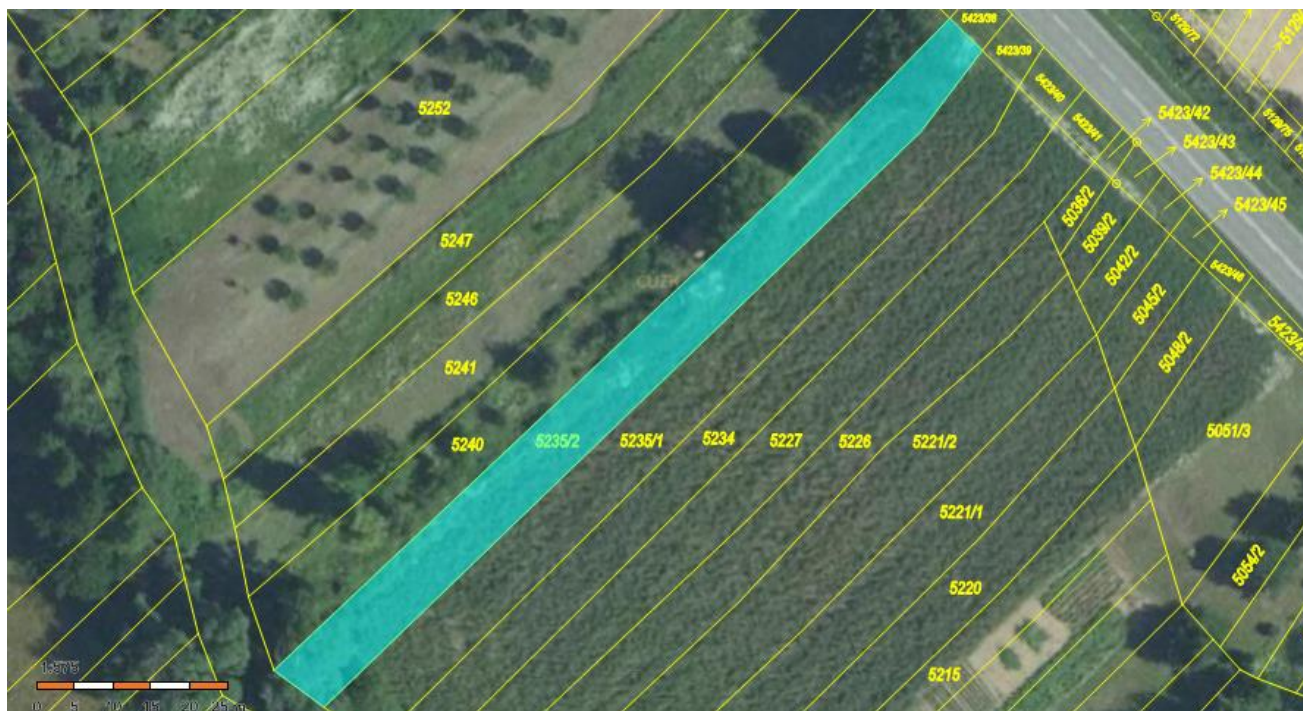


**Předmět:**

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovité věci – pozemku parc.č. 5235/2 k. ú. Jalubí, obec Jalubí, vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrálním pracovištěm Uherské Hradiště.

Znalec:

Ing. Tomáš Janas
Výzkumní 733/18, 644 00 Brno

Obor, odvětví, specializace:

Ekonomika, oceňování věcí nemovitých

Zadavatel posudku:

AS ŽIZLAVSKÝ v.o.s.,
Široká 36/5
110 00 Praha 1
IČO: 28490738,
zastoupená JUDr. Michalem Žížlavským

Ocenění provedeno k datu:

27. 07. 2021

Vyhotovení číslo:

Elektronická verze

Datum místního šetření:

23. 07. 2021

Posudek obsahuje:

15 stran, včetně strany titulní a příloh

Seznam příloh

1. Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1616 k datu 26. 03. 2021
2. Snímek z katastrální mapy ze serveru www.cuzk.cz
3. Zpráva o nebezpečí povodně

SEZNAM KAPITOL

1. ZADÁNÍ	3
1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE	3
1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU	3
1.3. SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
2.1. ZDROJE DAT	3
2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT	3
3. NÁLEZ	4
3.1. POSTUP PŘI SBĚRU DAT	4
3.2. POSTUP PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT	4
3.3. VÝČET SEBRANÝCH DAT A VYTVOŘENÝCH DAT	4
3.3.1 Identifikační údaje nemovitých věcí	4
3.3.2 Omezení vlastnického práva podle výpisu z katastru nemovitostí	5
3.3.3 Podklady poskytnuté objednatelem znaleckého posudku	5
3.3.4 Podklady opatřené zhotovitelem	5
3.3.5 Použité předpisy, literatura a další podklady	5
3.3.6 Místní šetření	5
3.4. SITUACE	6
3.4.1 Popis obce	6
3.4.2 Umístění předmětných nemovitých věcí	6
3.4.3 Stručný popis předmětných nemovitých věcí	6
3.4.4 Popis pozemků z pohledu územního plánu	6
4. POSUDEK	8
4.1. POSTUP PŘI ANALÝZE DAT	8
4.1.1 Definování obvyklé ceny nemovitostí	8
4.1.2 Určení obvyklé ceny	8
4.1.3 Základní popis pozemků	9
4.2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	9
4.2.1 Analýza sjednaných cen obdobných pozemků orné půdy	9
4.2.1 Výpočet porovnávací hodnoty ze sjednaných cen pozemků pro bydlení	10
5. ODŮVODNĚNÍ	11
5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ	11
5.1.1 Pozemek parc.č. 5235/2, zapsaný na LV č. 1616, k. ú. Jalubí	11
5.2. KONTROLA POSTUPU	11
6. ZÁVĚR	12
6.1. ODBORNÁ OTÁZKA	12
6.2. ODPOVĚĎ	12
ZNALECKÁ DOLOŽKA	12

1. ZADÁNÍ

1.1. Odborná otázka zadavatele

Znalecký úkol je na základě objednávky č. j. KSBR 54 INS 5212 / 2021 ze dne 02. 04. 2021.

Úkolem podepsaného znalce je zpracování znaleckého posudku o obvyklé ceně nemovité věci - pozemku parc.č. 5235/2 k. ú. Jalubí, obec Jalubí, vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrálním pracovištěm Uherské Hradiště.

Zadavatel nevyžaduje společně s určením obvyklé ceny také určení ceny zjištěné dle § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění platném k datu ocenění.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován za účelem ocenění pro účely insolvenčního řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru

Zadavatel znalci nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na přesnost závěru odpovědi na znaleckou otázku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Zdroje dat

Pro zpracování znaleckého posudku znalec využil několik zdrojů, pro zajištění potřebných podkladů. Znalec využil tři základní typy zdrojů, a to data získané od zadavatele znaleckého posudku, data získaná znalcem a data získané při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat

Pro zodpovězení znalecké otázky využil znalec níže uvedené zdroje dat:

- Katastr nemovitostí na internetovém serveru www.cuzk.cz - Informace o realizovaných koupích pozemků
- Data z vlastní databáze realizovaných prodejů
- Data získaná při místním šetření o předmětu ocenění
- Informace získané z realitního serveru www.sreality.cz
- Informace z územního plánu, získané ze serveru <https://www.mesto-uh.cz/uzemni-plan-jalubi>

3. NÁLEZ

3.1. Postup při sběru dat

Ocenění je provedeno na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých objednatelem ocenění – AS ZIZLAVSKÝ v.o.s., Katastrálním úřadem Břeclav a podle podmínek trhu v době jeho zpracování a podkladů zajištěných znalcem.

3.2. Postup při zpracování dat

Znalec při vypracování znaleckého posudku vychází pouze z informací, které mu byly o předmětných věcech nemovitých dostupné k datu vypracování znaleckého posudku. Znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Znalec vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a informace z ostatních zdrojů (zejména veřejných zdrojů) jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány.

Znalec dále nepřijímá jakoukoli odpovědnost v případě, že z místního šetření by vyšly najevo informace, které by mohly mít vliv na zpracování znaleckého posudku. Znalec provedl posudek podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým došlo po předání posudku.

Znalecký posudek je platný pouze pro uvedený účel ocenění, k datu ocenění a nelze jej použít za jiným účelem.

3.3. Výčet sebraných dat a vytvořených dat

3.3.1 Identifikační údaje nemovitých věcí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ			k datu: 26. 03. 2021	
Okres: CZ0722 Uherské Hradiště		Obec: 592226 Jalubí		
Katastrální území: 656593 Jalubí		List vlastnictví: 1616		
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Věrná Jarmila Yella, Úprkova 1807, 68603 Staré Město		655905/1169		
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
5235/2	891	orná půda		zemědělský půdní fond
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B – Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů – Bez zápisu				
D Poznámky a další obdobné údaje – Viz. LV v příloze ZP				
Plomby a upozornění – Bez zápisu				
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu – Viz. LV v příloze ZP				
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám – Viz. LV v příloze ZP				
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště			Vyhotoveno:	26. 03. 2021

3.3.2 Omezení vlastnického práva podle výpisu z katastru nemovitostí

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro listy vlastnictví č. 1616, ze dne 26. 03. 2021 v části C nejsou uvedena žádná omezení.

3.3.3 Podklady poskytnuté objednatelem znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1616, k. ú. Jalubí k datu 26. 03. 2021.

3.3.4 Podklady opatřené zhotovitelem

- Informace od objednatele o pozemku a z provedeného šetření
- Informace z veřejně přístupných zdrojů
- Informace z územního plánu obce Jalubí
- Snímek z katastrální mapy z internetového serveru www.cuzk.cz.
- Informace z vlastní databáze.
- Informace o pozemcích z internetového serveru www.cuzk.cz.
- Inzerce realitních kanceláří na internetových serverech www.sreality.cz, a na dalších realitních serverech

3.3.5 Použité předpisy, literatura a další podklady

3.3.5.1 Předpisy pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)** ve znění platném k datu ocenění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)** ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb.
- **Zákon č. 526/1990 Sb. o cenách** ve znění zákona č. 135/1994 Sb., zákona č. 151/1997 Sb., zákona č. 29/2000 Sb., zákona č. 141/2001 Sb., zákona č. 276/2002 Sb., zákona č. 124/2003 Sb., zákona č. 354/2003 Sb., zákona č. 124/2003 Sb., zákona č. 484/2004 Sb., zákona č. 217/2005 Sb., zákona č. 377/2005 Sb., zákona č. 230/2006 Sb., zákona č. 261/2007 Sb., zákona č. 183/2008 Sb., zákona č. 403/2009 Sb., zákona č. 457/2011 Sb., zákona č. 18/2012 Sb. a zákona č. 303/2013 Sb.

3.3.5.2 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

3.3.5.3 Literatura

- [1] BRADÁČ A., KREJČÍŘ P. a kol.: *Soudní inženýrství*. Akademické nakladatelství CERM Brno, 1997
- [2] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno 2016.
- [3] ZAZVONIL Z.: *Odhad hodnoty nemovitostí*. Nakladatelství Ekopress, s.r.o., 2012.
- [4] ORT P.: *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Nakladatelství Leges, s.r.o. Praha, 2013.

3.3.6 Místní šetření

S ohledem na skutečnost, že pozemek není v terénu přesně vyznačen bylo šetření provedeno s využitím leteckých snímků katastrální mapy + ortofoto bez účasti dlužníka. V rámci šetření byl prohlédnut předmětný pozemek a jeho okolí identifikované pomocí serveru cuzk.cz. Znalec dále zajistil informace z mapových podkladů a dalších dostupných zdrojů.

3.4. Situace

3.4.1 Popis obce

Obec Jalubí leží na severovýchodním úpatí Chřibů 4 km severozápadně od Uherského Hradiště. I přes mírně členitý kotlinový terén se v centru rozprostírá náves uličního typu, kterou protéká Jalubský potok. Dle MLO 2020 žije v obci k datu ocenění celkem 381 346 obyvatel.

V současnosti se v obci nachází veřejný vodovod i plynovod, kanalizace s napojením na čističku odpadních vod, pošta, mateřská škola, základní škola pro první stupeň, veřejná knihovna, kulturní zařízení, zdravotnické zařízení, lékárna, tělocvična, 4 víceúčelová hřiště, koupaliště a další sportoviště, prodejny potravin i smíšeného zboží a pohostinství.

Aktivní činnost zde vyvíjí například Tělovýchovná jednota Sokol, Myslivecké sdružení, Junák, Sbor pro občanské záležitosti a Sbor dobrovolných hasičů.

K místním tradicím, které se bez přerušení v obci udržují, patří tradiční václavské hody s právem, s průvodem mládeže ve slováckých krojích. Každoročně je pořádán masopustní průvod po vesnici s pochováváním basy a taneční zábavou. Dodržuje se stavění máje, kdy se děvčaty vyzdobené vršky v jednotlivých místních částech vesnice tyčí po celý měsíc. Tato zvyklost je zakončena poslední den měsíce května slavnostním kácením máje.

V obci je možnost sportovního vyžití a odpočinku na koupališti, na tenisových kurtech, volejbalovém nebo fotbalovém hřišti a v posilovně. Vodní plocha je vhodná jak k rybolovu, tak k zimnímu bruslení. Katastrem prochází cyklostezka 5050.

Dopravu v obci zajišťují autobusové spoje.

3.4.2 Umístění předmětných nemovitých věcí

Pozemek je v rámci obce Jalubí situován mimo zastavěné území v jihozápadním okraji katastrálního území Jalubí, při místní zpevněné komunikaci, spojující obce Modrá a Staré Město. Pozemek je součástí většího obhospodařovaného celku.

3.4.3 Stručný popis předmětných nemovitých věcí

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 5235/2, k. ú. Jalubí, obec Jalubí, vedených Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrálním pracovištěm Uherské Hradiště, evidovaného v KN v druhu orná půda.

Jedná se o pozemek, situované v mírně svažitém terénu, které jsou k datu ocenění využívány pro zemědělskou produkci jako orná půda.

3.4.4 Popis pozemků z pohledu územního plánu

Předmětný pozemek se dle platného územního plánu obce Jalubí nachází v jedné funkční ploše:

Pozemek parc.č. 5235/2 je situován ve stávající ploše Z – plochy zemědělské.

Z – plochy zemědělské

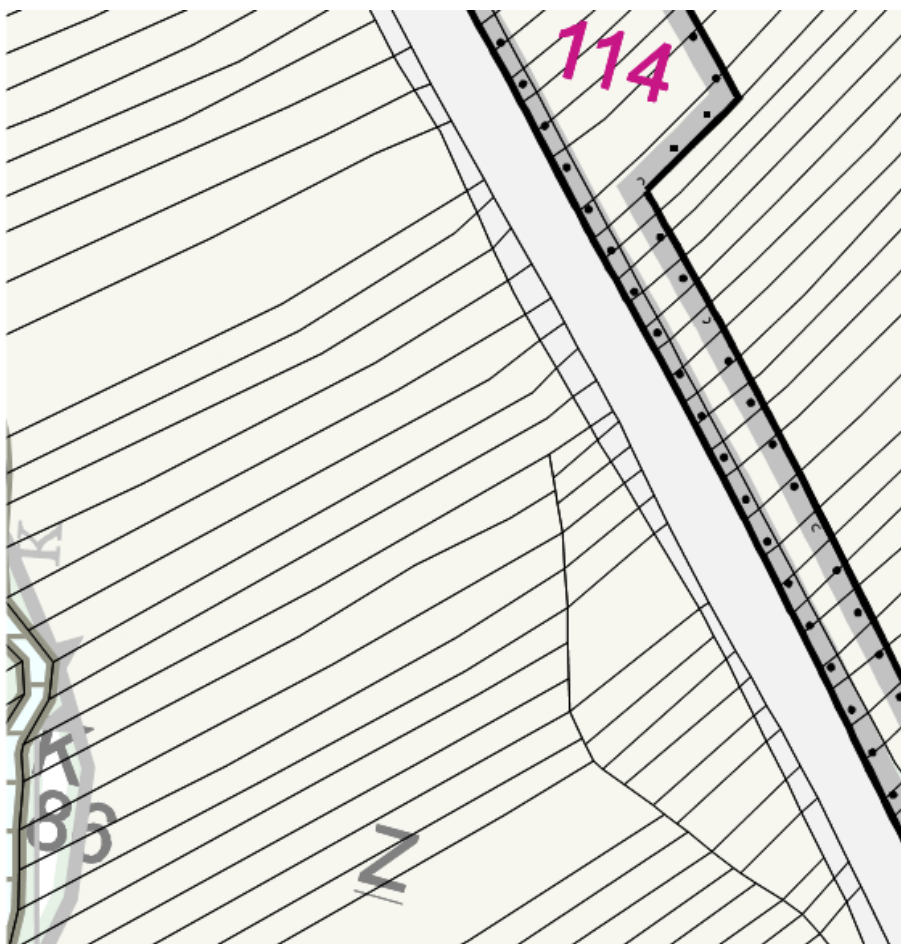
Hlavní využití: zemědělsky využívaná půda (plochy zemědělské zahrnující zemědělské pozemky tříděné podle druhů, včetně polních cest, rozptýlené zeleně, mezí, teras a terénních úprav).

Přípustné využití:

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- protierozní ochrana
- závlahy
- vodní plochy
- oplocení pouze v místě viničních tratí (technické provedení oplocení nesmí znemožňovat migraci drobných živočichů)
- stavby pro ochranu vinohradu před ptactvem – špačkárný (pouze v místě viničních tratí)

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například hygienická zařízení, ekologická a informační centra
- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím



<u>Z</u>	Z	<u>Z</u>	
----------	---	----------	--

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

4. POSUDEK

4.1. Postup při analýze dat

4.1.1 Definování obvyklé ceny nemovitostí

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

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 porovnáním ze sjednaných cen.**

V zákonu č. 526/1990 Sb., o cenách, je obvyklá cena definována takto:

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

4.1.2 Určení obvyklé ceny

V souladu s definicí obvyklé ceny uvedené v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění, je obvyklá cena předmětné jednotky určena porovnáním ze sjednaných cen.

Při určení obvyklé ceny je postupováno v souladu s ustanovením vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování (oceňovací vyhláška) takto:

- Z katastru nemovitostí jsou vybrány do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně 3 obdobné předměty na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění.
- Proveďte se srovnávací analýza údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění.
- Určí se základní jednotka pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Dále se určí rozdíly těchto parametrů mezi předmětem ocenění a obdobnými předměty, využité pro ocenění.
- Proveďte se úprava sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětu ocenění jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně zdůvodněna.
- Z Upravených sjednaných cen se pro provedení analýzy provede výběr se zdůvodněním a vyloučí se odlehlé údaje. Vyloučení se opět odůvodní.
- Z vyhodnoceného souboru upravených cen se určí obvyklá cena.

V odpovědi na znaleckou otázku znalec uvede vlivy, které mohou na určenou obvyklou cenu působit a uveden možnosti vzniku její odchylky od porovnávací hodnoty.

4.1.3 Základní popis pozemků

Pozemek parc.č. 5235/2, k.ú. Jalubí o výměře 891 m² je v KN evidován jako orná půda se způsobem ochrany zemědělský půdní fond. Jedná se o pozemek, který není v terénu přesně vyznačen, je součástí většího obhospodařovaného celku jako orná půda. Pozemek se rozkládá v mírně svažitém terénu.

Dle databáze ČAP pro stanovení rizika záplav je oceňovanému pozemku přiřazen stupeň 2., tedy stupeň s klasifikací rizika NÍZKÉ.

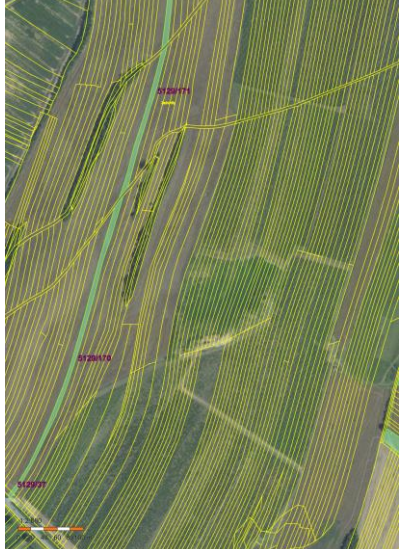
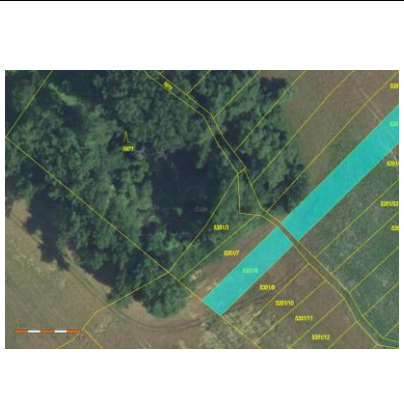
4.2. Výsledky analýzy dat

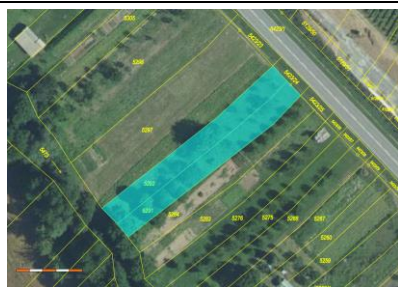
4.2.1 Analýza sjednaných cen obdobných pozemků orné půdy

Pro určení obvyklé ceny znalec přistoupil k sestavení databáze realizovaných prodejů v letech 2020 - 2021. Znalec v tomto případě využil server www.cuzk.cz, který poskytuje údaje s katastru nemovitostí a umožňuje náhled na nemovité věci s cenovými údaji, jejichž prodej byl realizován v letech 2014 – 2021. Znalec sestavil databázi se zaměřením na realizované prodeje pozemků:

- Evidovaných nebo užívaných k datu ocenění jako zemědělský pozemek orné půdy
- nacházejících se v ploše Z-zemědělské plochy
- nacházejících se v katastrálním území Jalubí, případně v katastrálních územích, které s ním přímo sousedí.

Poznámka: Znalec má ve svém archivu částečné kopie kupních smluv z KN, které zahrnují cenový údaj a údaj o předmětu převodu.

1	Prodej pozemku Realizovaná cena: 298 800 Kč Jednotková cena: 30 Kč/m² Plocha pozemku: 9960 m² Adresa: Jalubí Datum prodeje: 03/2020 Kupující: soukromá osoba Popis: Předmětem prodeje jsou pozemky parc.č. 5129/37, parc.č. 5129/170, parc.č. 5129/171, parc.č. 5129/172, parc.č. 4460/34, parc.č. 4573/308, parc.č. 4355/2, k.ú. Jalubí o celkové ploše 9 960 m². Pozemky jsou v KN evidovány jako orná půda. Dle územního plánu jsou pozemky vedeny v ploše zemědělské.	
Zdroj: Kupní smlouva o převodu nemovité věci v KN pod zn. V-1509/2020-711		
2	Prodej pozemku Realizovaná cena: 40 090 Kč Jednotková cena: 18 Kč/m² Plocha pozemku: 2110 m² Adresa: Jalubí Datum prodeje: 03/2020 Kupující: AGRO Zlechov, a.s. Popis: Předmětem prodeje jsou pozemek parc.č. 5351/8, parc.č. 5351/51, k. ú. Jalubí o celkové ploše 2110 m². Pozemek je v KN evidován jako orná půda. Dle územního plánu je pozemek veden v ploše zemědělské.	

	Zdroj: Kupní smlouva o převodu nemovité věci v KN pod zn. V-1706/2020-711		
3	Prodej pozemku Realizovaná cena: 181 000 Kč Jednotková cena: 23 Kč/m ² Plocha pozemků: 7969 m ²	Adresa: Jalubí Datum prodeje: 03/2021 Kupující: soukromé osoby	
	Popis: Předmětem prodeje jsou pozemky parc.č. 3023/174, parc.č. 4346/1, parc.č. 4460/36, parc.č. 4573/310, k. ú. Jalubí o celkové ploše 7969 m ² . Pozemky jsou v KN evidovány jako orná půda. Dle územního plánu jsou pozemky vedeny v ploše zemědělské.		
	Zdroj: Kupní smlouva o převodu nemovité věci v KN pod zn. V-2258/2021-711		
4	Prodej pozemků Realizovaná cena: 100 000 Kč Jednotková cena: 78,00 Kč/m ² Plocha pozemku: 1 287 m ²	Adresa: Jalubí Datum prodeje: 12/2019 Kupující: soukromé osoby	
	Popis: Předmětem prodeje jsou pozemky parc.č. 5291, 5292, k. ú. Jalubí o celkové výměře 1 287 m ² . Pozemky jsou v KN evidovány jako orná půda. Dle územního plánu jsou pozemky vedeny v ploše zemědělské.		
	Zdroj: Kupní smlouva o převodu nemovité věci v KN pod zn. V-8830/2019-711		

Z uvedeného průzkumu realizovaných prodejů je patrné, že kupní ceny pozemků určených pro zemědělské využití se v letech 2020 - 2021 pohybovaly v rozmezí od 25 Kč/m² do 36 Kč/m².

4.2.1 Výpočet porovnávací hodnoty ze sjednaných cen pozemků pro bydlení

Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků - část 1				
Č.	Lokalita	velikost pozemku m ²	Způsob využití	Vlastnosti
Oceň obj	Jalubí	891	zemědělské pozemky	viz popis výše
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Jalubí	9960	zemědělské pozemky	viz popis výše
2	Jalubí	2110	zemědělské pozemky	viz popis výše
3	Jalubí	7969	zemědělské pozemky	viz popis výše
4	Jalubí	1287	zemědělské pozemky	viz popis výše

Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků - část 2														
Č.	Cena zaplacená		K _{CR}	JC po red na pram ceny Kč / m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO	JC oceň. objektu Kč / m ²
	Kč celkem	Kč / m ²			poloh a	velik ost	využ ÚP	venk úpr	orie, tvar	příst, příj	změn ceny	úvah znalc		
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)
1	298 800	30	1,00	30,00	0,99	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	0,97	0,98	0,80	38,00
2	40 090	19	1,00	19,00	0,98	0,98	1,00	1,00	0,95	0,95	0,97	0,98	0,82	23,00
3	181 000	23	1,00	23,00	0,99	0,91	1,00	1,00	0,95	0,95	1,00	0,98	0,80	29,00
4	100 000	78	1,00	78,00	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	0,95	1,15	1,31	60,00
Celkem jednotková cena - průměr													Kč / m ²	38
Minimum													Kč / m ²	23
Maximum													Kč / m ²	60

K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu
K3	Koeficient úpravy na možnost využití pozemku dle platného ÚP
K4	Koeficient úpravy na venkovní úpravy a existenci objektů na pozemku
K5	Koeficient úpravy na orientaci, tvar a svažitost pozemku
K6	Koeficient úpravy na přístup a příjezd
K7	Koeficient úpravy na změnu ceny v čase
K8	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší	
I/O	Koeficient celkový I/O = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8)
U oceň. objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00	

Porovnáním byla stanovena jednotková cena oceňovaných pozemků pro zemědělské využití ve výši 38,00 Kč/m², při rozloze těchto pozemků o ploše 891 m², k. ú. Jalubí stanovená ze sjednaných cen činí celkem 33 858,00 Kč.

Porovnávací hodnota pozemku k datu ocenění činí 33 858,00 Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků

5.1.1 Pozemek parc.č. 5235/2, zapsaný na LV č. 1616, k. ú. Jalubí

Na obvyklou cenu předmětného pozemku má rozhodný vliv:

- Umístění na okraji obce mimo zastavěné území
- Jsou součástí většího obhospodařovaného celku
- Pozemky se nacházejí v platném územním plánu v ploše zemědělské
- Na pozemcích se nenachází žádná stavba
- S dobrým přístupem z místní zpevněné komunikace

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění, je uvedeno, že obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zároveň je zde však uvedeno, že „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“.

Při zohlednění této úvodní části definice obvyklé ceny je důvodné předpokládat, že při sjednání OC mezi kupujícím a prodávajícím dojde k dohodě o výši kupní ceny v částce, která bude do jisté míry zaokrouhlena.

S ohledem na výše uvedené zaokrouhlil znalec cenu stanovenou porovnáním v rozsahu, kterou považuje za odpovídající při cenových jednáních mezi oběma stranami.

Po zvážení všech kladů a záporů oceňovaných pozemků, vzhledem k cenové hladině obdobných pozemků, poptávce na realitním trhu k datu ocenění po tomto segmentu trhu, určil znalec jako odpovídající obvyklou cenu oceňované nemovitě věci zaokrouhleně ve výši **34 000,00 Kč.**

Výše uvedené obvyklé ceny jsou stanoveny výhradně za následujících podmínek:

- Oceňovaný pozemek není zatížen kontaminací či jinou vadou obdobného charakteru.
- Pozemek je volný, výměnkem, nájemním, pachtovním, předkupním právem či jinou právní vadou nezatížený.

5.2. Kontrola postupu

V rámci tohoto znaleckého posudku znalec vybral zdroje dat, se kterých data vytvořil a sebral. Tyto data byly zpracovány, byla provedena jejich analýza a zformulovány výsledky – stanovena porovnávací hodnota. V následné interpretaci výsledků dat provedl určení obvyklé ceny.

6. ZÁVĚR

6.1. Odborná otázka

Úkolem podepsaného znalce je odpovědět na následující otázku:

Jaká je obvyklá cena nemovité věci - pozemku parc.č. 5235/2, k. ú. Jalubí, obec Jalubí vedených Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrálním pracovištěm Uherské Hradiště a to k datu místního šetření?

6.2. Odpověď

Obvyklá cena nemovité věci – pozemku parc.č. 5235/2 k. ú. Jalubí, obec Jalubí, vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrálním pracovištěm Uherské Hradiště, za výše uvedených podmínek k datu ocenění činí

34 000,00 Kč.

(slovy: třicet čtyři tisíc korun českých)

V Brně dne 16. 09. 2021

podpis znalce



otisk znalecké pečeti

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 1. července 2004, č.j. Spr 2703/2004 pro obor ekonomika – odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví – stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 1105-16/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

podpis znalce

1. Kopie výpisu z KN pro LV č. 1616, k. ú. Jalubí k datu 26. 03. 2021

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.03.2021 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 54 INS 5212 / 2021 pro AS ZILAVSKY v.o.s.

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště Obec: 592226 Jalubí
 Kat.území: 656593 Jalubí List vlastnictví: 1616
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Věrná Jarmila Yella, Úprkova 1807, 68603 Staré Město	655905/1169	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
5235/2	891	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna číslování parcel

vznikla obnovou operátu z parc. PK 5235/2

Povinnost k

Parcela: 5235/2

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 29.05.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.05.2007.

V-2024/2007-711

Pro: Věrná Jarmila Yella, Úprkova 1807, 68603 Staré Město

RČ/IČO: 655905/1169

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
5235/2	30810	3
	35600	888

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 711.

Vyhotožil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 26.03.2021 15:08:24

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 711.

strana 1

2. Výřez z katastrální mapy ze serveru www.cuzk.cz



3. Záplavová oblast



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Zlínský kraj
Okres: Uherské Hradiště
Obec - část obce: Jalubí

Ulice, č.p./č.o.:
PSČ:

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 2

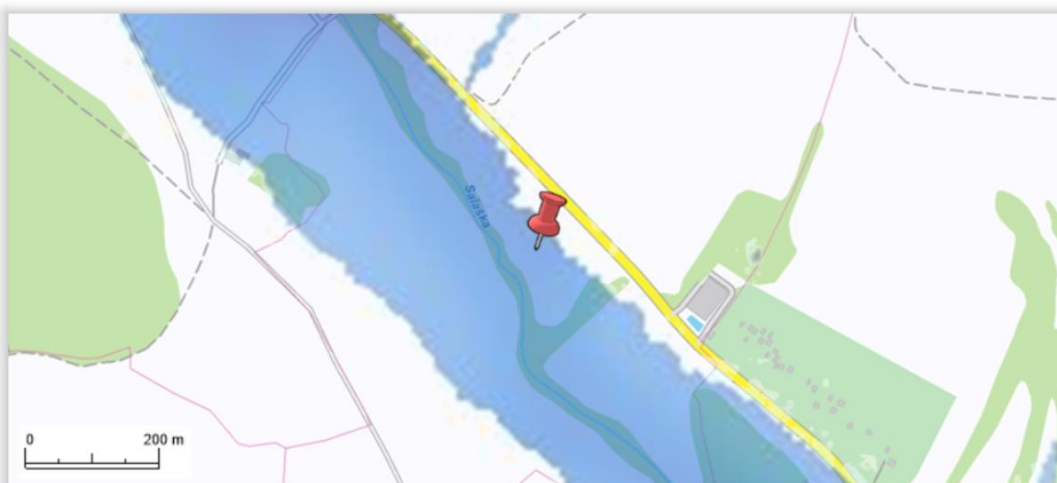
zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -540415.01 Y: -1177734.22

Souřadnice GPS: N: 49°5'46,52" E: 17°25'9,23"

Kód adresy: (dle registru RÚIAN)



Copyright © 2021 CEDA Maps a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Podmínky užívání a zásady ochrany osobních údajů – úplné znění ke stažení [zde](#).