,02
vinice	4757/2	21941	425	8,10	20,00	9,72	4 131,00
orná půda	4757/3	21941	292	8,10	20,00	9,72	2 838,24
orná půda	4757/4	21941	1	8,10	20,00	9,72	9,72
orná půda	4757/4	24167	442	1,26	20,00	1,51	667,42
vinice	4758/9	21941	1 418	8,10	20,00	9,72	13 782,96
orná půda	6500/290	00850	27	10,08	20,00	12,10	326,70
orná půda	6500/290	04177	3	1,18	20,00	1,42	4,26

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 12 068 m² **134 221,96**

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	270,-	0,04				10,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	lesní pozemek	6500/324	18	10,80		194,40
Jiný pozemek - celkem				18		194,40

Pozemky - zjištěná cena celkem

= **135 596,53 Kč**

2. LV 2381 Ždánice

2.1. Pozemky

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	2143/148	05800	43	12,29	40,00	17,21	740,03
orná půda	2143/159	04177	274	1,18	40,00	1,65	452,10
orná půda	2143/159	05800	404	12,29	40,00	17,21	6 952,84
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			721 m ²				8 144,97

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	9,50	0,25			40 %	3,33

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	2170/10	16	3,33		53,28
Jiný pozemek - celkem			16			53,28

Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 3 - pozemky rybníků a malých vodních nádrží v zastavěném území obce						
§ 8 odst. 3 zast.	342,-	0,08 1,00				27,36

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odst. 3 zast.	vodní plocha	2172/15	31		27,36	848,16
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 31 m ²						848,16

Pozemky - zjištěná cena celkem = **9 046,41 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. LV 1337 Archlebov

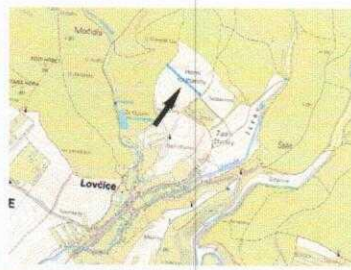
1.1. Hodnota pozemků


1.1.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Pro cenové porovnání byly vybrány nemovitosti nabízené na realitním trhu v místě blízkém okolí oceňované nemovitosti v době ocenění, Byly vybrány nemovitosti přibližně stejné velikosti. Jednotlivé porovnatelné nemovitosti byly upraveny koeficienty redukovaného srovnání.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej pole 1 139 m²			
Lokalita:	Lovčice, okres Hodonín			
Popis:	Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Lovčice u Kyjova, v okrese Hodonín, LV 123, podíl 1/8 o výměře 1139 m ² Parcela č.7569 - o výměře 9114 m ² (orná půda)			
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	
				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
34 170	1 139	30,00	1,00	30,00

Název:	Prodej pole 1 197 m²			
Lokalita:	Násedlovice, okres Hodonín			
Popis:	Nabízíme Vám ke koupi pozemky v katastrálním území Násedlovice, v okrese Hodonín, LV 301, podíl 1/6 o výměře 1197 m ² Parcela č.446/3 - o výměře 2406 m ² Parcela č.446/1 - o výměře 2233 m ² Parcela č.500/31 - o výměře 2162 m ² Parcela č.446/2 - o výměře 378 m ²			
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	
				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
41 895	1 197	35,00	1,00	35,00

Název:	Prodej pole 6 500 m²			
Lokalita:	Archlebov, okres Hodonín			
Popis:	Prodej pozemků ve výlučném vlastnictví, které jsou na souboru zemědělských parcel (orná půda, vinice), katastrální území – Archlebov, Věteřov, kde celková výměra je více než 0,6 hektaru. Dle			

LPIS je aktuálně půda v užívání. Bližší informace telefonicky.

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



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
188 500	6 500	29,00	1,00	29,00

Název: Prodej pole 174 m²

Lokalita: Archlebov, okres Hodonín

Popis: Nabízíme Vám ke koupi pozemky v katastrálním území Archlebov, v okrese Hodonín, LV 476, podíl 1/3 o výměře 174 m²
Parcela č.604/1 - o výměře 240 m² (Orná půda)
Parcela č.607/2 - o výměře 283 m² (Orná půda)

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



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
6 317	174	36,30	1,00	36,30

Název: Prodej pole 1 904 m²

Lokalita: Věteřov, okres Hodonín

Popis: Zemědělské pozemky v katastru obce Věteřov - cca 38 km Brno a 7 km Kyjov.
39 Kč za m² plus provize RK.

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



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
74 256	1 904	39,00	1,00	39,00

Název: Prodej pole 7 905 m²
Lokalita: Archlebov, okres Hodonín
Popis: Vám ke koupi pozemky v katastrálním území Archlebov, v okrese Hodonín, LV 487, podíl 1/4, který má výměru 7511 m². Pozemky tvoří několik na sobě nezávislých celků.

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



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
179 403	7 905	22,69	1,00	22,69

Minimální jednotková porovnávací cena	23 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	32 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	39 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	141/8	59	32,00	1 / 1	1 888
orná půda	1112	5 654	32,00	1 / 1	180 928
orná půda	1271/7	482	32,00	1 / 1	15 424
orná půda	1271/18	474	32,00	1 / 1	15 168
orná půda	4556	2 255	32,00	1 / 1	72 160
orná půda	4756	219	32,00	1 / 1	7 008
orná půda	4757/1	315	32,00	1 / 1	10 080
vinice	4757/2	427	32,00	1 / 1	13 664
orná půda	4757/3	292	32,00	1 / 1	9 344
orná půda	4757/4	443	32,00	1 / 1	14 176
vinice	4758/9	1 418	32,00	1 / 1	45 376
orná půda	6500/290	30	32,00	1 / 1	960
lesní pozemek	6500/324	18	32,00	1 / 1	576
ostatní plocha	6578/22	31	32,00	1 / 1	992
Celková výměra pozemků		12 117	Hodnota pozemků celkem		387 744

2. LV 2381 Ždánice


2.1. Hodnota pozemků

2.1.1. Pozemky


Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej pole 7 127 m²			
Lokalita:	Ždánice, okres Hodonín			
Popis:	Nabízím k prodeji pozemky v k.ú. Ždánice s číslem LV 3059 o celkové výměře 7 127m ² . Jedná se o trvalý travní porost, ostatní plocha/ostatní komunikace a vinice. Na pozemcích není pachtovní smlouva.			
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	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
320 000	7 127	44,90	1,00	44,90



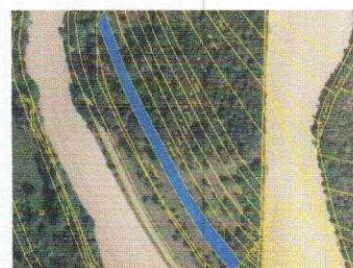
Název:	Prodej pole 1 819 m²			
Lokalita:	Ždánice, okres Hodonín			
Popis:	Prodej pozemku o výměře 1819 m ² v katastru obce Ždánice. Jedná se o ornou půdu, dobrá bonita, výhodná investice.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
87 312	1 819	48,00	1,00	48,00



Název:	Prodej pole 434 m²			
Lokalita:	Ždánice, okres Hodonín			
Popis:	Nabízíme ke koupi pozemek v katastrálním území Ždánice, v okrese Hodonín, LV 876, s celkovou výměrou 434 m ² . Pozemku vlastníme 1/4. P.č. 2386/36 - celková výměra pozemku je 1735 m ² (druh pozemku - trvalý travní porost).			
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



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
7 734	434	17,82	1,00	17,82

Název: Prodej pole 1 891 m²

Lokalita: Ždánice, okres Hodonín

Popis: Nabízíme k prodeji spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2 na pozemku v k. ú. Ždánice, okres Hodonín. Celková podílová výměra pozemku je 1891 m² (z celkových 3782 m²). Jedná se o ornou půdu parcela č. 2104/475. Na pozemku je sjednána pachtovní smlouva do 1.10.2023. Prohlídky nepořádáme, ale na vyžádání zašleme GPS souřadnice.

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



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
63 594	1 891	33,63	1,00	33,63

Minimální jednotková porovnávací cena

18 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

36 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena

48 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	2143/148	43	36,00	1 / 1	1 548
orná půda	2143/159	678	36,00	1 / 1	24 408
ostatní plocha	2170/10	16	36,00	1 / 1	576
vodní plocha	2172/15	31	36,00	1 / 1	1 116
Celková výměra pozemků		768	Hodnota pozemků celkem		27 648

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. LV 1337 Archlebov	
1.1. Pozemky	135 596,50 Kč
1. LV 1337 Archlebov - celkem:	135 596,50 Kč
2. LV 2381 Ždánice	
2.1. Pozemky	9 046,40 Kč
2. LV 2381 Ždánice - celkem:	9 046,40 Kč

Výsledná cena - celkem: **144 642,90 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **144 640,- Kč**

slovy: Jednostočtyřicetčtyřítisícšestsetčtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

144 640 Kč

slovy: Jednostočtyřicetčtyřítisícšestsetčtyřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. LV 1337 Archlebov	
1.1. Hodnota pozemků	
1.1.1. Pozemky	387 744,- Kč
2. LV 2381 Ždánice	
2.1. Hodnota pozemků	
2.1.1. Pozemky	27 648,- Kč

Hodnota pozemku

415 392 Kč

Obvyklá cena

415 000 Kč

slovy: Čtyřistapatnácttisíc Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky

stanovení obvyklé ceny pozemků

5.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

415 000 Kč

slovy: Čtyřistapátnáctisíc Kč

Znalecký posudek je bez příloh.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

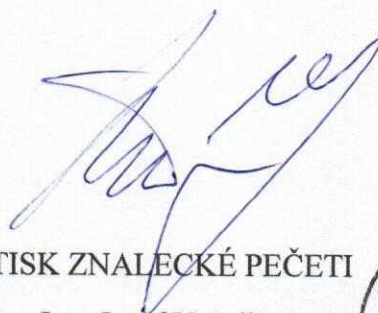
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20/2021.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 17.12.1986 pod č.j.Spr. 5126/86 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 2404-20/2021 evidence posudků.

V Kyjově 22.7.2021



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Josef Vašulka
Vinohrady 2545
697 01 Kyjov



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.7.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.06.2021 08:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR pro ALFA insolvenční v.o.s

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586030 Archlebov

Kat.území: 600407 Archlebov

List vlastnictví: 1337

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Kučera Ladislav, č.p. 376, 69633 Archlebov	600221/1402	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
141/8	59	orná půda		zemědělský půdní fond
1112	5654	orná půda		zemědělský půdní fond
1271/7	482	orná půda		zemědělský půdní fond
1271/18	474	orná půda		zemědělský půdní fond
4556	2255	orná půda		zemědělský půdní fond
4756	219	orná půda		zemědělský půdní fond
4757/1	315	orná půda		zemědělský půdní fond
4757/2	427	vinice		zemědělský půdní fond
4757/3	292	orná půda		zemědělský půdní fond
4757/4	443	orná půda		zemědělský půdní fond
4758/9	1418	vinice		zemědělský půdní fond
6500/290	30	orná půda		zemědělský půdní fond
6500/324	18	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
6578/22	31	ostatní plocha	ostatní komunikace	

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 uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 79 263,74 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

BlackBridges a.s., Husitská 344/63, Žižkov, 13000 Praha
3, RČ/IČO: 28218663

Povinnost k

Parcela: 1112, Parcela: 1271/18, Parcela: 1271/7, Parcela: 141/8, Parcela: 4556,
Parcela: 4756, Parcela: 4757/1, Parcela: 4757/2, Parcela: 4757/3, Parcela:
4757/4, Parcela: 4758/9, Parcela: 6500/290, Parcela: 6500/324, Parcela: 6578/22

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.06.2021 08:35:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR pro ALFA insolvenční v.o.s

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586803 Ždánice

Kat.území: 794961 Ždánice

List vlastnictví: 2381

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Kučera Ladislav, č.p. 376, 69633 Archlebov	600221/1402	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2143/148	43	orná půda		zemědělský půdní fond
2143/159	678	orná půda		zemědělský půdní fond
2170/10	16	ostatní plocha	neploďná půda	
2172/15	31	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	

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 uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 79 263,74 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

BlackBridges a.s., Husitská 344/63, Žižkov, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 28218663

Povinnost k

Parcela: 2143/148, Parcela: 2143/159, Parcela: 2170/10, Parcela: 2172/15

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 103 Ex 34238/11-16 (43EXE 1413/2011-31) ze dne 31.08.2011. Právní moc ke dni 15.09.2011.

Z-9505/2011-738

Listina Usnesení soudního exekutora o změně oprávněného 203 Ex 34238/11-162 (43 EXE 1413/2011-31) - nový oprávněný: Jana Kalábková, nar. 1.4.1980, Okružní 847, 696 15 Čejkovice ze dne 10.07.2019. Právní moc ke dni 07.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.08.2019 17:32:15. Zápis proveden dne 02.09.2019.

Z-2116/2019-738

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 22 696,78 Kč a příslušenství

Oprávnění pro

Český inkasní kapitál, a.s., Václavské náměstí 808/66, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 27646751

Povinnost k

Parcela: 2143/148, Parcela: 2143/159, Parcela: 2170/10, Parcela: 2172/15

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 081 EX 37320/11-020 Jta (45 EXE 1753/2011-10) ze dne 21.12.2011.

Z-11818/2011-738

Listina Usnesení soudního exekutora o změně oprávněného 081 EX 37320/11-297 (45 EXE 1753/2011-10) - nový oprávněný: Jiřina Sedláčková, nar. 15.2.1978, Včelín 779, Čejkovice 696 15; ze dne 19.07.2019. Právní moc ke dni 20.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2019 20:37:33. Zápis proveden dne 04.09.2019.

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.