

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 021896/2024

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – pozemků parc.č. 1179/234, 1181/45, 1182/55, 1292/164 vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Lahná, obec Lahná, okres Břeclav, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 596.

<b>Znalec:</b>	<b>Ing. Tomáš Chalupa</b>	
Adresa:	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
		www.cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	
Číslo posudku v evidenci znalce:	291/2024	

<b>Zadavatel:</b>	<b>Indra-Šebesta v.s.o., insolvenční správce, IČ: 26919877</b>
Adresa:	Čechyňská 361/16, 60200 Brno

Číslo jednací:	KSBR 52 INS 18875/2014
----------------	------------------------

**OBVYKLÁ CENA**

**265 000 Kč**

Počet stran: 21

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 12.3.2024

Vyhotoveno: V Brně 18.3.2024

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých pro potřeby insolvenčního řízení zapsaných na LV č. 596 pro k.ú. Ladrná, ze dne 26.2.2024 a to k datu místního šetření, tj. k 12.3.2024.

### 1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro potřeby insolvenčního řízení.

### 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

### 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.3.2024 za přítomnosti znalce, pozemky nejsou v terénu vytýčeny, ocenění je provedeno na základě listinných podkladů poskytnutých objednatelem posudku a podkladů získaných z veřejně dostupných zdrojů.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 596, k.ú. Ladrná vyhotoveno dne 26.2.2024 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrálních map pro k.ú. Ladrná vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 12.3.2024.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 12.3.2024.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Usnesení o insolvenčním návrhu jednacím číslem: KSBR 52 INS 18875/2014 ze dne 6.1.2015.
- Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru ([www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz), [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), [www.valuo.cz](http://www.valuo.cz)).
- Informace získané z internetového serveru: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz), [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) a z dalších veřejných zdrojů.

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

#### Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 596 ze dne 26.2.2024 pro k.ú.

Ldná vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby insolvenčního řízení.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

### Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

### § 2

#### **Způsoby oceňování majetku a služeb**

*(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*

*(2) 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*

*(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*

*(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*

*(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*

*(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.*

*(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.*

*(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.*

*(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je*

*a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,*

*b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),*

*c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem*

a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,  
d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

### **Použité zkratky**

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

MČ – městská část

NS – nájemní smlouva

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

#### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

#### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Břeclav, obec Ladná, k.ú. Ladná  
Adresa nemovité věci: Ladná, 691 41 Ladná

#### Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace.

#### Místopis

Předmětem ocenění jsou pozemky situované v obci Ladná, v katastrálním území Ladná, jihovýchodním směrem (parc.č. 1292/164) a severovýchodním směrem (za dálnici D2, parc.č. 1179/234, 1181/45, 1182/55) od zastavěné části obce. Pozemky jsou rovinaté, k datu ocenění využívané jako zemědělské, orná půda. V okolí oceňovaných věcí nemovitých se nachází převážně zemědělské pozemky, dálnice D2 a nedaleko zastavěná část obce Ladná. Věci nemovité jsou tedy tvořeny zemědělskými pozemky parc.č. 1292/164, 1179/234, 1181/45, 1182/55 se všemi součástmi a příslušenstvím.

#### Celkový popis nemovité věci

Pozemky zapsané na LV č. 596, k.ú. Ladná:

Pozemky jsou rovinaté, umístěné mimo zastavěnou část katastrálního území Ladná, umístěné jihovýchodním směrem (parc.č. 1292/164) v části s místním názvem „Padělky“ a severovýchodním směrem (za dálnici D2, parc.č. 1179/234, 1181/45, 1182/55) v části s místním názvem „Nivky“ od zastavěné části obce. K datu ocenění jsou pozemky využívané jako zemědělské, bez napojení na inženýrské sítě. Podle platného územního plánu obce Ladná se pozemek parc.č. 1292/164 nachází z v ploše ZO – plochy zemědělské - orná půda, pozemky parc.č. 1179/234, 1181/45, 1182/55 v ploše ZO – plochy zemědělské - orná půda, dále parc.č. 1179/234 v územní rezervě pro možné umístění budoucí plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě, parc.č. 1182/55 navíc z části v koridoru územní rezervy pro možné budoucí umístění technické infrastruktury (VTL plynovod).

Příslušenství pozemků:

Příslušenství pozemků nebylo zjištěno.

*Poznámka: Informace o pozemcích týkající se územního plánu byly získány ze serveru obce Ladná ([www.obcecladna.cz](http://www.obcecladna.cz)).*

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)  
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací  
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace  
Komentář: Není zajištěn přístup přímo z veřejné komunikace, jedná se o zemědělské pozemky v lánu orné půdy.  
Jiná další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území  
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo  
ANO Exekuce  
ANO Ostatní finanční a právní omezení  
Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 596 ze dne 26.2.2024 pro k.ú. Ladrná v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zástavní práva, zahájení exekuce, zahájeny pozemkové úpravy a změna číslování parcel (viz. příloha znaleckého posudku).  
Na omezení uvedené na LV č. 596, tj. na zástavní práva, zahájení exekuce, zahájeny pozemkové úpravy a na změnu číslování parcel není při tomto ocenění brán zřetel.

### Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána  
Komentář: Na základě dostupných informací z Registru půdy eagri.cz bylo zjištěno, že na pozemku parc.č. 1292/164 hospodářská společnost Moravská Agra, a.s. Velké Pavlovice a František Král, organics s.r.o. a na pozemcích parc.č. 1182/55, 1181/45, 1179/234 společnost NECHO, spol. s r.o., nájemní / pachtovní smlouvy nebyly znalci předloženy.

## 3.4. Obsah

### Obsah ocenění na tržních principech

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Pozemky

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v posudku podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

#### Poloha nemovitostí

vzdálenost od center měst či obcí

vzdálenost od hlavních komunikačních tahů

přístup k silničním či železničním trasám

#### Využitelnost nemovitostí

stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost

účel staveb a možnost adaptace na jiné využití

kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy

možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí

omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

#### Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost

předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

#### Situace na realitním trhu

celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění na tržních principech

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Pozemky

#### Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny u pozemků přepočtené na 1 m<sup>2</sup> plochy pozemků a následně porovnání jako celku.

**Plocha pozemku:** 10 234,00 m<sup>2</sup>

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

**K jednotlivým koeficientům**Koeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.

Koeficient polohy


Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti, tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocenění jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

**Srovnatelné nemovité věci:**


<b>Název:</b>	<b>Pozemek</b>				
<b>Lokalita:</b>	Velké Bílovice, okres Břeclav				
<b>Popis:</b>	Jedná se o zemědělský pozemek parc.č. 31492/52 nacházející se v obdobné lokalitě, s o něco lepším využitím (sad, vinohrad), prodej 19.5.2023.				
<b>Pozemek:</b>	4 869,00 m <sup>2</sup>				
<b>Použité koeficienty:</b>					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 05/2023)					1,02
K2 Velikosti objektu - menší výměra					0,70
K3 Poloha - obdobná poloha					1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší využitelnost					0,85



Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-2918/2023-704

Cena [Kč] k 05/2023	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
146 070	4 869	30	0,61	<b>18,00</b>

<b>Název:</b>	<b>Pozemky</b>				
<b>Lokalita:</b>	Čejkovice, Nový Podvorov, okres Hodonín				
<b>Popis:</b>	Jedná se o zemědělské pozemky parc.č. 370/171, 371/9, 4034/163, 4034/304, 4034/168 v obdobné lokalitě s obdobným využitím, prodej 5.5.2023.				
<b>Pozemek:</b>	7 295,00 m <sup>2</sup>				
<b>Použité koeficienty:</b>					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 05/2023)					1,02
K2 Velikosti objektu - menší výměra					0,80
K3 Poloha - obdobná poloha					1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost					1,00



Zdroj: ikarus21.cz, V-




2801/2023-706				
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Výměra pozemku [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upr. jedn. cena</b>
k 05/2023		[Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>K<sub>c</sub></b>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
335 570	7 295	46	0,82	<b>38,00</b>

**Název:** Pozemky  
**Lokalita:** Břeclav, k.ú. Břeclav  
**Popis:** Jedná se o zemědělské pozemky parc.č. 810/60, 810/63, 810/64 nacházející se nedaleko oceňovaných pozemků (poblíž dálnice D2), mimo zastavěnou část obce bez napojení na inženýrské sítě, prodej 3.5.2023.

**Pozemek:** 16 178,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (05/2023)	1,02
K2 Velikosti objektu - větší velikost	1,20
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejné využití	1,00



Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-2594/2023-704


<b>Cena [Kč]</b>	<b>Výměra pozemku [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upr. jedn. cena</b>
k 05/2023		[Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>K<sub>c</sub></b>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
240 000	16 178	15	1,22	<b>18,00</b>

**Název:** Pozemky  
**Lokalita:** Ladrná, k.ú. Břeclav  
**Popis:** Jedná se o zemědělské pozemky parc.č. 1290/103, 1290/83 nacházející se nedaleko oceňovaných pozemků, mimo zastavěnou část obce, s obdobným využitím, prodej 28.3.2023.

**Pozemek:** 4 539,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (03/2023)	1,02
K2 Velikosti objektu - menší velikost	0,70
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost	1,00



Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-1904/2023-704

<b>Cena [Kč]</b>	<b>Výměra pozemku [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upr. jedn. cena</b>
k 03/2023		[Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>K<sub>c</sub></b>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
190 000	4 539	42	0,71	<b>30,00</b>

#### **Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 18,- Kč/m<sup>2</sup> až 38,- Kč/m<sup>2</sup>, průměrnou hodnotou je 26,- Kč/m<sup>2</sup>. Obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména polohu, velikost a poptávku realitního trhu, pro zadané nemovité věci navržena jako průměrná, tj. na 26,- Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemků.

Minimální jednotková porovnávací cena	18 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	26 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	38 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>26 Kč/m<sup>2</sup></b>
Výměra pozemku	10 234,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>266 084 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění na tržních principech

##### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky	266 084,- Kč
--------------	--------------

<b>Porovnávací hodnota po zaokrouhlení</b>	<b>265 000 Kč</b>
--	-------------------

#### Silné stránky

- dobrá poloha k zemědělské činnosti

#### Slabé stránky

- umístění mimo zastavěnou část obce
- neucelenost a tvar pozemků
- přístup k pozemkům přes pozemky jiných vlastníků

<b>Obvyklá cena</b>	<b>265 000 Kč</b>
slovy: Dvěšedesátpět tisíc Kč	

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě přímého porovnání na 1 m<sup>2</sup> plochy pozemků a následně porovnání jako celku. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o pozemky umístěné mimo zastavěnou část obce využívané k zemědělským účelům. Obdobné pozemky se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují dobře. Celkově lze hodnotit danou lokalitu jako vhodnou k zemědělské činnosti.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

### 5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tří realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi, zjištěná cena nebyla na výslovnou žádost zadavatele použita. Kontrola postupu byla provedena dle § 52 písm. a) až e):

- a) vybere zdroj dat, provedeno,
  - b) sebere nebo vytvoří data, provedeno,
  - c) zpracuje data, provedeno,
  - d) provede analýzu dat a zformuluje jejich výsledky, provedeno,
  - e) interpretuje výsledky analýzy dat, provedeno,
  - f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e), provedeno,
  - g) zformuluje závěr, provedeno,
- a dále byla provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých pro potřeby insolvenčního řízení zapsaných na LV č. 596 pro k.ú. Ladvá, ze dne 26.2.2024 a to k datu místního šetření, tj. k 12.3.2024.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití pozemků, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním pozemkům, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

**obvyklou cenu věcí nemovitých - pozemků parc.č. 1179/234, 1181/45, 1182/55, 1292/164 vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Ladvá, obec Ladvá, okres Břeclav, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 596, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Břeclav podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro potřeby insolvenčního řízení k datu ocenění 12.3.2024 po zaokrouhlení na 265.000,- Kč (slovy: dvěšestšedesát pět tisíc korun českých).**

**Obvyklá cena**

**265 000 Kč**

slovy: Dvěšestšedesát pět tisíc Kč

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

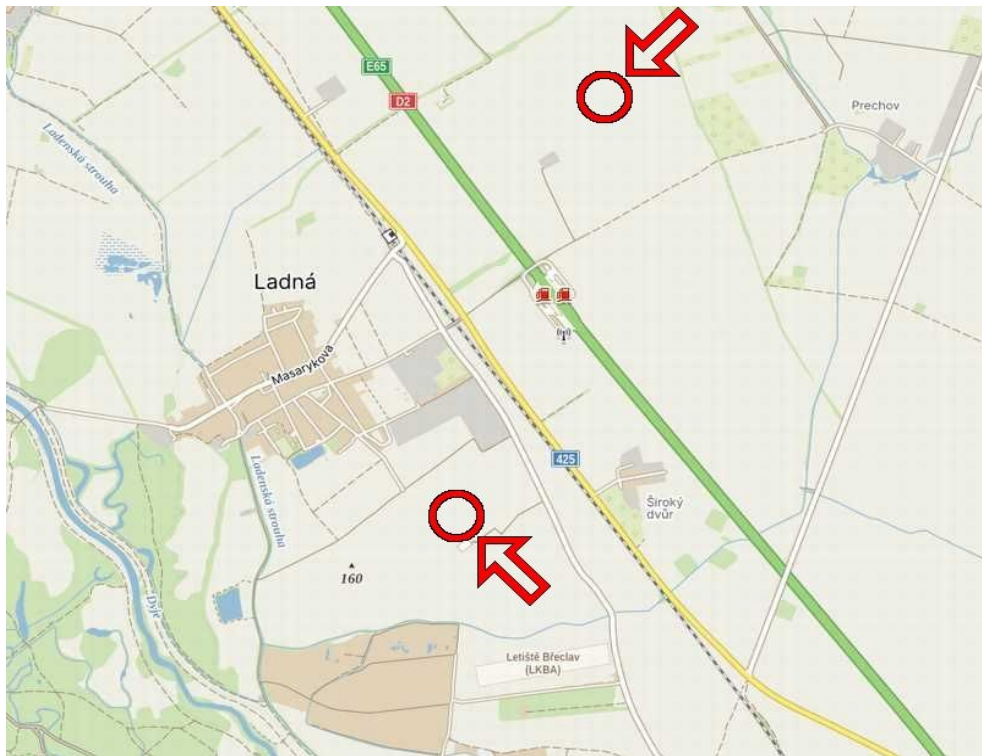
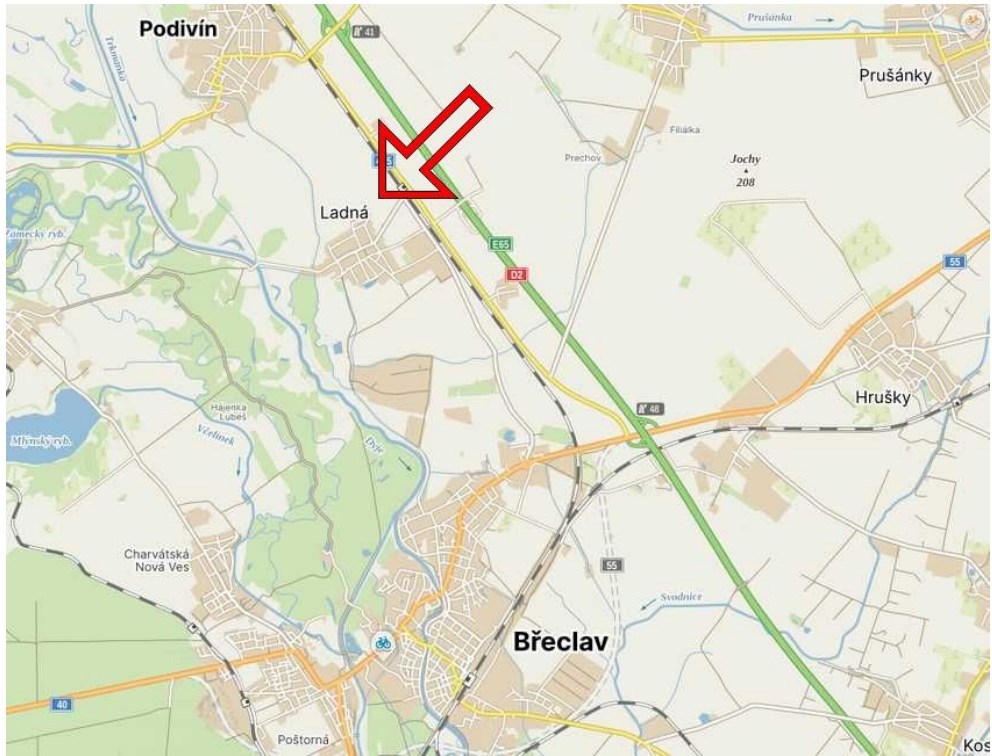
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Reálně lze očekávat odchylky, které mohou v budoucnosti nastat z důvodu změny ekonomické situace na tuzemském i zahraničním trhu a změny v ekonomickém uspořádání eurozóny a to z důvodu situace od počátku roku 2020 v návaznosti na celosvětovou pandemii covid -19, tedy se změnou celkového makroekonomického vývoje české ekonomiky a z důvodu dalších potenciálních rizik vztahujících se k předmětu ocenění, si vyžadují časem odpovídající korekce jako je i energetická krize související s válkou na Ukrajině v počátku roku 2022. Dle mého odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkrácení z velké části za minimální.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	1
Výpis z katastru nemovitostí.	3
Kopie katastrálních map.	1
Výřez z územního plánu.	2

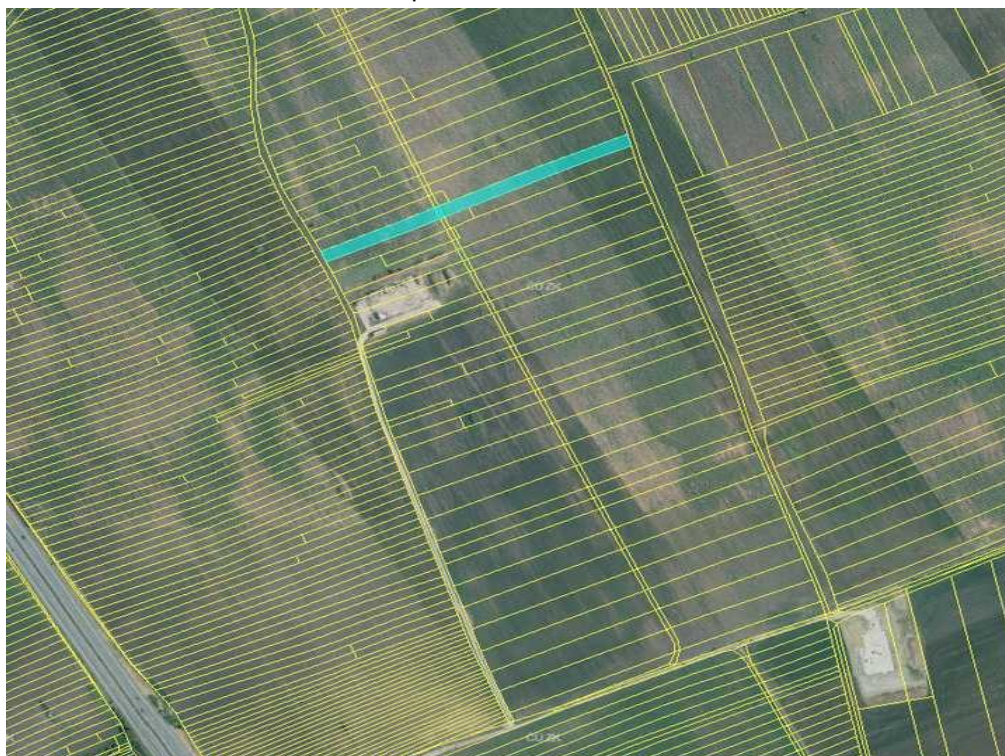
**Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých**



**Letecký snímek**



parc.č. 1292/164



parc.č. 1179/234, 1181/45, 1182/55

**Fotodokumentace**



parc.č. 1292/164



parc.č. 1292/164



parc.č. 1179/234, 1181/45, 1182/55



parc.č. 1179/234, 1181/45, 1182/55

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 26.02.2024 08:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: Karel Krejčí pro Indra - Šebesta, v.o.s.

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 558443 Ladná

Kat.území: 678872 Ladná

List vlastnictví: 596

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Krejčí Karel, Záhumní 401, 69101 Moravský Žižkov		

## B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1179/234	1490	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
1181/45	55	ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná ložisková území
1182/55	2480	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
1292/164	6209	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond

## 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

- pohledávka ve výši 1 434 136,49 Kč včetně příslušenství, nákladů oprávněného a nákladů exekuce

## Oprávnění pro

BISPOL Sp. z o.o., Gluchów 573, 37-100 Łañcut, Polsko

## Povinnost k

Parcela: 1179/234, Parcela: 1181/45, Parcela: 1182/55, Parcela: 1292/164

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 172 EX-580/2013 -43 ze dne 21.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2014 11:01:56. Zápis proveden dne 28.04.2014.

V-1137/2014-704

Pořadí k 21.02.2014 11:01

## o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění daňové pohledávky ve výši 11457.00 Kč s příslušenstvím

## Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21,  
76186 Zlín

## Povinnost k

Parcela: 1179/234, Parcela: 1181/45, Parcela: 1182/55, Parcela: 1292/164

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č. 1548658/14/3309-25200-705326 Finanční úřad pro Zlínský kraj, Úzp Uherské Hradiště ze dne 07.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2014 13:23:45. Zápis proveden dne 02.09.2014; uloženo na prac. Břeclav

V-6495/2014-704

Pořadí k 08.08.2014 13:23

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 26.02.2024 08:55:02

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 558443 Ladná  
Kat.území: 678872 Ladná List vlastnictví: 596  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

okamžiku 15.11.2019 08:52:07. Zápis proveden dne 19.11.2019.

Z-5252/2019-704

o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 1179/234, Parcela: 1181/45, Parcela: 1182/55, Parcela: 1292/164

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 1370/1990 Darovací smlouva ze dne 11.5.1990, reg. dne 14.5.1990.

POLVZ:58/1991

Z-400058/1991-704

Pro: Krejčí Karel, Záhumní 401, 69101 Moravský Žižkov

RČ/IČO [REDAKCE]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
1179/234	00600	1490
1182/55	00600	2480
1292/164	00501	2938
	02110	3271

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.**

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

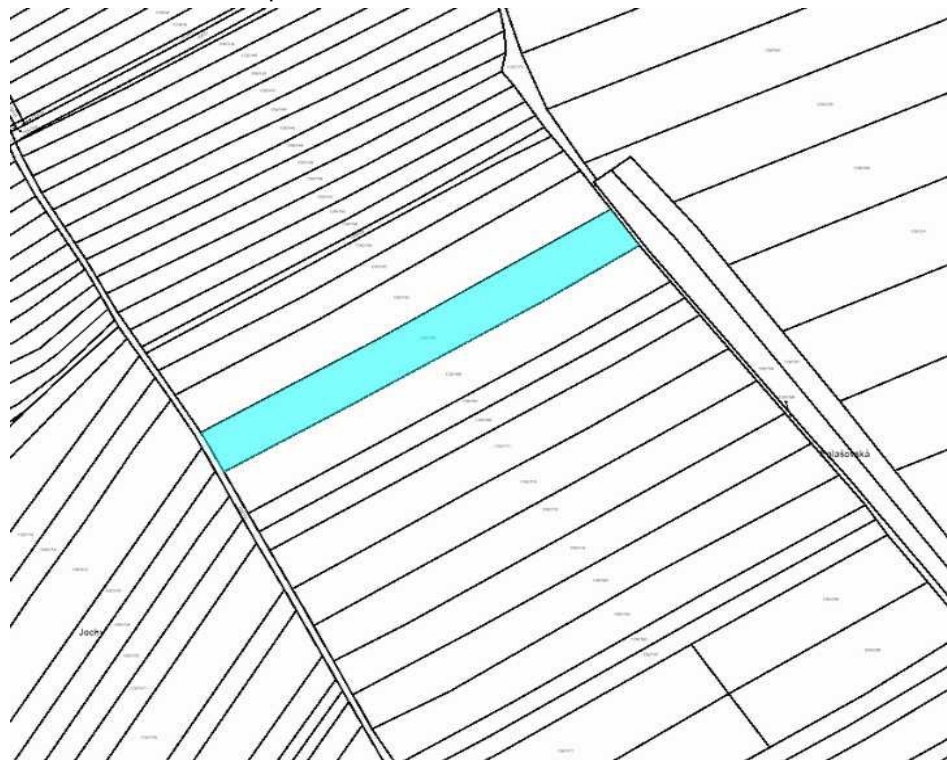
Vyhotoveno: 26.02.2024 09:22:38

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

**Kopie katastrálních map**

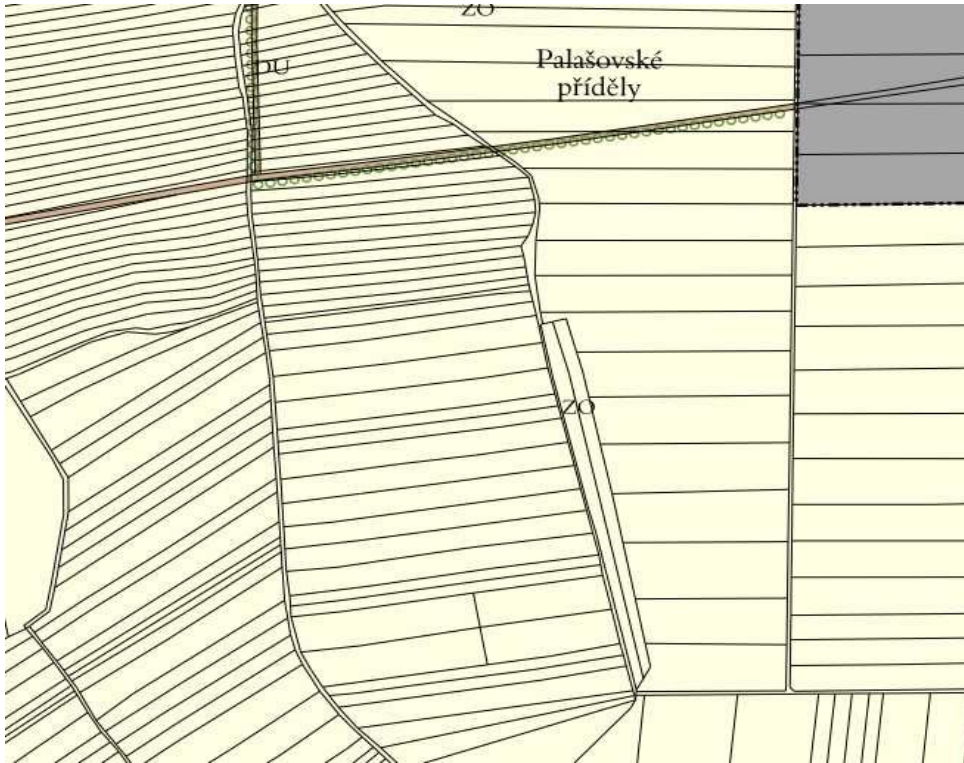


parc.č. 1179/234, 1181/45, 1182/55



parc.č. 1292/164

Výřez z územního plánu



parc.č. 1292/164



parc.č. 1179/234, 1181/45, 182/55

## VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

stav	návrh	kódy ploch
BR	BR	označení zastavitelných ploch
	Z01	označení ploch přestavby
	P13	označení nezastavitelných ploch
	N06	
		BR plochy bydlení - v rodinných domech
		OV plochy občanského vybavení
		OA plochy občanského vybavení - agroturistika
		OT plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport
		OZ plochy občanského vybavení - hřištitvy
		SO plochy smíšené obytné
		VS plochy výroby a skladování
		VD plochy výroby a skladování - výroba drobná
		VE plochy výroby a skladování - výroba energie na fotovoltaickém principu
		UP plochy veřejných prostranství - místní komunikace a veřejná prostranství
		UZ plochy veřejných prostranství - veřejné (parkové) zeleně
		TI plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě
		TO plochy technické infrastruktury - nakládání s odpady
		DS plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava
		DZ plochy dopravní infrastruktury - drážní doprava
		DG plochy dopravní infrastruktury - garáže
		DU plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace
		ZZ plochy zemědělské - zahrady a sady v nezastavěném území
		ZT plochy zemědělské - trvalé travní porosty
		ZO plochy zemědělské - orná půda
		ZX plochy zemědělské
		NL plochy lesní
		NP plochy přírodní
		NS plochy smíšené nezastavěného území
		NV plochy vodní a vodohospodářské
		NK plochy zeleně - zeleň krajinná (nelesní)

## KORIDORY A PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV

	koridor územní rezervy pro možné budoucí umístění dopravní infrastruktury (vysokorychlostní trať)
	koridor územní rezervy pro možné budoucí umístění technické infrastruktury (VTL plynovod)
	územní rezervy pro možné budoucí umístění plochy bydlení - v rodinných domech
	územní rezervy pro možné budoucí umístění plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport
	územní rezervy pro možné budoucí umístění plochy smíšené obytné
	územní rezervy pro možné budoucí umístění plochy výroby a skladování
	územní rezervy pro možné budoucí umístění plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě
R03	označení ploch územních rezerv

**Konzultant a důvod jeho přibrání**

K ocenění nebyl přizván konzultant.

**Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně, znalečné účtuji dokladem č. 32/2024.

**ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 021896/2024.

V Brně 18.3.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa  
Nebovidy 191  
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.4.