

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4830/2014

**NEMOVITÁ VĚC:** 2/5 pozemků uvedených na LV č. 380, 2/10 pozemků uvedených na LV č. 448, 447, 446 a 547

Vlastníci pozemku: ALOHA, a.s., RČ/IČO: 25286447, Odborářů 346, 530 02 Polabiny, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 5  
Renata Drápelová, Boženy Němcové 1304, 588 13 Polná, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 5  
Dagmar Jůzlová, Palackého 966, 588 13 Polná, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 5  
Tomáš Rep, Nádražní 469, 543 01 Vrchlabí, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 2 / 5, 2/10

**OBJEDNAVATEL:** Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš

Adresa objednatele: Masarykova 679/33, 41201 Litoměřice-Město

**ZHOTOVITEL :** MONTEKALA, spol. s r.o.

Adresa zhotovitele: Hálova 34, 190 00 Praha 9

IČ: telefon: e-mail:  
DIČ: fax:

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Exekuční řízení č.j. 124 EX 1777/2013 (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA  
SPOL. PODÍLŮ**

**104 000 Kč**

Datum místního šetření: 16.10.2014

Stav ke dni :

16.10.2014

Počet stran: 19 stran

Počet příloh: 1

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 19.2.2015

MONTEKALA, spol. s r.o.

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) 2/5 pozemků uvedených na LV č. 380, 2/10 pozemků uvedených na LV č. 448, 447, 446 a 547 v kat. úz. Litobratřice, obec Litobratřice, okres Znojmo.

Účelem tohoto ocenění je vypracování posudku, jako podkladu pro stanovení reálné prodejní ceny souboru ocenění pro potřeby objednatele.

Stanovená tržní hodnota dle tohoto posudku respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování. Tržní hodnota je určena pro potřeby objednatele a je odrazem situace na trhu nemovitostí v době zpracování.

### Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 20.11.2014 LV č. 380 pro kat. úz. Litobratřice,
- výpis z katastru nemovitostí ze dne 20.11.2014 LV č. 447 pro kat. úz. Litobratřice,
- výpis z katastru nemovitostí ze dne 20.11.2014 LV č. 448 pro kat. úz. Litobratřice,
- výpis z katastru nemovitostí ze dne 20.11.2014 LV č. 446 pro kat. úz. Litobratřice,
- výpis z katastru nemovitostí ze dne 19.2.2015 LV č. 547 pro kat. úz. Litobratřice
- snímky z katastrální mapy
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti č. 124 Ex-1777/13-23, 25, 27, 31 ze dne 14.3.2013
- usnesení o ustanovení znalce č. 124 Ex-1777/13-98 ze dne 27.11.2013
- lesní hospodářská osnova platná 1.1.2010 - 31.12.2019
- informace o územním plánu obce
- fotodokumentace nemovitosti
- informace z realitního trhu
- skutečnosti zjištěné na místě samém

### Místopis

Vesnice Litobratřice je začleněna územně pod okres Znojmo a náleží pod Jihomoravský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Znojmo. Obec Litobratřice se rozkládá asi 28 km východně od Znojma. Tuto příhraniční oblast řadíme do turistický atraktivního Podyjí. Počet trvale žijících osob této středně velké vesnice se pohybuje kolem čísla 510 obyvatel. Obec je vzdálená přibližně 10 km od rakouských hranic. V obci je omezená občanská vybavenost. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci i veřejný vodovod.

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna			<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

MHD

železnice

autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

dálnice/silnice I. tř

silnice II.,III.tř

Poloha v obci:

Přístup k pozemku

zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

### Celkový popis

Oceňované pozemky se nachází v extravilánu obce Litobratřice, k.ú. Litobratřice, okres Znojmo.

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Zástavní právo
- Exekuce

**Ostatní rizika: nejsou**

## OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

#### 1. LV 380

##### 1.1. Ocenění pozemků

- 1.1.1 Pozemky LV 380
- 1.1.2 Pozemky LV 547

#### 2. LV 448

##### 2.1. Ocenění pozemků

- 2.1.1 Pozemky LV 448

#### 3. LV 447

##### 3.1. Ocenění pozemků

- 3.1.1 Pozemky LV 447

##### 3.2. Ocenění trvalých porostů

- 3.2.1 Porost na LV 447

#### 4. LV 446

##### 4.1. Ocenění pozemků

- 4.1.1 Pozemky LV 446

### Obsah tržního ocenění majetku

#### 1. LV 380

##### 1.1. Ocenění pozemků

- 1.1.1 Pozemky

#### 2. LV 448

## 2.1. Ocenění pozemků

### 2.1.1 Pozemky

## 3. LV 447

### 3.1. Ocenění pozemků

#### 3.1.1 Pozemky

## 4. LV 446

### 4.1. Ocenění pozemků

#### 4.1.1 Pozemky

## 5. LV 547

### 5.1. Ocenění pozemků

#### 5.1.1 Pozemky

## OCENĚNÍ

### *Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Litobratřice:*

### **Ocenění prováděné podle cenového předpisu**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## 1. LV 380

### 1.1. Ocenění pozemků

#### 1.1.1 Pozemky LV 380

Oceňované pozemky uvedené na LV č. 380 se nachází v extravilánu obce Litobratřice.

### **Ocenění**

#### **Zemědělské pozemky oceněné dle § 6**

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:	20 %
Vzdálenost od souvisle zastavěné části obce 2 - 3 km:	-3 %
Celková úprava ceny:	17,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
orná půda	3197	00100	515,00	16,77	17,00	19,62	10 104,30
orná půda	3198	00100	11,00	16,77	17,00	19,62	215,82
orná půda	3490	00501	29,00	9,18	17,00	10,74	311,46
orná půda	3965	00501	933,00	9,18	17,00	10,74	10 020,42
orná půda	4015	00501	2 517,00	9,18	17,00	10,74	27 032,58
orná půda	4041	00100	2 098,00	16,77	17,00	19,62	41 162,76
orná půda	4094	00100	339,00	16,77	17,00	19,62	6 651,18
orná půda	4095	00100	20,00	16,77	17,00	19,62	392,40

orná půda	4164	00100	3 279,00	16,77	17,00	19,62	64 333,98
orná půda	4375	02213	39,00	5,14	17,00	6,01	234,39
orná půda	4376	00100	24,00	16,77	17,00	19,62	470,88
orná půda	4376	02213	885,00	5,14	17,00	6,01	5 318,85
orná půda	4377	00100	357,00	16,77	17,00	19,62	7 004,34
orná půda	4378	00100	38,00	16,77	17,00	19,62	745,56
orná půda	4862	00501	25,00	9,18	17,00	10,74	268,50

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: **11 109,00 m<sup>2</sup>** **174 267,42**

**Pozemky LV 380 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu** = **174 267,42 Kč**  
**Úprava ceny vlastnickým podílem** \* **2 / 5**

**Pozemky LV 380 - zjištěná cena** = **69 706,97 Kč**

## 1.1.2 Pozemky LV 547

### Ocenění

#### Zemědělské, dlouhodobě neobhospodařované pozemky dle § 6

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef 1	Koef 2	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 6 odstavec 5	11,73	0,25	0,65	2,29

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Srážka [%]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 6 odstavec 5	ostatní plocha - ostatní komunikace	2641	26,00		2,29	59,54
§ 6 odstavec 5	ostatní plocha - ostatní komunikace	2647	26,00		2,29	59,54
§ 6 odstavec 5	ostatní plocha - ostatní komunikace	2827	21,00		2,29	48,09
§ 6 odstavec 5	ostatní plocha - ostatní komunikace	2831	20,00		2,29	45,80
§ 6 odstavec 5	ostatní plocha - ostatní komunikace	4021	137,00		2,29	313,73
§ 6 odstavec 5	ostatní plocha - ostatní komunikace	4023	61,00		2,29	139,69

Neobhospodařované zemědělské pozemky - celkem **666,39**

**Pozemky LV 547 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu** = **666,39 Kč**  
**Úprava ceny vlastnickým podílem** \* **2 / 10**

**Pozemky LV 547 - zjištěná cena** = **133,28 Kč**

## 2. LV 448

### 2.1. Ocenění pozemků

#### 2.1.1 Pozemky LV 448

Pozemky nacházející se v severní části obce, na okraji zastavěného území. Pozemky obdélníkového tvaru netvořící celek přístupné přes cizí pozemky.

## Ocenění

### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

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

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
orná půda	2790	00501	494,00	9,18	20,00	11,02	5 443,88
orná půda	2821	00501	146,00	9,18	20,00	11,02	1 608,92

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: **640,00 m<sup>2</sup>** **7 052,80**

**Pozemky LV 448 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu** = **7 052,80 Kč**  
**Úprava ceny vlastnickým podílem** \* **2 / 10**

**Pozemky LV 448 - zjištěná cena** = **1 410,56 Kč**

## 3. LV 447

### 3.1. Ocenění pozemků

#### 3.1.1 Pozemky LV 447

Lesní pozemky netvořící celek, pozemky p.č. 2648 a 2832 se nacházejí severně od obce, pozemky p.č. 4022 a 4192 jihovýchodně od obce. Lesní porost smíšený.

## Ocenění

### Lesní pozemky oceněné dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
lesní pozemek	2648	1S1	176,00	3,33		3,33	586,08
lesní pozemek	2832	1S1	167,00	3,33		3,33	556,11
lesní pozemek	4022	1S1	256,00	3,33		3,33	852,48
lesní pozemek	4192	1S2	1 523,00	3,33		3,33	5 071,59
Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem							<b>7 066,26</b>

**Pozemky LV 447 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu** = **7 066,26 Kč**  
**Úprava ceny vlastnickým podílem** \* **2 / 10**

**Pozemky LV 447 - zjištěná cena** = **1 413,25 Kč**

### 3.2. Ocenění trvalých porostů

#### 3.2.1 Porost na LV 447

**Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45**

Název	Výměra [m <sup>2</sup> ] Zastoupení	Stáří [let] Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Bonita	Zakmenění Uprav. jedn. c.	Cena [Kč]
lípa velkolistá	176,00 70 %	53 7,46	6	10,00 5,22	918,72
dub zimní	176,00 30 %	53 3,67	6	10,00 1,10	193,60
dub zimní	167,00 60 %	53 7,91	4	10,00 4,75	793,25
břek	167,00 20 %	53 7,46	1	10,00 1,49	248,83
ostatní listnaté tvrdé	167,00 20 %	53 2,41	7	10,00 0,48	80,16
javor klen	256,00 100 %	49 5,85	7	9,00 5,27	1 349,12
akát trnovník	1 523,00 100 %	71 5,85	6	9,00 5,27	8 026,21
Cena lesního porostu celkem:					11 609,89

**Porost na LV 447 - celkem:****11 609,89 Kč****Porost na LV 447 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu****= 11 609,89 Kč****Úprava ceny vlastnickým podílem****\* 2 / 10****Porost na LV 447 - zjištěná cena****2 321,98 Kč****4. LV 446****4.1. Ocenění pozemků****4.1.1 Pozemky LV 446**

Pozemky nacházející v okolí obce Litobratřice, částečně tvořící celky.

**Ocenění****Zemědělské pozemky oceněné dle § 6**

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

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

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
orná půda	2640	00100	17,00	16,77	20,00	20,12	342,04
orná půda	2667	00100	989,00	16,77	20,00	20,12	19 898,68
orná půda	2669	00100	25,00	16,77	20,00	20,12	503,00
orná půda	2674	00100	22,00	16,77	20,00	20,12	442,64
orná půda	2684	00100	60,00	16,77	20,00	20,12	1 207,20
orná půda	2696	00100	19,00	16,77	20,00	20,12	382,28
orná půda	2697	00100	217,00	16,77	20,00	20,12	4 366,04
orná půda	2697	00501	489,00	9,18	20,00	11,02	5 388,78

orná půda	2698	00501	21,00	9,18	20,00	11,02	231,42
orná půda	2708	00501	84,00	9,18	20,00	11,02	925,68
orná půda	2820	00100	649,00	16,77	20,00	20,12	13 057,88
orná půda	2820	00501	112,00	9,18	20,00	11,02	1 234,24
orná půda	3039	00100	36,00	16,77	20,00	20,12	724,32
orná půda	3969	00501	2 976,00	9,18	20,00	11,02	32 795,52
orná půda	4017	00501	494,00	9,18	20,00	11,02	5 443,88
orná půda	4186	00501	1 462,00	9,18	20,00	11,02	16 111,24
orná půda	4955	00501	72,00	9,18	20,00	11,02	793,44

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: **7 744,00 m<sup>2</sup>** **103 848,28**

**Pozemky LV 446 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu** = **103 848,28 Kč**

**Úprava ceny vlastnickým podílem** \* **2 / 10**

**Pozemky LV 446 - zjištěná cena** = **20 769,66 Kč**

## Ocenění majetku obecnou metodikou

### 1. LV 380

#### 1.1. Ocenění pozemků

##### 1.1.1 Pozemky

#### Porovnávací metoda

#### Základní popis oceňovaných pozemků

<b>Přehled srovnatelných pozemků:</b>							
<b>Koeficienty:</b> (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)							
	<b>Výměra</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Požadovaná</b> <b>kupní cena</b> [ Kč ]	<b>Jednotková</b> <b>cena</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>celkový</b> [ K <sub>C</sub> ]	<b>Upravená</b> <b>cena</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]		
<b>Lokalita:</b> Pozemky Únanov							
KRC: 0,95	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
<b>Parcela č.:</b>	16 999	339 980	20,00	0,95	<b>19,00</b>		
<b>Popis pozemku:</b> Zprostředkujeme Vám prodej orné půdy, nacházející se v k.ú. Únanov /Znojmo/. Jedná se o podílové spoluvlastnictví a předmětem prodeje je podíl ve výši 2/3. Jedná se o dvě parcely, obě obdélníkového tvaru.							
<b>Lokalita:</b> Pozemky Těmice							
KRC: 0,95	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
<b>Parcela č.:</b>	14 381	156 000	10,85	0,95	<b>10,31</b>		
<b>Popis pozemku:</b> Prodám zemědělské pozemky KÚ Těmice u Hodonína, okres Hodonín. Parcely číslo 271/129,905,913/22,1010/56,1043/94,1138/29,1140/34,1141/21,1142/21,1143/17,1144/20 a 1144/23 mají charakter orné půdy ( 4721m <sup>2</sup> ), ovocného sadu ( 6688m <sup>2</sup> ) a ostatní plochy (2972m <sup>2</sup> ). Celková výměra 14 381m <sup>2</sup> . Zapsáno na LV č. 40.							



<b>Lokalita:</b> Pozemky Vlkoš							
KRC: 0,95	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
<b>Parcela č.:</b>	8 499	212 475	25,00	0,95	<b>23,75</b>		
<b>Popis pozemku:</b> Exkluzivně nabízíme k prodeji ornou půdu v k.ú obce Vlkoš. Jedná o jednu parcelu o celkové ploše 8.499m2. Pozemek je v nájmu - NS k dispozici.							
<b>Lokalita:</b> Pozemky Strážovice							
KRC: 0,95	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
<b>Parcela č.:</b>	7 286	109 290	15,00	0,95	<b>14,25</b>		
<b>Popis pozemku:</b> Nabízíme k prodeji ornou půdu v katastrálním území Strážovice u Kyjova. Celková plocha parcel 7286 m2.							
<b>Průměrná jednotková cena</b>							<b>16,83 Kč/m<sup>2</sup></b>

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	3197	515	16	8 240
orná půda	3198	11	16	176
orná půda	3490	29	16	464
orná půda	3965	933	16	14 928
orná půda	4015	2 517	16	40 272
orná půda	4041	2 098	16	33 568
orná půda	4094	339	16	5 424
orná půda	4095	20	16	320
orná půda	4164	3 279	16	52 464
orná půda	4375	39	16	624
orná půda	4376	909	16	14 544
orná půda	4377	357	16	5 712
orná půda	4378	38	16	608
orná půda	4862	25	16	400
<b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b> spoluvlastnický podíl				177 744
			* 2,00 / 5,00 =	71 097,60
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>11 109</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>71 098</b>

## 2. LV 448

### 2.1. Ocenění pozemků

#### 2.1.1 Pozemky

#### Porovnávací metoda

#### Základní popis oceňovaných pozemků

<b>Přehled srovnatelných pozemků:</b>				
<b>Koeficienty:</b> (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)				
Výměra [m <sup>2</sup> ]	Požadovaná /kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena

	[ Kč ]	[ Kč/m <sup>2</sup> ]	[ K <sub>C</sub> ]	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>Lokalita:</b> Pozemky Únanov				
KRC: 0,95	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00
KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00		
<b>Parcela č.:</b>	16 999	339 980	20,00	0,95
				<b>19,00</b>
<b>Popis pozemku:</b> Zprostředkujeme Vám prodej orné půdy, nacházející se v k.ú. Únanov /Znojmo/. Jedná se o podílové spoluvlastnictví a předmětem prodeje je podíl ve výši 2/3. Jedná se o dvě parcely, obě obdélníkového tvaru.				
<b>Lokalita:</b> Pozemky Těmice				
KRC: 0,95	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00
KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00		
<b>Parcela č.:</b>	14 381	156 000	10,85	0,95
				<b>10,31</b>
<b>Popis pozemku:</b> Prodám zemědělské pozemky KÚ Těmice u Hodonína, okres Hodonín. Parcely číslo 271/129,905,913/22,1010/56,1043/94,1138/29,1140/34,1141/21,1142/21,1143/17,1144/20 a 1144/23 mají charakter orné půdy ( 4721m <sup>2</sup> ), ovocného sadu ( 6688m <sup>2</sup> ) a ostatní plochy (2972m <sup>2</sup> ). Celková výměra 14 381m <sup>2</sup> . Zapsáno na LV č. 40.				
<b>Lokalita:</b> Pozemky Vlkoš				
KRC: 0,95	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00
KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00		
<b>Parcela č.:</b>	8 499	212 475	25,00	0,95
				<b>23,75</b>
<b>Popis pozemku:</b> Exkluzivně nabízíme k prodeji ornou půdu v k.ú obce Vlkoš. Jedná o jednu parcelu o celkové ploše 8.499m <sup>2</sup> . Pozemek je v nájmu - NS k dispozici.				
<b>Lokalita:</b> Pozemky Strážovice				
KRC: 0,95	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00
KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00		
<b>Parcela č.:</b>	7 286	109 290	15,00	0,95
				<b>14,25</b>
<b>Popis pozemku:</b> Nabízíme k prodeji ornou půdu v katastrálním území Strážovice u Kyjova. Celková plocha parcel 7286 m <sup>2</sup> .				
<b>Průměrná jednotková cena</b>				<b>16,83 Kč/m<sup>2</sup></b>

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	2790	494	16	7 904
orná půda	2821	146	16	2 336
<b>Obvyklá cena před korekcí ceny spoluvlastnický podíl</b>				10 240
			* 2,00 / 10,00 =	2 048,00
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>640</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>2 048</b>

### 3. LV 447

#### 3.1. Ocenění pozemků

##### 3.1.1 Pozemky

##### Porovnávací metoda

##### Základní popis oceňovaných pozemků

**Přehled srovnatelných pozemků:**

**Koeficienty:** (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)

	<b>Výměra</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Požadovaná</b> /kupní cena [ Kč ]	<b>Jednotková</b> cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> celkový [ K <sub>C</sub> ]	<b>Upravená</b> cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]		
<b>Lokalita:</b> Les, Vratěšín							
KRC: 0,95	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
<b>Parcela č.:</b>	3 505	60 000	17,12	0,95	<b>16,26</b>		
<b>Popis pozemku:</b> Nabízíme k prodeji lesní pozemek v katastru obce Vratěšín, v blízkosti obce Uherčice nedaleko hranic s Rakouskem. Jedná se o vzrostlý les na pozemku nepravidelného tvaru. Lesní plocha je porostlá z většiny borovicemi, menší část smrky a malé procento duby.							
<b>Lokalita:</b> Les, Vážany							
KRC: 0,95	KMP: 0,80	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
<b>Parcela č.:</b>	31 787	220 000	6,92	0,76	<b>5,26</b>		
<b>Popis pozemku:</b> Realitka Green ® Vám zprostředkuje prodej lesního pozemku v katastrálním území Vážany u Boskovic, okres Blansko o celkové ploše 31 787 m <sup>2</sup> . Pozemek je po úmyslné mýtní těžbě, s dobrou dostupností. Zůstává zde zásoba 330 m <sup>3</sup> porostu SM, BO, JD ve věku 70 - 110 let a porost SM, BO ve věku 10 - 59 let.							
<b>Lokalita:</b> Les, Letovice							
KRC: 0,95	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
<b>Parcela č.:</b>	9 150	180 000	19,67	0,95	<b>18,69</b>		
<b>Popis pozemku:</b> Nabízíme k prodeji lesní pozemky o celkové výměře 8208 m <sup>2</sup> . Jedná se o smíšené lesy, různého stáří.							
<b>Průměrná jednotková cena</b>					<b>13,40 Kč/m<sup>2</sup></b>		

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Celková cena</b> pozemku [Kč]
lesní pozemek	2648	176	13	2 288
lesní pozemek	2832	167	13	2 171
lesní pozemek	4022	256	13	3 328
lesní pozemek	4192	1 523	13	19 799
<b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>				27 586
spoluvlastnický podíl				
				* 2,00 / 10,00 =
<b>Celková výměra pozemků</b>				<b>5 517,20</b>
			<b>Hodnota pozemků</b>	<b>5 517</b>
			<b>celkem</b>	

## 4. LV 446

### 4.1. Ocenění pozemků

#### 4.1.1 Pozemky

#### Porovnávací metoda

#### Základní popis oceňovaných pozemků

**Přehled srovnatelných pozemků:**

**Koeficienty:** (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)

	<b>Výměra</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Požadovaná</b> /kupní cena [ Kč ]	<b>Jednotková</b> cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> celkový [ K <sub>C</sub> ]	<b>Upravená</b> cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]		
<b>Lokalita:</b> Pozemky Únanov							
KRC: 0,95	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
<b>Parcela č.:</b>	16 999	339 980	20,00	0,95	<b>19,00</b>		
<b>Popis pozemku:</b> Zprostředkujeme Vám prodej orné půdy, nacházející se v k.ú. Únanov /Znojmo/. Jedná se o podílové spoluvlastnictví a předmětem prodeje je podíl ve výši 2/3. Jedná se o dvě parcely, obě obdélníkového tvaru.							
<b>Lokalita:</b> Pozemky Těmice							
KRC: 0,95	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
<b>Parcela č.:</b>	14 381	156 000	10,85	0,95	<b>10,31</b>		
<b>Popis pozemku:</b> Prodám zemědělské pozemky KÚ Těmice u Hodonína, okres Hodonín. Parcely číslo 271/129,905,913/22,1010/56,1043/94,1138/29,1140/34,1141/21,1142/21,1143/17,1144/20 a 1144/23 mají charakter orné půdy ( 4721m <sup>2</sup> ), ovocného sadu ( 6688m <sup>2</sup> ) a ostatní plochy (2972m <sup>2</sup> ). Celková výměra 14 381m <sup>2</sup> . Zapsáno na LV č. 40.							
<b>Lokalita:</b> Pozemky Vlkoš							
KRC: 0,95	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
<b>Parcela č.:</b>	8 499	212 475	25,00	0,95	<b>23,75</b>		
<b>Popis pozemku:</b> Exkluzivně nabízíme k prodeji ornou půdu v k.ú obce Vlkoš. Jedná o jednu parcelu o celkové ploše 8.499m <sup>2</sup> . Pozemek je v nájmu - NS k dispozici.							
<b>Lokalita:</b> Pozemky Strážovice							
KRC: 0,95	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
<b>Parcela č.:</b>	7 286	109 290	15,00	0,95	<b>14,25</b>		
<b>Popis pozemku:</b> Nabízíme k prodeji ornou půdu v katastrálním území Strážovice u Kyjova. Celková plocha parcel 7286 m <sup>2</sup> .							
<b>Průměrná jednotková cena</b>					<b>16,83 Kč/m<sup>2</sup></b>		

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Celková cena</b> pozemku [Kč]
orná půda	2640	17	16	272
orná půda	2667	989	16	15 824
orná půda	2669	25	16	400
orná půda	2674	22	16	352
orná půda	2684	60	16	960
orná půda	2696	19	16	304
orná půda	2697	706	16	11 296
orná půda	2698	21	16	336
orná půda	2708	84	16	1 344
orná půda	2820	761	16	12 176
orná půda	3039	36	16	576
orná půda	3669	2 976	16	47 616
orná půda	4017	494	16	7 904
orná půda	4186	1 462	16	23 392
orná půda	4955	72	16	1 152

Obvyklá cena před korekcí ceny spoluvlastnický podíl			123 904
		* 2,00 / 10,00 =	24 780,80
Celková výměra pozemků	7 744	Hodnota pozemků celkem	24 781

## 5. LV 547

### 5.1. Ocenění pozemků

#### 5.1.1 Pozemky

#### Porovnávací metoda

#### Základní popis oceňovaných pozemků

<b>Přehled srovnatelných pozemků:</b>							
<b>Koeficienty:</b> (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)							
	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient celkový [K <sub>c</sub> ]	Upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		
<b>Lokalita:</b> Pozemky Únanov							
KRC: 0,95	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
<b>Parcela č.:</b>	16 999	339 980	20,00	0,95	<b>19,00</b>		
<b>Popis pozemku:</b> Zprostředkujeme Vám prodej orné půdy, nacházející se v k.ú. Únanov /Znojmo/. Jedná se o podílové spoluvlastnictví a předmětem prodeje je podíl ve výši 2/3. Jedná se o dvě parcely, obě obdélníkového tvaru.							
<b>Lokalita:</b> Pozemky Těmice							
KRC: 0,95	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
<b>Parcela č.:</b>	14 381	156 000	10,85	0,95	<b>10,31</b>		
<b>Popis pozemku:</b> Prodám zemědělské pozemky KÚ Těmice u Hodonína, okres Hodonín. Parcely číslo 271/129,905,913/22,1010/56,1043/94,1138/29,1140/34,1141/21,1142/21,1143/17,1144/20 a 1144/23 mají charakter orné půdy ( 4721m <sup>2</sup> ), ovocného sadu ( 6688m <sup>2</sup> ) a ostatní plochy (2972m <sup>2</sup> ). Celková výměra 14 381m <sup>2</sup> . Zapsáno na LV č. 40.							
<b>Lokalita:</b> Pozemky Vlkoš							
KRC: 0,95	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
<b>Parcela č.:</b>	8 499	212 475	25,00	0,95	<b>23,75</b>		
<b>Popis pozemku:</b> Exkluzivně nabízíme k prodeji ornou půdu v k.ú. obce Vlkoš. Jedná o jednu parcelu o celkové ploše 8.499m <sup>2</sup> . Pozemek je v nájmu - NS k dispozici.							
<b>Lokalita:</b> Pozemky Strážovice							
KRC: 0,95	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
<b>Parcela č.:</b>	7 286	109 290	15,00	0,95	<b>14,25</b>		
<b>Popis pozemku:</b> Nabízíme k prodeji ornou půdu v katastrálním území Strážovice u Kyjova. Celková plocha parcel 7286 m <sup>2</sup> .							
<b>Průměrná jednotková cena</b>					<b>16,83 Kč/m<sup>2</sup></b>		

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra [ m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Jednotková cena [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Celková cena pozemku [Kč]</b>
ostatní plocha	2641	26	10	260
ostatní plocha	2647	26	10	260
ostatní plocha	2827	21	10	210
ostatní plocha	2831	20	10	200
ostatní plocha	4021	137	10	1 370
ostatní plocha	4023	61	10	610
<b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>				2 910
spoluvlastnický podíl				
				* 2,00 / 10,00 =
<b>Celková výměra pozemků</b>				<b>582</b>
				<b>Hodnota pozemků celkem</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

#### 1. LV 380

##### 1.1. Ocenění pozemků

1.1.1 Pozemky LV 380

69 707,00 Kč

1.1.2 Pozemky LV 547

133,00 Kč

---

69 840,00 Kč

#### 2. LV 448

##### 2.1. Ocenění pozemků

2.1.1 Pozemky LV 448

1 411,00 Kč

#### 3. LV 447

##### 3.1. Ocenění pozemků

3.1.1 Pozemky LV 447

1 413,00 Kč

##### 3.2. Ocenění trvalých porostů

3.2.1 Porost na LV 447

2 322,00 Kč

#### 3. LV 447 - celkem

**3 735,00 Kč**

#### 4. LV 446

##### 4.1. Ocenění pozemků

4.1.1 Pozemky LV 446

20 770,00 Kč

## **Rekapitulace tržního ocenění majetku**

### **1. LV 380**

#### **1.1. Ocenění pozemků**

1.1.1 Pozemky 71 100,00 Kč

### **2. LV 448**

#### **2.1. Ocenění pozemků**

2.1.1 Pozemky 2 000,00 Kč

### **3. LV 447**

#### **3.1. Ocenění pozemků**

3.1.1 Pozemky 5 500,00 Kč

### **4. LV 446**

#### **4.1. Ocenění pozemků**

4.1.1 Pozemky 24 800,00 Kč

### **5. LV 547**

#### **5.1. Ocenění pozemků**

5.1.1 Pozemky 600,00 Kč

<b>Rekapitulace výsledných hodnot jednotlivých částí</b>
--

**LV 380**

Věcná hodnota	71 098 Kč
Hodnota pozemku	71 098 Kč
Porovnávací hodnota	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Zjištěná cena dle cenového předpisu	69 840 Kč
<b>Obvyklá cena 2/5:</b>	<b>71 100 Kč</b>
slovy: Sedmdesátjedenatisícjedensto Kč	

**LV 448**

Věcná hodnota	2 048 Kč
Hodnota pozemku	2 048 Kč
Porovnávací hodnota	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Zjištěná cena dle cenového předpisu	1 411 Kč
<b>Obvyklá cena 2/10:</b>	<b>2 000 Kč</b>
slovy: Dvatisíce Kč	

**LV 447**

Věcná hodnota	5 517 Kč
Hodnota pozemku	5 517 Kč
Porovnávací hodnota	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Zjištěná cena dle cenového předpisu	3 735 Kč
<b>Obvyklá cena 2/10:</b>	<b>5 500 Kč</b>
slovy: Pěttisícpětset Kč	

**LV 446**

Věcná hodnota	24 781 Kč
Hodnota pozemku	24 781 Kč
Porovnávací hodnota	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Zjištěná cena dle cenového předpisu	20 770 Kč
<b>Obvyklá cena 2/10:</b>	<b>24 800 Kč</b>
slovy: Dvacetčtyřitisícosmset Kč	

**LV 547**

Věcná hodnota	582 Kč
Hodnota pozemku	582 Kč
Porovnávací hodnota	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Zjištěná cena dle cenového předpisu	0 Kč
<b>Obvyklá cena 2/10:</b>	<b>600 Kč</b>



slovy: Šestset Kč

<b>Rekapitulace výsledných hodnot</b>	
Věcná hodnota	<b>104 026 Kč</b>
Hodnota pozemku	<b>104 026 Kč</b>
Porovnávací hodnota	<b>0 Kč</b>
Výnosová hodnota	<b>0 Kč</b>
<b>Obvyklá cena spoluvlastnických podílů celkem</b>	<b>104 000 Kč</b>
slovy:	Jedno sto čtyři tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.8

#### **Komentář ke stanovení obvyklé ceny**

Při stanovení výsledné obecné ceny je nutno přihlídnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitostí - bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- situace na trhu s realitami: je na střední úrovni
- parametry povyšující cenu: nezjištěny
- parametry ponižující cenu: podílové spoluvlastnictví

V Praze 19.2.2015

MONTEKALA, spol. s r.o.  
Hálava 34  
190 00 Praha 5

<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek byl vypracován společností s ručením omezeným MONTEKALA, znalecký ústav zapsaný do seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost při Ministerstvu spravedlnosti České republiky podle ustanovení § 21 odst. 3 zákona číslo 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky číslo 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování movitých věcí, nemovitostí, motorových vozidel, nehmotného investičního majetku, cenných
--------------------------	--

papírů, podniků a obchodních společností.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 4830/2014 znaleckého deníku.

Odpovědná osoba: Ing. Jaroslav Karásek - soudní znalec, jednatel společnosti.

B plus B, spol. s r.o., Holečkova 657,150 00 Praha 5 - Košíře, IČO: 61056049, předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a podnik na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 5 pod č.j. ZIV/U5037/2006/JKU dne 3.5.2006, zajistila a předala podklady pod poř. č. 216/2014.

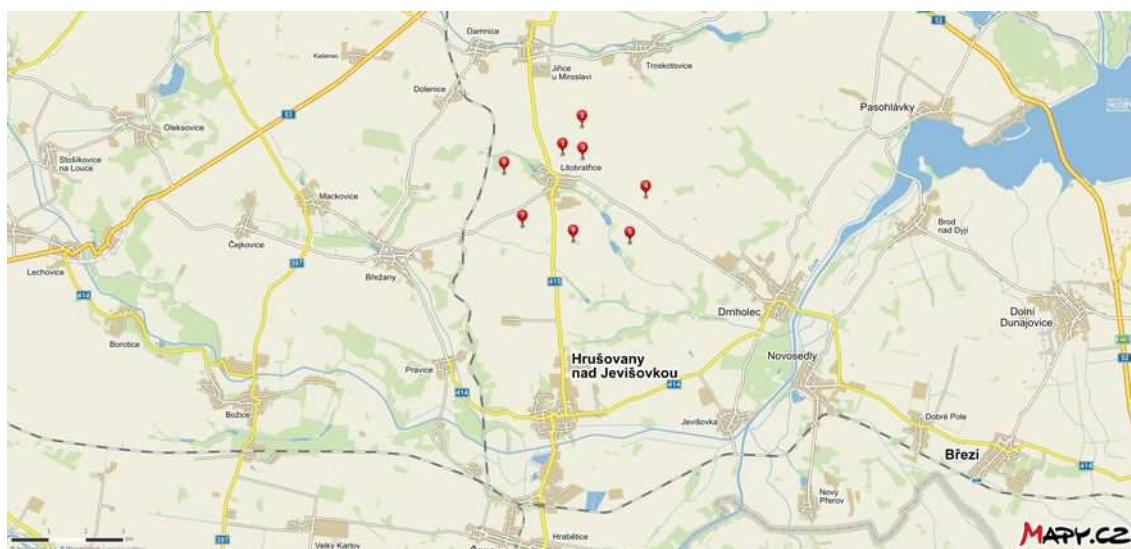
## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

**Podklady a přílohy**

počet stran A4 příloze

Mapa oblasti

1





## Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem **92847081-28769-170113081544**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

Vstup v listinné podobě se skládá z **19** listů (stránek textu).

Zjišťovací prvek: **bez zjišťovacího prvku**

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

Ověřující osoba:

**Soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. dne 13.01.2017**



92847081-28769-170113081544

---

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

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