

Odhad a posouzení obvyklé ceny nemovitých věcí (pozemků) zapsaných na - LV č. 2796 (podíl 13/10872), LV č. 2846 (podíl 13/10872), LV č. 874 (podíl 1/9), LV č. 299 (podíl 1/2), LV č. 239 (podíl 1/4), LV č. 1095 (podíl 1/18) - nacházejících se v katastrálním území Polešovice, obci Polešovice, okres Uherské Hradiště, kraj Zlínský, a nemovitých věcí (pozemků) zapsaných na - LV č. 2001 (podíl 13/10872) - nacházejících se v katastrálním území Moravský Písek, obci Moravský Písek, okres Hodonín, kraj Jihomoravský

V Karlových Varech dne 17.04.2023

Odhad a posouzení obvyklé ceny nemovitých věcí (pozemků) zapsaných na - LV č. 2796 (podíl 13/10872), LV č. 2846 (podíl 13/10872), LV č. 874 (podíl 1/9), LV č. 299 (podíl 1/2), LV č. 239 (podíl 1/4), LV č. 1095 (podíl 1/18) - nacházejících se v katastrálním území Polešovice, obci Polešovice, okres Uherské Hradiště, kraj Zlínský, a nemovitých věcí (pozemků) zapsaných na - LV č. 2001 (podíl 13/10872) - nacházejících se v katastrálním území Moravský Písek, obci Moravský Písek, okres Hodonín, kraj Jihomoravský

pro účely dražby, ke dni 01.04.2022

Objednatel: Beta-Delta-Internacional, s.r.o., Jáchymovská 27, 360 04 Karlovy Vary

Na žádost objednatele posuzujeme :

Nemovité věci zapsané na LV č. 2796 (podíl 13/10872), LV č. 2846 (podíl 13/10872), LV č. 874 (podíl 1/9), LV č. 299 (podíl 1/2), LV č. 239 (podíl 1/4), LV č. 1095 (podíl 1/18) - nacházejících se v katastrálním území Polešovice, obci Polešovice, okres Uherské Hradiště, kraj Zlínský, a nemovitých věcí (pozemků) zapsaných na - LV č. 2001 (podíl 13/10872) - nacházejících se v katastrálním území Moravský Písek, obci Moravský Písek, okres Hodonín, kraj Jihomoravský

Majetkoprávní vztahy byly zjištěny na základě předložených LV, provedeno porovnání majetkoprávních vztahů dle předložených dokladů a skutečností, skutečnost odpovídá vlastnickým vztahům a zapsaným údajům. Dokumentace a jiné doklady nepředloženy, posouzení se provádí dle skutečného stavu ke dni ocenění a v cenové úrovni ke dni ocenění, stáří dle objednatele, zapsáno omezení vlastnického práva - exekuce, na předmětných pozemcích se fyzicky nenalézají stavby.

Oceňované nemovitosti jsou dle odborného názoru kanceláře vhodné a prokazatelně obchodovatelné v dané lokalitě. Jejich ceny jsou obvyklé a reálné, v rámci možností zjištění, doložitelné.

Majetkoprávní a vlastnické vztahy jsou vyjasněné; faktický a právní stav nemovitosti je souladný; nemovitosti jsou evidovány v KN.

Nemovitost není zatížena riziky ani jinými omezeními, které výrazně snižují nebo jsou způsobily snížit hodnotu oceňované nemovitosti a její prodejnost.

Nemovitost tvoří funkční celek.

Vlastníkem předmětu ocenění:

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 220					
Kraj:	CZ072 Zlínský	Okres:	CZ0722 Uherské Hradiště		
Obec:	592510 Polešovice	Katastrální území:	725251 Polešovice		
Ulice:	Polešovice	č.o.:			
Vlastníci					Podíl
FO	RČ: 6703211614	Roman Bilík	Kryzánkova 929/2, 36017 Karlovy Vary	1 / 1	
Pozemky					
6074/59	Pozemková parcela	Parcela KN	6 354 m ²	orná půda	
6074/61	Pozemková parcela	Parcela KN	5 234 m ²	orná půda	

LIST VLASTNICTVÍ číslo 2846					
Kraj:	CZ072 Zlínský	Okres:	CZ0722 Uherské Hradiště		
Obec:	592510 Polešovice	Katastrální území:	725251 Polešovice		
Ulice:	Polešovice	č.o.:			

Vlastníci					Podíl
FO	RČ: 6703211614	Roman Bilík	Kryzánkova 929/2, 36017 Karlovy Vary		1 / 1
Pozemky					
1995/203	Pozemková parcela	Parcela KN	15 995 m ²		orná půda
1995/204	Pozemková parcela	Parcela KN	10 294 m ²		orná půda
1995/218	Pozemková parcela	Parcela KN	11 349 m ²		orná půda
5790/3	Pozemková parcela	Parcela KN	23 046 m ²		orná půda
5791	Pozemková parcela	Parcela KN	17 731 m ²		orná půda

LIST VLASTNICTVÍ číslo 2796					
Kraj:	CZ072 Zlínský	Okres:	CZ0722 Uherské Hradiště		
Obec:	592510 Polešovice	Katastrální území:	725251 Polešovice		
Ulice:	Polešovice	č.o.:			
Vlastníci					Podíl
FO	RČ: 6703211614	Roman Bilík	Kryzánkova 929/2, 36017 Karlovy Vary		1 / 1
Pozemky					
1995/303	Pozemková parcela	Parcela KN	2 249 m ²		orná půda
1995/304	Pozemková parcela	Parcela KN	830 m ²		orná půda

LIST VLASTNICTVÍ číslo 1095					
Kraj:	CZ072 Zlínský	Okres:	CZ0722 Uherské Hradiště		
Obec:	592510 Polešovice	Katastrální území:	725251 Polešovice		
Ulice:	Polešovice	č.o.:			
Vlastníci					Podíl
FO	RČ: 6703211614	Roman Bilík	Kryzánkova 929/2, 36017 Karlovy Vary		1 / 1
Pozemky					
2384	Pozemková parcela	Parcela KN	1 032 m ²		orná půda

LIST VLASTNICTVÍ číslo 874					
Kraj:	CZ072 Zlínský	Okres:	CZ0722 Uherské Hradiště		
Obec:	592510 Polešovice	Katastrální území:	725251 Polešovice		
Ulice:	Polešovice	č.o.:			
Vlastníci					Podíl
FO	RČ: 6703211614	Roman Bilík	Kryzánkova 929/2, 36017 Karlovy Vary		1 / 1
Pozemky					
153/2	Pozemková parcela	Parcela KN	410 m ²		zahrada

LIST VLASTNICTVÍ číslo 299					
Kraj:	CZ072 Zlínský	Okres:	CZ0722 Uherské Hradiště		
Obec:	592510 Polešovice	Katastrální území:	725251 Polešovice		
Ulice:	Polešovice	č.o.:			
Vlastníci					Podíl
FO	RČ: 6703211614	Roman Bilík	Kryzánkova 929/2, 36017 Karlovy Vary		1 / 1
Stavby					
část obce Polešovice			stavba je součástí pozemku		
			na pozemku p.č. st. 62/2 ANO		
Pozemky					
St. 62/2	Stavební parcela	Parcela KN	72 m ²		zastavěná plocha a nádvoří

LIST VLASTNICTVÍ číslo 239					
Kraj:	CZ072 Zlínský	Okres:	CZ0722 Uherské Hradiště		
Obec:	592510 Polešovice	Katastrální území:	725251 Polešovice		
Ulice:	Polešovice	č.o.:			
Vlastníci					Podíl
FO	RČ: 6703211614	Roman Bilík	Kryzánkova 929/2, 36017 Karlovy Vary		1 / 1
Stavby					
stavba je součástí pozemku					

část obce Polešovice				na pozemku p.č. st. 62/1	ANO
Pozemky					
St. 62/1	Stavební parcela	Parcela KN	86 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	

LIST VLASTNICTVÍ číslo 2001					
Kraj:	CZ064 Jihomoravský	Okres:	CZ0645 Hodonín		
Obec:	586404 Moravský Písek	Katastrální území:	699233 Moravský Písek		
Ulice:	Moravský Písek	č.o.:			
Vlastníci					Podíl
FO	RČ: 6703211614	Roman Bilík	Kryzánkova 929/2, 36017 Karlovy Vary	1 / 1	
Pozemky					
St. 3476	Pozemková parcela	Parcela KN	4 709 m ²	orná půda	

Nemovitosti – zemědělské pozemky se nacházejí v extravilánu městyse Polešovice, JV části k.ú. Polešovice a Moravský Písek, převážně podél železniční tratě a jsou součástí veř.prospěšné stavby technické infrastruktury – výstavba D55, p.p.č. 5790/3 a 5191 jsou zem.pozemky JZ od lokality Tučapy, p.p.č. st. 62/1, st. 62/2 jsou v Polešovicích, bez staveb (rozpor se zápisem v KN), p.p.č. 153/2 tvoří zahradu, Polešovice.

Městys Polešovice se nachází v jihozápadní části bývalého okresu Uherské Hradiště, ve Zlínském kraji. V současnosti se v obci nachází veřejný vodovod i plynovod, kanalizace s napojením na čističku odpadních vod, pošta, mateřská škola, základní škola, veřejná knihovna, kulturní zařízení, kino, zdravotnické zařízení, lékárna, 2 domy s pečovatelskou službou, 2 tělocvičny, víceúčelové hřiště, fotbalový stadion, prodejny potravin i smíšeného zboží a pohostinství.

Odhad obvyklé ceny

Analýza trhu a posouzení tržního segmentu s odvoláním na výsledky polohové, komerční a technické analýzy

Nemovitosti ke dni ocenění obchodovatelné v podmínkách obytné zóny obce a současného trhu s podobnými nemovitostmi. U tohoto druhu nemovitostí obecně nabídka vyrovnaná.

Celková úvaha, odhad ceny

Dle informací zem.podniků, farmářů a dle výše uvedeného jsou podobné pozemky obchodované, hospodářsky využitelné, ucelené, přiměřených rozměrů za ceny uvedeného rozmezí v regionu, avšak záleží na bonitě pozemku, pozemky se převážně obchodují jako celek (vč. všech i hospodářsky nevyužitelných pozemků, avšak jsou ve vlastnictví prodávajícího), převážně z vlastnictví drobných místních vlastníků a spoluvlastníků (restituentů, bývalých soukr.zemědělců apod.) a předmětem smlouvy bývají i hospodářsky nevyužitelné, drobné kousky, části vodních toků, remízky, části pozemků porostlé nálety apod., ceny nám potvrzují autentické, uzavřené kupní smlouvy.

Rovněž úřední ceny však nadále poskytují základní informaci o pravděpodobné kvalitě převáděného pozemku nebo lokality. Šetření prokazuje, že u pozemků s vyšší úřední cenou (vyšší bonita) je pravděpodobněji dosahována i vyšší tržní cena, v našem případě je bonita při nižších mezích.

Uvedené zdroje odpovídají dikci zákona, jsou věrohodné a skutečně dokazují reálnou hodnotu podobných skupin pozemků, obvyklá cena se bude pohybovat kolem tohoto.

Pozemky podél žel.koridoru, které jsou součástí výstavby D55 se nabízejí za 75-103 Kč/m², standardní zem.pozemky za 20-45 Kč/m², stavební pozemky za 1500-2722 Kč/m², je určena porovnávací hodnota pozemků ve střední relaci uvedeného rozmezí v souladu se zjištěnými inzerovanými i realizovanými cenami.

Subsegment podobných objektů (jako celek) nemá a ani nemůže mít desítky realizovaných obchodů, ale ani v tomto případě není nutno opouštět značně objektivní způsob zjišťování obvyklé ceny. Je však

třeba rozšířit informační soubory a to o soubory nabídkových cen a jejich významnou korekci, databáze pak může disponovat přiměřenější informační základnou pro odhad obvyklé ceny. Tato aktuální cenová hladina, která je kanceláří sledována, je výrazně vázána na porovnání a zásadnější substituci podobných prostor. Porovnáním je tedy zjištěné, že u těchto objektů je aktuální cena přibližně na zjištěné úrovni (při pochopitelném zohlednění technického stavu oceňované nemovitosti a konkrétní poloze).

Nicméně nemovitosti svou hodnotu nepopíratelně mají a jsou za daných vstupních parametrů (viz výše) obchodovatelné, znalec toto vše při odhadu obvyklé ceny zohledňuje a přihlíží k tomu, odhadnutá cena je reálná, objektivní a tedy dosažitelná ke dni ocenění!!!.

Tyto výsledky potvrzují i pravidelné konzultace se spoluprac.RK (např. Sreality, Reality11), které do těchto obchodů živě vstupují a zprostředkovávají, jejich a naše zkušenosti dokládají, že pokud prodávající na obchod nespíchá, cenu nastaví velmi vysoko), v případě, že chce objekt prodat rychleji, výrazně zlevňuje, ceny pak spadnou. Nicméně nemovitosti svou hodnotu nepopíratelně mají a jsou za daných vstupních parametrů (viz výše) obchodovatelné, toto vše se při odhadu obvyklé ceny zohledňuje a přihlíží k tomu, odhadnutá cena je reálná, objektivní a tedy dosažitelná ke dni posouzení. Při odhadu obvyklé ceny bude zřejmě nejlepší a nejobjektivnější přiklonit se k trendům, které nám ukazuje porovnání, a v neposlední řadě zohledněním rizik při vlastním obchodním případě, podle sledování trhu, se skutečně obdobné nemovitosti takto obchodují, kupců je samozřejmě méně, avšak pokud se tento najde, cena je příznivá (akceptovatelná, objekty nepředražené), bez omezení a negativních vlivů, obchod se uskuteční.

Negativní vliv bude mít vlastnické uspořádání, tedy ocenění podílů.

Po zvážení všech faktorů, přístupů a dílčích výsledků a jejich následné analýze, se jeví reálné, že optimální a objektivní obvyklá cena předmětné nemovitosti se bude blížit hodnotě porovnávacích trendů, neboť v této úrovni jsou podobné nemovitosti v regionu skutečně obchodovány, s promítnutím a zohledněním obecného trendu vývoje cen nemovitostí a respektováním bohaté databáze cen a nájmu nemovitostí dále silných a slabých stránek (především technický stav), s ohledem na výsledky expertízy a na výši dílčích výstupů se dá předpokládat obvyklá cena předmětné věci kolem těchto rozmezí.

Závěr

S přihlédnutím ke všem skutečnostem uvedeným v posudku, po jejich analýze, zvážení a vyhodnocení a s přihlédnutím ke stavebně technickému stavu a současnému užití, částečně neregulovanému trhu, riziku obchodu i s promítnutím vlastních zkušeností a znalostí trhu doporučuji obvyklou cenu, resp. hodnotu předmětných nemovitých věcí - **Nemovité věci zapsané na LV č. 2796 (podíl 13/10872), LV č. 2846 (podíl 13/10872), LV č. 874 (podíl 1/9), LV č. 299 (podíl 1/2), LV č. 239 (podíl 1/4), LV č. 1095 (podíl 1/18) - nacházejících se v katastrálním území Polešovice, obci Polešovice, okres Uherské Hradiště, kraj Zlínský, a nemovitých věcí (pozemků) zapsaných na - LV č. 2001 (podíl 13/10872) - nacházejících se v katastrálním území Moravský Písek, obci Moravský Písek, okres Hodonín, kraj Jihomoravský**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
orná půda	6074/59	6 354	0	13 / 10 872	0
orná půda	6074/61	5 234	0	13 / 10 872	0
orná půda	1995/203	15 995	80	13 / 10 872	1 530
orná půda	1995/204	10 294	80	13 / 10 872	985
orná půda	1995/218	11 349	80	13 / 10 872	1 086
orná půda	5790/3	23 046	30	13 / 10 872	827
orná půda	5791	17 731	30	13 / 10 872	636
orná půda	1995/303	2 249	80	13 / 10 872	215
orná půda	1995/304	830	80	13 / 10 872	79
orná půda	2384	1 032	80	1 / 18	4 587
zahrada	153/2	410	200	1 / 9	9 111
zastavěná plocha a nádvoří	St. 62/2	72	2 000	1 / 2	72 000

zastavěná plocha a nádvoří	St. 62/1	86	2 000	1 / 4	43 000
orná půda	3476	4 709	80	13 / 10 872	450
Celková výměra pozemků:		99 391		Hodnota pozemků celkem:	134 506

Celkem ke dni posouzení:

134.506,00 Kč

Slovy: stotřicetčtyřítisícepětsetšestkorunčeských

V Karlových Varech dne 17.04.2023

Pro Cenzus s r.o.
Dvořákova 705
360 01 Karlovy Vary