

ODHAD OBVYKLÉ CENY**číslo 6456-59/2021**

pozemků v PK p.č.2322, p.č. 2323 a p.č.3045 v k.ú.Lanžhot

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky na LV 101 a LV 27 v k.ú. Lanžhot

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Břeclav, obec Lanžhot, k.ú. Lanžhot

Adresa: Lanžhot, 691 51 Lanžhot

VLASTNICKÉ ÚDAJE:

Ludmila Ciprysová, Loukov 153, 768 75 Loukov, LV: 101,27, podíl: 1 / 2

Petra Klvaňová, Vinohrady 1245, 691 51 Lanžhot, LV: 101,27, podíl: 1 / 2

OBJEDNATEL: Dražební společnost Morava s.r.o.

Adresa: Dlouhá 4433, 76001 Zlín

ZHOTOVITEL: Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa: Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem

IČ: 11499559

telefon: 602 750 463

e-mail: j.fojtu@seznam.cz

DIČ: CZ5704152201

ÚČEL OCENĚNÍ: odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu (ocenění stávajícího stavu)**OBVYKLÁ CENA****160 000 Kč****id.1/2: 80 000 Kč**

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

Stav ke dni: 31.3.2021

Datum místního šetření: 31.3.2021

Za přítomnosti: znalece

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 5

Počet vyhotovení: 2, vyhotovení číslo:

V Bystřici pod Hostýnem, dne 19.5.2021

ZADÁNÍ

Zadání

ocenit pozemky v PK p.č.2322 a 2323 zapsané na LV 101 a p.č.3045 zapsanou na LV 27 vše v k.ú. Lanžhot okres Břeclav jako podklad pro dražbu

VÝČET PODKLADŮ

Přehled podkladů

- 1) SÚP obce v platném znění
- 2) informace o pozemcích zapsaných na LV 101 a LV 27 - internetová verze

NÁLEZ

Místopis

Město Lanžhot asi 5 km jihovýchodně od okresního města Břeclav. Ve městě základní občanská vybavenost a kompletní infrastruktura.

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☒ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☒ ostatní		
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ 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:	okrajová část - samota		
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky:

Celkový popis

Pozemky PK 2322 a PK 2323 leží vedle sebe, nacházejí se v jižní části k. ú. Lanžhot, cca 1,3 km od centra Lanžhota a necelý 1 km od zastavěné části. Leží v těsné blízkosti vodní plochy, mokřadu, zvaného Výkop. V současné době nejsou přístupné, jsou součástí půdního bloku, který obhospodařuje zdejší zemědělské družstvo. Jedná se tedy o zemědělsky využívanou půdu. Platný územní plán nepočítá s jiným využitím.

Pozemek PK 3045 se nachází v jihovýchodní části k. ú. Lanžhot, cca 1,0 km od centra Lanžhota a asi 0,5 km od zastavěné části. Nevede k němu přístupová cesta. Je součástí půdního bloku, obhospodařovaného zdejším zemědělským družstvem. Jedná se rovněž o zemědělsky využívanou půdu. Platný územní plán nepočítá s jiným využitím.

Území pod Lanžhotem mezi řekami Moravou, Dyjí a Kyjovkou, kde se nacházejí i všechny tři výše uvedené pozemky, je aktivní záplavovým územím řeky Moravy.

Na katastru města probíhá komplexní pozemková úprava. Tato akce je velmi náročná na objem půdy, který bude zapotřebí při vytváření přístupových cest, remízků, mokřadů, biotopů či větrolamů.

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

ANO Povodňová zóna 3 - střední nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: viz. LV v příloze

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

ODHAD OBVYKLÉ CENY

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Pozemky vedené jako orná půda z hlediska platného SÚP určeny pouze k zemědělskému využití. Obvyklá cena pozemků by se mohla pohybovat v rozmezí od 20,- do 25,- Kč/m².

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: pozemek Lanžhot
Popis: Prodej pole 1 594 m² Lanžhot, okres Břeclav 47 900 Kč (30 Kč za m²)
 k prodeji pozemek v podílovém spoluvlastnictví 1/2 o výměře 1594,5 m² z celkové výměry 3 189 m² (zbývající část vlastní 2 spoluvlastníci). Lanžhot se nachází v okrese Břeclav v Jihomoravském kraji a je nejjižněji položeným moravským městem. Pozemek je nyní obhospodařován bez platného nájemního vztahu

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - podobný pozemek v záplavové zoně a v podíl. spoluvlastnictví	0,80



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
47 900	1 594	30,05	0,72	21,64

Název: pozemek Kostice

Popis: Prodej pole 5 764 m² Kostice, okres Břeclav 103 752 Kč (18 Kč za m²)
 nabízíme k prodeji pozemek ve výlučném vlastnictví v k. ú. Kostice, okres Břeclav o výměře 5764 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny - dražba	1,30
velikost pozemku - oceňované pozemky podobné velikosti	1,00
poloha pozemku - oceňované pozemky v horší poloze	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - podobné pozemky ale v záplavové zoně a podíl. spoluvlastnictví	0,80



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
103 752	5 764	18,00	1,04	18,72

Název: pozemky Kostice

Popis: Prodej pole 10 656 m² Kostice, okres Břeclav 447 552 Kč (42 Kč za m²)
k prodeji pozemky v k.ú. Kostice (okr. Břeclav):

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - podobné pozemky ale v záplavové zóně a v podíl.spoluvlastnictví	0,80



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
447 552	10 656	42,00	0,72	30,24

Zjištěná průměrná jednotková cena

23,53 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	PK 2322	1 003	23,00		23 069
orná půda	PK 2323	1 634	23,00		37 582
orná půda	PK 3045	4 602	23,00		105 846

Celková výměra pozemků

7 239

Hodnota pozemků celkem

166 497

ODŮVODNĚNÍ

Hodnota pozemku

166 497 Kč

Silné stránky

- nejsou

Slabé stránky

- pozemky v záplavové zoně

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu pozemku zapsaných v PK na LV 27 a LV 101 v k.ú. Lanžhot odhaduji na částku 160 000,- Kč. Ideální 1/2 potom na částku 80 000,- Kč

Obvyklá cena

160 000 Kč

slovy: Jednostošedesáttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.1

ZÁVĚR

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
snímek z PM a situování objektu	3
informace o nemovitosti	2

KONCESNÍ LISTINA

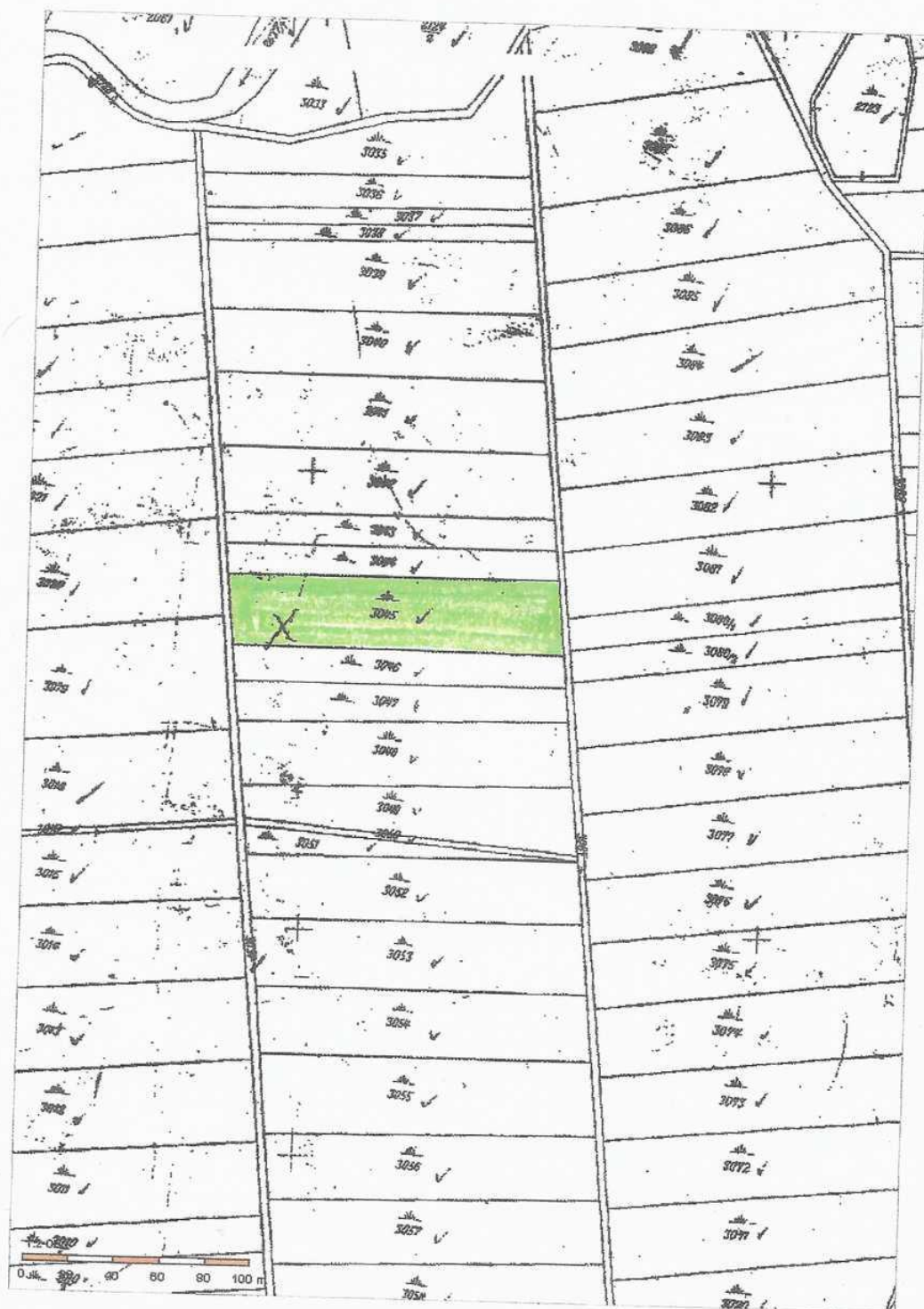
vydaná Okresním úřadem v Kroměříži, okresním živnostenským úřadem dne 19.3.2001 pod
č.j.Žk-253/2134/01-Ja/3 - oceňování majetku pro věci nemovité

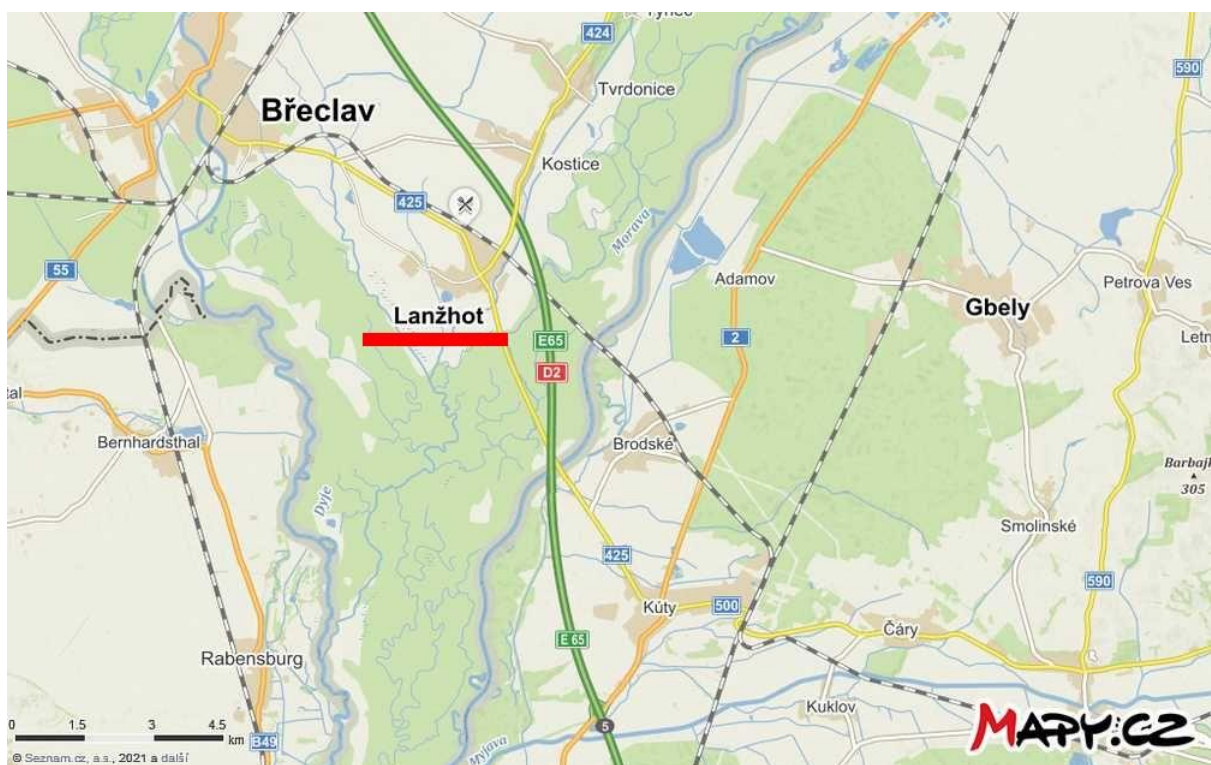
V Bystřici pod Hostýnem 19.5.2021

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice p. Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz

PŘÍLOHY







Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3045
Obec:	Lanžhot [584622]
Katastrální území:	Lanžhot [679119]
Číslo LV:	27
Výměra [m ²]:	4602
Typ parcely:	Parcela zjednodušené evidence
Zdroj parcely ZE:	Pozemkový katastr
Mapový list:	

Náhled mapy nelze zobrazit



Chybí lokalizační údaje

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Ciprysová Ludmila, č. p. 153, 76875 Loukov	1/2
Řiháková Eva, č. p. 47, 76901 Žeranovice	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
05900	4602

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské

Jiné zápisy

Typ
Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Ciprysová Ludmila
Nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti
Zahájeny pozemkové úpravy
Zahájení exekuce - Ciprysová Ludmila

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 101

Katastrální území: [Lanžhot \[679119\]](#)[Zobrazení v mapě](#)**Vlastníci, jiní oprávnění**

Vlastnické právo	Podíl
Ciprysová Ludmila, č. p. 153, 76875 Loukov	1/2
Klvaňová Petra, Vinohrady 1245/8, 69151 Lanžhot	1/2

Pozemky**Parcelní číslo**[PZE 2322, původ Pozemkový katastr](#)[PZE 2323, původ Pozemkový katastr](#)1003 m²
1634 m²**Stavby**

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 18.05.2021 09:00.