

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 087218/2023

Zadavatel znaleckého posudku:	AKKRM insolvence, v.o.s. insolvenční správce dlužníka Lukáš Konarik, Masarykovo náměstí 89, 763 61 Napajedla
Číslo jednací:	KSBR 45 INS 2863/2021
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Bílovice, okres Uherské Hradiště
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	24.11.2023
Zpracováno ke dni:	24.11.2023
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 14.12.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 676/1, 676/2, 683/1, 683/2 v obci Bílovice, okres Uherské Hradiště, katastrální území Bílovice u Uherského Hradiště na listu vlastnictví č. 327.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. 676/1, 676/2, 683/1, 683/2
Adresa předmětu ocenění:	Bílovice, okres Uherské Hradiště
Kraj:	Zlínský kraj
Okres:	Uherské Hradiště
Obec:	Bílovice
Katastrální území:	Bílovice u Uherského Hradiště

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 24.11.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Konarík Lukáš, Masarykovo náměstí 89, 76361 Napajedla

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 676/1, 676/2, 683/1, 683/2 v obci Bílovice, okres Uherské Hradiště, katastrální území Bílovice u Uherského Hradiště na listu vlastnictví č. 327.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. 676/1, zahrada o výměře 1334 m², 676/2, zahrada o výměře 252 m², 683/1, zahrada o výměře 877 m², 683/2, zahrada o výměře 126 m², ocelková výměra je 2589 m², pozemky tvoří funkční celek, jsou tvořeny dvěma úzkými pásy, mezi nimiž je pak pozemek jiného vlastníka.

Oceňovaný pozemek je užíván jako zahrada. Dle územního plánu je pozemek regulován jako Z - plochy zemědělské. Dle textové části územního plánu je

Hlavní využití

- zahradnictví, okrasné a dřevinné školky, skleníky

Přípustné využití

- související skladové a pomocné provozy, podniková administrativa
- související odstavné zpevněné plochy, hromadná parkoviště pro zaměstnance a návštěvníky
- související vzorkové prodejny a zařízení odbytu
- související dopravní a technická vybavenost sloužící k obsluze a ochraně území
- plochy izolační a vnitroareálové zeleně
- služební byty správců objektů a nezbytného technického personálu

Sklon pozemků je svažité. Pozemky nejsou oploceny. Na pozemcích se nachází ve spodní části náletové neudržované porosty, ostatní porosty tvoří ovocné stromy se zanedbanou péčí. Na pozemku parc. č. 683/1 se dále nachází rekreační chata, základy kamenné, konstrukce dřevěná, střecha pultová s plechovou krytinou. Vedle chaty se nachází suché WC a drobné dřevěné přístřešky.

Přístup je po nezpevněné obecní cestě – pozemek parc. č. 1533/1. Pozemky leží na samotě a charakter okolí odpovídá rekreační lokalitě.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a v místě jsou nepříznivé parkovací možnosti.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 676/1, 676/2, 683/1, 683/2
	Celková výměra	2589 m ²
	Druh pozemku	zahrada
	Územní plán	Z - plochy zemědělské
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny
	Sklon pozemku	svažitý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup po nezpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	rekreační chata, suché WC, drobné dřevěné přístřešky

Širší vztahy	Popis okolí	rekreační lokalita
	Poloha v obci	na samotě
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; nepříznivé parkovací možnosti
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 24.11.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsána v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

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. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,918}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,01
3. Poloha pozemku v obci: Samoty	V	0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	III	-0,15

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	III	-0,03
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,765}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,702}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,765}$$

1. Rekreační chata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Zlínský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	30 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	2 873,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1.\text{NP: } 3,50 * 8,00 = 28,00 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	28,00 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

$$1.\text{NP: } (3,50 * 8,00) * (2,50 + 0,50 / 2) = 77,00 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor - celkem: } = \mathbf{77,00 \text{ m}^3}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	I	typ F
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00

2. Svislé konstrukce: Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	II	-0,03
3. Střešní konstrukce: Krov neumožňující zřízení podkroví	I	-0,01
4. Napojení stavby na síť: Žádné napojení nebo pouze vlastní zdroj el. energie	I	-0,06
5. Vybavení: Pouze WC suché nebo i mino stavbu	II	-0,06
6. Vytápění stavby: Bez vytápění	I	-0,06
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m ² vč.): Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty - Suché WC, drobné dřevěné přístřešky	III	0,00
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Nad 400 m ²	III	0,03
9. Kritérium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 30 let:

$$s = 1 - 0,005 * 30 = \mathbf{0,850}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,850 = \mathbf{0,585}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,765}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 2\,873,- \text{ Kč/m}^3 * 0,585 = 1\,680,71 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P = 77,00 \text{ m}^3 * 1\,680,71 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,765 = 99\,002,22 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 99 002,22 Kč

2. Pozemky LV č. 327

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	676/1	32411	326	8,79		8,79	2 865,54
		32051	1 008	7,28		7,28	7 338,24
zahrada	676/2	32051	252	7,28		7,28	1 834,56
zahrada	683/1	32051	627	7,28		7,28	4 564,56
		32411	250	8,79		8,79	2 197,50
zahrada	683/2	32051	126	7,28		7,28	917,28

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 2 589 m² **19 717,68**

Pozemky LV č. 327 - zjištěná cena celkem = 19 717,68 Kč

3. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - vysokokmen na pozemku p.č.: 683/1					
25	12 Ks	1 717,-	- 30 %	1 201,90	14 422,80
Součet:				=	14 422,80 Kč
Celkem - ovocné dřeviny:				=	14 422,80 Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
na pozemku p.č.: 683/2			15 roků	3,00 ks
Listnaté stromy I	10 080,-	- 40 %	6 048,-	18 144,-
na pozemku p.č.: 676/2			18 roků	4,00 ks
Listnaté stromy I	10 080,-	- 40 %	6 048,-	24 192,-
Součet:				42 336,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,900
Celkem - okrasné rostliny			=	28 576,80 Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 42 999,60 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Rekreační chata	99 002,- Kč
2. Pozemky LV č. 327	19 718,- Kč
3. Trvalé porosty	43 000,- Kč

Výsledná cena - celkem: 161 720,- Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemky parc. č. 676/1, 676/2, 683/1, 683/2 v katastrálním území Bílovice u Uherského Hradiště

Bílovice, okres Uherské Hradiště						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - Přístup k nemovitosti	K6 - Úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Bílovice, okres Uherské Hradiště	2589 m ²	zahrada - sad	bez přivedených is	po nezpevněné obecní komunikaci	zahrada a sad se zanedbanou péčí + rekreační chata na pozemku
1	Kunovice, okres Uherské Hradiště	1180 m ²	zahrada - sad	přivedená přípojka elektřiny	po obecním pozemku	udržovaný sad a vinice + rekreační chata na pozemku
2	Havříce, Uherský Brod, okres Uherské Hradiště	980 m ²	zahrada - sad	bez přivedených is, elektřina v dosahu	po nezpevněné obecní komunikaci	zahrada a sad se zanedbanou péčí + rekreační chata na pozemku
3	Kudlovice, okres Uherské Hradiště	396 m ²	zahrada - sad	nezjištěno	po nezpevněné obecní komunikaci	zahrada a sad se zanedbanou péčí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 Přístup k nemovitosti	K6 Úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	233,05 Kč	1	233,05 Kč	1	1.12	1	1.05	1	1.05	1.2348	188,74 Kč
2	153,06 Kč	1	153,06 Kč	1	1.14	1	1.02	1	1	1.1628	131,63 Kč
3	277,02 Kč	1	277,02 Kč	1	1.2 ¹	1	1	1	0.9	1.08	256,50 Kč
Celkem průměr										192,29 Kč	
Minimum										131,63 Kč	
Maximum										256,50 Kč	
Směrodatná odchylka - s										62,51 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										129,78 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										254,80 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Komentáře:											
[K2; č.3] Pozemek je znatelně menší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné. Cenotvorné rozdíly byly shledány u velikosti plochy pozemku a u dostupnosti inženýrských sítí. V úvaze odhadce byla zohledněna skutečnost, jaký je stav zahrady – sadu a případné stavby na pozemcích.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$192,29 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 2589 \text{ m}^2$$

$$= 497 835 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

498 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bílovice, okres Uherské Hradiště						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - Přístup k nemovitosti	K6 - Úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Bílovice, okres Uherské Hradiště	2589 m ²	zahrada - sad	bez přivedených is	po nezpevněné obecní komunikaci	zahrada a sad se zanedbanou péčí + rekreační chata na pozemku
1	Kunovice, okres Uherské Hradiště	1180 m ²	zahrada - sad	přivedená přípojka elektriny	po obecním pozemku	udržovaný sad a vinice + rekreační chata na pozemku
2	Havříce, Uherský Brod, okres Uherské Hradiště	980 m ²	zahrada - sad	bez přivedených is, elektrina v dosahu	po nezpevněné obecní komunikaci	zahrada a sad se zanedbanou péčí + rekreační chata na pozemku
3	Kudlovice, okres Uherské Hradiště	396 m ²	zahrada - sad	nezjištěno	po nezpevněné obecní komunikaci	zahrada a sad se zanedbanou péčí

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	233,05 Kč	1	233,05 Kč
2	153,06 Kč	1	153,06 Kč
3	277,02 Kč	1	277,02 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	153,06 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	277,02 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.81
Střední hodnota			221,04 Kč
Medián			277,02 Kč
Rozdíl max-min			123,96 Kč

Základní cena: 221,04 Kč/m²

Úprava ceny: 221,04 Kč * 1,0000 = 221,04 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

221,04 Kč/m²

* 2589 m²

= 572 273 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

572 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Bílovice, okres Uherské Hradiště						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - Přístup k nemovitosti	K6 - Úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Bílovice, okres Uherské Hradiště	2589 m ²	zahrada - sad	bez přivedených is	po nezpevněné obecní komunikaci	zahrada a sad se zanedbanou péčí + rekreační chata na pozemku
1	Kunovice, okres Uherské Hradiště	1180 m ²	zahrada - sad	přivedená přípojka elektřiny	po obecním pozemku	udržovaný sad a vinice + rekreační chata na pozemku
2	Havříce, Uherský Brod, okres Uherské Hradiště	980 m ²	zahrada - sad	bez přivedených is, elektřina v dosahu	po nezpevněné obecní komunikaci	zahrada a sad se zanedbanou péčí + rekreační chata na pozemku
3	Kudlovice, okres Uherské Hradiště	396 m ²	zahrada - sad	nezjištěno	po nezpevněné obecní komunikaci	zahrada a sad se zanedbanou péčí

Vyloučení extrémní hodnoty

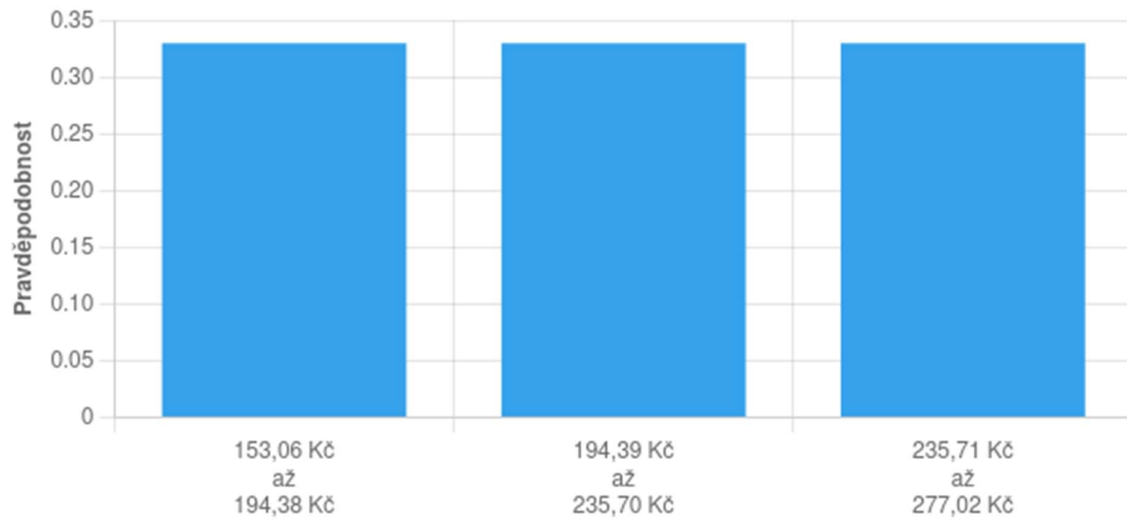
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	233,05 Kč	1	233,05 Kč
2	153,06 Kč	1	153,06 Kč
3	277,02 Kč	1	277,02 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	153,06 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	277,02 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.81
Aritmetický průměr			221,04 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
153,06 Kč	až	194,38 Kč	1	0.33
194,39 Kč	až	235,70 Kč	1	0.33
235,71 Kč	až	277,02 Kč	1	0.33

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 153,06 Kč/m² do 277,02 Kč/m²

* 2589 m²

od 396 272,00 Kč do 717 205,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 396 000 Kč do 717 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

161 720 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

498 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

572 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 396 000 Kč do 717 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 676/1, 676/2, 683/1, 683/2 v obci Bílovice, okres Uherské Hradiště, katastrální území na listu vlastnictví č. 327.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

498 000 Kč

Slovy: čtyřistadevadesátosmtisíckorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
Pavel Hurtík, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz
V Praze, dne 14.12.2023



.....
Pavel Hurtík

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 087218/2023.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- ortofoto mapa
- výřez z územního plánu
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	327
Katastrální území:	Bilovice u Uherského Hradiště (604518)

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Konarik Lukáš, Masarykovo náměstí 89, 76361 Napajedla	

Pozemky

Parcelní číslo
676/1
676/2
683/1
683/2

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 Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	676/1
Obec:	Bilovice [592030]
Katastrální území:	Bilovice u Uherského Hradiště [604518]
Číslo LV:	327
Výměra [m ²]:	1334
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Konarik Lukáš, Masarykovo náměstí 89, 76361 Napajedla	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
32411	326
32051	1008

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

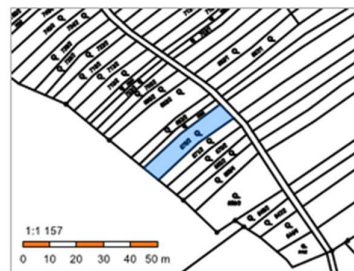
[Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj](#)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální úřad pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Uherské Hradiště](#)

Nahlížení do KN

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	676/2
Obec:	Bilovice [592030]
Katastrální území:	Bilovice u Uherského Hradiště [604518]
Číslo LV:	327
Výměra [m ²]:	252
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Konarik Lukáš, Masarykovo náměstí 89, 76361 Napajedla	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
32051	252

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

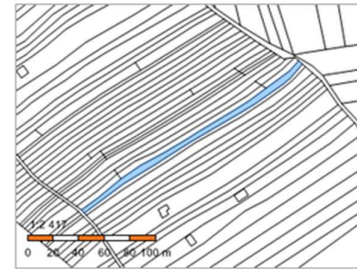
[Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj](#)

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

Nahlížení do KN

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	683/1
Obec:	Bilovice [592030]
Katastrální území:	Bilovice u Uherského Hradiště [604518]
Číslo LV:	327
Výměra [m ²]:	877
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Konarik Lukáš, Masarykovo náměstí 89, 76361 Napajedla	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
32051	627
32411	250

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

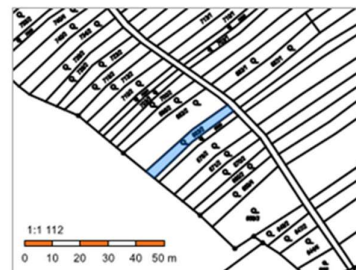
[Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj](#)

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

Nahlížení do KN

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	683/2
Obec:	Bilovice [592030]
Katastrální území:	Bilovice u Uherského Hradiště [604518]
Číslo LV:	327
Výměra [m ²]:	126
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Konarik Lukáš, Masarykovo náměstí 89, 76361 Napajedla	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
32051	126

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Nahlížení do KN

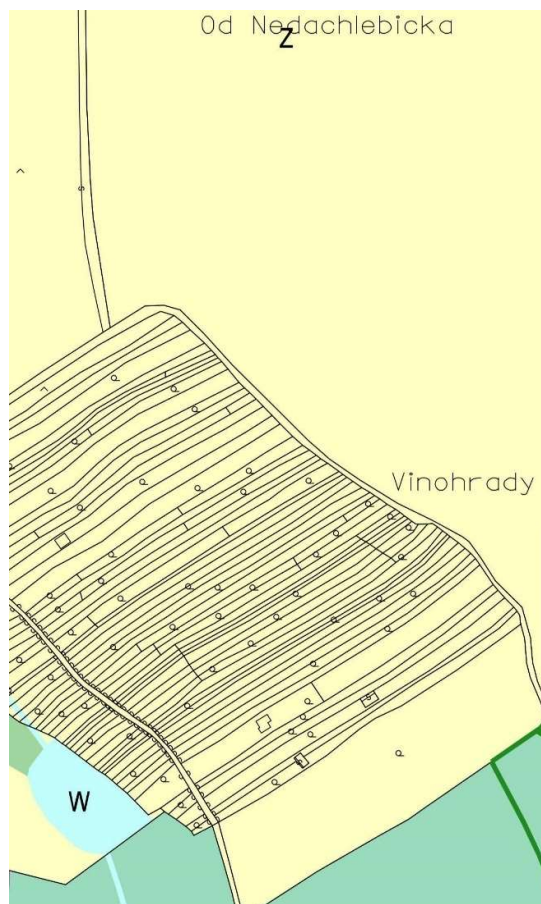
Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy a aktualizaci jejího obsahu najdete [zde](#). **Věkové glikové hodnoty souladu a sčíták MELZE využit pro vytyčování hranic pozemků v terénu.**

Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu

BH		PLOCHY HROMADNÉHO BYDLENÍ
BI	BI	PLOCHY INDIVIDUÁLNÍHO BYDLENÍ
RI		PLOCHY RODINNÉ REKREACE
RZ		PLOCHY REKREACE INDIVIDUÁLNÍ - ZAHRÁDKÁŘSKÉ OSADY
OV		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ VYBAVENOST
OS	OS	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVA A SPORT
DS		PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY
	T*	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - OCHRANNÉ HRÁZE
TV	TV	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ
	TE	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - ENERGETIKA
PV	PV	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH
SO	SO	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
SP	SP	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ
VD	VD	PLOCHY DROBNÉ VÝROBY A VÝROBNÍCH SLUŽEB
VZ		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY
W	W	VODNÍ PLOCHY A TOKY
ZX		PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ - ZELENĚ OSTATNÍ A SPECIFICKÁ
K	K	PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ
P	P	PLOCHY PŘÍRODNÍ
Z		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
L		PLOCHY LESNÍ



Fotodokumentace předmětu ocenění







Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

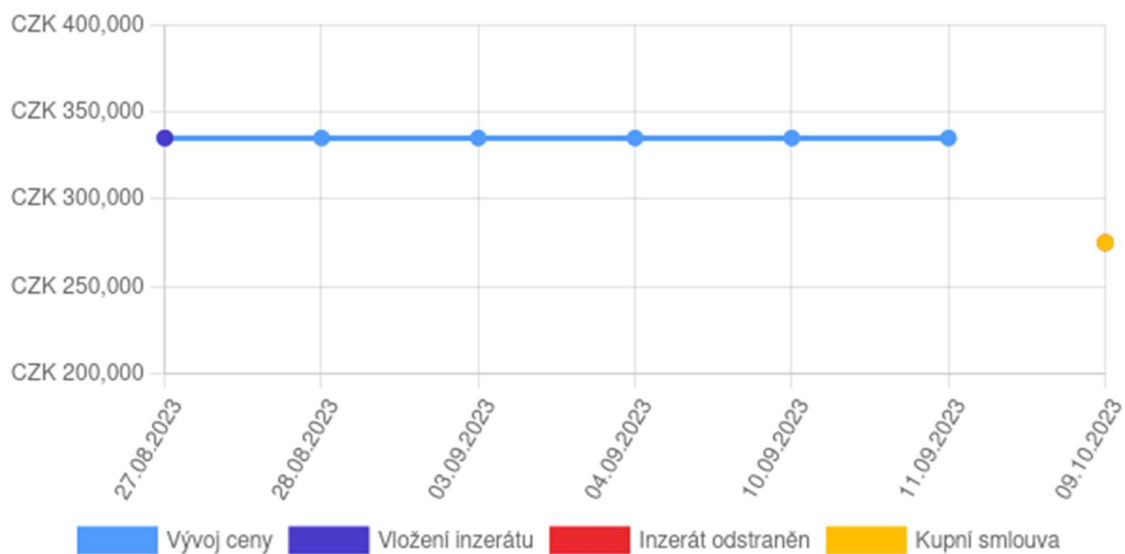


Pozemek, 1180 m², Kunovice, okres Uherské Hradiště

Celková cena: 275 000 Kč

Lokalita: Kunovice, okres Uherské Hradiště

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

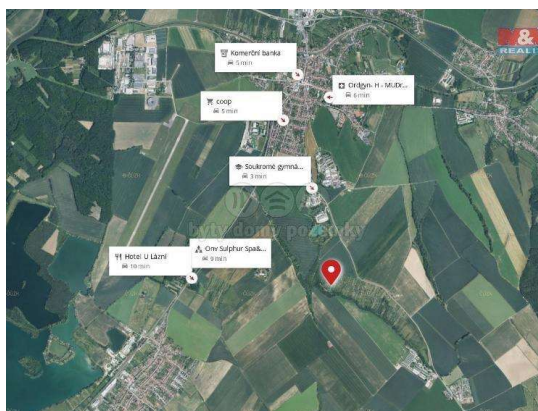
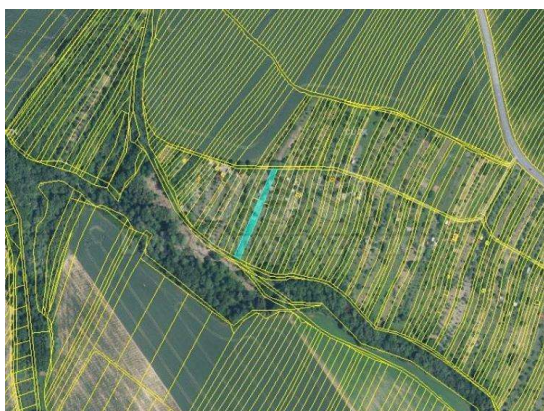


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

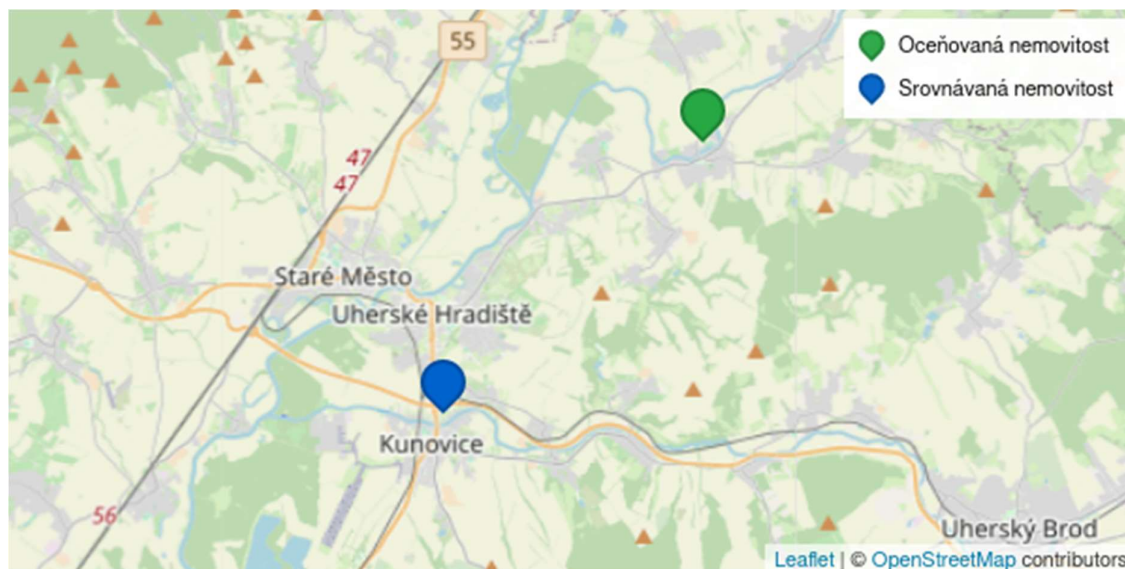
Lokalita	Kunovice, okres Uherské Hradiště	Cena dle KS	275 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.10.2023	Číslo řízení	V-5722/2023-711
Vlastnictví	Osobní	Plocha pozemku	1180 m ²
Elektřina	120V	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Zahrada		

Nabízíme zahradu o rozloze 1180 m² v poklidné zahrádkářské kolonii v Kunovicích. Na pozemku se nachází dvanáct vzrostlých trnek, dvě vzrostlé meruňky, dva vzrostlé stromy plodící vlašské ořechy a vinný sad. Zahrada taktéž nabízí menší chatku pro odpočinek a relax. Na pozemku se nachází antoniček. S financováním vám rádi pomůžeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

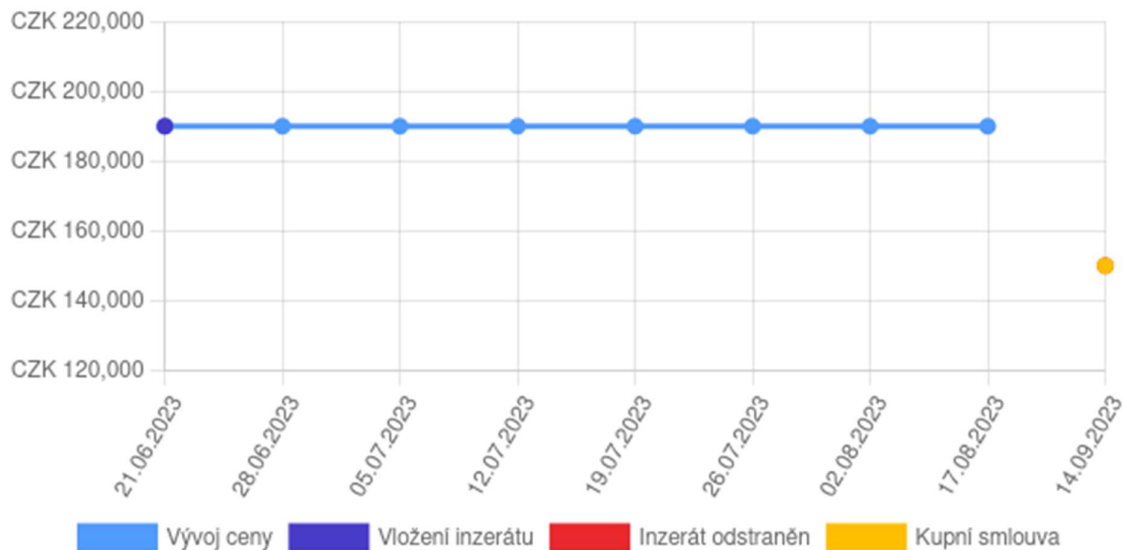


Pozemek, 980 m², Havřice, Uherský Brod, okres Uherské Hradiště

Celková cena: 150 000 Kč

Lokalita: Havřice, Uherský Brod, okres Uherské Hradiště

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

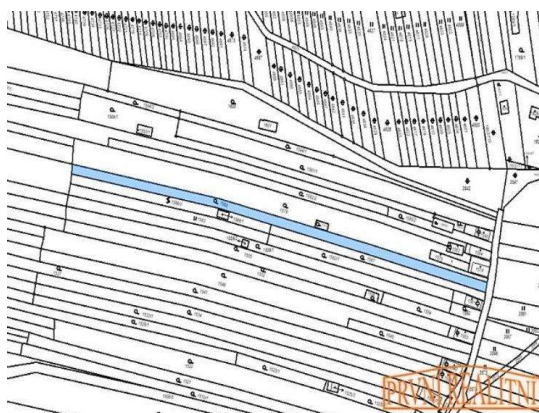
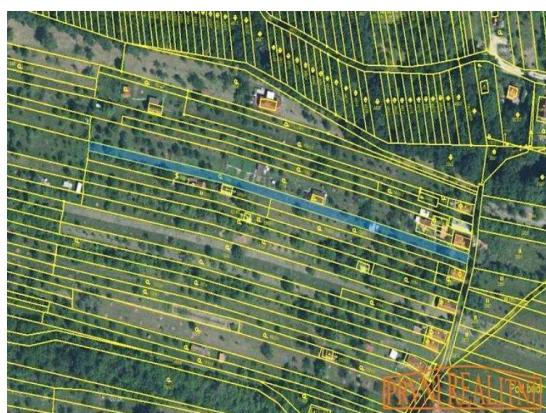


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

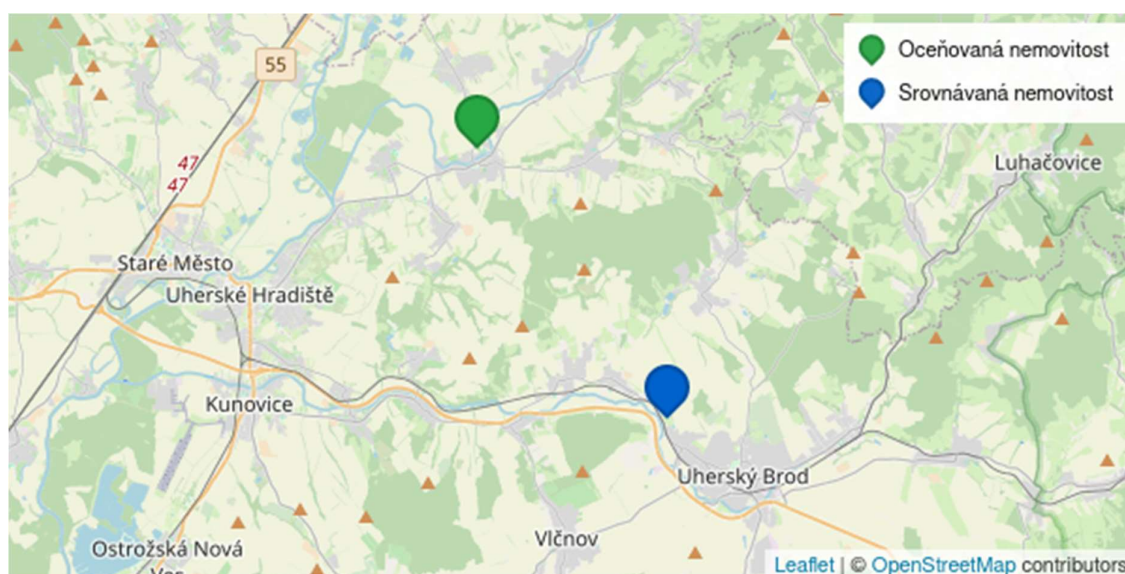
Lokalita	Havřice, Uherský Brod, okres Uherské Hradiště	Cena dle KS	150 000 Kč
Právní účinky ke dni	14.09.2023	Číslo řízení	V-2823/2023-742
Plocha pozemku	980 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Druh pozemku	Zahrada		

Prodej pozemku o výměře 980 m² v havříckých vinohradech. K zahradě vede polní cesta, pozemek není oplocený. Zahradu je možno využít k rekreaci, k výsadbě ovocných stromů nebo k umístění mobilní buňky. Šířka pozemku je kolem 4,5m. Hlavní přípojka elektriny je v dosahu. Cena 190.000,- Kč.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

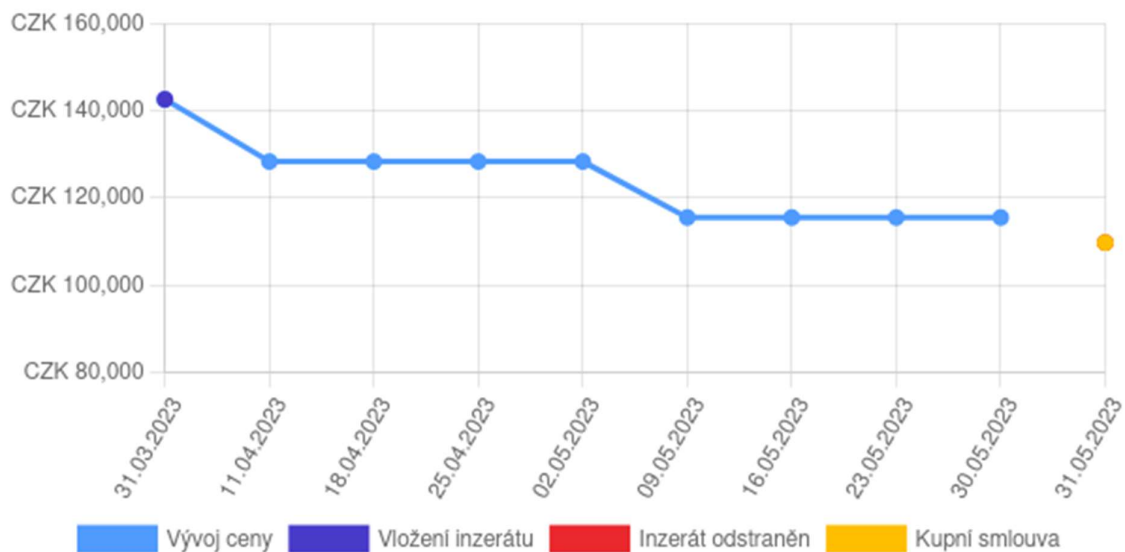


Pozemek, 396 m², Kudlovice, okres Uherské Hradiště

Celková cena: 109 700 Kč

Lokalita: Kudlovice, okres Uherské Hradiště

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

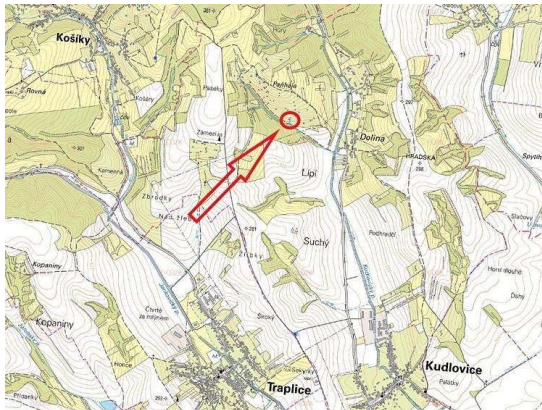


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Kudlovice, okres Uherské Hradiště	Cena dle KS	109 700 Kč
Právní účinky ke dni	31.05.2023	Číslo řízení	V-3066/2023-711
Plocha pozemku	396 m ²	Druh pozemku	Zahrada

Exkluzivně Vám nabízíme pozemek v katastrálním území Kudlovice v okrese Uherské Hradiště. Vhodný pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemku ve vylučném vlastnictví. Tento pozemek je zapsán na LV 2400 s parcelním číslem 2445 o celkové výměře 396 m². Přístup k pozemku je zajištěn komunikací ve vlastnictví obce. GPS: 49°09'05.04"N, 17°26'28.60"E Investice do půdy je zejména nyní v době nejistoty vyhledávanou cestou, jak ochránit peníze před inflací. Každá zemědělská půda je unikátní a její cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Zastupujeme majitele pozemků. Neplatíte nám žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý a transparentní prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Připravte si prosím číslo ID inzerátu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

