



Předmět:

Znalecký posudek o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu id. 1/2 nemovitých věcí – pozemků parc.č. 2888, parc.č. 2978, k. ú. Lanžhot, obec Lanžhot, vedené ve zjednodušené evidenci – parcely původ Pozemkový katastr (PK) Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Břeclav.

Znalec:

Ing. Tomáš Janas
Výzkumní 733/18, 644 00 Brno

Obor, odvětví, specializace:

Ekonomika, oceňování věcí nemovitých

Zadavatel posudku:

AS ZIZLAVSKÝ v.o.s.,
Široká 36/5
110 00 Praha 1
IČO: 28490738,
zastoupená JUDr. Michalem Žižlavským

Ocenění provedeno k datu:

28. 06. 2021

Vyhotovení číslo:

Elektronická verze

Datum místního šetření:

28. 06. 2021

Posudek obsahuje:

21 stran, včetně strany titulní a příloh

Seznam příloh

1. Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1084 k datu 10. 11. 2020
2. Snímek z katastrální mapy ze serveru www.cuzk.cz
3. Zpráva o nebezpečí povodně

SEZNAM KAPITOL

1. ZADÁNÍ	3
1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE	3
1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU	3
1.3. SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
2.1. ZDROJE DAT	3
2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT	3
3. NÁLEZ	4
3.1. POSTUP PŘI SBĚRU DAT	4
3.2. POSTUP PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT	4
3.3. VÝČET SEBRANÝCH DAT A VYTVOŘENÝCH DAT	4
3.3.1 Identifikační údaje nemovitých věcí	4
3.3.2 Omezení vlastnického práva podle výpisu z katastru nemovitostí	5
3.3.3 Podklady poskytnuté objednatelem znaleckého posudku	5
3.3.4 Podklady opatřené zhotovitelem	5
3.3.5 Použité předpisy, literatura a další podklady	5
3.3.6 Místní šetření	5
3.4. SITUACE	6
3.4.1 Popis obce	6
3.4.2 Umístění předmětných nemovitých věcí	6
3.4.3 Stručný popis předmětných nemovitých věcí	6
3.4.4 Popis pozemků z pohledu územního plánu	6
4. POSUDEK	8
4.1. POSTUP PŘI ANALÝZE DAT	8
4.1.1 Definování obvyklé ceny nemovitostí	8
4.1.2 Určení obvyklé ceny	8
4.1.3 Základní popis pozemků	9
4.2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	9
4.2.1 Analýza sjednaných cen obdobných pozemků orné půdy, sadů a vinic	9
4.2.1 Výpočet porovnávací hodnoty ze sjednaných cen pozemků pro bydlení	10
4.3. VLIV SPOLUVLASTNICKÉHO PODÍLU PŮSOBÍCÍ NA OBVYKLOU CENU	11
5. ODŮVODNĚNÍ	12
5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ	12
5.1.1 Pozemky, zapsané na LV č. 1084, k. ú. Lanžhot	12
5.2. KONTROLA POSTUPU	12
6. ZÁVĚR	13
6.1. ODBORNÁ OTÁZKA	13
6.2. ODPOVĚĎ	13
ZNALECKÁ DOLOŽKA	13

1. ZADÁNÍ

1.1. Odborná otázka zadavatele

Znalecký úkol je na základě objednávky č. j. KSBR 27 INS 23388/2020 ze dne 07. 01. 2021.

Úkolem podepsaného znalce je zpracování znaleckého posudku o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu id. 1/2 nemovitých věcí - pozemků parc.č. 2888, parc.č. 2978, včetně součástí a příslušenství, v k.ú. Lanžhot, obec Lanžhot, okres Břeclav, zapsané na LV č. 1084, vedených ve zjednodušené evidenci – parcely původ Pozemkový katastr (PK) Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Břeclav.

Zadavatel nevyžaduje společně s určením obvyklé ceny také určení ceny zjištěné dle § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění platném k datu ocenění.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován za účelem ocenění pro účely insolvenčního řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru

Zadavatel znalci nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na přesnost závěru odpovědi na znaleckou otázku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Zdroje dat

Pro zpracování znaleckého posudku znalec využil několik zdrojů, pro zajištění potřebných podkladů. Znalec využil tři základní typy zdrojů, a to data získané od zadavatele znaleckého posudku, data získaná znalcem a data získané při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat

Pro zodpovězení znalecké otázky využil znalec níže uvedené zdroje dat:

- Katastr nemovitostí na internetovém serveru www.cuzk.cz - Informace o realizovaných koupích pozemků
- Mapové podklady pozemků ve zjednodušené evidenci Katastrálního úřadu Břeclav
- Data z vlastní databáze realizovaných prodejů
- Data získaná při místním šetření na předmětu ocenění
- Informace získané z realitního serveru www.sreality.cz
- Informace z územního plánu, získané ze serveru <https://www.hustopece.cz/starovice>

3. NÁLEZ

3.1. Postup při sběru dat

Ocenění je provedeno na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých objednatelem ocenění – AS ZIZLAVSKÝ v.o.s., Katastrálním úřadem Břeclav a podle podmínek trhu v době jeho zpracování a podkladů zajištěných znalcem.

3.2. Postup při zpracování dat

Znalec při vypracování znaleckého posudku vychází pouze z informací, které mu byly o předmětných věcech nemovitých dostupné k datu vypracování znaleckého posudku. Znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Znalec vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a informace z ostatních zdrojů (zejména veřejných zdrojů) jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány.

Znalec dále nepřijímá jakoukoli odpovědnost v případě, že z místního šetření by vyšly najevo informace, které by mohly mít vliv na zpracování znaleckého posudku. Znalec provedl posudek podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým došlo po předání posudku.

Znalecký posudek je platný pouze pro uvedený účel ocenění, k datu ocenění a nelze jej použít za jiným účelem.

3.3. Výčet sebraných dat a vytvořených dat

3.3.1 Identifikační údaje nemovitých věcí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ			k datu: 10. 11. 2020	
Okres: CZ0644 Břeclav		Obec: 584622 Lanžhot		
Katastrální území: 679119 Lanžhot		List vlastnictví: 1084		
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Hoferek David, náměstí Republiky 107, 69155 Moravská Nová Ves		000618/4387		
Hoferková Sabina, Dolní 309, 69155 Moravská Nová Ves		035713/4404		
B Nemovitosti				
Pozemky ve zjednodušené evidenci – parcely původ Pozemkový katastr (PK)				
Parcela	Výměra [m²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2888	756			
2978	325			
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B – Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů – Viz LV v příloze znaleckého posudku				
D Poznámky a další obdobné údaje – Viz. LV v příloze ZP				
Plomby a upozornění – Bez zápisu				
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu – Viz. LV v příloze ZP				
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám – Viz. LV v příloze ZP				
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav			Vyhotoveno:	10. 11. 2020

3.3.2 Omezení vlastnického práva podle výpisu z katastru nemovitostí

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro listy vlastnictví č. 1084, ze dne 10. 11. 2020 v části C nejsou uvedena žádná omezení.

3.3.3 Podklady poskytnuté objednatelům znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1084, k. ú. Lanžhot k datu 10. 11. 2020.

3.3.4 Podklady opatřené zhotovitelem

- Kopie mapy z dřívějších evidencí původ-PK, vypracovaný Katastrálním pracovištěm Břeclav
- Informace od objednatele o pozemcích a z provedeného šetření
- Informace z veřejně přístupných zdrojů
- Informace z územního plánu obce Lanžhot
- Snímek z katastrální mapy z internetového serveru www.cuzk.cz.
- Informace z vlastní databáze.
- Informace o pozemcích z internetového serveru www.cuzk.cz.
- Inzerce realitních kanceláří na internetových serverech www.sreality.cz, a na dalších realitních serverech

3.3.5 Použité předpisy, literatura a další podklady

3.3.5.1 Předpisy pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)** ve znění platném k datu ocenění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)** ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb.
- **Zákon č. 526/1990 Sb. o cenách** ve znění zákona č. 135/1994 Sb., zákona č. 151/1997 Sb., zákona č. 29/2000 Sb., zákona č. 141/2001 Sb., zákona č. 276/2002 Sb., zákona č. 124/2003 Sb., zákona č. 354/2003 Sb., zákona č. 124/2003 Sb., zákona č. 484/2004 Sb., zákona č. 217/2005 Sb., zákona č. 377/2005 Sb., zákona č. 230/2006 Sb., zákona č. 261/2007 Sb., zákona č. 183/2008 Sb., zákona č. 403/2009 Sb., zákona č. 457/2011 Sb., zákona č. 18/2012 Sb. a zákona č. 303/2013 Sb.

3.3.5.2 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

3.3.5.3 Literatura

- [1] BRADÁČ A., KREJČÍŘ P. a kol.: *Soudní inženýrství*. Akademické nakladatelství CERM Brno, 1997
- [2] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno 2016.
- [3] ZAZVONIL Z.: *Odhad hodnoty nemovitostí*. Nakladatelství Ekopress, s.r.o., 2012.
- [4] ORT P.: *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Nakladatelství Leges, s.r.o. Praha, 2013.

3.3.6 Místní šetření

S ohledem na skutečnost, že pozemky nejsou v terénu přesně vyznačeny bylo šetření provedeno s využitím leteckých snímků katastrální mapy + ortofoto bez účasti dlužníka. V rámci šetření byly prohlédnuty předmětné pozemky a jejich okolí identifikované pomocí serveru cuzk.cz. Znalec dále zajistil informace z mapových podkladů a dalších dostupných zdrojů.

3.4. Situace

3.4.1 Popis obce

Město Lanžhot je nejjihnější moravské město a najdeme jej jihovýchodním směrem od města Břeclav. Město Lanžhot je hraniční obcí se Slovenskou republikou (vzdálenost k hranicím je 5 km) a Rakouskem (vzdálenost asi 11 km). Dle MLO 2020 žije v obci k datu ocenění celkem 3698 obyvatel.

Lanžhot leží v prostoru mezi tokem řeky Moravy a Dyje, na pravém břehu řeky Kyjovky. Řeka Dyje západně od Lanžhotu tvoří hranici s Rakouskem a řeka Morava východně od města tvoří hranici se Slovenskem. V okolí města, především jižním směrem se rozprostírají rozlehlé lužní lesy a nivní louky. Od severního okraje města se rozkládá vinice a západním směrem od města je východní okraj Lednicko-valtického areálu. Jižním směrem od Lanžhotu jsou dvě chráněné území národních přírodních rezervací a to Ranšpurk a Cahnov-Soutok. Obě rezervace chrání původní lužní lesy pralesovitého charakteru. Celá oblast vyniká jako mimořádně významné naleziště řady druhů živočichů, rostlin a hub a je podle Ramsarské úmluvy registrována jako mokřad mezinárodního významu.

Ve městě Lanžhot je restaurace Podlužan, pizzerie Toscana a vinařství pana Josefa Uhera. Možnost ubytování v Lanžhotě nabízí ubytovací a rekreační areál TJ Sokol Lanžhot Na Šlajsi s celkovou kapacitou 320 lůžek, s možností využití restaurace, minigolfu a sportovní haly. Dále je zde ubytování U Pastorků s provozem od dubna do září je to rodinná farma s kapacitou pro 9 osob, možnost parkování ve dvoře, posezení u krbu s možností degustace domácích vín a výroba panenského oleje z vlastní produkce.

Město Lanžhot má veškerou občanskou vybavenost potřebnou pro město. Je zde vodovod, čistička odpadních vod a město je plynofikované. Ve městě je pošta, banka, základní škola, městská knihovna s veřejným internetem. O lékařskou péči občanů se starají dva obvodní lékaři pro dospělé, dva lékaři pro děti a dále pak zubní lékař a gynekolog. Na velmi dobré úrovni je možnost sportovního vyžití občanů města. TJ Sokol Lanžhot zastřešuje 8 sportovních oddílů, které mají k dispozici 2 travnaté a jedno škvárové hřiště, školní hřiště s umělým povrchem a tartanovou běžeckou dráhou, tenisový areál se 4 antukovými kurty, sportovní halu, posilovnu a tělocvičnu ZŠ. V plánu je rozšíření tenisového areálu a stavba skeyboardového hřiště. Ve městě působí řada spolků a organizací - Český červený kříž, Český zahrádkářský svaz, DH Lanžhotčanka, Moravský rybářský svaz o.s., Mužský sbor Lanžhot, Skautský oddíl Bantuové, Spolek pro Lanžhot - občanské sdružení, Svaz tělesně postižených, TJ Sokol Lanžhot, Z.O. Český svaz včelařů a Ženský sbor z Lanžhota. Prodej potravin a spotřebitelského zboží v obci zajišťuje Jednota a dále soukromí prodejci. Další služby, které občané mohou využít, jsou například kadeřnictví, masáže, manikúra, pedikúra. Stravování pro děti a důchodce je zajištěno ve školní jídelně. V Lanžhotě je minimální nabídka volných pracovních míst, kterou poskytují soukromí podnikatelé a soukromé firmy, většina obyvatel za zaměstnáním dojíždí.

Město Lanžhot je po celý rok dobře dostupné automobilem a je zde pravidelná autobusová doprava. Jsou zde tři druhy hraničních přechodů na Slovensko a to dálniční přechod ČR - SR pro osobní i nákladní dopravu, Lanžhot stará cesta - Brodské - osobní doprava, nákladní jen do užitkové hmotnosti 7t a železniční přechod - Slovensko. Lanžhotem prochází železniční trať na trase Brno - Břeclav - Bratislava.

3.4.2 Umístění předmětných nemovitých věcí

Oba pozemky jsou situovány na jižním okraji obce Lanžhot v nezastavěném území u řeky Kyjovky. Pozemky jsou součástí většího obhospodařovaného celku. Oba pozemky jsou přístupné z nedalekých obslužných komunikací (polních cest).

3.4.3 Stručný popis předmětných nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou pozemky parc.č. 2888, parc.č. 2978, k. ú. Lanžhot, obec Lanžhot, vedených Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Břeclav, evidovaných jako pozemky ve zjednodušené evidenci – parcely původ Pozemkový katastr (PK).

Jedná se o pozemky, situované v rovinatém terénu, které jsou k datu ocenění využívány pro zemědělskou produkci jako orná půda.

3.4.4 Popis pozemků z pohledu územního plánu

Předmětné pozemky se dle platného územního plánu obce Lanžhot nacházejí ve dvou funkčních plochách:

Pozemek parc.č. 2888 je situován ve stávající ploše ZO – orná půda. Pozemek parc.č. 2978 je situován v ploše ZT – trvalé travní porosty.

4. POSUDEK

4.1. Postup při analýze dat

4.1.1 Definování obvyklé ceny nemovitostí

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.**

V zákonu č. 526/1990 Sb., o cenách, je obvyklá cena definována takto:

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

4.1.2 Určení obvyklé ceny

V souladu s definicí obvyklé ceny uvedené v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění, je obvyklá cena předmětné jednotky určena porovnáním ze sjednaných cen.

Při určení obvyklé ceny je postupováno v souladu s ustanovením vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování (oceňovací vyhláška) takto:

- Z katastru nemovitostí jsou vybrány do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně 3 obdobné předměty na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění.
- Proveďte se srovnávací analýza údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění.
- Určí se základní jednotka pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Dále se určí rozdíly těchto parametrů mezi předmětem ocenění a obdobnými předměty, využité pro ocenění.
- Proveďte se úprava sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětu ocenění jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně zdůvodněna.
- Z Upravených sjednaných cen se pro provedení analýzy provede výběr se zdůvodněním a vyloučí se odlehle údaje. Vyloučení se opět odůvodní.
- Z vyhodnoceného souboru upravených cen se určí obvyklá cena.

V odpovědi na znaleckou otázku znalec uvede vlivy, které mohou na určenou obvyklou cenu působit a uveden možnosti vzniku její odchylky od porovnávací hodnoty.

4.1.3 Základní popis pozemků

Pozemek parc.č. 2888, k.ú. Lanžhot o výměře 756 m² je v KN evidován jako pozemek ve zjednodušené evidenci – parcela původ Pozemkový katastr (PK). Jedná se o pozemek, který není v terénu přesně vyznačen, je součástí většího obhospodařovaného celku jako orná půda. Jedná se o rovinatý pozemek.

Dle databáze ČAP pro stanovení rizika záplav je oceňovanému pozemku přiřazen stupeň 4., tedy stupeň s klasifikací rizika VYSOKÉ.

Pozemek parc.č. 2978, k.ú. Lanžhot o výměře 3 253 m² je v KN evidován jako pozemek ve zjednodušené evidenci – parcela původ Pozemkový katastr (PK). Jedná se o pozemek, který není v terénu přesně vyznačen, je součástí většího obhospodařovaného celku jako trvalý travní porost. Jedná se o rovinatý pozemek.

Dle databáze ČAP pro stanovení rizika záplav je oceňovanému pozemku přiřazen stupeň 4., tedy stupeň s klasifikací rizika VYSOKÉ.

4.2. Výsledky analýzy dat

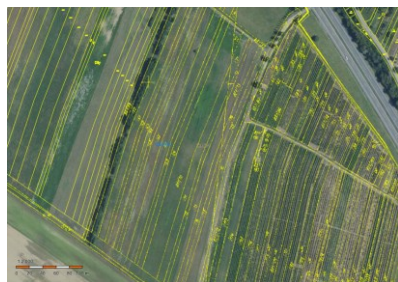
4.2.1 Analýza sjednaných cen obdobných pozemků orné půdy, sadů a vinic

Pro určení obvyklé ceny znalec přistoupil k sestavení databáze realizovaných prodejů v letech 2020 - 2021. Znalec v tomto případě využil server www.cuzk.cz, který poskytuje údaje s katastru nemovitostí a umožňuje náhled na nemovité věci s cenovými údaji, jejichž prodej byl realizován v letech 2014 – 2021. Znalec sestavil databázi se zaměřením na realizované prodeje pozemků:

- Evidovaných nebo užívaných k datu ocenění jako zemědělský pozemek orné půdy, trvalého travního porostu
- nacházejících se v ploše ZO-orná půda, a ZT-trvalé travní porosty, určené pro dle platného územního plánu pro zemědělské využití,
- nacházejících se v katastrálním území Lanžhot, případně v katastrálních územích, které s ním přímo sousedí.

Poznámka: Znalec má ve svém archivu částečné kopie kupních smluv z KN, které zahrnují cenový údaj a údaj o předmětu převodu.

1	Prodej pozemku Realizovaná cena: 60 000 Kč Jednotková cena: 36 Kč/m ² Plocha pozemku: 1 672 m ² Popis: Předmětem prodeje je pozemek parc. č. 291/2, k. ú. Lanžhot o celkové ploše 1 672 m ² . Pozemek je v KN evidován jako orná půda. Dle územního plánu je pozemek veden v ploše zemědělské.	Adresa: Lanžhot Datum prodeje: 02/2021 Kupující: soukromé osoby	
Zdroj: Kupní smlouva o převodu nemovité věci v KN pod zn. V-822/2021-704			

2	Prodej pozemku Realizovaná cena: 146 440 Kč Jednotková cena: 28 Kč/m ² Plocha pozemku: 5 230 m ² Popis: Předmětem prodeje je pozemek parc. č. 851/66, k. ú. Kostice o celkové ploše 5 230 m ² . Pozemek je v KN evidován jako orná půda. Dle územního plánu je pozemek veden v ploše zemědělské.	Adresa: Kostice Datum prodeje: 12/2020 Kupující: obec Kostice	
Zdroj: Kupní smlouva o převodu nemovité věci v KN pod zn. V-8071/2020-704			

3	Prodej pozemku Realizovaná cena: 389 298 Kč Jednotková cena: 29 Kč/m ² Plocha pozemků: 13 567 m ²	Adresa: Kostice Datum prodeje: 11/2020 Kupující: AGRO Jevišovice, a.s.	
	Popis: Předmětem prodeje jsou pozemky parc.č. 818/97, parc.č. 851/160, parc.č. 4663, parc.č. 5031, k. ú. Kostice o celkové ploše 13 567 m ² . Pozemky jsou v KN evidovány jako orná půda. Dle územního plánu jsou pozemky vedeny v ploše zemědělské.		
	Zdroj: Kupní smlouva o převodu nemovité věci v KN pod zn. V-7340/2020-704		
4	Prodej pozemků Realizovaná cena: 34 000 Kč Jednotková cena: 25 Kč/m ² Plocha pozemku: 2 728 m ²	Adresa: Kostice Datum prodeje: 11/2020 Kupující: soukromé osoby	
	Popis: Předmětem prodeje je spoluvlastnický podíl id. 1/2 na pozemku parc.č. 5676, k. ú. Kostice o celkové ploše 2 728 m ² . Pozemek je v KN evidován jako orná půda. Dle územního plánu jsou pozemky vedeny v ploše zemědělské.		
	Zdroj: Kupní smlouva o převodu nemovité věci v KN pod zn. V-7343/2020-704		

Z uvedeného průzkumu realizovaných prodejů je patrné, že kupní ceny pozemků určených pro zemědělské využití se v letech 2020 - 2021 pohybovaly v rozmezí od 25 Kč/m² do 36 Kč/m².

4.2.1 Výpočet porovnávací hodnoty ze sjednaných cen pozemků pro bydlení

Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků - část 1				
Č.	Lokalita	velikost pozemku m ²	Způsob využití	Vlastnosti
Oceň obj	Lanžhot	4 009	zemědělské pozemky	viz popis výše
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Lanžhot	1 672	zemědělské pozemky	viz popis výše
2	Kostice	5 230	zemědělské pozemky	viz popis výše
3	Kostice	13 567	zemědělské pozemky	viz popis výše
4	Kostice	2 728	zemědělské pozemky	viz popis výše

Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků - část 2														
Č.	Cena zaplacená		K _{CR}	JC po red na pram ceny Kč / m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO	JC oceň. objektu Kč / m ²
	Kč celkem	Kč / m ²			poloh a	velik ost	využ ÚP	venk úpr	orie, tvar	příst, příj	změn ceny	úvah znalc		
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)
1	60 000	36	1,00	36,00	1,02	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,02	1,05	34,00
2	146 440	28	1,00	28,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	0,96	29,00
3	389 298	29	1,00	29,00	0,98	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	0,94	31,00
4	34 000	25	1,00	25,00	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	0,92	27,00
Celkem jednotková cena - průměr													Kč / m²	30
Minimum													Kč / m ²	27
Maximum													Kč / m ²	34

K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu
K3	Koeficient úpravy na možnost využití pozemku dle platného ÚP
K4	Koeficient úpravy na venkovní úpravy a existenci objektů na pozemku
K5	Koeficient úpravy na orientaci, tvar a svažitost pozemku
K6	Koeficient úpravy na přístup a příjezd
K7	Koeficient úpravy na změnu ceny v čase
K8	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší	
I/O	Koeficient celkový I/O = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8)
U oceň. objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00	

Porovnáním byla stanovena jednotková cena oceňovaných pozemků pro zemědělské využití ve výši 30,00 Kč/m², při rozloze těchto pozemků o ploše 4 009 m², k. ú. Lanžhot stanovená ze sjednaných cen činí celkem 120 270,00 Kč.

Porovnávací hodnota pozemků k datu ocenění činí 120 270,00 Kč

4.3. Vliv spoluvlastnického podílu působící na obvyklou cenu

Dle definice obvyklé ceny je její výše určena porovnáním. V případě oceňovaného podílu by tedy obvyklá cena měla být určena porovnáním oceňovaného podílu s realizovanými prodeji či nabídkou na realitním trhu. S ohledem na skutečnost, že v databázi nabízených nemovitých věcí na realitním trhu se spoluvlastnické podíly obdobných nemovitých věcí nabízejí v malé míře, je znalec nucen využít pro určení obvyklé ceny metodu, vycházející z aritmetického výpočtu ceny podílu z obvyklé ceny celé nemovitosti a její úpravy s ohledem na specifika oceňovaného podílu.

V oceňovaném případě se jedná o obvyklou cenu id. spoluvlastnického podílu 1/2 nemovitých věcí na LV č. 1084. Dle charakteru oceňovaných nemovitostí vyplývá, že lze teoreticky rozdělit užívání pozemků pomocí geometrického plánu na adekvátním poměr.

V případě podílu id. 1/2 je možné hodnotu podílu vyjádřit zjednodušeným způsobem tak, že aritmeticky stanovený podíl z obvyklé ceny je snížen procentuální sazbou. U zemědělských pozemků, které lze variantně rozdělit geometrickým plánem, je však vliv na obvyklou výši spoluvlastnického podílu id. 1/2 zanedbatelný.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků

5.1.1 Pozemky, zapsané na LV č. 1084, k. ú. Lanžhot

Na obvyklou cenu předmětného pozemku má rozhodný vliv:

- Umístění na okraji obce mimo zastavěné území
- Jsou součástí většího obhospodařovaného celku
- Pozemky se nacházejí v platném územním plánu v ploše ZO-orná půda a ZT-trvalé travní porosty
- Na pozemcích se nenachází žádná stavba
- Situované v záplavové oblasti s vysokým rizikem povodně

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění, je uvedeno, že obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zároveň je zde však uvedeno, že „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“.

Při zohlednění této úvodní části definice obvyklé ceny je důvodné předpokládat, že při sjednání OC mezi kupujícím a prodávajícím dojde k dohodě o vyšší kupní ceny v částce, která bude do jisté míry zaokrouhlena.

S ohledem na výše uvedené zaokrouhlil znalec cenu stanovenou porovnáním v rozsahu, kterou považuje za odpovídající při cenových jednáních mezi oběma stranami.

Po zvážení všech kladů a záporů oceňovaných pozemků, vzhledem k cenové hladině obdobných pozemků, poptávce na realitním trhu k datu ocenění po tomto segmentu trhu, určil znalec jako odpovídající obvyklou cenu oceňované nemovité věci zaokrouhleně ve výši **120 000,00 Kč.**

Ideální podíl 1/2 na pozemcích parc.č. 2888, parc.č. 2978, k. ú. Lanžhot:

Cena předmětného pozemku stanovena porovnáním:	120 000,00 Kč
Spoluvlastnický podíl:	1/2
Výpočet obvyklé ceny spoluvlastnického podílu:	$120\,000,00\text{ Kč} \times 1/2 = 60\,000,00\text{ Kč}$

Obvyklá cena id. podílu 1/2 na nemovitých věci činí60 000,00 Kč.

Výše uvedené obvyklé ceny jsou stanoveny výhradně za následujících podmínek:

- Oceňované pozemky nejsou zatíženy kontaminací či jinou vadou obdobného charakteru.
- Pozemky jsou volné, výměnkem, nájemním, pachtovním, předkupním právem či jinou právní vadou nezatížené.

5.2. Kontrola postupu

V rámci tohoto znaleckého posudku znalec vybral zdroje dat, se kterých data vytvořil a sebral. Tyto data byly zpracovány, byla provedena jejich analýza a zformulovány výsledky – stanovena porovnávací hodnota. V následné interpretaci výsledků dat provedl určení obvyklé ceny.

6. ZÁVĚR

6.1. Odborná otázka

Úkolem podepsaného znalce je odpovědět na následující otázku:

Jaká je obvyklá cena spoluvlastnického podílu id. 1/2 nemovitých věcí - pozemků parc.č. 2888, parc.č. 2978, k. ú. Lanžhot, obec Lanžhot, vedených Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Břeclav, ve zjednodušené evidenci – parcely původ Pozemkový katastr (PK) a to k datu místního šetření?

6.2. Odpověď

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu id. 1/2 nemovitých věcí – pozemků parc.č. 2888, parc.č. 2978, k. ú. Lanžhot, obec Lanžhot, vedené ve zjednodušené evidenci – parcely původ Pozemkový katastr (PK) Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Břeclav, za výše uvedených podmínek k datu ocenění činí

60 000,00 Kč.

(slovy: šedesát tisíc korun českých)

V Brně dne 09. 07. 2021

podpis znalce



otisk znalecké pečeti

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 1. července 2004, č.j. Spr 2703/2004 pro obor ekonomika – odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví – stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 1101-12/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

podpis znalce

1. Kopie výpisu z KN pro LV č. 1084, k. ú. Lanžhot k datu 10. 11. 2020

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.11.2020 00:00:00
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBP 27 INS 23388 / 2020 pro AS
ZIZLAVSKÝ v.o.s.

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 584622 Lanžhot
Kat.území: 679119 Lanžhot List vlastnictví: 1084
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hoferek David, náměstí Republiky 107, 69155 Moravská Nová Ves	000618/4387	1/2
Hoferková Sabina, Dolní 309, 69155 Moravská Nová Ves	035713/4404	1/2

B Nemovitosti
Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK)
Parcela Díl Typ Výměra[m2] Původní kat. území
2888 756
2978 3253

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájeny pozemkové úpravy
 - Povinnost k
 - Parcela: PK 2888, Parcela: PK 2978
 - Listina Oznámení Státního pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav zn. SPU-066830/2018 /523203/Rý v Břeclavi ze dne 08.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2018 13:51:56. Zápis proveden dne 15.02.2018.
Z-606/2018-704

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody 41 D-390/2008 -74 v Břeclavi ze dne 03.12.2009. Právní moc ke dni 04.12.2009.
 - Z-16202/2009-704
 - Pro: Hoferková Sabina, Dolní 309, 69155 Moravská Nová Ves RČ/IČO: 035713/4404
 - Hoferek David, náměstí Republiky 107, 69155 Moravská Nová Ves 000618/4387

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám
Parcela BPEJ Výměra[m2]
PK 2888 05800 756
PK 2978 05900 3253

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.11.2020 00:00:00

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 584622 Lanžhot
Kat.území: 679119 Lanžhot List vlastnictví: 1084
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

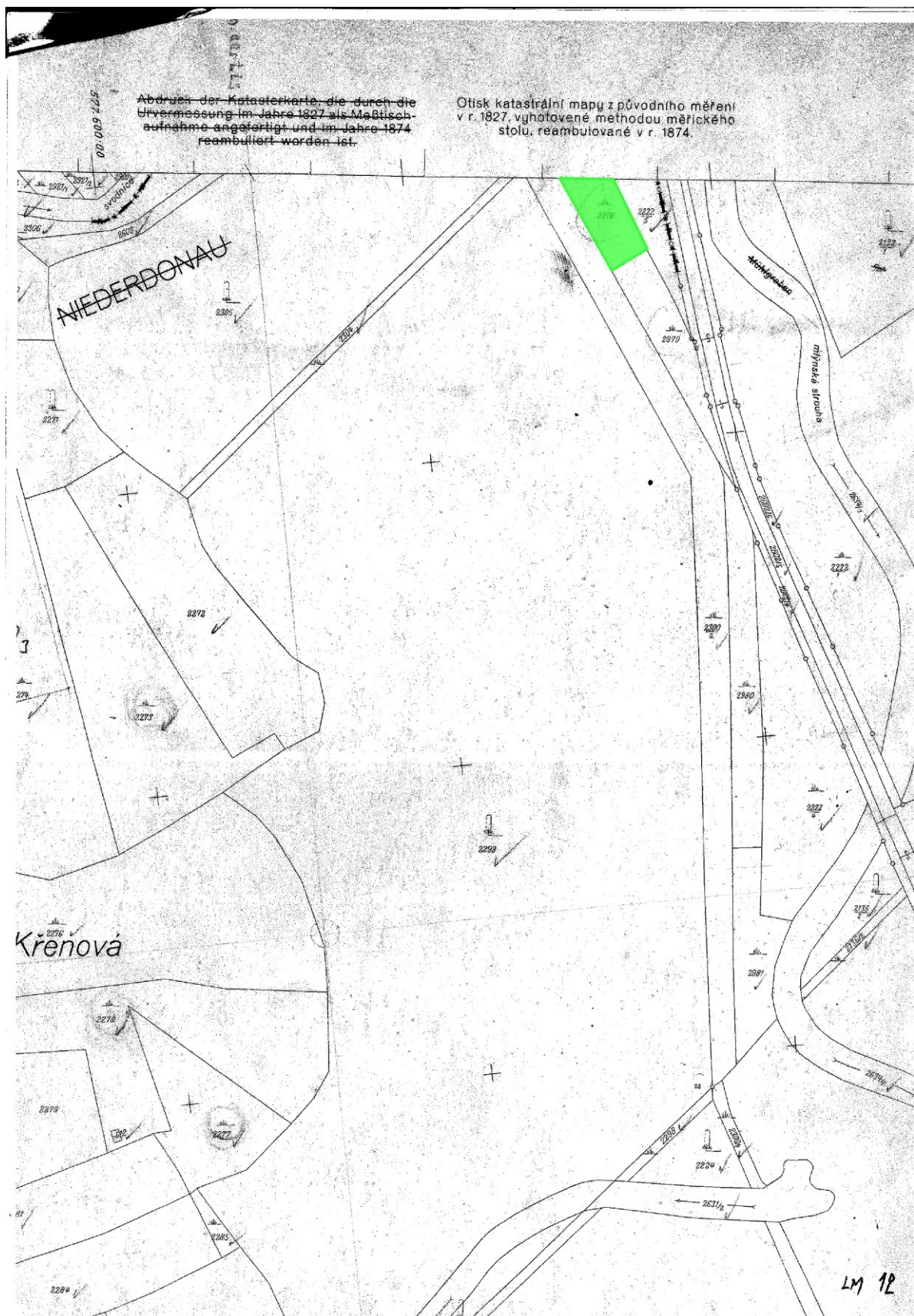
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

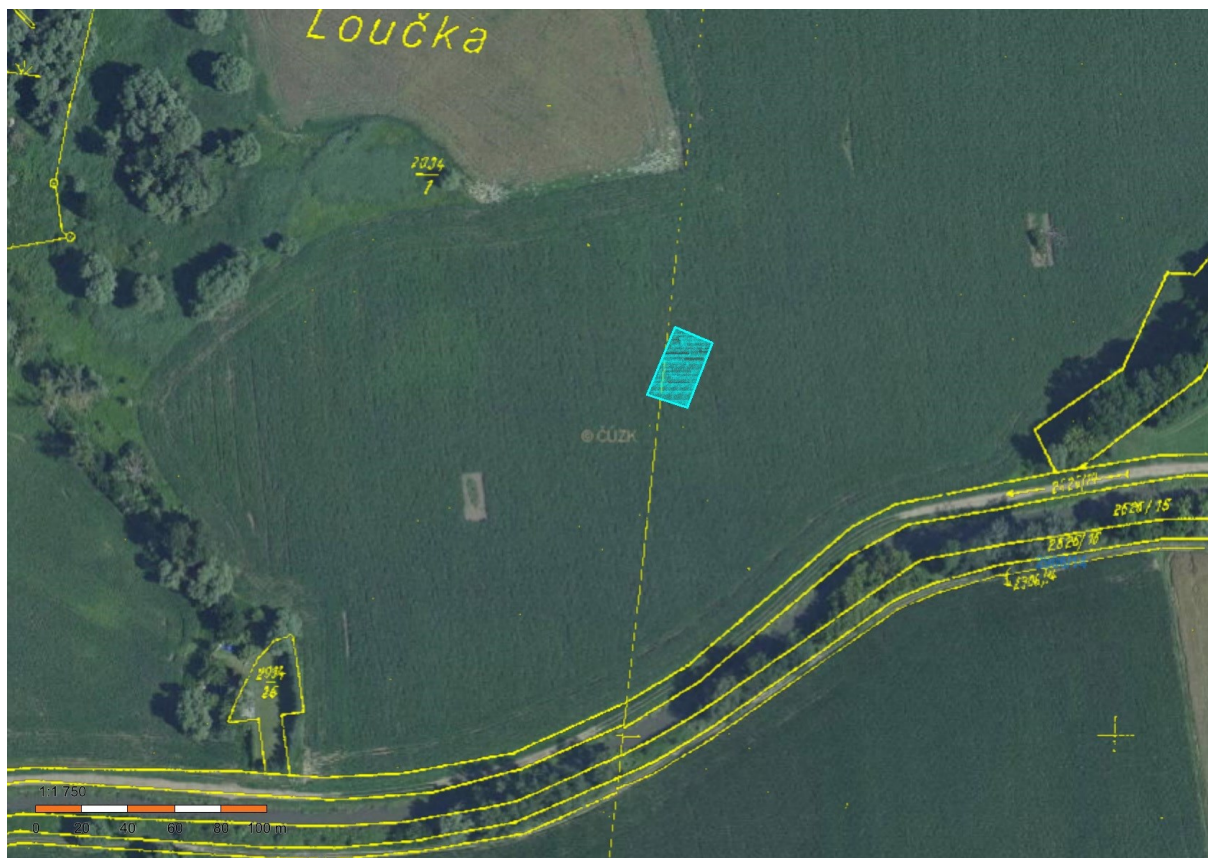
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.01.2021 19:33:20

2. Výřez z katastrální mapy ze serveru www.cuzk.cz







3. Záplavová oblast



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Jihomoravský kraj
Okres: Břeclav
Obec - část obce: Lanžhot

Ulice, č.p./č.o.:
PSČ:

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 4

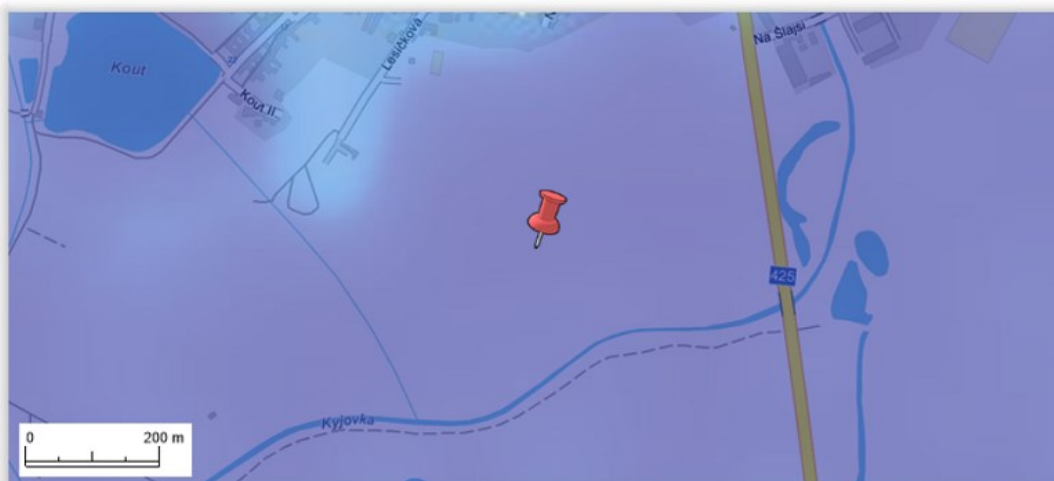
zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -577687.71 Y: -1216273.91

Souřadnice GPS: N: 48°43'4,57" E: 16°57'56,79"

Kód adresy: (dle registru RÚIAN)



Copyright © 2021 CEDA Maps a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodně:

Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Podmínky užívání a zásady ochrany osobních údajů – úplné znění ke stažení [zde](#).



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Jihomoravský kraj
Okres: Břeclav
Obec - část obce: Lanžhot

Ulice, č.p./č.o.:
PSČ:

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 4

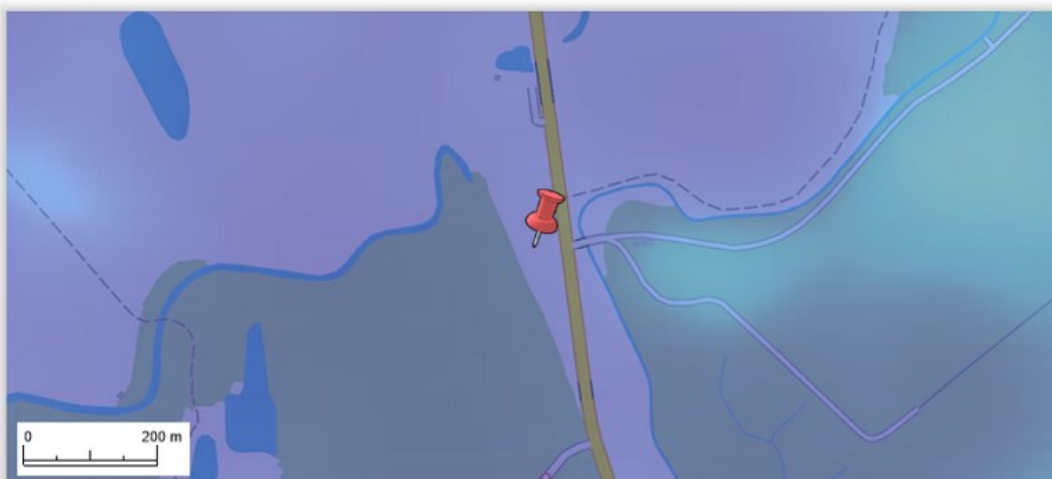
zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -577279.72 Y: -1216971.91

Souřadnice GPS: N: 48°42'43,45" E: 16°58'20,16"

Kód adresy: (dle registru RÚIAN)



Copyright © 2021 CEDA Maps a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojištěným trhem k podpoře vyhodnocení pojištěných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Podmínky užívání a zásady ochrany osobních údajů – úplné znění ke stažení [zde](#).