

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 015075/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

pozemky p.č.2031 a p.č.2297/17, včetně trvalých porostů (LV č.109), k.ú.Stříbrnice u Uherského Hradiště, obec Stříbrnice, okres Uherské Hradiště

Znalec: Ing. Pavel Čoudek
Plickova 567
149 00 Praha 4
telefon: 602 335 251
e-mail: coudek@centrum.cz

Číslo posudku v evidenci znalce: 2886/2024

Zadavatel: Administrace insolvenčí Císař, Češka, Smutný a spol.
Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4

Číslo jednací: KSBR 26 INS 18799/2023

OBVYKLÁ CENA	52 700 Kč
---------------------	------------------

Počet stran: 13 a 13 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 21.02.2024

Vyhotoveno: V Praze 04.03.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitosti - pozemků p.č.2031 a p.č.2297/17, včetně trvalých porostů (LV č.109), k.ú.Stříbrnice u Uherského Hradiště, obec Stříbrnice, okres Uherské Hradiště, který si zadala Administrace insolvenčí Císař, Česka, Smutný a spol..

Nemovitosti jsou oceňovány v současném stavu na základě poskytnutých podkladů a provedeného místního šetření.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny členských práv a povinností pro účel insolvenčního řízení

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

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.2.2024 za přítomnosti pouze znalce Nemovitost je volně přístupná.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vycházel z obvyklých postupů při oceňování nemovité věci. Byla sebrána a zpracována data odpovídající požadavkům zadavatele a předmětné nemovité věci, data co nejvíce srovnatelná (co o lokality, přístupu, druhu pozemku).

Bylo provedeno místní šetření s pořízením fotodokumentace.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Poskytnuté objednatelem posudku :

- výpis z KN LV č.109 k.ú.Stříbrnice u Uherského Hradiště, vyhotovený dálkovým přístupem dne 20.12.2023

Opatřené znalcem :

- dálkový přístup do Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního pro registrované uživatele
- elektronická databáze nemovitostí INEM
- realitní servery (sreality)
- regionální informační servis RIS
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Vzhledem k druhu zdrojů, patřících do kategorie objektivních podkladů, se jedná o obecně věrohodné informace.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Byla použita data z veřejně přístupných zdrojů, realitních serverů, oceňovacích předpisů a dále informace zadavatele posudku a informace získané při místním šetření.

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 434/2023 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů

Obvyklá cena

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.

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.

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.

Volba jiných oceňovacích přístupů :

Odhad využívá obvykle tři hlavních přístupů vycházejících :

- z nutných pořizovacích nákladů na nákup pozemků a realizaci výstavby tzv.nákladový přístup, jehož výsledkem je věcná (nákladová) hodnota.
- z předpokládaných výnosů tj.z budoucího prospěchu, který je možno od nemovitosti očekávat tzv.výnosová hodnota. Tato metoda je založena na výnosech z pronájmu nemovitosti.
- z porovnání s prodejními cenami obdobných nemovitostí, které odráží situaci na trhu, tzv. srovnávací hodnota. Vzhledem k existujícímu rozsáhlému trhu s obdobnými nemovitostmi je tato metoda dobře aplikovatelná.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Při místním šetření byly nemovitosti prohlédnuty. Byla vyhodnocena rizika spojená s nemovitostí, vyhodnocen přístup z veřejných komunikací, soulad faktického a právního stavu.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Znalec vycházel z obvyklých postupů při oceňování nemovité věci a dále z požadavku zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů (vč. novely zákona o oceňování majetku č. 237/2020 Sb. v § 2, odstavci 5) ve znění: „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.“

Znalec preferoval realizované ceny stejných nebo obdobných porovnávaných nemovitostí. Realizované ceny byly převzaty z dálkového přístupu do KN, nemovitosti byly identifikované, připojeno číslo řízení.

V případě nedostatku relevantního množství realizovaných cen, znalec použil nabízené prodeje v realitních inzercích upravené pomocí korekčních koeficientů.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Uherské Hradiště, obec Stříbrnice, k.ú. Stříbrnice u Uherského Hradiště

Adresa nemovité věci: Stříbrnice u Uherského Hradiště, 687 09 Stříbrnice

Vlastnické a evidenční údaje

Marie Kobzová, Masarykovo náměstí 30/1, 697 01 Kyjov, LV: 109, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Pozemky se nachází vně souvisle zastavěného území obce. Pozemek p.č.2031 se v územním plánu nachází v ploše zemědělské, pozemek p.č.2297/17 v ploše silniční dopravy.

Místopis

Obec Stříbrnice se nachází v okresu Uherské Hradiště ve Zlínském kraji. Je situovaná cca 10 km západně od města Uherské Hradiště, cca 13 km severozápadně od města Veselí nad Moravou a cca 14 km severovýchodně od města Kyjov. Obcí protéká Medlovický potok. Jedná se o obec s rozvinutou infrastrukturou a s omezenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Obcí prochází silnice nižší třídy spojujících silnici E50 a město Kyjov. Dopravní obslužnost obce zajišťují linkové příměstské autobusy.

Přístup přes pozemky

2297/1 Zlínský kraj

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek p.č.2031 s výměrou 1125 m² vedený v druhu ovocný sad a pozemek p.č.2297/17 s výměrou 83 m² vedený v druhu ostatní plocha silnice.

Oceňované pozemky se nachází při silnici II.třídy č.422 vedoucí ze Stříbrnic ve směru do Kyjova, cca 900m od hranice obce na úpatí kopce. Pozemek p.č.2297/17, půdorysu protáhlého trojúhelníku, je součástí silničního příkopu, zatravněný a porostlý náletovými keři po celé délce. Pozemek p.č.2031, půdorysu obdélníku, je se staršími ovocnými porosty, omezeně ošetřovanými. Jsou součástí ovocného sadu na strmém kopci s terénními terasami. Pozemky nejsou vedené ve veřejném registru půdy, hranice nejsou v terénu vyznačené. Od silnice je sad oddělený poškozeným drátěným ohradníkem. Pěší přístup na pozemky je přímo ze silnice přes příkop. Parkování při krajnici je omezené.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: Dle LV č.109
nařízení exekuce

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky p.č.2031 a p.č.2297/17

1.1. Oceňované pozemky

1.2. Trvalé porosty

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: pozemky p.č.2031 a p.č.2297/17, včetně trvalých porostů (LV č.109), k.ú.Stříbrnice u Uherského Hradiště, obec Stříbrnice, okres Uherské Hradiště

Adresa předmětu ocenění: Stříbrnice u Uherského Hradiště
687 09 Stříbrnice

LV: 109

Kraj: Zlínský

Okres: Uherské Hradiště

Obec: Stříbrnice

Katastrální území: Stříbrnice u Uherského Hradiště

Počet obyvatel: 433

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 190,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - vzdálenos do 10 km od Uherského Hradiště	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod,	I	1,00

kanalizace a plyn		
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 537,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky p.č.2031 a p.č.2297/17

1.1. pozemky

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
I Dálnice, silnice, dráhy celostátní, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce 1 201 m a více	-0,30
P2. Charakter a zastavěnost území	
III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I} = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,111}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	537,-	0,111 1,000	59,61

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
-----	-------	----------------	--------------------------	---------------------------------	-----------

§ 4 odst. 3	ostatní plocha	2297/17	83	59,61	4 947,63
Ostatní stavební pozemek - celkem			83		4 947,63

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

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

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ovocný sad	2031	34167	1 125	1,25	20,00	1,50	1 687,50
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:							1 687,50

1.2. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Intenzivní typ ovocnářství

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - vysokokmen nebo polokmen (ovocné porosty) na pozemku p.č.: 2031						
	30	1 125,00 m ²	6,54		6,54	7 357,50
Součet:						= 7 357,50 Kč
Celkem - ovocné dřeviny:						= 7 357,50 Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
živý plot opadavý na pozemku p.č.: 2297/17						
Živé ploty z list. dřevin	3 330,-	- 50 %	20 roků	60,00 m	1 665,-	99 900,-
Součet:						99 900,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):						* 0,250
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)						* 0,800
Celkem - okrasné rostliny						= 19 980,- Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 27 337,50 Kč

Pozemky p.č.2031 a p.č.2297/17 - rekapitulace

1.1. Pozemky: 6 635,13 Kč

Pozemky p.č.2031 a p.č.2297/17 - zjištěná cena celkem = 33 972,63 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemky orná půda a ovocný sad, p.č.: 3277, 3516/228			
Lokalita:	k.ú.Boršice u Buchlovic			
Popis:	pozemek p.č.3277 2287 m ² ovocný sad pozemek p.č.3516/228 3295 m ² orná půda pozemky jsou protáhlého půdorysu, nesousedí spolu součástí obdělávaného celku vedené v LPIS, pronajaté přístup přes obecní pozemky prodej realizován pod č.V-2554/2023-711, datum podání na katastr 8.6.2023 katastrální pracoviště Uherské Hradiště			
Koeficienty:	redukce pramene ceny - redukce o servisní služby (právní a realitní) 0,97			
velikost pozemku - větší pozemky	1,20			
poloha pozemku - pozemky spolu nesousedí	1,02			
dopravní dostupnost - u pozemku p.č.3277 komunikace vede přes pozemek, u pozemku p.č.3516/228 obdobný přístup	1,00			
možnost zastavění poz. -	1,00			
intenzita využití poz. – orná půda	1,10			
vybavenost pozemku – orná půda	1,10			
úvaha zpracovatele ocenění - atraktivnější pozemky, vedené v LPIS, pronajaté	0,98			
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
240 026	5 582	43,00	1,41	60,63



Název:	Pozemek orná půda, p.č.: 1993/33			
Lokalita:	k.ú.Nedakonice			
Popis:	pozemek p.č.1993/33 1482 m ² orná půda pozemek lichoběžníkového půdorysu přivracený k zahradě, oplocený osazený ovocnými porosty není vedený v LPIS přístup přes obecní pozemky prodej realizován pod č.V-3711/2023-711, datum podání na katastr 29.6.2023 katastrální pracoviště Uherské Hradiště			
Koeficienty:	redukce pramene ceny - redukce o servisní služby (právní a realitní) 0,97			
velikost pozemku - obdobná	1,00			
poloha pozemku - přivracený k zahradě, v území obce	0,95			
dopravní dostupnost - jednodušší přístup z obecní komunikace				

možnost zastavění poz. -	0,95
intenzita využití poz. - ovocné porosty	1,00
vybavenost pozemku - ovocné porosty	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - atraktivnější pozemek, připočený k zahradě, není vedený v LPIS	0,95



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
59 280	1 482	40,00	0,83	33,20

Název: Pozemek orná půda, p.č.: 1963/1

Lokalita: k.ú.Stříbrnice u Uherského Hradiště

Popis: pozemek p.č.1963/1 2384 m² orná půda
 pozemek protáhlého půdorysu
 součástí oběhovaného celku
 vedený v LPIS
 přístup z obecní komunikace
 prodej realizován pod č.V-6491/2023-711, datum podání na katastr 15.11.2023
 katastrální pracoviště Uherské Hradiště

Koeficienty:

redukce pramene ceny - redukce o servisní služby (právní a realitní)	0,97
velikost pozemku - větší pozemek	1,10
poloha pozemku - obdobná, přímo přístupná z komunikace, součástí celku	1,00
dopravní dostupnost - přímo přístupná z komunikace,	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. - orná půda	1,10
vybavenost pozemku - orná půda	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - atraktivnější pozemek, vedený v LPIS, pronajatý	0,95



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
89 400	2 384	37,50	1,23	46,13

Název: Pozemek orná půda, p.č.: 812

Lokalita: k.ú.Medlovice u Uherského Hradiště

Popis: pozemek p.č.812 787 m² orná půda
 pozemek lichoběžníkového půdorysu
 ovocné porosty
 součástí oběhovaného celku
 není vedený v LPIS
 přístup přes pozemky kupujícího
 prodej realizován pod č.V-3868/2023-711, datum podání na katastr 10.7.2023
 katastrální pracoviště Uherské Hradiště

Koeficienty:

redukce pramene ceny - redukce o servisní služby (právní a realitní)	0,97
velikost pozemku - menší pozemek	0,98
poloha pozemku - méně atraktivní, přístup přes pozemky jiných vlastníků	1,05
dopravní dostupnost - méně atraktivní, přístup přes pozemky jiných vlastníků	1,05
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. - ovocné porosty	1,00
vybavenost pozemku - ovocné porosty	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - méně atraktivní pozemek, není vedený v LPIS	1,02



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
31 480	787	40,00	1,07	42,80

Minimální jednotková porovnávací cena	33,20 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	45,69 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	60,63 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání cen výše uvedených porovnávaných nemovitostí, případně jednotkových cen odvozených z těchto nemovitostí. Tyto vybrané porovnávané nemovitosti představují obdobné nemovitosti situované v rámci dané lokality a sousedství, jejichž prodej byl realizován, případně aktuálně probíhá, nebo jsou nabízeny na realitním trhu. Porovnávací hodnota je stanovena s ohledem na lokalitu, možnost využití, velikost, přístup, trvalé porosty.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny podařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ovocný sad	2031	1 125	45,00		50 625
ostatní plocha	2297/17	83	25,00		2 075
Obvyklá cena před korekcí ceny					52 700
Celková výměra pozemků		1 208	Hodnota pozemků celkem		52 700

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky p.č.2031 a p.č.2297/17	33 973,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	6 635,13 Kč
1.2. Trvalé porosty	27 338,- Kč
	<hr/>
	= 33 973,- Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: 33 973,- Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 33 970,- Kč

slovy: Třicettřítisícdevětsetsedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	33 970 Kč
--	------------------

slovy: Třicettřítisícdevětsetsedmdesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky	52 700,- Kč
--------------	-------------

Zjištěná cena	33 970 Kč
Hodnota pozemku	52 700 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a vzhledem k výraznému pohybu cen nemovitostí nemusí odpovídat skutečnosti.

Hodnota pozemků p.č.2031 a p.č.2297/17, včetně trvalých porostů (LV č.109), k.ú.Stříbrnice u Uherského Hradiště, obec Stříbrnice, okres Uherské Hradiště činí

Obvyklá cena	52 700 Kč
---------------------	------------------

slovy: Padesátdvatisícsetmset Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Toto ocenění nemůže být použito k jinému účelu než je uvedeno v této zprávě. Jakékoli jiné použití či převzetí údajů pro jiný účel objednatelem či třetí stranou je neplatné. Platnost ocenění je omezena faktory, které mohou nastat po datu ocenění a mohou mít vliv na odhad tržní hodnoty.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny podařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola jednotlivých dílčích výpočtů a postupů, která ověřila obecnou správnost postupu.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Hodnota pozemků p.č.2031 a p.č.2297/17, včetně trvalých porostů (LV č.109), k.ú.Stříbrnice u Uherského Hradiště, obec Stříbrnice, okres Uherské Hradiště činí

Obvyklá cena

52 700 Kč

slovy: Padesátdvatisícšedemset Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez skutečností snižujících přesnost závěru.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	1
Výpis z KN LV 109	2
Kopie katastrální mapy	1
Porovnávaná nemovitost 1	3
Porovnávaná nemovitost 2	3
Porovnávaná nemovitost 3	1
Porovnávaná nemovitost 4	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Znalec nepřibral konzultanta.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

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 015075/2024.

V Praze 04.03.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Pavel Čoudek
Plickova 567
149 00 Praha 4

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.3.

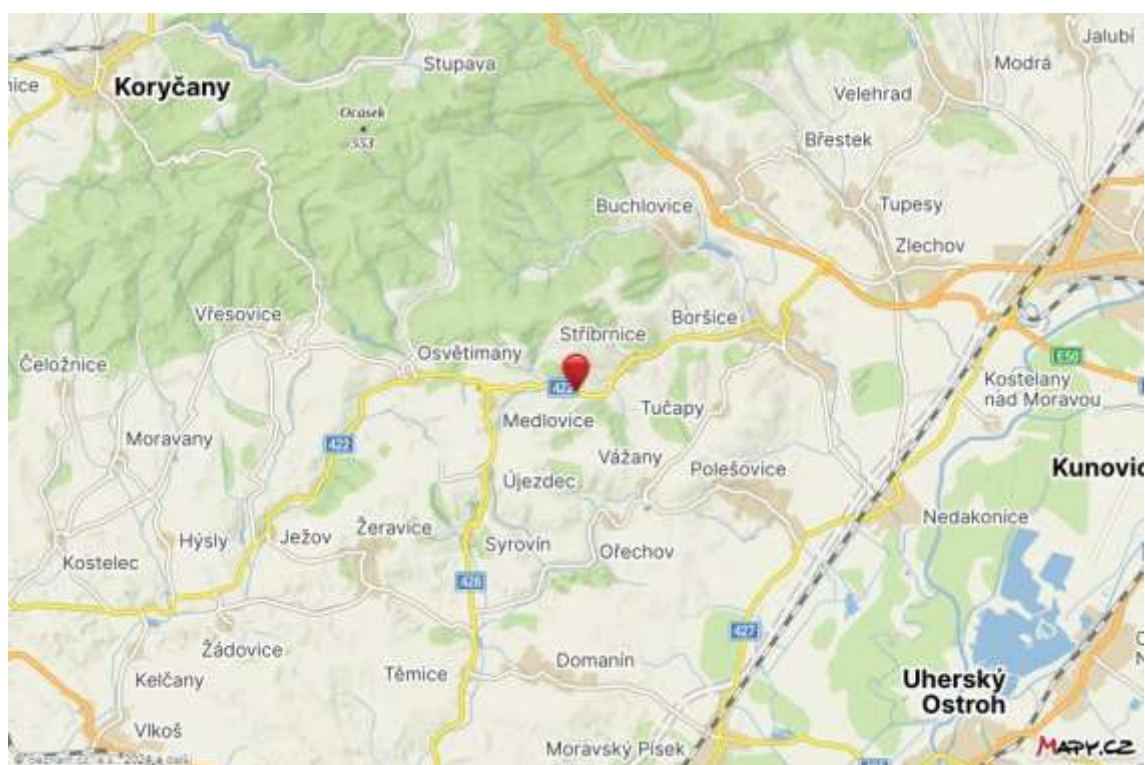
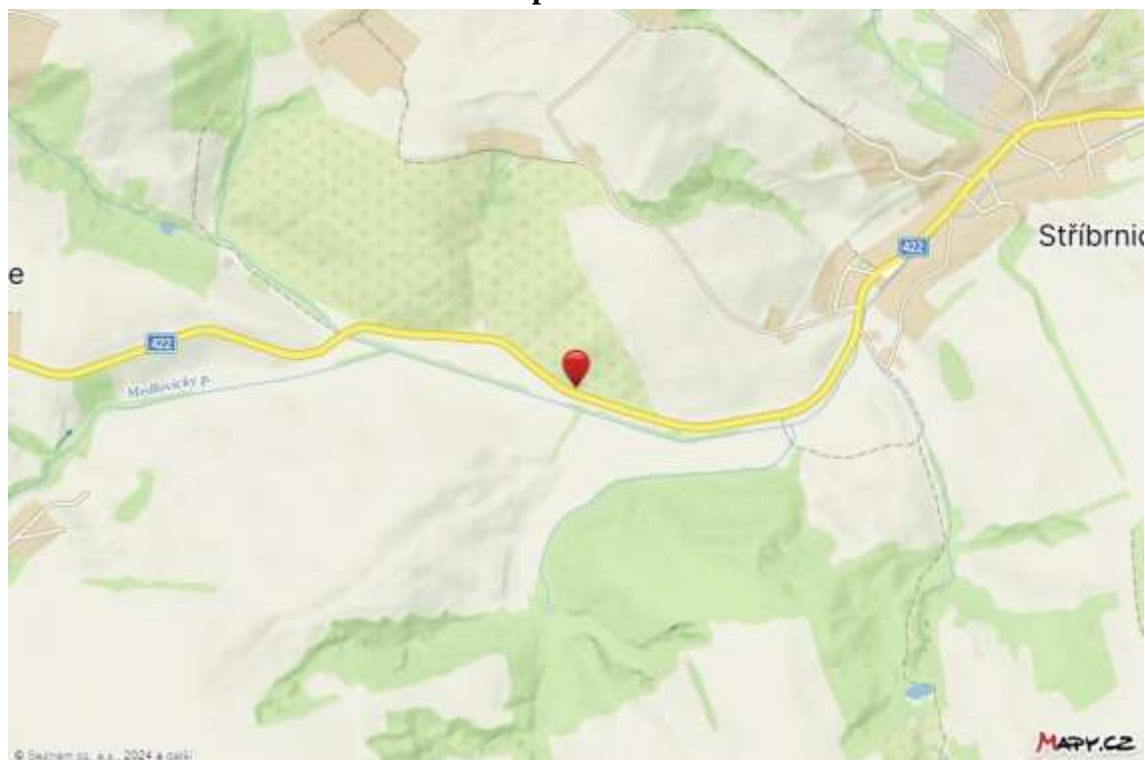
PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU č: 015075/2024

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	1
Výpis z KN LV 109	2
Kopie katastrální mapy	1
Porovnávaná nemovitost 1	3
Porovnávaná nemovitost 2	3
Porovnávaná nemovitost 3	1
Porovnávaná nemovitost 4	1

Fotodokumentace



Mapa oblasti



Výpis z KN LV 109

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 20.12.2023 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 0 pro Administrace insolventci CITY TOWER, v.o.s.

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště Obec: 592625 Stříbrnice

Kat.území: 757730 Stříbrnice u Uherského Hradiště List vlastnictví: 109

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Kobzová Marie,		

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
2031	1125	ovocný sad		zemědělský půdní fond
2297/17	83	ostatní plocha	silnice	

BI Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti 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 Nařízení exekuce

Povinnost k

Kobzová Marie,

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 1 Nc-1116/2004 Okresní soud v Hodoníně ze dne 26.10.2004. Právní moc ke dni 07.04.2005; uloženo na prac. Kyjov
Z-1503/2005-738

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Kobzová Marie,

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 1 Nc-1414/2004 Okresní soud v Hodoníně ze dne 20.12.2004; uloženo na prac. Kyjov
Z-3049/2005-738

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí o dědictví D 2026/1974 Rozhodnutí státního notářství v Hodoníně z 10.4.1975.

POLVZ:336/1975

Z-6300336/1975-711

Pro: Kobzová Marie, Masarykovo náměstí 30/1, 69701 Kyjov

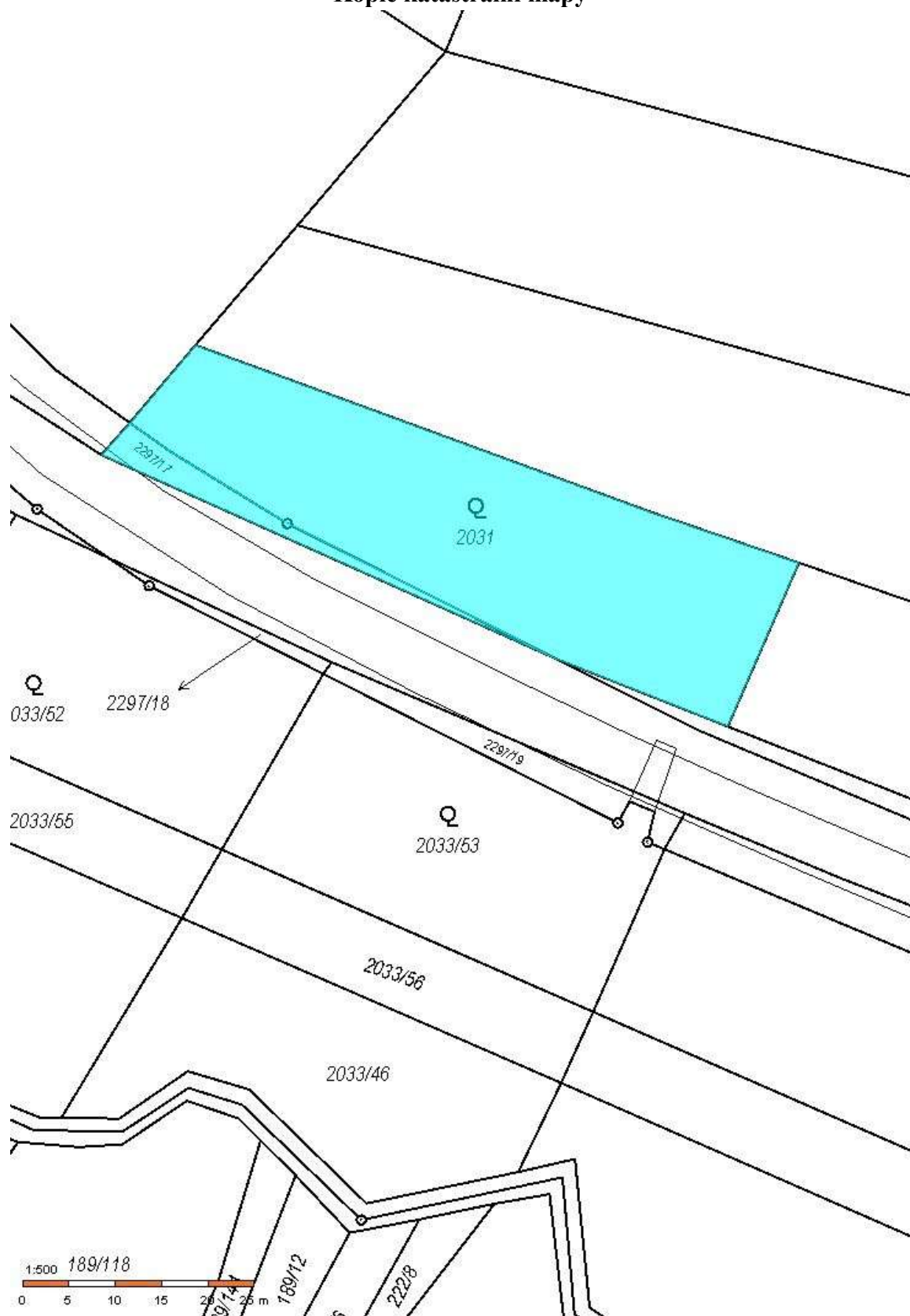
RČ/IČO: 465923/430

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2031	34167	1125

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 711.
strana 1

Kopie katastrální mapy



Porovnávaná nemovitost 1

Prodej, Pozemek, 5582 m², Boršice, okres Uherské Hradiště

Identifikace



Pozemek, 5582 m², Boršice, okres Uherské Hradiště

Celková cena: 240 026 Kč

Adresa: Boršice, okres Uherské Hradiště

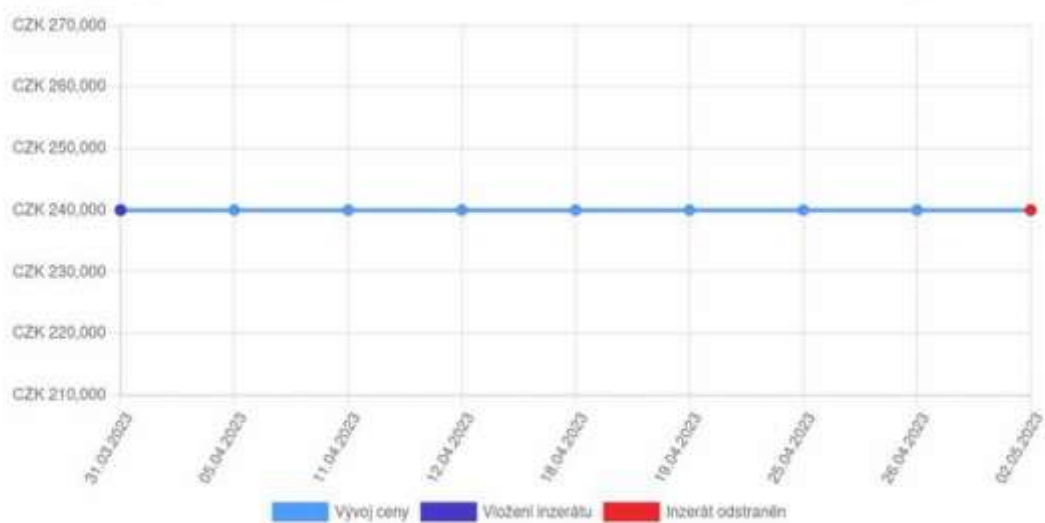
Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Boršice, okres Uherské Hradiště	Cena	240 026 Kč
Plocha pozemku	5582 m ²	Polooha nemovitosti	Okraj obce
Druh pozemku	Zemědělský pozemek		

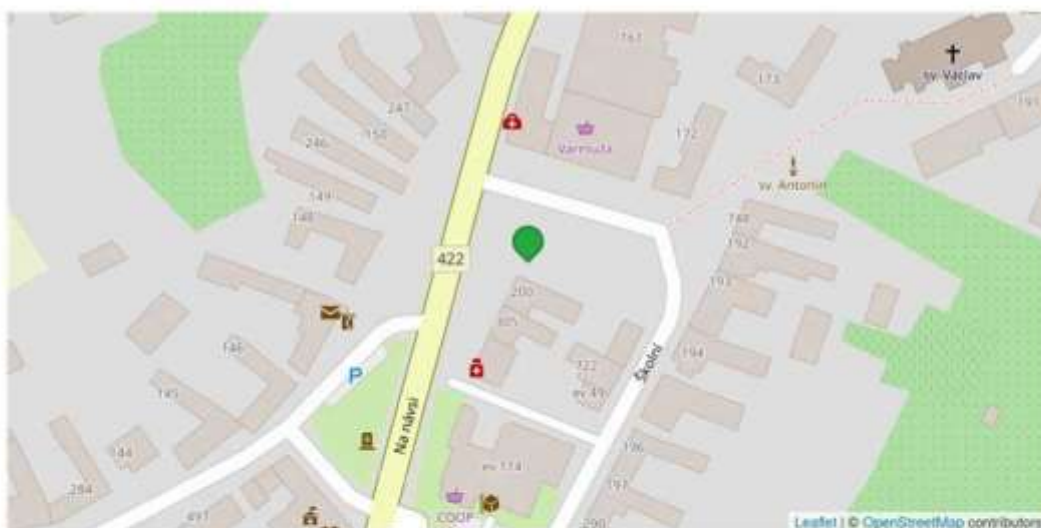
Slovní popis

Hledáte vhodnou investiční příležitost jak zhodnotit své volné finance a zároveň se chcete bránit zvyšující se inflaci? Investujte bezpečně do zemědělské půdy. Nabízíme exkluzivně k prodeji pozemky, kde část pozemku je využívána jako ovocný sad, v katastrálním území Boršice u Buchlovic v okrese Uherské Hradiště ve Zlínském kraji. K prodeji je 100% podíl na pozemcích parc. č. 3277 a 3516/228 zapsané na LV 2803 v KÚ Boršice u Buchlovic. Celková výměra všech prodáváných pozemků je 5 582 m² z toho ovocný sad je 2 287 m² a orná půda 3 295 m². Vinařská obec Boršice leží 8 km západně od města Uherského Hradiště v údolí pod Buchlovem. Obec Boršice se rozprostírá na okraji přírodního parku Chřibý. Zčásti leží v údolí Dlouhé řeky. Z pěstovaných odrůd vinic jsou v oblasti Boršic nejrozšířenější Müller Thurgau, Rulandské bílé a Ryzlink rýnský. Zemědělská půda je dlouhodobě vnímána jako bezpečná investice udržující trvalou hodnotu. Stablní růst ceny půdy představuje ochranu investic před rostoucí inflací. Za rok 2022 vzrostla cena půdy o 13,5 % oproti roku 2021. Vzhledem ke snadnosti a nízké rizikovitosti je investice vhodná i pro méně zkušené investory, kteří usilují o správně diverzifikované portfolio. Pozemky jsou prodávány v zastoupení přímého majitele, neplatíte tak žádnou provizi navíc. V případě dotazů k pozemkům nebo zájmu o koupi kontaktujte přímo makléře, jehož kontaktní údaje jsou uvedeny níže. Nezaujala vás tato konkrétní nabídka? Vyplňte nezávaznou poptávku na našich webových stránkách a budete pravidelně dostávat nové nabídky e-mailem.

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



Fotodokumentace



Porovnávaná nemovitost 2

Číslo řízení: V-3711/2023-711

Datum podání: 29.06.2023

Datum zplnění: 21.07.2023

Počet nemovitostí: 1

Cena: 59 280 Kč

Seznam nemovitostí, ke kterým byl v rámci řízení zapsán cenový údaj

Pozemek: Nedakonice, Nedakonice, okres Uherské Hradiště

Plocha pozemku: 1482 m²

Typ pozemku: zemědělský
pozemek

č. 1993/33 Nedakonice

Porovnávaná nemovitost 3

Číslo řízení: V-6491/2023-711

Datum podání: 15.11.2023

Datum zplnění: 06.12.2023

Počet nemovitostí: 1

Cena: 89 400 Kč

Seznam nemovitostí, ke kterým byl v rámci řízení zapsán cenový údaj

Pozemek: Stříbrnice u Uherského Hradiště, Stříbrnice, okres Uherské Hradiště

Plocha pozemku: 2384 m²

Typ pozemku: zemědělský
pozemek

č. 1963/1, Stříbrnice u Uherského Hradiště

Porovnávaná nemovitost 4

Číslo řízení: V-3868/2023-711

Datum podání: 10.07.2023

Datum zplnění: 01.08.2023

Počet nemovitostí: 1

Cena: 31 480 Kč

Seznam nemovitostí, ke kterým byl v rámci řízení zapsán cenový údaj

Pozemek: Medlovice u Uherského Hradiště - Medlovice - okres Uherské Hradiště

Plocha pozemku: 787 m²

Typ pozemku: zemědělský
pozemek

č. 812 Medlovice u Uherského Hradiště